

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第4163號

原告 文以中

訴訟代理人 黃金昌律師

被告 虹耀建設股份有限公司

法定代理人 林燕娟

訴訟代理人 廖晏崧律師

鍾昀蓁律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按民事事件涉及香港或澳門者，類推適用涉外民事法律適用法。涉外民事法律適用法未規定者，適用與民事法律關係最重要牽連關係地法律，香港澳門關係條例第38條定有明文。次按民事案件涉及外國人或構成案件事實中牽涉外國地者，即為涉外民事事件，應依涉外民事法律適用法定法域之管轄及法律之適用；關於涉外事件之國際管轄權誰屬，涉外民事法律適用法固未明文規定，惟受訴法院尚非不得就具體情事，類推適用國內法之相關規定，以定其訴訟之管轄（最高法院98年度台上字第1695號判決意旨、最高法院104年度台抗字第1004號裁定意旨參照）。再按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，民事訴訟法第24條第1項定有明文；法律行為發生債之關係者，其成立及效力，依當事人意思定其應適用之法律。當事

01 人無明示之意思或其明示之意思依所定應適用之法律無效  
02 時，依關係最切之法律。法律行為所生之債務中有足為該法  
03 律行為之特徵者，負擔該債務之當事人行為時之住所地法，  
04 推定為關係最切之法律。但就不動產所為之法律行為，其所  
05 在地法推定為關係最切之法律，涉外民事法律適用法第20條  
06 定有明文。查原告主張兩造前所簽立虹耀今采特定地上建物  
07 及地上權買賣契約書（下稱系爭買賣契約）為據向被告請  
08 求，系爭買賣契約約定合意由本院為第一審管轄法院（見本  
09 卷卷第247頁），故本院自有管轄權。又兩造並未約定本件  
10 法律行為之準據法，參酌系爭買賣契約文字及用語均為我國  
11 文字及一般交易習慣用語，且買賣交易之不動產亦位於我  
12 國，並合意由我國法院管轄，揆諸上開規定，以我國法為本  
13 件準據法。

## 14 貳、實體方面

- 15 一、原告主張：兩造於民國111年2月11日簽立系爭買賣契約，約  
16 定被告將「虹耀今采一臺北市○○區○○段○○段000○○000  
17 ○○○地號國有非公用土地設定地上權案」（下稱系爭建  
18 案）之A1戶第8樓建物（下稱系爭建物）及相對應土地地上  
19 權持分（下稱系爭房地），以新臺幣（下同）1466萬元（含  
20 稅）售與原告，原告並已依約給付買賣價金共計1403萬元。  
21 然被告於113年3月1日取得使用執照，本應於113年8月31日  
22 前交屋，惟實際交屋日為113年11月22日遲延共83天，被告  
23 依系爭買賣契約第16條第3項第（e）款約定，應給付原告之  
24 遲延利息應為58萬2245元【計算式：14,030,000（已付價  
25 金） $\times$ 5/10,000 $\times$ 83（日）=582,245】等語。並聲明：被告應  
26 給付原告58萬2245元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，  
27 按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。
- 28 二、被告則以：原告於113年11月27日與訴外人李珍瑩及被告簽  
29 立讓渡書（下稱系爭讓渡書）並經公證，同意將系爭買賣契  
30 約之所有權利與義務均讓渡予李珍瑩，並承諾爾後對有關係  
31 爭房地之所有權利均不得再行任何主張，故原告自不得基於

01 系爭買賣契約第16條第3項第(e)款對被告主張權利。縱認原  
02 告得依系爭買賣契約向被告為請求，惟被告已於113年5月13  
03 日為提前交屋之通知，並無違反系爭買賣契約之約定。再縱  
04 認被告確有給付遲延，惟係因原告於暑假期間不在國內，致  
05 被告於113年7、8月期間無法推動被告所在樓層之進度，而  
06 被告已積極配合原告時間用最快速度處理，且持續追蹤並催  
07 促國有財產署之審批進度，對於遲延並無可歸責之情事，依  
08 民法第230條規定，自無須負遲延責任等語，資為抗辯。並  
09 聲明：原告之訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項（見本院卷第272至273頁）：

11 (一)兩造於111年2月11日簽立系爭買賣契約，約定被告將系爭建  
12 案之A1戶第8樓建物及相對應土地地上權持分，以1466萬元  
13 (含稅)售與原告。（見本院卷第183至251頁）

14 (二)系爭買賣契約第16條第3項第(e)款約定：「乙方（即被  
15 告）如未於領得使用執照6個月內通知甲方（即原告）進行  
16 交付，每逾1日應按已繳買賣價款依萬分之5單利計算遲延利  
17 息予甲方」。（見本院卷第219頁）

18 (三)系爭建案於112年11月14日竣工，並於113年3月1日取得使用  
19 執照。（見本院卷第51頁）

20 (四)原告於交屋前已依系爭買賣契約給付買賣價金共計1403萬  
21 元。（見本院卷第57至62頁）

22 (五)被告於113年5月13日通知原告「……另說明因工程進度較為  
23 提前，但權狀預計是8或9月取得，若您有想複驗完成想提前  
24 交屋的需求請先提出……」。（見本院卷第63頁）

25 (六)系爭建物以買賣為登記原因，於113年11月22日登記為原告  
26 所有。（見本院卷第177頁）

27 四、得心證之理由：

28 (一)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契  
29 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求  
30 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院115年度台  
31 上字第22號判決意旨參照）。

01 (二)查原告、李珍瑩及被告於113年11月27日簽立系爭讓渡書並  
02 經公證，系爭讓渡書記載「原告於111年2月11日與被告簽訂  
03 之系爭買賣契約中所有權利與義務自即日起均讓渡予承受人  
04 李珍瑩。爾後自讓渡書人對有關前述房地之所有權利均不得  
05 再行任何主張，承受人概括承受該契約之一切義務」，有公  
06 證書、系爭讓渡書在卷可稽（見本院卷第167至177頁），則  
07 依此約定，原告已將系爭買賣契約中所有權利讓與李珍瑩，  
08 並不再行主張任何有關前述房地之所有權利，系爭讓渡書文  
09 義並無不明之處。故原告自不得主張系爭買賣契約第16條第  
10 3項第（e）款之權利。

11 (三)況查系爭買賣契約第16條第3項第（e）款約定：「乙方（即  
12 被告）如未於領得使用執照6個月內通知甲方（即原告）進  
13 行交付，每逾1日應按已繳買賣價款依萬分之5單利計算遲延  
14 利息予甲方」，而系爭建案於113年3月1日取得使用執照，  
15 被告於113年5月13日通知原告「……另說明因工程進度較為  
16 提前，但權狀預計是8或9月取得，若您有想複驗完成想提前  
17 交屋的需求請先提出……」（見兩造不爭執事項(二)、(三)、  
18 (五)），可見縱原告仍得主張系爭買賣契約之權利，惟因被告  
19 已於領得使用執照6個月內通知原告進行交付，原告亦無從  
20 主張此一條款請求賠償。

21 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第16條第3項第（e）款約  
22 定，請求被告應給付原告58萬2245元，及自起訴狀送達翌日  
23 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應  
24 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依據，應  
25 併予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，又系爭讓渡書既已記載明確，原告聲請  
27 通知證人部分已無必要，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核  
28 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

31 民事第七庭 法官 郭思好

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

05 書記官 謝達人