

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2968號

原告 管意皓

訴訟代理人 劉家瑞律師

被告 東龍寬頻國際開發股份有限公司

法定代理人 王棟隆

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國一一四年十一月十七日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾柒萬陸仟貳佰捌拾伍元，及自民國一一四年八月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾玖萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾柒萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第二十四條定有明文。本件原告依兩造間「東龍小巨蛋TOP ONE」預售屋買賣契約（下稱本件買賣契約）請求被告給付

01 違約金，而本件買賣契約第二十八條約定：「如因本契約涉
02 訟時，雙方同意以『臺灣臺北地方法院』為第一審管轄法
03 院」（見補字卷第四一頁），依首揭規定，本院非無管轄
04 權。

05 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
06 第三百八十六條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造
07 辯論為判決，合先敘明。

08 貳、實體方面

09 一、原告部分：

10 （一）訴之聲明：

11 1 被告應給付原告新臺幣（下同）九十七萬六千二百五十三
12 元，及自一一四年八月十九日所提出之起訴狀繕本送達翌
13 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

14 2 願供擔保請准宣告假執行。

15 （二）原告起訴主張：兩造於民國一一〇年十一月十九日訂立本
16 件買賣契約（即「東龍小巨蛋TOP ONE」預售屋買賣契
17 約），約定由原告以總價二千零五十六萬元向被告買受坐
18 落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上、依臺
19 北市政府都市發展局（下稱北市都發局）一〇九建字第一
20 四九號建造執照所興建之地上七層地下二層集合住宅（下
21 稱本件建案）編號C戶三樓房屋及配賦之土地持分，被告
22 應於一一〇年四月十日前報開工，一一二年三月三十一日
23 前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並
24 取得使用執照，如逾期未開工或未如期取得使用執照，每
25 逾一日應按原告已繳房地價款依萬分之五計算遲延違約金
26 予原告，被告依約完成房屋主建物、附屬建物及領取使用
27 執照六個月內，通知原告交屋，如未於領得使用執照六個
28 月內通知原告進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬
29 分之五計算遲延違約金予原告。原告業已依約支付定金四
30 十一萬元、簽約金一百六十五萬元、開工款一百零三萬
31 元、共三百零九萬元，而被告遲至一一二年十二月十五日

01 方取得本件建案一一二年使字第一七九號使用執照，遲誤
02 原定期限（一一二年三月三十一日）達二百六十日，應支
03 付原告違約金四十萬一千七百元（計算式：「已付價金總
04 額」三百零九萬元，乘以「違約日數」二百六十日，乘以
05 「每日違約金比例」萬分之五），復於一一三年十月七日
06 方交屋完畢，遲誤原定期限（取得使用執照六個月）一百
07 一十六日，應支付原告違約金十七萬九千二百二十元（計
08 算式：「已付價金總額」三百零九萬元，乘以「違約日
09 數」一百一十六日，乘以「每日違約金比例」萬分之
10 五）。又原告因被告逾期完工、取得使用執照及交屋達三
11 百七十六日，致裝潢期間大幅後延，額外支出一年又十一
12 日之房屋租金三十九萬五千七百三十三元（計算式：「每
13 月租金數額」三萬二千元，乘以「租賃期間」一年又十一
14 日）。以上合計被告應給付原告九十七萬六千六百五十三
15 元（原告誤計為九十七萬六千二百五十三元），爰依本件
16 買賣契約第十二條第二項、第七條第一項第四款、民法第
17 二百三十一條規定，請求被告如數給付，並支付自（一一
18 四年八月十九日所提出之）起訴狀繕本送達翌日起至清償
19 日止之法定利息。

20 二、被告部分：

21 被告經合法通知，無正當理由未到庭，言詞辯論終結前亦未
22 提出書狀為任何聲明或陳述。

23 三、原告主張之事實，業據提出預售屋買賣契約書暨付款明細

24 表、建照執照影本、公寓大廈規約、平面圖等附件、使用執
25 照存根為證（見訴字卷第四九至一一一頁），核屬相符；被
26 告經合法通知，無正當理由未到庭，亦未於言詞辯論終結前
27 提出書狀為任何聲明或陳述，依民事訴訟法第二百八十條第
28 三項前段準用第一項視同自認，原告之主張應堪信為真實。

29 四、茲分述如下：

30 （一）按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；當事人得
31 約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法第一百

九十九條第一項、第二百五十條第一項定有明文。兩造於一一〇年十一月十九日訂立本件買賣契約，約定由原告以總價二千零五十六萬元向被告買受本件建案（即坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上、依北市都發局一〇九建字第一四九號建造執照所興建之地上七層地下二層集合住宅）編號C戶三樓房屋及配賦之土地持分，原告業已依約繳付價款三百零九萬元（含定金四十一萬元、簽約金一百六十五萬元、開工款一百零三萬元），前已述及；又本件買賣契約第十二條「開工及完工期限」第□項約定「本預售屋之建築工程應於民國110年4月10日前報開工，112年3月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照．．

．」，第□項約定：「乙方（即被告）如逾前項期限未開工或未如期取得使用執照者，每逾一日，應按甲方（即原告）已繳之房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方．．．」（見訴字卷第五六、五七頁）；第十七條「交付不動產及相關文件之條件及期限」第□項約定：「乙方依約完成本戶房屋主建物、附屬建物及領取使用執照六個月內，通知甲方交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：．．．（四）乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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」（見訴字卷第六二頁）。

- 1 北市都發局於一一二年十二月十五日就本件建案核發一一二年使字第一七九號使用執照，此經原告陳明在卷，且有使用執照存根可稽（見訴字卷第一一一頁），被告遲誤本件買賣契約第十二條第一項所定（一一二年三月三十一日）取得使用執照之期限甚明，原告依本件買賣契約第十二條第二項約定，請求被告每遲誤一日按原告已繳房地價款萬分之五計付自一一二年四月一日起至同年十二月十五日止共二百五十九日之遲延違約金四十萬零一百五十五元（計算式：「原告已繳價款總額」三百零九萬元，乘以

「遲延日數」二百五十九日，乘以「每日違約金比例」萬分之五），應屬有據。

2 被告於一一三年十月七日方完成交屋，此經原告陳述詳明，並為被告所不爭執，是兩造完成交屋期限亦已遲誤本件買賣契約第十七條第一項所定「領得使用執照六個月內通知原告交屋」之期限（蓋本件建案於一一二年十二月十五日核發使用執照，自翌日起算六個月、相當日之前一日，期間末日為一一三年六月十五日），原告依本件買賣契約第十七條第一項第(四)款約定請求被告每遲誤一日按原告已繳房地價款萬分之五計付一一三年六月十六日起至十月七日止共一百一十四日之遲延違約金十七萬六千一百三十元（計算式：「原告已繳價款總額」三百零九萬元，乘以「遲延日數」一百一十四日，乘以「每日違約金比例」萬分之五），亦屬有據。

3 以上合計被告所負遲延違約金債務數額為五十七萬六千二百八十五元。

(二) 次按違約金，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，民法第二百五十條第二項亦有明定。本件買賣契約就被告遲誤契約約定之取得使用執照期限（一一二年三月三十一日），及遲誤契約約定之交屋期限（領得使用執照六個月內），以契約第十二條第二項、第十七條第一項第(四)款定有「每逾一日按原告已繳價金總額萬分之五計付」違約金之約定，依前開法條，該等違約金視為原告就被告遲誤領得使用執照期限及遲誤交屋期限所生損害之賠償總額，原告自不得復就被告遲誤領得使用執照期限及遲誤交屋期限所生損害，請求被告賠償，則原告另就被告該等遲延給付所受損害，請求被告賠償三百七十六日租金損失三十九萬五千七百三十三元，難認有

01 據。

02 (三) 未按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
03 者，週年利率為百分之五；給付無確定期限者，債務人於
04 債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時
05 起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促
06 程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同
07 一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得
08 請求依法定利率計算之遲延利息，民法第二百零三條、第
09 二百二十九條第二項、第二百三十三條第一項前段規定甚
10 明。本件被告所負遲延違約金（五十七萬六千二百八十五
11 元）之債務無確定履行期限，原告併請求被告支付自一一
12 四年八月十九日所提出之起訴狀繕本送達翌日即一一四年
13 八月十九日起（見訴字卷第一二一頁送達證書）至清償日
14 止，按週年利率百分之五計算之利息，亦非無憑。

15 五、綜上所述，兩造定有本件買賣契約，被告遲誤被告遲誤本件
16 買賣契約第十二條第一項所定取得使用執照之期限達二百五
17 十九日，遲誤本件買賣契約第十七條第一項所定「領得使用
18 執照六個月內通知原告交屋」之期限達一百一十四日，從
19 而，原告依本件買賣契約第十二條第二項、第十七條第一項
20 第(四)款約定請求被告給付遲延違約金共五十七萬六千二百八
21 十五元，及自一一四年八月十九日起至清償日止，按週年利
22 率百分之五計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之
23 請求，則無理由，不應准許，爰予駁回。原告陳明願供擔保
24 請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當
25 擔保金額准許之，並依職權宣告被告得預供擔保免為假執
26 行，原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回
27 之。

28 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
29 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
30 敘明。

31 據上論斷，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟

01 法第三百八十五條第一項前段、第七十九條、第三百九十條第二
02 項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日

04 民事第八庭 法 官 洪文慧

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日

09 書記官 王緯騏