臺灣高等法院民事判決

108年度上字第633號

上　訴　人
即被上訴人
即反訴被告　何湘苓
　　呂岳勳
　　黃圓淑
上　三　人
訴訟代理人　陳漢洲律師
　　柯瑞源律師
被上訴人即
上　訴　人
即反訴原告　新潤建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉毅剛
訴訟代理人　蔡志揚律師
　　黃世芳律師
　　李宗霖律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，兩造對於中華民國108年4月19日臺灣臺北地方法院106年度訴字第4889號第一審判決，各自提起上訴，新潤建設股份有限公司並提起反訴，本院於109年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

何湘苓、呂岳勳、黃圓淑之上訴駁回。

新潤建設股份有限公司之上訴、反訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。反訴訴訟費用由新潤建設股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之，但就同一

訴訟標的有提起反訴之利益者，不在此限，民事訴訟法第446條第2 項第2 款定有明文。所謂「就同一訴訟標的有提起反訴之利益」，係指訴訟標的同一，且不延滯訴訟及妨害他造之防禦，對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利之情形而言（最高法院92年度台抗字第649號裁定意旨參照）。上訴人即被上訴人何湘苓、呂岳勳、黃圓淑（下合稱何湘苓等3人，個別以姓名稱之）於原審依兩造所簽訂之房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）第9條第2項約定，起訴請求被上訴人即上訴人新潤建設股份有限公司（下稱新潤公司）給付逾期取得使用執照之遲延利息。新潤公司否認其有逾期取得使用執照之情事，抗辯因政府令變更之影響期間、何湘苓等3人未按時繳清各期房地價款及相關款項之延遲期間，均不應計入新潤公司之逾期日數等語，並於本院依系爭契約第4條第3項約定，反訴請求何湘苓等3人給付逾期繳款之遲延利息。新潤公司就本訴關於何湘苓等3人是否未按時繳清應付之各期房地價款及相關款項、該延遲期間應否計入新潤公司之逾期日數等事項為抗辯，並以其所抗辯何湘苓等3人未按時繳款之延遲期間為據，反訴請求何湘苓等3人給付逾期繳款之遲延利息，核其所為，係就本訴同一訴訟標的即買賣契約之法律關係提起反訴，且有提起反訴之利益，依上開規定，其提起反訴，應予准許。

貳、本訴部分：

一、何湘苓等3人主張：新潤公司於民國99年6月7日經臺北市政府核定並公告准予實施「臺北市○○區○○段○○段00○00地號土地（下稱系爭土地）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱系爭都更處分），嗣即於系爭土地規劃興建「和峰大樓」建案（下稱系爭建案）。黃圓淑及訴外人柏安基、楊芷其分別於99年8月28日、9月5日、7月22日與新潤公司就系爭建案簽訂系爭契約、土地預定買賣契約書，柏安基、楊芷其嗣將其就系爭契約之權利義務轉由何湘苓、呂岳勳承受。兩造約定新潤公司應自開工日99年9月1日起算1,10

0個日曆天以前完工，如逾期未開工或未取得使用執照，每逾期1日，應按何湘苓等3人已繳付房地價款萬分之5計付遲延利息。詎新潤公司遲至103年6月19日始取得使用執照，自開工日起算至完工日合計1,387日，經扣除約定工期1,100日及颱風5.5日，逾期日數為281.5日。何湘苓、呂岳勳、黃圓淑已繳付房地價款各新臺幣（下同）473萬元、841萬元、782萬元，爰依系爭契約第9條第2項約定，請求新潤公司給付按其等已繳付房地價款每日萬分之5計算之遲延利息各66萬5,748元、118萬3,708元、110萬665元，並加計自起訴狀繕本送達翌日即106年11月7日起算之遲延利息等語。（原審判決新潤公司應給付何湘苓、呂岳勳、黃圓淑各33萬2,874元、59萬1,854元、55萬333元本息，而駁回何湘苓等3人其餘之訴。何湘苓等3人、新潤公司就其敗訴部分，均聲明不服，各自提起上訴）。並於本院聲明：㈠上訴聲明：1.原判決關於駁回何湘苓等3人後開第二項之本訴部分廢棄。2.新潤公司應再給付何湘苓、呂岳勳、黃圓淑各33萬2,874元、59萬1,854 元、55萬332元，及均自起訴狀繕本送達翌日即106年11月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。㈡答辯聲明：新潤公司之上訴駁回。

二、新潤公司則以：系爭建案遲延完工係因系爭都更案都市更新單元內之原建物所有權人陳君羊於40年間即死亡，然其繼承人未辦理繼承登記，因新潤公司於辦理都市更新事業計畫與權利變換計畫報核、公開展覽、公聽會及審議期間，向地政機關調取之建物登記謄本，均登載陳君羊為所有權人，其無從知悉亦無權查知繼承人個資，且內政部於100年6月23日作成系爭都更案撤銷處分前，歷年揭示之函釋見解均以登記名義人為通知對象，其對於主管機關所持法令見解變更為以實際繼承人為通知對象無從認識，系爭建案逾期完工係因內政部法令見解變更撤銷系爭都更案，致建造執照失效，應屬系爭契約第9條第2項但書第2款所約定因政府法令變更、限制

或其他非其能力所可抗拒之情事，其影響期間不應計入新潤公司遲延日數。又何湘苓、呂岳勳及其前手逾期繳款日數分別為1,231日、129日，黃圓淑逾期繳款日數為122日，其遲延期間亦不應計入新潤公司遲延日數。縱認新潤公司有逾期完工情事，然新潤公司無法預見主管機關法令見解變更，如仍貫徹系爭契約約定顯失公平，依民法第227條之2第1項規定，自無須負遲延利息之責。且何湘苓等3人於系爭契約履行完畢後2年餘始提起本件訴訟，請求新潤公司給付遲延利息，應有權利失效原則之適用。又何湘苓等3人已簽署「提前交屋切結書」，換取提前交屋之裝潢權益，新潤公司自無遲延情事，何湘苓等3人並已表明拋棄對新潤公司之權利，其等再為本件請求，亦有權利濫用情事。此外，何湘苓等3人享有提前交屋之使用利益、未受損害或所受損害甚低，請求之遲延利息金額顯然過高，應依民法第252條規定酌減至零或合理金額。且本件逾期完工遲延利息為損害賠償預定違約金性質，何湘苓等3人不得更請求法定遲延利息等語，資為抗辯。並於本院聲明：㈠答辯聲明：1.何湘苓等3人之上訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。㈡上訴聲明：1.原判決不利於新潤公司部分廢棄。2.上開廢棄部分，何湘苓等3人在第一審之本訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠新潤公司於99年6月7日經臺北市政府核定並公告准予實施系爭都更案，嗣即於系爭土地規劃興建系爭建案（原審卷一第150-153頁、第160-161頁）。

㈡柏安基、楊芷其、黃淑圓分別於99年9月5日、7月22日、8月28日與新潤公司就系爭建案簽訂系爭契約、土地預定買賣契約書，柏安基、楊芷其嗣將其就系爭契約之權利義務轉由何湘苓、呂岳勳承受（原審卷一第8-70頁）。

㈢訴外人陳逢源於99年11月12日就系爭都更處分提起訴願，經內政部以案號：0000000000號訴願決定書（下稱系爭訴願決

定）撤銷系爭都更處分，新潤公司因而需重新申請都更案核定並申請建造執照，系爭訴願決定作成日起至新潤公司於101年5月1日取得第2次建造執照時止，期間共計312日無法施工（原審卷一第154- 159頁）。

㈣系爭建案於103年6月19日經臺北市政府都市發展局核發103使字第151號使用執照。自系爭契約約定之開工日99年9月1日起至系爭建案完工日即103年6月19日新潤公司取得使用執照之日止，共計1,387日，期間因99年9月19日、101年6月12日、101年8月2日、102年7月12日、102年7月13日、102年8月21日遭遇颱風天災停止上班日數共計5.5日，扣除系爭契約約定工期1,100日及天災5.5 日，系爭建案逾期完工日數為281.5日。系爭訴願決定作成日起至新潤公司取得第2次建造執照時止無法施工之312日如不計入逾期日數，新潤公司未逾期取得使用執照。

㈤何湘苓、呂岳勳、黃圓淑於103年6月19日取得使用執照之前，已繳納之房地價款分別為473萬元、841萬元、782萬元（原審卷一第21頁、第28頁反面、第42頁、第49頁反面、第63頁、第70頁反面）。

㈥何湘苓、呂岳勳、黃圓淑分別於104年4月6日、1月26日、3月3日與新潤公司約定提前交屋，並簽訂提前交屋切結書（原審卷一第162-164頁反面）。

四、何湘苓等3人主張新潤公司遲至103年6月19日始取得使用執照，逾期日數為281.5日。何湘苓、呂岳勳、黃圓淑得依系爭契約第9條第2項約定，請求新潤公司給付按其等已繳付房地價款每日萬分之5計算之遲延利息各66萬5,748元、118萬3,708元、110萬665 元，並加計自起訴狀繕本送達翌日即106年11月7日起算之遲延利息，為新潤公司所否認，並以前詞置辯，經查：

㈠新潤公司逾期取得使用執照，是否係因系爭契約第9條第2項但書第2款約定之「因政府法令變更、限制」或「其他非乙方（即新潤公司）能力所可抗拒之情事」所致？

1.系爭契約第9條約定：「㈠本社區之建築工程自99年9月1日起1,100個日曆天以前完工，雙方（即兩造）同意以建築主管機關核發使用執照為本社區工程完工日期之認定依據及標準。㈡乙方（即新潤公司）如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾期1日，乙方應按甲方（即何湘苓等3人）已繳付本約房地價款萬分之5單利計付延遲利息予甲方，但有下列情事之一者，致不能如期完工時，乙方不負遲延竣工之責，該期間不計入前開天數：1.甲方未依規定按時繳清應付之各期房地價款、滯納金及相關款項，其延遲期間。2.因政府法令變更、限制、天災、建材缺貨、人力短缺、地質特殊需變更工法、或其他非乙方能力所可抗拒之情事發生時，其影響期間」（原審卷一第13頁）。

2.新潤公司於99年6月7日經臺北市政府核定並公告准予實施系爭都更案，嗣即於系爭土地規劃興建系爭建案，有臺北市政府公告、建造執照在卷可憑（原審卷一第150-153頁、第160-161頁）。而陳逢源嗣就系爭都更處分提起訴願，經內政部以系爭訴願決定認定都更實施者即新潤公司於系爭都更案公開展覽及審議期間已知悉原建物所有權人陳君羊死亡，然僅以登記名義人陳君羊為通知及計算同意比例之對象為由，撤銷系爭都更處分，新潤公司因而需重新申請都更案核定並申請建造執照，系爭訴願決定作成日起至新潤公司於101年5月1日取得第2次建造執照時止，期間共計312日無法施工，復有訴願決定書附卷可佐（原審卷一第154-159頁）。又系爭建案於103年6月19日經臺北市政府都市發展局核發103使字第151號使用執照。自系爭契約約定之開工日99年9月1日起至系爭建案完工日即103年6月19日新潤公司取得使用執照之日止，共計1,387日，扣除系爭契約約定工期1,100日及天災5.5日，系爭建案逾期完工日數為281.5日。系爭訴願決定作成日起至新潤公司取得第2次建造執照時止無法施工之312日如不計入逾期日數，新潤公司未逾期取得使用執照，亦為兩造所不爭。是新潤公司逾期取得使用執照，係因系爭都更處

分經系爭訴願決定撤銷，新潤公司需重新申請都更案核定並申請建照所致。

3.新潤公司固抗辯內政部於系爭訴願決定作成前，歷年揭示之函釋均採行都更實施者僅需以登記名義人為通知對象即已足，系爭都更處分經撤銷，係因內政部見解變更，應屬系爭合約第9條約定之「因政府法令變更、限制」或「其他非乙方（即新潤公司）能力所可抗拒之情事」等語，並提出內政部94年12月9日內授營都字第0940087746號函（下稱94年12月9日函）、96 年1月10日台內營字第0960800188號函（下稱96年1月10日函）為據。惟內政部94年12月9日函，係指實施權利變換計畫時，遇有土地所有權人死亡，尚未辦理繼承登記之狀況時，得以該登記名義人之名義辦理登記，為內政部就尚未辦妥繼承登記之土地，於實施權利變換計畫時應如何登記所為之釋示，此觀內政部94年12月9日函援引都市更新權利變換實施辦法第16條規定即明（原審卷一第169頁反面），並非關於都更實施者通知所有權人、計算所有權人同意比例所為之釋示。又內政部96年1月10日函說明「都市更新事業概要及事業計畫之同意比例，應以更新事業概要及事業計畫送該管直轄市、縣（市）政府掛號日之所有權狀態為準」（原審卷一第171頁正反面），僅可認關於同意比例之計算，應以掛號日之所有權狀態為準。至所有權狀態為何，依民法第759條規定，自包括原所有權人死亡因繼承於登記前取得所有權之情形，96年1月10日函並未釋示都更實施者當然以登記名義人為通知及計算同意比例之對象。蓋考量都更案涉及之土地及建物所有權人眾多，於所有權人死亡而未辦理繼承登記之情形，都更實施者善意未得知其權利歸屬，而以登記名義人為憑，進行都市更新程序時，始認其有信賴利益之存在，然於都更實施者明知土地或建物原所有權人死亡之情形，自應盡適當之查證及通知義務，以保障實際權利人知悉、表達及參與都市更新之權利，非當然以登記名義人為通知及計算同意比例之對象。凡此，觀諸內政部其後作成

之100年8月9日台內營字第1000152390號函說明：「有關未辦繼承登記者，實施者應否查證並通知繼承人參與都市更新程序乙節，仍應照目前都市更新條例有關規定，不論其是否亡故，皆以登記名義人為徵詢及參與分配之對象．．．在實施者知悉繼承人情形下，宜擴大通知請其參與並限期辦理繼承登記以行使其同意權，俾積極主張其權利，或請依都市更新條例第12條第3款規定，循土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理後，排除於同意比例計算，以杜爭議」等語即明（原審卷一第第230頁正反面）。是內政部關於都更實施者通知所有權人、計算所有權人同意比例之見解，係採行於都更實施者善意未得知原所有權人死亡而有繼承之權利狀態變動之情形下，若以登記名義人為通知及計算分配之對象，應予信賴利益之保障，然於實施者知悉所有權人死亡及繼承人存在之情形，則宜擴大通知參與並促請限期辦理繼承登記等以求適法，並非不論都更實施者是否知悉登記名義人死亡之情形，均一概以登記名義人為通知及計算同意比例之對象即為已足，而令繼承人即實際權利人知悉、表達、參與都市更新程序、行使同意權之權益未受合理之保障。至內政部100年2月23日台內訴字第1000031449號函附之訴願決定書（案號：0000000000），就該案都更實施者已知悉原所有權人死亡，繼承人未辦理繼承登記，然僅向該已死亡之原所有權人為通知，並僅列該已死亡之原所有權人計算同意比例之情形，雖作成訴願駁回之決定，實則認定原處分機關及都更實施者未思及依土地法第73條之1、都市更新條例第12條、第22條等規定合法辦理都市更新，復益以一死亡者為都市更新基地內土地之所有權人，其違法至為顯然，係因該案都市更新之進程已達更新後之土地及建物所有權分配及點交，若撤銷原處分，將使已既成存在之該案更新後建築物予以除去，於公益有重大損害，始依訴願法第83條第1項規定為情況決定，作成「訴願駁回。原處分違法」之決定，並諭知原處分機關應另依訴願法第84條規定與訴願人進行協議，有上開函

文及訴願決定書附卷可參（原審卷○000-000頁），益徵於系爭訴願決定作成前，實務見解即非採行不論都更實施者是否知悉登記名義人死亡之情形，均一概以已死亡之登記名義人為通知及計算同意比例之對象即為已足。新潤公司抗辯於系爭訴願決定作成前，內政部函釋均採行都更實施者僅需以登記名義人為通知對象即已足，系爭都更處分經撤銷，係因內政部見解變更，其逾期取得使用執照，應屬系爭合約第9條約定之「因政府法令變更、限制」或「其他非乙方（即新潤公司）能力所可抗拒之情事」所致，核非可採。

㈡何湘苓等3人有無未按時繳清應付之各期房地價款、滯納金及相關款項之情事？其延遲期間是否不應計入新潤公司逾期取得使用執照期間？

1.系爭契約第4條第1項約定：「甲方（即何湘苓等3人）應依已完成之工程進度所定之附件㈠『付款期別明細表』中之規定於工程完工後繳款，並於接獲乙方（即新潤公司）口頭或書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票自行向乙方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納」（原審卷一第9頁反面）。新潤公司抗辯何湘苓、呂岳勳、黃圓淑逾期繳款日數各1,231日、152.5日、159.5日，固據提出買賣價金繳款明細表、遲延天數計算表、交屋結算明細表、暫收款結算明細表、存摺節本等件為證（本院卷一第304-319頁）。惟依上開約定，何湘苓等3人各期應繳款項，應待新潤公司口頭或書面通知繳款而未於7日內繳納，始負遲延責任。而新潤公司所提遲延天數計算表固列載何湘苓等3人各期「應繳款期限」（本院卷一第312-314頁），惟除何湘苓結清款外，新潤公司就兩造約定之繳款期限如遲延天數計算表所示、其於繳款期限屆至前業以口頭或書面通知何湘苓等3人，及何湘苓等3人於通知後未於7日內繳款等事項，則未提出任何證據證明之，尚難僅以其自行製作之計算表，即謂何湘苓等3人有逾期繳款之情事。至何湘苓結清款部分，新潤公司固提出上開交屋結算明細表、暫收款結算明細為證，並經何湘苓簽

名於其上。然何湘苓所簽認者為結算明細部分，關於交屋結算金額26萬8,298元應於104年7月22日前匯款至新潤公司帳戶部分，係由新潤公司業務部人員林家蓁另於交屋結算明細表下方以筆註記，何湘苓並未加以簽認，觀諸上開交屋結算明細表、暫收款結算明細表即明（本院卷一第316-317頁）。何湘苓未於林家蓁註記結清款繳款期限處簽名確認，復表示僅與新潤公司進行結算，否認其有未按時繳清應付之各期房地價款、滯納金及相關款項情事，上開交屋結算明細表所載應繳款日期（104年7月22日，本院卷一第316頁），與何湘苓實際匯款日期（106年1月16日，本院卷一第319頁），其間相距1年半，未見新潤公司催告何湘苓繳款一節，亦與常情相違，則新潤公司與何湘苓就結清款是否已約定繳款期限為104年7月22日，尚有疑義，新潤公司抗辯何湘苓就結清款26萬8,298元部分自104年7月23日起至106年1月16日止，合計逾期544日，亦無可採。

2.系爭契約第9條第2項但書第1款約定：「但有下列情事之一者，致不能如期完工時，乙方（即新潤公司）不負遲延竣工之責，該期間不計入前開天數：1.甲方（即何湘苓等3人未依規定按時繳清應付之各期房地價款、滯納金及相關款項，其延遲期間」（原審卷一第13頁）。是何湘苓等3人未按時繳清應付各期房地價款、滯納金及相關款項之延遲期間，僅於導致新潤公司不能如期完工時，始不計入新潤公司遲延完工日數。新潤公司雖抗辯系爭契約第9條第2項但書第1款未如第2款、第3款約定「其影響期間」始不計入，第1款之延遲期間應不以影響工程進度為必要等語。然系爭契約第9條第2項但書前段明定：「但有下列情事之一者，『致不能如期完工時』，乙方（即新潤公司）不負遲延竣工之責，該期間不計入前開天數」，足見系爭第9條第2項但書所列各款情形，均以影響工程進度，致新潤公司不能如期完工為要件，並未將第1款之情形排除在外。新潤公司逾期取得使用執照，係因系爭都更處分經系爭訴願決定撤銷，新潤公司需重

新申請都更案核定並申請建照所致，且新潤公司並未舉證證明何湘苓等3人有未按時繳清應付之各期房地價款、滯納金及相關款項之情事，均如前述，則新潤公司抗辯何湘苓等3人有未按時繳清應付之各期房地價款、滯納金及相關款項之情事，該延遲期間應自其逾期取得使用執照之期間扣除，為無可採。

㈢何湘苓等3人有無權利失效原則之適用？

按權利人在相當期間內不行使權利，並因其行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任，以為權利人已不欲行使其權利，而權利人再為行使時，應認為有違誠信原則。此項原則學理上稱為「權利失效」原則，乃基於誠信原則發展而出之法律倫理原則。旨在就個案中斟酌權利之性質，法律行為之種類，當事人間之關係，社會經濟情況及其他一切因素，加以判斷，以尋求事件之公平及個案之正義（最高法院97年度台上字第745號判決意旨參照）。新潤公司固抗辯何湘苓等3人於系爭契約履行完畢後2年餘始提起本件訴訟，請求新潤公司給付遲延利息，應有權利失效原則之適用等語。惟何湘苓等3人於系爭建案交屋後，除單純沈默外，並無任何舉動或特別情事，足使新潤公司信賴其等不行使系爭契約相關權利。單純未行使權利，尚不足以使他人以為已拋棄權利，依上開說明，自不得僅以何湘苓等3人暫未行使權利，即認其等行使權利即違反誠信原則，而有權利失效原則之適用，新潤公司上開所辯，核非可採。

㈣何湘苓等3人簽署「提前交屋切結書」，是否即拋棄其等因系爭契約所生對新潤公司之請求權，而不得向新潤公司請求逾期遲延利息？何湘苓等3人有無權利濫用情事？

新潤公司固抗辯何湘苓等3人為提前交屋，與其簽訂提前交屋切結書，已拋棄其等因系爭契約所生對新潤公司之請求權，自不得向其請求逾期遲延利息等語，固提出提前交屋切結書為證（原審卷一第162-164頁）。惟上開提前交屋切結書記載：「現因本人（即何湘苓等3人）有提前裝潢需要，

特商請貴公司（即新潤公司）協助，提前將本戶房屋交予本人裝修使用，本人並切結保證如下」「本人已依買賣契約書內容於本戶房屋現場核對各項建材設備均確實無誤，且自立本書之日起即交由本人使用管理，爾後就本戶房屋之相關一切事務，概由本人自理，如有危險責任亦概由本人負擔，與貴公司無涉」「本件交屋裝修係貴公司應本人要求下協助配合，本人絕不對貴公司提出任何不利主張或致使貴公司遭受任何困擾或損失；如有違反本件買賣相關約定或本切結書事項，本人同意於貴公司通知後7日內返還本戶房地，如已裝潢者，本人同意無條件回復原狀，否則任由貴公司處理，若遺留物品未清理者，同意以廢棄物處理，相關所有回復原狀及處理費用皆由本人負擔，絕無異議」等語。核其內容，僅何湘苓等3人為能儘早遷入居住而有提前裝潢之需求，因而與新潤公司約定提前交屋，並就提前交屋所應處理之房屋現場各項建材設備之核對、危險責任移轉，及違反系爭契約約定或切結書事項時，負有返還房地、回復原狀之義務等事項加以約定，其約定範圍僅以與提前交屋有關之事項為限，並未包括兩造所未約定系爭契約其他權利義務關係（如：新潤公司因逾期取得使用執照所負給付遲延利息之義務等），遑論何湘苓等3人出具之提前交屋切結書完全未論及同意拋棄其等因系爭契約所生對新潤公司之請求權，新潤公司抗辯何湘苓等3人已拋棄系爭契約所生請求權，不得向其請求逾期遲延利息，應無足採。又何湘苓等3人並未拋棄其等因系爭契約所生對新潤公司逾期遲延利息之請求權，已如前述，新潤公司以何湘苓等3人違反承諾內容、悖於誠信請求新潤公司給付遲延利息，應已構成權利濫用，亦無可採。

㈤新潤公司抗辯依民法第227條之2第1項規定，應免除其給付遲延利息之義務，有無理由？

按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。是依上開規

定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院104年度台上字第2413號判決意旨參照）。新潤公司係於99年7月至9月間陸續與何湘苓等3人或其前手成立系爭契約。陳明毅於系爭契約成立前之98年4月22日提出異議書，其內容已提及陳君羊等5人已歿，新潤公司卻將之列入基地內所有權人等情，經臺北市都市更新處於98年5月4日副知新潤公司，請新潤公司查明陳明毅陳情內容並妥為處理，新潤公司應於即知悉陳君羊死亡之事實，有系爭訴願決定、臺北市都市更新處98年5月4日北市都新事字第09830458300號函在卷可憑（原審卷一第158頁、第231頁）。而新潤公司仍以已死亡之陳君羊為通知及計算同意比例之對象，於系爭都更案審議期間未予查證並通知陳君羊之繼承人，至99年6月7日第1次取得都市更新核定實施後，始於99年8月30日以存證信函通知陳君羊之22名繼承人不參與都市更新得領取建築改良物補償費事宜，陳君羊之繼承人陳逢源於99年9月17日委請律師寄發律師函予新潤公司，提出就系爭都更案未受通知、土地所有權人人數及面積同意門檻計算標準之質疑，亦有律師函附卷可佐（原審卷一第232-233頁）。是新潤公司對於未踐行向建物實際所有權人通知之程序，及未將原所有權人之繼承人列入同意比例之計算等情事，難諉為不知，系爭都更案之進行恐有因程序未完備及利害關係人提出訴願而發生變化之可能，應為新潤公司於系爭契約成立時已可得預見，但新潤公司仍陸續與消費者簽約，復未向消費者說明履約過程有此風險，顯有可歸責於新潤公司之事由。再系爭契約第9條第2項關於遲延責任之約定，係參考內政部定型化預售屋買賣契約書範本第11條有關開工及取得使用執照期限之約定（原審

卷一第243頁反面），其約定內容大致相同，所定義務係基於消費者已繳納買賣價金相當之對價，並督促建商積極依約完工，而有遲延利息之約定，新潤公司依約本有按期完工之義務，並應隨工程現況而作適當之調整，而本件既係因新潤公司未完備程序要件致系爭都更處分遭撤銷，並非因不可歸責之事由致發生非契約成立當時所得預料之情事巨變，且綜合考量都更固有促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益之目的，但同時亦應對都更案原土地建物實際權利人之程序參與權予以適當公平之保障，是本件尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，亦無依原有效果履行契約顯失公平之情事，難認有情事變更。則新潤公司抗辯依民法第227條之2第1項規定，應免除其給付遲延利息之義務，自無理由。

㈥兩造約定之逾期遲延利息金額有無過高情事？何湘苓等3人得請求新潤公司給付之逾期遲延利息應為若干？

1.按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，不得以其契約字面用語為遲滯利息，遽予一概駁回（最高法院43年台上字第576號判例參照）。又民法第250 條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金及懲罰性違約金。前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台上字第2879號號判決意旨參照）。系爭契約第9條第2項約定新潤公司逾期取得使用執照時，每逾期1日，應按何湘苓等3人已繳房

地價款萬分之5單利計付遲延利息，其真意在於約定新潤公司給付遲延時應支付遲延利息，是上開約定應屬違約金之約定。又新潤公司逾期取得使用執照時，除約定應計付延遲利息予何湘苓等3人外，並無何湘苓等3人得就因此所生之損害請求賠償之約定，是上開逾期遲延利息應屬損害賠償額預定性質。

2.又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條定有明文，此於違約金之作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，均有適用（最高法院50年台抗字第55號號判例參照）。而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況、當事人所受損害情形，及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘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否過高（最高法院88年度台上字第1968號判決意旨參照）。審酌都市更新實務運作多年，確不乏繼承人未辦理繼承登記致難以查證釐清權利歸屬之情形，部分都更實施者亦確有便宜行事僅以已死亡之原所有權人為通知及計算同意比例之對象，新潤公司因採行此一方式，致系爭都更處分經系爭訴願決定撤銷，而需重新申請都更案核定並申請建照，肇致逾期取得使用執照。惟新潤公司停工期間，亦可能產生相應損失，且其於重新取得建照後，即盡力遵期完工取得使用執照，系爭都更處分經撤銷重新申請建照停工312日，然其實際遲延日數僅281.5日，誠已盡力彌補工程延誤對買受人即何湘苓等3人所造成之損失，並考量買受人即何湘苓等3人於工程遲延完工期間所受損害，可能為已繳付價金可按法定利率計付之利息，及已向金融機構申貸者，則應繳納之貸款利息，或未能於預定時間受領房屋搬遷入住而生之不利益等一切情狀，認何湘苓等3人得請求之逾期遲延利息，應酌減為每逾期1日，按已繳付房地價款萬分之2.5單利計算為適當。

何湘苓等3人主張兩造約定之違約金並無過高情事，新潤公司抗辯應將違約金酌減至零或更低之金額，均無可採。

3.新潤公司逾期取得使用執照，非屬系爭合約第9條第2項但書第2款約定之「因政府法令變更、限制」或「其他非乙方（即新潤公司）能力所可抗拒之情事」所致，其逾期日數為281.5日，而何湘苓等3人並無未按時繳清應付之各期房地價款、滯納金及相關款項之情事，無延遲期間不應計入新潤公司逾期取得使用執照期間可言，均詳前述。以每逾期1日，按已繳付房地價款萬分之2.5單利計算，新潤公司應給付之遲延利息為何湘苓33萬2,874元（4,730,000×2.5/10,000×281.5＝332,874，元以下四捨五入）、呂岳勳59萬1,854元（8,410,000×2.5/10,000×281.5＝591,854，元以下四捨五入）、黃圓淑55萬333元（7,820,000×2.5/10,000×281.5＝550,333，元以下四捨五入），何湘苓等3人逾此範圍之請求，不應准許。

㈦何湘苓等3人就本件逾期遲延利息得否請求法定遲延利息？

按違約金如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年台上字第1394號判例參照）。又所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息而言，並非違約金本身遲延給付時，仍不得請求給付遲延利息（最高法院103年度台上字第1899號判決意旨參照）。何湘苓等3人起訴請求新潤公司給付逾期遲延利息（違約金），新潤公司於106年11月6日收受起訴狀繕本，有送達證書在卷可憑（原審卷一第100頁）。新潤公司經催告仍不給付，依民法第229條第2項規定，應自受催告時起負遲延責任，則何湘苓等3人請求加計自起訴狀繕本送達翌日即100年11月7日起算之法定遲延利息，自未與上開判例意旨有違，應予准許。

五、從而，何湘苓等3人依系爭契約第9條第2項約定，本訴請求

新潤公司給付何湘苓、呂岳勳、黃圓淑各33萬2,874元、59萬1,854元、55萬333元，及均加計自起訴狀繕本送達翌日即106年11月7日起算之法定遲延利息，應予准許，逾此範圍之請求，不應准許。

參、反訴部分：

一、新潤公司反訴主張：何湘苓等3人未按時繳清應付之各期房地價款，各期期款、逾期日數詳如附表一至三所示，依系爭契約第4條第3項約定，其等應給付各按如附表一至三所示逾期期款每日萬分之2單利計算之延遲利息。爰依上開約定，請求何湘苓、呂岳勳、黃圓淑各給付新潤公司4萬9,245元、4萬2,150元、2萬5,314元，並均加計自反訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息等語。並於本院聲明：㈠何湘苓、呂岳勳、黃圓淑應各給付新潤公司4萬9,245元、4萬2,150元、2萬5,314元，及均自反訴狀繕本送達翌日即109年4月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、何湘苓等3人則以：依系爭契約第4條第1項約定，何湘苓等3人於接獲新潤公司口頭或書面繳款通知後7日，始有繳納各期房地價款之義務，新潤公司並未舉證證明其已口頭或書面通知繳款，何湘苓等3人並無未按時繳清各期房地價款之情事。至何湘苓結清款部分，雖曾進行結算，然並未以104年7月22日為繳款期限，新潤公司於何湘苓106年1月16日繳納結清款前，並未主張何湘苓遲延繳款等語，資為抗辯。並於本院聲明：㈠反訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，系爭契約第4條第1項、第3項約定：「㈠甲方（即何湘苓等3人）應依已完成之工程進度所定之附件㈠『付款期別明細表』中之規定於工程完工後繳款，並於接獲乙方（即新潤公司）口頭或書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票自行向乙方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。㈡依前項規定，如甲方逾期達五日仍未繳清或已繳之票據無法

兌現時，甲方應加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算之延遲利息，於補繳期款時一同繳付乙方」（原審卷一第9頁反面）。新潤公司固主張何湘苓等3人未按時繳清應付之各期房地價款，各期期款、逾期日數詳如附表一至三所示等語。惟依系爭契約第4條第1項約定，何湘苓等3人各期應繳款項，應待新潤公司口頭或書面通知繳款而未於7日內繳納，始負遲延責任。而新潤公司所提之買賣價金繳款明細表、遲延天數計算表、交屋結算明細表、暫收款結算明細表、存摺節本等件，均不足以證明新潤公司於繳款期限屆至前業以口頭或書面通知何湘苓等3人，及何湘苓等3人於通知後未於7日內繳款之事實，何湘苓等3人並無未按時繳清各期房地價款情事，已如前述。則新潤公司以何湘苓等3人未按時繳清各期房地價款，各期期款、逾期日數詳如附表一至三為由，依系爭契約第4條第3項約定，反訴請求請求何湘苓、呂岳勳、黃圓淑各給付新潤公司4萬9,245元、4萬2,150元、2萬5,314元，自屬無據。

四、從而，新潤公司依系爭契約第4條第3項約定，反訴請求何湘苓、呂岳勳、黃圓淑各給付新潤公司4萬9,245元、4萬2,150元、2萬5,314元，及加計自反訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，不應准許。

肆、綜上所述，何湘苓等3人依系爭契約第9條第2項約定，本訴請求新潤公司給付何湘苓、呂岳勳、黃圓淑各33萬2,874元、59萬1,854元、55萬333元，及均自起訴狀繕本送達翌日即106年11月7日（原審卷一第100 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就本訴上開應予准許及不應准許部分，分別為新潤公司、何湘苓等3人敗訴之判決，均無不合。新潤公司、何湘苓等3人上訴意旨均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴均應駁回。又新潤公司於本院提起反訴，依系爭契約第4條第3項約定，反訴請求何湘苓、呂岳勳、黃圓淑各給付新潤公司

4萬9,245元、4萬2,150元、2萬5,314元，及自反訴狀繕本送達翌日即109年4月9日（本院卷一第494頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

陸、據上論結，何湘苓等3人之上訴，新潤公司之上訴及反訴，均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　23　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳秀貞

法　官　林哲賢

法　官　蔡世芳

附表一：何湘苓及其前手

各期期款	逾期繳納之房地價款（新臺幣）	遲延日數	遲延利息金額（新臺幣）
開工款	910,000元	71日	12,922元
第一期款	500,000元	43日	4,300元
第二期款	500,000元	12日	1,200元
使照取得款	480,000元	17日	1,632元
銀行貸款及交屋款	528,298	544日	29,191元
合計			49,245元

附表二：呂岳勳及其前手

各期期款	逾期繳納之房地價款（新臺幣）	遲延日數	遲延利息金額（新臺幣）
簽約金	2,860,000元	1日	572元
開工款款	1,630,000元	127日	41,402元

使照取得款	880,000元	1日	176元
合計			42,150元

附表三：黃圓淑

各期期款	逾期繳納之房地價款（新臺幣）	遲延日數	遲延利息金額（新臺幣）
開工款	1,510,000元	38日	11,476元
第一期款	830,000元	20日	3,320元
第二期款	830,000元	11日	1,826元
第三期款	820,000元	35日	5,740元
第四期款	820,000元	8日	1,312元
使照取得款	820,000元	10日	1,640元
合計			25,314元

正本係照原本作成。

合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　28　　日

書記官　魏淑娟

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。