臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第395號

上　訴　人　劉志傑
　　謝為益
　　彭珮珍
共　　同
訴訟代理人　陳郁勝律師
複　代理人　陳佩琪律師
被　上訴人　合勤建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　李柏憲
被　上訴人　呂月森
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　張錦春律師

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110年1月29日臺灣桃園地方法院108年度訴字第2149號判決提起上訴，本院於110年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項至第四項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應連帶給付上訴人劉志傑新臺幣參拾參萬伍仟伍佰參拾元，及自民國一〇八年十月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人應連帶給付上訴人謝為益新臺幣參拾捌萬貳仟陸佰伍拾伍元，及自民國一〇八年十月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人應連帶給付上訴人彭珮珍新臺幣貳拾貳萬捌仟陸佰貳拾伍元，及自民國一〇八年十月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人連帶負擔四分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人劉志傑、謝為益及彭珮珍在原審依其等與被上訴人合勤建設股份有限公司（下稱合勤公司）簽立之「合勤霄裡讚」房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）第11條第2項約定，主張合勤公司遲延交屋，應給付遲延利息(見原審卷二第224頁）。上訴後另陳述合勤公司未依約於民國105年6月30日取得使用執照，致未於取得使用執照後六個月即105年12月30日前交屋，應給付遲延利息（見本院卷第131至132頁），核屬補充法律及事實上之陳述，依民事訴訟法第463條、第256條規定，應予准許。

二、本件上訴人主張：劉志傑、謝為益及彭珮珍分別於103年11月19日、同年10月30日、同年12月18日與合勤公司簽立系爭房屋契約，及與被上訴人呂月森簽訂土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭房地契約），分別購買「合勤霄裡讚」建案（下稱系爭建案）C2-5樓、C2-4樓、C1-5樓房屋暨坐落基地（下各以戶號稱之，合稱系爭房地），約定總價款依序為新臺幣（下同）570萬元、553萬元、563萬元，合勤公司依約應於105年6月30日前完工取得使用執照，並應於領取使用執照日起6個月內即105年12月30日前交屋，詎合勤公司遲至107年1月8日始取得使用執照，107年5月12日始交屋予劉志傑、謝為益，107年4月23日始交屋予彭珮珍，合勤公司遲延取得使用執照，致遲延交屋，自106年1月1日起算，依序遲延交屋497日、497日、478日，其等自得依系爭房屋契約第11條第2項約定請求給付遲延利息。另依系爭房屋契約第25條第1項及系爭土地契約第12條第1項約定，系爭房地契約具連帶不可分性，呂月森與合勤公司就上開給付應負連帶責任。爰依系爭房屋契約第11條第2項、第25條及系爭土地契約第12條之約定，請求被

上訴人連帶給付劉志傑44萬2,330元、謝為益50萬4,455元、彭珮珍29萬3,310元，及均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。

三、被上訴人則以：系爭建案於施工過程中，因桃園市八德區霄裡里福山宮旁浣衣池地下水源枯竭、鄰房建損，引發附近居民陳情抗議阻擋施工（下稱系爭鄰損事件），而於104年1月20日起停工，桃園市政府於104年4月9日作成停工處分，要求合勤公司提出施作擋土牆之安全支撐措施、簽證切結安全無虞說明書、達成歷次居民協調會協議等事項後，始得申請復工，合勤公司已於104年4月17日提出安全無虞說明書及用水維護計畫，桃園市政府建築管理處遲至104年5月20日始同意其復工申請，故自104年1月20日起至同年5月20日止停工計120日均係因系爭鄰損事件所致，系爭建案開挖會否導致地下水流向改變，並非合勤公司事前得預測，實不可歸責，依系爭房屋契約第11條第1項但書第2款約定合勤公司無須負遲延責任；合勤公司於竣工日即106年4月25日向桃園市政府申請使用執照，惟桃園市政府工務局前因系爭鄰損事件而將系爭建案使用執照之核發予以列管，合勤公司於106年6月26日與全數居民達成和解，復於106年12月4日申請使用執照，桃園市政府於107年1月3日解除系爭建案鄰損之列管，並於107年1月8日發給系爭建案使用執照，故依系爭房屋契約第11條第1項但書第2款約定，合勤公司於106年12月5日至107年1月3日期間無須負遲延責任；合勤公司於取得使用執照6個月內，即分別於107年5月12日交屋予劉志傑、謝為益，於107年4月23日交屋予彭珮珍，未遲延交屋；縱認合勤公司有遲延交屋，系爭房屋契約第11條第2項約定之遲延事由為遲延取得使用執照，並非遲延交屋，上訴人不得據以請求伊負遲延交屋之責任。倘若合勤公司需負遲延責任，亦應依民法第252條規定予以酌減。況劉志傑、謝為益於106年1月21日提前入住，彭珮珍於106年3月22日提前入住，上訴人自該時起即已管理使用系爭房地，未受有遲延損害，自不得再請求

遲延利息，上訴人請求之金額應分別扣除該期間之金額，即劉志傑扣除31萬4,170元、謝為益扣除35萬8,295元、彭珮珍扣除18萬1,565元，或按系爭建案於106年之出租行情每坪440元計算扣除金額，即劉志傑扣除15萬8,214元、謝為益扣除15萬8,214元、彭珮珍扣除12萬7,630；又合勤公司向上訴人表示願以自107年5月1日起至108年4月30日期間免收管理費，及升等廚房設備、贈送熱水器等，補償上訴人所受損害，上訴人因此受有免繳管理費之利益，各為劉志傑2萬496元、謝為益2萬496元、彭珮珍2萬124元，及受贈之熱水器價值，各為劉志傑1萬1,000元、謝為益5,300元、彭珮珍1萬290元，均應予以扣除。另因系爭土地契約未明文約定連帶責任，故呂月森毋庸負連帶責任等語，資為抗辯。

四、原審判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應連帶給付劉志傑44萬2,330元、謝為益50萬4,455元、彭珮珍29萬3,310元，及均自訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、上訴人主張合勤公司未依約於105年6月30日取得使用執照，致未於取得使用執照後六個月即105年12月30日內交屋，應依系爭房屋契約第11條第2項約定給付遲延利息，呂月森依系爭房屋契約第25條及系爭土地契約第12條應與合勤公司負連帶責任，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。故本件應探討者厥為：㈠合勤公司是否應負遲延責任?㈡倘若合勤公司應負遲延責任，應給付之遲延利息為何?㈢合勤公司主張依民法第252條酌減、扣除上訴人提前入住利益、免繳一年管理費利益、及取得熱水器利益，是否有理由?㈣呂月森是否應與合勤公司就上述遲延利息負連帶賠償責任？分述理由如下：

㈠合勤公司應負遲延責任：

1.系爭房屋契約第11條第1項前段約定：「本房屋之建築工程於簽訂本約時已開工，預計105年6月30日之前完成主建

物、附屬建物及使用執照所定之必要措施，並取得使用執照。領取使用執照日起六個月內交屋(指各戶專有部分）…」（見原審卷一第25、97、161頁），可見合勤公司已特定105年6月30日為取得使用執照之日期，則合勤公司自應於領取使用執照日起六個月即105年12月31日內交屋，是上訴人主張合勤公司未依約定期限取得使用執照後交屋，應依系爭房屋契約第11條第1項約定負遲延責任，當屬可採。

2.合勤公司雖抗辯因系爭鄰損事件致遲延取得使用執照，係不可歸責於其等語，惟為上訴人所否認。經查：合勤公司104年1月19日、20日施工日報表記載：「呂淑真議員、里長、區公所幹事、社區發展協會理事長、居民因浣衣池水源枯竭及民生用水問題，於104年1月19日至工地要求立即停工，合勤公司於該日上午10時至11時停工」、「呂淑真、呂林小鳳議員、里長、社區發展協會理事長、居民於104年1月20日上午9時至工地現場舉白布條抗議，針對浣衣池水源枯竭及民生用水問題，停工恢復水源，且要求恢復用水或至現場與議員、里長及居民達成協議」（見原審卷二第37至38頁），核與104年1月22日自由時報地方新聞報導：「八德區霄裡里福山宮旁的浣衣池，擁有百年以上歷史，一直以來居民來此洗衣服，甚至取用日常用水，沒想到流了百年的池水近來卻異常枯竭，居民質疑是附近建案挖斷水脈所致。建商回應，目前已暫停施工，並找技師查出水源斷絕問題。」等語（見原審卷一第263頁）相符，並有居民舉白布條抗議照片可憑（見原審卷一第261頁），可認合勤公司確實因浣衣池水源問題遭居民抗議而停工；另參以桃園市政府水務局104年2月4日桃水工字第1040004397號函記載：「一、依據本府工務局104年1月21日府工土字第1040017024號函辦理。二、旨案本局於104年1月22日會同專業水利技師現場勘查，該建案基地後方邊坡雖已開挖，還未有施設點井臨時抽取地下水降低地下

水位之作業，尚無違反水利法之情事。三、有關該基地後方開挖邊坡改變地貌，恐已造成鄰近福山宮旁之湧泉水脈破壞而水源流失狀況，建請貴局（即桃園市政府工務局）本建築主管機關，要求建商須立即停工提出後續鑑定、補救改善措施後，並持續監測水位再於週遭民眾用水無虞後始可繼續施工，以減低民怨。四、建請貴局於該建築基地水源補注措施及湧泉水脈遭破壞尚未釐清前，不宜同意該建案繼續施工之作業。」（見原審卷一第273頁），則桃園市政府工務局於104年1月21日就浣衣池水源問題發函予同市府水務局，亦徵合勤公司稱因浣衣池水源問題停工一事非虛，是合勤公司辯稱104年1月20日居民至工地抗議而停止施工，應屬可採。又浣衣池為當地居民生活不可或缺之物，並為桃園市列冊追蹤文化景觀「八德霄裡湧泉浣衣空間」（見原審卷一第439頁），當地居民、民意代表或政府機關均甚為重視，合勤公司於104年1月25日起至104年5月20日止之施工日報表記載工作摘要、工地記事亦多與浣衣池相關（見原審卷二第43至154頁），衡情合勤公司必當先回復浣衣池之正常使用，方無需再處理居民抗議、政府機關之行政監督，始能按表正常施工，而桃園市政府建築管理處於104年5月20日同意合勤公司之復工申請（見原審卷一第279至280頁），應可認合勤公司於該日後方可依進度施工。系爭房屋契約第11條第1項第2款約定：「因政府法令變更、天災、人禍、戰亂、罷工、陳情、抗爭、鄰房建損或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間得順延。」（見原審卷一第25、97、161頁），合勤公司既因當地居民抗爭等事由於104年1月20日至104年5月20日間停工120日，其辯稱得依該條款約定順延取得使用執照、交屋之期間，應屬有理。

3.合勤公司另辯稱於竣工日即106年4月25日向桃園市政府申請使用執照，惟桃園市政府工務局前因系爭鄰損事件而將系爭建案使用執照之核發予以列管，合勤公司於106年6月

26日與全數居民達成和解，復於106年12月4日申請使用執照，桃園市政府於107年1月3日解除系爭建案鄰損之列管，並於107年1月8日發給系爭建案使用執照，故依系爭房屋契約第11條第1項但書第2款約定，合勤公司於106年12月5日至107年1月3日期間無須負遲延責任云云。惟申請使用執照至取得使用執照，本有一定行政作業時間，合勤公司於系爭房屋契約中約定105年6月30日前取得使用執照，表示其已計算過申請至取得使用執照之行政作業時間，方為此特定時間之約定，然合勤公司於本件審理中卻辯稱申請使用執照後至桃園市政府解除系爭建案鄰損列管之間，其無須負遲延責任，顯與系爭房屋契約之約定不符，其所辯不可採。

4.綜上，合勤公司依系爭房屋契約約定，本應於105年6月30日取得使用執照，雖因系爭鄰損事件得順延120日，即至遲應於105年10月30日取得使用執照，惟其遲至107年1月8日始取得使用執照，且遲至107年4月、5月間始交屋予上訴人，則上訴人主張合勤公司應負遲延責任，洵屬有據。

㈡查系爭房屋契約第11條第1項前段約定：「本房屋之建築工程於簽訂本約時已開工，預計105年6月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要措施，並取得使用執照。領取使用執照日起六個月內交屋(指各戶專有部分)…」、第2項前段約定：「除本約約定外，賣方如逾前項期限或未如期取得使用執造者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」（見原審卷一第25、97、161頁），合勤公司遲延交屋，已如前述，上訴人自得請求就「已繳房地價款」按日息萬分之5計算遲延利息。合勤公司未依約於105年6月30日前完工取得使用執照，並於領取使用執照日起6個月內即105年12月30日前交屋，扣除因系爭鄰損事件致順延交屋期間120日，是合勤公司自106年4月30日起即負遲延責任，又劉志傑於105年12月30日前已繳交房地價款178萬元，謝為益於105年12月30日前已繳交房地價

款203萬元，彭珮珍於105年12月30日前已繳交房地價款108萬元，於106年6月20日再繳付23萬元，C2-5樓於107年5月12日交屋予劉志傑、C2-4樓於107年5月12日交屋予謝為益、C1-5樓於107年4月23日交屋予彭珮珍，為兩造所不爭執（見本院卷第181頁），並有台中商業銀行預售屋收款信託專戶查詢資料、繳納價金收據、交屋日期名單、交屋結算明細表、房屋土地訂購預約單、中國信託銀行匯款申請書可稽（見原審卷一第75至79頁、第89頁、第147至153頁、第211至215頁），則上訴人按日息萬分之5請求合勤公司給付如附表所示之遲延利息，應屬有理。

㈢合勤公司主張依民法第252條酌減、扣除上訴人提前入住利益、免繳一年管理費利益、及取得熱水器利益，是否有理由?

1.按違約金者，乃契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之金錢或其他給付，以節省債權人依據債務不履行之損害賠償請求權對債務人請求損害賠償之舉證成本及期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務。基於個人自主意思之發展、自我決定、自我拘束及自我負責之精神，並本諸契約自由原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，應受其約束，以貫徹私法自治之本質。倘債務人之債務已為一部履行或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，法院固得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌當事人所受損害情形，減少違約金，此觀民法第251條、第252條之規定自明。查系爭房屋契約係由合勤公司所擬定型化契約，為上訴人本諸自由意識及平等地位自主決定而簽立，上訴人與合勤公司自應同受該違約金約定之拘束，且本件遲延利息以每逾1日按已繳房地價款萬分之5計算之方式，換算週年利率為18.25%，並無過高，合勤公司遲延交屋之日期約莫一年有餘，違約之情節非輕，難認本件違約金有過高而顯失公

平之情形。

2.合勤公司固辯稱劉志傑、謝為益於106年1月21日提前入住，彭珮珍於106年3月22日提前入住，自該時起即已管理使用系爭房地，未受有遲延損害，不得再請求遲延利息云云。惟查，合勤建築團隊Line群組訊息記載：「106年1月21日早上8點半安排25T吊車一台及3名點工配合C2-4、5吊家具、家電完成」，工作日誌記載：「106年1月21日到工地先看吊車吊C2-4F-5F的家具」（見原審卷一第325至326頁），僅能證明劉志傑、謝為益有放置家具、家電至C2-5樓、C2-4樓；鑰匙點交項目計有磁扣、信箱、大門(一)、大門(二)、主臥室、臥室1，彭珮珍於106年3月22日拿到1把大門(一)鑰匙，合勤公司尚保留2把，其餘磁扣、鑰匙均未記載應點交數量（見原審卷一第327頁），彭珮珍僅取得1把大門(一)鑰匙，衡情其基於安全考量，當不會提前入住C1-5樓；先行使用切結書雖記載：「該案未取得使用執照已先行使用地下1層至8層面積1492.1平方公尺」等語，平面圖、先行使用面積計算表上標示系爭房地於先行使用之範圍內（見原審卷一第445至457頁、第575至591頁），然無法就文義判斷先行使用之具體情況為何，亦無法確認先行使用即係被上訴人所稱之提早入住，參以先行使用切結書上手寫「紀經理正式用電」等文字，則先行使用或僅係表示先行使用之範圍已通電，是以，被上訴人辯稱上訴人已提早入住，實難採信。況系爭房屋契約所約定之遲延利息，係合勤公司遲延取得使用執照致遲延交屋所生之損害賠償，提前入住並非交屋，合勤公司自不得據此主張上訴人未受有遲延損害，而要求扣除該段期間上訴人使用系爭房地相當於租金之金額。

3.合勤公司另辯稱應於遲延利息扣除一年管理費云云。查合勤公司函文記載：「茲為表達本公司對貴客戶感謝之意，本公司願自107年5月1日起至108年4月30日止依法及依買賣契約書擔任管理負責人代為管理本大樓之期間內，本公

司將不對貴客戶收取原本應繳之大樓管理費，以補償及回饋貴客戶之支持與愛護。」（見原審卷一第330頁），既未說明補償係遲延利息之先付，且損失補償與損害賠償係不同之概念，合勤公司自不得以補償用以代替遲延利息之損害賠償，況劉志傑、謝為益亦於交屋結算明細表上特地手寫「遲延利息不同意以一年管理費作為賠償。」（見原審卷一第459、461頁），是合勤公司主張於應給付之遲延利息扣除一年管理費，即屬無據。

4.又合勤公司辯稱遲延利息應扣除上訴人取得熱水器利益云云。惟變更設計申請單記載：「依本案房屋預售買賣合約書附件(六)建材設備表中廚房設備廠牌所示，原為三機(原為SAKURA或喜特麗崁入式烘碗機、排油煙機及二筒瓦斯爐），今為配合施工過程中，附近居民抗議地下水源枯竭及鄰損情事，導致本公司被迫停工，無法按進度施工，恐需依貴我雙方買賣契約書之說明予以順延。為承蒙客戶支持與承購，特以廚房三機廚具免費提升及贈送熱水器做為回饋(型號由合勤指定提供），提升型號如上述所示，另特贈和成熱水器予客戶，茲謹再次感謝客戶對本公司之支持。」(見原審卷一第361至365頁)，合勤公司既自稱係免費提升廚房三機廚具及贈與熱水器予上訴人，非關於損害賠償，則在未有法定撤銷原因時，不得任意撤銷贈與（民法第408條、第416條、第418條規定參照），合勤公司主張於應給付之遲延利息扣除熱水器價值，亦屬無理。

㈣系爭房屋契約第25條第1項約定：「本約房屋之基地由買方與地主(即呂月森)價購，且本契約同買方與（呂月森）所簽訂之『合勤霄裡讚土地預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」、系爭土地契約第12條第1項約定：「本約土地上之房屋由買方另向合勤建設股份有限公司價購，且本契約同買方與合勤建設股份有限公司簽訂之『合勤霄裡讚房屋預定

買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」（原審卷一第35、68、107、140、171、204頁），即明訂系爭房屋契約與系爭土地契約具有不可分之連帶關係，呂月森就合勤公司之違約給付，自應負連帶責任。呂月森雖辯稱：只就解除買賣契約時與合勤公司負不可分之連帶關係，並不包括遲延責任云云；惟上開契約已載明「一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約」，合勤公司違約遲延交屋，自屬系爭房地契約均違約，呂月森自應就合勤公司之違約負連帶責任。

六、綜上所述，上訴人依房屋買賣契約第11條第2項、第25條第1項，土地買賣契約第12條第1項，請求被上訴人連帶給付如附表所示遲延利息，及自108年10月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由；另就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　18　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　林晏如

法　官　楊惠如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　18　　日

書記官　張永中

附表					
上訴人	已繳交房地價款（民國、新臺幣）	交屋日期（民國）	計算遲延利息之日數（民國）	計算式（按日息萬分之5計算）	遲延利息（新臺幣）
劉志傑	105年12月30日前繳交178萬元	107年5月12日	自106年4月30日起算為377日	1,780,000×0.0005×377＝335,530	335,530元
謝為益	105年12月30日前繳交203萬元	107年5月12日	自106年4月30日起算為377日	2,030,000×0.0005×377＝382,655	382,655元
彭珮珍	105年12月30日前繳交108萬元	107年4月23日	自106年4月30日起算為358日	1,080,000×0.0005×358＝193,320	228,625元
	106年6月20日繳交23萬元		自106年6月20日起算為307日	230,000×0.0005×307＝35,305	