

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第10號

上訴人 利融建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 黃瀚民

訴訟代理人 張清凱律師

被上訴人 吳彥岱

陳志民

林銘羣

翁浚桔

黃淑慧

李韻如

劉紋伶

林耿麟

顏弘建

范秋枝

鄭怡柔

王文子

陳翊瑄

陳隆傑

張德穗

李佳容

廖素君

林本樺

李育霖

黃羽薇

薛嘉文

呂宜瑾

陳昱瑄

黃彰毅

黃琬尹

01 吳柏融
02 林杏禪
03 吳俐緹
04 陳曉筠
05 林佩勳
06 林婉筑

07 共 同

08 訴訟代理人 李玲玲律師
09 林若馨律師

10 上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國111
11 年11月30日臺灣高雄地方法院111年度訴字第229號第一審判決提
12 起上訴，本院於112年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

- 14 一、原判決關於命上訴人給付原審判決附表二「利息起算日」欄
15 所示利息起算日起至清償日止之法定遲延利息部分，及該部
16 分假執行之宣告均廢棄。
17 二、前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
18 回。
19 三、其餘上訴駁回。
20 四、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

21 事實及理由

- 22 一、被上訴人主張：被上訴人於民國108年間分別與訴外人黃瀚
23 民及上訴人簽訂「高雄市○○區○○段○地號（文化御璽）
24 房屋、土地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），向黃
25 瀚民購買高雄市○○區○○段0地號土地所有權應有部分；
26 另向上訴人購買建於上開土地上之「文化御璽」大樓（下稱
27 系爭大樓），如原審判決附表一（下稱附表一）「戶別」欄
28 所示之房屋。被上訴人並已繳付如附表一「繳付價金情況」
29 欄所示之買賣價金。依買賣契約第11條第1項關於大樓取得
30 使用執照之約定，除被上訴人李育霖約定於109年6月30日
31 前、其餘被上訴人均約定於109年5月31日前取得使用執照，

01 如逾上開期限，依同條第2項約定，上訴人每逾1日應按已繳
02 房地價款計付萬分之5遲延利息（性質應為損害賠償總額預
03 定性違約金，詳如後述）。上訴人遲至109年8月3日始取得
04 使用執照，被上訴人自得依該契約約定，請求上訴人給付各
05 如原審判決附表二（下稱附表二）「請求金額」欄所示之遲
06 延利息。又關於大樓全棟開關插座依買賣契約附件四建材設
07 備明細表，原約定採用國際牌COSMO ART系列型號WTAF5152C
08 H一開關、WTAF5252CH二開關、WTAF5352CH三開關（下稱COS
09 MO ART系列開關），因該系列開關自107年10月1日起停產，
10 上訴人乃以同廠牌非同級品之DECO LITE系列型號WTDF5152K
11 一開關、WTDF5252K二開關、WTDF5352K三開關（下稱DECO L
12 ITE系列開關）代替，並自行依廠商報價之價格而非以市價
13 為計算基礎，給付被上訴人各如原審判決附表三（下稱附表
14 三）「已給付之差額」欄所示之差額。惟依買賣契約附件四
15 「雙方同意如以上建材廠牌之供應商有倒閉、建材缺貨、建
16 材規格之同級品代替，或以同級品價格退款，互不再要求補
17 貼」之約定（下稱系爭約定），上訴人給付尚有不足。被上
18 訴人仍得依上該約定，請求上訴人給付如附表三「應再給付
19 之差額」欄所示。為此，依買賣契約第11條、系爭約定，提
20 起本訴等語。聲明：(一)上訴人應給付被上訴人各如附表二
21 「請求金額」欄所示之金額，及自如附表二「利息起算日」
22 欄所示利息起算日起均至清償日止，按週年利率5%計算之利
23 息。(二)上訴人應給付被上訴人各如附表三「應再給付之差
24 額」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達之翌日（即110
25 年12月15日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)
26 願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、上訴人則以：買賣契約第11條第2項所約定之遲延利息，係
28 屬損害賠償總額預定性違約金，上訴人取得使用執照雖略有
29 遲延，然仍如期交屋，對被上訴人並未造成實質損害，縱得
30 請求，金額亦屬過高，應予酌減。又COSMO ART系列開關停
31 產，上訴人以非同級品之DECO LITE系列開關代替，並依廠

01 商之報價（成本價）計算並給付被上訴人各如附表三「已給
02 付之差額」欄所示之差額，並無短付情事等語，資為抗辯。

03 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，並依聲請為附條件之准、
04 免假執行宣告。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢
05 棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上
06 訴人答辯聲明：上訴駁回。

07 四、兩造不爭執事項（並由本院依相關卷證為部分文字修
08 正）：

09 (一)被上訴人分別於108年間與黃瀚民及上訴人簽訂買賣契約，
10 向黃瀚民購買坐落高雄市○○區○○段0地號土地所有權應
11 有部分，向上訴人購買如附表一「戶別欄」所示之房屋。

12 (二)買賣契約就電腦打字之部分，除關於使用執照之取得日期
13 外，其餘約款內容均完全相同。

14 (三)依據買賣契約第11條第2項、第15條第1項第4款約定，除
15 李育霖與上訴人約定應於109年6月30日前取得使用執照外，
16 其餘被上訴人與上訴人約定應於109年5月31日前取得使用執
17 照及通知交屋期限為109年11月30日。

18 (四)系爭大樓於109年8月3日取得使用執照，依買賣契約第11條
19 第1項約定，李育霖部分遲延34日，其餘被上訴人部分遲延
20 64日。

21 (五)上訴人依原審卷第153頁附表所載「完成交屋日期」欄之日
22 期完成交屋。

23 (六)被上訴人已繳付如附表一「繳付價金情況」欄所示買賣價
24 金。

25 (七)如認被上訴人依據買賣契約第11條第2項之約定，請求上訴
26 人給付為有理由，並應以被上訴人所繳納之價款為計算基
27 礎，兩造對於附表二所列「期間」、「請求金額」、「計算
28 式」等欄之記載，均不爭執。

29 (八)依買賣契約附件四建材設備明細表「電氣設備」四約定，大
30 樓開關插座應採用COSMO ART系列開關，因COSMO ART系列開
31 關自107年10月1日起停產，上訴人以同產牌非同級品之DECO

01 LITE系列開關代替，並已給付被上訴人如附表三「已給付之
02 差額」欄所示之差額。

03 (九)被上訴人房屋之開關數量，各如附表三「一開關數量」欄、
04 「二開關數量」欄、「三開關數量」欄所示。

05 (十)如認上訴人就COSMO ART 系列開關與DECO LITE 系列開關之
06 差額，應以原審函詢台灣松下銷售股份有限公司（下稱台灣
07 松下公司）函覆資料為計算依據，兩造就附表三「應給付之
08 差額」欄所示數額，無意見。

09 五、本件爭點：

10 (一)被上訴人以上訴人逾期取得使用執照為由，依買賣契約第11
11 條第2項約定，請求上訴人給付遲延利息，是否有理由？該
12 約定所稱「應按已繳房地價款」計算遲延利息，其時點應以
13 何時為計算基準？上訴人請求酌減遲延利息，有無理由？

14 (二)上訴人有無短付COSMO ART系列開關與DECO LITE系列開關之
15 差額？被上訴人請求上訴人再給付差額，是否有據？

16 六、本院論斷：

17 (一)被上訴人以上訴人逾期取得使用執照為由，依買賣契約第11
18 條第2項約定，請求上訴人給付遲延利息，是否有理由？該
19 約定所稱「應按已繳房地價款」計算遲延利息，其時點應以
20 何時為計算基準？上訴人請求酌減遲延利息，有無理由？

21 1.被上訴人以上訴人逾期取得使用執照為由，依買賣契約第11
22 條第2項約定，請求上訴人給付遲延利息，是否有理由？

23 (1)依買賣契約第11條第1項約定：「本預售屋之建築工程應
24 於106年6月30日之前開工，109年5月31日之前完成主建
25 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
26 照。但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變
27 等不可抗力之事由，致賣方（按即上訴人，下同）不能施
28 工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於
29 上訴人之事由發生時，其影響期間。」、第2項約定：
30 「上訴人如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾
31 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

（按即被上訴人，下同）。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同上訴人違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」等語（審訴卷第47頁），兩造所定買賣契約除李育霖與上訴人約定應於109年6月30日前取得使用執照外，其餘被上訴人與上訴人均約定於109年5月31日前取得使用執照，就電腦打字部分之其餘約款內容均完全相同；又上訴人係於109年8月3日取得大樓使用執照，依前開約定，李育霖部分遲延34日，其餘被上訴人部分遲延64日等情，為兩造所不爭執，並有買賣契約、使用執照附卷足參（原審審訴卷第41至89頁、第91頁），堪認真實。

(2)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（原審卷第137頁）。

可見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)上訴人雖辯稱其依約定如期交屋，被上訴人並未受有實質損害，不得依買賣契約第11條第2項約定請求給付云云。然查，兩造就上訴人如期通知交屋與否所應負之責任，於買賣契約第15條另有約定，該第15條約定亦見於內政部所公告上開「預售屋買賣契約書範本」第15條，且內容完全相同，顯然買賣契約就出賣人即上訴人取得使用執照及交屋，有所區分，兩者約定目的不同，前者係以賣方領得使用執照為前提條件，後者則係於領得使用執照後通知交屋，不能混為一談；倘上訴人所述其僅須如期交屋，即無庸再就遲延取得使用執照予以負責，無異視買賣契約第11條關於取得使用執照之約定形同具文，兩造既就「遲延取得使用執照即應給付違約金」為獨立約定，足認上訴人是否遵期依約取得使用執照，對被上訴人有期限利益存在，被上訴人可預期上訴人依買賣契約第15條所約定，於領得使用執照後6個月內通知交屋，則於上訴人違約取得使用執照，難謂被上訴人無損害，上訴人此一抗辯，要非足採。

(4)準此，上訴人未依約定於109年5月31日前取得大樓使用執照，被上訴人依買賣契約第11條第2項約定，請求上訴人給付遲延利息，自屬有據。

2.該約定所稱「應按已繳房地價款」計算遲延利息，計算基準為何？

(1)又上訴人辯稱：關於該約定所稱「應按已繳房地價款」，應以被上訴人於「契約約定使用執照取得之日」（即109年5月31日）已繳房地價款，非以「實際使用執照取得之日」（即109年8月1日）已繳房地價款為計算基礎云云。參諸契約第11條第2項僅約定「按已繳房地價款」計算遲延利息，未明文係以「契約所約定使用執照取得之日」抑

或「實際取得之日」所繳納之房地價款為計算基準日，計算被上訴人已繳納之房地價款。然細譯該約定前後文義，並引用消保法第11條第2項：「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」規定意旨，應認上訴人實際取得使用執照即109年8月3日，斯時被上訴人已繳納房地價款計算遲延利息。至於被上訴人固依買賣契約「房地價款分期付款明細表」（原審審訴卷第56頁）所載期數繳納房地價款，上訴人於109年5月31日即約定取得使用執照日時，依該明細表約定，被上訴人應繳納第4期（十四樓結構體完成）款項；另上訴人於109年8月3日實際取得使用執照前，被上訴人應繳納「房地價款分期付款明細表」第5期結構體完成款；復依附表一「繳付價金情況」欄所載109年7月10日至27日所繳付款項，確有部分被上訴人已超前繳納至第6期甚至第9期款，然上訴人並無拒絕而同意收受，上訴人於未依約取得使用執照後，仍持續收受被上訴人所繳付之買賣價款（本院卷第239頁、第247頁、第249頁），且逐一審閱買賣契約約定內容，兩造並無約定上訴人如遲延取得使用執照時，被上訴人得拒絕繳納分期價款，倘認以契約所約定取得使用執照之日（109年5月31日）已繳房地價款為計算基礎，恐將發生上訴人逾期違約後，仍持續收受被上訴人繳付之買賣價金，卻不積極取得使用執照，或永不取得使用執照時，上訴人卻僅須依被上訴人於上開期限前所繳付之價金計算遲延利息，顯有悖於誠信原則，上訴人此一抗辯，自難憑採。

(2)據此，被上訴人依買賣契約第11條第2項約定，請求上訴人給付因遲延取得使用執照所生遲延利息之區間，應以彼等於前開請求遲延利息區間內，已給付之房地價款為計算基準（即附表一「繳付價金情況」欄所載109年7月10日至27日所繳付之款項應予列計）。又上訴人對於被上訴人已繳付如附表一所示之「繳付價金情況」欄所示買賣價金，復不爭執（不爭執事項六）。則被上訴人本諸買賣契約第

11條第2項約定，請求上訴人依已繳納之買賣價款為計算基準，被上訴人依此計算遲延利息，核屬有據。

3.上訴人請求酌減遲延利息，有無理由？

(1)再按依民法第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。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37年上字第8014號、43年台上字第576號等判決先例參照）。上訴人未依約定期限取得使用執照，該給付並非以支付金錢為標的，雖其用語謂「遲延利息」，本諸前揭說明，該「遲延利息」性質應為違約金，且應係上訴人遲延取得使用執照之損害賠償總額預定性違約金。

(2)次按違約金之約定，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）。上訴人雖辯以取得使用執照略有遲延，然仍如期交屋，對被上訴人並未造成實質損害，縱得請求，金額亦屬過高，應予酌減云云。惟查，本件買賣契約為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上訴人於約定期限內完成履約，況上訴人為專業建設公司，本具有相當議約能力，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被上訴人分攤，不僅對被上訴人難謂為公平，亦有礙於交易安全及私法秩序之維護。是此，兩造約定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，上訴人抗辯被上訴人請求之遲延利息應予酌減，並非可採。

(3)被上訴人迄今已繳付之買賣價金各如附表一「繳付價金情況」欄所示，為兩造所不爭執，上訴人遲延取得使用執照，就李育霖部分遲延34日，就其餘被上訴人部分遲延64日，亦如前述。據此計算，被上訴人依買賣契約第11條第2項約定，得請求上訴人給付之遲延利息即各如附表二「請求金額」欄所示。

(4)復按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，如為懲罰之性質，於債務人不履行債務時，債權人除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應認為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償額，不得更請求遲延利息（最高法院110年度台上字第2147號、106年度台上字第171號等判決意旨參照）。本件買賣契約第11條第2項所約定之遲延利息，核其性質為上訴人遲延取得使用執照所生損害之賠償總額預定性違約金，揆諸前開說明，被上訴人不得請求違約金外，更請求

01 上訴人給付如附表二「利息起算日」欄起算之法定遲延利
02 息，被上訴人此部分請求，不予准許，應予駁回。

03 (二)上訴人有無短付COSMO ART系列開關與DECO LITE系列開關之
04 差額？被上訴人請求上訴人再給付差額，是否有據？

05 1.兩造就買賣契約附件四建材設備明細表「電氣設備」四約
06 定，系爭大樓開關插座應採用COSMO ART系列開關，惟該系
07 列開關自107年10月1日起停產，上訴人改以同產牌非同級品
08 之DECO LITE系列開關代替，並依廠商之報價即成本價所計
09 算已給付之差額，給付被上訴人如附表三「已給付之差額」
10 欄所載差額等情，均不爭執，有買賣契約附件四、報價單在
11 卷可稽（原審審訴卷第69頁、第241頁、第243頁），堪認屬
12 實。

13 2.惟觀諸前開約定內容為：「雙方同意如以上建材廠牌之供應
14 商有倒閉、建材缺貨、建材規格之同級品代替，或以同級品
15 價格退款，互不再要求補貼」等語（原審審訴卷第71頁），
16 兩造係約定倘原約定之建材缺貨，由上訴人以同級品代替，
17 或以同級品價格退款予被上訴人。所謂「同級品」，依買賣
18 契約第10條第1項約定：「…所更換之建材設備之價值、效
19 用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者」（原審審
20 訴卷第47頁），係指與原約定之建材價值、效用及品質相當
21 之產品，另所稱「價金」當指市價而非上訴人所稱廠商報價
22 或成本價，蓋因上訴人並非以成本價出售預售屋與被上訴
23 人，是依上開約定，上訴人應將COSMO ART系列開關與DECO
24 LITE系列開關市價之價差，退款予被上訴人。

25 3.原審經函詢松下公司關於COSMO ART系列開關與DECO LITE系
26 列開關於107年10月1日（即前者停產之日）之市價，據其函
27 復略謂：COSMO ART系列開關型號WTAF5152CH一開關、WTAF5
28 252CH二開關、WTAF5352CH三開關之於107年10月1日之建議
29 售價（未稅）分別為247元、478元、706元，DECO LITE系列
30 開關型號WTDF5152K一開關、WTDF5252K二開關、WTDF5352K
31 三開關於107年10月1日之建議售價（未稅）分別為65元、11

01 8元、171元等語（原審卷第313頁）。據此一、二、三開關
02 之價差依序計算各為182元（計算式：247元－65元＝182
03 元）、360元（計算式：478元－118元＝360元）、535元
04 （計算式：706元－171元＝535元）。又兩造對於COSMO ART
05 系列開關與DECO LITE 系列開關之差額，如應以原審函詢松
06 下公司前開函覆資料為計算依據，就附表三「應給付之差
07 額」欄所示數額，均不爭執（不爭執事項(十)）。從而，被上
08 訴人依上開約定請求上訴人再給付各如附表三「應再給付之
09 差額」欄所示之金額，洵屬有據。

10 七、綜上所述，被上訴人依買賣契約第11條第2項約定及系爭約
11 定，請求上訴人應給付：(一)各如附表二「請求金額欄」所示
12 之金額，及(二)各如附表三「應再給付之差額欄」所示之金
13 額，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年12月15日起至清償
14 日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許，逾此範圍之請
15 求，應予駁回。原審就超過上開應准許部分（即加計如附表
16 二「利息起算日」欄所載利息起算日起至清償日止之法定遲
17 延利息部分），為上訴人敗訴之判決並為假執行之宣告，尚
18 有未洽，上訴意旨就此部分求予廢棄改判，為有理由，爰由
19 本院予以廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部
20 分，原審准被上訴人之請求，並為准、免假執行之宣告，自
21 無不當，上訴人指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應
22 予駁回。

23 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；各當
24 事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情
25 形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其
26 支出之訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項及第79條分別定
27 有明文。本院斟酌考量被上訴人僅就附表二請求加計法定遲
28 延利息部分敗訴，而該敗訴部分，並不影響訴訟標的價額計
29 算，是命第二審訴訟費用由上訴人負擔，較為合理，爰依職
30 權確定本件訴訟費用之負擔如主文第4項所示。

31 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列，附此敘明。

03 十、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
04 文。

05 中 華 民 國 112 年 7 月 14 日
06 民事第三庭 審判長法官 許明進
07 法官 周佳佩
08 法官 張維君

09 以上正本證明與原本無異。

10 本件不得上訴。

11 中 華 民 國 112 年 7 月 14 日
12 書記官 林秀珍