

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1371號

原告 蕭純純

訴訟代理人 周炳成

被告 日勝生活科技股份有限公司

法定代理人 林榮顯

訴訟代理人 傅嘉和

李佳蕙

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國114年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

□被告應給付原告新臺幣124萬7,388元，及自民國113年3月27日起清償日止，按年息5%計算之利息。

□原告其餘之訴駁回。

□訴訟費用由被告負擔10分之3，餘由原告負擔。

□本判決於原告以新臺幣41萬5,000元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣124萬7,388元現金或合作金庫銀行營業部無記名可轉讓定期存單預供擔保，得免為假執行。

□原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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。查，依兩造簽立之「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區土地標售案A2區房屋土地預定買賣契約」（下稱系爭契約）第31條約定雙方同意以本院為第一審管轄法院（見本院卷一第40頁），是本院就本件訴訟有管轄權，合先指明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國101年9月29日與被告簽立系爭契約，

01 約定原告以總價新臺幣(下同)941萬3,763元，向被告購買
02 「日勝幸福站社區」A2區(下稱系爭社區)編號B01棟14樓房
03 地(門牌號碼：新北市○○區○○○路00號14樓)及地下第3
04 層編號289號停車位(下稱系爭房屋)。嗣被告於104年2月9日
05 取得系爭社區之建物使用執照，依系爭契約第17.1條約定，
06 被告應於領得使用執照6個月內(即104年8月9日前)通知原告
07 進行交屋，惟被告遲於107年4月2日(兩造嗣後同意以「107
08 年3月30日」作為實際通知交屋日期)始向原告通知交屋，依
09 系爭契約第17.1(4)條約定，被告每逾期通知交屋1日應按原
10 告已繳房地價款之萬分之5單利計算遲延利息(違約金)予原
11 告，而原告於104年8月10日前已繳納房地價款計893萬9,000
12 元，則每逾期1日之遲延利息(違約金)數額為4,469.5元【計
13 算式：893萬9,000元 \times 5/10000=4,469.5元】，而被告遲延
14 通知交屋之日數從104年8月10日取得使用執照起算至107年4
15 月2日通知原告交屋日止應為967日，是原告得請求遲延利息
16 (違約金)432萬2,007元【計算式：4,469.5元 \times 967日=432
17 萬2,007元】(兩造嗣雖於本院114年3月4日言詞辯論期日時
18 同意以107年3月30日作為被告實際通知原告交屋之日期，但
19 其未減縮起訴時之聲明)等語。其聲明為：被告應給付原告
20 432萬2,007元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年
21 息5%計算之利息。並陳明願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告辯稱：

23 (一)系爭契約第17.1(4)條約定「未於領得使用執照6個月內通知
24 甲方進行交屋」起算日之解釋適用：

25 1.依系爭契約約定被告通知交屋之期限應為107年8月31日(此
26 日期係系爭契約第14.1條約定「107年2月28日」之取得使用
27 執照最後期限加計6個月之通知交屋期間)前，故被告於該日
28 前完成通知交屋，並未遲延，且依內政部就「預售屋買賣定
29 型化契約應記載及不得記載事項」(下稱預售屋應記載及不
30 得記載事項)所為函釋，被告提前於104年2月9日取得使用
31 執照，此期限利益應歸被告享有，黃立教授之法律意見書

01 (被證12)亦同採內政部函釋見解。

02 2.縱被告前開辯解不可採（僅為假設語氣），被告於104年2月
03 9日取得系爭社區之建物使用執照後，在交屋前即發現建物
04 之瑕疵，並進行變更設計及瑕疵修補，符合按債之本旨交付
05 工作物，是本件應以變更使用執照之核發時點，即106年11
06 月9日，作為取得使用執照起算6個月內通知交屋之起算時
07 點。又依建築法及主管機關見解，變更使用執照後，原核發
08 之使用執照，於變更部分發生消滅之效力；被告既已就系爭
09 社區建物進行變更設計，並取得變更使用執照，則原核發之
10 使用執照即已消滅，原告自不得以原核發使用執照作為通知
11 交屋之起算時點。

12 3.再被告於瑕疵修繕開始前，對系爭社區2樓以上之承購戶，
13 提出「免扣款無息退戶」之方案，承諾承購戶可於「結構補
14 強工程竣工完成後30日內」（即106年9月12日以前）申請無
15 責解約，於簽署解約協議書後，被告將無息全額退還已繳房
16 屋價款，原告既選擇不解除契約並繼續履約，並同意被告補
17 強修繕完畢後再行通知交屋，應視為同意展延被告之履約期
18 限至修補完成並領得變更使用執照之時。

19 (二)縱被告有遲延通知交屋情事，被告係因不可歸責事由而無需
20 負遲延責任：

21 1.內政部營建署及新北市政府工務局因系爭社區之建物瑕疵要
22 求被告須先取得鑑定報告，並依鑑定報告方式改善完成，方
23 能繼續通知承購戶辦理複驗及交屋情事，導致被告無法自行
24 修補瑕疵並通知交屋，屬系爭契約第14條約定之「因政府法
25 令變更或其他非可歸責於乙方（指被告）之事由」。

26 2.系爭社區之建物瑕疵是建築師、結構技師所造成，依實務見
27 解，建築師、結構技師之履行事項具有高度專業、高度獨立
28 性，非被告得以干預，並無民法第224條規定之適用，故被
29 告自無庸與建築師、結構技師負相同之責任。

30 (三)本件有情事變更原則之適用，原告要求被告給付違約之遲延
31 利息，顯有失公平：被告取得系爭社區之建物使用執照後，

01 於104年4月20日發生地下室樑裂事件，該事件是建築師所委
02 請之結構技師於其專業領域（結構計算）上發生疏失，已逾
03 越雙方當事人訂約時所認知之基礎或環境，若認原告得依系
04 爭契約第17.1條(4)之約定請求遲延利息，依情事變更原則，
05 顯然有失公平。

06 (四)原告未因被告遲延通知交屋受有損害，不得請求違約之遲延
07 利息：

08 1.縱認被告有遲延通知交屋之情事（假設語，謹否認之），因
09 系爭約定屬損害賠償預定性質違約金，原告既未能提出被告
10 逾期通知交屋期間之租約或相關資料，且未對此期間之居住
11 方式做舉證或說明，顯見原告未受有實際損害。

12 2.另被告對系爭社區之承購戶亦採行各種措施及補償，如「免
13 扣款無息退戶」之方案、建物結構之保固期限、通知交屋前
14 之利息補貼期間延長至通知交屋日後30日內、以房地總價5%
15 交屋之和解金等優惠措施，無非為保障承購戶權益或避免其
16 受有損害。又實務見解認為購屋者因交屋遲延而無法順利入
17 住新宅，不等於人格權或人格法益受損，故原告依法無權主
18 張「因交屋遲延造成之心理不安」之損害。

19 3.縱認被告應給付違約金（僅為假設語氣），依系爭契約第1
20 7.1條後段約定，雙方於交屋時各有履行之義務，須待全部
21 義務履行後始可完成交屋，原告自斯時起方受有損害，是於
22 計算違約金時，進行履行交屋義務期間應自遲延日數中扣
23 除。另案判決（臺灣高等法院111年度重上更1字第15號民事
24 判決）亦認為兩造履行各項義務完成交屋之相當期限為14
25 日，應自遲延日數中扣除。

26 (五)原告主張之違約金額過高，高於解除契約之違約金上限（即
27 房地總價款之15%），已有輕重失衡，違反比例原則，應予
28 酌減，且所請求之違約金不得再加計利息：

29 1.系爭契約雖依「應記載事項及不得記載事項」訂定，但不應
30 排除民法第251、252條適用，參酌最高法院歷來判決，只要
31 債務人有「一部履行」，法院就必須「比照債權人因一部履

01 行所受之利益」酌減違約金，且其酌減幅度必須與「債權人
02 因一部履行所受利益比例」相符，始能符合民法第252條之
03 規定。

04 2.原告請求被告給付違約金之事由是被告「遲延通知交屋」，
05 而非「未交屋」，參考系爭契約第28條解除契約應賠償之違
06 約金以房地總價款之15%為上限，則於「已履約僅通知交屋
07 遲延」之情況，原告可請求之違約金無論如何不應超過解除
08 契約之違約金。然原告主張之遲延違約金係以每日萬分之5
09 計算，原告可獲得之遲延違約金，竟佔房地總價款之45.9%
10 （即 $4,322,007 \div 9,413,763 = 45.9\%$ ），且週年利率將高達1
11 8.25%，也遠高於法定週年利率5%，原告之請求顯不合理，
12 應予酌減。

13 3.依最高法院最近判決（112年台上字第2753號民事判決）見
14 解，本件「遲延利息」之約定實具損害賠償總額預定之性
15 質，是原告除請求被告給付經法院酌減後之違約金，不得再
16 請求賠償其他遲延利息之損害。

17 (六)被告得以原告未繳之交屋保留款加計法定遲延利息後之數額
18 主張抵銷：

19 依系爭契約第17.1(3)條約定，原告應繳清100%之契約價金，
20 方得要求交屋，則被告既已交屋，經被告催告原告後，原告
21 迄今尚未繳納，被告對原告有交屋保留款債權暨法定遲延利
22 息。倘鈞院認定原告依法得請求被告公司給付遲延利息，被
23 告謹以原告之交屋保留款47萬688元，加計自催告函送達翌
24 日起算之法定遲延利息後，與其請求有理由之數額主張抵銷
25 等語。

26 其聲明為：原告之訴駁回。並陳明如受不利判決，願以現金
27 或合作金庫銀行營業部無記名可轉讓定期存單供擔保，請准
28 免為假執行。

29 三、查，原告於101年9月29日與被告簽立系爭契約，約定原告以
30 總價941萬3,763元，向被告購買系爭不動產，嗣於104年2月
31 9日被告取得系爭社區建物使用執照，然於同年4月間發生地

01 震，造成系爭社區建物之地下室大樑裂縫，經被告進行建物
02 結構補強瑕疵修補完竣，並於106年11月9日取得變更使用執
03 照，被告遂於107年3月30日向原告通知進行交屋，雙方並約
04 定原告暫緩繳納交屋保留款47萬688元而先行交屋，原告於1
05 04年8月10日前已繳納之買賣價款為893萬9,000元等情，業
06 據提出系爭契約、系爭不動產建物所有權狀及土地所有權
07 狀、新北市政府工務局104板使字第57號使用執照、交屋通
08 知單、交屋結算清單、原告繳款明細彙整表暨發票寄送通知
09 書(見本院卷一第19至43、45至47、49、51至53、55、57至7
10 5頁)等件為憑，被告亦不爭執(見本院卷二第79至81頁)，
11 自堪認為真實。惟被告否認其逾越系爭契約第17.1條約定之
12 6個月內通知交屋期限，並以前揭情詞置辯。

13 四、本院之判斷：

14 (一)被告於107年3月30日向原告通知進行交屋，有無逾越系爭契
15 約第17.1條約定之6個月內通知交屋期限？

16 1.依系爭契約第17.1條前段約定：「乙方(即被告)應於領得
17 使用執照6個月內，通知甲方(即原告)進行交屋」(見本
18 院卷一第31頁)，可知被告應取得使用執照之6個月內，向
19 原告通知進行交屋。又被告於104年2月9日取得系爭社區之
20 建物使用執照，有新北市政府工務局104板使字第57號使用
21 執照(見本院卷一第49頁)附卷可稽，則依上開約定，被告應
22 於104年8月9日前(即實際領得使用執照6個月內)通知交
23 屋。

24 2.被告雖辯稱：系爭契約第17.1條約定6個月內通知交屋期限
25 之起算，依內政部函文、黃立教授之法律見解，應以系爭契
26 約第14.1條約定之「107年2月28日」起算，倘若不以該日起
27 算，亦應以變更後使用執照之核發日即「106年11月9日」起
28 算云云。惟被告提出之內政部函文僅係其函覆法院所詢事
29 項，非針對系爭社區建案之遲延利息計算日所為之行政命令
30 或行政規則，黃立教授之法律見解亦僅為其個人意見，無拘
31 束法院之效力。另檢視系爭契約第14.1條約定：「本案之建

01 築工程應在101年11月30日以前開工，107年2月28日之前完
02 成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使
03 用執照。」，可知該約定係規範被告應於101年11月30日前
04 開工，並於107年2月28日前取得系爭社區建物使用執照，而
05 非指被告倘若提前領得使用執照時，可自107年2月28日起算
06 6個月之通知交屋期限。再參酌系爭契約第17.1條之通知交
07 屋期限設計，目的在促使被告於取得使用執照後6個月內完
08 成系爭不動產達可於交屋之程度，並即時提出交屋之準備，
09 俾維護原告早日占有及使用之利益。被告上開答辯援引系爭
10 契約第14.1條約定，以取得使用執照期限末日即「107年2月
11 28日」，作為通知交屋之起算，非但逾越系爭契約第17.1條
12 約定文義解釋之範疇，更與系爭契約所為設計之「通知交屋
13 期限」目的不符，自不足採。至被告雖又抗辯：縱不以107
14 年2月28日起算，亦應以變更後使用執照之核發日即106年11
15 月9日起算云云，然系爭社區建物之地下室大樑發裂縫，既
16 屬可歸責於被告之事由(此部分詳參後述)，自不應以變更後
17 使用執照之核發日期作「通知交屋期限」之起算，否則，非
18 但失去督促被告儘早完成交屋之目的，並且開啟逾期通知責
19 任之卸責大門，無異使該約定形同具文。是以，依系爭契約
20 之整體文義及體系脈絡，兼衡契約目的、公平原則及消保法
21 立法意旨，應認系爭契約第17.1條所定被告應於領得使用執
22 照6個月內通知原告進行交屋，所謂「領得使用執照」係以
23 「104年2月9日」取得系爭社區之建物使用執照開始起算，
24 方可保障購屋原告之權益。

25 3.基上，被告迄107年3月30日始向原告通知交屋，顯已逾越通
26 知交屋之期限。

27 (二)被告是否因不可歸責於己之事由致逾期通知交屋？有無情事
28 變更原則之適用？

29 1.被告辯稱：系爭社區之建物瑕疵是建築師、結構技師所造
30 成，依實務見解，建築師、結構技師之履行事項具有高度專
31 業、高度獨立性，非其得以干預，並無民法第224條規定適

01 用，故其係因不可歸責於己之事由，致遲延通知交屋云云。
02 然系爭社區之地下室大樑裂縫，經新北市土木技師公會、新
03 北市結構工程技師公會、台北市結構工程工業技師公會、臺
04 中市結構工程技師公會(下合稱四大技師公會)前往現場進行
05 結構安全鑑定，四大技師公會之鑑定結果均為系爭社區建物
06 之樑、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地樑等構件之結構強度未
07 符合「混凝土結構設計規範」與「建築物耐震設計規範及解
08 說」之相關規定，造成差異沉陷、補強筋不足、實際載重或
09 施工載重大於設計載重，結構安全堪虞，而須加以修復補
10 強，有四大技師公會之鑑定報告書附卷可稽(見本院卷一第7
11 7至100頁)。由此可見，系爭社區建物之結構設計確有違反
12 「混凝土結構設計規範」與「建築物耐震設計規範及解說」
13 之相關規定致生瑕疵，而系爭社區之結構設計技師復為被告
14 履行系爭契約之使用人，且其為建設公司本應有監督之能
15 力，依民法第224條規定，應與其使用人就系爭社區建物未
16 能妥善辦理地質調查、評估及設計所造成系爭建物之結構安
17 全不足等設計及施工缺失負同一責任，而有可歸責於己之事
18 由，是被告所執前揭情詞，核屬無理，難以採憑。

19 2.被告又辯稱：內政部營建署及新北市政府工務局因系爭社區
20 之建物瑕疵要求其須先取得鑑定報告，並依鑑定報告方式改
21 善完成，方能繼續通知承購戶辦理複驗及交屋情事，導致其
22 無法自行修補瑕疵並通知交屋，應屬系爭契約第14條約定之
23 「因政府法令變更或其他非可歸責於乙方(指被告)之事
24 由」云云。惟系爭社區之建物結構設計缺失，導致地下室大
25 樑因地震出現裂縫，係可歸責於被告之事由所致，業如前
26 述，核與系爭契約第14條約定之「因政府法令變更或其他非
27 可歸責於乙方(指被告)之事由」不符。況且，依系爭契約
28 第17.1(2)條約定：「乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事
29 宜，應於交屋前完成修繕」(見本院卷一第31頁)，被告本有
30 交屋前完成修繕之義務，至內政部營建署及新北市政府工務
31 局雖有要求被告應完成修繕並確認系爭建物安全無虞後始可

01 通知住戶辦理驗屋、交屋事宜，然此僅係促使被告依系爭契
02 約履行其修繕義務，非內政部營建署及新北市政府工務局之
03 要求，被告始有修繕義務。是被告上開辯稱其係因主管機關
04 限制其辦理交屋，才延後通知交屋，屬不可歸責於己之事由
05 所致云云，顯屬卸責之詞，自不可採。

06 3.被告再辯稱：系爭社區之地下室於104年4月20日發生梁裂事
07 件，是結構技師於其專業領域（結構計算）上之疏失，顯已
08 逾越雙方當事人訂約時所認知之基礎或環境，若認原告得依
09 系爭契約第17.1條(4)之約定請求遲延利息，依情事變更原
10 則，原告要求被告負擔遲延利息，顯然有失公平云云。按
11 「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
12 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
13 原有之效果」，民法第227條之2第1項定有明文。又民法第2
14 27條之2第1項所規定之情事變更原則，旨在規範契約成立後
15 有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平
16 分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。是法律關係發
17 生後，為其基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於
18 當事人之事由，致發生非當初所得預料之劇變，如仍貫徹原
19 定之法律效力，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以
20 公平裁量而為增減給付或變更其他原有之效果。而是否發生
21 非當初所得預料之劇變，應綜合社會經濟情況、一般觀念及
22 其他客觀情事加以判斷（最高法院99年台上字第1336號判決
23 意旨參照）。而查，本件被告就系爭社區建物之結構安全瑕
24 疵，依民法第224條規定，應與結構技師負同一責任，而有
25 可歸責於己之事由，詳如前述，則被告上開主張，尚與民法
26 第227條之2第1項規定有所未合，難以採憑。

27 (三)原告有無因被告遲延通知交屋受有損害？原告因被告逾期通
28 知交屋得請求之遲延利息日數應如何計算？

29 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
30 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
31 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債

01 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
02 約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
03 之賠償總額，民法第250條定有明文。又遲延利息原有違約
04 金之性質；如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲
05 延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法
06 關於違約金之規定，而為實質上之裁判。查，依系爭契約第
07 17.1條第(4)項約定，每逾1日應按已繳房地價款之萬分之5單
08 利計算遲延利息予買方即原告，此既係就被告遲延通知交屋
09 所為之約定，並非以支付金錢為標的，其用語雖稱「遲延利
10 息」，然依上開說明，應係被告遲延通知交屋之違約金，並
11 非金錢給付之遲延利息，且系爭契約並未另行約定不履行之
12 損害賠償，故該違約金應屬「損害賠償總額預定性違約
13 金」，合先敘明。

14 2.被告辯稱：原告迄今未能提出逾期通知交屋期間之租約或相
15 關資料，且未對此期間之居住方式做舉證或說明，顯見原告
16 未受有遲延交屋損害，不得依系爭契約第17.1條第(4)項約定
17 請求遲延利息云云。惟審酌被告於104年8月9日即有逾期通
18 知交屋之情事，迨至原告於113年3月起訴時已相隔8年有
19 餘，本難期待原告保留相關事證舉證，且系爭不動產乃新北
20 市之合宜住宅，依內政部於100年10月19日台內營字第10008
21 08660號令所發布之合宜住宅承購資格證明核發作業須知第2
22 條第(三)項規定(見本院卷二第133頁)，合宜住宅之承購對
23 象資格須符合無自有住宅之前提要件，可見原告於搬入系爭
24 不動產以前，應屬不具有自用住宅之身分，需對外租屋居
25 住，復參酌原告之全國財產稅總歸戶財產查詢清單(見本院
26 卷二第135頁)所示其除擁有系爭不動產外，名下並無其它不
27 動產至明。因此，當被告逾期通知原告交屋，原告自受有繼
28 續在外租屋給付租金之實際損害，不因尚未遷入系爭不動產
29 居住而有不同，是被告上開辯解，自無足取。

30 3.再被告辯稱：縱認被告應給付違約金，依系爭契約第17.1條
31 後段約定，雙方於交屋時各有應履行之義務，須待全部義務

01 履行始可完成交屋，是於兩造履行交屋手續期間之日數，應
02 予以扣除，而臺灣高等法院111年重上更1字第15號民事判決
03 就此認定雙方履行交屋前義務之相當期日為14日應予扣除乙
04 節。本院核酌系爭契約第17.1(1)(2)(3)條約定：「乙方(即被
05 告)應於領得使用執照6個月內，通知甲方(即原告)進行交
06 屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：(1)乙方付清因遲延
07 完工所應付之遲延利息於甲方。(2)乙方就契約約定之房屋瑕
08 疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(3)甲方繳清所有之應
09 付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續」(見本院
10 卷一第31頁)，堪認兩造於交屋時各有應履行之義務，須待
11 全部義務履行始可完成交屋。而依原告提出之交屋結算清單
12 (見本院卷一第55頁)所記載之簽收完成日期為「107年4月2
13 日」，可知被告如依約於104年8月9日前通知原告進行交
14 屋，原告僅需2日履行義務以完成交屋程序而得使用系爭房
15 屋，原告卻因被告遲延通知交屋，自104年8月12日起受有另
16 覓住處等損害，是原告因被告逾期通知交屋得請求之遲延利
17 息日數應自104年8月12日起算，至107年3月30日被告通知原
18 告交屋日止，共計961日。

19 (四)原告請求每逾一日按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延
20 利息之違約金額是否過高？若可酌減，原告得請求違約金之
21 金額為何？原告是可否請求違約金之遲延利息？

22 1.按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，
23 為民法第252條所明定。再按，當事人所約定之違約金，如
24 屬損害總額預定性者，該違約金即係作為債務人於債務不履
25 行時之預定損害賠償總額，其目的旨在填補債權人因其債權
26 不能實現而受之損害，並不具有懲罰之色彩，法院於衡量當
27 事人所約定之違約金是否過高時，自應以債務人所應賠償債
28 權人之金額作為主要之準據，初與債權人主觀之歸責情形無
29 關。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法
30 律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及
31 所失利益為限，民法第216條第1項定有明文，故法院對於損

01 害賠償總額預定性之違約金，應首重考量債權人實際所受之
02 積極損害及消極損害（所失利益），以斷定其酌定之違約金
03 是否過高（最高法院105年度台上字第679號、106年度台上
04 字第2068號判決意旨參照）。

05 2.查，被告於104年2月9日領得系爭社區建物使用執照，本應
06 於同年8月9日前通知原告進行交屋，原告亦預期享有於同年
07 8月12日（詳見前開(三)4.所述）前使用系爭房屋之利益，然被
08 告遲延通知交屋，致原告自104年8月12日起受有另覓住處及
09 停車位等損害，已如前述。茲審酌被告於補強工程期間補貼
10 其他已入住系爭社區之住戶於搬遷期間之租金及停車位補助
11 為每月4萬471元（見本院卷二第60頁），應可作為原告因逾
12 期通知交屋所受損害之參考，及被告有給予原告銀行貸款利
13 息之補貼款及房屋地價稅找補款，合計39萬8,899元（見本院
14 卷一第55頁）等情，認原告請求之本件違約金金額尚屬過
15 高，應予以酌減為依其已繳納房地價款按日以萬分之2單利
16 計算，較為允當。又原告因被告逾期通知交屋得請求之違約
17 金日數為961日（詳見前開(三)3.之論述），依此計算，原告
18 得請求之違約金為171萬8,076元【計算式：893萬9,000元×
19 遲延日數961日×萬分之2=171萬8,076元，元以下四捨五
20 入】。

21 3.未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，其
22 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
23 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
24 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
25 息，民法第229條第2項、第233條第1項本文分有明定。被告
26 應給付原告上開違約金171萬8,076元，為未定有給付確定期
27 限之債務，是原告之上開規定，請求被告給付自起訴狀繕
28 本送達之翌日即113年3月27日（送達證書見本院卷一第185
29 頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理
30 由。系爭契約第17.1條(4)關於該部分之約定固名為「遲延利
31 息」，然實係違約金性質，業經認定如前，自無不得加計遲

01 延利息之限制，被告抗辯原告應不得再請求上 違約金之法
02 定遲延利息云云，並不足採。

03 (五)被告得否以原告尚未給付之交屋保留款47萬688元本息，與
04 原告前開違約金債權為抵銷？

05 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
06 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表
07 示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷
08 時，按照抵銷數額而消滅；民法第321條至第323條之規定，
09 於抵銷準用之，民法第334條第1項、第355條第1項、第342
10 條分別定有明文。

11 2.查，原告依系爭契約第17.1條(3)約定，應於交屋前繳清價
12 款，被告同意暫緩繳納交屋保留款47萬688元，嗣經被告於1
13 14年1月9日催告原告繳納，原告迄未繳納乙節，為兩造所不
14 爭，是被告以該保留款為抵銷，核屬有據。惟依首開說明，
15 被告主張抵銷之上開保留款債權，應溯及其得為抵銷之日即
16 上開「遲延利息起算日期」即已消滅，自無該保留款債權法
17 定遲延利息之債權，故被告以該保留款債權之法定遲延利息
18 為抵銷部分，並非有據，不應准許。

19 3.準此，原告得向被告請求之違約金171萬8,076元，經被告以
20 交屋保留款47萬688元為抵銷後，原告仍可向被告請求給付
21 違約金124萬7,388元【計算式：171萬8,076元－47萬688元
22 =124萬7,388元】。

23 五、從而，原告依系爭契約之約定，請求被告給付逾期通知交屋
24 之違約金124萬7,388元，及自起訴狀繕本送達翌日起即113

25 年3月27日（見本院卷一第185頁）起清償日止，按年息5%
26 計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
27 求，則無理由，應予駁回。末兩造陳明願供擔保，聲請宣告
28 假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別
29 酌定相當金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失
30 所依附麗，應併予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

01 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日

04 民事第四庭 法 官 古秋菊

05 以上正本係照原本作成

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

07 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日

08 書記官 劉馥瑄