

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第75號

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 林欣誼

曾威翔

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，上訴人對於民國114年2月11日臺灣高雄地方法院113年度訴字第12號第一審判決提起上訴，本院於114年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於：(一)命上訴人給付被上訴人林欣誼超過新臺幣165,143元，及超過新臺幣19,546元自民國112年10月27日起算之法定遲延利息部分，及該部分假執行之聲請；(二)命上訴人給付被上訴人曾威翔超過新臺幣113,703元，及超過新臺幣15,114元自民國112年10月27日起算之法定遲延利息部分，及該部分假執行之聲請；(三)訴訟費用（確定部分除外）之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審（確定部分除外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔二分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人林欣誼與訴外人曾怡婷向上訴人購買建案名稱崧揚學墅苑二期（下稱系爭建案）之B2戶房屋

01 (下稱甲屋)，並簽訂預售屋買賣合約(下稱甲契約)，被  
02 上訴人曾威翔與訴外人曾詩婷則向上訴人購買系爭建案之B5  
03 戶房屋(下稱乙屋)，並簽訂預售屋買賣合約(下稱乙契  
04 約)，曾怡婷、曾詩婷嗣將其等因甲契約、乙契約對上訴人  
05 取得之債權分別讓與林欣誼、曾威翔。甲契約、乙契約第10  
06 條第1項第4款(下稱系爭約款)約明上訴人應於取得使用執  
07 照後6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款  
08 依萬分之5單利計算遲延利息予買方，上訴人已於111年8月1  
09 9日取得甲屋、乙屋之使用執照，依約應於112年2月19日前  
10 交屋，竟遲至112年5月10日、同年4月20日始通知就甲屋、  
11 乙屋進行交屋，已分別遲延79日、59日。而迄至112年2月19  
12 日止，上訴人就甲契約、乙契約已分別收受房地價款各9,21  
13 5,000元、8,355,000元，依系爭約款應給付遲延利息各363,  
14 993元、246,473元。又依行政院公告之預售屋定型化契約應  
15 記載及不得記載事項，交屋前之房屋稅及銀行貸款利息均應  
16 由上訴人負擔，被上訴人已繳納甲屋交屋前之房屋稅4,019  
17 元、銀行貸款利息15,527元(二者合計19,546元)及乙屋交  
18 屋前之房屋稅2,992元、銀行貸款利息12,122元(二者合計1  
19 5,114元)，得依不當得利之法律關係，請求上訴人返還。  
20 爰提起本件訴訟，並聲明：(一)上訴人應給付林欣誼383,539  
21 元，及自112年10月27日起至清償日止，按年息5%計算之利  
22 息；(二)上訴人應給付曾威翔261,587元，及自112年10月27日  
23 起至清償日止，按年息5%計算之利息(被上訴人於原審請求  
24 上訴人給付安裝滴水台費用各106,249元本息、94,034元本  
25 息部分，業經原審判決全部敗訴，被上訴人未聲明不服，該  
26 部分已確定，不予載述)。

27 二、上訴人則以：兩造曾就甲屋、乙屋因受疫情等因素影響致延  
28 遲取得使用執照及交屋等糾紛成立和解並簽署協議書，被上  
29 訴人同意上訴人延遲交屋，且上訴人已依約給付完畢，被上  
30 訴人不得請求給付違約金。又依房屋銷售實務，通知驗屋即  
31 屬通知進行交屋程序，上訴人已於111年12月30日通知被上

01 訴人驗屋，未逾系爭約款約定之通知交屋期限，況甲契約、  
02 乙契約之銀行貸款已分別於112年2月16日、同年月2日核  
03 撥，依甲契約、乙契約第10條第3項約定，視為已於112年2  
04 月23日、同年月9日完成交屋。再者，系爭約款約定之違約  
05 金數額過高，應予酌減等語，資為抗辯。

06 三、原審判決上訴人應給付林欣誼383,539元、曾威翔261,587  
07 元，及均自112年10月27日起至清償日止，按年息5%計算之  
08 利息，上訴人為一部上訴，其上訴聲明：(一)原判決判命1.上  
09 訴人給付林欣誼超過19,546元本息部分、2.上訴人給付曾威  
10 翔超過15,114元部分，均廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人  
11 在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回【上訴人  
12 前就原審判命其給付交屋前房屋稅及銀行貸款利息部分（林  
13 欣誼部分為19,546元本息、曾威翔部分為15,114元本息），  
14 亦提起上訴，嗣撤回該部分之上訴，該部分均已確定】。

15 四、兩造不爭執事項：

16 (一)林欣誼、曾怡婷向上訴人購買系爭建案之甲屋，曾威翔、曾  
17 詩婷向上訴人購買系爭建案之乙屋，並分別簽訂甲契約、乙  
18 契約。曾怡婷、曾詩婷嗣將其等因甲契約、乙契約對上訴人  
19 取得之債權分別讓與林欣誼、曾威翔。

20 (二)系爭約款約定：賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方  
21 進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延  
22 利息予買方。

23 (三)上訴人於111年8月19日取得甲屋、乙屋之使用執照，實際交  
24 付甲屋予林欣誼之時間為112年5月12日、交付乙屋予曾威翔  
25 之時間為112年4月22日。

26 (四)上訴人曾於111年12月30日通知被上訴人驗屋。

27 (五)截至112年2月19日止，上訴人就甲契約、乙契約已分別收受  
28 房地價款各9,215,000元、8,355,000元。

29 五、本院之判斷：

30 (一)被上訴人主張其等與曾怡婷、曾詩婷分別與上訴人簽立甲契  
31 約、乙契約，以系爭約款約定上訴人應於領得甲屋、乙屋使

01 用執照6個月內通知進行交屋，曾怡婷、曾詩婷嗣已將甲契  
02 約、乙契約之權利讓與其等，上訴人於111年8月19日取得甲  
03 屋、乙屋之使用執照，至遲應於112年2月19日前通知交屋，  
04 上訴人實際交付甲屋予林欣誼之時間為112年5月12日、交付  
05 乙屋予曾威翔之時間為112年4月22日等情，為上訴人所不爭  
06 執（不爭執事項(一)(二)(三)(四)），此部分事實，先堪予認定。

07 (二)被上訴人復主張上訴人係於實際交付甲屋、乙屋之日前2日  
08 即112年5月10日、同年4月20日始通知進行交屋，已逾系爭  
09 約款所定通知交屋期限，應依系爭約款給付違約金等情，為  
10 上訴人所否認，並以兩造曾就遲延取得甲屋、乙屋使用執照  
11 及交屋等糾紛簽署協議書，被上訴人同意上訴人延遲交屋，  
12 不得再請求給付違約金，且上訴人曾於111年12月30日通知  
13 被上訴人驗屋，進行交屋程序，未逾系爭約款所定期限，況  
14 依甲契約、乙契約第10條第3項約定，上訴人已於112年2月2  
15 3日、同年月9日完成交屋等語置辯。經查：

16 1.兩造曾於111年12月30日、112年2月7日簽立協議書，約定  
17 由上訴人將甲屋、乙屋前方之道路用地贈與被上訴人，作  
18 為上訴人逾期取得使用執照160日工作天而延後交屋之補  
19 償，被上訴人則同意上訴人延後交屋，有協議書在卷可稽  
20 （原審審訴字卷第201、207頁）。然觀之該協議書內容，  
21 載明上訴人依甲契約、乙契約第7條本應於111年1月8日完  
22 成建築並取得使用執照，然因受疫情影響，且鄰房多處阻  
23 擾公共事業水電接通，並經多次協商，及多次王議員協  
24 議，此等不可抗力因素之天災人禍，致上訴人不得不分  
25 段、分區施工等等，造成工期延宕，為保障被上訴人未來  
26 通路權及上訴人因延遲交屋補償故為協議等語，參酌證人  
27 即上訴人副理謝時松於原審證稱：簽署上開協議書時，已  
28 經確定無法依約定在開工1年內拿到使用執照，所以就針  
29 對使用執照遲延的部分來賠償，此與取得使用執照6個月  
30 內通知交屋，是兩件事情等語（原審訴字卷第115頁），  
31 足見兩造僅係針對甲契約、乙契約第7條遲延160日工作天

01 取得使用執照所生延後交屋爭議進行協商並達成如上內容  
02 之協議，未就上訴人應於領得使用執照6個月內通知被上  
03 訴人進行交屋一事（即系爭約款）併為協議。是以，上訴  
04 人抗辯兩造已簽立協議書，就系爭約款爭議達成協議云  
05 云，委無足採。

06 2. 依甲契約、乙契約第10條第1項第2款約定（原審審訴字卷  
07 第27、82頁），上訴人應於完成產權移轉過戶銀行貸款放  
08 款之日起7天內，通知被上訴人進行交屋，於交屋時，上  
09 訴人就契約約定之房屋第1次驗屋瑕疵，應於交屋前完成  
10 修繕，可知兩造約明於通知交屋前，須先進行驗屋程序，  
11 且上訴人負有於交屋前完成驗屋瑕疵修繕之義務，足見通  
12 知驗屋與通知交屋分屬不同之履約程序，故上訴人徒以其  
13 曾於111年12月30日通知被上訴人驗屋為由，抗辯已於斯  
14 時履行通知交屋之義務，未逾系爭約款所定通知交屋期限  
15 云云，即不足憑採。

16 3. 又甲契約、乙契約第10條第1項前段明訂：「賣方（即上  
17 訴人）應於完成產權移轉過戶銀行貸款放款之日起7日  
18 內，通知買方（即被上訴人）進行交屋」，同條第3項則  
19 約定：「買方應於本買賣標的物辦理產權過戶期間完成標  
20 的物之檢查，限期賣方改善瑕疵之項目，並同意於產權移  
21 轉過戶完成銀行貸款放款之日起一週內辦理交屋手續，並  
22 以現況交屋。如事後再提出瑕疵之項目，則依保固問題處  
23 理。如通知屆滿7日，買方未能依約完成交屋手續，則賣  
24 方不負保管責任，並視同本標的物已點交，完成交屋。嗣  
25 後如發生任何損壞，概由買方負責，但可歸責賣方時，不  
26 再此限」（原審審訴字卷第27、82頁）。依上開約款文  
27 義，被上訴人雖同意於產權移轉過戶完成銀行貸款放款之  
28 日起一週內辦理交屋手續，並以現況交屋，但此係以上訴  
29 人「於完成產權移轉過戶銀行貸款放款之日起7天內，通  
30 知被上訴人進行交屋」為前提，然上訴人並未舉證證明已  
31 於完成產權移轉過戶銀行貸款放款之日起7天內通知被上

01 訴人進行交屋，是其抗辯因甲契約、乙契約之銀行貸款已  
02 分別於112年2月16日、同年2月2日核撥，依甲契約、乙契  
03 約第10條第3項約定，甲屋、乙屋已於112年2月23日、同  
04 年月9日完成交屋云云，自非可採。

05 4.被上訴人主張上訴人係於實際交付甲屋、乙屋前2日即112  
06 年5月10日、同年4月20日始通知交屋，並提出其等與謝時  
07 松之LINE對話紀錄（本院卷第97至103頁）為證，由該對  
08 話紀錄顯示謝時松與林欣誼於112年4月28日尚在討論甲屋  
09 驗屋後之缺失改善情形，謝時松於同年5月10日始傳送甲  
10 屋前方水泥地面鋪設完成相片，曾威翔於112年4月22日傳  
11 送乙屋內部相片予謝時松，表示尚有3樓陽台壁癌、廚房  
12 上方未重新油漆等缺失等情，應堪認被上訴人主張上訴人  
13 係於112年5月10日、同年4月20日始通知交屋之情屬實。  
14 至上訴人抗辯其已於112年3月20日通知被上訴人進行交屋  
15 云云，固提出「溪寮銷售(1)」LINE群組對話紀錄（本院卷  
16 第65至72頁）為憑，然據證人即漢中廣告有限公司（下稱  
17 漢中公司）副理張守芬於本院到庭證稱：伊在「溪寮銷售  
18 (1)」LINE群組之化名為凱斐（K.L），漢中公司有幫上訴  
19 人銷售系爭建案，負責訂金到簽約階段，驗屋到交屋後續  
20 過程，上訴人是交由代書處理，漢中公司只是幫忙協助，  
21 甲屋、乙屋之驗屋及交屋事宜都是由謝時松負責，伊於11  
22 2年3月20日張貼「B7 4/1早上10點、B2二組3/25早上九  
23 點」之訊息，是因為上訴人請伊跟客戶聯繫，配合代書辦  
24 理過戶及交屋、撥款事宜，此為代書跟伊回報的時間及內  
25 容，伊將此內容回覆周志明，後續即交由上訴人及周志明  
26 處理，上訴人就去找謝時松處理等語（本院卷第152至158  
27 頁），可知張守芬並未參與甲屋、乙屋之通知交屋流程，  
28 且僅係將代書所述客戶預定時間內容轉知周志明，上訴人  
29 嗣後委由謝時松處理通知被上訴人交屋事宜，故「溪寮銷  
30 售(1)」LINE群組對話紀錄即無從採為有利於上訴人之認  
31 定。

01 5.上訴人已於111年8月19日取得甲屋、乙屋之使用執照，至  
02 遲應於112年2月19日前通知交屋，然上訴人係迄至112年5  
03 月10日、112年4月20日始通知交屋等情，業經本院認定如  
04 前，則上訴人就甲屋、乙屋之通知交屋期限，分別遲延79  
05 日、59日，應堪認定。

06 (三)按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金；違約  
07 金除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總  
08 額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務  
09 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約  
10 金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之  
11 賠償總額，為民法第250條所明定。可見違約金以損害賠償  
12 總額之預定為原則，至於懲罰性違約金則須以當事人間有特  
13 別訂定為限，始足當之。系爭約款約定：上訴人如未於領得  
14 使用執照6個月內通知被上訴人進行交屋，每逾1日應按已繳  
15 房地價款萬分之5單利計算遲延利息予被上訴人，其上並無  
16 任何與「懲罰性」相關之文字，且兩造均陳明此屬賠償總額  
17 預定性之違約金約定，是系爭約款核屬違約金之約定，且此  
18 違約金性質為損害賠償總額預定性，堪予認定。

19 (四)次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
20 252條定有明文。而關於損害賠償之額數，在當事人間雖不  
21 妨於事前預為約定，然其所約定之額數，如果與實際損害顯  
22 相懸殊者，法院自得以當事人實際上所受損失為標準，酌予  
23 核減。再者，當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀  
24 事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依  
25 約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人  
26 已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘  
27 違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實  
28 際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是  
29 否過高。本院審酌系爭約款之違約金約定係以逾期每日應按  
30 已繳房地價款萬分之5單利計算，換算為年息18.25%，已超  
31 過民法第205條所規定法定利率最高限制之年利率16%，而甲

01 屋、乙屋交屋前之房屋稅及銀行貸款利息業經原審判命由上  
02 訴人負擔確定，被上訴人因上訴人遲延通知交屋，受有須另  
03 覓處所居住之租金損失，參酌坐落高雄市大寮區之透天厝之  
04 每月租金為39,800元(甲、乙屋均為坐落高雄市大寮區之透  
05 天厝)，高雄市旅居文旅短期月租金為每房2萬元至26,000  
06 元不等，有上訴人提出之591租屋網及短期月租專案資料可  
07 憑(本院卷第235至239頁)，至被上訴人主張其受有支出商  
08 旅住宿費每月各15萬元之損害，惟未提出證據供本院查證，  
09 且核與前揭591租屋網之公開資訊及高雄市旅居文旅短期月  
10 租方案所示租金數額相差甚大，難認被上訴人主張屬實，暨  
11 截至112年2月19日止，上訴人就甲契約、乙契約已分別收受  
12 房地價款各9,215,000元、8,355,000元(不爭執事項(五))等  
13 情，認為系爭約款所約定之違約金數額過高，應酌減至每逾  
14 1日按已繳房地價款萬分之2計算為適當。從而，林欣誼、曾  
15 威翔得請求上訴人給付之違約金數額各為145,597元、98,58  
16 9元(計算式： $9,215,000 \times 0.0002 \times 79 = 145,597$ ； $8,355,000$   
17  $\times 0.0002 \times 59 = 98,589$ )。

18 (五)復按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之  
19 性質者，如為懲罰之性質，於債務人不履行債務時，債權人  
20 除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延  
21 利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應認  
22 為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償額，不得更  
23 請求遲延利息(最高法院110年度台上字第2147號、106年度  
24 台上字第171號等判決意旨參照)。系爭約款屬損害賠償總  
25 額預定性違約金之約定，已如前述，揆諸前開說明，被上訴  
26 人即不得於請求違約金外，更請求上訴人給付法定遲延利  
27 息。

28 六、綜上所述，被上訴人依系爭約款之約定，請求上訴人給付林  
29 欣誼違約金145,597元、給付曾威翔違約金98,589元，為有  
30 理由，應予准許，逾此數額及法定遲延利息之請求，則無理  
31 由，應予駁回(依此加上已確定應由上訴人給付林欣誼之1

01 9,546元本息、給付曾威翔之15,114元本息，上訴人共計應  
02 給付：(一)林欣誼165,143元，及其中19,546元自112年10月27  
03 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)曾威翔113,703  
04 元，及其中15,114元自112年10月27日起至清償日止，按年  
05 息5%計算之利息)。從而原審就違約金部分於超過上開應予  
06 准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為准免假執行之宣告，  
07 自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改  
08 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於  
09 上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上  
10 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，  
11 應駁回其上訴。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦  
12 方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判  
13 決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

14 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主  
15 文。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 6 日  
17 民事第六庭

18 審判長法官 郭宜芳  
19 法官 徐彩芳  
20 法官 黃悅璇

21 以上正本證明與原本無異。

22 本件不得上訴。

23 中 華 民 國 114 年 8 月 6 日  
24 書記官 秦富潔