

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第574號

原告 劉懿儀

訴訟代理人 沈聖瀚律師

被告 和建開發股份有限公司

法定代理人 楊啓男

訴訟代理人 林世勳律師

蔡長勛律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，於民國114年10月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣151,596元，及自民國114年1月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之50，其餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣151,596元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國111年6月18日與被告簽立『綠品苑』房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），購買『綠品苑』編號第B7戶（含土地及建物，下合稱系爭房地，建物部分稱系爭建物），總價金為新臺幣（下同）13,700,000元，原告給付現金100,000元作為定金，並陸續給付各期款項，再向金融機構貸款10,960,000元且於113年4月30日完成對保手續，同年5月29日貸款核准，同年7月17日撥款。而系爭建物於113年1月9日取得使用執照，被告於113年9月9日始通知原告進行交屋，並於同年月23日點交完成。

(二)依系爭契約第15條第1項第4款約定，可知被告應於領得使用

執照6個月內通知原告進行交屋，如未於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予原告。而被告於113年1月9日取得系爭建物之使用執照，本應於113年7月8日前通知原告進行交屋，然被告逾期遲至113年9月9日始通知原告交屋，共計遲延63日（即113年7月9日起至113年9月9日止），應依上開約定給付遲延利息360,810元予原告，詎被告僅支付64,890元，尚積欠原告295,920元之遲延利息未給付（計算式：360,810元－64,890元＝295,920元）。原告爰依系爭契約第15條第1項第4款之約定，提起本件訴訟等語。

(三)並聲明：

1.被告應給付原告295,920元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯則以：

(一)原告主張被告有遲延通知交屋乙節云云，應有誤解。經查，系爭建物於113年1月9日取得使用執照，依系爭契約第15條第1項約定，被告公司應於6個月內即113年7月8日前通知交屋，而交屋程序包含驗屋程序，驗屋通知等同於交屋通知，被告於113年6月24日通知驗屋，並於113年6月30日驗屋完成，已就交屋為通知，原告於113年6月30日於撥款確認書上簽名確認驗屋完成、可辦理所有權移轉登記，可證兩造此時對系爭建物處於可交屋狀態已達成共識，清楚知悉系爭建物已得交屋。故被告並無遲延，無須給付遲延利息。

(二)系爭契約第15條第1項第4款約定遲延利息按「已繳房地價款」計算，應不包含銀行貸款，因系爭契約第7條所稱之「付款」，指買方按工程進度所為之繳款，並未包含金融機構之貸款給付，且系爭契約第18條第1項既已就貸款另外規定給付方法與手續，並於第18條第3項另外規定逾越通知交屋日時銀行貸款之處理方式，可知貸款與買方繳納之房地價款有所區別，不應合併計算。故上開遲延利息應按原告已繳

01 房地價款206萬元計算，不應包括銀行貸款1,096萬元，計算
02 後金額為64,890元，被告已於113年9月23日給付原告，原告
03 再為請求並無理由。

04 (三)又系爭契約第15條第1項第4款約定之「遲延利息」性質，應
05 屬違約金性質，顯有過高，縱認被告違約仍請依法酌減。

06 (四)並聲明：

07 1.原告之訴駁回。

08 2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

09 三、兩造於111年6月18日簽立系爭契約，原告向被告購買系爭房
10 地，總價金為13,700,000元。系爭房地於113年1月9日取得
11 使用執照，並於113年7月15日完成所有權移轉登記予原告。
12 依系爭契約第15條第1項約定，被告應於取得使用執照後6個
13 月內即113年7月8日前通知原告進行交屋。被告於113年6月2
14 4日第一次通知原告驗屋，嗣兩造先後於113年6月30日、113
15 年9月19日進行驗屋。被告曾於113年9月9日發出交屋通知函
16 予原告。被告於113年9月23日將系爭房地交付原告，原告已
17 依系爭契約附件之房地價款付款明細表遵期給付全部價金1
18 3,700,000元予被告，其中銀行貸款1,096萬元被告於113年7
19 月17日收取完畢。被告曾於113年9月23日依系爭契約第15條
20 第1項第4款給付原告64,890元。被告曾於113年9月23日依系
21 爭契約第18條第3項給付原告35,429元。上情有原告提出之
22 系爭契約、交屋通知函、現金簽收單(見南司簡調卷第13至4
23 2頁；南簡卷第49、50頁)在卷可參，復為兩造所不爭執(見
24 南簡卷第85頁)，堪信為真實。

25 四、得心證之理由：

26 本件所應審究者，乃(一)原告得否依系爭契約第15條第1項第4
27 款請求被告給付？(二)系爭契約第15條第1項第4款所稱「已繳
28 房地價款」，是否包含系爭契約約定之貸款金額1,096萬
29 元？(三)系爭契約第15條第1項第4款給付之性質是否為「違約
30 金」？(四)如係違約金性質，其約定數額是否過高應予酌減？
31 下分述之：

01 (一)原告得依系爭契約第15條第1項第4款請求被告給付：

02 1.按系爭契約第15條第1項第4款約定：「一、賣方應於領得使
03 用執照後六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履
04 行下列各目義務：……(四)賣方如未於領得使用執照六個月內
05 通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五
06 單利計算遲延利息予買方。」(見南司簡調卷第19頁)，查系
07 爭房地於113年1月9日取得使用執照，被告應於取得使用執
08 照後6個月內即113年7月8日前通知原告進行交屋，被告遲至
09 113年9月9日始發出交屋通知函予原告，此為兩造所不爭
10 執，顯然被告通知交屋時已逾上開約定期限，自應依上開約
11 定計算遲延利息給付原告。從而，原告依系爭契約第15條第
12 1項第4款約定，請求被告給付自113年7月9日至113年9月9日
13 共63日，按日依已繳房地價款依萬分之5單利計算之遲延利
14 息，即屬有據。

15 2.被告雖辯稱交屋程序包含驗屋程序，驗屋通知等同於交屋通
16 知，故被告於113年6月24日通知原告驗屋，已於113年6月30
17 日驗屋完成即未違約等語，並提出撥款確認書為證(見南簡
18 卷第35頁)。惟系爭契約第13條第1、2項約定：「第十三條
19 (驗收)：一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之
20 設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地
21 區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說
22 所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。二、雙方驗收
23 時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收
24 單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留
25 房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複
26 驗合格後支付。」(見南司簡調卷第18頁)，而系爭契約第15
27 條則約定：「第十五條(通知交屋期限)：一、賣方應於領
28 得使用執照後六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方
29 應履行下列各目義務：(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延
30 利息於買方。(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應
31 於交屋前完成修繕。(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋

保留款)及完成一切交屋手續。(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約(附件十)、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。三、買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，否則賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。四、買方同意於通知之交屋日起三十日內，買方與賣方共同點交並完成交屋程序後，買方同意於交屋日起，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費、另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。五、交屋係指本戶專有部分(社區公共部分依第十六條約定處理)，買方應於完成交屋手續後，始得進行房屋內部裝潢工程。」(見南司簡調卷第19至20頁)，足見系爭契約就驗屋(驗收)與交屋係分別記載，其內容及效力亦有不同。依約被告通知原告進行「驗屋」後，雙方進行驗收時被告應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由被告限期完成修繕，原告並得於被告完成修繕並經雙方複驗合格後始支付交屋保留款；而被告通知原告「交屋」後，原告須配合被告辦理交屋手續，被告應於原告辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照等相關文書或稅費代繳稅費收據交付原告，並發給遷入證明書及鎖匙，且如原告於收到交屋通知日起7日內未配合辦理交屋手續，被告即不負保管責任。可知「驗屋」之目的在確認系爭建物有無瑕疵、瑕疵之修繕範圍及被告是否完成修復瑕疵以準備交屋，而「交屋」之目的則在由原告現實收受系爭建物之交付、決定雙方對於系爭建物之危險負擔是否移轉及被告終局履行系爭契約所定之標的交付義務，是以驗屋僅為交屋之前步驟，通知驗屋尚無法發生通知

01 交屋之效力。從而，關於系爭契約之履行，驗屋與交屋顯有
02 不同，無法等同視之，被告稱通知驗屋即屬通知交屋、113
03 年6月30日已驗屋完成故未違約等語，實無可採。被告既未
04 於113年7月8日前通知原告進行交屋，即應依系爭契約第15
05 條第1項第4款約定給付。

06 (二)系爭契約第15條第1項第4款所稱「已繳房地價款」應包含系
07 爭契約約定之貸款金額1,096萬元：

08 1.系爭契約第15條第1項第4款約定被告如未於領得使用執照6
09 個月內通知原告進行交屋，每逾1日應按「已繳房地價款」
10 依萬分之5單利計算遲延利息予原告。另觀之系爭契約第18
11 條第1項前段約定：「第十八條(貸款約定)：一、第6條契約
12 總價內之部分價款1096萬元，由買方與賣方洽定之金融機構
13 之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。」（見
14 南司簡調卷第20頁），可知於系爭契約中，銀行貸款屬於系
15 爭房地買賣總價金之一部分，則系爭契約第15條第1項第4款
16 所稱「已繳房地價款」，自應包含銀行貸款1,096萬元一併
17 計算在內。

18 2.被告雖辯稱系爭契約第7條所稱之「付款」，指買方按工程
19 進度所為之繳款，並未包含金融機構之貸款給付；且系爭契
20 約第18條第1項既已就貸款另外規定給付方法與手續，並於
21 第18條第3項另外規定逾越通知交屋日時銀行貸款之處理方
22 式，可知貸款與買方繳納之房地價款有所區別，不應合併計
23 算；被告已按原告已繳房地價款206萬元計算遲延利息金額
24 為64,890元並已於113年9月23日給付原告，故原告再為請求
25 並無理由等語。惟：

26 (1)按系爭契約第7條約定：「第七條(付款條件)：付款，除訂
27 金、簽約款及開工款之外，買方應依已完成之工程進度所定
28 付款明細表(附件六)之規定於工程完工後繳款，依賣方通知
29 之繳款日(書面函寄繳款通知單)至指定繳納處或銀行帳戶以
30 現金或即期票據如數一次繳清，其每次付款間隔日數應在二
31 十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工

01 程全部完工時一次支付之。」（見南司簡調卷第17頁），可
02 知原告應依系爭契約之附件六房地價款付款明細表繳款，而
03 該表內既已將「銀行貸款1096萬元」列入（見南司簡調卷第
04 32頁），可知系爭契約第7條之約定並未將銀行貸款排除於
05 「已繳房地價款」之外，被告此部分答辯並無依據。

06 (2)次按系爭契約第18條第3項約定：「有關金融機構核撥貸款
07 後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應
08 由賣方返還買方。」（見南司簡調卷第21頁），上開約定雖
09 就系爭契約約定之銀行貸款之利息，約定於被告通知交屋日
10 前之利息由被告負擔，通知交屋日後則由原告負擔，惟上開
11 約定與系爭契約第15條第1項第4款之內容與契約目的並非相
12 同，蓋前者係就被告通知交屋前「銀行貸款利息如何負擔之
13 約定，後者則為被告未遵期通知交屋而違約時之違約金約定
14 （詳後述），尚難因兩造就被告通知交屋前銀行貸款利息另有
15 分配負擔之約定，即遽認系爭契約第15條第1項第4款所稱
16 「已繳房地價款」排除銀行貸款。何況系爭契約第18條第3
17 項但書係約定「被告通知之交屋日前之利息應由被告返還原
18 告」，則不論被告通知之交屋日是否已違反系爭契約第15條
19 第1項第4款，被告均應負擔銀行貸款利息，更見二者之不
20 同。至於系爭契約第18條第1項雖係就銀行貸款部分另外約
21 定給付方法與手續，但並不因此使銀行貸款排除於系爭房地
22 買賣總價金之外，前亦敘明甚詳。從而，被告此部分答辯亦
23 無依據。

24 (三)系爭契約第15條第1項第4款給付之性質應屬違約金：

25 1.按民法第233條第1項規定，遲延之債務以支付金錢為標的
26 者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為
27 標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息
28 （最高法院37年上字第8014號判決先例意旨參照）；惟遲延
29 利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定
30 債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂
31 定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高

法院43年台上字第576號判決先例意旨參照)。

2.查系爭契約第15條第1項第4款約定之用語固載為「遲延利息」，惟該約定旨在督促被告依約定期限通知交屋及違反時之責任，並非以支付金錢為標的之債務，故該約定所稱之「遲延利息」，非屬以支付金錢為標的，依上說明，應認兩造就上開「遲延利息」之約定，具有違約金之性質。原告雖主張兩造買賣契約既已成立，何來違約金之有等語(見南簡卷第67頁)，惟系爭買賣契約是否有效成立，與上開約定是否具有違約金之性質，係屬二事，原告此部分主張尚無足採。

(四)系爭契約第15條第1項第4款約定之違約金過高應予酌減：

1.另按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減，有最高法院93年度台上字第1590號裁定意旨參照。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由原則之精神，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌當事人所受損害情形，減少違約金，另有最高法院108年度台上字第369號判決意旨參照。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，亦有最高法院110年度台上字第3022號判決意旨可參。

2.原告於111年6月7日至113年1月17日已遵期繳納共2,060,000元(如附表期別欄編號1至8)，113年7月17日銀行貸款10,960,000元亦已由被告收取(如附表期別欄編號9)，此有系爭契約附件六之房地價款付款明細表可參(見南司簡調卷第32頁)，復為兩造所不爭執。從而，被告違反系爭契約第15條第1項第4款約定之期間既為113年7月9日至113年9月9日，依

約原告本應得請求被告給付自113年7月9日至113年9月9日共63日、以原告自行繳納之2,060,000元計算，及自113年7月17日至113年9月9日共54日、以銀行貸款10,960,000元計算，均按日依萬分之5單利計算之違約金。惟本院審酌被告已依系爭契約第18條第3項約定，將通知交屋日前之銀行貸款利息35,429元返還原告，此為兩造所不爭執，上開給付雖與系爭契約第15條第1項第4款約定之給付原因不同，但事實上已減輕原告關於銀行貸款利息部分之負擔，且系爭契約第15條第1項第4款約定以日息萬分之5計算即週年利率18.25%，已逾法定週年利率16%之上限，以及原告並未陳報其就被告遲延通知交屋受有何其他額外支出之損害等情，認為系爭契約第15條第1項第4款約定之違約金過高，應予酌減為以日息萬分之3計算，較為合理。從而，本件原告系爭契約第15條第1項第4款得請求之違約金，應以216,486元為適當(計算式如附表所示)；又被告已於113年9月23日依系爭契約第15條第1項第4款給付原告64,890元，應予扣除，扣除後原告得向被告請求之違約金應為151,596元(計算式：216,486-64,890=151,596)，逾此範圍之請求，並無理由。

(五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為，與催告有同一之效力；遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。原告請求被告給付之前開金額，係屬給付未有確定期限之金錢債權，則依前揭說明，原告請求前開數額及自起訴狀繕本送達翌日即114年1月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約第15條第1項第4款約定，請求被告給付如主文第1項所示部分，為有理由，應予准許，逾此

範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明文。爰斟酌兩造勝敗之情形，確定訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項所定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，而原告雖陳明願供擔保聲請假執行，惟其主張僅促使法院依職權發動，不另為准駁之諭知；並依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告得預供擔保免為假執行；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決主文。

中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 蔡岳洲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

書記官 陳惠萍

附表：

期別	繳款期	繳款日期 (民國)	繳款金額 (新臺幣)	遲延利息 起算日(民國)	遲延天 數 (至113 年9月9 日止)	利率及計算 方式	應付遲延利息 (新臺幣)(元以下四 捨五入)
1	定金	111年6月7日	100,000				
2	簽約金	111年6月17日	1,270,000				

(續上頁)

01

3	一樓頂板澆置完成款	111年7月18日	110,000	113年7月9日	63	日息萬分之3(計算式： 繳款金額× 延遲天數× 3/10,000 = 遲延利息)	$2,060,000 \times 63 \times 3 / 10,000 = 38,934$
4	二樓頂板澆置完成款	111年8月29日	110,000				
5	三樓頂板澆置完成款	111年10月11日	110,000				
6	四樓頂板澆置完成款	111年11月17日	120,000				
7	外觀拆架完成款	112年10月3日	120,000				
8	使照取得	113年1月17日	120,000	113年7月17日	54		$10,960,000 \times 54 \times 3 / 10,000 = 177,552$
9	銀行貸款	113年7月17日	10,960,000				
10	交屋保留款	113年9月20日	680,000	未遲延	0	無	0
合計			13,700,000		216,486		