

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度簡上字第2號

上訴人 謝宗憲

楊茹茵

被上訴人 維崗建設有限公司

法定代理人 林志釗

訴訟代理人 李冠孟律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國111年11月17日本院高雄簡易庭111年度雄簡字第843號第一審判決，提起上訴，本院合議庭於113年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決部分關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣20萬7,175元，及自民國110年12月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：上訴人向被上訴人購買建案名稱：巴黎行旅（下稱系爭建案）A2棟15樓，即門牌號碼高雄市○○區○○街000號15樓之2房屋（下稱系爭房屋），並簽訂預定房地買賣契約書（下稱系爭契約）。依系爭契約第11條本文：「本建築工程於民國105年12月31日前開工，108年12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。」，系爭契約增修條文第11條第1項、第2項則約定：「一、本建築工程第一期A、B、D棟於105年12月31日前開工，108年12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。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，應按以繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」，故被

01 上訴人應於108年12月31日前，取得系爭房屋之主建物、附
02 屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，詎被
03 上訴人遲至109年3月17日，取得部分建物之使用執照（（10
04 9）高市工建築使字第554號，下稱甲執照）、同年7月21日
05 才取得泳池旁橢圓形建物（下稱小巨蛋）之使用執照（（10
06 9）高市工建築使字第1426號，下稱乙執照），是被上訴人
07 取得全部建物使用執照之日期為109年7月21日，已遲延202
08 日。而上訴人迄108年12月31日已給付予被上訴人之價金總
09 額為新臺幣（下同）147萬元，迄109年5月22日已給付予被
10 上訴人之價金總額為608萬元（含前揭147萬元），依系爭契
11 約增修條文第11條第2項約定，被上訴人應給付上訴人之違
12 約金金額為28萬6,770元（計算式：已給付價金1,470,000元
13 $\times 5/10000 \times 142$ 日 + 已給付價金6,080,000元 $\times 5/10000 \times 60$ 日 =
14 104,370元 + 182,400元 = 286,770元），扣除被上訴人已給
15 付之5萬6,595元，為23萬175元，爰依系爭契約增修條文第1
16 1條第2項約定提起本訴等語。並聲明：被上訴人應給付上訴
17 人23萬175元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
18 週年利率5%計算之利息

19 二、被上訴人則以：若法院認定系爭契約約定之「遲延利息」性
20 質為「違約金」，則不爭執一審認定小巨蛋部分屬系爭契約
21 第11條本文、系爭契約增修條文第11條第1項所約定之「使
22 用執照上之必要設施」，被上訴人應於108年12月31日之前
23 完成興建及取得使用執照，而被上訴人係於109年7月21日取
24 得小巨蛋部分之乙執照，共計遲延202日，應給付違約金為2
25 8萬6,770元，扣除被上訴人已付之5萬6,595元，尚應給付上
26 訴人違約金23萬175元等情，然上訴人未受損害，違約金即
27 應酌減，酌減金額如一審之認定。又若法院認定系爭契約約
28 定之「遲延利息」性質為遲延利息，則被上訴人因當時缺
29 工、缺料，遲延取得小巨蛋部分之乙執照係不可歸責，惟被
30 上訴人仍不爭執一審判決之金額等語，資為抗辯。並聲明：
31 被上訴人之訴駁回。

01 三、原審審理結果，認小巨蛋部分屬系爭契約第11條本文、系爭
02 契約增修條文第11條第1項所約定之「使用執照上之必要設
03 施」，被上訴人應於108年12月31日之前完成興建及取得使
04 用執照，並認兩造約定之遲延利息性質為違約金，而將違約
05 金酌減為2萬3,000元，而認被上訴人應給付上訴人2萬3,000
06 元，及自110年12月4日起至清償日止，按週年利率5%計算
07 之利息，並就上訴人勝訴部分依職權宣告假執行，另駁回上
08 訴人其餘請求。上訴人不服，就敗訴部分提起上訴。並上訴
09 聲明：(一)原判決關於駁回後開請求部分廢棄；(二)上開廢棄部
10 分，被上訴人應再給付上訴人20萬7,175元。被上訴人則答
11 辯聲明：上訴駁回（被上訴人敗訴部分，未據聲明不服而告
12 確定）。

13 四、兩造不爭執事項：

14 (一)兩造於107年5月26日，簽訂系爭契約，約定由上訴人向被上
15 訴人購買系爭房屋及地下室編號47號車位1個，價金為733萬
16 元，上訴人108年12月31日已付價款為147萬元、上訴人於10
17 9年5月22日已付房地價款608萬及車位價款125萬，累計總價
18 金733萬全數業已付清。

19 (二)系爭房屋之總面積為147.24平方公尺（44.54坪）、主建物
20 含附屬物面積為96.36平方公尺（29.15坪）、大公共設施即
21 系爭建案所有公共設施以上訴人持有應有部分比例為十萬分
22 之105計算之面積為25.03平方公尺（7.57坪）【此面積含小
23 巨蛋】、小公共設施即上訴人居住之該棟大樓A棟以上訴人
24 持有應有部分比例十萬分之336計算之面積為25.84平方公尺
25 （7.82坪）。

26 (三)系爭房屋取得建照執照為103年6月6日，可開工日期103年7
27 月15日。實際開工（動土）日期為105年5月20日。完工日期
28 為109年6月1日。

29 (四)依系爭契約條文第11條（開工及取得使照期限）規定：
30 「一、本件建築工程為第一期A、B、D棟於民國105年12月31
31 日前開工，民國108年12月31日之前完成建物、附屬建物及

01 使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。二、賣方如逾
02 前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按以繳房
03 地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」系爭契約第
04 11條第3項約定本建築工程第一期A、B、D棟參棟，第二期
05 E、F貳棟總計五棟分二期動工及交屋，乙方即上訴人絕無異
06 議。

07 (五)被上訴人於109年3月17日始取得使用A棟建物之部分使用
08 (甲)執照、109年7月21日始取得小巨蛋部分之部分使用(乙)
09 執照。

10 (六)被上訴人於109年6月20日交付建物所有權狀。被上訴人於10
11 9年9月1日申報完工，109年12月31日收回建物所有權狀。岡
12 山地政局發狀日期為111年2月18日。被上訴人於111年3月1
13 日交付建物所有權狀。

14 (七)被上訴人發放舉辦第一屆區分所有權人會議通知單。於111
15 年3月26日第一屆區分所有權人會議：社區規約修訂、第一
16 屆管委會選任…，系爭社區的管理委員會於111年3月26日成
17 立。

18 (八)建物權狀共有部分原先登記面積為23,452.12平方公尺，登
19 記小巨蛋後之面積為23,838.10平方公尺，增加385.98平方
20 公尺(116.759坪)，再以被上訴人持有應有部分比例為十萬
21 分之105為0.405平方公尺(0.1225坪)。上訴人持有小巨蛋
22 應有部分占系爭房屋總面積之比例為0.00000000平方公尺
23 (計算式： $0.405 \text{ 平方公尺} / 96.36 \text{ 平方公尺} = 0.00000000 \text{ 平方公尺}$
24 公尺，0.00000000坪)。

25 (九)被上訴人於111年2月18日將小巨蛋、小巨蛋雨遮(面積為2.
26 14平方公尺，即0.65坪)登記予上訴人，並未再多收取費
27 用。

28 (十)被上訴人依系爭契約第11條規定計算，依照A棟建物甲部分
29 使用執照取得之109年3月17日為基準，支付遲延77天(自10
30 8年12月31日計至109年3月16日)之金額5萬6,595元(計算
31 式： $1,470,000 \div 10000 \times 5 \times 77 = 56,595$)予上訴人。

01 五、本件之爭點：

02 (一)原判決將系爭契約約定之「遲延利息」解釋為「違約金」之
03 約定，是否符合系爭契約兩造當事人之真意？

04 (二)承上，若為遲延利息，被上訴人就本件交付是否不可歸責？

05 (三)承(一)，若為違約金，是否可酌減？酌減金額為何？

06 六、本院之判斷：

07 (一)原判決將系爭契約約定之「遲延利息」解釋為「違約金」之
08 約定，是否符合系爭契約兩造當事人之真意？

09 1. 按依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標
10 的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢
11 為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利
12 息。惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真
13 意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違
14 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
15 判（最高法院37年上字第8014號、43年台上字第576號等判
16 決先例參照）。被上訴人未依約定期限取得使用執照，該給
17 付並非以支付金錢為標的，雖其用語謂「遲延利息」，本諸
18 前揭說明，該「遲延利息」性質應為違約金，且應係被上訴
19 人遲延取得使用執照之損害賠償總額預定性違約金。

20 2. 依民事訴訟法第279條第1項、第3項規定，當事人主張之事
21 實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託
22 法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以
23 自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之。該規
24 定所謂自認係指當事人對於他造主張不利於己之事實，於訴
25 訟上承認其為真實而言。經查，上訴人於(1)民事起訴狀第五
26 頁第15行起至21行援引民法第250條違約金之規定；(2)民事
27 起訴狀第六頁第11行起記載「…違約金應返還」；(3)民事補
28 充理由一狀第六頁第八點第6行至第7行分別記載「…被告僅
29 先給付違約金56,595元，故尚有230,175元之違約金需返
30 還…」；(4)民事補充理由三狀第四頁第6行記載「…使用執照
31 延遲違約金就應返還延遲共202天違約金。」；(5)民事補充

理由四狀第四頁第五點第8行記載「…使用執照延遲違約金就應返還延遲共202天違約金。」均載明「違約金」之用語，為兩造所不爭執（本院卷第229至230頁），是上訴人就該遲延利息之約定性質已數次自認係違約金，堪認上訴人前開陳述已生自認效力。上訴人雖主張民事準備六狀有改為遲延利息，且契約另外有遲延利息以及違約金之用語，故此處約定之遲延利息並非違約金（本院卷第97頁），而主張撤銷自認，然本件被上訴人認依期限取得使用執照之約定，並非以支付金錢為標的，且系爭契約2種不同之用語尚不能證明上訴人前開自認與事實不符，被上訴人復未同意上訴人撤銷自認，參照前開民事訴訟法第279條第3項規定，上訴人不得撤銷自認，此處之遲延利息性質為違約金。

(二)承上，若為遲延利息，被上訴人就本件交付是否不可歸責？

因前已認定系爭契約約定之「遲延利息」性質為「違約金」，因此此爭點毋庸審究。

(三)承(一)，若為違約金，是否可酌減？酌減金額為何？

1. 按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定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利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。
2. 又按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；違反上

開公告之定型化契約，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。消費者保護法（下稱消保法）第17條第1項、第3項前段、第5項分別定有明文。系爭買賣契約乃上訴人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，核屬同法所稱定型化契約。而依卷附主管機關內政部所公告之「預售屋買賣契約書範本」第11條規定：「一、本預售屋之建築工程應在民國_年_月_日之前開工，民國_年_月_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。但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」，該規定與買賣契約第11條約定內容完全相同（見台灣橋頭地方法院110年度橋簡字第1177號卷第33頁）。可見被上訴人於擬定本件買賣契約時，既將內政部所公告之「預售屋買賣契約書範本」第11條規定納入，自應受該約定之拘束。

3. 被上訴人雖不爭執一審判決之認定（一審認定小巨蛋部分屬系爭契約第11條本文、系爭契約增修條文第11條第1項所約定之「使用執照上之必要設施」，被上訴人應於108年12月31日之前完成興建及取得使用執照）等情（見本院卷第180頁），然被上訴人抗辯上訴人未受損害，違約金應予酌減云云。經查，本件買賣契約為被上訴人一方預先擬定供不特定多數消費者購買預售屋之定型化契約，本應受前開消保法第17條及內政部所公告之「預售屋買賣契約書範本」應記載事項規範。該違約金約定，其目的無非意在督促被上訴人於約定期限內完成履約，況被上訴人為專業建設公司，本具有相

當議約能力，被上訴人於明知契約應記載事項相關規定，在斟酌考量自身履行契約付出之成本、時間等因素，於推出建案並擬定房地買賣契約時，應已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位以契約約定上開違約、遲延利息之賠償，倘認被上訴人於違約時，猶得任意指摘其所擬定之違約金或遲延利息過高要求核減，無異將其不履行契約之不利益歸由消費者即上訴人分攤，不僅對上訴人難謂為公平，亦有礙於交易安全及私法秩序之維護，且系爭契約就違約金係以已付之價款總額萬分之5為計算，亦難認有何過高之情。是此，兩造約定被上訴人應賠償前開遲延利息（違約金），並無過高而應酌減之情形，被上訴人辯稱應予酌減，尚不可採。

4. 依系爭契約第11條之約定，依照小巨蛋部分取得乙執照之時間點為109年7月21日，則自109年1月1日計至109年7月21日共計202日，又上訴人108年12月31日已付價款為147萬元、上訴人於109年5月22日已付價款累計為608萬元，以此計算上訴人依約得請求之金額為28萬6,770元（計算式：已給付價金1,470,000元 $\times$ 5/10000 $\times$ 142日＋已給付價金6,080,000元 $\times$ 5/10000 $\times$ 60日＝104,370元＋182,400元＝286,770元），扣除被上訴人已給付之5萬6,595元，為23萬175元，而被上訴人就此計算之金額亦不爭執（見本院卷第90頁），是上訴人請求被上訴人給付違約金23萬175元，即堪認定。

七、綜上所述，上訴人依買賣契約第11條第2項約定，請求被上訴人給付23萬175元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月4日（送達證書見橋院卷第167頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。原審就2萬3,000元以外前開亦應准許部分（即20萬7,175元部分），為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

01 九、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。
02 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日
03 民事第一庭 審判長法官 李育信
04 法官 趙 彬
05 法官 韓靜宜
06 以上正本係照原本作成。
07 本判決不得上訴。
08 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日
09 書記官 陳冠廷