臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1097號

上　訴　人　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

被 上訴 人　王燦華

李津玲

王依慈

000000000000000000

林木森（原名先後為林哲旭、林東緒）

000000000000000000

黃喻屏

共　　同

訴訟代理人　鄭敏郎律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年6月29日臺灣臺北地方法院108年度訴字第2796號第一審判決提起上訴，本院於110年8月10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、被上訴人主張（下分稱姓名，合稱被上訴人）：伊等於民國99年9月16日就坐落臺北市○○區○○段0○段00○00地號土地上之「新潤和峰」建案（下稱系爭建案）與上訴人簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），分別買受系爭建案如附表「門牌號碼及戶別」欄所示房屋及停車位（及其坐落土地之應有部分，以下合稱系爭房地）。依系爭買賣契約第9條約定，上訴人應自99年9月1日起算1100個日曆天以前

完工，並以取得使用執照視為完工，每逾1日應按已繳納房地價款萬分之5單利計算遲延利息，性質上屬違約金之約定。上訴人遲至103年6月19日始取得使用執照，經扣除因颱風而停止上班日數之5.5日後，共遲延281.5天，伊等自得依上開約定按日以已繳房地價款萬分之2.5計付之違約金等情。爰依系爭契約第9條第1項、第2項約定，求為命上訴人給付如附表「請求金額」欄所示金額之判決（被上訴人逾此範圍之請求，非本院審理範圍）。

二、上訴人則以：伊因政府法令變更致遭內政部撤銷系爭建案之都市更新計畫核定（下稱系爭都更處分），致伊遲於103年6月19日始取得系爭建案之使用執照合計312天，又因颱風停工計5.5天，均為不可歸責於伊之事由，依系爭契約第9條第2項但書第1款、第2款約定，及民法第227條之2第1項規定，伊可免負逾期違約金責任。王燦華、李津玲（下稱王燦華2人）已與伊簽署協議書拋棄其等因系爭契約所衍生之其他權利，被上訴人未依內政部公告預售屋定型化契約應記載事項第15條第1項第1款規定，於103年10月17日辦理提前交屋及104年6月1日簽認交屋結算明細表時請求上訴人給付遲延完工之遲延利息，應認已拋棄該遲延利息請求權。被上訴人於108年4月25日起訴前5年之遲延利息請求權，已罹於5年短期時效，伊得拒絕給付。如認被上訴人得請求違約金，亦屬過高，應予酌減。被上訴人於伊交屋完畢後4年始提起本件訴訟，違反誠信原則，有權利失效原則適用等語，資為抗辯。

三、原審就前開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人均答辯聲明：上訴駁回。

四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷第9頁至10頁、第172至175頁、第285至289頁，並依判決格式增刪修改文句）：

㈠簽約經過：

1.王燦華於99年9月16日與上訴人就系爭建案B2棟第8層房屋、B2層第23號車位簽訂房屋預訂買賣契約，與訴外人黃文辰簽訂土地預定買賣契約書，房屋（含車位）買賣價金為新台幣（下同）929萬元、土地買賣價金為1725萬元，於104年5月19日移轉登記。

2.王燦華於99年9月16日與上訴人就系爭建案B1棟第7層房屋、B2層第20號車位簽訂房屋預訂買賣契約，與上訴人及黃文辰簽訂土地預定買賣契約書，房屋（含車位）買賣價金為929萬元、土地買賣價金為1726萬元，並於104年4月10日將上開契約更名讓與李津玲，嗣於104年5月19日移轉登記。

3.王燦華於99年9月16日與上訴人就系爭建案B1棟第8層房屋、B2層第21、22號車位簽訂房屋預訂買賣契約，與黃文辰簽訂土地預定買賣契約書，房屋（含車位）買賣價金為1002萬元、土地買賣價金為1862萬元，於104年5月19日移轉登記。

4.黃喻屏於99年9月16日與上訴人就系爭建案C2棟第10層房屋、B2層第19號車位簽訂房屋預訂買賣契約，與黃文辰簽訂土地預定買賣契約書，房屋（含車位）買賣價金為650萬元、土地買賣價金為1206萬元，於104年5月19日移轉登記。

5.林木森於99年9月16日與上訴人就系爭建案B2棟第9層房屋、B2層第53號車位簽訂房屋預訂買賣契約，與黃文辰簽訂土地預定買賣契約書，房屋（含車位）買賣價金為929萬元、土地買賣價金為1726萬元，於104年5月19日移轉登記。

6.王依慈於99年9月16日與上訴人就系爭建案B1棟第9層房屋、B2層第51、52號車位簽訂房屋預訂買賣契約，與黃文辰簽訂土地預定買賣契約書，房屋（含車位）買賣價金為1,003萬元、土地買賣價金為1862萬元，於104年5月19日移轉登記。

㈡系爭建案於103年6月19日取得使用執照。

㈢臺北市政府人事處公告遭逢重大颱風侵擾而停止上班日為99年9月19日、101年6月12日、101年8月2日、102年7月12日（下午停止上班上課）、102年7月13日、102年8月21日。

㈣臺北市政府於89年6月26日公告劃定「○○區○○路00巷南

側更新地區」之更新單元（下稱系爭更新單元），上訴人於97年8月14日擬具「臺北市○○區○○段0○段00○00地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」報核，經臺北市政府公告及公開展覽書圖，復經召開公聽會與審議會決議後，經臺北市政府以系爭都更處分准予核定實施，並通知上訴人准予核定實施、副知土地所有權人。因訴外人陳逢源就系爭都更處分提起訴願，經內政部以100年6月23日訴願決定撤銷系爭都更處分（下稱系爭訴願決定），上訴人乃需重新申請都更案核定並申請建照，系爭訴願決定作成日起至上訴人於101年5月1日取得第2次建造執照時止，期間共計312日。

五、兩造之爭點如下：

㈠上訴人遲延完工屬系爭契約第9條第2項但書第1、2款之事由，不應計入延遲天數，有無理由？

㈡上訴人抗辯內政部撤銷系爭都更處分所持法律見解，非兩造契約成立當時所得預見，依民法第277條之2第1項規定免給付遲延利息之責任，有無理由？

㈢上訴人抗辯與王燦華2人成立協議，及被上訴人辦理提前交屋及簽認交屋結算明細表，因認其等均同意拋棄對於本件遲延損害賠償請求，有無理由？

㈣上訴人抗辯被上訴人依系爭契約第9條第2項前段請求遲延利息已罹於5年時效部分，得拒絕給付，有無理由？

㈤若上訴人須給付違約金，上訴人抗辯違約金數額過高，應予酌減，有無理由？

㈥被上訴人提起本件訴訟，有無違反誠信原則？有無權利失效原則之適用？

六、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

㈠上訴人抗辯其遲延完工屬系爭契約第9條第2項但書第1、2款之事由，不應計入延遲天數，有無理由？

1.被上訴人主張：兩造約定系爭建案應自99年9月1日起1100個日曆天以前完工，上訴人遲至103年6月19日始取得使用執照，扣除因颱風而停止上班日數後，共遲延281.5天等語，

為上訴人否認，並以前揭情詞置辯。

2.經查：

⑴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1100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（指上訴人，下同）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（指被上訴人，下同）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」，有系爭契約可憑（見原審卷一第21至101頁）。準此，本件除有系爭契約第9條第2項但書各款情形所導致之遲延外，上訴人應負遲延完工之責任。

⑵上訴人於99年6月7日經臺北市政府以系爭都更處分核定並公告准予實施系爭都更案，有臺北市政府公告可稽（見原審卷一第317頁）。嗣內政部以系爭訴願決定認定都更實施者即上訴人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，遂撤銷系爭都更處分，上訴人因而需重新申請都更案核定並申請建造執照等情，亦有訴願決定書、建造執照足憑（見原審卷一第319至330頁；第331至333頁）。上訴人於系爭都更處分核定前，已得知原建物所有權人之一陳君羊業於40年間死亡，繼承人未辦理繼承登記，並非無法調查該繼承人，乃怠於盡查證及通知之義務，亦未依該期間無變更、限制之都市更新條例第12條、第22條、土地法第73條之1規定，請地政機關列冊管理，將陳君羊原持分建物排除不列入都更人數及所有權比率，仍逕對之通知及列為計算基準，其辦理都更程序顯非適法。則上訴人已能預見

系爭都更案恐因此生變，卻未向買受人說明該風險，系爭都更處分於100年6月23日遭撤銷，致須重新申請都更案核定及建照，自有可歸責之事由。兩造不爭執自系爭建案開工日即99年9月1日起至完工日即上訴人於103年6月19日取得使用執照之日止，共計1387日，扣除系爭契約原定工期1100日及颱風停工5.5日，系爭建案逾期完工281.5日。是被上訴人主張因可歸責於上訴人之事由遲延完工等語，即屬有據。

⑶上訴人雖抗辯：內政部作成系爭訴願決定前，歷年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，符合系爭契約第9條第2項但書約定之「因政府法令變更、限制」或「其他非乙方能力所可抗拒之情事」云云，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）為憑（見原審卷一第355至頁358頁）。惟：

①觀之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，謂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，核係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（見原審卷一第355至357頁），無關於都更實施者通知所有權人、計算所有權人同意比例之問題。又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」（見原審卷一第357至358頁），僅係就有關同意比例之計算，應以掛號日之所有權狀態為準，至所有權狀態為何，自包括原所有權人死亡後，繼承人依民法第759條規定於登記前取得所有權之情形，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。縱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，可認其有信賴利益存在，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。此觀內政部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」等語益明（見原審卷一第第375至376頁）。故依上訴人所提內政部就都更實施者通知所有權人、計算所有權人同意比例之歷來函釋，係認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，均概以登記名義人為通知及計算同意比例之對象為已足，致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。

②至內政部100年6月23日訴願決定書之案例事實，係該案都更實施者已知悉原所有權人死亡，因繼承人未辦理繼承登記，僅向該已死亡之原所有權人為通知，並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，逕以已亡故者為都市更新基地內土地之所有權人，其違法至為顯然，但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（見原審卷一第363至371頁、本院卷第155至159頁），益徵於系爭訴願決定作成前，實務見解並未採行不論都更實施者是否知悉登記名義人死亡，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為已足。

③從而，上訴人抗辯其信賴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，應屬系爭契約第9條第2項但書約定「因政府法令變更、限制」或「其他非乙方能力所可抗拒之情事」之免責事由云云，自不足採。

⑷上訴人復抗辯：依系爭契約附件一之付款明細表及系爭工程總進度表所示，王燦華購買B1-8樓部分逾期繳款日數45日、B2-8樓部分逾期繳款日數50日；李津玲合計期前手王燦華逾期繳款日數計50日；王依慈逾期繳款日數45日；林木森逾期繳款日數45日；黃喻屏逾期繳款日數49日（見原審卷二第19至24），應將其等遲延繳款天數扣除等語，提出系爭工程總進度表、買賣價金繳款明細表、交屋結算明細表等件為憑（見原審卷二第28至47頁）。惟：被上訴人所負給付各期工程款義務，為不定期債務（見原審卷一第471至482頁），應於經上訴人催告而未為給付，自催告時起負遲延責任。上訴人未舉證其有催告被上訴人繳納應付之各期房地價款、滯納金及相關款項之情事，已難認被上訴人有何遲延繳款之情形。況系爭契約第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（即上訴人）不負遲延竣工之責，該期間不計入前開天數」，足見系爭契約第9條第2項但書所列各款情形，均以影響工程進度，致上訴人不能如期完工為要件，並未將第1款之情形排除在外。上訴人逾期取得使用執照，係因系爭都更處分經系爭訴願決定撤

銷，而需重新申請都更案核定並申請建照所致，業如前述，亦難認系爭建案係因被上訴人未如期繳各期價款，致上訴人不能如期完工。是上訴人此部分之抗辯，亦無理由。

3.準此，上訴人抗辯其遲延完工屬系爭契約第9條第2項但書第1、2款之事由，不應計入延遲天數等語，為無理由。

㈡上訴人抗辯內政部撤銷系爭都更處分所持法律見解，非兩造契約成立當時所得預見，依民法第277條之2第1項規定免給付遲延利息之責任，有無理由？

1.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）。

2.經查：上訴人係於99年9月16日分別與被上訴人或其前手成立系爭契約。訴外人陳明毅於系爭契約成立前之98年4月22日即提出異議書提及陳君羊等5人已歿，上訴人卻將之列入基地內所有權人，經臺北市都市更新處於98年5月4日副知上訴人，請上訴人查明陳明毅陳情內容並妥為處理，上訴人於斯時應知悉陳君羊死亡之事實，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等情，有系爭訴願決定、臺北市都市更新處98年5月4日北市都函可憑（見原審卷一第319至330頁、卷二第70頁、本院卷第99頁）。上訴人雖辯稱：伊無法向戶政機關取得陳君羊及其繼承人資料云云，然上訴人仍可施以適當之調查、訪查，或至少可促請、建請主管機關臺北市政府協助查明暨囑請所轄地政機關列冊管理，而以合法方式辦

理本件都市更新，竟捨此不為，卻仍將該已喪失權利能力之亡者陳君羊為通知送達並列入都市更新基地內建築物之所有權人為計算，未依法將之排除計算，怠於查證及通知義務，其程序自未盡合法。上訴人為專業辦理都市更新業者，對於未踐行向建物實際所有權人通知之程序及未依土地法第73條之1第1項、都市更新條例第12條、第22條規定辦理之情事，自難諉為不知，復審酌上訴人於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日逕以存證信函通知陳君羊之繼承人因不參與都市更新僅得領取建築改良物補償費事宜，其後陳君羊之繼承人陳逢源即於99年9月17日委請律師對上訴人寄發律師函提出對本件都更案未受通知及土地人數及面積同意門檻計算標準之質疑，有律師函可憑（見本院106年重上字第791號卷第337至339頁），則本件都更案之進行恐有因程序未具完備及利害關係人提出訴願而發生變化之可能，應為上訴人於系爭契約成立時可得預見；又系爭契約第9條第2項關於遲延責任之約定，係參照內政部訂頒預售屋買賣定型化契約應記載事項第12條有關開工及取得使用執照期限為範本（見原審卷一第465至466頁），條文內容大致相同，所定義務係基於消費者業已繳納相當之對價，並督促建商積極依約完工，而有遲延利息之約定，上訴人依約本有按期完工之義務，並應隨工地現況而作適當之調整，而系爭建案既係因上訴人未完備程序要件而遭撤銷系爭都更處分，並非因不可歸責於上訴人之事由，致發生非契約成立當時所得預料之劇變，且經綜合考量都更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足公平之保障等情事，本件上訴人遲延完工之原因，尚未超過依系爭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。是上訴人抗辯依民法第227條之2第1項規定，應免除其給付遲延利息之義務，亦無憑採。

㈢上訴人抗辯與王燦華2人成立協議，及被上訴人辦理提前交屋及簽認交屋結算明細表，因認其等均同意拋棄對於本件遲延損害賠償請求，有無理由？

1.按和解之範圍，應以當事人相互間欲求解決之爭點為限，至於其他爭點，或尚未發生爭執之法律關係，雖與和解事件有關，如當事人並無欲求一併解決之意思，要不能因其權利人未表示保留其權利，而認該權利已因和解讓步，視為拋棄而消滅（最高法院57年台上字第2180號判例參照）。

2.上訴人抗辯：伊與王燦華2人於104年6月22日簽訂協議書，已約定就系爭買賣契約所涉相關爭議，每戶折讓買賣價金12萬元做為補償，其等已拋棄其等因系爭契約所生對上訴人之請求權，自不得向其請求逾期遲延利息等語，固提出和峰提前交屋切結書、協議書為憑（見原審卷一第335至345頁）。惟：

⑴觀諸和峰提前交屋切結書所載內容略以：「…提前裝潢需要，特商請貴公司協助，提前將本戶房屋交予本人裝修使用，本人並切結保證如下：一、本人充分知悉依買賣契約書約定繳清應繳之款項…並不得以任何理由要求貸款銀行拒絕辦理或拒絕給付予貴公司，否則即以本人違約論處。二、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…如有危險責任亦概由本人負責，與貴公司無涉。三、日後如有本人應履行本買賣契約之各項義務時（如補蓋章、通知貸款銀行撥款），本人保證無條件配合…四、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…」，核係王燦華（其中132號7樓之權利義務嗣後轉讓予李津玲）裝潢之需求而提前交屋，並就提前交屋所應處理之房屋現場各項建材設備之核對、危險責任移轉及違約處理等為約定，不僅非對於系爭契約其他部分為約定，更未約定王燦華2人同意拋棄本件遲延損害賠償之請求，無從認定王燦華2人已拋棄本件遲延損害賠償之請求。

⑵上訴人自承：王燦華2人於104年6月1日簽認「交屋結算明細表」確認雙方各自應負擔找補款項後，又就「無接縫地板工程爭議」提出請求，伊為給付金錢補償一方，為免王燦華2人陸續提出相關不合理請求而生紛擾，遂與王燦華2人簽訂協議書，約定以一次給付性方式解決本件買賣所涉相關爭議等語（見本院卷第340至341頁），觀諸前開2份協議書記載：「茲甲方就承購乙方興建之『新潤和峰』…（以下簡稱本件房地），經雙方善意溝通，就本件買賣所涉相關爭議，協議如下：一、基於服務之忱，乙方同意於甲方給付本戶房地尾款時，折讓買賣價金…作為補償，甲方應配合乙方財務所需，開立及交付相關折讓單據」等語，顯然雙方簽署協議書和解之範圍，係以無接縫地板工程爭議為限，尚無記載有關王燦華2人同意拋棄本件遲延損害賠償請求，難認兩造間有就上訴人遲延完工乙事欲求一併解決之意思。是上訴人抗辯王燦華2人簽署協議書拋棄請求逾期遲延利息，應無足採。

3.上訴人復抗辯：被上訴人未依內政部公告預售屋定型化契約應記載事項第15條第1項第1款規定，於103年10月17日辦理提前交屋及104年6月1日簽認交屋結算明細表時請求上訴人給付遲延完工之遲延利息，應認已拋棄該遲延利息請求權云云。惟：依消費者保護法第4條規定「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容」，係為保護消費者權益，內政部公告定型化契約應記載事項第15條第㈠項第1款「於交屋時雙方應履行下列各目義務：1.賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方」之規定（見原審卷一第466頁），核係賣方（指上訴人）應履行之義務規定，並未記載發生法律效果為買方拋棄因遲延完工賣方應付之遲延利息請求權，縱兩造交屋結算明細表上無應付遲延利息之記載，亦無足推定被上訴人拋棄因上訴人遲延完工所生遲延利息（違約金）請求權。是上訴人此部分之抗辯，亦難憑採。

㈣上訴人抗辯被上訴人依系爭契約第9條第2項前段請求遲延利息已罹於5年時效部分，得拒絕給付，有無理由？

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）。經查，系爭契約第9條第2項約定上訴人逾期取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息，而上訴人所負債務係依約定期限完工，非屬以支付金錢為標的，亦無使用金錢對價之利息，依上說明，兩造上開約定之遲延利息，應係違約金之約定。

2.又違約金之約定，為賠償給付遲延所生之損害，於債務人給付遲延時，債權人始得請求，既非定期給付之債務，與民法第126條所規定之性質不同，其時效為15年而非5年，亦無民法第145條第2項規定之適用（最高法院98年度台上字第911號判決意旨參照）。上訴人遲延完工，兩造以系爭契約第9條第2項前段約定「按日以已繳房地價款萬分之5計算」，為計算違約金之方式，並非如利息為一定期間經過而反覆發生債權。是本件並非如利息請求權適用短期消滅時效，上訴人為時效抗辯並拒絕給付，為無憑採。

㈤若上訴人須給付違約金，上訴人抗辯違約金數額過高，應予酌減，有無理由？

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。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條、第252條分別定有明文。

2.上訴人雖抗辯：縱認伊有遲延完工之情形，因土地預定買賣契約無逾期完工遲延利息約定，逾期完工土地部分應無遲延

利息問題，不應以房地價款計算遲延給付利息云云。惟：系爭契約第9條第2項約定為「乙方應按甲方『已繳付』本約『房地價款』萬分之5單利計付遲延利息…」，明白約定上開遲延利息（違約金）應以被上訴人已繳付之房地價款為計算基準，無須別事探求，上訴人抗辯僅以已繳付之房屋價款為計算，難認有理。

3.本院審酌上訴人因循誤解內政部94年12月9日函、96年1月10日函、100年2月8日函示以登記名義人（已歿）為都更案徵詢及參與分配對象之前例，嗣因該部100年2月23日函就都更實施者於都更程序中知悉原所有權人死亡之情形，闡示如何踐行對實際權利人之程序保障，致系爭都更處分被撤銷，其並非惡意違法申請都更案及遲延完工，且上訴人於系爭都更處分經撤銷時，正施作地下室開挖及連續壁作業等基礎工程，在停工312日期間，須繼續負擔融資利息，更須負擔買受人請求遲延之賠償，所受損失非小，但復工後已努力減少逾期日數，彌補工程延誤對買受人所致損失；被上訴人則受有已付價金可按法定利率計付之利息、向金融機構繳納之貸款利息等損害，及未能於預定時間遷入居住之不利益，參酌兩造實際所受損失，系爭契約第9條第2項約定計付違約金，雖屬過高，然被上訴人自行按已付房地價款萬分之2.5計付違約金，尚屬合理可採。本件自約定開工日即99年9月1日至完工日即103年6月19日，共計1387日，扣除約定工期1100日及颱風5.5日後，逾期281.5日，則被上訴人請求上訴人各給付如附表「請求金額」欄所示金額，為有理由，應予准許。

㈥被上訴人提起本件訴訟，有無違反誠信原則？有無權利失效原則之適用？

1.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）。

2.上訴人雖抗辯：兩造已於104年6月1日簽訂交屋結算明細表，結清相關買賣雙方應付款項，被上訴人享受入住、裝潢等利益，被上訴人於系爭買賣契約履行完畢後4年餘始提起本件訴訟，請求給付遲延利息，有違誠信原則並有權利失效原則之適用等語。惟：被上訴人於系爭建案交屋並移轉所有權登記後辦理貸款外，僅單純沈默外，並無任何舉動或特別情事，足使上訴人信賴其等不行使系爭契約相關權利。至被上訴人履行交付價金義務後，裝潢、入住系爭房屋，無非係本於所有權之正當權利行使。此外，上訴人未舉證證明被上訴人有何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，則被上訴人單純未行使權利，尚不足以使上訴人以為已拋棄權利，依上開說明，自不得僅以被上訴人暫未行使權利，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。至於上訴人援引最高法院97年度台上字第950號判決、本院106年度上字第886號判決之案例事實，均與本件事實未盡相符，且為法院就個案表示之法律見解，無從比附援引為有利於上訴人認定之依憑。上訴人此部分所辯，尚不足採。

七、縱上所述，被上訴人依系爭契約第9條第2項約定請求上訴人各給付如附表「請求金額」欄所示金額，為有理由，應予准許。原審就該部分為上訴人敗訴之判決，並分別為准、免假執行之宣告，均無不合，上訴人指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。並依民事訴訟法第78條規定，為訴訟費用負擔之判決。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　7　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　胡宏文

法　官　陳心婷

法　官　朱慧真

正本係照原本作成。

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　　110　　年　　9　　月　　7　　日

書記官　陳永訓

附表：

編號	被上訴人	門牌號碼及戶別（均為臺北市○○區○○路）	至103年6月19日核發使用執照止已繳付房地買賣價金	請求金額（計算式：已繳付買賣價金x0.00025x逾期天數281.5日）	更名/轉讓	契約總價
一	王燦華	132號8樓（B1棟8樓）	737萬元	518,664元		2,864萬元
二	王燦華	136號8樓（B2棟8樓）	686萬元	482,773元		2,654萬元
三	李津玲	132號7樓（B1棟7樓）	686萬元	482,773元	104年4月10日由王燦華讓與李津玲	2,655萬元
四	王依慈（原名王鳳貞）	132號9樓（B1棟9樓）	737萬元	518,664元		2,865萬元
五	林木森（原名林哲旭、林東緒）	136號9樓（B2棟9樓）	686萬元	482,773元		2,655萬元
六	黃喻屏	138 之1 號10樓（C2棟10樓）	479萬元	337,096元		1,856萬元