臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第2796號

原　　告　王燦華
　　李津玲
　　王依慈（原名王鳳貞）
000000000000000000
　　林東緒（原名林哲旭）
000000000000000000
　　黃喻屏
共　　同
訴訟代理人　鄭敏郎律師
被　　告　新潤建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉毅剛
訴訟代理人　黃世芳律師
　　李宗霖律師
　　蔡志揚律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告各如附表三「被告應給付金額」欄所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一項於原告各以如附表三「原告假執行供擔保金額」為被告供擔保後，得假執行；但被告如以附表三「被告免假執行供擔保金額」為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：其等於民國99年9月16日就坐落於臺北市○○區○○段0○段00○00地號土地上之「新潤和峰」建案（下稱系爭建案）與被告簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭

買賣契約），分別買受系爭建案如附表一所示房屋、停車位（及其坐落土地之應有部分，以下合稱系爭房地）。依系爭買賣契約第9條約定，被告本應自99年9月1日起算1,100個日曆天以前完工，並以取得使用執照視為完工，倘被告未完成前開義務，每逾一日應按其等已繳納房地價款萬分之5單利計算遲延利息，惟被告遲至103年6月19日始取得103年使字第151號使用執照（下稱系爭使用執照），已逾上開契約約定期限，經扣除因颱風而停止上班日數之5.5日後，共遲延281.5天，其等因而蒙受延遲交屋期間、不能使用系爭房地之不利益及損害，自得依系爭買賣契約第9條第1項、第2項約定，請求被告給付遲延利息，且請求之遲延利息僅以萬分之2.5單利計算之，被告應給付如附表一「請求金額」欄所示。並聲明：（一）被告應給付原告如附表一「請求金額」欄所示金額及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)伊固於103年6月19日始取得系爭建案之使用執照，惟依系爭買賣契約第9條第2項但書約定「但有下列情事之一者，致不能如期完工時，乙方（即被告）不負遲延竣工之責，該期間不計入前開天數：1.甲方（即原告）未依規定按時繳清應付之各期房地價款、滯納金及相關款項，其遲延期間。2.因政府法令變更、限制、天災、建材缺貨、人力短缺、地質特殊需變更工法、或其他非乙方能力所可抗拒之情事發生時，其影響期間。...」，上開約款對於工期之風險已有明文約定，系爭建案有下列不可歸責於伊事由，故伊取得使用執照之期限應予以順延，並無任何遲誤可言，且伊亦得依民法第227條之2第1項情事變更原則，請求順延取得使用執照之期限，或不計算影響期間之遲延利息：

1.颱風停工，共5.5日，屬不可抗力致伊不能施工之情形。

2.因內政部撤銷系爭建案之都市更新計畫核定至伊第二次取得建造執照日，共312日：

①訴外人臺北市政府於89年6月26日公告劃定「北投區清江路91巷南側更新地區」之更新單元（下稱系爭更新單元），伊於97年8月14日擬具「擬定臺北市○○區○○段0○段00地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱系爭都更案）報核，經臺北市政府以98年1月19日府都新字00000000000號公告公開展覽書圖，復經召開公聽會與審議會決議後，臺北市政府以99年6月7日府都新字第09930614900號函公告核定實施，同日並以府都新字第09930614902號函通知伊准予核定實施（下稱原都更處分），並副知土地所有權人，伊並申請建造執照（即99建字第341號，下稱第一次建造執照）。

②詎上開都市更新單元內之建物原所有權人「陳君羊」之繼承人即訴外人陳逢源竟以伊刻意剝奪「陳君羊」全體繼承人於都更程序可行使之權利為由，於99年11月12日向內政部提起訴願，經內政部於100年6月23日以台內訴字第1000108134號函撤銷臺北市政府公告核定實施處分（下稱系爭訴願決定），致第一次建造執照失效，自100年6月24日起至伊於101年5月1日取得第二次建造執照（即101建字第112號，下稱第二次建造執照）之日止，共312日，伊均未能施工。

③「陳君羊」雖於40年間死亡，惟因其繼承人未辦理繼承登記，伊於都市更新行政程序期間內向地政單位調取之建物所有權人登記謄本，均登載「陳君羊」為建物所有權人之一，伊無從得悉陳君羊死亡之事實，亦無權查知繼承人之個人資料，自僅能以前揭登記所載資料作為辦理相關都市更新之行政程序、應受送達人及應送達地址，且以「陳君羊」一人計算都市更新條例第22條第1項規定之同意比例，內政部等主管機關及實務歷年揭示之函釋見解亦均同前辦理方式，即以「登記名義人」為通知對象，伊無從對主管機關所持法令見解將自「以登記名義人為通知對象」變更為「以實際繼承人為通知對象」有所認識，應已該當系爭買賣契約第9條第2項但書「政府法令變更」情事，或有民法第227條之2第1項情

事變更原則之適用，前揭停工之312天應予扣除而不計入遲延天數。

3.此外，原告有未按時繳清應付之各期房地價款如附表二所示，依系爭買賣契約第9條第2項但書第1款約定，原告遲延繳納各期房地價款之遲延期間不應計入伊逾期完工之遲延天數。

4.且伊縱有遲延，本件遲延利息依約應僅以原告繳納之「房屋價款」計算之，而不包含已繳納之土地價款。

(二)又原告王燦華因有提前裝潢之需要，而於103年10月17日出具「提前交屋切結書」（即132號8樓、136號8樓、132號7樓，132號7樓之權利義務並已於104年4月10日轉讓予原告李津玲），同意不對伊提出任何不利主張或使伊遭受任何困擾或損失；且原告王燦華、李津玲就所購入房屋已獲得折讓之補償，並於104年6月間簽署「協議書」。可認原告王燦華、李津玲已拋棄對伊因系爭買賣契約所衍生之權利，自不得再為任何請求。

(三)伊已依約交付房屋、配合辦理貸款且移轉所有權予原告，兩造之履約行為，足始伊正當信任原告不會再為遲延完工之遲延利息請求，原告直至系爭買賣契約履行完畢後4年始提起本件訴訟，顯已違反誠信原則，基於權利失效原則，原告之請求應予駁回。

(四)原告主張伊本應於102年9月4日以前取得使用執照，可見原告自102年9月5日起即可按日為遲延利息之請求，惟原告竟遲於108年4月25日始起訴請求，則原告自102年9月5日起至103年4月25日間所生之請求權，應已罹於五年短期時效而不得請求。

(五)伊已竭力完成交屋，且因有上開於簽約時非能預料之事由，縱原告得請求違約金，上開違約金約定顯屬過高，請審酌系爭買賣契約履行情形，依民法第251條、第252條規定予以酌減違約金等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執之事項（見本院卷二第291至294、359頁）：

(一)簽約經過：

1.原告王燦華於99年9月16日與被告就系爭建案B2棟第8層房屋、B2層第23號車位簽訂房屋預訂買賣契約，與訴外人黃文辰簽訂土地預定買賣契約書，房屋（含車位）買賣價金為929萬元、土地買賣價金為1,725萬元，於104年5月19日移轉登記。

2.原告王燦華於99年9月16日與被告就系爭建案B1棟第7層房屋、B2層第20號車位簽訂房屋預訂買賣契約，與被告及黃文辰簽訂土地預定買賣契約書，房屋（含車位）買賣價金為929萬元、土地買賣價金為1,726萬元，並於104年4月10日將上開契約更名讓與原告李津玲，嗣於104年5月19日移轉登記。

3.原告王燦華於99年9月16日與被告就系爭建案B1棟第8層房屋、B2層第21、22號車位簽訂房屋預訂買賣契約，與黃文辰簽訂土地預定買賣契約書，房屋（含車位）買賣價金為1,002萬元、土地買賣價金為1,862萬元，於104年5月19日移轉登記。

4.原告黃喻屏於99年9月16日與被告就系爭建案C2棟第10層房屋、B2層第19號車位簽訂房屋預訂買賣契約，與黃文辰簽訂土地預定買賣契約書，房屋（含車位）買賣價金為650萬元、土地買賣價金為1,206萬元，於104年5月19日移轉登記。

5.原告林東續於99年9月16日與被告就系爭建案B2棟第9層房屋、B2層第53號車位簽訂房屋預訂買賣契約，與黃文辰簽訂土地預定買賣契約書，房屋（含車位）買賣價金為929萬元、土地買賣價金為1,726萬元，於104年5月19日移轉登記。

6.原告王依慈於99年9月16日與被告就系爭建案B1棟第9層房屋、B2層第51、52號車位簽訂房屋預訂買賣契約，與黃文辰簽訂土地預定買賣契約書，房屋（含車位）買賣價金為1,003萬元、土地買賣價金為1,862萬元，於104年5月19日移轉登

記。

(二)系爭建案於103年6月19日取得使用執照。

(三)經臺北市政府人事處公告遭逢重大颱風侵擾而停止上班日有99年9月19日、101年6月12日、101年8月2日、102年7月12日（下午停止上班上課）、102年7月13日、102年8月21日。

(四)臺北市政府於89年6月26日公告劃定系爭更新單元，被告於97年8月14日擬具「臺北市○○區○○段0○段00○00地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」報核，經臺北市政府公告及公開展覽書圖，復經召開公聽會與審議會決議後，經臺北市政府以原都更處分准予都更核定實施，並通知被告准予核定實施、副知土地所有權人。因陳逢源就原都更處分提起訴願，經內政部以100年6月23日系爭訴願決定撤銷原都更處分，被告乃需重新申請都更案核定並申請建照，上開訴願決定作成日起至被告於101年5月1日取得第二次建造執照時止，期間共計312日。

四、本院之判斷：

(一)原告主張被告遲延於103年6月19日取得使用執照，有無理由？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。依兩造簽訂之系爭買賣契約第9條第1項、第2項約定：「（一）本社區之建築工程自99年9月1日起壹仟壹佰個日曆天以前完工，雙方同意以建築主管機關核發使用執照為本社區工程完工日期之認定依據及標準。（二）乙方如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾期壹日，乙方應按甲方已繳付本約房地價款萬分之五單利計付延遲利息予甲方，但有下列情事之一者，致不能如期完工時，乙方不負遲延竣工之責，該期間不計入前開天數：1、甲方未依規定按時繳清應付之各期房地價款、滯納金及相關款項，其延遲期間。2、因政府法令變更、限制、天災、建材缺貨、人力短缺、地質特殊需變更工法、或其他非乙方能力所可抗拒之情事發生時，其影響期間。...」，此有系爭

買賣契約在卷可參（見本院卷一第41頁），本件原告主張被告遲於103年6月19日始取得使用執照，已逾上開買賣契約所約定期日，被告抗辯得因颱風停班、因主管機關之法令變更、原告未按時繳清款項等事由順延期間，則被告自應就上開利己事實盡舉證之責任。

2.颱風停工得順延5.5日部分：

查系爭建案施工期間，曾經颱風因素經臺北市政府人事處公告停止上班日共5.5日，為兩造所不爭執，且原告亦同意扣除，是被告抗辯因颱風停工得順延5.5日，為有理由。

3.被告抗辯因內政部撤銷系爭都更計畫核定至第二次取得建照之312日，屬「政府法令變更」及「其他非乙方能力所可抗拒之情事」，得以扣除，是否有據？

①按行政處分乃係行政機關就公法上具體事件，所為之決定而對外直接發生法律效果之單方行政行為，而上開定義，以對公法上之具體事件所為之決定為其要件；又法規命令係行政機關對多數不特定之人民就一般事項所做抽象之對外發生法律效果之規定，其與行政處分之區別固在於是否對具體事件或係就一般抽象事項而為。所謂「具體事件」，即表明行政處分之個別性。倘行政行為之內容係規範具體之事實關係者，為行政處分；倘行政行為之內容為一般性及抽象性規範者，即非行政處分之範疇。亦即行政處分之相對人，為特定或可得特定，惟所涉及事實關係則必須具體。而判斷是否為具體事件，原則上亦可依規範效力是否「一次性或反覆性」作為判斷標準，即凡規範效力屬一次性者，可認定為具體之事實關係；若屬反覆性者，則為抽象事實關係。（最高行政法院94年度裁字第1569號裁定意旨、93年度裁字第1703號裁定意旨併同參照）。

②經查，陳逢源以被告知悉陳君羊已死亡，卻仍將陳君羊列入都市更新基地內建築物之所有權人為計算，且怠於踐行查證陳君羊之繼承人、未通知陳君羊之全體繼承人等為由，對原都更處分提起訴願，經內政部訴願審議委員會將原都更處分

撤銷等情，有內政部訴願決定書在卷可查（見本院卷一第320至330頁），系爭建案雖因原都更處分經訴願撤銷而不能繼續施工，然系爭訴願決定為行政機關對具體公法上事件，所為對外直接發生法律效果之單方行政行為，為一對具體發生法效性之行政處分，而非抽象之對外發生法效性之法規命令，縱系爭訴願決定所採見解與過往不同，仍非屬法令變更、限制；且被告實施系爭建案時，都市更新條例、都市更新施行細則或土地法第73條之1等相關法令，均未有法令變更、限制之情形，是以，本件並無系爭買賣契約條款所約定「政府法令變更、限制」之情形。

③次查，被告於擬具系爭都更案及臺北市政府以原都更處分准予核定實施前，即有訴外人即系爭都更案原土地所有權人之一陳明毅提出異議書陳稱「...陳君羊...等人已作古數十年，2月13日之公聽會，其繼承人都沒有獲得通知參加，有欠缺召開『公聽會』之法定要件..」（見本院105年度重訴字第992號，下稱另案，另案卷一第228頁），而臺北市政府隨即於98年5月4日以函文通知被告就本案陳情意見查明後妥為處理，並於事業計畫書內列表回應（見另案卷一第229頁），嗣臺北市政府都市發展局於98年8月31日第24次、98年11月2日第26次、99年1月25日第30次審議會議資料中，均列出「開會通知單列席者名單中...陳君羊...等5人，往生已數十年，通知單不知送往何處？如何送達？」（見另案卷一第224至226頁）；此外，被告曾於99年8月30日以新莊幸福郵局第327號存證信函通知陳君羊之繼承人即陳逢源等22人領取不參與都市更新之建築改良物補償費等事宜（見另案卷一第140至142頁），可見被告早已知悉陳君羊死亡，且有多位繼承人之事實，詎仍於都市更新案公開展覽、審議期間逕向已死亡之陳君羊為通知，且僅以陳君羊一人列為計算基準，被告上開行為，或為都市更新程序之瑕疵及可議之處，日後恐有第三人提起訴願、行政救濟程序，身為專業建商之被告對上情實不能諉為不知，而系爭建案之都更程序，本為

被告所得預見、控管、分配之風險，難認被告不具有可歸責性。是被告抗辯系爭訴願決定撤銷原都更處分，係屬非被告能力所可抗拒之情事云云，為不可採。

④從而，被告辯稱本件有政府法令變更及其他非被告能力所可抗拒之情事，得以扣除312日云云，為屬無據。

4.被告抗辯取得第二次建造執照而花費312日，有民法第227條之2第1項情事變更原則之適用，得請求順延取得使用執照之期限，或不計算影響期間，有無理由？

按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項雖定有明文。然情事變更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。倘於契約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得自行風險評估以作為是否締約及其給付內容（如材料、價金等）之考量，自不得於契約成立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請求增加給付。如當事人間於締約時，已明訂契約成立後，因可歸責於當事人一方之事由，致他方受有損害者之處理方式，僅生依約履行債務之問題，非屬該條所稱之情事變更，自無該條規定之適用（最高法院98年台上字第888號判決意旨參照）。查系爭買賣契約第9條第1項、第2項，除約定完工期限外，亦約定遇有天災、建材缺貨、人力短缺、地質特殊需變更工法、政府法令變更、限制或其他非被告能力所可抗拒之情事發生等事由，致不能如期完工時，得順延完工期間，已詳前述，足見兩造簽約時，已審酌停工之可能情況，且就工期延長及不可歸責於被告事由而影響施工，約定風險分配及處理方式，本件被告抗辯政府法令變更、限制或其他非可歸責事由，均尚非訂約時所不可預見，則依前述說明，自難謂有變更原則之適用，被告此部分所辯，為無理由。

5.被告抗辯原告遲延繳款，其遲延繳款期間，依系爭房屋買賣契約第9條第2項但書第1款情形，得以扣除，有無理由？

被告抗辯原告有遲延繳款情形如附表二所示，縱認屬實，然原告前揭繳款遲延有何致被告不能如期完工之情形，被告並未說明，是被告既不能證明系爭建案之完工確實因原告遲延繳款數日而受影響，其抗辯應順延日數，亦為無理由。

6.被告逾期之日數為何？

被告抗辯因系爭買賣契約第9條第2項但書第2款約定，所得順延之日數為5.5日，本件自約定開工日即99年9月1日至完工日即103年6月19日，共計1,387日，扣除約定工期1,100日及颱風5.5日後，逾期281.5日，原告依系爭買賣契約第9條第1項、第2項約定，請求被告給付遲延利息，即屬有據。

(二)被告抗辯縱有遲延，遲延利息應僅以房屋價款計算，有無理由？

經查，依系爭買賣契約第9條第2項約定為「乙方應按甲方『已繳付』本約『房地價款』萬分之五單利計付遲延利息...」，則上開遲延利息即應以原告已繳付之房地價款為計算基準，是被告抗辯僅以已繳付之房屋價款為計算，難認有理。

(三)被告抗辯其因提前交屋而與原告王燦華、李津玲另有特約約定，原告王燦華、李津玲已拋棄對於本件遲延之損害賠償請求，有無理由？

1.被告抗辯原告王燦華、李津玲拋棄本件遲延利息之損害賠償請求權，固據提出「和峰提前交屋切結書」、「協議書」等為憑（見本院卷一第335至345頁），惟為原告王燦華、李津玲所否認。

2.觀諸該「和峰提前交屋切結書」所載，內容為「...提前裝潢需要，特商請貴公司協助，提前將本戶房屋交予本人裝修使用，本人並切結保證如下：一、本人充分知悉依買賣契約書約定繳清應繳之款項...，並不得以任何理由要求貸款銀行拒絕辦理或拒絕給付予貴公司，否則即以本人違約論處。

二、本人已依買賣契約書內容於本戶房屋現場核對各項建材設備均確實無誤...如有危險責任亦概由本人負責，與貴公司無涉。三、日後如有本人應履行本買賣契約之各項義務時（如補蓋章、通知貸款銀行撥款），本人保證無條件配合...。四、本件交屋裝修係貴公司應本人要求下協助配合，本人絕不對貴公司提出任何不利主張或致使貴公司遭受任何困擾或損失...。」，係兩造以原告王燦華（132號7樓之權利義務嗣後轉讓予原告李津玲）裝潢之需求而提前交屋，並就提前交屋所應處理之房屋現場各項建材設備之核對、危險責任移轉及違約處理等為約定，非對於系爭買賣契約之其他約款另為約定，無從認定原告王燦華、李津玲已聲明拋棄本件遲延損害賠償之請求。

3. 再者，依被告提出之協議書，亦僅記載「甲方茲承購乙方興建之『新潤和峰』...房屋、...停車位及其坐落土地持分（以下簡稱本件房地），經雙方善意溝通，就本件買賣所涉相關爭議，協議如下：一、基於服務熱忱，乙方同意於甲方給付本戶房地尾款時，折讓買賣價金...作為補償，甲方應配合乙方財務所需，開立及交付相關折讓單據。」，尚無敘明原告王燦華、李津玲同意拋棄本件遲延損害賠償請求，故被告抗辯原告王燦華、李津玲已拋棄本件遲延之損害賠償請求云云，即為無理由。

(四)被告抗辯原告於交屋及移轉所有權後始突然提起訴訟，有違誠信原則，而不能發生應有之效果，有無理由？

1. 按權利固得自由行使，義務本應隨時履行，惟權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊之情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，於此情形，經盱衡該權利之性質、法律行為之種類、當事人之關係、經濟社會狀況、當時之時空背景及其他主、客觀等因素，綜合考量，依一般社會之通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限

制而不得行使，此源於「誠信原則」，實為禁止權利濫用，以軟化權利效能而為特殊救濟形態之「權利失效原則」，究與消滅時效之規定未盡相同，審判法院當不得因已有消滅時效之規定即逕予拒斥其適用，且應依職權為必要之調查審認，始不失民法揭櫫「誠信原則」之真諦，並符合訴訟法同受有「誠信原則」規範之適用（最高法院97年台上字第950號判決意旨參照）。被告援引上開見解，辯稱原告提起本件訴訟有違誠信原則云云。

2. 然查，上開案件事實，係民眾主張陸軍總司令部於39年間無權占用其等所有土地，更於62年間將該土地移轉登記為中華民國所有，因此起訴請求國防部軍備局給付不當得利，經最高法院於前揭案件指出「查上訴人（即國防部軍備局）於原審曾抗辯：系爭土地早在61、62年間已合法完成登記，被上訴人（即民眾）卻於事隔數十年後，待所有相關處理文件均已逾保存期限銷燬後，始為本件請求，其顯有長時間不行使權利之事實，並足使伊確信所取得之系爭土地所有權為合法有效，即應有『權利失效原則』之適用等語，究竟系爭土地於62年間以收購為原因登記為國有，被上訴人或其被繼承人是否知情？何以延至該登記文件已逾保存期限銷燬後之89年2月9日始為起訴？有無上揭特殊之情況，足使上訴人為正當信任，並違背誠信而有特殊『權利失效原則』之適用？原審未併予審究，徒以上訴人之不當得利請求權已受有五年短期時效限制，逕認其無『權利失效原則』之適用，已有可議。」，前揭案件係因土地使用、登記事實橫跨近五十年之時間，並涉及土地法第43條土地登記之正當信任原則，與本件係原告依不動產買賣契約關係，請求遲延損害賠償，實為不同原因事實之個案，原告之請求更尚未逾消滅時效（詳後述），實無援引上開判決要旨之可比性。

3. 從而，被告抗辯原告提起本件訴訟，有違誠信原則，而不能發生應有之效果，並無理由。

(五)被告抗辯原告請求已罹於五年消滅時效，其得拒絕給付，有

無理由？

1. 被告抗辯稱原告主張其本應於102年9月4日以前取得使用執照，則原告自102年9月5日起即可按日為遲延利息或違約金之請求，惟原告於108年4月25日始起訴請求，因認原告自102年9月5日起至103年4月25日止，所生之請求權應已罹於五年短期時效而不得請求云云。

2. 然按遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判，不得以其契約字面用語為遲滯利息，遽予一概駁回（最高法院43年台上字第576號判例要旨參照）。查，系爭買賣契約第9條第2項，係約定被告逾期取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息，而被告所負債務係依約定期限完工，非屬以支付金錢為標的，亦無使用金錢對價之利息，則依上開說明，兩造於系爭買賣契約所約定之遲延利息，應屬損害賠償性質之違約金約定。

3. 再按違約金之約定，為賠償給付遲延所生之損害，於債務人給付遲延時，債權人始得請求，既非定期給付之債務，與民法第126條所規定之性質不同，其時效為15年而非5年，亦無民法第145條第2項規定之適用（最高法院98年度台上字第911號判決意旨參照）。本件遲延利息，係屬違約金之約定，至於其約定「按日以已繳房地價款萬分之5計算」，僅係其金額計算方式，非一定期間經過而反覆發生債權。是本件並非適用短期消滅時效，被告為時效抗辯並拒絕給付，為無理由。

(六)被告抗辯遲延之賠償金額過高，請求依民法第252條予以酌減，有無理由？

1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違

約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第251條、第252條分別定有明文。又當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（最高法院49年台上第807號判例要旨參照）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額之規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限（最高法院93年度台上字第909號裁判要旨參照）。

2. 經查，本件違約金原約定以原告已繳納房地價額按日以「萬分之五」計算之，參酌被告辯稱其已竭力交付房屋之事實、原告所買受系爭房地之價格、已繳付之房地價款等數額均非低、原告所繳付價金可按法定利率計付之利息、若已向金融機構申貸則應繳納之貸款利息，暨使被告受有資料運用之利益等情以觀，本件原告僅以萬分之2.5計算，尚難認違約金有何過高而應酌減之情形，是被告抗辯約定違約金過高，應與酌減，為無理由。

3. 從而，原告各得向被告請求之違約金即如附表三「被告應給付金額」欄所示之金額。

（七）末按在債權人遲延中，債務人無須支付利息，民法第238條定有明文。又違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，如為懲罰之性質，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年台上字第1394號判例意旨參照）。查被告抗辯本件違約金非屬懲罰性違約

金，而屬損害賠償之性質，原告自不得再請求法定遲延利息，即屬有據。是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第9條第1項、第2項約定，請求被告給付如附表三「被告應給付金額」欄所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定如附表三所示之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　29　　日

民事第七庭　法　官　唐　玥

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　109　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　趙盈秀

附表一：

編號	原告	門牌號碼及戶別（均為臺北市北投區磺港路）	至103年6月19日核發使用執照止已繳付房地買賣價金	請求金額（計算式：已繳付買賣價金×0.00025×逾期天數281.5日）	更名/轉讓	契約總價
一	王燦華	132號8樓（B1棟8樓）	737萬元	518,664元		2,864萬元
二	王燦華	136號8樓（B2棟8樓）	686萬元	482,773元		2,654萬元
三	李津玲	132號7樓（B1棟7樓）	686萬元	482,773元	104年4月10日由王燦華讓與李津玲	2,655萬元
四	王依慈（原名王鳳貞）	132號9樓（B1棟9樓）	737萬元	518,664元		2,865萬元

（續上頁）

五	林東緒（原名林哲緒）	136號9樓（B2棟9樓）	686萬元	482,773元		2,655萬元
六	黃喻屏	138 之1 號10樓（C2棟10樓）	479萬元	337,096元		1,856萬元

附表二：

繳款日期		開工款	第一期款	第二期款	第三期款	第四期款	使照取得	銀行貸款等
買賣契約附件		99.9.1	100.3.1	100.7.1	100.11.1	101.2.1	按約定	按約定
被告約定期限		99.10.31	101.8.26	102.3.20	102.6.7	102.9.15	103.7.7	104.5.21
編號	原告	實際繳款日期（僅列被告爭執原告有遲延繳款之部分）						
一	王燦華(B1-8樓)	99.11.26（遲延26天）				102.9.27（遲延12天）		104.5.28（遲延7天）
二	王燦華(B2-8樓)	99.11.26（遲延26天）				102.9.27（遲延12天）		104.6.2（遲延12天）
三	李津玲	99.11.26（遲延26天）				102.9.27（遲延12天）		104.6.2（遲延12天）
四	王依慈（原名王鳳貞）	99.11.26（遲延26天）				102.9.27（遲延12天）		104.5.28（遲延7天）
五	林東緒（原名林哲緒）	99.11.26（遲延26天）				102.9.27（遲延12天）		104.5.28（遲延7天）
六	黃喻屏	99.11.26（遲延26天）				102.10.1（遲延16天）		104.5.28（遲延7天）

附表三：

編號	原告	被告應給付金額即免假執行供擔保金額	原告假執行供擔保金額
一	王燦華	518,664元	175,000元
二	王燦華	482,773元	161,000元
三	李津玲	482,773元	161,000元
四	王依慈	518,664元	175,000元
五	林東緒	482,773元	161,000元
六	黃喻屏	337,096元	113,000元