

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1412號

原告 黃○○

法定代理人 黃○○

兼

法定代理人 陳○○

共同

訴訟代理人 巫宗翰律師

複代理人 劉芯言律師

被告 新潤興業股份有限公司

法定代理人 郭長庚

訴訟代理人 繆聰律師

複代理人 繆忠男律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，於民國112年4月19日言詞
辯論終結，本院判決如下：

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

一、原告主張：原告陳○○前於民國108年7月28日與被告訂定土地及房屋預定買賣契約，以總價新臺幣（下同）428萬元（含房屋價金223萬元、土地價金205萬元）向被告購買「新潤A18」建案中門牌號碼桃園市○○區○○路000號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）及基地。原告黃○○、陳○○又於同年8月28日共同與被告訂定土地及房屋預定買賣契約，以總價989萬元（含房屋車位價金514萬元、土地價金475萬元）向被告購買同建案中門牌號碼桃園市○○區○○路000號10樓房屋（下稱系爭10樓房屋，二者合稱系爭房屋）及基地。依系爭房屋預定買賣契約（二者除標的物、價金外，其餘契

約條款均相同，下合稱系爭契約)第13條第3項，被告應於取得使用執照後6個月內通知原告進行交屋，如有逾期，則須依該項第4款之約定，按已繳房屋價款日息萬分之五計付遲延利息。而因系爭房屋均於108年11月14日取得使用執照，故交屋期限均應為109年5月13日。然該期限屆至後，系爭房屋卻因被告未依約以紅磚施作屋內隔間牆而有瑕疵，以致無法如期交屋，遲至111年1月25日始將系爭房屋之鑰匙交付原告。原告自得依上開系爭契約第13條第3項第4款之約定，請求被告自109年5月14日起至111年1月24日止，按日給付遲延利息，或依民法第229條第1項、第231條第1項之規定，按相同標準賠償遲延損害。因而提起本件訴訟，請求本院擇一為原告有利之判決。並聲明：1. 被告應給付黃耀陞767,711元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 被告應給付陳麗淑1,432,181元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 願供擔保，請求准予宣告假執行。

二、被告則以：原告前於109年間，即已就其上開主張向本院起訴，經本院以109年度訴字第1880號判決駁回確定，故本件訴訟標的應受上開確定判決效力所及，起訴並非合法。其次，系爭契約第13條第3項乃約定被告應於領得使用執照後6個月內「通知進行交屋」，與「完成交屋」係屬二事，原告就系爭2樓、10樓房屋，已依序於上開期限前之109年2月24日、3月12日通知原告進行交屋手續，即已履行該項約定之義務，原告請求被告給付逾期通知交屋之違約金，並非有理。再者，原告於兩造進行交屋手續前之109年1月23日，已先向被告索取鑰匙，進入系爭房屋放置家具及裝設燈飾，而實質管領系爭房屋，依系爭契約第13條第5項之約定，應視為原告同意依當時現況點交，後續自再無遲延交屋可言等語，以資答辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保，請求准予宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

01 (一)按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有
02 既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。所謂訴訟標
03 的，係指經原告主張並以原因事實特定後，請求法院審判之
04 實體法上權利而言（最高法院98年度台抗字第123號民事裁
05 定見解可資參照）。又確定判決所生之既判力，其意義包括
06 消極作用與積極作用之二個面向，其中前者為禁止同一事件
07 之反覆，當事人不得就已經確定終局判決之同一訴訟標的更
08 行起訴，法院亦不得更為實體判決；後者則係在非同一事件
09 禁止矛盾，亦即就關於基準時點之權利狀態，當事人不得以
10 該確定判決言詞辯論終結前所提出或得提出而未提出之其他
11 攻擊防禦方法，於他訴中為與確定判決意旨相反之主張；法
12 院亦不得為與該確定判決既判事項相異之認定，而應以既判
13 事項為基礎處理新訴（最高法院110年度台上字第217號判決
14 見解可資參照）。再按當事人得約定債務人於債務不履行
15 時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因
16 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
17 或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除
18 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
19 方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明
20 文。是除契約別有約定外，違約金原則上應係當事人間就契
21 約上特定義務可能發生之債務不履行，預為約定損害賠償之
22 金額或計算方式，以控制違約風險或避免損害證明之困難；
23 然其本質上仍不失為債務不履行之損害賠償，自仍須以債務
24 人依法負有債務不履行責任為前提，始能成立。

25 (二)經查，兩造前為系爭房屋之預定買賣訂定系爭契約，其中第
26 13條第3項前段、同項第4款定有「乙方（即被告）應於領得
27 使用執照6個月內，通知甲方（即原告）進行交屋」、「乙
28 方如未於領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，每逾1日
29 應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方」之
30 條款，有房屋預定買賣契約書附卷可參（本院卷一第50、96
31 頁）。上開條款就其約定之金錢給付，雖以「遲延利息」之

01 用語稱之，然因被告所負給付義務非以支付金錢為標的，與
02 民法第233條所定遲延利息之要件有別，且核其性質，應係
03 規範被告未按期履行其通知交屋義務時，應為賠償之方式，
04 衡諸上開規定，自應以違約金之約定視之。又原告前於109
05 年8月18日，已就兩造間系爭房屋預定買賣之基礎原因事實
06 對被告起訴，經本院以109年度訴字第1880號損害賠償事件
07 （下稱前案）受理；於該訴訟中，原告除依不完全給付等法
08 律關係，請求被告賠償修補費用、懲罰性違約金、坪數短缺
09 之價金外，並主張因可歸責於被告之事由遲延交屋，而依民
10 法第229條第1項、第231條第1項之規定，請求被告按系爭房
11 屋之租金市價賠償給付遲延所生之損害，及依民法第184條
12 第1項、消費者保護法第17條第1項、第4項規定，請求被告
13 按已付價金之日息萬分之五計付遲延利息，有原告歷次起訴
14 狀、準備書狀、言詞辯論意旨狀及言詞辯論筆錄可參（前案
15 卷一第24-27、296、302-304、卷二第185-189、287-293
16 頁）。嗣前案法院於110年12月13日言詞辯論終結，並於111
17 年1月17日作成第一審判決，就原告主張被告遲延交屋部
18 分，以被告無遲延責任為由，駁回原告該部分之請求，並於
19 111年7月1日確定，則有上開判決書、確定證明書可憑（前
20 案卷二第342-343、361頁）。是原告於前案訴訟中，既基於
21 被告逾期交屋之原因事實，以民法第229條第1項、第231條
22 第1項之規定為請求權基礎，主張被告應負給付遲延責任，
23 並賠償原告所受遲延損害，而經前案確定判決認定被告無遲
24 延責任而予駁回，前案確定判決於此範圍即應發生既判力。
25 依前開說明，原告除不得就此訴訟標的更行起訴外，於本件
26 訴訟中亦不能反此意旨，再行就同一逾期交屋之原因事實，
27 主張被告應負給付遲延責任，本院亦不得為與該既判事項相
28 異之認定。而被告既無給付遲延責任，原告關於違約金之請
29 求自無從成立，其依系爭契約第13條第3項第4款，請求被告
30 給付遲延利息，為無理由，應予判決駁回。

31 （三）末查，原告於前案依民法第229條第1項、第231條第1項之規

01 定，請求被告賠償系爭房屋租金市價之損害，業已作為訴訟
02 標的，經前案確定判決在案；本件再依相同法條，請求依系
03 爭契約第13條第3項第4款所定標準賠償原告之遲延損害，應
04 僅係更動其金額計算方式，但訴訟標的仍屬同一，而有民事
05 訴訟法第249條第1項第7款所定起訴不合法之情事。惟本件
06 原告係以選擇合併之方式為單一之聲明，其聲明並已經本院
07 判決駁回，自無庸就此部分另行諭知駁回之裁定，附此說
08 明。

09 四、綜上所述，原告依系爭契約第13條第3項、民法第229條第1
10 項、第231條第1項之規定，請求被告給付如其聲明所示，為
11 無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦
12 失所依附，應併予駁回。

13 五、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日
17 民事第一庭 法 官 陳逸倫

18 以上正本係照原本作成。

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日
22 書記官 蘇玉玫