

福建金門地方法院民事判決

108年度訴字第14號

原告 陳奎瑛
被告 齊豐建設國際股份有限公司
法定代理人 張利益

訴訟代理人 吳奎新律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於108年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬陸仟陸佰柒拾元，及自民國一〇八年二月十一日起至清償日止，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百分之十二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾壹萬陸仟陸佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）200萬元，並自民國108年1月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於108年4月12日當庭變更聲明為請求被告應給付原告100萬元，並自108年1月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。此核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於105年12月27日向被告購買「齊豐悅洋樓」編號C2-1樓1戶（下稱系爭建物），價金500萬元，雙方並簽立買賣契約書（下稱系爭契約）。原告於105年12月27日支付訂金20萬元、簽約金30萬元；於106年7月31日支付開工款50萬元，共計100萬元。又依系爭契約第18頁特約事項記

載「交屋日期：106年9月30日前，公司通知交屋。如有延誤通知交屋日期，乙方需按月支付甲方新臺幣伍萬元整，以作為租金補貼」。原告後以存證信函告知被告處理租金補貼，補貼時間為106年9月30日至108年2月止，計17個月，共85萬元，被告於107年12月5日支付60萬元，故被告尚欠25萬元未付。又因被告遲未交屋，依系爭契約第15條之約定，被告應給付原告房屋總價金之15%作為違約金，即75萬元（計算式： $500\text{萬元} \times 15\% = 75\text{萬元}$ ），是被告應給付被告100萬元（計算式： $25\text{萬元} + 75\text{萬元} = 100\text{萬元}$ ）。爰依系爭契約之約定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告100萬元，及自108年1月25日起至清償日，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：系爭建物於106年7、8月間，結構完成後準備申請使用執照時，竟有原提供本案「齊豐悅洋樓」社區道路及排水溝用地之地主向金門縣政府陳情抗爭，表示其提供之土地僅作為施工期間短暫使用，並非永久作為道路及排水溝之用，以致金門縣政府雖明知系爭建物已完工，但因有陳情抗爭，金門縣政府乃查勘私設通路爭議，導致現今無法取得使用執照。是本件無法請領使用執照，無法交屋係屬於系爭契約第9條第1項第3款因為有第三人陳情抗爭，此非可歸責被告能力所能抗拒之情事，依此自應延長完工期限。本件因無法取得使用執照，自然無法為建物產權之登記，交屋條件尚未成就，被告自無依約交屋之義務，雖雙方於特約事項中手寫「106年9月30日前，公司通知交屋」，但因完工期限依法得延長，則交屋自亦延長之，被告並無違約，是原告請求違約金部分無理由。縱認被告有違約，惟違約金之請求無非是彌補損害，被告於解約前之損害即為無法使用收益系爭房屋而有相當於租金之損害，原告以相同面積大小之租金，依金門一般住家租賃行情最多為1萬5,000元左右，則被告所給付之租金補貼已有60萬元，實足以補償其所損失，且系爭建物扣除停車位僅450萬元，要求75萬元之違約金已過高。又原告請求25萬元租金補貼部分，同前所述，因遲延原因不可歸

責被告，而被告認遲延交屋可補貼原告一些損失，然原告所購買之房屋室內僅有16.81坪，為2房之套房，依金門租金行情大約1萬至1萬5,000元，以1萬5,000元計算，也可補貼原告4年租金，是原告無由再請求租金補貼等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於105年12月27日簽立系爭契約，原告有支付被告100萬元。

(二)雙方有約定如有延誤通知交屋日期，被告需按月支付原告5萬元作為租金補貼，被告於107年12月5日支付60萬元予原告。

(三)被告於108年4月12日當庭交付支票號碼：AL00000000號、發票日108年4月12日，面額100萬元整、以永豐銀行仁愛分行為付款人之支票1紙交付原告簽收。

四、本件兩造爭執之點，應在於：

(一)原告請求25萬元之租金補貼有無理由？

(二)原告請求被告支付75萬元之違約金有無理由？

(三)被告抗辯有系爭契約第9條第1項第3款之抗爭事由而無違約之情形有無理由？

(四)縱使被告違約，原告請求違約金額是否過高？

五、本院之判斷：

(一)「齊豐悅洋樓」建案並無系爭契約第9條第3款之抗爭事由。

1.按「本建築工程須於建照核發後，依建築主管機關容許期日內開工及完工、取得使用執照，並以建築主管機關核發之使用執照日為完工日，但有下列情事之一者，完工期限得順延之：(三)因政府法令限制、變更、天災、人禍、戰亂、罷工、抗爭或其他非賣方能力抗拒之情事發生時」系爭契約第9條第1項第3款約有明文。

2.原告主張被告未如期交屋，而有違約事由；被告則辯以因有陳情抗爭之事，而符合系爭契約第9條第1項第3款之順延完工事由，故無違約之情形。經查，系爭建物因是否得通行鄰

地所有權人之土地，已於本院提起確認袋地通行權之訴（本院107年度訴字第43號，目前上訴於福建高等法院金門分院），於該案中訴外人即鄰地所有權人王應慶表示：「伊不識字，當初是1048-1地號土地所有人黃允慶來找伊簽立土地使用權同意書，希望伊暫時提供1051地號土地供原告通行建屋。伊當下雖同意原告得借道甲方案出入，但並未同意提供甲方案所行經之土地鋪設道路並供他人永久使用」（見本院卷第117頁，即本院107年度訴字第43號民事判決第2頁第25至29行），及「有關橋馥建築經理股份有限公司申請於本縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○號等二筆土地上興建集合住宅案，同段1051地號雖於建築執照申請時，已出具同意土地使用權同意書等相關文件，以做為本案留設私設通路使用，惟現經土地所有權人陳情表示，其僅同意做為本案施工期間材料堆置及通行使用，並非同意其留設檢討私設通路等語」，此有金門縣政府106年10月25日府建管字第1060085322號函中所附之會勘紀錄在卷可稽（見本院卷第113頁）。可知系爭建物之道路是否得通行鄰地確有爭議，惟該爭議並非系爭契約第9條第1項第3款所謂之「抗爭」。觀諸系爭契約第9條第1項第3款所列舉之事由，均屬人力不可逆之狀況，如：天災、人禍、戰亂等情，另概括事由也指需具有非賣方能力抗拒之情事發生時，是賣方即被告得主張系爭契約第9條第1項第3款之事由，均是面臨十分嚴峻之情況，且面臨該情況也僅剩接受一途，而無他法。然本建案因私設道路問題經鄰地所有權人陳情縣府，與前開所指人力不可逆之情況並非可相提並論。再者，該鄰地所有權人於施工期間仍同意被告使用該地，僅係是否做為永久使用容有爭議，可見被告對於鄰地所有權人之土地仍有協商空間，且亦可使用司法途徑救濟，此情與第9條第1項第3款所指情形不符，是被告辯以其無違約情事不可採。從而，被告需依系爭契約之約定履行義務。

(二)原告得請求租金補貼21萬6,670元。

1.按「交屋日期：106年9月30日前，公司通知交屋。如有延誤

通知交屋日期，乙方需按月支付甲方新台幣伍萬元整，以做為租金補貼」系爭契約第18頁之特約事項約有明文；次按稱月或年者，依曆計算。月或年非連續計算者，每月為30日，每年為365日，民法第123條定有明文。

2. 經查，兩造於108年2月11日解除契約，此為兩造不爭執之事（見本院卷第101、143頁），故前開系爭契約第18頁特約事項之補貼租金亦於108年2月11日因解除契約而失其效力。從而，原告得請求之租金補貼應係自被告違約之日即106年10月1日起至108年2月10日止，即16個月又10日之租金補貼。關於10日之租金補貼，依民法第123條之規定計算，租金補貼每日應為1,667元（計算式：50,000元÷30日=1666.6元，元以下四捨五入），扣除被告先前已支付之60萬元後，原告得請求之金額為21萬6,670元（計算式：50,000元×16月+1,667元×10日-600,000元=216,670元）。

(三) 原告請求被告支付75萬元之違約金無理由。

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。民法第250條第1項、第2項前段定有明文。是違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額，後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之，最高法院86年度台上字第1620號判決要旨參照。次按「一、若賣方有要求增加價款、違約不賣或於買方付清價款後無故不履行移轉登記義務等違約情事，買方得主張解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，買方若主張解約時，賣方除退還所收價款外，並應賠償房屋價款百分之15違約金，若買方所繳價款未達房屋買賣總價款百分之15時，則以買方已繳價款為限。三、買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。」系爭契約第15條第1、3項

約有明文。足見系爭約定之違約金應屬損害賠償總額預定性之違約金。

2. 經查，系爭建物買賣價金為500萬元，而原告已先行繳付100萬元，已達房屋總價款20%，依系爭契約第15條第1項違約金之計算方式，倘原告因解除契約得請求違約金時，其金額為75萬元（計算式：500萬元×15%=75萬元），然系爭契約第15條關於違約金之約定屬於損害賠償總額預定性之違約金，已如前述，故在被告有違約情事時，原告僅得請求75萬元之違約金，而無法再對於其他損害請求賠償。依金門租屋行情，在約16坪之兩房房型，其租金應未達每月5萬元之譜，而被告以每月5萬元之租金補貼約定，得認除為補貼租金外，應有作為違約金之意。又兩造於系爭契約第18頁特約事項針對租金補貼之損害賠償已另行約定，且原告得請求之租金補貼為81萬6,670元，已高於系爭契約第15條第1項之得請求之違約金75萬元。再依系爭契約第15條第3項之約定，原告原應無法再請求其他損害賠償，其得請求之違約金及損害賠償總額為75萬元，故綜觀係徵契約約定之內容，足認兩造於系爭契約第18頁之特約事項所約定之租金補貼應係排除系爭契約第15條第1項之適用，故原告僅得依系爭契約第18頁之特約事項請求，而不得再依系爭契約第15條第1項請求違約金。從而，原告依系爭契約第15條第1項之約定請求75萬元之違約金，無理由，應予駁回。

六、綜上所述，系爭建物並無系爭契約第9條第1項第3款之事由，被告有違反交屋期限之違約事由，故原告請求被告給付租金補貼部分有理由，然租金補貼已含有違約金性質，而原告再依系爭契約第15條第1項之約定請求違約金無理由。從而，原告依系爭契約第18頁之特約事項請求被告給付21萬6,670元及自兩造合意解除契約之日即108年2月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件因原告勝訴部分所命給付之金額未逾500,000元，依民

01 事訴訟法第389條第1項第5款規定，爰依職權宣告假執行，
02 並依職權酌定相當擔保金額宣告得免為假執行。
03 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
04 經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。
05 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。
06 中 華 民 國 108 年 4 月 26 日
07 民事第一庭 法 官 吳玫儒
08 以上正本係照原本作成。
09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
11 中 華 民 國 108 年 4 月 26 日
12 書記官 張梨香