臺灣高等法院民事判決

111年度消上更一字第5號

上　訴　人　林小月

000000000000000000

訴訟代理人　林銘祥

　　劉坤典律師

複　代理人　劉柏村律師

　　謝璨鴻律師

　　蕭依幀律師

上　訴　人　宏泰人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李啟賢

訴訟代理人　陳姵君律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，兩造對於中華民國109年5月8日臺灣臺北地方法院108年度消字第21號第一審判決各自提起上訴，林小月並為訴之追加，經最高法院第一次發回更審，本院於112年10月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回上訴人林小月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。

二、被上訴人宏泰人壽保險股份有限公司應再給付上訴人林小月新臺幣參拾壹萬肆仟元，及自民國一０八年七月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨原判決命被上訴人宏泰人壽保險股份有限公司給付上訴人林小月違約金新臺幣參拾壹萬肆仟元部分，加計自民國一０八年七月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被上訴人宏泰人壽保險股份有限公司應給付上訴人林小月新臺幣柒仟玖佰貳拾玖元，及自民國一０九年八月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、上訴人宏泰人壽保險股份有限公司之上訴，上訴人林小月之其餘上訴均駁回。

五、第一、二審（及發回前第三審）訴訟費用（含追加之訴部分），由上訴人宏泰人壽保險股份有限公司負擔百分之八十八，餘由上訴人林小月負擔。

六、本判決所命給付部分，於上訴人林小月以新臺幣壹拾萬捌仟元供擔保後得假執行。但被上訴人宏泰人壽保險股份有限公司如以新臺幣參拾貳萬壹仟玖佰貳拾玖元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、林小月主張：

㈠兩造於民國102年11月13日簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定伊以新臺幣（下同）733萬元向宏泰人壽保險股份有限公司（下稱宏泰公司）買受「海洋都心2」建案（下稱系爭建案）編號F7棟28樓預售屋（下稱系爭房屋）、停車位及基地應有部分，伊已給付160萬元。詎宏泰公司未依系爭契約所定工程圖樣及建材設備表施做，擅將預定連通廚房與陽台間之三合一採光通風門（下稱系爭採光門）變更為RC牆（下稱系爭變更設計），伊乃依系爭契約第10條第1、4項、第26條約定，以訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示，並依系爭契約第26條約定、民法第259條、第179條規定，擇一請求宏泰公司返還價金160萬元、已付價金利息34萬4079元（計算式如附表），及按系爭契約總價15%計罰之違約金109萬9500元。倘認伊不得依上開約定解除契約，因系爭變更設計已影響系爭房屋之主建物及附屬建物，伊亦得依系爭契約第11條第5項約定解除系爭契約，並依該項約定、民法第259條、第179條規定，擇一請求宏泰公司返還價金160萬元、已付價金利息8萬1935元。並先位請求宏泰公司給付304萬3579元，及其中269萬9500元自108年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；備位請求宏泰公司給付168萬1935元，及其中160萬元自108年7月12日起至清償日止，按臺灣銀行 2年期定期儲蓄存款機動利率計算之利息。另兩造合意由宏泰公司為伊增加施做室內之臥室

輕隔間等項工程（下稱客變工程），伊支付之客變工程款7929元自得依前開法律關係一併請求返還。爰追加先位請求宏泰公司給付7929元，及自109年8月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；備位請求宏泰公司給付7929元，及自109年8月26日起至清償日止，按臺灣銀行2年期定期儲蓄存款機動利率計算之利息。

㈡原審就林小月先位之訴為一部勝、敗之判決，判命宏泰公司給付林小月225萬8079元，及其中160萬元自108年7月12日起算之法定遲延利息，並駁回其餘先位之訴。兩造各就敗訴部分提起上訴，林小月並為訴之追加，本院前審判決廢棄原審判決關於命宏泰公司給付部分，並駁回林小月先、備位及追加之訴。林小月不服，提起第三審上訴，最高法院將本院前審判決除假執行部分外廢棄，發回本院。林小月聲明為：1.原判決關於駁回下列2⑴①之訴部分廢棄。2.⑴先位聲明：①宏泰公司應再給付林小月78萬5500元，及自108年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨原判決命宏泰公司給付林小月31萬4000元部分，應加計自108年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。②宏泰公司應給付林小月7929元，及自109年8月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑵備位聲明：①宏泰公司應給付林小月168萬1935元，及其中160萬元自108年7月12日起至清償日止，按臺灣銀行二年期定期儲蓄存款機動利率計算之利息。②宏泰公司應給付林小月7929元，及自109年8月26日起至清償日止，按臺灣銀行二年期定期儲蓄存款機動利率計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。並答辯聲明：上訴駁回。

二、宏泰公司抗辯：

伊係基於法規防火安全之要求，且經林小月同意為系爭變更設計。系爭契約第10條、第11條約定之適用，應以系爭房屋交付時為準，林小月未繳付第11期後之價金，依系爭契約第21條約定無權請求交屋，伊自無違約可言。縱認系爭變更設

計為瑕疵，亦非重大或不能補正，林小月未催告伊補正，且解除契約顯失公平，依民法第359條但書規定及兩造簽訂之「買賣本約之個別磋商條款」（下稱系爭個別磋商條款）第7條第1款約定，林小月自不得解除契約。況伊已因林小月未按期繳款而解除系爭契約，林小月自不得再行解除契約。又系爭契約第26條約定之違約金數額過高，應酌減至零，且不得再加計遲延利息。又客變工程係伊依林小月之要求而施做，林小月自不得請求返還該款項。並聲明：㈠原判決關於命宏泰公司給付部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。㈡上開廢棄部分，林小月在第一審訴之及假執行之聲請均駁回。答辯聲明：㈠林小月上訴及追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實（本院卷第171-172頁）：

㈠兩造於102年11月13日簽訂系爭契約，約定林小月以總價733萬元（含停車位105萬元）向宏泰公司購買系爭房屋、停車位及基地應有部分，並於同日簽訂系爭個別磋商條款。林小月已依約繳付第1期至第10期價金共160萬元。第11期至第14期價金計568萬元，則由林小月簽發同額之本票為擔保。另林小月已給付客變工程款7929元（原審訴字卷第15至20、29、39至119頁、原審消字卷第75頁、本院消上字卷第185頁）。

㈡依系爭契約附件四建材設備，附圖一房屋平面圖，連通廚房、陽台間應施做系爭採光門。惟宏泰公司申請變更設計，將系爭採光門變更為RC牆，已通過防火避難綜合檢討評定，系爭房屋於106年12月29日竣工，107年5月25日領得使用執照（原審訴字卷第76、99頁、原審消字卷第237、297至301頁）。

㈢林小月委任其夫林銘祥簽署變更工程相關文件，林銘祥在工程變更委託書、105年7月9日、同年9月29日變更後之建築平面圖（下稱系爭平面圖）、機電平面圖上簽名（原審消字卷第119至125、147、203頁）。

㈣林小月於107年9月15日第一次驗屋，於同年10月30日以存證信函通知宏泰公司，伊於驗屋時已向現場工務及業務人員表明宏泰公司未告知並經伊同意，未按圖施做系爭採光門，宏泰公司迄未處理，並主張解約。宏泰公司以同年11月14日存證信函函覆伊未按圖施做係因法規限制、主管機關基於安全要求所致，且林小月已授權林銘祥於105年7月9日辦理客變，故不同意解約。林小月於同年11月21日再以存證信函請宏泰公司提供送審設計圖及主管機關要求變更之文件，並表明宏泰公司已有系爭契約第11條第5項約定之情形，且辦理客變時未說明變更圖說與系爭契約不同，伊將暫停履行合約義務等情（原審訴字卷第21至27頁、原審消字卷第239頁）。

㈤宏泰公司以108年6月14日存證信函通知林小月於7日內繳交尾款568萬元，逾期將解約。林小月以同年6月19日存證信函主張宏泰公司違約且訴訟中，伊行使同時履行抗辯權。宏泰公司再以同年7月19日存證信函並於同日庭期向林小月為解除系爭契約之表示（原審消字卷第131、165、251至255頁、本院消上字卷第305至309頁）。

四、林小月主張宏泰公司擅將系爭採光門變更為RC牆，伊已解除系爭契約，為此請求宏泰公司返還已付價金及利息、客變工程款暨違約金，均為宏泰公司否認，並以前開情詞置辯。本院認定如下：

㈠宏泰公司將系爭採光門變更為RC牆，未經林小月同意：

林銘祥固受林小月委任，於105年7月9日、同年9月29日在系爭平面圖、機電平面圖上簽名（見兩造不爭執事實㈡）。惟林銘祥證稱：宏泰公司通知我去簽名，是作臥室1變更，當初客變時我只有將臥室1的隔間牆移位，其餘沒有變動。我沒有申請要取消系爭採光門，宏泰公司當初也沒有跟我說。客變原則我當時沒有看，因為我只有變更臥室1而已。系爭平面圖左上角之小圖與契約原圖不同，107年9月15日驗屋時才發現。驗屋時我有問，業務人員說是因為消防法規關係必

須取消系爭採光門等語（原審消字卷第326至329頁），核與系爭平面圖左方變更事項紀錄僅記載：「臥室1：隔間牆移位，詳右圖說」，機電平面圖左方變更事項記錄亦僅載「1.室內隔間變更，相關水電設備隨之移位（如右圖）。2.移位，無增減項目」，而未提及系爭採光門乙節相符。又系爭平面圖左上角標示變更前之小圖，右圖標示變更後之圖，二圖相較，僅臥室1隔間牆位置不同；廚房往陽台之隔間圖例均為RC牆（著黑色，原審消字卷第147頁），與變更前之設計應如系爭契約附圖一之房屋平面圖所示，廚房往陽台隔間圖例為門不符（圓弧標示且未著黑色，原審訴字卷第99頁），足徵宏泰公司製作變更前之小圖已有不實，林銘祥自難依上開變更事項紀錄及比較變更前後圖說，即查悉系爭採光門已變更為RC牆。況兩造均是認系爭變更設計並非由林小月申請，則宏泰公司欲為此項變更，理應明確告知，並徵得林小月之同意，惟系爭平面圖卻於右方以龐雜文字共25點客變原則之第25點記載「原合約上附圖廚房通往陽台三合一通風採光門，為配合法規限制統一更改為RC牆，客戶不得有異議」，更徵系爭變更設計僅由宏泰公司以非易於消費者閱覽之方式，單方宣示消費者不得異議，自難認兩造已就系爭變更設計達成合意，此觀林小月於驗屋後即致函宏泰公司反應其未依圖施做採光門亦明。是宏泰公司主張林銘祥已簽署系爭平面圖同意變更云云，並不足採。

㈡宏泰公司系爭變更設計違反系爭契約第10條第1項約定，林小月依系爭契約第26條第1項約定解除系爭契約，為有理由：

1.依系爭契約第10條第1項「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件四】之建材設備表施工，除經甲方（林小月）同意，不得以同級品之名義變更建材設備…，但乙方（宏泰公司）能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備…不在此限」、第4項「乙方如有違反前3款之情形，雙方同意依本契約第26條違約條款辦理」；第26條

第1項「除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反『主要建材及其廠牌、規格』…『瑕疵擔保責任』之規定者，甲方得解除契約」等約定（原審訴字卷第48至49、62頁），可知兩造已約明宏泰公司未依約定之建材設備施工，林小月即得解除契約。而依系爭契約附件四建材設備，附圖一房屋平面圖，連通廚房、陽台間應施做系爭採光門（見兩造不爭執事實㈡），惟宏泰公司未獲林小月同意，將系爭採光門變更為RC牆，且兩造同認系爭變更設計屬系爭契約第10條第1項所定之「變更建材設備」（本院卷第94頁），是林小月自得依上開約定解除契約。

2. 宏泰公司固辯稱系爭變更設計係依法規防火安全要求，伊不可歸責云云。惟查，系爭建案為29樓建築（原審消字卷第237頁），依建築技術規則總則編第3-4條規定，高度達25層之高層建築物，應辦理防火避難綜合檢討評定，或檢具經中央主管機關認可之建築物防火避難性能設計計畫書及評定書。宏泰公司固據系爭建案其他棟建物103年5月防火避難綜合檢討報告書，認有防火安全需求而為系爭變更設計，惟依該報告書最終版蔡匡忠委員審查意見第6點「地上各樓層居室A3…之廚房若發生火災，如何防止火煙由陽台延燒至臥室，請確認」，宏泰公司回應載「本案地上各層居室A3…廚房通往陽台之門已改為1小時防火時效之防火門，避免廚房發生火災時火煙由陽台延燒至臥室之情況發生」（原審消字卷第209頁），可知宏泰公司檢討之防災方式，乃將廚房通往陽台之門改為防火門，而非施做RC牆，足見系爭房屋縱有防火設計之需求，系爭變更設計並非唯一方式。是宏泰公司據此抗辯系爭變更設計不可歸責於伊云云，顯無足取。

3. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第227條第1項、第254條分別定有明文。又所謂催告為請求給付之意思通

知，得以言詞或書面為之（最高法院89年度台上字第1482號判決參照）。本件系爭契約第26條第1項之約定解除權未特別約明解除該契約之方式，自應適用民法前揭規定。宏泰公司違反系爭契約第10條第1項約定，為可歸責於宏泰公司之事由致為不完全給付，且非給付不能，林小月於催告宏泰公司履行未果後即得解除契約。而林小月於107年9月15日驗屋時已反應宏泰公司未依約施做系爭採光門，且於同年10月30日以信函重申此旨；嗣於同年11月21日又以信函指宏泰公司未說明變更設計，伊將暫停履約等情（見兩造不爭執事實㈣），足見林小月已數次請求宏泰公司依約提供系爭採光門，且迄至林小月以108年7月10日訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示（原審消字卷第69頁），已歷經相當期限，宏泰公司始終拒絕履行，是林小月解除系爭契約，自屬有據。

4.宏泰公司固抗辯系爭契約第10條應以系爭房屋交付時為準，且縱認系爭變更設計為瑕疵，亦非重大，解約顯失公平，林小月依民法第359條但書規定及系爭個別磋商條款第7條第1款約定，均不得解約。況因林小月未依約繳款，伊已解除系爭契約云云。惟查：

⑴系爭個別磋商條款第7條第1款係約定「第26條違約處罰之第1項，經雙方個別磋商同意修改本條條款如下：乙方違反本契約第10條「建築主要建材及廠牌、規格」之第2、3項…屬重大瑕疵已達無法居住目的者，甲方得解除本契約」（原審訴字卷第111至112頁），所指乃系爭契約第10條第2、3項關於宏泰公司保證建材不含有損建築結構安全或人體健康之輻射鋼筋、石棉、海砂等約定（原審訴字卷第49頁），與本件林小月係依同條第1項違反變更建材設備之約定而解約無涉。宏泰公司據上開條款主張系爭變更設計非屬重大瑕疵而無法居住，不得解約云云，容有誤會。

⑵林小月係依系爭契約第26條第1項約定解除契約，非主張宏泰公司應負物之瑕疵擔保責任。系爭契約第10條第1項約定

「不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代」，該同級品或其他品牌之建材設備之價值或效用未必減損；且系爭契約第24條第2項已約定「有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他法令規定辦理」（原審訴字卷第62頁），可見系爭契約第10條第1項約定非關物之瑕疵擔保，並不適用民法第354條規定瑕疵以危險移轉時存在為前提，亦不適用民法第359條但書所規定因物之瑕疵解除契約顯失公平不得為之。

㈢再按民法第264條第1項前段規定「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付」，所謂他方未為對待給付，應包括他方之對待給付有可歸責於債務人之事由，致為不完全給付之情形。宏泰公司固以108年6月14日信函通知林小月於7日內繳尾款568萬元，逾期將解約。林小月則以同年6月19日信函回覆宏泰公司違約且訴訟中，伊行使同時履行抗辯權乙節，業如前述（見兩造不爭執事實㈤）。兩造既有違約、解約之爭議，且林小月已於108年1月2日起訴（原法院訴字卷第8頁），宏泰公司於訴訟繫屬中催告林小月履約，林小月為同時履行抗辯，自屬有據。是宏泰公司以林小月經催告後仍未繳納尾款為由，於108年7月19日以信函、言詞表示解除系爭契約，均非有理。

5.綜上，宏泰公司違反系爭契約第10條第1項約定，擅為系爭變更設計，且經催告後仍未履行，林小月依同條第4項、第26條第1項規定解除契約，即屬正當。是林小月以108年7月10日訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示（原審消字卷第69頁追加訴之聲明暨補充理由狀），已生合法解除效力。

㈢林小月得請求返還之本金、利息及違約金賠償數額：

1.系爭契約第26條第1項約定「解約時乙方除退還甲方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還」（原審訴字卷第62頁）。又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。應付利息之債務，其利率未

經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第259條第2款、第203條亦有明定。系爭契約既經解除，林小月請求宏泰公司返還其已付價金160萬元，及宏泰公司自受領時起，計至系爭契約解除之108年7月11日止，按法定利率週年利率5%計算之利息34萬4079元（如附表所示），即有理由。

2.系爭個別磋商條款第4條第1款固載宏泰公司違反系爭契約第10條第1項約定解約時，應返還已兌現價金並加計年息2%之利息（原審訴字卷第111頁）。惟按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，個別磋商條款，指契約當事人個別磋商而合意之契約條款，消費者保護法（下稱消保法）第2條第7、8款分別定有明文。又同法第11之1條第1、3項規定，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，違反者，除消費者主張該條款構成契約內容外，其條款不構成契約之內容，此係為保護消費者所設，以維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會。而企業經營者與消費者所訂立之約款，究為定型化契約條款或個別磋商條款，應實際探究企業經營者在與個別消費者締結過程中，就該約款之內容有無相互磋商、妥協讓步、更異可能等事實，倘該約款仍係企業經營者為預與多數消費者訂立相類規範而單方提出，復無個別磋商更異之情者，不論該約款外觀係以印刷、手寫（或複印）等方式呈現，均應認為係定型化契約條款，而應適用消保法第11之1條規定，以防免企業經營者假個別磋商條款之外觀，訂定不利消費者之契約條款，使前揭保護消費者之規範淪為具文。觀之系爭個別磋商條款固逐條記載「經雙方個別磋商後同意修改」（原審訴字卷第110至112頁），惟與林小月提出系爭建案另五名H7棟、E9棟、C9棟、D8棟、A6棟消費者與宏泰公司簽署之「買賣本約之個別磋商條款」相較，宏泰公司與各消費者約定變更買賣本約之條項及內容完全相同（本院卷第121至153頁），客觀上已

足認上開所謂「買賣本約之個別磋商條款」乃宏泰公司為與系爭建案多數消費者訂立同類契約之用，所預先擬定之契約條款，難認係經宏泰公司逐一與系爭建案消費者進行磋商、妥協、修正買賣本約而訂定。且觀之系爭個別磋商條款係就系爭契約第2條「乙方對廣告之義務」、第9條「貸款約定」、第10條「建築主要建材及廠牌、規格」、第16條「契約轉讓約定」、第20條「驗收」、第26條「違約處罰」、第31條「特約事項」等約定修正，內容繁多複雜，占買賣本約相當比例條文之更異，涉及兩造各項重要權利義務之履行及違反契約法律效果之修改，影響消費者之程度與買賣本約無異；且條款文字間距緊密，排列密集，消費者所需閱覽、理解之時間亦不亞於買賣本約，是依系爭個別磋商條款之內容、性質觀之，自應同買賣本約定性為定型化契約，適用消保法關於定型化契約之規範，以維消費者權益。林小月主張系爭個別磋商條款係102年11月13日簽約當日始提供（本院卷第355頁），宏泰公司亦未舉證證明已給林小月合理之審閱期間，自不得主張上開條款構成契約內容。是林小月請求返還價金利息部分並不適用系爭個別磋商條款所約定之2%利率。

3. 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，民法第250條定有明文。查系爭契約第26條第1項約定解約時應同時賠償依房地總價款15%計算之違約金，同條第4項約定「依第1、2項約定解除契約時，甲乙雙方除得依前2項約定之賠償外，不得另行請求其他損害賠償」（原審訴字卷第62-63頁），足認該違約金性質為損害賠償預定性違約金。次按損害賠償預定性違約金之目的，在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，約定之違約金額是否過高，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準（最高法院109

年度台上字第1013號判決參照）。查宏泰公司於辦理客變時，於系爭平面圖標示不實之變更前圖說，且未與林小月協商，即擅自為系爭變更設計，嗣經林小月於驗屋時發見系爭採光門設計已遭變更為RC牆，廚房僅得由40公分之落地窗進出（本院卷第95頁），室內採光、出入動線與預期不符，違背林小月初始購買之預期，經屢向宏泰公司反應、交涉及催告補正，宏泰公司遲未補正，其違約情節非輕。林小月因宏泰公司違約而解除系爭契約，買房安居之履行利益未能實現，且自102年11月簽約繳款迄今，因契約爭議纏訟多年未定，耗費相當時間、心力及費用，已投入之資金160萬元凍結多年，財務規劃受阻，衡諸一般交易經驗及社會經濟狀況，堪認其受有相當損害。惟宏泰公司抗辯系爭房屋之市價於解約前即有跌價，林小月因解約而免受房屋下跌之損失（本院卷第222頁），未據林小月否認，及林小月繳付價金約占契約總價之2成，且未完成貸款程序等情(本院卷第204頁），認系爭契約約定之違約金有過高情事，應核減為房地總價10％為適當。又系爭契約第26條第1項已約明違約金以房地總價15％計價，契約附件一亦分別約定房地總價及停車位總價（原審訴字卷第69頁），堪認違約金計算基準自不包含停車位價額。據此，林小月得請求之違約金計為62萬8000元【（733萬-105萬車位）×10％】。

4. 次按當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息。至本院62年台上字第1394號原判例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給付法定遲延利息，二者所示情形不同（最高法院109年度台上字第3234號判決參照）。是林小月已以108年7月10日訴狀請求宏泰公司給付違約金而未獲給付（原審消字卷第63至71頁），

自得請求依法定利率計算之遲延利息。

5.又林小月給付之客變工程款7929元，乃林小月依系爭契約第13條申請建築設計變更，宏泰公司依其申請增設室內輕隔間、內牆刷水泥漆等項工程之款項，有其提出之明細表可憑（本院消上字卷第185頁），是上開變更屬預售屋之客變工程，涉及買賣標的隔間設計等更動，與系爭契約相互結合、依存而具聯立性質，無從單獨履行而達契約目的，是系爭契約既經解除，客變工程契約亦生同步解除之效力。據此，林小月依民法第259條規定，請求宏泰公司返還7929元，及自109年8月26日（即本院前審民事追加訴之聲明暨陳報狀繕本送達翌日）起之法定遲延利息，即有理由。

五、綜上所述，林小月先位之訴依系爭契約第26條第1項約定、民法第259條規定，請求宏泰公司給付257萬2079元（160萬元本金＋34萬4079元利息＋62萬8000元違約金），及其中222萬8000元（160萬元本金＋62萬8000元違約金）自108年7月12日（108年7月10日訴狀繕本送達翌日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。上開應准許之部分，原審就其中宏泰公司應給付林小月31萬4000元本息，及已命給付31萬4000元部分自108年7月12日起之利息，為林小月敗訴之判決，尚有未合。林小月指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示。至於上開其餘應准許部分，原審為林小月勝訴之判決，並分別諭知兩造供擔保後，得、免假執行，及不應准許部分，原審為林小月敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，均無不合。宏泰公司之上訴，林小月之其餘上訴，均無理由，應予駁回。林小月追加先位之訴依民法第259條規定，請求宏泰公司給付7929元，及自109年8月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又本判決所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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，本件林小月之上訴為一部有理由、一部無理由，宏泰公司之上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　31　　日

民事第一庭

審判長法　官　石有為

法　官　林晏如

法　官　曾明玉

附表：

編號	繳款項目	繳款受領日	繳款金額	計息本金	計息日數	利息(新臺幣)
1	訂金	102年11月14日	16萬元	16萬元	0日	0元
2	簽約金	102年11月14日	58萬元	74萬元	131日	1萬3279元
3	開工款	103年3月25日	16萬元	90萬元	136日	1萬6767元
4	地下室連續壁完成	103年8月8日	9萬元	99萬元	685日	9萬2897元
5	地上5 樓底板完成	105年6月23日	9萬元	108萬元	78日	1萬1540元
6	地上10樓底板完成	105年9月9日	9萬元	117萬元	84日	1萬3463元
7	地上15樓底板完成	105年12月2日	9萬元	126萬元	80日	1萬3808元
8	地上20樓底板完成	106年2月20日	9萬元	135萬元	127日	2萬3486元
9	地上25樓底板完成	106年6月27日	9萬元	144萬元	203日	4萬0044元
10	鷹架拆除	107年1月16日	16萬元	160萬元	542日	11萬8795元
	計息截止日	108年7月11日	160萬元		合計	34萬4079元

正本係照原本作成。

林小月不得上訴。

宏泰公司如不服本判決，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。

中　　華　　民　　國　　112　年　　10　　月　　31　　日

書記官　陳盈璇