臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2609號

原　　告　方榮源
訴訟代理人　鄧湘全律師
　　陳虹均律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　楊劍合

上列當事人間請求給付遲延利息事件，於民國108 年5 月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告新臺幣貳拾貳萬壹仟壹佰零壹元，及自民國一百零七年十月十六日起至一百零八年五月十三日止，按日給付原告新臺幣捌佰捌拾肆元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之二十，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各如以新臺幣肆拾萬陸仟柒佰肆拾壹元，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

一、原告主張：

原告前向被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、被告楊碧玲分別購買坐落於桃園市○○區○○段○ ○號土地上之「湯城世紀」建案丁區編號K 棟50號房屋（下稱系爭房屋）及其基地（下稱系爭土地，系爭房屋及系爭土地以下合稱系爭房地），於民國101 年4 月16日以系爭房地總價958 萬元與被告總瑩公司簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）、與被告楊碧玲簽訂透天土地預定買賣合約書（

下稱系爭土地契約）。依系爭房屋契約第10條第1項及第14條第2項約定，被告應於102年12月15日前完成系爭房屋之主建物必要設施，並取得使用執照，並應於取得使用執照後6個月內交屋。惟被告遲至106年4月20日方取得系爭房屋之使用執照，即應於106年10月20日交付系爭房屋，惟迄至107年10月15日止尚未交屋，交屋遲延已達360日。系爭房地契約係被告用以對不特定多數消費者出售900餘間預售屋所預先擬定，自屬定型化契約，是應適用內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱系爭應記載事項），系爭應記載事項亦構成系爭房地買賣契約之內容。依系爭應記載事項第15條第1項第4款規定「賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1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」，而原告已依被告通知依時如數繳納系爭房地款項逾884萬餘元，被告自106年10月20日起遲延交屋計算至107年10月15日止，已達360日，是被告因逾期交屋應給付原告自106年10月20日起至107年10月15日止之遲延利息為1,105,507元【計算式：1,844,484元×0.0005×360日（自106年10月20日至107年10月15日共360日）＋7,000,000元×0.0005×221日（自107年3月8日至107年10月15日，共221日）＝1,105,507元】，及自107年10月16日起至交付系爭房屋之日止，按日應給付4,422元【計算式：8,844,484元×0.0005＝4,422元）。又因系爭房屋、土地契約具有連帶性及不可分性，任何一部分違約，視同被告總瑩公司及被告楊碧玲均違約，有不真正連帶債務之適用。爰依系爭房屋契約第14條第2項約定及系爭應記載事項第15條第1項第4款規定請求被告給付前揭遲延利息。並聲明：

㈠被告總瑩公司應給付原告1,105,507元，及自107年10月16日起至交付系爭房屋之日止，按日給付原告4,422元。

㈡被告楊碧玲應給付原告1,105,507元，及自107年10月16日起至交付系爭房屋之日止，按日給付原告4,422元。

㈢前2項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告已於108年5月14日就系爭房屋完成交屋之義務。惟原告就購買系爭房地，因被告逾期取得使用執照而另案請求被告賠償違約金，業已獲被告給付違約金1,108,322元，另再請求本件交屋遲延之賠償，二者合計賠償金額已超過解除契約最重之處罰即總價金958萬元之百分之15，顯見原告本件請求之違約金過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第160至161頁）：

㈠被告已於108年5月14日就系爭房屋完成交屋之義務。

㈡系爭房地之買賣總價金為958萬元，原告於106年5月8日止已給付買賣價金1,844,484元，計至107年3月8日止，合計原告已給付之買賣價金為8,844,484元。

㈢被告應於102年12月15日前取得使用執照，並應於取得使用執照後6個月內交屋，惟被告遲至106年4月20日方取得系爭房屋之使用執照，並於106年10月20日起遲延交付系爭房屋，迄至108年5月14日始交付系爭房屋。

㈣依系爭應記載事項第15條第1項第4款規定被告逾期交付系爭房屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予原告。

㈤被告間就本件債務應負不真正連帶責任。

㈥原告就購買系爭房地，因被告逾期取得使用執照而另案請求被告賠償違約金，業已獲被告給付違約金1,108,322元。

四、本件爭點：原告本件請求能否酌減？若應酌減，原告本件得請求之金額以多少為適當？本院判斷如下：

㈠查系爭房屋契約第14條第2項約定：賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋（見本院卷第17頁）。被告總

營公司係於106 年4 月20日取得系爭房屋之使用執照，已如前述。則原告主張依上開約定，被告總營公司至遲應於106 年10月20日通知原告交屋，然竟迄至108 年5 月14日始完成交屋，已逾上開約定之交屋期限等語，自屬有據。前開系爭房屋契約第14條第2 項就遲延通知交屋乙節，雖無違約金之約定，然系爭應記載事項第15條第1 項第4 款已規定：「賣方應於領得使用執照6 個月內，通知買方進行交屋。賣方如未於領得使用執照6 個月內通知買方進行交屋，每逾1 日應按已繳房地價款依萬分之5 單利計算遲延利息予買方」（見本院卷第84頁），故原告主張得據此請求被告賠償應按已繳付房地價款每逾1 日以萬分之5 計算之逾期交屋遲延違約金【金額及計算方式如下：1,844,484 元x 0.0005x 360 日（自106 年10月20日至107 年10月15日共360 日）＋7,000,000 元x 0.0005x 221 日（自107 年3 月8 日至107 年10月15日，共221 日）＝1,105,507 元，及自107 年10月16日起至108 年5 月13日止，按日給付4,422 元（計算式：8,844,484 元x 0.0005＝4,422 元），4,422 元x 210 日＝928,620 元】，被告並應就此一違約之遲延責任負不真正連帶債務責任乙節，即屬有據。

㈡被告抗辯上開遲延利息約定過高，應予酌減，有無理由？若有理由，原告本件得請求之金額以多少為適當？

1.按當事人得約定債務人不履行債務時，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 條定有明文。次按民法第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號判例意旨參照）；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

）。依系爭房屋契約第10條第1項本文、第14條第2項、系爭應記載事項第12條第2款、第15條第1項第4款等約定，被告總瑩公司應於102年12月15日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，如逾期取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息予原告，且應於領得使用執照6個月內，通知原告進行交屋，如未於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予原告（見本院卷第14、17、82、84頁），核上開應如期取得使用執照及交屋之約定，非屬以支付金錢為標的，依上揭說明，應認上開未如期取得使用執照及交屋須給付遲延利息之約定，係被告就給付遲延應給付違約金之意，性質上應屬違約金無疑。

2.約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號、86年度台上字第1084號判決意旨參照）。被告應給付因逾期取得使用執照、逾期交屋所應計付之遲延利息屬違約金之性質，業經本院認定如上，且該違約金依前揭約定條款文義既無懲罰性質之約定，依民法第250條第2項之規定，應具有損害賠償總額預定性質。本院審酌上開違約金以原告已繳系爭房地價金為計算基準，尚屬允當，然其計算利率以每日萬分之5換算年息為18.25%，已逾法定遲延利息2倍有餘，且原告因被告逾期取得使用執照已獲被告賠償1,108,322元（見本院卷第161頁），加上本件前揭所示得請求之1,105,507元、928,620元，合計被告之遲延違約賠償總額即高達3,142,449元（計算式：1,108,322＋1,105,507＋928,620＝3,142,449），更已達已付價金之35.53%，確屬偏高。再審酌系爭房屋契約第10條第2項

後段已約定：「逾期6個月仍未完工時，同意依第21條（契約書誤載為第25條）第1款約定買方得解除本合約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息（以台灣銀行基本放款利率為準）全部退還買方。並應同時賠償房屋總價款百分之15之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」（見本院卷第15、23頁），足見被告若逾期6個月仍未取得使用執照時，原告已得選擇解除契約，並由被告賠償房地總價款15% 為上限之違約金，以控制因被告長期遲延完工交屋所致生之損害，依此原告可得請求之違約金以總價958 萬元之15% 即1,437,000 元為上限，則原告因購買系爭房地，於被告逾期6個遲延完工及取得使用執照時，原告不選擇解除契約，仍願期待取得系爭房地，被告並已於108 年5 月14日完成交屋，然因原告採取之訴訟策略，先就被告逾期取得使用執照請求賠償，並已獲賠償給付1,108,322 元，再請求被告賠償本件因遲延交屋之違約金1,105,507 元、928,620 元，揆諸前開說明，原告本件請求之金額，核屬過高，被告主張應予酌減，為有理由。本院審酌上情，併考量社會經濟狀況，被告違約之程度，已於本院審理中完成交屋等一切情狀，認原告本件請求之違約遲延利息以每日按已繳房地價款依萬分之5 單利計算，核屬過高，應予酌減為每日按已繳房地價款依萬分之1 單利計算，始屬允當。從而，原告請求被告給付221,101 元【計算式：1,844,484 元× 0.0001× 360 日（自106 年10月20日至107 年10月15日共360 日）＋7,000,000 元x 0.0001× 221 日（自107 年3 月8 日至107 年10月15日，共221 日）＝221,101 元，元以下四捨五入】，及自107 年10月16日起至108 年5 月13日止，按日給付884 元（計算式：8,844,484 元x 0.0001＝884 元，元以下四捨五入），並由被告負不真正連帶給付責任，為有理由，原告逾上開部分之請求，不能准許。

五、綜上所述，原告依前揭系爭房地合約及系爭應記載事項之約定，請求被告總瑩公司、楊碧玲各給付原告221,101 元及自

107年10月16日起至108年5月13日止按日給付884元，且如任一被告已為給付，另一被告於其給付範圍內免其給付之責，為有理由，應予准許，逾上開範圍之請求，則應予駁回。經核本判決所命被告對原告給付之金額，未逾50萬元，是原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，本院應依職權宣告假執行，並依被告聲請酌定其為原告預供擔保得免為假執行之擔保金額。至於原告敗訴部分，因訴之駁回，其假執行之聲請即失所依據，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　5　　日

民事第二庭　法　官　曾家貽

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日之不變期間內，向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　5　　日

書記官　吳秋慧