

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第933號

上訴人 潘麗如

吳淑芳

共同

訴訟代理人 蔡思玟律師

被上訴人 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 吳宛怡律師

魏妸瑩律師

複代理人 施苡丞律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國108年9月10日臺灣新北地方法院108年度重訴字第221號第一審判決提起上訴，本院於民國109年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人潘麗如（下以姓名稱之）起訴主張：伊與被上訴人於民國（下同）101年9月5日簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第1區土地標售案A2區房屋土地預定買賣契約書」（下稱甲契約），約定伊以房地總價新臺幣（下同）803萬3,763元向被上訴人購買坐落新北市○○區○○段000000○000000○000000○000000地號土地上之「日勝幸福站」社區（下稱系爭建案）A2區編號第F05棟14樓房屋及基地應有部分，並以276萬元購買停車位2個（與前開第F05棟14樓房屋及基地下合稱甲不動產），伊至104年8月9日前已繳納房地價款414萬2,400元。被上訴人於104年2月9日領得使用執照（下稱原使用執照），依約應於6個月即同年8月9日前通知

伊進行交屋，惟104年4月20日發生地震，被上訴人應就系爭
建案A2區房屋(下稱系爭建物)結構體裂縫進行補強工程，因
而遲至107年3月26日始通知伊交屋，被上訴人遲延通知交屋
960日(自104年8月9日起至107年3月26日止)，致伊受有不能
即時就甲不動產使用收益之損害、家具鏽蝕、房屋折舊及
已繳納價款無法使用等損失，依系爭契約第17.1條(4)約
定，請求被上訴人應給付伊204萬元及自107年3月27日起計
算之法定遲延利息等語。原審判決潘麗如敗訴，潘麗如不服，
提起本件上訴，上訴聲明求為判決：(一)、原判決關於駁
回潘麗如之訴暨假執行之聲請均廢棄。(二)、被上訴人應給付
潘麗如204萬元，及自107年3月27日起至清償日止，按年息
5%計算之利息。(三)、願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人吳淑芳(下以姓名稱之，與潘麗如合稱上訴人)起訴
主張：伊與被上訴人於101年9月18日簽訂「新北市板橋浮洲
合宜住宅招商投資興建計畫第1區土地標售案A2區房屋土地
預定買賣契約書」(下稱乙契約，與甲契約合稱系爭契約)，
約定伊以房地總價427萬715元向被上訴人購買系爭建
案A2區編號第A06棟7樓房屋及基地應有部分，並以138萬元
購買停車位1個(與前開第A06棟7樓房屋及基地下合稱乙不動
產)，伊至104年8月9日前已繳納房地價款236萬4,000元。被
上訴人於104年2月9日領得原使用執照，依約應於104年8月9
日前通知伊進行交屋，惟104年4月20日發生地震，被上訴人
應就系爭建物結構體裂縫進行補強工程，因而遲至107年2月
2日始通知伊交屋，被上訴人遲延通知交屋908日(自104年8
月9日起至107年2月2日止)，致伊受有不能即時就乙不動產
使用收益、家具鏽蝕、房屋折舊及已繳納價款無法使用等損
失，爰依系爭契約第17.1條(4)約定，請求被上訴人應給付
伊107萬3,256元及自107年2月3日起計算之法定遲延利息等
語。原審判決吳淑芳敗訴，吳淑芳不服，提起本件上訴，上
訴聲明求為判決：(一)、原判決關於駁回吳淑芳之訴暨假執行
之聲請均廢棄。(二)、被上訴人應給付吳淑芳107萬3,256元，

01 及自107年2月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 (三)、願供擔保請准宣告假執行。

03 三、被上訴人則以：依系爭契約第14.1條約定，伊最遲應於107
04 年2月28日領取使用執照，是伊僅須於107年2月28日起算6個
05 月內即107年8月28日前通知上訴人進行交屋。依內政部頒布
06 之「預售屋定型化契約記載及不記載事項」規範流程，通常
07 建商取得使用執照後即可辦理產權登記、申請水電瓦斯，並
08 進行交屋，可知縱使系爭契約第17.1條約定之使用執照是指
09 伊實際領得之使用執照，該使用執照亦應限於「可供開啟交
10 屋程序之使用執照」；伊雖於104年2月9日領得原使用執
11 照，但於104年4月20日發生地震致系爭建物樑裂，內政部營
12 建署(下稱營建署)及新北市政府工務局(下稱新北市工務
13 局)於同年5月間要求伊於結構安全鑑定改善完成後，方可
14 繼續交屋，可見原使用執照已不具效力，無法憑以辦理交屋
15 作業，不符合系爭契約第14.1、17.1條約定之使用執照，而
16 應以伊於106年11月9日領得之變更使用執照(下稱系爭變更
17 使用執照)為據，通知交屋期限應算至107年5月9日始屆
18 滿。退步言，伊係因營建署及新北市工務局要求送鑑定及結
19 構修補，始遲延通知交屋(假設語氣)，是自營建署於104年5
20 月5日通知伊禁止通知交屋起至106年8月14日同意系爭建物
21 竣工之日止之期間，自屬不可歸責於伊之事由所致。又系爭
22 建物發生樑裂，係因伊委請之結構技師在結構計算之估計值
23 與實際狀況有偏差，導致差異沉陷所致，此涉及高度專業性
24 及獨立性，非伊所可置喙，伊已經恪盡選任之責，非可歸責
25 於伊，準此，伊無須負遲延通知交屋之責任。再者，系爭契
26 約第17.1(4)條約定之「遲延利息」，性質上為「損害賠償
27 總額預定性之違約金」，上訴人主張其受有無法按時入住或
28 無法利用甲、乙不動產等損害云云，實屬遲延交屋之損害項
29 目，均非遲延通知交屋所致之損害，上訴人無受有遲延通知
30 交屋之損害。另審酌伊已補貼上訴人之貸款利息，並同意上
31 訴人緩繳交屋保留款，爰請求將違約金酌減至零；如未酌減

01 至零，一併以伊對潘麗如、吳淑芳之交屋保留款53萬9,688
02 元、28萬6,715元，分別與上訴人本件各自請求之違約金互
03 為抵銷等語置辯，並答辯聲明求為判決：(一)、上訴駁回。
04 (二)、如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

05 四、兩造不爭執之事實（本院卷一第432頁）：

06 (一)、潘麗如與被上訴人於101年9月5日簽訂甲契約，向被上訴人
07 購買甲不動產，總價原為1,079萬3,763元，之後加計面積找
08 補金額1萬8,450元，契約總價變更為1,081萬2,213元（原審
09 卷一第273頁、本院卷一第215頁、第327至356頁）。依甲契
10 約第9條約定，潘麗如應於接獲被上訴人書面繳款通知單之
11 通知期限內，依甲契約附件七「繳款期別明細表」所列價款
12 金額，按期如數繳納各期價款。（本院卷一第215頁、第327
13 至356頁）。

14 (二)、吳淑芳與被上訴人於101年9月18日簽訂乙契約，向被上訴人
15 購買乙不動產，總價565萬715元，之後加計面積找補9,815
16 元，契約總價變更為566萬530元（原審卷一第321頁、本院
17 卷一第357至386頁）。依乙契約第9條約定，吳淑芳應於接
18 獲被上訴人書面繳款通知單之通知期限內，依乙契約附件七
19 「繳款期別明細表」所列價款金額，按期如數繳納各期價款
20 （本院卷一第211至214頁，第357至385頁）。

21 (三)、依系爭契約第14.1條約定，系爭建案應於101年11月30日前
22 開工，於107年2月28日前完成主建物、附屬建物及使用執照
23 所定之必要設施，並領得使用執照。被上訴人就系爭建物於
24 101年5月31日領取101板建字第300號建造執照，於101年7月
25 16日開工，於103年8月15日竣工，於104年2月9日領得104板
26 使字第57號使用執照即原使用執照（原審卷一第71頁）。

27 (四)、系爭建物因104年4月20日發生地震，其地下室共有部分出現
28 裂痕，新北市工務局於104年5月19日以函文通知被上訴人：
29 依營建署於同年9月9日發布之新聞內容，提送各區基地內裂
30 縫處修繕前、修繕中及修繕後之補強作業區域、位置、照片
31 等資料，編號造冊，以供營建署查核，並副本函送造冊資料

予本局核備等語。營建署上開新聞內容：「營建署已委請新北市土木及結構技師二家專業公會，將於104年5月14日（星期四）提出結構安全鑑定計畫，同時再次責成日勝生公司（即被上訴人）在未完成第三方公證單位安全報告（包括發生之原因、鑑定是否安全狀態及研提解決改善方法）前，不得擅自進行修繕補強作業，並要求將各區基地裂縫處之修繕前、修繕中及修繕後之補強作業區域、位置、照片等資料編號造冊，以供後續查核。...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」（原審卷一第579至581頁）。

(五)、系爭建物於104年6月18日至同年10月5日間由新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會、臺北市結構工程工業技師公會、臺中市結構工程技師公會辦理結構安全鑑定。被上訴人於104年10月7日至105年8月18日完成結構外審，於105年12月1日開始補強修繕，於106年7月7日補強竣工，於106年8月14日經營建署核定補強竣工，被上訴人於106年8月22日申請變更使用執照掛件，新北市工務局於106年11月9日核發106板變使字第207號變更使用執照即系爭變更使用執照（原審卷一第551頁）。

(六)、被上訴人於107年3月26日以「交屋通知單」通知潘麗如於107年4月3日交屋。潘麗如與被上訴人於107年4月23日完成交屋，潘麗如簽立交屋證明書（原審卷一第287頁、原審卷二第157至158頁）。

(七)、被上訴人於107年2月2日以「交屋通知單」通知吳淑芳於107年2月8日交屋。吳淑芳與被上訴人於107年2月8日完成交屋，吳淑芳簽立交屋證明書（原審卷二第158至160頁、本院卷一第301頁）。

(八)、潘麗如於104年3月5日繳納房地之「使用執照核發款」共10萬7,600元（80,000元+13,800×2），潘麗如於104年3月5日、104年4月13日分別繳納「金融機構貸款」金額77萬7,500元、77萬7,500元，截至104年8月9日已繳納房地價款總計

425萬5,000元；潘麗如於106年11月23日再繳納房地之「金融機構貸款」共600萬元（原應繳納日期為104年3月6日）；潘麗如於107年4月23日交屋時，已繳納房地價款總計1,025萬元，並於當日就「應收面積找補金額」1萬8,450元及尚未繳納之自備款4075元進行找補，並為補足，房地總價款於該日已繳合計1,027萬2,525元，當日被上訴人補貼貸款利息13萬2,063元、就房屋稅、地價稅找補1萬8,088元，並同意返還潘麗如代收款6,448元，及同意緩繳交屋保留款53萬9,688元（契約總價款5%）（原審卷一第279至287頁、本院卷一第215頁被上證2）。

(九)、吳淑芳於104年3月3日繳納房地之「使用執照核發款」共5萬5,800元（4萬2,000元+1萬3,800元），吳淑芳於104年3月3日、104年4月14日分別繳納「金融機構貸款」金額47萬7,500元、47萬7,500元，截至104年8月9日已繳納房地價款總計236萬4,000元；吳淑芳於107年1月16日再繳納房地之「金融機構貸款」共300萬元（203萬4,000元+96萬6,000元，原應繳納日期為104年3月6日）；吳淑芳於107年2月8日交屋時，已繳納房地價款總計536萬4,000元，當日就「應收面積找補金額」9,815元進行找補，並為補足，房地總價款於該日已繳合計537萬3,815元，當日被上訴人補貼貸款利息5萬7,640元、就房屋稅、地價稅找補7,202元，並同意返還吳淑芳代收款5139元，及同意緩繳交屋保留款28萬6,715元（21萬7,715元+69,000元=28萬6,715元）（原審卷一第319頁、本院卷一第211至214頁）。

(十)、吳淑芳於109年5月4日以存證信函，向被上訴人主張以交屋保留款28萬6,715元與本件遲延利息債權抵銷（本院卷一第267頁、原審卷一第319頁）；潘麗如於109年5月7日以存證信函，向被上訴人主張以交屋保留款53萬9,688元與本件遲延利息債權抵銷（本院卷一第215頁、第457至460頁、本院卷二第286頁）。

五、經查，上訴人主張被上訴人依約應於104年2月9日領得使用

01 執照後6個月內通知交屋，卻遲至107年5月7日始通知交屋，
02 應依系爭契約第17.1條(4)給付上訴人遲延利息等情，為被
03 上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。茲查：

- 04 (一)、上訴人主張依系爭契約第17.1條被上訴人應於104年2月9日
05 領得使用執照6個月內即104年8月9日前通知交屋，有無理
06 由？被上訴人抗辯依系爭契約第14.1條，被上訴人僅需於
07 107年2月28日領得使用執照，並於107年8月31日通知交屋，
08 故無逾期通知，有無理由？

- 09 1.按系爭契約第17條「通知交屋期限」約定：「17.1乙方（即
10 被上訴人，下均同）應於『領得使用執照6個月內』，通知
11 甲方（即上訴人，下均同）進行交屋。於交屋時雙方應履行
12 下列各項義務：(1)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息
13 於甲方。(2)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於
14 交屋前完成修繕。(3)甲方繳清所有之應付未付款（含交屋
15 保留款）及完成一切交屋手續。(4)乙方如未於領得使用執
16 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
17 萬分之5單利計算遲延利息予乙方。17.2乙方應於甲方辦妥
18 交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、使用維
19 護手冊、規約草約、使用執照影本（使用維護手冊、規約草
20 約、使用執照影本乙方得以交付電子檔代之）、乙方代繳稅
21 費之收據及鎖匙交付甲方，本契約則無需返還。17.3甲方應
22 於收到交屋通知後，依交屋通知所載之交屋日配合辦理交屋
23 手續，逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此
24 限。17.4甲方同意於通知之交屋日起30日後，不論已否遷
25 入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及
26 保證金亦由甲方負擔。17.5甲方應俟辦妥交屋手續後始得進
27 行室內裝潢或裝修工程施工，並應遵守【附件9裝潢（修）
28 工程切結書】及【附件10裝潢（修）施工管理辦法】等相關
29 約定。17.6第14.2條所定之大樓外水、外電、電信及瓦斯外
30 管等配管及埋設工程，如因各該事業單位之作業程序遲延致
31 乙方無法依本條第1項規定期限內交屋者，該期限應隨遲延

01 期間展延之。」（本院卷一第339至340頁、第369至370
02 頁）。查被上訴人就系爭建物於104年2月9日領得原使用執
03 照，是依上開第17.1條前段約定，被上訴人應於104年8月9
04 日前通知上訴人進行交屋。

05 2.被上訴人雖辯稱：依系爭契約第14.1條約定，系爭建案於
06 107年2月28日前領得使用執照即可，因此，伊僅須於107年2
07 月28日起算6個月內即107年8月28日前，通知上訴人進行交
08 屋，本件未有遲延通知交屋云云。然查：

09 (1)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
10 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
11 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
12 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
13 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
14 任意推解致失其真意。又定型化契約條款如有疑義時，應為
15 有利於消費者之解釋，消費者保護法（下稱消保法）第11條
16 第1項定有明文。系爭契約第14條「開工及取得使用執照」
17 約定：「14.1本案之建築工程應在101年11月30日以前開
18 工，107年2月28日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所
19 定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得
20 順延其期間：(1)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能
21 施工者，其停工期間。(2)因政府法令變更或其他非可歸責於
22 乙方之事由發生時，其影響期間（包括但不限於營建署依
23 『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
24 售案』契約書第6-3.7條規定所展延之開發時程）。」（本
25 院卷一第336至337頁、第366至367頁），可知該條係在規範
26 被上訴人開工及取得使用執照之最後期限，及被上訴人得主
27 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
28 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
29 仍為上開取得使用執照最後期限起算6個月之107年8月28
30 日。又系爭契約第17條前段約定通知交屋期限約款，係援用
31 內政部依消保法第17條第1項規定授權制訂之「預售屋買賣

01 定型化契約應記載及不得記載事項」第15點「通知交屋期
02 限」第1項所為約定，其目的係促使被上訴人在取得使用執
03 照後之6個月內依約完成系爭建物達可交屋之程度，並即時
04 提出交屋之準備，使上訴人（消費者）得以早日占有及使用
05 收益系爭建物，如解為被上訴人雖期前取得使用執照，其依
06 該約款所負給付義務之履行期限仍為107年8月28日，顯與上
07 開約定之目的扞格。

08 (2)再依系爭契約第17.1條(3)可知，被上訴人取得使用執照後
09 至實際交屋前，上訴人應給付系爭契約附件7所示「使用執
10 照核發款」、「金融機構貸款」、「交屋保留款」（本院卷
11 一第353至356頁、第383至385頁）。次查，系爭建案於104
12 年2月9日取得原使用執照，吳淑芳於104年3月3日繳納房地
13 之「使用執照核發款」共5萬5,800元（4萬2,000元+1萬3,80
14 0元），再於104年3月3日、104年4月14日分別繳納「金融機
15 構貸款」金額47萬7,500元、47萬7,500元，再於107年1月16
16 日繳納房地之「金融機構貸款」共300萬元；潘麗如於104年
17 3月5日繳納房地之「使用執照核發款」共10萬7,600元，再
18 於104年3月5日、104年4月13日分別繳納「金融機構貸款」
19 金額77萬7,500元、77萬7,500元（不爭執事項(八)）。換言
20 之，上訴人未享有於107年2月28日取得使用執照期限後才須
21 支付上開「使用執照核發款」、「金融機構貸款」期款之期
22 限利益，則解釋被上訴人可享有該期限利益，於107年8月28
23 日始須通知交屋，對於上訴人顯然不公。

24 (3)至內政部於108年1月9日內授中辦地字第1080260014號函、
25 108年1月16日內授中辦地字第1080260021號函謂：為兼顧企
26 業經營者與消費者權益，減少預售屋買賣糾紛，本部訂有
27 「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，作為企
28 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
29 （開工及取得使用執照期限）第1款、第15點（通知交屋期
30 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
31 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

01 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
02 依萬分之5單利計算遲延利息予買方。從而，賣方尚未依第
03 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
04 屋，其遲延利息之計算，係以第12點記載完工取得使用執照
05 日後6個月起算至通知買方交屋日止。是以，倘預售屋買賣
06 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
07 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
08 自不得請求遲延利息等語（原審卷一第425頁、卷二第624至
09 629至頁），係內政部就預售屋買賣定型化契約條款疑義所
10 表示之法律意見，僅供法院參考，有該部108年8月8日台內
11 地字第1080051929號函及意見信箱回覆影本足稽（本院卷一
12 第163至167頁），並無拘束本院之效力。

13 (4)從而，依上開約款之整體文義及體系脈絡，兼衡契約目的、
14 公平原則及消保法立法意旨，應認系爭契約第17.1條所定被
15 上訴人應於領得使用執照6個月內通知上訴人進行交屋，所
16 謂「領得使用執照」係指被上訴人實際領得使用執照，而非
17 第14.1條之取得使用執照期限107年2月28日。被上訴人抗辯
18 應自107年2月28日起算6個月為通知交屋期限，要非可採。

19 (二)、被上訴人另抗辯：伊雖於104年2月9日領得原使用執照，但
20 依內政部頒布之「預售屋定型化契約記載及不記載事項」規
21 範流程，通常建商取得使用執照後即可辦理產權登記、申請
22 水電瓦斯，並進行交屋，可見系爭契約第17.1條約定之使用
23 執照應限於取得「可供開啟交屋程序之使用執照」。系爭建
24 物於104年4月20日因地震發生樑裂，營建署及新北市工務局
25 於同年5月間要求伊於結構安全鑑定及修補改善完成後，方
26 可繼續交屋，致原使用執照已不具效力，無法憑以辦理交屋
27 作業，不符合系爭契約第14.1、17.1條約定之使用執照，伊
28 依約應自106年11月9日領得系爭變更使用執照之日起算6個
29 月內通知交屋即可；又伊如有遲延通知交屋之情形，亦屬不
30 可歸責於伊之事由所致云云。經查：

31 1.按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字

致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重要依據。觀系爭契約第17.1條明確約定被上訴人應於領得使用執照六個月內通知上訴人進行交屋，未就該「使用執照」或「期限起算」另設有條件限制，遑論區分「可供開啟」或「不可開啟交屋程序」之情形。況且，系爭建物如何興建及興建流程均由被上訴人規劃與掌控，進行交屋前，被上訴人本應使系爭建物已達適於交屋之狀態，始合於債之本旨，被上訴人以無法提供適於交屋狀態之建物，作為延後為交屋通知之正當理由，顯然悖於買賣預售屋之交易常情，是被上訴人主張系爭契約第17.1條約定，應自其取得「可供開啟交屋程序之使用執照」起算通知交屋之期限云云，洵屬無據。再者，被上訴人所謂內政部頒布之「預售屋定型化契約記載及不記載事項」規範流程提及建商取得使用執照後即可辦理產權登記、申請水電瓦斯，並進行交屋一節，對照系爭契約第15條「驗收」約定：「15.1 乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。15.2 雙方驗收時，乙方應提供驗收單，甲方如發現房屋有瑕疵，應壹次詳細載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕。」，可知被上訴人領得使用執照後，應儘速接通水電、瓦斯，完成契約約定之相關措施，隨後通知上訴人進行驗收，驗收時如發現瑕疵，上訴人得限期要求完成修繕，此乃被上訴人於驗收流程中本應盡之義務，與系爭契約第17.1條約定通知交屋期限無關，無從據以認定本件應改以被上訴人於106年11月9日領得系爭變更使用執照日起算6個月作為系爭契約第17.1條約定之通知交屋期限。

2.再查系爭建物之地下室因104年4月20日發生系爭地震出現裂痕等瑕疵，經技師公會鑑定結果認定如下：

(1)臺中市結構工程技師公會104年8月17日鑑定結果略以：「(一)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，導致接合樑因設計強度不足，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，部份主樓區外伸樑第一跨亦因差異沉陷影響而產生撓曲裂縫。(二)1. 標的物現況主要結構性裂損為地下各樓層之樑、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，而現況經由地下層樑構件之開裂，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樑構件之應有強度，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、樑、剪力牆等構件之配筋量未能符合需求，部分樑構件則剖面尺寸不足；另有部份基礎樑及1FL樓版設計未能符合需求。前述設計強度未符需求之柱、樑、版等構件應進行結構補強，基礎樑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。」等語，有該公會之鑑定報告影本在卷可稽（本院卷二第41至42頁）。

- (2)臺北市結構工程工業技師公會鑑定結果略以：「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樓樑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

01 也可發現地下室各層現況裂損位置主要發生在樑兩端點之角
02 變位較大處。…8. (3)……經本公會檢視結果，位於地下室外
03 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
04 時設計規範之規定。(4)…。綜上所述，由於鑑定標的物部分
05 樑、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地樑等構件之結構強度，尚
06 有不符規範之情況，建議儘速妥善補強設計及施工，以符合
07 規範要求之結構安全性。」等語，有該公會之鑑定報告影本
08 在卷可稽（本院卷二第196、198、199頁）。

09 (3)社團法人新北市結構工程技師公會104年8月28日鑑定結論略
10 以：「經現場會勘檢視地上層37棟大樓主要結構之樑、柱、
11 版及剪力牆構件，發現1樓群樓樑構件存在較多裂縫，其位
12 置大多位於地下室，且其裂縫大部分發生在樑構件上方，研
13 判二者裂損原因應屬相同；至於2樓以上的樑構件及頂版僅
14 少部分位置有裂縫產生，上述裂縫寬度約介於0.20~0.50mm
15 之間；其他局部損害包含混凝土澆置不良致鋼筋外露、混凝
16 土蜂窩、混凝土缺損、混凝土保護層剝落等，以上裂損均可
17 經妥適的修復或補強方式恢復原有構件強度；唯大部分樑、
18 柱、版及剪力牆主要構件並無嚴重結構性裂損或破壞情形，
19 研判現況原結構安全尚無疑慮」等語，有該公會之鑑定報告
20 影本在卷可稽（本院卷二第238頁）。

21 (4)社團法人新北市土木技師公會104年8月31日鑑定結果：
22 「(十二)經以彈性分析模型進行地上層結構分析與設計配筋
23 之比對結果顯示，部分構件配筋較需求量少，部分構件配筋
24 較需求量大，為研判地上層結構原耐震設計之適當性，本會
25 委託永峻工程顧問股份有限公司針對地上層3棟同型態建築
26 物，依據結構圖說之結構尺寸、斷面配筋與材料強度，採用
27 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
28 結構耐震能力評估。結果顯示，在2500年迴歸期規模地震發
29 生時（地表加速度為320gal），主結構層間位移角可以滿足
30 穩定性安全性能要求，建築物不會發生崩塌破壞；在475年
31 迴歸期規模地震發生時（地表加速度為240gal），建築物主

01 結構部分構件產生較嚴重裂損，但可修復補強，符合耐震性
02 能安全要求；在30年迴歸期規模地震發生時（地表加速度為
03 68.6gal），建築物主結構部分構件產生輕微裂損，此部分不
04 符合性能設計之需求，建議施作適當之結構補強。」等語，
05 有該公會之鑑定報告影本在卷可稽（本院卷二第276頁）。

06 (5)綜觀上開鑑定結論，足見系爭建物之樑、柱、剪力牆、橫隔
07 版及基礎地樑等構件之結構強度未符合「混凝土結構設計規
08 範」與「建築物耐震設計規範及解說」之相關規定，造成差
09 異沉陷、補強筋不足、實際載重或施工載重大於設計載重，
10 結構安全堪虞，而須加以修復補強，益徵被上訴人出售之系
11 爭建物存有上開結構安全瑕疵。至於被上訴人雖辯稱其僅負
12 責施工而未實際處理結構設計及地質調查，此具高度專業性
13 及獨立性，非伊所可置喙，自屬不可歸責予伊云云。然被上
14 訴人係委託中聯工程顧問股份有限公司（下稱中聯公司）就
15 系爭建案之基地進行地質鑽探工程，並委任吳昌成建築師事
16 務所辦理系爭建案之規劃設計工作，再由吳昌成建築師事務
17 所委任之長浩結構技師事務所為結構設計等情，業據其提出
18 規劃設計委任契約書、工程契約書（地質鑽探工程）各1份
19 在卷可稽（本院卷一第587至643頁），可見中聯公司及吳昌
20 成建築師事務所均為被上訴人之受任人、長浩結構技師事務
21 所為吳昌成建築師事務之複委任人，是依民法第224條規
22 定，中聯公司、吳昌成建築師事務所、長浩結構技師事務所
23 均為被上訴人履行系爭契約（應興建符合法令之結構強度之
24 建物，並交付予買方）之使用人，被上訴人應就上開三者就
25 系爭建物未能妥善辦理地質調查、評估及設計所造成系爭建
26 物之結構安全不足等設計及施工缺失負同一責任。因此，系
27 爭建物因存有上開瑕疵而須進行鑑定、修繕後始能申請變更
28 使用執照，均屬可歸責於被上訴人之事由所致。是被上訴人
29 抗辯應自106年11月9日領得系爭變更使用執照日起算6個月
30 作為系爭契約第17.1條約定之通知交屋期限云云，當屬無
31 據，不足採認。

01 3.至被上訴人抗辯因營建署、新北市工務局要求被上訴人未完
02 成系爭建物鑑定及修繕、補強工程前不能辦理交屋作業，伊
03 才延後通知交屋，亦屬不可歸責於伊之事由所致云云。然系
04 爭建物因結構設計缺失，致地下室共有部分因地震出現裂
05 痕，係可歸責於被上訴人之事由所致，業如前述，被上訴人
06 依據系爭契約第17.1條(2)約定，本應於交屋前完成修繕之
07 義務，營建署、新北市工務局以新聞稿及函文要求被上訴人
08 應完成修繕並確認系爭建物安全無虞後始能辦理交屋（不爭
09 執事項(四)），亦合於系爭契約之約定。故本件因修繕系爭建
10 物上開結構安全瑕疵，所致無法於領得原使用執照起6個月
11 內通知交屋，仍屬可歸責於被上訴人，自應由被上訴人承擔
12 此時程延宕之結果。被上訴人此部分抗辯顯非可採。

13 (三)上訴人依系爭契約第17.1條(4)約定請求遲延利息，有無
14 理由？

15 查被上訴人就系爭建物於104年2月9日領得原使用執照，是
16 依系爭契約第17.1條約定，被上訴人應於104年8月9日前通
17 知上訴人進行交屋，而被上訴人分別於107年2月2日、107年
18 3月26日以交屋通知單通知吳淑芳及潘麗如各自於107年2月8
19 日、107年4月3日與被上訴人完成交屋（不爭執事項(三)、
20 (六)、(七)），堪認被上訴人通知上訴人進行交屋，顯逾系爭契
21 約第17.1條約定之期限。是上訴人依系爭契約第17.1條(4)
22 約定請求被上訴人給付遲延利息，洵屬有據。

23 (四)被上訴人抗辯違約金過高應予酌減，有無理由？上訴人得請
24 求違約金之金額？

25 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
26 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
27 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
28 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
29 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
30 之賠償總額，民法第250條定有明文。次按遲延之債務，以
31 支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息。倘所負債務

01 非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從
02 請求遲延之利息（最高法院37年上字第8014號判例參照）。
03 又遲延利息原有違約金之性質，如契約當事人約定債務人給
04 付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依
05 民法關於違約金之規定，而為實質上之裁判（最高法院43年
06 台上字第576號判例參照）。再按當事人所約定之違約金過
07 高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法
08 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
09 形，依職權減至相當之金額，然不因此排除債務人就違約金
10 過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。而
11 違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事
12 人所受損害情形，並應就債務人若能如期履行債務時，債權
13 人可得享受之一切利益，以為斟酌之標準。經查，被上訴人
14 逾通知交屋之期限，依系爭契約第17.1條(4)之約定，每逾1
15 日應按已繳房地價款之萬分之5單利計算遲延利息予上訴
16 人。惟該約款係針對被上訴人遲延通知交屋之行為所為規
17 範，並非以支付金錢為標的，其用語雖稱「遲延利息」，然
18 依上開說明，應係被上訴人遲延通知交屋之損害賠償總額預
19 定性違約金，且為兩造所不爭執(本院卷二第317、351頁)，
20 足可認定。

21 2.又查，被上訴人依約應於104年8月9日前通知上訴人進行交
22 屋，惟因前述可歸責於被上訴人之設計及施工缺失，導致於
23 104年4月20日發生系爭地震時，地下室出現裂痕等瑕疵，被
24 上訴人因而進行補強修繕工程，迄分別於107年2月2日、107
25 年3月26日始通知吳淑芳及潘麗如交屋，已遲延2年有餘，造
26 成上訴人就承購之房屋得為使用收益之時點隨之延後，惟因
27 系爭契約就完成交屋未定有期限，復無證據顯示吳淑芳於
28 107年2月2日前、潘麗如於107年3月26日前，曾催告被上訴
29 人履行交屋義務，且交屋前上訴人應先履行繳清期款義務，
30 但上訴人尚未完成該義務，是被上訴人雖逾期通知交屋，不
31 能與遲延交屋等同視之，則上訴人主張其受有不能即時入住

01 使用收益承購之房地或須另覓住處、家具鏽蝕折損、房屋折
02 舊等損害，屬於未完成交屋之問題，尚難認與遲延通知交屋
03 間存在相當因果關係，是上訴人主張此係因上訴人延遲通知
04 交屋所致，難謂有據。

05 3.再審酌系爭契約第17.1條約定按日以已收價款之萬分之5單
06 利計算，被上訴人對潘麗如遲延通知交屋共計959日（自104
07 年8月10日起至107年3月26日止），潘麗如截至104年8月9日
08 已繳納房地價款總計425萬5,000元，於106年11月23日再繳
09 納金融機構貸款共600萬元，計算違約金為241萬2,273元
10 （計算式詳附表編號1之A欄位），達已繳納房地價款之2
11 4%；被上訴人對吳淑芳遲延通知交屋共計907日（自104年8
12 月10日起至107年2月2日止），吳淑芳截至104年8月9日已繳
13 納房地價款總計236萬4,000元，於107年1月16日再繳納金融
14 機構貸款共300萬元，計算違約金為109萬9,074元（計算式
15 詳附表編號2之A欄位），達已繳納房地價款之20%；又依系
16 爭契約第17.1條(3)約定，上訴人應於交屋前繳清價款，潘麗
17 如於104年3月5日、104年4月13日分別繳納「金融機構貸
18 款」金額77萬7,500元、77萬7,500元後，並未繳納後續價
19 款，迄至106年11月23日始再繳納「金融機構貸款」餘額600
20 萬元，並於107年4月23日就「應收面積找補金額」、「房屋
21 稅、地價稅」等進行找補並為補足，同時辦理交屋完成；吳
22 淑芳於104年3月3日、104年4月14日分別繳納「金融機構貸
23 款」金額47萬7,500元、47萬7,500元後，並未繳納後續價
24 款，迄至107年1月16日始再繳納「金融機構貸款」餘額300
25 萬元，並於107年2月8日就「應收面積找補金額」、「房屋
26 稅、地價稅」等費用進行找補並為補足，同時辦理交屋完
27 成；且被上訴人依系爭契約第20.3條約定（本院卷一第34
28 2、372頁），補貼潘麗如、吳淑芳各自已繳金融機構貸款自
29 入帳日起至通知交屋日止之利息13萬2,063元、5萬7,640
30 元，並同意潘麗如、吳淑芳於交屋後暫緩繳納交屋保留款各
31 53萬9,688元、28萬6,715元，被上訴人迄至109年4月29日、

27日始分別催告潘麗如、吳淑芳繳納上開交屋保留款等情，此有被上訴人之客戶繳款紀錄表、利息補貼計算表、催告繳款之存證信函影本在卷可稽（原審卷一第279至287頁、本院卷一第211至214頁、原審卷二第235、237頁、本院卷一第255至265頁），且為兩造不爭執（不爭執事項(八)、(九)），足認實質上已填補上訴人因其遲延通知交屋所發生之利息損害。本院認上訴人實際所受損害非鉅，本件違約金金額實屬過高，應予酌減為每逾1日依已繳納房地價款按日以萬分之1單利計算，較為允當。則潘麗如、吳淑芳各自得請求被上訴人給付違約金為48萬2,455元（計算式詳附表編號1之B欄位）、21萬9,815元（計算式詳附表編號2之B欄位）。

(五)、上訴人就請求違約金金額，得否再請求遲延利息？

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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第229條第2項、第233條第1項本文分有明定。

2.被上訴人應給付潘麗如、吳淑芳違約金各為48萬2,455元、21萬9,815元，並未定有給付之確定期限，上訴人於本件起訴時，以起訴狀繕本催告被上訴人給付，且起訴狀繕本於108年4月25日送達被上訴人（原審卷一第359頁送達證書），是上訴人請求按各自違約金本金自108年4月26日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，即屬可採，上訴人請求逾此部分之法定遲延利息，即屬無據，不應准許。被上訴人雖辯稱上訴人依系爭契約第17.1條(4)請求遲延利息，不得再加計利息云云。惟系爭契約第17.1條(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，被上訴人所辯不足採信。

01 (六)、上訴人違約金債權是否因抵銷而消滅？

02 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
03 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表
04 示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷
05 時，按照抵銷數額而消滅；民法第321條至第323條之規定，
06 於抵銷準用之，民法第334條第1項本文、第355條第1項、第
07 342條分別定有明文。復依民法第323條前條規定，清償人提
08 出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本。

09 2.查上訴人同意被上訴人暫緩繳納交屋保留款，迄至109年4月
10 29日、27日分別催告潘麗如、吳淑芳繳納交屋保留款各為53
11 萬9,688元、28萬6,715元，業如前述，是潘麗如、吳淑芳自
12 109年4月29日、27日起分別對被上訴人負有繳納上開交屋保
13 留款之義務。又被上訴人應給付潘麗如、吳淑芳之違約金各
14 48萬2,455元、21萬9,815元，及均自108年4月26日起至清償
15 日止，按年息5%計算之法定遲延利息。次查，潘麗如、吳淑
16 芳分別於109年5月7日、4日先向被上訴人就本件違約金債權
17 與上開各自之交屋保留款為抵銷之意思表示（不爭執事項
18 (十)），兩造間之債之關係溯及最初得為抵銷時，即被上訴人
19 對潘麗如、吳淑芳之上開交屋保留款債權分別於109年4月29
20 日、27日屆清償期時，按照抵銷數額而消滅，且應先抵充利
21 息，再充原本。斯時潘麗如得請求被上訴人支付違約金原本
22 48萬2,455元，及108年4月26日起至109年4月29日止（369
23 天）之遲延利息2萬4,387元【計算式：48萬2,455元 $\times$ 5% $\times$
24 （369/365）=2萬4,387元，小數點以下四捨五入，下
25 同】，潘麗如以53萬9,688元依序抵銷利息2萬4,387元、原
26 本48萬2,455元後，潘麗如對被上訴人之違約金債權已全數
27 抵銷而消滅。斯時吳淑芳得請求被上訴人支付違約金原本21
28 萬9,815元，及108年4月26日起至109年4月27日止（367天）
29 之遲延利息1萬1,051元【計算式：21萬9,815元 $\times$ 5% $\times$ （367/
30 365）=1萬1,051元】，吳淑芳以28萬6,715元依序抵銷利息
31 1萬1,051元、原本21萬9,815元後，吳淑芳對被上訴人之違

01 約金債權亦因全數抵銷而消滅。

02 六、綜上所述，潘麗如、吳淑芳依系爭契約第17.1條(4)約定，
03 得請求被上訴人給付違約金依序為48萬2,455元、21萬9,815
04 元，及均自108年4月26日起至清償日止，按年息5%計算之法
05 定遲延利息，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。又上
06 訴人上開得請求之金錢債權，已因其等各自與被上訴人交屋
07 保留款債權互為抵銷而消滅，不得再行請求。則上訴人此部
08 分請求亦為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，
09 及駁回其假執行之聲請，理由雖然不同，結論則無二致。上
10 訴意旨求予廢棄改判，仍應認為無理由，爰予駁回。

11 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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴應為無理由，依民事訴訟法第449條第2
15 項、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 109 年 10 月 13 日

17 民事第二十一庭

18 審判長法 官 翁昭蓉

19 法 官 呂淑玲

20 法 官 羅惠雯

21 正本係照原本作成。

22 上訴人（吳淑芳部分合併上訴利益額逾新臺幣150萬元）如不服
23 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
24 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
25 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
26 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
27 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
28 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
29 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 10 月 15 日

31 書記官 洪秋帆

01 附註：

02 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

03 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

04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 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

06 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

07 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

08 附表(新臺幣，小數點以下四捨五入)

編號	姓名	A 欄位：系爭契約約定之違約金計算式 (按日以已收價款之萬分之5單利計算)	A 欄位違約金 (佔已繳納房地價款之百分比)	B 欄位：本院酌減後之違約金計計算 式、金額(按日以已收價款之萬分之1 單利計算)
1	潘麗如	①、425萬5,000元 $\times 0.0005 \times 835$ 天(104年8月10日起至106年11月22日止)=177萬6,463元。 ②、1,025萬5,000元(425萬5,000元+600萬元) $\times 0.0005 \times 124$ 天(106年11月23日起至107年3月26日止)=63萬5,810元。 ③、177萬6,463元+63萬5,810元=241萬2,273元。	241萬2,273元 (241萬2,273元 $\div 1,025$ 萬5,000元 $\times 100\%$ =24%)	①、425萬5,000元 $\times 0.0001 \times 835$ 天(104年8月10日起至106年11月22日止)=35萬5,293元。 ②、1,025萬5,000元(425萬5,000元+600萬元) $\times 0.0001 \times 124$ 天(106年11月23日起至107年3月26日止)=12萬7,162元。 ③、35萬5,293元+12萬7,162元=48萬2,455元。
2	吳淑芳	①、236萬4,000元 $\times 0.0005 \times 889$ 天(104年8月10日起至107年1月15日止)=105萬0,798元 ②、536萬4000元(236萬4,000元+300萬元) $\times 0.0005 \times 18$ 天(107年1月16日起至107年2月2日止)=4萬8,276元。 ③、105萬0,798元+4萬8,276元=109萬9,074元。	109萬9,074元 (109萬9,074元 $\div 536$ 萬4000元 $\times 100\%$ =20%)	①、236萬4,000元 $\times 0.0005 \times 889$ 天(104年8月10日起至107年1月15日止)=21萬0,160元 ②、536萬4000元(236萬4,000元+300萬元) $\times 0.0005 \times 18$ 天(107年1月16日起至107年2月2日止)=9,655元。 ③、21萬0,160元+9,655元=21萬9,815元。