臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第104號

原　　告　謝宏皇
訴訟代理人　陳虹均律師
　　鄧湘全律師
上　一　人
複代理人　吳立瑋律師
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，本院於民國108 年4 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣捌拾參萬壹仟伍佰陸拾玖元。
二、被告楊碧玲應給付原告新臺幣捌拾參萬壹仟伍佰陸拾玖元。
三、前二項所命之給付，如任一被告為給付時，另一被告於其給付範圍內，免除給付責任。
四、原告其餘之訴駁回。
五、訴訟費用由被告連帶負擔。
六、本判決第一、二項於原告各以新臺幣貳拾柒萬柒仟壹佰玖拾元為被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行；但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如各以新臺幣捌拾參萬壹仟伍佰陸拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。
七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件係因原告與被告總瑩建設股份有限

公司（下稱被告總瑩公司）簽立之「湯城世紀透天房屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋契約），原告與被告楊碧玲簽立之「湯城世紀透天土地預定買賣契約書」（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭房地契約）涉訟。而系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第11條第1 項分別約定「凡因本件買賣契約而涉訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄之法院」、「凡因本件買賣約定而涉訴訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄法院」等語，有各該契約影本在卷可稽（見本院卷第18、42頁）。經核原告與被告總瑩公司、楊碧玲間既有合意管轄之約定，本件亦係因契約關係所生之訴訟，揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）伊於民國100 年9 月28日分別與被告總瑩公司、楊碧玲簽立系爭房屋契約及系爭土地契約，購買坐落桃園市○○區○○段○ 號地號土地上之「湯城世紀」建案丁區M 棟43號房屋及其所坐落基地之應有部分（下稱系爭房地），約定總價款為新臺幣（下同）918 萬元，伊已繳納238 萬0,600 元。依系爭房屋契約第10條第1 項前段約定，被告總瑩公司應於102 年12月15日以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，惟被告總瑩公司遲至106 年4 月20日始取得使用執照，遲延取得使用執照1,222 日。又系爭房屋及土地契約應屬消費者保護法中所稱之定型化契約，則依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規定（下稱「預售屋買賣應記載事項」）第12條第2 項規定，按伊已繳房地價款萬分之5 按日計算逾期取得使用執照1,222 日之遲延利息應為138 萬5,947 元。此外，系爭房屋契約與系爭土地契約相互聯立而不可分，任何一部違約，視同全部違約，故伊亦得請求被告楊碧玲賠償上開金額，為不真正連帶債務，爰依預售屋買賣應記載事項第12條第2 項、系爭房屋契約第10條

第2項、系爭土地契約第11條第1項等約定，請求被告賠償逾期取得使用執照之遲延利息等語。並聲明：㈠被告總瑩公司應給付原告138萬5,947元。㈡被告楊碧玲應給付原告138萬5,947元。㈢前二項聲明，如任一被告已為給付，另一被告於其給付範圍內，免除給付之義務。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：本件違約金性質應屬以預定債務不履行之損害賠償，自應以原告實際所受之積極損害及消極損害為依據，原告所受實質損害只有利息損失，況縱使被告惡意解約，依系爭房屋契約及系爭土地契約，賠償總額為總價之15%，本件原告僅請求使用執照遲延之違約金，尚不包含交屋遲延之違約金，是違約金應予酌減等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告主張其於前揭時間分別與被告總瑩公司、楊碧玲簽立系爭房地契約，以總價918萬元購買系爭房地，而原告於102年12月15日已給付被告213萬1,600元、103年12月20日給付16萬6,000元、於105年6月15日給付8萬3,000元，共計238萬0,600元，依系爭房屋契約第10條第1項約定，被告總瑩公司應於102年12月15日之前取得使用執照，惟遲至106年4月20日始取得使用執照，遲延1,222日，被告應負不真正連帶責任等事實，業據其提出系爭房屋契約、系爭土地契約、使用執照、預售屋買賣應記載事項、繳款證明單、暫繳款收據、匯款申請書等附卷可憑（見本院卷第11至50頁、第57至81頁），且為被告所不爭執（見本院卷第92、108頁），應堪認為真實。

四、本院得心證之理由：

（一）按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法第2條第7款、第11條第2項定有明文。 又中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平

化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第1 項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，同法第17條第1 項、第4 項前段、第5 項亦有明文。查系爭房屋及土地契約為被告為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，核屬消費者保護法所稱定型化契約，自有前揭消保法規定之適用。

（二）關於被告總瑩公司逾期取得使用執照之遲延利息部分：

1.按系爭房屋契約第10條第1 項本文、第2 項約定：「本預售屋之建築工程，自民國101 年10月30日前開工，並於民國102 年12月15日以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（即總瑩公司）如逾前款期間未完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息予買方（即原告）。若逾期六個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第二十五條第一款（按應為第21條第1 項之誤）違約之規定辦理」，有系爭房屋合約在卷可按（見本院卷第14頁）。則原告主張：被告總瑩公司於106 年4 月20日始完工並取得使用執照，已違反系爭房屋契約第10條第1 項約定等語，自屬有據。又系爭房屋契約第10條第2 項約定原告因逾期完工可得請求之遲延利息，係約定應按已繳房屋價款計算，此與預售屋買賣應記載事項第12條第2 款規定：「賣方如逾前款期限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」，即應以「已繳房地價款」之計算基準雖有不同。然被告僅抗辯請求酌減原告請求之金額，其餘均不爭執（見本院卷第108 頁），是以，原告主張：關於總瑩公司因遲延完工及取得使用執照所應賠償之遲延利息，應依前揭預售屋買賣應記載事項第12條第2 項約定，以原告已付房地價款按每日萬分之5 計算，洵無疑義。茲查，原告已分別於102 年

12月15日、103年12月20日、105年6月15日，依序給付房地價款213萬1,600元、16萬6,000元、8萬3,000元，共計238萬0,600元等情，已如前述。按此計算，則被告總瑩公司因逾期完工及取得使用執照所應賠付之遲延利息為138萬5,947元【計算式：〔213萬1,600元x 5/10000 × 1222〈102年12月16日至106年4月10日〉〕＋〔16萬6,000元x 5/10000 × 852〈103年12月20日至106年4月20日〉〕＋〔8萬3,000元x 5/ 10000× 309〈105年6月15日至106年4月20日〉〕】，又被告對前開計算期間、金額均不爭執（本院卷第92、108頁），自堪認定。

2.次查，系爭房屋契約第22條約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與『土地預定買賣合約書』具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」等語；另系爭土地合約第12條第1項亦約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與本約座落基地之買方所訂『房屋預定買賣合約書』具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」等語，有系爭房地契約可稽（見本院卷第18、19、42頁）。又原告本於上開約定主張：系爭房屋契約與系爭土地契約屬契約聯立，被告總瑩公司及楊碧玲任一方有違約者，他方均應負不真正連帶賠償責任等語，復為被告所不爭執（本院卷第92、108頁），自堪認定。從而，原告主張：被告楊碧玲亦應就前揭138萬5,947元遲延利息，與被告總瑩公司負不真正連帶給付責任等語，亦堪採取。

（三）有關被告抗辯上開遲延利息約定過高，應予酌減部分：

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，核非屬以支付金錢為標的，依上揭說明，應認上開遲延利息之約定，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.次按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號裁判意旨參照）。被告應給付因逾期取得使用執照所應計付之遲延利息屬違約金之性質，業經本院認定於前；且該違約金依前揭契約條款文義既無懲罰性質之約定，則依民法第250 條第2 項之規定，應具有損害賠償總額預定性質，亦無疑義。惟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，固屬允當，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3 倍有餘，所請求遲延違約賠償總額即138 萬5,947 元，更已達已付價金238 萬0,600 元之58%，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條第1 項約定「賣方違反第十條第二項…規定者，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十五之違約金。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18頁），足見被告逾期完工逾6個月時，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。而原告其時可得請求之違約金則以總價918萬元之15％，即137萬7,000元為上限；則原告請求因遲延給付之違約金高達138萬5,947元，自難認允當。據上，本院審酌上情，併考量被告違約之程度，及社會經濟狀況等一切情狀，認原告請求之違約遲延利息共138萬5,947元，核屬過高，應予酌減為按系爭房地已繳價金之日息萬分之3計算為83萬1,569元為適當【計算式：〔213萬1,600元x 3/ 10000× 1222〈102年12月16日至106年4月10日〉〕＋〔16萬6,000元x 3/10000 × 852〈103年12月20日至106年4月20日〉〕＋〔8萬3,000元x 3/10000 × 309〈105年6月15日至106年4月20日〉〕，元以下四捨五入】，並由被告負不真正連帶給付責任；至原告逾此部分之請求，則無理由，不能准許。

五、綜上所述，原告依據前揭系爭房地契約及預售屋買賣應記載事項之約定，請求被告總瑩公司、楊碧玲各給付83萬1,569元，且如任一人已為給付，另一人於其給付範圍內免其給付之責，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　10　　日

民事第三庭 審判長法 官 周玉羣

法 官 林靜梅

法 官 陳容蓉

正本係照原本作成。

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。

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 5 月 10 日

書記官 鄒明家