

臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第269號

原告 夏宥翔

訴訟代理人 張美英

夏元慶

被告 尊騰建設股份有限公司

法定代理人 蕭惠仁

訴訟代理人 許淑玲律師

許啟龍律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國115年6月25日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣71,520元，及自民國114年12月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔7%，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；被告如以新臺幣71,520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

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款分別定有明文。本件原告起訴時，主張兩造前於民國112年4月15日就「尊騰•劍橋建案」簽立房屋預定買賣契約書（戶別A3棟13樓，下稱系爭房屋買賣契約），因被告尊騰建設股份有限公司（下稱尊騰公司）遲延交屋，致其需另行租屋，爰依系爭房屋買賣契約第11條之約定及民法第227條、第231條之規定，請求被告尊騰公司給付另行租屋之租金新臺幣（下同）64,000元及遲

延利息480,960元，共計544,960元，並聲明：一、被告尊騰公司應給付原告544,960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；二、願供擔保，請准宣告假執行（本院卷7至9、122頁）。嗣於起訴狀繕本送達被告後，又主張依系爭房屋買賣契約第6條之約定，被告應返還交屋保留款501,000元，並變更聲明第一項為：被告尊騰公司應給付原告1,045,960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（本院卷第122、168頁，追加被告蕭惠文部分，程序不合法，另裁定駁回）。核原告就被告尊騰公司部分追加請求給付交屋保留款501,000元部分，被告尊騰公司雖表示不同意（本院卷第168頁），但原告係本於同一系爭房屋買賣契約所生請求，且無礙被告之防禦及訴訟終結，認合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造前於112年4月15日就「尊騰•劍橋建案」簽立系爭房屋買賣契約，約定之房屋價金為4,938,000元，5,082,000元為土地價金，共計為1,002萬元，而系爭房屋買賣契約所約定之交屋條件為被告尊騰公司應於113年6月16日取得建物使用執照。然被告尊騰公司遲至113年9月20日始完成使用執照取得，遲延共計96日，造成原告另行支出房屋租金64,000元（計算式：每月租金20,000元 $\times$ 96日 $\div$ 30日=64,000元），原告自得依民法第227條、第231條之規定，請求被告尊騰公司給付此部分租金損害。又依系爭房屋買賣契約第11條之約定，每逾1日應按已付之房地總價萬分之5單利計算遲延利息，而原告起訴時已繳納之房地總價為1,002萬元，則被告尊騰公司應給付原告480,960元（計算式：10,020,000元 $\times$ 96日 $\times$ 0.0005=480,960元）。另預售屋之買方可以保留房地總價之5%作為交屋保留款，並於完成房地修繕並經雙方復驗合格後支付，然被告尊騰公司尚未將公共設施點交完畢，是依系爭房屋買賣契約第6條之約定，被告應返還原告此部分已支付之款項即501,000元（計算式：10,020,000元 $\times$

5%=501,000元)等語。並聲明：(一)被告尊騰公司應給付原告1,045,960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；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭房屋買賣契約雖有約定應於113年6月16日取得使用執照，被告尊騰公司於113年9月20日始取得使用執照，然本件遲延之原因乃國內缺工及國際原物料上漲等情事，依系爭房屋買賣契約第11條第2項後段但書之約定，此屬非可歸責於被告尊騰公司之情事發生，原告應不得向被告尊騰公司請求違約金。縱法院認原告得依系爭房屋買賣契約第11條請求，然原告至113年9月20日所繳納之房地總價為149萬元，原告以起訴時已繳付之房地總價計算違約金，計算基礎顯有錯誤，且每日按萬分之五計算之違約金，折算週年利率約18.25%，顯屬過高，請依民法第252條酌減至相當數額。

(二)又原告雖請求被告尊騰公司給付租屋損失，然系爭房屋買賣契約第11條就違約金之性質應屬損害賠償總額之預定，原告應不得另行請求租屋之損失。另交屋保留款應限定於房屋專有部分交付時支付，與公設是否點交無涉，本件既已辦妥房屋及土地之所有權移轉登記及交屋，原告請求被告返還交屋保留款，應屬無據等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第169至170頁）：

(一)兩造於112年4月15日就尊騰•劍橋建案簽立房屋預定買賣契約書（戶別A3棟13樓），約定之房屋價金為4,938,000元，5,082,000元為土地價金，共計為1,002萬元，而被告尊騰公司應於113年6月16日取得建物使用執照，但於113年9月20日始完成使用執照取得，遲延共計96日。

(二)原告至113年9月20日，已繳納之房屋及土地價金共計為149萬元。

(三)原告已將買賣價金1,002萬元給付完畢，被告尊騰公司則已

01 將尊騰•劍橋建案之A3棟13樓完成交屋，並辦妥土地及房屋
02 之所有權移轉登記，惟公用部分尚未完成點交。

03 四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起當然負遲延責
04 任；因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不
05 負遲延責任，民法第229條第1項、第230條分別定有明文。
06 是債務不履行中之給付遲延責任，必以債務人有可歸責之事
07 由存在，始能成立，且就不可歸責於債務人之事由，應由債
08 務人負舉證之責（最高法院21年上字第1956號判例意旨參
09 照）。原告依系爭房屋買賣契約第11條及民法給付遲延之損
10 害賠償，請求被告尊騰公司給付遲延造成之損害共計544,96
11 0元，被告尊騰公司則以遲延不可歸責等語置辯，即應由被
12 告尊騰公司就就不可歸責於債務人之事由負舉證之責。經
13 查：

14 (一)依系爭房屋買賣契約第11條第1項已約定應於113年6月16日
15 前取得使用執照，而被告實際係於同年9月20日取得，有該
16 契約及使用執照影本等件在卷可稽（本院卷第22、39頁），
17 且兩造就被告遲延96日取得使用執照一事並無爭執。被告尊
18 騰公司抗辯稱因國內缺工及國際原物料上漲而不可歸責云
19 云，惟系爭房屋買賣契約第11條但書係約定「但有下列情形
20 之一或因該情形致不能如期完工時，賣方不負遲延竣工之
21 責。如因政府法令變更，天災、地變等造成不可抗力之因素
22 或其他非賣方能力所可抗拒之情事發生時」，而國內缺工及
23 國際原物料上漲，均非屬自然或天然事件等非人為影響所致
24 之不可抗力因素，被告也未就缺工及物料上漲已達社會或經
25 濟有類如戰爭、內亂、金融風暴等重大動盪而無法正常運作
26 之非被告所可抗拒之程度，僅空言抗辯不可歸責，並無可
27 採，是原告依系爭房屋買賣契約第11條第2項之約定，請求
28 被告尊騰公司負遲延責任，應屬有據，至於原告聲請調取工
29 程進度管制計畫書、工程進度管制表，因被告尊騰公司之遲
30 延責任已明，即無調查必要，併此敘明。

31 (二)依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的

者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息（最高法院37年上字第8014號判例參照）；惟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（最高法院43年台上字第576號判例參照）。依系爭房屋買賣契約第11條第2項「賣方如於前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾期壹日，賣方應按買方依本約已繳付之房地總價萬分之五單利計算遲延利息予買方，惟若逾期三個月，仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之條例規定處理」之約定，被告尊騰公司所負義務係逾期取得使用執照，屬非金錢給付義務，並非金錢債務，其所約定之「遲延利息」，依上開實務見解，性質上應屬違約金，而非民法第233條所稱之遲延利息，被告尊騰公司既未依約於期限內取得使用執照，自應依契約約定負遲延違約責任，是原告向被告尊騰公司請求給付違約金，應屬有據。

- (三)又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，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。違約金如係損害賠償總額預定之性質，則當事人既已就債務不履行所生損害預定其賠償總額，債權人即不得就同一債務不履行所生損害，另依一般債務不履行之規定請求損害賠償（最高法院110年度台上字第2381號判決意旨參照）。觀諸系爭房屋買賣契約第11條第2項係就賣方遲延取得使用執照之違約情形，預先約定以按日計算之方式填補買方因該遲延所生損害，且契約並未另約定買方於請求該違約金外，仍得就同一遲延事由另行請求損害賠償，是該約定性質上應屬損害賠償總額預定性質之違約金，依上開實務見解，原告就被告尊騰公司遲延取得使用執照所生之損害賠償總額，逕依該條約定計算，而無庸逐項舉證證明損害額，亦不得就同一遲延事實

01 重複請求損害賠償，從而原告所主張其因被告遲延取得使用
02 執照而另行支出租屋費用64,000元，已經包含在系爭房屋買
03 賣契約第11條第2項違約金之給付中，即不得重複計算請
04 求。

05 (四)本件違約金之計算方式，依系爭契約第11條第2項約定「…
06 已繳付之房地總價萬分之五單利計算遲延利息予買方，
07 …」，契約文字既未逕約定以買賣總價金為計算基礎，且此
08 條項約定係就賣方遲延責任之賠償約定，即應指以賣方遲延
09 期間，買方實際已支付之房地價款計算，否則當賣方遲延給
10 付之情事結束後雙方持續履約，買方此時所支付之價款與給
11 付遲延之情事並無關聯，倘仍解釋為以訴訟繫屬後或履約完
12 成所支付之價款計算遲延責任之違約金，與契約文義不符。
13 從而，原告於被告尊騰公司就該建案取得使用執照之113年9
14 月20日時，已繳付房地價款149萬元，為兩造所不爭執，是
15 本件應以149萬元作為本件違約金計算基礎，原告主張應以
16 其於起訴時已繳付之1,002萬元計算，並無可採。

17 (五)再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第
18 252條固有明定。惟基於民事訴訟採辯論主義原則，就約定
19 違約金額是否過高之事實，應由主張違約金過高之當事人負
20 提出事實及舉證之責任，法院僅依當事人所提出之事實及證
21 據，依職權審究其違約金之約定是否確有過高情事及應如何
22 核減至相當之數額，尚非謂法院須依職權蒐集並調查有關當
23 事人約定之違約金是否有過高之事實。又違約金之約定，為
24 當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既
25 已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損
26 害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決
27 定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公
28 平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高
29 情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事
30 人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符
31 契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定

01 之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不
02 利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙
03 交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747
04 號判決、104年度台上字第419號判決意旨參照）。本件被告
05 固辯稱依每日萬分之五計算，相當於週年利率18.25%，違
06 約金顯屬過高云云，惟依上開規定，系爭房屋買賣契約所約
07 定者，性質上屬違約金，而非約定利息，其是否過高，應依
08 民法第252條規定，綜合斟酌當事人所受損害、契約目的、
09 違約情節及其他一切情狀判斷，尚非僅以折算後之週年比
10 例，即得逕認違約金過高。又被告為公司法人，且以建築為
11 業，原告為購屋之消費者，經濟上相對弱勢，兩造於訂約
12 時，本即預見預售屋買賣交易金額龐大，買受人常需負擔沉
13 重之資金成本，乃特於系爭房屋買賣契約第11條第2項約定
14 「每逾一日按已繳價款萬分之五」計算之違約金基準，用以
15 填補倘購屋者因被告遲延履約所蒙受之主客觀損害，亦係藉
16 由被告尊騰公司允諾承擔嚴格履約之義務，增加消費者締約
17 意願，此屬當事人契約自由之展現，買賣雙方原則上均應同
18 受拘束。從而，本件以每逾一日按原告已繳之149萬元之萬
19 分之五計算違約金，被告應給付之違約金為71,520元（計算
20 式：1,490,000元×96日×0.0005＝71,520元），與原告前述
21 租屋之額外支出及該筆款項之法定利率計算利息之加總相
22 當，客觀上顯已平衡兼顧兩造之利益，核屬平允相當，並無
23 任何顯失公平或過高之情事，自無再依民法第252條規定予
24 以酌減之必要，被告尊騰公司抗辯本件違約金換算週年利率
25 過高，請求再度酌減云云，並無可採。

26 (六)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
27 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
28 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
29 之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定有明
30 文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
31 法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約

01 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1
02 項、第203條亦有明文。本件原告上開得請求被告給付之違
03 約金為71,520元，核屬無確定期限之給付，本件起訴狀繕本
04 於114年12月16日送達被告，有送達證書可稽（本院卷第77
05 頁），是原告就此部分請求自起訴狀繕本送達被告翌日即11
06 4年12月17日起算，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核
07 無不合，應予准許。

08 (七)原告另主張被告尚有公共設施未完成，依系爭房屋買賣契約
09 第6條約定，請求返還交屋保留款501,000元云云，惟系爭房
10 屋買賣契約第6條所約定「此買賣房屋交屋款，依據內政部
11 預售合約中規定，應保留房地總價5%交屋款」，係參考內
12 政部之預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點第2項，作
13 為雙方驗收時，如有瑕疵，由賣方限期完成修繕，買方有權
14 保留上開交屋保留款，於完成修繕並複驗合格後支付，此觀
15 同契約第11條第1項中段、後段之約定內容「雙方同意以領
16 取使用執照起六個月內交屋（指各戶專有部分），...。雙
17 方驗收時....；買方並有權於自備款部分保留房地總價5%
18 作為交屋款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」亦
19 明，從而被告稱交屋保留款係就專有部分之約定，與契約內
20 容相符，與該建案之公共設施是否已經點交無關。原告於11
21 3年12月12日已取得房屋所有權移轉登記，有建物所有權狀
22 影本在卷可參（本院卷第51頁），且稱專有部分已經交屋等
23 語（本院卷第170頁），則原告依本件系爭房屋買賣契約所
24 給付之交屋款，被告有受領之法律上原因，原告復未主張並
25 證明有其他得請求被告返還此部分價金之法律依據，其援引
26 前開契約條款請求被告返還交屋保留款501,000元，即無理
27 由。

28 五、綜上所述，原告依系爭房屋買賣契約第11條第2項請求被告
29 給付違約金71,520元，及該部分之法定遲延利息為有理由，
30 應予准許，逾此部分之請求為無理由，應予駁回。本判決所
31 命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5

01 款規定，應依職權宣告假執行，原告所為假執行之聲請，僅
02 在促使法院為此職權之行使，本院不受其拘束，無再命原告
03 提供擔保之必要。而被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執
04 行，核與法律規定相符，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原
05 告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
07 院審酌，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
08 明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

11 民事第一庭 法 官 許曉微

12 正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

16 書記官 董士熙