臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第582號

上訴人即附
帶被上訴人　日勝生活科技股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林榮顯
訴訟代理人　吳詩敏律師
　　方瑋晨律師
　　廖國翔律師
被上訴人即
附帶上訴人　陳明偉
訴訟代理人　黃柏嘉律師
　　王秉信律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，上訴人對於中華民國108年3月29日臺灣新北地方法院107年度訴字第1218號第一審判決提起上訴，被上訴人提起一部附帶上訴，並為訴之擴張，本院於109年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣陸拾伍萬參仟貳佰玖拾肆元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

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。

上訴人之其餘上訴、被上訴人之附帶上訴均駁回。

上訴人應再給付被上訴人就新臺幣陸拾伍萬參仟貳佰玖拾肆元部分自民國一〇七年五月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人其餘擴張之訴駁回。

第一、二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔四分之三，餘由被上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。關於擴張之訴訴訟費用，由上訴人負擔三分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、於第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定自明。

二、被上訴人原起訴請求上訴人給付新臺幣（下同）184萬0,075元，嗣提起附帶上訴後，追加請求上訴人再給付就184萬0,075元部分自民國107年5月3日起算之法定遲延利息（見本院卷1第359頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：兩造於101年9月6日簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定伊以總價435萬5,292元向上訴人購買「日勝幸福站社區」（下稱系爭社區）A2區E05棟15樓房屋（下稱系爭房屋）及所坐落土地應有部分（下稱系爭房地），嗣伊均按上訴人通知如期繳款，已繳納413萬5,000元。依系爭契約第17.1(4)條約定，上訴人應於取得使用執照6個月內通知進行交屋，上訴人已於104年2月9日取得使用執照，應於同年8月9日前通知伊進行交屋，惟系爭社區於104年4月20日發生地震時，因上訴人偷工減料致A2區地下室連接樑處產生裂縫等瑕疵，而未能於上開期限內通知交屋，遲至107年1月15日始通知，依系爭契約第17.1(4)約定，上訴人每逾1日應按已繳房地價款給付萬分之5之遲延利息予伊。上訴人遲延日數自104年8月10日起至107年1月15日止共計890日，應給付伊遲延利息184萬0,075元（原審判決上訴人應給付被上訴人92萬0,038元，駁回被上訴人其餘請求。上訴人就其敗訴部分，提起上訴。被上訴人就其敗訴之一部，提起附帶上訴。原判決其餘部分因未上訴而告確定，不予贅列）。於本院附帶上訴聲明：㈠原判決關於駁回被上訴人第㈡項請求部分廢棄。㈡上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人92萬0,037元。並擴張請求上訴人再給付就184萬0,075元部分自起訴狀繕本達翌日即107年5月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則以：依系爭契約第14.1條及第17.1條約定，伊需於107年2月28日以前取得使用執照，並自該日起6個月內，即同年8月28日前通知被上訴人進行交屋，且依內政部就「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所為函釋，縱上訴人提前於104年2月9日取得使用執照，仍係自系爭契約約定之應取得使用執照日（即107年2月28日）起算通知交屋之6個月期限（即107年8月28日），是伊無論於104年4月18日第1次通知，抑或於107年1月15日第2次通知，均未遲延通知交屋義務，被上訴人請求伊給付遲延利息無理由。縱認被上訴人得請求遲延利息，系爭契約所約定之遲延利息性質為損害賠償預定性違約金，而非懲罰性違約金，則伊通知交屋之日期尚未逾越被上訴人締約時所認知之給付期限，被上訴人應未受有遲延通知之損害可言，又通知進行交屋不等於交屋，不能入住使用系爭房屋或收取租金，並非遲延通知交屋之損害，而被上訴人亦未另行舉證受有何等損害，違約金應酌減至0，抑或不應超過系爭契約所約定解除契約之違約金上限即系爭契約總價之15%。又被上訴人請求給付遲延利息，應不得再請求加計法定遲延利息等語，資為抗辯。於本院上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡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。㈢被上訴人擴張之訴駁回。

三、被上訴人與上訴人於101年9月6日簽訂系爭契約，約定被上訴人以總價435萬5,292元向上訴人購買系爭房地，系爭契約第14.1條約定建築工程應在107年2月28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，第17.1條約定上訴人應於領得使用執照6個月內，通知被上訴人進行交屋，第17.1(4)約定上訴人如未於領得使用執照6個月內通知被上訴人進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方。系爭契約第17.1(4)所約定遲延利息之性質為損害賠償總額預定性之違約金。被上訴人已支付上訴人系爭房地買賣價金413萬5,000元。上訴人於104年2月9日取得使用執照，並於104年4月18日通知交屋，同年月20日因發生地

震，A2區地下室出現裂痕，經上訴人修復後，於106年11月9日領得變更使用執照，上訴人再於107年1月15日通知交屋，並以同年月18日為預定交屋日，迄至107年7月31日完成交屋之事實，為兩造所不爭執（見本院卷2第323至324頁），並有繳款紀錄表、統一發票、代收代付費用收據、104年稅契繳款書、系爭契約、使用執照、中央氣象局地震報告、變更使用執照、交屋通知單、建物登記謄本、鑑定報告掃描檔在卷可稽（見原審卷第82頁至第128頁、第160頁至第184頁、第186頁至第220頁、第224頁至第242頁、第250頁、第464頁、第468頁、第528頁）。

四被上訴人依系爭契約第17.1(4)約定，請求上訴人給付184萬0,075元本息，為上訴人所拒，並以前開情詞置辯。經查：

㈠上訴人於104年2月9日取得使用執照，依系爭契約17.1約定，應於同年8月9日前通知交屋。

1.系爭契約第17條約定：「通知交屋期限　17.1乙方（即上訴人）應於領得使用執照6個月內，通知甲方（即被上訴人）進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：(1)乙方付清因延遲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疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(3)甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。(4)乙方如未於領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，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乙方。...」（見原審卷第172頁），依其文義，上訴人應於領得使用執照6個月內通知交屋，則上訴人應於實際領得使用執照6個月內通知交屋。上訴人於104年2月9日領得A2區使用執照，有使用執照在卷（見原審卷第186至213頁），則上訴人應於104年8月9日前通知交屋。

2.系爭契約第14.1條係約定上訴人開工及取得使用執照之最後期限，但是否逾期通知交屋仍應依17.1之約定。

㈡上訴人抗辯：依系爭契約第14.1條約定，系爭建案於107年2月28日前取得使用執照即可，伊享有期限利益，自該日起算

6個月始為通知交屋期限，伊並未遲延通知交屋云云。

㈡系爭契約第14條約定：「開工及取得使用執照期限　14.1本案之建築工程應在101年11月30日之前開工，107年2月28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：(1)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。(2)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間（包括但不限於營建署依『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』契約書第6-3.7條規定所展延之開發時程）。...」（見原審卷第169至170頁），該條約定係在規範上訴人開工及取得使用執照之最後期限，及上訴人得主張展延期限之事由，無從解釋寓有上訴人早於107年2月28日取得使用執照者，其依系爭契約第17.1條所負通知交屋期限亦延展為上開取得使用執照最後期限起算6個月之107年8月28日。

㈢系爭契約第17條通知交屋期限約款，係援用內政部依消費者保護法第17條第1項規定授權制訂之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第15點「通知交屋期限」第1項所為約定，其目的係促使上訴人在取得使用執照後之6個月內依約完成系爭不動產達可交屋之程度，並即時提出交屋之準備，使被上訴人得以早日占有及使用收益不動產，如解為上訴人雖於系爭契約第14.1條取得使用執照之最後期限前取得使用執照，其依系爭契約第17.1條所負給付義務之履行期限仍為107年8月28日，顯與上開約定之目的扞格。

㈣系爭契約第17.1條約定：「乙方應於領得使用執照6個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：...(3)甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。...」，可知上訴人通知交屋後至實際交屋前，被上訴人應給付系爭契約附件7所示使用執照核發期款後續之金融機構貸款(為總價款之70%）、交屋保留款（為總價款之5% ）(見原審卷第466頁），而系爭建案於104

年2月9日取得使用執照，上訴人即通知被上訴人繳納使用執照核發期款(為總價款之1%)、金融機構貸款(為總價款之70%)，被上訴人因而於104年3月2日繳納使用執照核發期款4萬3,000元，於104年4月8日金融機構貸款繳納304萬8,000元，有客戶繳款紀錄表、統一發票在卷（見原審卷第414頁、第452至460頁），換言之，被上訴人並未享有107年2月28日取得使用執照之最後期限後才須支付上開期款之期限利益，倘若解釋上訴人享有該期限利益而得於107年8月28日始通知交屋，對於被上訴人顯然不公。

㈤內政部於108年1月9日內授中辦地字第1080260014號函、108年1月16日內授中辦地字第1080260021號函謂：為兼顧企業經營者與消費者權益，減少預售屋買賣糾紛，本部訂有「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，作為企業經營者與消費者訂定契約之準據。其中應記載事項第12點（開工及取得使用執照期限）、第15點（通知交屋期限）第1款第4目分別規定，預售屋買賣契約應明確記載建築工程開工及完工取得使用執照日期，又賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，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。從而，賣方倘未依第12點第1款約定之取得使用執照日期6個月內通知買方進行交屋，其遲延利息之計算，係以第12點記載完工取得使用執照日後6個月起算至通知買方交屋日止。是以，倘預售屋買賣契約經約定於108年1月1日完工領得使用執照，賣方於108年7月1日前通知買方交屋者，即不構成通知交屋之逾期，買方自不得請求遲延利息等語（見原審卷第638至647頁），係內政部就原審法院板橋簡易庭函詢有關預售屋買賣定型化契約條款疑義所表示之法律意見，僅供法院參考，並無拘束本院之效力。又上訴人所提出法律意見書略以：取得使用執照是浮動的，因此法規仍然授權建商自行填入固定之取得使用執照日期，以避免爭議，也就是說建商在該日取得使用執照就無遲延可言，但若提前取得，通知辦理交屋仍自該定日期起算，

應記載及不得記載事項第15點第1項第4款，該款約定預設的損害是賣方超過第12點第1項所定「應取得使用執照日期加6個月」仍未通知買方行交屋，至於賣方在第12點第1項規定日期之前提前取得使用執照的情形，如果賣方通知進行交屋的時點仍在第12點第1項所定「應取得使用執照日期加計6個月」範圍內，因為不是當初第15點第1項第4款預設的，當然不在處罰的範圍等語（見本院卷1第161頁），係黃立教授就上訴人有關預售屋買賣定型化契約條款疑義所表示之法律意見，並無拘束本院之效力。

3.綜上，依系爭契約之文義及體系脈絡，兼衡契約目的、公平原則，系爭契約17.1條約定上訴人「應於領得使用執照」6個月內通知交屋，而非上訴人「於應領得使用執照之最後期限」6個月內通知交屋，故所謂上訴人應於領得使用執照6個月內通知交屋，係指上訴人應於實際領得使用執照即104年2月9日6個月內通知交屋，而非於14.1條取得使用執照之最後期限即107年2月28日6個月內通知交屋，被上訴人抗辯應自107年2月28日起算6個月為通知交屋期限，要非可採。

㈡上訴人於104年4月18日通知被上訴人於同年月28日交屋，因可歸責於上訴人之事由無法依所定日期交屋，故該次通知交屋不生效力。

1.上訴人抗辯：伊於104年2月9日取得使用執照，於同年4月28日通知交屋，並無遲延云云。

2.上訴人於104年4月18日通知被上訴人，定於同年月28日交屋，有104年4月18日交屋通知單在卷（見原審第716頁）。新北市於104年4月20日發生四級地震，有中央氣象局地震報告在卷（見原審卷第214頁）。系爭建案A2區建物之地下室出現裂痕等瑕疵，104年5月5日工程協調會會議紀錄之會議結論欄記載：「一、本案俟結構安全鑑定改善完成後，A2區再通知承購戶辦理複驗及交屋事宜...四、對於本案地下室大梁裂縫，於結構安全鑑定報告完成及提出改善方案之前，不得擅自進行補強作業。」（見本院卷1第443頁）。內政部營建署都市更新組104

年5月9日新聞稿記載：「未來於各區基地完成補強修繕作業，再由原第三公正單位確認係依原補強方案執行安全無虞後，再辦理後續交屋作業。」（見本院卷1第89至91頁）。

3.A2區建物裂損，經臺中市結構工程技師公會、臺北市結構工程工業技師公會、社團法人新北市結構技師公會、社團法人新北市土木技師公會鑑定結果如下：

㈠臺中市結構工程技師公會A2區鑑定報告書：「十五、鑑定結論與建議：㈠標的物裂損原因分析研判...標的物原設計可能對於基礎土壤沉陷效應考量不足，結構設計上未配置基樁（降低沉陷）或強化地下層結構之勁度與強度（抵抗差異沉陷），故於施工過程及完工後，因主樓區載重較大，其基礎土壤受壓沉陷較大，非主樓區基礎因載重較小，沉陷量則較小，而周圍連續壁憑藉其牆身龐大之土壤摩擦阻力，沉陷量相對更小，經過拉扯，導致接合梁因設計強度不足，於連續壁端產生剪力開裂，於主樓區柱端或中間位置則形成正彎矩之撓曲開裂。此外，部份主樓區外伸梁第一跨亦因差異沉陷影響而產生撓曲裂縫。㈡標的結構安全評估1.標的物現況主要結構性裂損為地下各樓層之梁、版裂縫，地上各樓層之裂損相對而言對整體結構安全之影響較小，而現況經由地下層梁構件之開裂，其靜載重所造成之差異沉陷已完成，如經由適當之修復工法恢復這些受損梁構件之應有強度，則整體結構強度仍可維持；惟如欲提升整體結構強度，則應再進行適當之結構補強。……3.標的物地下層結構經重新檢討核算後顯示，部分柱、梁、剪力牆等構件之配筋量未能符合需求，部分梁構件則剖面尺寸不足；另有部份基礎梁及1FL樓版設計未能符合需求。前述設計強度未符需求之柱、梁、版等構件應進行結構補強，基礎梁則建議再以更精確之結構模擬檢核以確認其安全性，或保守考量直接進行結構補強。...」（見外放104年8月17日中市結技鑑字第282號鑑定報告書第31至33頁）。

㈡臺北市結構工程工業技師公會A2區鑑定報告書：「十五、鑑

定標的物結構安全評估1.試驗結果顯示標的物各樓層之混凝土平均抗壓強度除D棟10層、E棟17層及F棟10層未達合格標準外，其餘各樓層以及A2區1層至地下2層樓層平均抗壓強度均達到合格標準。個別試體之抗壓試驗未達合格標準者共15個，佔A2區總鑽心試體468個之3.2%。整體而言，A2區混凝土鑽心試體抗壓強度尚屬正常。...5.由標的物1樓、地下1樓及地下2樓梁底高程測量成果觀察各柱位間相對高程可發現，標的物各棟大樓主體有向下沉陷之現象，部分中庭區有上拱之現象，部分區域因相鄰柱位間差異沉陷引起之角變位量過大；同時，由現場勘查結果也可發現地下室各層現況裂損位置主要發生在梁兩端點之角變位較大處。...8.本公會依據相關單位提供之原設計圖說，重新建立模型進行分析，並與原設計圖說進行比對、檢視結果整理如下：...⑵原設計分析模式對基礎邊界條件之假設及分析模式中對構材及剪力牆之型式及尺寸等之設定部分與結構設計圖有不符情形，致影響梁、柱及剪力牆等結構構材之設計結果，部分構材之設計未能符合原設計所採“混凝土結構設計規範”之規定：...⑶...經本公會檢視結果，位於地下室外牆邊緣之剪力臨界面上之樓版剪力強度明顯不足，不符合當時設計規範之規定。⑷檢視原設計結構計算書剪力牆設計發現，依據設計當時“混凝土結構設計規範”規定，剪力牆之連接梁須符合第15.8.7.4規定，剪力牆之水平剪力須符合第15.8.4.4規定，而本案經檢視原設計圖結果，與設計當時“混凝土結構設計規範”規定不符。⑸...原設計地調報告對本案沉陷量之評估，對照台中結構公會之地調報告及本公會梁底高程測量成果顯係低估，又未提出具體的處理建議，設計者低估差異沉陷對結構體之影響，致地面層以下部分構材產生裂損。綜上所述，由於鑑定標的物部分梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度，尚有不符規範之情況，建議儘速妥善補強設計及施工，以符合規範要求之結構安全性。」（見外放104年8月18日(104)北結師鑑字第2698號鑑定報告

書第32至35頁）。

㈢社團法人新北市結構技師公會、社團法人新北市土木技師公會A2區、A3區、A6區結構安全鑑定報告書：「十二、鑑定結論與建議...㈨前項所述高樓區外圈柱與鄰連續壁柱的變形量差異值與鄰中庭柱的變形量差異值，都會讓梁構作引致束制彎矩，經檢核該束制彎矩已超過梁構件的原設計彎矩容量，亦即原設計配筋不足以承受該束制彎矩，研判此即造成地下室梁構件裂損的原因。...㈩經現場會勘檢視地上層37棟大樓主要結構之梁、柱、版及剪力牆構件，發現1樓群樓梁構件存在較多裂縫，其位置大多位於地下室，且其裂縫大部分發生在梁構件上方，研判二者裂損原因應屬相同；至於2樓以上的梁構件及頂版僅少部分位置有裂縫產生，上述裂縫寬度約介於0.20～0.50mm之間；其他局部損害包含混凝土澆置不良致鋼筋外露、混凝土蜂窩、混凝土缺損、混凝土保護層剝落等，以上裂損均可經妥適的修復或補強方式恢復原有構件強度；唯大部分梁、柱、版及剪力牆主要構件並無嚴重結構性裂損或破壞情形，研判現況原結構安全尚無疑慮。㈩㈠經以彈性分析模型進行地上層結構分析與設計配筋之比對結果顯示，部分構件配筋較需求量少，部分構件配筋較需求量多，為研判地上層結構原耐震設計之適當性，本公會委託永峻工程顧問股份有限公司針對地上層3棟不同型態建築物，依據結構圖說之結構尺寸、斷面配筋與材料強度，採用現行耐震設計規範既有建築物耐震能力評估之相關規定進行結構耐震能力評估。結果顯示，在2500年回歸期規模地震發生時（地表加速度為320gal），主結構層間位移角可以滿足穩定性安全性能要求，建築物不會發生崩塌破壞；在475年回歸期規模地震發生時（地表加速度為240gal），建築物主結構部分構件產生較嚴重裂損，但可修復補強，符合耐震性能安全要求；在30年迴歸期規模地震發生時（地表加速度為68.6gal），建築物主結構部分構件產生輕微裂損，此部分不符合性能設計之需求，建議施作適當之結構補強。...」

（見外放104年8月28日新北市結技鑑字第74號鑑定告書第32至35頁、104年8月31日新北土技字第1188號鑑定報告書第32至34頁）。

㈣由上足見，系爭建案之梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度不符合設計規範等相關規定，造成差異沉陷、補強筋不足、實際載重或施工載重大於設計載重，結構安全堪虞，而須加以修復補強，係可歸責於上訴人之事由所致。

4.系爭建案建物之梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度不符合設計規範等相關規定，造成結構安全堪虞，須加以修復補強，A2區建物因此進行補強修繕工程，而未能依104年4月18日通知所載於同年月28日交屋。

5.綜上，上訴人雖曾於104年4月18日通知於同年月28日交屋，然因結構強度不符合設計規範之可歸責於上訴人之事由進行補強，致無法於該通知所定日期交屋，故該次通知交屋不生效力。

㈢依約上訴人應於104年8月9日前通知交屋，然上訴人於107年1月15日始通知交屋，遲延890日。

1.上訴人抗辯：A2區於104年2月9日取得系爭使用執照，於104年4月20日發生系爭地震，因營建署、工務局要求須送鑑定始得進行補強工程，並不得通知辦理交屋，均非可歸責於伊，依系爭契約14.1(2)條，此期間不得計罰遲延利息，經補強竣工後，於106年11月9日領得變更使用執照，應自該日起算系爭契約17.1條之通知交屋期限云云。

2.上訴人於104年2月9日取得使用執照，依系爭契約17.1條約定，應於同年8月9日前通知交屋，上訴人雖曾於104年4月18日通知被上訴人於同年月28日交屋，但因可歸責於上訴人之事由無法依所定日期交屋，故該次通知交屋不生效力，業如上㈠㈡所述 ，上訴人於107年1月15日始通知同年月18日交屋，有交屋通知單在卷（見原審卷第468頁），自104年8月10日起至107年1月15日止之遲延日數為890日。

3.上訴人抗辯：應自領得變更使用執照起算6個月為通知交屋期限云云。經查，系爭建案因結構強度不符合設計規範，由上訴人進行補強後，取得106年11月9日變更使用執照，有新北市政府工務局106年11月9日106板變使字第207號變更使用執照在卷（見原審第224至242頁），變更使用執照事項為：第B3至24F層結構變更、第1至12層結構補強增加菱形鋼框涉及部分立面微調等，有新北市政府執照加註明細資料序號5可稽（見原審第241頁），乃為因結構強度不符合設計規範之可歸責於上訴人之事由，而為結構變更及結構補強。依系爭契約17.1條約定，上訴人仍應於領得使用執照104年2月9日6個月內通知交屋，而非自可歸責於上訴人之事由進行補強後領得變更使用執照106年11月9日6個月內通知交屋，又此可歸責於上訴人之事由，並非系爭契約第14.1(2)之「因政府法令變更或其他非可歸責於乙方(即上訴人)之事由」（見原審卷第170頁），況本件上訴人已於104年2月9日取得使用執照，系爭契約第14.1條開工及取得使用執照之最後期限之約定，與第17.1條通知交屋期限無涉，業如上㈠所述，上訴人此部分所辯，並不足採。另被上訴人縱有同意上訴人為修繕補強，本係上訴人身為出賣人應負擔之瑕疵擔保責任，不能憑以遽謂被上訴人已免除上訴人遲延通知交屋之責任。再營建署與工務局雖要求上訴人於鑑定修繕補強完成前不能辦理交屋，惟上訴人因可歸責於己之事由，未能提供合於契約約定之房屋，而需修繕補強，並非延展通知交屋之正當事由。

4.綜上，上訴人未依系爭契約第17.1條於領得使用執照104年2月9日起6個月內即104年8月9日通知交屋，被上訴人依17.1(4)約定請求上訴人給付自104年8月10日起至107年1月15日通知交屋日止之遲延利息，洵屬有據。又被上訴人依約所為請求，乃債權之正當行使，難認係以損害上訴人為主要目的，並無民法第148條規定之適用，上訴人此部分所辯尚無足取。

㈣被上訴人請求約定之違約金過高，應予酌減為房地總價之15%。

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。次按遲延之債務，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。又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。再按當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額，然不因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。而違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，並應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益，以為斟酌之標準。

2.上訴人未於104年2月9日領得使用執照6個月內通知被上訴人交屋，依系爭契約第17.1(4)約定，每逾1日應按已繳房地價款之萬分之5單利計算遲延利息予被上訴人，有系爭契約可稽（見原審卷第172頁）。該約款係針對上訴人遲延通知交屋之行為所為規範，並非以支付金錢為標的，其用語雖稱「遲延利息」，然依上開說明，應係上訴人遲延通知交屋之損害賠償總額預定性違約金。

3.A2區104年2月9日取得使用執照，依約上訴人應於同年8月9日前通知交屋，然因可歸責於上訴人之設計及施工缺失，導致於同年4月20日發生系爭地震時，地下室出現裂痕等瑕疵，上訴人因而進行補強修繕工程，迄107年1月15日始通知被上訴人交屋，自104年8月10日至107年1月15日，上訴人遲延通知交屋共

計890日，依系爭契約第17.1條約定，上訴人應給付被上訴人按日以已收價款之萬分之5單利計算之違約金184萬0,075元。兩造約定之違約金金額達已繳納房地價款之44.5%（計算式：1,840,075÷4,135,000=44.5%），達房地總價款之42.4%（計算式：1,840,075÷4,355,292=42.4%）。審酌系爭房屋面積79.28平方公尺(含主建物49.36㎡、附屬建物7.01㎡、陽臺4.76㎡、雨遮2.25㎡、共有部分22.91㎡），有系爭契約及建物謄本可稽（見原審卷第162頁、第464頁），被上訴人主張其受有在外租屋每月租金2萬3,000元之損害（書狀見原審卷第652頁），雖未提出證據證明，然上訴人遲延通知交屋，被上訴人無法依約定之日期使用系爭房地，而需在外租屋，致受有租金之損害，為社會通常之觀念。系爭契約第17.1(3)約定，被上訴人應於交屋前繳清價款，上訴人於104年3月4日辦理系爭房屋所有權移轉登記完畢（建物謄本見原審卷第464頁）後，於104年4月8日繳納金融機構貸款304萬8,000元，有客戶繳款紀錄表、統一發票在卷（見原審卷第414頁、第456至460頁），系爭契約第20.3條約定金融機構核撥貸款後之利息由被上訴人負擔，但於上訴人通知之交屋日前之利息由上訴人返還被上訴人（見原審卷第175頁），上訴人已補貼被上訴人104年3月5日至107年1月15日加計30日金融機構貸款期款304萬8,000元自入帳日起至通知交屋日加計30日止之利息17萬0,594元，有利息補貼計算可稽（見本院卷1第497頁），足認實質上已填補被上訴人因其遲延通知交屋可能發生之利息損害。參酌系爭契約第28.3條約定上訴人違反取得使用執照期限、瑕疵擔保責任等規定，被上訴人得解除契約，上訴人應將被上訴人已繳房地價款退還，並應同時賠償房地總價款15%之違約金（見原審卷第179頁），地下室梁裂事件發生後，上訴人曾提供「免扣款無息退戶」方案，即承購戶可解約全額無息退還已繳房屋價款，期間至106年12月15日，被上訴人既不願意解除契約，則其所請求損害賠償之金額若高於解除契約之違約金上限，對上訴人顯失公允。本院認被上訴人實際所受損害非鉅，本件違約金金額實

屬過高，應予酌減為房地總價款之15%較為允當，則被上訴人得請求上訴人給付違約金之金額為65萬3,294元（計算式：4,355,292×15%=653,294，小數點以下4捨5入）。

㈤被上訴人得請求違約金之遲延利息。

1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項本文分有明定。

2.上訴人應給付被上訴人違約金65萬3,294元，並未定有給付之確定期限，被上訴人請求自起訴狀繕本送達之翌日即107年5月3日（送達證書見原審卷第51頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由。系爭契約第17.1(4)關於該部分之約定固名為「遲延利息」，然實係損害賠償預定性質違約金，業經認定如前，自無不得加計遲延利息之限制。上訴人抗辯被上訴人請求給付遲延利息，應不得再請求加計法定遲延利息云云，並不足採。

五、綜上所述，被上訴人依系爭契約第17.1(4)約定，請求上訴人給付65萬3,294元部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原判決命上訴人給付92萬0,038元，其中逾65萬3,294元部分，容有未合，上訴人指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示。就上開應准許部分，原判決命上訴人如數給付，並分別諭知兩造供擔保後，得、免假執行，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。至於另其他不應准許部分（即被上訴人請求逾65萬3,294元部分），原判決為被上訴人敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，核無不合，附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回其附帶上訴。又被上訴人於本院審理時另擴張請求上訴人再給付就65萬3,294元部分自107年5月3日起至清償止，按年息5%計算之利息部分，

為有理由，亦應予准許，至逾此部分之擴張請求，為無理由，爰判決如主文第4、5項所示。

六本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，附帶上訴為無理由，被上訴人擴張之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　24　　日

民事第十八庭

審判長法　官　吳青蓉

法　官　林政佑

法　官　周美雲

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　24　　日

書記官　呂　筑