臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第60號

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　黃沛晴

　　陳俊銘

　　徐奕平

　　黃昱先

　　林志星

　　王盟棟

　　張英美

　　郭怡欣

　　張佑齊

共　　同

訴訟代理人　林森敏律師

　　狄彥君律師

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12月3日臺灣新北地方法院第一審判決（107年度重訴字第873號）提起上訴，本院於109年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決除確定部分外關於命上訴人給付逾如附表1所示本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用裁判均廢棄。

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。

上訴人其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用（除確定部分外）由上訴人負擔五分之二，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊等於民國101年間簽訂「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」（下稱系爭契約），向上訴人購買「日勝幸福站」社區（下稱系爭社區）A2區如附表4所示之門牌房屋（下稱系爭房屋）及坐落新北市○○區○○段000000○000000○000000○000000地號土地應有部分（與系爭房屋合稱系爭房地）。上訴人於104年2月9日取得使用執照，依系爭契約第17.1條(4)約定，應於同年8月9日前通知伊進行交屋，惟上訴人違反建築技術規則建築構造編耐震設計等相關規定，致系爭房屋於104年4月20日發生地震後（下稱系爭地震），產生差異沉陷及結構體裂縫現象（下稱系爭瑕疵），上訴人因修補遲至106年底至107年初始通知交屋（詳如附表4所示），應依系爭契約第17.1條(4)約定，每逾1日按已繳房地價款核計萬分之五之遲延利息等語。爰依系爭契約第17.1條(4)約定、民法第229條及第231條規定，求為命上訴人應分別給付被上訴人如附表3所示本息（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。未繫屬本院部分，不另贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：依系爭契約第14.1條約定，伊僅需於107年8月28日前通知被上訴人交屋。又依內政部就「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋應記載事項）所為函釋，縱伊提前於104年2月9日取得使用執照，仍係自應取得使用執照日（即107年2月28日）起算通知交屋之6個月期限，伊並未遲延通知交屋。另系爭契約第17.1條所稱「領得使用執照」，應限縮解釋於「領得可供買方作為後續使用建物之依據之使用執照」，始符合預售屋應記載事項第15點第1款規範目的，伊雖於104年2月9日取得系爭房屋之使用執照，嗣因系爭地震發現系爭瑕疵，主管機關要求伊先申請變更使用執照，俟系爭房屋改善完成，始得辦理後續驗屋及交屋作業，顯已否定該使用執照之效力，應自106年11月9

日取得變更使用執照起算交屋期限。依系爭契約第17.1條約定，係要求伊應於取得使用執照後6個月內通知交屋，而非完成交屋，縱伊遲延通知交屋，亦不生上訴人遲延入住之損害。又伊係因不可歸責之主管機關要求不得辦理交屋等事由而遲延通知交屋，應自遲延天數中扣除。另被上訴人雖主張自伊施作補強修繕時起算通知交屋之遲延利息，惟未依民法第229條第2項規定為催告，難謂其受有不能使用收益系爭房屋或租金之損害。被上訴人未繳清期款前，伊不負交屋義務。被上訴人按日以萬分之五計算之遲延利息接近法定最高利息20%，且被上訴人請求金額相當於已繳房地價款42.3%及契約總價40.4%，顯屬過高。伊已補貼被上訴人金融機構貸款入帳日起至交屋後30日之利息，且已延長系爭房屋之保固期限，更花費近百億元補強系爭房屋及委請各大技師公會鑑定系爭房屋，現有價值遠高於系爭契約所約定之價金及被上訴人未舉證受有何損害，違約金應酌減至0元等語，資為抗辯。並上訴聲明：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。

三、上訴人係「新北市板橋浮洲合宜住宅投資興建計畫土地標售案」之得標廠商，於100年11月21日與內政部營建署簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫—第一區土地標售案契約」，負責興建板橋浮洲合宜住宅（下稱系爭建案）。被上訴人分別於如附表4所示締約日期與上訴人簽訂系爭契約，購買系爭房地。上訴人於101年5月31日取得建造執照，於同年7月16日開工、103年8月15日竣工、104年2月9日取得使用執照，系爭地震發生後出現系爭瑕疵，於104年6月18日至同年10月5日間由四大技師公會辦理結構安全鑑定結果，須採結構補強之方式提升建築物結構強度，上訴人嗣依其建議，發展補強細部設計，104年10月7日至105年8月18日完成結構外審、105年12月1日開始補強修繕、106年7月7日補強竣工，於106年8月14日經內政部營建署核定補強竣工，再於同年11月9日取得變更使用執照，嗣上訴人已將系

爭房地所有權分別移轉登記予被上訴人，並於附表4通知交屋及交屋日期欄所示日期，通知交屋及交屋等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第530至531頁），並有系爭契約、使用執照、交屋證明書、交屋通知單、中央氣象局地震報告、新北市政府工務局（下稱工務局）變更使用執照、鑑定報告掃描檔及鑑定報告、內政部營建署（下稱營建署）106年8月14日函在卷可稽（見本院卷二第63至267頁、原審卷一第27至77頁、第103至127頁、第303至325頁、原審卷二第81至104頁、第155至196頁、第327至328頁、第435頁、原審卷三第277至288頁、鑑定報告外放）。

四、被上訴人主張上訴人未依約於104年2月9日領得使用執照後6個月內通知交屋，遲至附表4所示日期，應依系爭契約第17.1條(4)之約定給付遲延利息等情，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠系爭契約第17.1條(4)約定：乙方（即上訴人）如未於領得使用執照6個月內通知甲方（即被上訴人）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。（見原審卷一第39頁）。上訴人於104年2月9日領得系爭房屋使用執照（見原審卷一第77頁），則上訴人依約應於104年8月9日前通知交屋，上訴人遲至附表4所示之日期始通知交屋，則被上訴人請求上訴人給付自104年8月10日起至通知交屋日止之遲延利息（詳如附表2所示之遲延期間、天數及金額），洵屬有據。

㈡上訴人抗辯：依系爭契約第14.1條約定，伊於107年2月28日前取得使用執照即可，自該日起算6個月始為通知交屋期限，未有遲延通知交屋情事云云。惟查：

1、按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面

或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。又定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法（下稱消保法）第11條第2項定有明文。查系爭契約第14條開工及取得使用執照期限約定：「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）...」等語（見原審卷一第36至37頁），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，無從據以解釋上訴人於107年2月28日前取得使用執照者，其依系爭契約第17.1條所負通知交屋期限亦延展至同年8月28日。

2、又系爭契約第17條通知交屋期限約款，係援用預售屋應記載事項第15點「通知交屋期限」第1項，其目的係促使上訴人在取得使用執照後6個月內依約完成系爭房屋達可交屋之程度，並即時提出交屋準備，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。另系爭契約第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。...」（見原審卷一第39頁），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% ）（見原審卷一第209頁）。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%)，被上訴人因而分別於104年2月或3月間繳納使用執照核發期款，於104年4月間繳納金融機構貸款，有客戶繳款紀錄表在卷（見原審卷一第129至173頁、第183至205頁），足見被上訴人未享有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同年8月28日始通知交屋，對於被上訴人顯然不公。

3、內政部108年1月9日內授中辦地字第1080260014號函、同年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，本部訂有預售屋應記載事項，作為企業經營者與消費者訂定契約之準據。其中第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，係內政部就有關預售屋買賣定型化契約條款疑義所表示之法律意見（見原審卷一第613至617頁、第622頁），僅供法院參考。又上訴人所提出黃立教授法律意見書略以：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約定日期起算。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計6個月」仍未通知買方進行交屋，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（見原審卷二第421至424頁），係其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，均無拘束本院之效力。

4、綜據系爭契約文義及體系脈絡，兼衡契約目的、公平原則及消保法立法意旨，應認系爭契約第17.1條所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，所謂「領得使用執照」係指上訴人實際領得使用執照，而非第14.1條之取得使用執照期限107年2月28日。是上訴人抗辯應自107年2月28日起算6個月為通知交屋期限，要非可採。

㈢上訴人又辯以：系爭房屋於104年2月9日取得使用執照後之同年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，不得通知辦理交屋，非可歸責於伊，依系爭契約第14.1條(2)約定，此期間不得計罰遲延利息。經補強竣工後，應自106年11月9日領得變更使用執照起算系爭契約第17.1條之通知交屋期限云云。惟查：

1、新北市於104年4月20日發生四級地震（見原審卷一第303至306頁之「中央氣象局地震報告」），系爭建案A2區建物之地下室出現裂痕等系爭瑕疵，營建署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，不得擅自進行補強施作」等語（見原審卷二第319頁）、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」等語（見原審卷二第323頁）。

2、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工程技師公會、社團法人新北市土木技師公會鑑定結果：

①臺中市結構工程技師公會104年8月17日中市結技鑑字第282號板橋區浮洲合宜住宅結構安全鑑定案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...4...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標的物結構安全評估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。...」等語（見原審卷二第155至196頁）。

②又臺北市結構工程工業技師公會104年8月18日(104)北結師鑑字第2698號新北市板橋浮洲合宜住宅新建工程結構安全鑑定A2區鑑定報告書記載：「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142至145頁）。

③社團法人新北市結構工程技師公會、社團法人新北市土木技師公會新北市板橋區浮洲合宜住宅新建工程A2區、A3區、A6區結構安全鑑定報告書記載：「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。㈩一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年回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（見外放104年8月28日新北市結技鑑字第74號鑑定報告書第30至33頁、104年8月31日新北土技字第1188號鑑定報告書第29至31頁）。

3、由上述可知，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，始造成差異沉陷、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，系爭建案建物因此進行補強修繕工程，而未能於領得使用執照104年2月9日6個月內通知交屋。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，取得工務局106年11月9日106板變使字第207號變更使用執照（見原審卷一第307至325頁、第585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（見原審卷一第324頁），可見係因可歸責於上訴人所興建系爭房屋結構強度不符合設計規範之事由，而為結構變更及結構補強，且非系爭契約第14.1條(2)所定「因政府法令變更之事由」（見原審卷一第37頁）。至上訴人抗辯應自106年

11月9日領得變更使用執照起算6個月為交屋期限云云。惟系爭建案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，嗣於106年11月9日始取得變更使用執照，倘係以取得變更使用執照之日起算交屋期限，豈非將可歸責於上訴人事由而延期通知交屋之不利益轉嫁於被上訴人承擔，顯非事理之平。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，核與第17.1條通知交屋期限無涉，業如前述。另被上訴人縱同意上訴人修繕補強，亦不能遽謂被上訴人已免除上訴人遲延通知交屋之責任。被上訴人依據系爭契約第17.1條(2)約定，本應於交屋前完成修繕之義務，營建署與工務局要求上訴人於鑑定修繕補強完成前不能辦理交屋，亦合於系爭契約之約定，上訴人係因可歸責於己之事由，未能提供合於系爭契約約定之房屋，致需修繕補強，自非延展通知交屋之正當事由。上訴人此部分所辯，並不足採。另該變更使用執照內容如上，原使用執照並未作廢，上訴人抗辯原使用執照已實質作廢云云，亦屬無據。依民法第224條規定，上訴人委任之結構技師事務所等，均為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，上訴人應就其等未能妥善辦理地質調查、評估及設計，造成系爭房屋之結構安全不足等設計及施工缺失負同一責任，是上訴人抗辯就結構安全已盡選商之責，本件縱有遲延，亦非可歸責伊之事由云云，亦非可採。

㈣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。經查：

1. 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條(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（見原審卷一第39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。

2. 上訴人於104年2月9日取得使用執照，依約應於同年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，地下室出現裂痕等系爭瑕疵，上訴人因而進行補強修繕工程，迄如附表4所示之通知交屋日期始通知被上訴人交屋，自104年8月10日至通知交屋日期日，上訴人遲延通知交屋共計如附表2所示之日數，造成被上訴人使用收益系爭房屋隨之延宕，惟因系爭契約就完成交屋未定有期限，但無證據顯示被上訴人於通知交屋日期以前曾催告上訴人履行交屋義務，且被上訴人應先履行繳清期款義務，則被上訴人主張因上訴人延遲通知交屋，致其受有不能使用收益系爭房屋或須另覓住處等損害，難謂有據。

另審酌系爭契約第17.1條約定按日以萬分之五單利計算，週年利率高達18.25 %，已接近法定利率20%之上限，且本件被上訴人請求之違約金依此計算（已繳價款x遲延天數x萬分之五，元以下四捨五入）分別為193萬1,255元、364萬3,548元、186萬9,771元、438萬2,098元、236萬3,605元、382萬1,416元、355萬3,250元、427萬9,306元、412萬8,625元，相當於被上訴人已繳納房地價款之40%～50%，以及系爭房屋乃營建署主辦之「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」案內之建物，受到主辦機關營建署及地方建築管理機關新北市政府高度管制，上訴人辦理相關程序必受有相當影響，且上訴人已延長保固期限，並依系爭契約第20.3條約定補貼被上訴人各自已繳金融機構貸款自入帳日起至通知交屋日止之利息（見原審卷三第155至159頁之結構保固聲明、補強公告、本院卷一第421至437頁之利息補貼計算表）；並參酌內政部對於預售屋之買賣情況，旰衡國內之經濟情況，平衡買賣雙方之利益，認被上訴人實際上所受損害非鉅，本件違約金額實屬過高，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，始稱允當。至上訴人以系爭社區A2區房屋近期法拍價格已遠高於買賣價金為由，據此抗辯被上訴人並無損害云云，惟此為不動產價值之波動，且為上訴人違約後之事實，非本件違約金酌減之考量因素。準此，被上訴人得請求上訴人給付違約金之金額如附表1所示（元以下四捨五入，計算式如附表2所示）。

㈤按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，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。上訴人應給付被上訴人如附表1所示之違約金，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12月23日（送達證書見原審卷一第239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。

五、綜上所述，被上訴人依系爭契約第17.1條(4)約定，請求上訴人給付如附表1所示本息部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，自有未洽，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。至上開應准許部分，原判決命上訴人如數給付，並為准、免假執行之諭知，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。

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。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　24　　日

民事第七庭

審判長法　官　李昆霖

法　官　譚德周

法　官　王育珍

正本係照原本作成。

兩造（被上訴人合併上訴利益額須逾新臺幣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　　11　　月　　24　　日

書記官　簡曉君

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。