

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第141號

上訴人

即附帶被上

訴人 崧揚建設股份有限公司

法定代理人 王大信

訴訟代理人 陳柏中律師

朱冠菱律師

王韻慈律師

被上訴人即

附帶上訴人 齊偉成

郭建論

共 同

訴訟代理人 洪千琪律師

蔡玉燕律師

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114年4月30日臺灣高雄地方法院112年度訴字第1502號第一審判決提起一部上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於115年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決關於駁回附帶上訴人後開第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

附帶被上訴人應再給付附帶上訴人齊偉成新台幣貳拾萬玖仟伍佰肆拾陸元，及自民國一一二年十月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

附帶被上訴人應再給付附帶上訴人郭建論新台幣貳拾伍萬肆仟參佰陸拾參元，及自民國一一二年十月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第一審(除確定部分外)訴訟費用關於命附帶上訴人負擔部分，及

01 第二審訴訟費用關於附帶上訴部分，由附帶被上訴人負擔。第二
02 審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔。

03 事實及理由

04 一、被上訴人即附帶上訴人(下稱被上訴人)主張：被上訴人齊偉
05 成於民國109年9月18日分別向訴外人黃柏森、上訴人購買建
06 案名稱「崧揚學墅苑二期」編號B3之土地及預售屋，並分別
07 簽立土地及房屋買賣契約（房屋買賣契約部分下稱A契
08 約），被上訴人郭建論則於109年6月15日向上訴人購買建案
09 名稱「青崧Ⅱ」編號B1之土地及房屋，並簽立買賣契約書
10 （下稱B契約），後上訴人已分別於112年2月15日、1月17日
11 以買賣為原因，將坐落高雄市○○區○○段00000地號土地
12 及其上同段306建號即門牌號碼高雄市○○區○○路00○0號
13 建物（下合稱A屋）、坐落高雄市○○區○○段000地號土地
14 及其上同段304建號即門牌號碼高雄市○○區○○路00○0號
15 建物（下合稱B屋）之所有權分別移轉登記至齊偉成指定之
16 訴外人邱淑雅、郭建論名下，並均於112年5月23日交屋。因
17 上訴人有如附表一、二(丙)欄所示之情事，被上訴人自得分別
18 依附表一、二(丁)欄所示請求權，請求上訴人給付如附表一、
19 二(甲)(乙)欄所示項目及金額，分別為新台幣（下同）36萬7,10
20 4元、47萬9,179元。爰依A、B契約約定提起本訴，聲明：(一)
21 上訴人應給付齊偉成36萬7,104元，及自112年10月16日民事
22 更正聲明暨陳述意見狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
23 利率5%計算之利息。(二)上訴人應給付郭建論47萬9,179元，
24 及112年10月16日自民事更正聲明暨陳述意見狀繕本送達翌
25 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔
26 保，請准宣告假執行

27 二、被上訴人則以：各如附表一、二(戊)欄所示理由等語為辯，並
28 聲明：(一)上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
29 決，願供擔保免為假執行。

30 三、原審判決上訴人應給付齊偉成15萬7,240元本息、郭建論22
31 萬778元本息，並附條件為假執行之宣告，及免為假執行之

01 宣告，而駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就
02 其敗訴部分，提起一部上訴(交屋遲延部分)，上訴聲明：(一)
03 原判決關於命上訴人給付齊偉成超過1萬7,542元本息部分、
04 給付郭建論超過5萬1,203元本息部分，暨訴訟費用之裁判均
05 廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之
06 聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。另就其敗訴部
07 分(交屋遲延部分)，提起附帶上訴，附帶上訴聲明：(一)原判
08 決關於駁回其後開第二項之訴部分廢棄。(二)上訴人應再給付
09 齊偉成20萬9,546元，及自112年10月24日起至清償日止，
10 按週年利率5%計算之利息；應再給付郭建論25萬4,363元，
11 及自112年10月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
12 息。上訴人對附帶上訴之答辯聲明：附帶上訴駁回(就附表
13 一、二編號2、3部分，未據兩造上訴，不在本院審理範
14 圍)。

15 四、兩造不爭執事項：

16 (一)齊偉成於109年9月18日分別向黃柏森、崧揚公司購買建案名
17 稱「崧揚學墅苑二期」編號B3之土地及房屋，並分別簽立土
18 地買賣契約及A契約，且黃柏森、崧揚公司已分別於112年2
19 月15日以買賣為原因，將A屋之所有權移轉登記至邱淑雅名
20 下，並於112年5月23日完成交屋。

21 (二)郭建論於109年6月15日向崧揚公司購買建案名稱「青崧II」
22 編號B1之土地及房屋，並簽立B契約，且崧揚公司已於112年
23 1月17日以買賣為原因，將B屋之所有權移轉登記至郭建論名
24 下，並於112年5月23日完成交屋。

25 (三)A屋、B屋均於111年8月19日取得使用執照。

26 (四)齊偉成與上訴人於112年2月7日就A屋之逾期取得使用執照成
27 立和解並簽署A協議書，上訴人並已依A協議書約定向齊偉成
28 給付完畢。

29 (五)郭建論與上訴人於111年12月14日就B屋之逾期取得使用執
30 照，成立和解並簽署B協議書，上訴人並已依B協議書約定向
31 郭建論給付完畢。

01 (六)上訴人之代銷人員謝時松均於111年12月29日通知被上訴人
02 驗屋。

03 (七)112年5月15日齊偉成已繳交A屋總價款821萬7,500元，郭建
04 論已繳交B屋總價款997萬5,000元。

05 (八)被上訴人得請求上訴人給付房屋稅部分，齊偉成為3,828
06 元、郭建論為4,370元。

07 五、本院得心證理由如下：

08 (一)被上訴人主張上訴人逾期通知交屋，依約應給付違約金等
09 語。惟為上訴人所否認，辯稱：已於112年1月12日提供提前
10 入住協議書，應可認已通知交屋，退步言，上訴人亦已於11
11 2年3月11日請代銷公司通知客戶交屋，另違約金約定過高，
12 被上訴人就交屋遲延亦與有過失等語。經查：

13 1.依A契約第7條第1項約定，賣方應在依法開工日起365個工
14 作日取得使用執照；同條第2項前段約定賣方逾期未取得使
15 用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算
16 遲延利息予買方；第10條第1項第4款則約定，賣方如未於領
17 得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳
18 房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方；另B契約第1
19 1條第1項約定賣方應在109年8月15日之前開工，110年8月15
20 日之前取得使用執照；同條第2項前段約定，賣方逾期未取
21 得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利
22 計算遲延利息予買方；第15條第1項第4款則約定，賣方如未
23 於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按
24 已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方，有A、B
25 契約可憑（原審卷一第25、27、77、78頁），堪予認定。

26 2.又A契約第8條、B契約第13條係關於「驗收」之約定，其中
27 第1項均約定賣方應於「依約完成本戶一切主建物、附屬建
28 物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦
29 斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告
30 圖說所示之設施後」通知買方進行驗收手續。同條亦約定
31 「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應

01 載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕。」，後於A契約第1
02 0條、B契約第15條始規定通知交屋之期限，自體系上觀之，
03 A契約第10條第1項第4款、B契約第15條第1項第4款所定之通
04 知交屋，當係指驗收合格後之交屋。上訴人雖辯稱通知驗屋
05 之時點，即通知買方進行交屋等語。惟通知驗屋之時點，已
06 於A契約第8條第1項、B契約第13條約定，又上訴人自承：所
07 謂交屋，程序包括「通知驗屋→驗屋→若有瑕疵→複驗→確
08 認瑕疵修繕完畢→辦貸款→貸款撥下來→通知交屋→交屋」
09 等語（原審卷二第469頁），顯見上訴人亦認為「通知交
10 屋」之時點與「通知驗屋」之時點不同，且「通知交屋」應
11 在「通知驗屋」之後，故上訴人抗辯：上訴人之代銷人員謝
12 時松於111年12月29日即通知被上訴人驗屋，即屬通知交
13 屋，無遲延等語，自無足採。

14 3.上訴人另辯稱：依A契約第10條第3項約定，買方應於產權移
15 轉過戶完成及銀行貸款放款之日起7日內辦理交屋手續，如
16 未能依約完成，視同已完成交屋。而鳳山區農會於112年2月
17 16日核撥貸款予齊偉成之配偶邱淑雅，齊偉成應於取得銀行
18 貸款放款後7日即112年2月23日前辦理交屋手續，如未完
19 成，視為交屋日，上訴人未違反A契約第10條第1項第4款約
20 定等語。然A契約第10條第1項前段約定：「賣方應於完成產
21 權移轉過戶銀行貸款放款之日起7天內，通知買方進行交
22 屋。」同條第3項則約定：「買方應於本買賣標的物辦理產
23 權過戶期間完成標的物之檢查，限期賣方改善瑕疵之項目，
24 並同意於產權移轉過戶完成銀行貸款放款之日起一週內辦理
25 交屋手續，並以現況交屋。如事後再提出瑕疵之項目，則依
26 保固問題處理。如通知屆滿7日，買方未能依約完成交屋手
27 續，則賣方不負保管責任，並視同本標的物已點交，完成交
28 屋。嗣後如發生任何損壞，概由買方負責，但可歸責賣方
29 時，不再此限。」，有A契約可參（原審卷一第27至28
30 頁）。依此約定之文義，該條第3項約定之「視同本標的物
31 已點交，完成交屋」，應以上訴人已依該條第1項前段約定

01 「於完成產權移轉過戶銀行貸款放款之日起7天內，通知買
02 方進行交屋」為前提，上訴人既未舉證證明已於完成產權移
03 轉過戶銀行貸款放款之日起7天內，通知齊偉成進行交屋，
04 其前揭視為交屋日之主張，自無所據。

05 4.又A屋於111年8月19日取得使用執照，依A契約10條第1項第4
06 款約定，上訴人應於112年2月19日前通知齊偉成交屋；B屋
07 於111年8月19日取得使用執照，依B契約15條第1項第4款約
08 定，上訴人應於112年2月19日前通知郭建論交屋，惟上訴人
09 之使用人即代銷人員謝時松係於112年5月15日通知被上訴人
10 交屋，有謝時松通知交屋之Line對話紀錄附卷可稽（原審卷
11 二第207頁），上訴人就此證據之形式真正復不爭執（原審
12 卷二第482頁），足認上訴人逾上開約定期限85日始通知被
13 上訴人交屋可明。就此，上訴人雖提出上證2(本院卷第25至
14 30頁)及聲請傳訊證人張守芬，以證明上訴人於112年3月11
15 日即通知客戶交屋一情，惟上證2係上訴人員工與代銷公司
16 之對話，不足以證明已通知被上訴人交屋，而證人張守芬即
17 代銷漢中公司副總經理於本院114年度上易字第75號案件中
18 已到庭就其公司代銷「崧揚學墅苑二期」之土地及預售屋證
19 稱：上證2，3月20日發簡訊，是代書跟伊講時間及內容，伊
20 向周志明回報；公司也沒有跟我們通知，不清楚是否已辦理
21 驗屋及交屋；伊公司與上訴人合作部分是從訂金到簽約，驗
22 屋到交屋後續的過程都是建設公司交由代書做處理，漢中公
23 司只是幫忙上訴人協助處理，是由代書通知客戶可以交屋等
24 語，有筆錄可參(本院卷第153、154、157頁)，足認張守芬
25 亦不知實際通知客戶交屋一事，故無再傳訊必要，從而，此
26 亦不足為有利於上訴人之認定。

27 5.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
28 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
29 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
30 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所
31 生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相

01 當之數額，民法第250條第2項、第252條分別定有明文。次
02 按當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會
03 經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，
04 債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行
05 者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損
06 害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極
07 損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。查：A契
08 約第10條第1項第4款、B契約第15條第1項所約定之違約金性
09 質，參酌A、B契約就此一違約金之約定並無其他懲罰性用
10 語，兩造亦均主張其屬賠償總額預定性之違約金，是此違約
11 金性質為損害賠償總額預定性，堪予認定。又審酌上訴人逾
12 越85日始通知被上訴人交屋，致其等於逾期期間無法使用
13 A、B屋，自因此受有損害，又該約定係兩造於109年9月18
14 日、6月15日所分別簽訂，條款又係上訴人所擬定之制式化
15 契約，依該約定所計算之違約金，利率雖達週年利率18.2
16 5%（萬分之五/日×365日），高於現行法定利率上限即週年
17 利率16%，但並未逾當時有效之民法第205條所規定之最高
18 利率20%，本院認上開約定計算之違約金，既係上訴人單方
19 預先擬定之計算方式，應係經上訴人評估屬合理計算損害之
20 標準，是依一般客觀事實、社會經濟狀況，被上訴人因上訴
21 人逾期交屋致無法即時使用房地之損害，認在上訴人違約之
22 情況下，按日依年利率萬分之五計算之違約金尚無過高之
23 情。從而，齊偉成得請求上訴人給付85日之逾期通知交屋違
24 約金為34萬9,244元（821萬7,500元×5/10000×85日，元以下
25 4捨5入，下同），郭建論得請求上訴人給付之逾期通知交屋
26 違約金為42萬3,938元（997萬5,000元×5/10000×85日）。

27 6. 上訴人再主張被上訴人於驗屋時不斷提出瑕疵，致延遲交
28 屋，被上訴人就損害擴大，與有過失等語。惟依前所述，交
29 屋前之驗屋及瑕疵修補乃必要之程序，被上訴人於驗屋後發
30 現瑕疵，請求上訴人修補，乃合法權利之行使，其因此而未
31 能達交屋程度，自無可歸責被上訴人之處，上訴人未提出已

01 即時修補瑕疵完畢，或無瑕疵已達可交屋程度，且已通知交
02 屋之證據，僅泛言被上訴人不斷提出瑕疵，與有過失等語，
03 尚無可採。

04 六、綜上所述，被上訴人依附表一、二編號1所示之請求權，請
05 求上訴人給付齊偉成34萬9,244元、給付郭建論42萬3,938
06 元，及均自112年10月16日民事更正聲明暨陳述意見狀繕本
07 送達翌日即112年10月24日起（原審卷一第197頁）至清償日
08 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原
09 審就上開應准許部分，判命上訴人應給付齊偉成13萬9,698
10 元本息、郭建論16萬9,575元本息，並諭知上訴人供擔保
11 後，得免假執行，核無不當，上訴人上訴意旨指摘原判決此
12 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被
13 上訴人提起附帶上訴，請求上訴人應再給付齊偉成20萬9,54
14 6元、給付郭建論25萬4,363元，及均自112年10月24日起至
15 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
16 許，原審就此駁回被上訴人之請求，自有未洽，被上訴人就
17 此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本
18 院將原判決此部分廢棄改判如主文第三、四項所示。

19 七、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
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 八、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人之附帶上
23 訴為有理由，判決如主文。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

25 民事第二庭

26 審判長法 官 楊國祥

27 法 官 陳宛榆

28 法 官 楊淑儀

29 以上正本證明與原本無異。

30 本件不得上訴。

31 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

02 附表一：（齊偉成部分）

03

編號	被上訴人主張				請求權基礎(丁)	上訴人答辯(戊)
	項目(甲)	金額(乙) (新臺幣)	原因(丙)			
1	違約金 通知交屋 遲延	349,244 元	依A契約第10條第1項第4款約定，上訴人應於取得使用執照後6個月內通知買方進行交屋，本件於111年8月19日取得使用執照，至遲應於112年2月19日前通知交屋，惟實際通知交屋日為112年5月15日，遲延85日，112年5月15日齊偉成已繳交A屋總價款8,217,500元，依每日萬分之5計算違約金為349,244元【8,217,500元×0.0005×85日】。	A契約第10條第1項第4款	<p>(1)齊偉成與上訴人於112年2月7日成立和解契約即A協議書，雙方已就「延遲交屋」及「延遲取得使用執照」等爭議達成和解，齊偉成此項請求無權利保護必要。</p> <p>(2)所謂交屋，程序包括「通知驗屋→驗屋→若有瑕疵→複驗→確認瑕疵修繕完畢→辦貸款→貸款撥下來→通知交屋→交屋」，A契約第10條第1項第4款所稱「通知買方進行交屋」，即通知驗屋之時點，上訴人之代銷人員謝時松於111年12月29日即通知齊偉成驗屋，即屬通知交屋，無遲延，難認上訴人有違反A契約第10條第1項第4款約定。</p> <p>(3)依A契約第10條第3項約定，買方應於產權移轉過戶完成及銀行貸款放款之日起7日內辦理交屋手續，如未能依約完成，視同已完成交屋。而高雄市鳳山區農會（下稱鳳山區農會）於112年2月16日核撥貸款予齊偉成之配偶邱淑雅，齊偉成應於取得銀行貸款放款後7日即112年2月23日前辦理交屋</p>	

					手續，如未完成，視為交屋日，上訴人未違反A契約第10條第1項第4款約定。
2	房屋稅負擔	3,828元	<p>(1)依A契約第15條約定，關於房屋稅負擔之分界點係以「產權過戶日」為基準日，與行政院公布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）第21條第2項以「交屋日」為基準日之規定有違，依消費者保護法（下稱消保法）第17條第4項、第5項之規定，上訴人所提供之A契約關於房屋稅負擔基準日之規定應屬無效，而應適用系爭應記載事項第21條第2項規定。</p> <p>(2)交屋日前房屋稅由上訴人負擔，故依年度日數比例分擔稅額。112年度房屋稅為4,071元，交屋日為112年5月23日，故上訴人應分擔3,828元。</p>	系爭應記載事項第21條第2項（消保法第17條第5項規定構成契約內容）	系爭應記載事項第21條第2項「通知書所載之交屋日」，係指「通知買方開始進行交屋程序之時點」，即通知驗屋之時點，上訴人於111年12月29日即通知開始進行交屋程序，齊偉成請求上訴人負擔房屋稅，應屬無據。
3	貸款利息負擔	14,032元	<p>(1)依A契約第12條第3項約定，關於貸款利息負擔之分界點係以「金融機構核撥貸款日」為基準日，與系爭應記載事項第18條第3項但書以「交屋日」為基準日之規定有違，依消保法第17條第4項、第5項之規定，上訴人所提供之A契約關於貸款利息負擔基準日之規定應屬無效，而應適用系爭應記載事項第18條第3項但書規定。</p> <p>(2)交屋日112年5月23日之前房屋貸款利息由賣方負擔，齊偉成就土地部分貸款4,150,000元、房屋貸款2,770,000元，貸款總</p>	系爭應記載事項第18條第3項但書（依消保法第17條第5項規定構成契約內容）	應記載事項」第18條第3項但書「通知之交屋日」，係指「通知買方開始進行交屋程序之時點」，即通知驗屋之時點，上訴人於111年12月29日即通知開始進行交屋程序，齊偉成請求上訴人負擔貸款利息，應屬無據。

01

			額合計6,920,000元，故房屋占貸款比例40%，齊偉成已經繳納112年3月16日利息11,562元、112年4月17日利息11,598元、112年5月16日利息11,920元，小計：35,080元。上訴人應負擔14,032元（35,080元×40%）。		
	共計	367,104元			

02

附表二：（郭建論部分）

03

編號	被上訴人主張				請求權基礎(T)	上訴人答辯(戊)
	項目(甲)	金額(乙) (新臺幣)	原因(丙)			
1	違約金 通知交屋 遲延	423,938元	依B契約第15條第1項第4款約定，上訴人應於取得使用執照後6個月內通知買方進行交屋，本件於111年8月19日取得使用執照，至遲應於112年2月19日前通知交屋，惟實際通知交屋日為112年5月15日，遲延85日，112年5月15日郭建論已繳交B屋總價款9,975,000元，依每日萬分之5計算違約金為423,938元【9,975,000元×0.0005×85日】。	B契約第15條第1項第4款	(1)郭建論與上訴人於111年12月14日成立和解契約即B協議書，雙方已就「延遲交屋」及「延遲取得使用執照」等爭議達成和解，郭建論此項請求無權利保護必要。 (2)所謂交屋，程序包括「通知驗屋→驗屋→若有瑕疵→複驗→確認瑕疵修繕完畢→辦貸款→貸款撥下來→通知交屋→交屋」，B契約第15條第1項第4款所稱「通知買方進行交屋」，即通知驗屋之時點，上訴人之代銷人員謝時松於111年12月29日即通知驗屋，即屬通知交屋，無遲延，難認上訴人有違反B契約第15條第1項第4款約定。	
2	房屋稅負擔	4,370元	依B契約第21條第2項約定交屋日前房屋稅由上訴人負擔，故依年度日數比例分擔稅額。112年度房屋稅為4,6	B契約第21條第2項	B契約第21條第2項「通知書所載之交屋日」，係指「通知買方開始進行交屋程序之時點」，即通知驗	

			47元，交屋日為112年5月23日，故上訴人應分擔4,370元。		屋之時點，上訴人於111年12月29日即通知開始進行交屋程序，郭建論請求上訴人負擔房屋稅，應屬無據。
3	貸款利息負擔	50,871元	B契約第18條第3項但書約定交屋日112年5月23日之前房屋貸款利息由賣方負擔，郭建論已於112年3月3日繳納利息13,825元、112年4月3日繳納利息13,797元、112年5月3日繳納利息14,057元、繳納112年5月4日至112年5月22日利息9,192元（ $14,057 \text{元} \times 19 \text{日} / 30 \text{日} = 9,192 \text{元}$ ）。小計：50,871元。	B契約第18條第2項但書	B契約第18條第3項但書「通知之交屋日」，係指「通知買方開始進行交屋程序之時點」，即通知驗屋之時點，上訴人於111年12月29日即通知開始進行交屋程序，郭建論請求上訴人負擔貸款利息，應屬無據。
	共計	479,179元			