福建金門地方法院民事判決

108年度重訴字第10號

原　　告　林彥懷
訴訟代理人　徐嶸文律師
被　　告　浯洲建設股份有限公司
法定代理人　李國民
訴訟代理人　吳奎新律師

上列當事人間請求履行買賣契約等事件，本院於民國 108年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應於原告給付新臺幣伍佰壹拾陸萬肆仟柒佰元之同時，將如附表所示不動產交付原告。

被告應將如附表所示之建物所有權狀及土地所有權狀交付原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國102年8月14日簽訂金門縣○○鎮○○段房屋買賣合約書（下稱系爭契約），約定由伊以新臺幣（下同）1060萬元，向被告購買坐落金門縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地與其上經金門縣政府(102)府建造字第04921號建造執照核准興建之建物（被告應負責建造並交屋）。嗣伊已先後於102年8月14日給付簽約訂金 100萬元；於103年6月16日給付一、二樓頂板完成款160萬元；於103年9月1日給付三樓頂板完成款80萬元；於104年12月3日給付外牆磁磚完成款30萬元（合計已付370萬元），尚餘690萬元未付。因系爭契約第 9條已約定「本預售屋之建築工程應在104年8月31日之前完成並取得使用執照。賣方如逾期未取得使用執照，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」；另第13條約定「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時，賣方應付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方」。因被告遲至107年3月27日始取得使用執照，又遲至同年12月10日始在伊要求下，將前揭房地所有權移轉登記予伊妻吳艾霓，然卻拒絕辦理交屋與交付權狀。爰

依系爭契約之法律關係，主張扣除遲延利息、由伊交付賸餘價金後，被告應交付前揭房地與所有權狀。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：原告於地磚完成後應給付30萬元，經伊於105年3月通知繳納，卻遭原告拒繳。又伊於 107年6月1日通知原告辦理交屋並繳交賸餘款項時，亦遭原告主張得扣除遲延利息（即逾期違約金），而拒絕給付全部價金。再本件遲延交屋係因訴外人對伊提出鄰損爭議，經金門縣政府介入處理後方導致，縱鄰損乃伊於爆破本集合住宅建案地基時造成，亦不得將此遲延歸責予伊。又退步言，縱認原告得扣除逾期違約金，伊亦主張該違約金過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴。

三、法院之判斷：

㈠兩造不爭執之事項：

1.兩造於102年8月14日簽訂系爭契約。

2.原告先後於102年8月14日給付簽約訂金 100萬元；於103年6月16日給付一、二樓頂板完成款160萬元；於103年9月1日給付三樓頂板完成款80萬元；於104年12月3日給付外牆磁磚完成款30萬元。合計已給付被告370萬元，尚餘690萬元。

3.系爭建物係於107年3月27日取得使用執照。

4.被告已於 107年12月10日將如附表所示不動產所有權移轉登記予原告之妻吳艾霓。

5.前揭不動產之所有權狀尚由被告收執，並未交予原告。

㈡原告主張得於扣除逾期違約金後，交付賸餘價金，並請求被告交付如附表所示不動產與其所有權狀等情。惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥為：原告可否主張扣除系爭契約第13條第1項第1款之遲延利息（即逾期違約金？若可，其主張扣除之金額是否過高而須酌減？原告請求於其給付賸餘價金之同時，被告應交付如附表所示之不動產，另交付該不動產之所有權狀，有無理由？分述如下：

1.原告得請求扣除遲延利息即逾期違約金 173萬5300元，該金

額並未過高，毋須酌減：

⑴系爭契約第9條約定「本預售屋之建築工程應在102年9月1日之前開工，104年8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。賣方如逾期未開工或未取得使用執照者，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」；另第13條約定「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時，賣方應付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方」（本院卷第49、51、53頁）。由是可知，被告應於104年8月31日前取得使用執照，如逾期未取得，每逾一日即應給付按已繳房地價款萬分之五單利計算之違約金。

⑵兩造就系爭建物最終於107年3月27日始取得使用執照，及原告已付房地價款為 370萬元等節，均不爭執，並有原告所提金門縣政府網頁資料、付款紀錄（本院卷第35、69頁）為佐，首可認定。參照前段約款，被告既已逾104年8月31日之履約期限，自應計算遲延利息，而此遲延利息之定性即係因被告履約逾期所生之懲罰性違約金。經依兩造約定之計算方式為核算，被告應給付之違約金為173萬5300元（計算式：370萬元x萬分之五x逾期天數　938天＝173萬5300元）。

⑶被告雖辯稱：遲延係因鄰人對伊提出工程損鄰之爭議，經金門縣政府介入調處後方遲延，故此遲延不可歸責予伊，不得計算違約金等語。惟查，細譯被告自行提出之交屋通知書（本院卷第 125頁）上記載：「首先對台端購買本公司第五期集合住宅再次謝忱。日前公司因損鄰糾紛案件而耽誤水電工程進度，導致延遲交屋等問題，對此公司感到非常抱歉，為表示對台端之歉意，公司決定辦理交屋過戶等所有代書費用皆由公司支付」等語。已不難窺知被告遲延原因係因損鄰糾紛所導致。併考本院曾就該損鄰事件函詢金門縣政府，請其提供處理該案之始末文書，據覆略以：本府涉入處理範疇計有：①林訢雅等人陳情被告工程進行爆破而損害渠等建物。②被告之法定代理人盜蓋林訢雅等人印章，申請核發現有巷

道證明書，經本院金城簡易庭判決偽造私文書確定，所涉本建案使用林訢雅等人之土地通行（含地下管線埋設）爭議等語，有該府 108年6月3日府建管字第10800457 36號函（本院卷第163至164頁）在卷可考。經審閱該函文所附處理過程之相關紀錄（本院卷第165至241頁），並將所涉地號按地籍圖作成相關位置圖（本院卷第243、245頁）後交相比對，因土地位置相鄰，應堪推認被告所施作、含原告在內之38戶集合住宅建案於興建之初，即因爆破地基而造成鄰近住宅毀損（即前稱損鄰事件）；被告嗣於鄰人陳情後、縣政府介入下，與之進行修繕、賠償等調解事宜；另被告之法定代理人亦因該集合住宅建案需道路對外通行，因而盜蓋林訢雅等人印章後，持向金門縣金湖鎮公所申請核發現有巷道證明書，嗣經本院判決成立行使偽造私文書罪確定等情。

⑷被告之法定代理人所涉前揭刑事案件，亦經調取本院 104年度城簡字第23號刑事卷查明無訛。再者，為明瞭前揭通行權爭議如何解決，本院亦依原告聲請，調取本院 107年度訴字第22號袋地通行權事件全卷，依被告於該案之起訴狀所載，可知本集合住宅建案確有通行林訢雅等人所有之鄰地，並在該地埋設管線（如電線、水管等）之需求。參諸被告直承：鄰損確實是我在進行本集合住宅建案之整地工程時爆破所致，又前揭袋地通行權事件最終雖因未繳裁判費而遭駁回，但我之所以不繳，是因已與鄰地所有人達成和解，已取得通行及埋設管線之同意等語（本院卷第 254頁）。參核上情，被告既承作含原告在內之38戶集合住宅建案，自應依法申領建造執照後妥善施工，詎被告卻未事先妥善處理集合住宅建案之袋地通行爭議與鋪設管線問題，復因爆破地基而造成鄰損，推遲本件之使用執照取得。就因此導致之遲延自屬可歸責於被告，被告猶飾詞巧辯，允難為採。

⑸被告另辯以：伊縱遲延，所約定之違約金亦過高，應予酌減等語。惟核，被告身為建商，本建案又為38戶集合住宅，其施作規模與履約可得利益之預估，均甚可觀。被告在預期可

獲龐大利益下，自負有與其獲益相當之高度注意義務與妥善處理、規劃義務。再依常人向建商購買預售屋之交易常情觀之，建商所提供之契約均屬定型化契約，並為建商所單方預先擬定。在契約解釋法則與利益衡平下，解釋此定型化契約條款時，原則應做有利於被動簽約人即消費者之解釋，方屬適正。被告既預先擬定違約時應課予自身之違約金，當已審慎評估自己施工能力與此違約金之合理性及負擔可能性，並無苛刻自身或自陷危難之可能，豈能事後辯以自己單方擬定之違約金過高。再者，該約款（即系爭契約第13條第1項第1款）係以「每逾一日按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息」作為違約金之計算基礎。經換算後，其所課履約遲延之責任等同以週年利率18.25%計算之遲延利息，並未逾民法第205條所定週年20%之利率上限。衡諸民間借貸，清償遲延本應核算利息或違約金之觀點，該金額恐難率指為過高。被告雖稱原告才付370萬元，卻可請求173萬5300元違約金，相形過高等語。惟此說法應檢討者，實為被告何以不事先規劃妥當，卻以相形粗暴或未事前評估安全性之爆破地基方式導致鄰損，甚至法定代理人更為履約而犯行使偽造私文書罪，陷自身於遲延938天、幾近3年始取得使用執照之難堪境地，亦置消費者處於漫長而無助之履約處境。是認被告前揭辯解，亦難採據。

2.被告應於原告給付賸餘價金 516萬4700元之同時，將如附表所示不動產交付原告，並應將如附表所示不動產所有權狀交予原告：

系爭契約第13條第1項第1款既約定「於交屋時，賣方應付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方」（本院卷第53頁）。是原告主張應扣除 173萬5300元之逾期違約金，由其給付賸餘價金後，辦理交屋等情，自屬有據。又原告尚餘買賣價金690萬元未付，乃兩造所不爭執。是被告負有於原告給付516萬4700元（計算式：690萬元－173萬5300元＝ 516萬4700元）之同時，將如附表所示不動產交予原告之義務。又兩造亦

不爭執該不動產之所有權狀均由被告收執，尚未交付。是在被告負有前揭交屋義務下，此部分權狀應一併交予原告甚明。

3.被告下列辯解，亦難為採：

⑴被告稱：原告於地磚完成後應給付30萬元，經伊於105年3月通知繳納，卻遭原告拒繳等語。經核，此部分被告並未舉證證明其地磚何時完成，及其曾於完成後通知原告繳納而原告拒繳之情。是在僅被告空言泛稱下，尚無由遽採。

⑵被告另稱：原告經伊通知交屋後未繳清賸餘價金，伊亦可對此計罰違約金，並以此金額與原告之交屋請求互為抵銷等語。按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。準此，抵銷權之行使須以「給付種類相同」即同種類之債為其要件。惟本件被告縱有違約金債權，亦屬金錢債權，尚無從以之抵銷其所負交屋義務。再者，依原告所提存證信函（本院卷第79頁）所載「其自 104年起即多次催促被告按期履約，並應負給付遲延責任，均無下文。經向金門縣政府多次陳情、申訴，被告仍未告知工程進度與取得使用執照之確定日期。在此期間已行使同時履行抗辯權與抵銷權」等語。併考前已審認遲延原因乃被告損鄰與其法定代理人犯行使偽造私文書罪所導致，故無法遵期履約之責均在被告，是認被告此部分辯解亦難為採。

4.綜上所述，原告得請求扣除逾期違約金 173萬5300元，該金額並未過高，毋須酌減。從而，原告依系爭契約之法律關係，主張被告應於原告給付 516萬4700元之同時，將如附表所示不動產交付原告，並將如附表所示建物所有權狀與土地所有權狀交付原告，為有理由，應予准許。

四、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決結論不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　6　　日

民事第一庭　法　官　王鴻均

以上正本係照原本作成。

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（須按對造人數附繕本），並依法繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　6　　日

書記官　李筱羚

附表：

編號	不動產項目	權狀字號
1	金門縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地	107金登地字第012683號
2	金門縣○○鎮○○段○○○○號建物（即門牌號碼金門縣金湖鎮林兜309號房屋）	107金登建字第002347號