臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第155號

上　訴　人　游維翊
　　黃秉鈞
000000000000000000
　　徐建鈞
　　呂素貞
　　周明宏
共　　同
訴訟代理人　吳孟良律師
　　徐東昇律師
　　劉志賢律師
上　訴　人　日勝生活科技股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林榮顯
訴訟代理人　魏妁瑩律師
　　吳宛怡律師
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，兩造對於中華民國108年12月25日臺灣新北地方法院108年度重訴字第388號第一審判決，各自提起上訴，本院於109年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人日勝生活科技股份有限公司給付上訴人游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏逾附表「本院認定」欄所示本息部分，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，上訴人游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏之上訴及上訴

人日勝生活科技股份有限公司其餘上訴均駁回。

第一、二審訴訟費用，關於廢棄部分及上訴人游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏上訴部分，由上訴人游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏各負擔百分之十三、百分之二十二、百分之十七、百分之二十六、百分之二十二；關於上訴人日勝生活科技股份有限公司上訴部分，由上訴人游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏各負擔百分之十二、百分之二十、百分之十六、百分之二十四、百分之二十，餘由上訴人日勝生活科技股份有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏（下合稱上訴人）主張：伊等於民國101年9月、同年10月間，分別於如原審判決附表（下稱原附表）一「訂立契約日期」欄所示之日期，與對造上訴人日勝生活科技股份有限公司（下稱被上訴人）簽訂「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書」（下合稱系爭契約），向被上訴人購買坐落新北市板橋區力行段408之40、408之41、408之43、1197之7地號土地其上「日勝幸福站」社區（下稱系爭建案）A2區建物及坐落基地應有部分（下合稱系爭房地，價金及系爭房地如原附表一「買賣總價」、「買賣標的物」欄所示），被上訴人於104年2月9日領得新北市政府工務局（下稱工務局）104板使字第057號使用執照（下稱使用執照），惟未依系爭契約第17.1⑷條約定，於6個月內即104年8月9日前通知伊進行交屋，依上開約定，應以伊等已繳納如原附表二「已繳納房地價款」欄所示之房地價款計算（游維翊已繳納房地價款應更正為「536萬6000元」，見本院卷㈠第510頁），按每日萬分之5單利計算給付如原附表二「請求被告應給付遲延利息數額」欄所示之本息。爰依系爭契約第17.1⑷條約定，求為判命被上訴人給付伊等如原附表二「請求被告應給付遲延利息數額」欄所示本息之判決。原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決（即

判命被上訴人給付上訴人如原附表三「本院認定被告應給付遲延利息（違約金）金額」欄所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即108年4月30日起算之法定遲延利息），另駁回上訴人其餘請求。上訴人就其敗訴部分，提起一部上訴，被上訴人就其敗訴部分，全部提起上訴【如本院附表（下稱附表）「上訴範圍」欄所示。上訴人未上訴部分，非本院審理範圍，下不贅述】。上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判，均廢棄；㈡被上訴人應再給付上訴人如附表上訴人「上訴範圍」欄所示之金額，及均自108年4月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢願供擔保請准宣告假執行。並對被上訴人之上訴為答辯聲明：上訴駁回。

二、被上訴人則以：依系爭契約第14.1條、第14.3條及附件1「A2區建造執照」，伊僅須於107年2月28日前竣工取得使用執照，並依系爭契約第17.1條於取得使用執照後6個月內即107年8月31日前通知上訴人進行交屋即可，則伊於107年1月6日與上訴人完成交屋，並無逾期通知交屋；又伊雖於104年2月9日領得使用執照，惟於同年4月20日發生第104022號、第104023號、第104024號、第104025號地震（下合稱系爭地震），經檢視結果，A2區建物之地下室有出現輕微裂痕，需辦理結構補強，內政部營建署（下稱營建署）及新北市政府工務局（下稱工務局）於同年5月間，要求伊於結構安全鑑定改善完成後，方可繼續交屋，原使用執照已不具效力，無法憑以辦理交屋作業，不符合系爭契約第14.1、17.1條約定之使用執照，至106年8月14日營建署發函同意系爭建案A2區竣工，及建議儘速申請變更使用執照俾利辦理驗屋及交屋事宜，嗣伊於結構補強完成隨即於106年8月22日申請變更使用執照，惟因行政流程遲延，始在106年11月9日領得106板變使字第207號變更使用執照（下稱變更使用執照），是自104年5月5日（營建署通知禁止通知交屋）起至106年8月14日（同意系爭建物竣工）止之期間，自屬不可歸責於伊

之事由，依系爭契約第14.1⑵條約定，自應予以扣除，不得計入遲延天數。又伊於106年11月9日領得變更使用執照後，即通知上訴人交屋，亦未逾上開通知交屋期間。退步言之，縱認伊未在104年2月9日領得使用執照6個月內通知上訴人交屋而有違約情事，惟本件應有情事變更原則之適用，上訴人要求伊負擔遲延利息，顯失公平。而系爭契約第17.1⑷條約定性質為損害賠償總額預定性質之違約金，上訴人並未因伊遲延通知交屋而受有損害，自不得請求，縱得請求，金額亦屬過高，應予酌減，且不得再加計遲延利息。另上訴人尚未給付交屋保留款，經伊通知迄未給付，伊亦得以上訴人應給付伊之交屋保留款及計至109年8月20日止之遲延利息（如附表「交屋保留款及遲延利息」欄所示），與上訴人前開請求金額為抵銷等語置辯。並上訴聲明：㈠原判決關於判命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判，均廢棄；㈡上開廢棄部分，駁回上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請。並對上訴人之上訴為答辯聲明：㈠上訴駁回；㈡如受不利判決，願以現金或合作金庫銀行股份有限公司營業部無記名可轉讓定存單預供擔保，請准宣告免為假執行。

三、查，兩造於101年9、10月間簽訂系爭契約，由上訴人向被上訴人買受系爭房地（「訂立契約日期」、「買賣總價」及「買賣標的物」如原附表一前開各欄所示），依系爭契約第9條約定，上訴人應於接獲被上訴人書面繳款通知單之通知期限內，依系爭契約附件七「繳款期別明細表」所列價款金額，按期如數繳納各期價款；依系爭契約第14.1條約定，系爭建案應於101年11月30日前開工，於107年2月28日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，系爭建案A2區於101年5月31日取得工務局核發之101板建字第300號建造執照，於104年2月9日取得使用執照；又於104年4月20日發生系爭地震，A2區建物之地下室共有部分出現裂痕，營建署於104年5月5日召開工程協調會議，會議

結論記載：「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」等語，工務局函命被上訴人在未完成第三方公正單位安全鑑定報告（包含發生之原因、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，被上訴人於106年8月14日經營建署核定補強竣工，工務局於106年11月9日核發變更使用執照；另上訴人尚未交付之交屋保留款及計至109年8月20日止之遲延利息，如附表「交屋保留款」、「交屋保留款遲延利息」欄所示（合計如「交屋保留款及遲延利息」欄所示），為兩造所不爭執（見本院卷㈡第347至348頁），復有系爭契約、使用執照、建造執照、營建署104年5月14日營署更字第1042907504號函、104年5月5日工程協調會議記錄、104年5月9日發布聲明、工務局104年5月19日新北工施字第1040879932號函、營建署106年8月14日營署更字第1060051903號函、變更使用執照可據（見原審卷㈠第51至73、207至211、233至237、245至249、271至275、295至299、569、587至598頁、原審卷㈡第107頁），堪信無真實。

四、上訴人依系爭契約第17.1⑷條約定，請求被上訴人給付遲延利息，是否有據?

㈠按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解；是解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意。觀諸系爭契約第17.1條約定：「乙方（即被上訴人，下同）應於領得使用執照6個月內，通知甲方（即上訴人，下同）進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：⑴乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。⑵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。⑶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。⑷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甲方」等語（見原審卷㈠第63頁），已明定被上訴人於領得使用執照6個月內通知交屋，則被上訴人自應於實際領得使用執照6個月內通知上訴人進行交屋。又被上訴人於104年2月9日領得A2區建物使用執照（見原審卷㈠第75頁），依約應於同年8月9日前（實際領得使用執照6個月內）通知交屋，惟被上訴人於原判決附表三「本院認定被告通知交屋日期及遲延日數」欄所示日期，始分別通知交屋（兩造不爭執，見本院卷㈡第347頁），均已逾期，故上訴人主張被上訴人逾期通知交屋，依系爭契約第17.1⑷條約定為本件之請求（金額詳後述），即屬正當。

㈡被上訴人雖抗辯依系爭契約第14.1條、第14.3條及附件1「A2區建造執照」，伊僅須於107年2月28日前竣工取得使用執照，並依系爭契約第17.1條於取得使用執照後6個月內即107年8月31日前通知上訴人進行交屋即可，伊於107年1月6日與上訴人完成交屋，並無逾期通知交屋云云。惟查，觀諸系爭契約第14.1條約定：「本案之建築工程應在101年11月30日以前開工，107年2月28日以前完成主建物、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：⑴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。⑵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）」等語（見原審卷㈠第61頁），足見該條款係在規範被上訴人開工、取得使用執照之最後期限，及其得主張展延期限之事由，並無被上訴人所指「若於107年2月28日前取得使用執照者，其依系爭契約第17.1條約定通知交屋期限，亦延展為上開取得使用執照最後期限起算6個月」之意旨，自不得推認被上訴人於107年8月31日前通知上訴人進行交屋即可。又依系爭契約第17條通知交屋期限之內容，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項為約定，其目的係促使被上訴人在取得使用執照後6個月內依約完成系爭房地達可交屋之程度，並即時提出交屋之準備，使上訴人（消費者）得以早日占有及使用收益系爭房地，若認被上訴人已於104年2月9日取得使用執照，其依該約款所負給付義務之履行期限，卻延展為上開取得使用執照最後期限起算6個月，顯與上開約定之目的不符。再依系爭契約第17.1條(3)約定以觀，被上訴人通知交屋後至實際交屋前，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」、「交屋保留款」（見原審卷㈠第63頁），而系爭建案於104年2月9日取得使用執照後，上訴人即分別於同年2至4月間繳納「使用執照核發」、「金融機構貸款」相關款項（見原審卷㈠第213至215、239、265至267、289至291、353至367頁），並非於107年2月28日取得使用執照後6個月始支付前開期款，若認被上訴人於107年8月31日始須通知交屋，對於上訴人顯非公允，亦與前開約定之意旨相違；是被上訴人前開所辯，並不可採。

㈢被上訴人雖再抗辯系爭建物因系爭地震發生樑裂，營建署及工務局要求伊於結構安全鑑定及修補改善完成後，方可繼續交屋，致原使用執照已不具效力，無法憑以辦理交屋作業，不符合系爭契約第14.1、17.1條約定之使用執照，伊依約應自106年11月9日領得系爭變更使用執照之日起算6個月內通知交屋即可；又伊如有遲延通知交屋之情形，亦屬不可歸責於伊之事由所致，應有情事變更原則之適用，上訴人要求伊負擔遲延利息，顯失公平云云。然查：

1.系爭建案A2區建物之地下室因104年4月20日發生系爭地震出現裂痕等瑕疵，經相關鑑定單位進行鑑定，其結果如下：

⑴臺中市結構工程技師公會鑑定結果略以：「㈠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。㈡1.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（見外放本院108年度上字第197號〈卷2〉第215至216頁）。

⑵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

變位較大處。…8.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....綜上所述，由於鑑定標的物部分樑、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地樑等構件之結構強度，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」等語（見外放同上卷第224至227頁）。

⑶社團法人新北市結構工程技師公會鑑定結果略以：「經現場會勘檢視地上層37棟大樓主要結構之樑、柱、版及剪力牆構件，發現1樓群樓樑構件存在較多裂縫，其位置大多位於地下室，且其裂縫大部分發生在樑構件上方，研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少部分位置有裂縫產生，上述裂縫寬度約介於0.20～0.50㎜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；惟大部分樑、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」等語（見外放同上卷第209頁）。

⑷社團法人新北市土木技師公會鑑定結果略以：「㈢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，本會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年迴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年迴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」等語，有該公會之鑑定報告影本在卷可稽（見外放同上卷第201頁）。

⑸臺灣省土木技師公會鑑定結果略以：「鑑定標的物A2基地地下室B1F至B3F之損壞，普遍分布在建築物最外側之主體結構柱外圍之接梁處，該處為退縮層所在（非高樓區），研判現階段無安全之顧慮，惟應即刻進行補強作業，避免裂縫之擴大或加深」等語（見原審卷㈠第81頁）。

2.由上以觀，前開鑑定單位均認系爭建物之樑、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地樑等構件之結構強度，並未符合「混凝土結構設計規範」與「建築物耐震設計規範及解說」之相關規定，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，足見被上訴人出售之系爭房地存有上開結構安全瑕疵。至被上訴人雖另辯稱其僅負責施工而未實際處理結構設計及地質調查，此具高度專業性及獨立性，自屬不可歸責予伊，依系爭契約第14.1⑵條約定，自應予以扣除，不得計入遲延天數云云；然被上訴人係委託中聯工程顧問股份有限公司（下稱中聯公司）就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務所辦理系爭建案之規劃設計工作，再由建築師事務所委任之長浩結構技師事務所為結構設計等情，有規劃設計委任契約書、工程契約書（地質鑽探工程）可據（見原審卷㈠第599至632頁），是中聯公司、吳昌成建築師事務所均為被上訴人之受任人，長浩結構技師事務所為吳昌成建築師事務之複委任人，足見中聯公司、吳昌成建築師事務所、長浩結構技師事務所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建物，並交付予買方）之使用人（民法第224條規定參照），被上訴人應與其等就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物之結構安全不足等設計及施工缺失同負其責；則系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使用執照，自屬可歸責於

被上訴人之事由所致，被上訴人不得依系爭契約第14.1⑵條約定，主張順延期間，本件並無情事變更原則之適用，上訴人要求被上訴人負擔遲延利息，亦無顯失公平之可言。是被上訴人前開所辯，仍不可採。

㈣綜上，被上訴人就系爭建物於104年2月9日領得原使用執照，依系爭契約第17.1條約定，被上訴人應於104年8月9日前通知上訴人進行交屋，而被上訴人於原判決附表三「本院認定被告通知交屋日期及遲延日數」欄所示日期，始分別通知交屋，堪認被上訴人通知上訴人進行交屋，顯逾系爭契約第17.1條約定之期限。故上訴人依系爭契約第17.1條(4)約定為本件之請求，核屬正當。

五、被上訴人抗辯上訴人請求違約金過高，應予酌減，是否有據？上訴人得請求違約金之金額為何？得否再請求遲延利息？

㈠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。查，被上訴人逾通知交屋之期限，依系爭契約第17.1條(4)之約定，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上訴人；此既係就被上訴人遲延通知交屋所為之約定，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，應係被上訴人遲延通知交屋之「損害賠償總額預定性違約金」，並非金錢給付之遲延利息；故被上訴人抗辯系爭契約第17.1條(4)之約定，性質為損害賠償總額預定性違約金，尚非無憑。

㈡又系爭契約第17.1條約定按日以已收價款之萬分之5單利計算，而被上訴人於原審判決附表三「本院認定被告通知交屋日期及遲延日數」欄所示日期，始分別通知交屋，對游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏遲延通知交屋日數，分別為879日、870日、842日、951日、947日（兩造不爭執，見本院卷㈡第347頁），若依前開約定按日以已收價款之萬分之5單利計算（計算結果即附表「起訴金額」欄所示），違約金之金額約達上訴人已繳價金（如附表「已繳價金」欄所示）0.43％至0.53％不等（約各為0.43％、0.51％、0.43％、0.53％、0.43％）；又依系爭契約第17.1條⑶約定，上訴人應於交屋前繳清價款，被上訴人同意上訴人暫緩繳納交屋保留款，嗣經被上訴人催告繳納，上訴人迄未繳納交屋保留款（金額如附表「交屋保留款」欄所示，兩造不爭執，見本院卷㈡第348頁）；而被上訴人前已依系爭契約第20.3條約定，補貼上訴人利息各21萬2520元、38萬1281元、32萬8197元、38萬7968元、30萬2419元（見原審卷㈠第255至263頁）；本院審酌上開各情，因認依上訴人實際所受損害，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。則游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏各得請求被上訴人給付違約金為47萬1671元、79萬0830元、70萬3996元、82

萬8321元、78萬6545元（計算式如附表「備註」欄各編號㈠所示）。

㈢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項分別定有明文。

2.被上訴人應給付游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏之違約金，各為47萬1671元、79萬0830元、70萬3996元、23萬9626元、82萬8321元、78萬6545元（如前述），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29日送達被上訴人（見原審卷㈠第679至681頁），是上訴人請求按違約金之本金均自108年4月30日起算法定遲延利息，亦屬正當。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，亦為被上訴人所不爭執（見本院卷㈡第350頁），自無不得加計遲延利息之限制；是被上訴人前開所辯，即不可取。

六、被上訴人主張以上訴人應給付其之「交屋保留款及遲延利息」，與上訴人之前開違約金債權為抵銷，是否有據?

㈠按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅；民法第321條至第323條之規定，於抵銷準用之，民法第334條第1項、第355條第1項、第342條分別定有明文。

㈡查，上訴人依系爭契約第17.1條⑶約定，應於交屋前繳清價款，被上訴人同意上訴人暫緩繳納交屋保留款，嗣經被上訴人催告繳納，上訴人迄未繳納交屋保留款（金額如附表「交屋保留款」欄所示，兩造不爭執，見本院卷㈡第348頁），其等遲延交付「交屋保留款」，是被上訴人請求其等給付法定遲延利息（被上訴人係計至109年8月20日止），亦屬正當。上訴人雖主張其等得主張同時履行抗辯，於被上訴人給付逾期交屋之違約金前，拒絕給付交屋保留款及遲延利息云云；惟所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯。則被上訴人係本於系爭契約第17.1條⑶約定，請求上訴人給付交屋保留款本息，上訴人前開應為交屋保留款本息之給付，與被上訴人另依第17.1條(4)之約定，於遲延通知交屋時應給付違約金之義務，二者顯非同一雙務契約而立於互為對待給付之關係，上訴人自無從援為同時履行抗辯；故上訴人前開主張，並不可採。

㈢綜上，被上訴人抗辯以上訴人應給付其之「交屋保留款及遲延利息」，與上訴人之前開違約金債權為抵銷，既屬有據；而兩造就上訴人尚未交付之交屋保留款及計至109年8月20日止之遲延利息，如附表「交屋保留款」、「交屋保留款遲延利息」欄所示（合計如「交屋保留款及遲延利息」欄所示），並不爭執（見兩造不爭執事項㈣）；則經抵銷後，游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏尚得請求金額，依序各為17萬8272元、30萬1954元、23萬9626元、35萬9864元、30萬1945元（金額、計算式如附表「本院認定」、「備註」欄所示），並均加計自起訴狀繕本送達翌日即108年4月30日（見原審卷㈠第679至681頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

七、綜上所述，上訴人依系爭契約第17.1條(4)約定，請求被上訴人給付如附表「本院認定」欄所示之金額，及均自108年4月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。逾上開應准許部分，原審為被上訴人敗訴之判決，自有未洽，被上訴人指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第二項所示。又原審駁回上訴人請求被上訴人再給付如附表「上訴範圍」欄本息，及就上開應准許部分命被上訴人如數給付，並為准、免假執行之諭知，核無違誤，兩造就前開部分各自提起上訴，指摘原判決此等部分不當，聲明廢棄改判，均無理由，應各駁回其等之上訴。

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，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　16　　日

民事第十四庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　湯千慧

法　官　邱靜琪

正本係照原本作成。

日勝生活科技股份有限公司不得上訴。

游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏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　　16　　日

書記官　張淨卿

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。

附表：（金額：新臺幣；時間：民國）

編號	姓名	已繳價金	起訴金額	原審判准	交屋保留款	交屋保留款遲延利息	交屋保留款及遲延利息	上訴範圍		本院認定
								上訴人	被上訴人	
1	游維翊	536萬6000元	235萬8357元	117萬9223元	28萬7308元	6091元	29萬3399元	89萬1826元	117萬9223元	17萬8272元
2	黃秉鈞	909萬元	465萬4080元	197萬7075元	47萬8540元	1萬0336元	48萬8876元	219萬8465元	197萬7075元	30萬1954元
3	徐建鈞	836萬1000元	363萬3651元	175萬9991元	45萬4552元	9818元	46萬4370元	141萬9108元	175萬9991元	23萬9626元
4	呂素貞	871萬元	465萬5495元	207萬0803元	45萬8552元	9905元	46萬8457元	212萬6140元	207萬0803元	35萬9864元
5	周明宏	901萬4000元（104年8月9日前已繳289萬2500元，104年9月15日繳納560萬元、107年1月14日繳納52萬1500元）	392萬3712元	196萬6362元	47萬4540元	1萬0060元	48萬4600元	148萬2810元	196萬6362元	30萬1945元
合計			1922萬5295元	895萬3454元			219萬9702元	811萬8349元	895萬3454元	138萬1661元

備註：

「本院認定」欄之計算式：（元以下均4捨5入）

一、游維翊部分：

㈠違約金：536萬6000元（已繳價金）×879日（遲延日數）×1/10000＝47萬1671元。

㈡47萬1671元－29萬3399元（交屋保留款及遲延利息）＝17萬8272元。

二、黃秉鈞部分：

㈠違約金：909萬元（已繳價金）×870日（遲延日數）×1/10000＝79萬0830元。

㈡79萬0830元－48萬8876元（交屋保留款及遲延利息）＝30萬1954元。

三徐建鈞部分：

㈠違約金：836萬1000元（已繳價金）x842日（遲延日數）x1/10000＝70萬3996元。

㈡70萬3996元－46萬4370元（交屋保留款及遲延利息）＝23萬9626元。

四呂素貞部分：

㈠違約金：871萬元（已繳價金）x951日（遲延日數）x1/10000＝82萬8321元。

㈡82萬8321元－46萬8457元（交屋保留款及遲延利息）＝35萬9864元。

五周明宏部分：

104年8月9日前已繳房地價款289萬2500元，104年9月15日繳納房地價款560萬元，107年1月14日繳納房地價款52萬1500元，合計901萬4000元。

㈠違約金：

1.289萬2500元（已繳價金）x947日（遲延日數）x1/10000＝27萬3920元。

2.560萬元（已繳價金）x910日（遲延日數）x1/10000＝50萬9600元。

3.52萬1500元（已繳價金）x58日（遲延日數）x1/10000＝3025元。

4.以上合計78萬6545元（27萬3920元＋50萬9600元＋3025元＝78萬6545元）。

㈡78萬6545元－48萬4600元（交屋保留款及遲延利息）＝30萬1945元。