臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第17號

上　訴　人
即被上訴人　李瑞凰

訴訟代理人　陳柏翰律師
被上訴人即
上　訴　人　根林建設股份有限公司

法定代理人　李陳秀嬌
上　訴　人　李正義
共　　同
訴訟代理人　洪士棻律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，兩造對於中華民國110年11月12日臺灣士林地方法院109年度重訴字第412號第一審判決，各自提起上訴，上訴人李瑞凰並為訴之減縮，本院於111年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命根林建設股份有限公司給付主文第二項之利息起算日，逾民國一〇九年十月三十一日部分，與該部分假執行之宣告之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，李瑞凰在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

根林建設股份有限公司其餘上訴及李正義上訴均駁回。

李瑞凰上訴駁回。

第二審訴訟費用由根林建設股份有限公司負擔百分之四十二、李正義負擔百分之一，餘由李瑞凰負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款規定甚明。

上訴人即被上訴人李瑞凰(下稱李瑞凰)於本院將原審起訴聲明第二項請求新臺幣（下同）667萬8,600元及自民國109年8月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分（其中149萬7,000元超過自109年10月30日起至清償日止按年息百分之5計算之利息部分，原審判決李瑞凰敗訴，其未上訴，此部分非本院審理範圍），就其中518萬1,600元自109年10月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，減縮起訴聲明為自起訴狀繕本送達翌日即109年10月31日起算（見本院卷第215頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、李瑞凰起訴主張：李瑞凰於97年3月30日與被上訴人即上訴人根林建設股份有限公司（下稱根林公司）及上訴人李正義(下稱李正義)，就坐落基隆市○○區○○段○○小段113-4、114-12、114-31、114-35、114-40、114-45、114-52、114-62、355-14、356地號土地上「優泉小鎮」預售屋建案(下稱系爭建案)中編號F19棟之房屋1棟（下稱系爭房屋）及房屋坐落之基地（下稱系爭土地，以下房屋及土地合稱系爭房地），分別簽訂「房屋預定買賣契約書」及「土地預定買賣契約書」（以下分別簡稱為系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，合稱為系爭房地買賣契約），約定房屋、土地買賣價金各為300萬元、698萬元，合計998萬元。李瑞凰依系爭房地買賣契約之約定，於97年3月30日給付土地買賣價金13萬元予李正義，另於同年4月2日、4月10日各給付房屋買賣價金80萬元、147萬元予根林公司。根林公司於96年4月22日開工，依系爭房屋買賣契約第9條第1項（以下契約所載「款」均改稱「項」）約定，應於18個月日曆天即97年10月22日前，完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機關核發使用執照為工程完工日，惟根林公司逾期6個月迄未完工，應負違約責任。李瑞凰以109年8月14日台北仁杭郵局174號存證信函向根林公司解除系爭房

屋買賣契約，該存證信函於同年8月18日送達根林公司。另根林公司遲未取得使用執照，李正義自無從遵期履行系爭土地買賣契約第5條第1項之土地所有權移轉登記義務，因系爭土地買賣契約與系爭房屋買賣契約有並存關係，李瑞凰以本件民事起訴狀繕本之送達，對李正義為解除系爭土地買賣契約之意思表示，李正義於109年10月30日收受起訴狀繕本，系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約均已於109年10月30日合法解除。根林公司、李正義自應負回復原狀之義務，分別返還李瑞凰已付價金227萬元（計算式：80萬＋147萬＝227萬）、13萬元及各自如附表所示受領日起算之法定遲延利息，並依系爭房屋買賣契約第17條第1項後段約定，給付李瑞凰按房地總價15%計算之違約金149萬7,000元（計算式：998萬元x15％＝149萬7,000元），及自109年8月18日起至清償日止按年息百分之5計算之法定遲延利息。又系爭建案自預定完工日之翌日即97年10月23日起，至其收受解約通知日即109年8月18日止，共計逾期4,318天，依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定，根林公司每逾1日應以李瑞凰已付房地價款240萬元之萬分之5即1,200元計算遲延利息，總計應給付遲延利息518萬1,600元（計算式：240萬元x0.0005x4,318＝518萬1,600元）本息。爰依民法第259條第1、2款、第203條規定、系爭房屋買賣契約第17條第1項後段、第9條第2項約定，求為命㈠根林公司應給付李瑞凰227萬元，及其中80萬元自97年4月2日起，其中147萬元自97年4月10日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈡根林公司應給付李瑞凰667萬8,600元，及其中149萬7,000元自109年10月30日起，其中518萬1,600元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈢李正義應給付李瑞凰13萬元，及自97年3月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息之判決（李瑞凰逾上述聲明之請求，除減縮部分外，業經判決敗訴確定）。並陳明願供擔保請准宣告假執行。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回李瑞凰後開第㈡項之訴

部分廢棄。㈡上開廢棄部分，根林公司應再給付李瑞凰518萬1,600元，及自109年10月31日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。並就對造上訴答辯聲明：上訴駁回。

二、根林公司及上訴人李正義則以：系爭建案之主建物、附屬建物與必要設施早已完工，根林公司已多次向基隆市政府申請使用執照，然因所挖地基較原送審建照圖為深，導致完工後與原始建造圖不符合，致基隆市政府前承辦人員未予核發後續使用執照，且原本建築執照已因過期而遭作廢，現須先重新依現行之基隆市政府建築法規取得新建築執照，方能再申請使用執照，而根林公司最近1次申請建築執照是在109年，目前仍在審核中，可知遲延交屋非可完全歸責於根林公司。再者，系爭建案因前揭原因導致遲延取得使用執照，已於基隆市政府前承辦人員未予核發後續使用執照時，即主動告知李瑞凰，並向李瑞凰解釋，多次商請李瑞凰至「優泉小鎮」第一期建案觀看其他同區段同屬別墅型或電梯大樓型之新屋，以擇定換屋之標的，致根林公司、李正義深信李瑞凰有意願要以換屋方式解決紛爭，故才遲遲未催告確認是否解約，詎至109年初，李瑞凰才突然向根林公司表示不想改擇其他房屋，故雖李瑞凰於109年10月30日合法解除系爭房地買賣契約，但李正義並無任何違約情事，更無系爭土地買賣契約第7條所定之違約情形，且依誠信原則及權利失效理論，縱雙方系爭土地買賣契約第8條有約定解約時土地出賣人應將買方已繳之土地價款及法定遲延利息全部退還，但要求李正義負擔自97年3月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，實不公平，應由李瑞凰就此遲延之利息部分自行或部分負擔之。另李瑞凰依系爭房屋買賣契約第9條第2項前段之約定請求給付「遲延利息」，惟該條第2項約定：「賣方如逾期前項期間未完工者，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五計算遲延利息予買方，若逾期6個月仍未完工，視同賣方違約，雙方同意依第17條違約之處罰規定處理。」而根林公司所負債務，係於約定完工期限內取得使用

執照、完工交屋予李瑞凰，所負債務顯非以金錢為標的，是李瑞凰就根林公司債務不履行所得請求者，顯非金錢債務遲延之利息，而係因債務不履行之損害賠償，故第9條第2項前段雖名為「遲延利息」，但真意係屬具有損害賠償總額預定之違約金性質（即雙方真意係根林公司若無法依約於98年1月16日完工交屋，將致李瑞凰無法取得系爭房屋之占有，受有無法使用收益系爭房屋之損害，以及已給付買賣價金無法隨意動用之損失，因上開損害難以證明，故雙方以遲延利息之約定替代損害之證明）；且係指於根林公司違約逾期完工之情形下，若李瑞凰未依系爭房屋買賣契約第17條之約定解除契約時，方得依據本條約定請求按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息之賠償。李瑞凰既已依系爭房屋買賣契約第17條約定解除契約，僅得依第17條約定請求違約金，不得再依第9條第2項前段約定請求給付遲延利息，否則即有重複請求損害賠償之情形。又系爭房屋買賣契約所定高達房地價款15%之違約金比例，係依內政部公告訂定發布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項所定，當事人間並無磋商空間，且雖政府定型化契約範本原意係在保護預售屋之買受人，但仍應考慮具體個案之情況，而在本案，根林公司實已依約遵期完工（依約完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施），實質上並無故意違約或惡意不完成所售建案之情形，卻因基隆市政府刁難不予核發使用執照，才致遲延使用執照之取得，根林公司為此亦承受龐大損害，若全歸責於根林公司，並要求根林公司給付房地總價款之15%之高額違約金，實屬過苛，請求依民法第252條規定予以酌減至少一半之數額等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於根林公司、李正義部分廢棄。㈡上開廢棄部分，李瑞凰在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。根林公司並就對造上訴答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項(見本院卷第154至156頁、第228至229頁，並依判決格式增刪修改文句)：

㈠李瑞凰於97年3月30日與根林公司及李正義，就坐落基隆市○○區○○段○○小段113-4、114-12、114-31、114-35、114-40、114-45、114-52、114-62、355-14、356地號土地上系爭建案中，編號F19棟之房屋1棟及房屋坐落之基地，分別簽訂系爭房屋買賣契約書及系爭土地買賣契約、約定房屋及土地買賣價金各為300萬元、698萬元，合計998萬元。

㈡李瑞凰於97年3月30日給付土地買賣價金13萬元予李正義，另於同年4月2日、4月10日各給付房屋買賣價金80萬元、147萬元予根林公司，已付房地買賣價金240萬元。

㈢系爭建案尚未取得使用執照。

㈣李瑞凰於109年8月14日發函予根林公司表示解除系爭房屋買賣契約，根林公司109年8月18日收送；於民事起訴狀繕本之送達對李正義為解除系爭土地買賣契約之意思表示，李正義於109年10月30日收受起訴狀繕本，系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約已於109年10月30日合法解除。

㈤根林公司依系爭房屋買賣契約第17條第1項前段約定內容，應返還李瑞凰價金227萬元，及其中80萬元自97年4月2日起，其中147萬元自97年4月10日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息（但爭執根林公司有違約情形）。

㈥李正義依系爭土地買賣契約約定應返還李瑞凰價金13萬元，及自97年3月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（但爭執李正義有違約情形）。

㈦根林公司依系爭房屋買賣契約第17條第1項後段約定內容，應賠償李瑞凰違約金，如未酌減，金額為149萬7,000元（但爭執根林公司有違約情形）。

四、兩造爭執事項：

㈠根林公司及李正義是否有違約？

㈡李瑞凰依系爭房屋買賣契約第17條第1項後段約定，請求根林公司給付149萬7,000元之違約金，是否過高而應酌減？

㈢系爭房屋買賣契約第9條第2項約定之「遲延利息」是否為懲罰性違約金?或是損害賠償總額預定之違約金？

㈣李瑞凰於系爭房地買賣契約解除，得否再依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定，請求根林公司給付違約金性質之遲延利息518萬1,600元，及自109年10月31日起至清償日止按年息百分之5計算之法定遲延利息？

五、本院之判斷：

㈠根林公司及李正義是否有違約？

1.李瑞凰主張根林公司逾期6個月迄未完工及交屋，應負遲延及違約責任；李正義因根林公司遲未取得使用執照，自無從遵期履行系爭土地買賣契約第5條第1項之土地所有權移轉登記義務，而系爭土地買賣契約與系爭房屋買賣契約有並存關係，其對李正義亦得解除系爭土地買賣契約等情。根林公司就系爭房屋逾期6個月迄未取得使用執照乙節亦不爭執，僅辯稱其未取得使用執照，係因系爭建案實挖的地基較原送審建照圖深，導致完工後與原始建造圖不符合，致基隆市政府前承辦人員未予核發後續使用執照，且原本建築執照已因過期而遭作廢，現須先重新依現行之基隆市政府建築法規取得新建築執照，方能再申請使用執照，其有不可歸責之事由云云，惟查：

①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（最高法院17年上字第1118號判決意旨參照）。依系爭買賣契約第9條第1項約定：「本預售屋之建築工程應自基礎動工日起算18個月（以日曆天計算）完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機關申請使用執照日之認定依據及標準，但有下列情事之一者致不能如期完工，賣方（即根林公司）不負遲延竣工之責……。」（原審卷第62頁），則李瑞凰與根林公司既約定第9條第1項但書各款所定期間不計入完工日數，足證雙方確實合意以使用執照核發日為完工日，始有「不計入完工日數」可言。復觀諸系爭買賣契約第9條第2項

後段文字之約定：「賣方若逾期6個月仍未完工，視同賣方違約，雙方同意依第17條違約之處罰規定處理。」（原審卷第64頁）、第17條第1項前段約定：「賣方違反第9條第1項規定者，買方（即李瑞凰）得解除本契約。」（原審卷第72頁），足認根林公司逾期6個月仍未取得系爭建案之使用執照，即屬未完工，視同違約，李瑞凰即得據此解除契約。根林公司既逾期6個月迄未取得使用執照，為兩造所不爭執，已如上述，則其已違反第9條第1項約定，符合第17條第1項前段約定之解除契約事由，根林公司辯稱未違約云云，自無可採。

②況根林公司自認其未取得使用執照，係因系爭建案實挖的地基較原送審建照圖深，導致完工後與原始建造圖不符合，且原本建築執照已因過期而遭作廢等語，且根林公司於110年3月3日申請建（雜）照、變更設計，依基隆市政府之退件補正函所示（原審卷第262至264頁），係以「１、建造執照或雜項執照申請書。（填寫不齊全）。２、未檢附坡度分析。３、1樓周邊高程（絕）及周邊公共設施請補繪。４、污水設施位置請標示。５、無障礙設施請檢討。６、擋土牆為水保設施?有無勘驗？７、共構牆位置請標示。８、未檢附雜項整地完工證明。９、專用部分設置機房是否計入容積，請說明。」為由予以退件，顯見根林公司迄未取得使用執照，實乃因其申領使用執照時，系爭建案完工之地基與原送審建照圖不符，且原本建築執照已因過期而遭作廢，嗣雖重新申請建築執照，復未依規定備妥申請資料而遭退件所致，自屬可歸責於根林公司之事由甚明，是根林公司辯稱其遲未取得使用執照係因非可歸責事由云云，亦不足取。

③從而，根林公司逾期6個月仍未完工，違反系爭買賣契約第9條第1項約定，李瑞凰依系爭買賣契約第17條第1項前段約定，解除系爭房屋買賣契約，自屬有據。

2.次查：系爭土地買賣契約第13條、系爭房屋買賣契約第19條分別記載：「本契約不得單獨成立，應與本標的物上之『房屋預定買賣契約』共同簽署，並與該契約共同履行始生法律效力，其解約亦同。任何一方如有違反本約規定情事，該共同簽署之『房屋預定買賣契約』亦併同以違約論處……」（原審卷第40頁）、「本契約不得單獨成立，應與本標的物上『土地預定買賣契約』共同簽署，並與該契約共同履行始生法律效力，其解約亦同。任何一方如有違反本約規定情事，該共同簽署之『土地預定買賣契約』亦併同以違約論處……」（原審卷第74），核其用意，當係為達建物及坐落之基地由同一人買受之目的所為設計，二契約之成立及法律效力存續應相互依存，任一契約不得獨立存在，避免發生買得土地，未能買得房屋之類似情形。是李瑞凰雖係分別向根林公司及李正義訂約買受系爭房屋及系爭土地，惟依土地買賣契約第13條及房屋買賣契約第19條約定之意旨，二者屬互相聯立之契約，不得單就其中土地或房屋部分之買賣解除契約，否則其解除契約難認合法有效。而因根林公司違反系爭買賣契約第9條第1項約定，李瑞凰自得依該契約第17條第1項前段約定，解除系爭房屋買賣契約，李正義縱未違反系爭土地買賣契約，惟依該契約第13條約定，系爭土地買賣契約亦應與系爭房屋買賣契約一併解除。故李瑞凰於109年8月14日發函予根林公司表示解除系爭房屋買賣契約，根林公司109年8月18日收送；復以本件民事起訴狀繕本之送達對李正義為解除系爭土地買賣契約之意思表示，李正義於109年10月30日收受起訴狀繕本，系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約已於109年10月30日合法解除。

3.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，由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款分別定有明文。另按權

利人在相當期間內未行使其權利，除有特殊情事足使義務人正當信賴權利人已不欲行使其權利外，尚難僅因權利人久未行使其權利，即認其嗣後行使權利違反誠信原則而權利失效。所謂特殊情事，必須權利人之具體作為或不作為（例如經相對人催告行使權利，仍消極未有回應），或積極從事與行使權利相互矛盾之行為等，始足當之（最高法院110年度台上字第1087號民事判決參照）。李正義雖辯稱：其深信李瑞凰有意願要以換屋方式解決紛爭，故才遲遲未催告確認是否解約，而其並無任何違約情事，更無系爭土地買賣契約第7條所定之違約情形，且依誠信原則及權利失效理論，縱雙方系爭土地買賣契約第8條有約定解約時土地出賣人應將買方已繳之土地價款及法定遲延利息全部退還，但要求其負擔自97年3月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，實不公平，應由李瑞凰就此遲延之利息部分自行或部分負擔之云云，惟查，系爭房地買賣契約業經合法解除，且根林公司、李正義分別於附表所示之受領日受領各該價金，已如前述（見兩造不爭執事項㈡、㈣），而李正義並未說明並證明李瑞凰有何足以使其信賴不欲請求返還土地價款時，加付自受領時起算法定遲延利息之特殊情事，則李瑞凰依上開規定，請求根林公司、李正義給付系爭房地買賣契約解除後應返還已付之房屋、土地價款及加付自受領時起算之法定遲延利息，於法並無不合，難謂其行使權利違反誠信原則而權利失效，李正義辯稱應由李瑞凰就此遲延之利息部分自行或部分負擔之云云，委無可採。從而，李瑞凰請求根林公司給付227萬元，及其中80萬元自97年4月2日起，其中147萬元自97年4月10日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；請求李正義給付13萬元，及自97年3月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均應予准許。

㈡李瑞凰依系爭房屋買賣契約第17條第1項後段約定，請求根林公司給付149萬7,000元之違約金，是否過高而應酌減？

1.按違約金，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條第2項定有明文。故當事人間約定之違約金性質究屬何者？應依當事人之意思定之，如無從依當事人之意思認定違約金之種類時，自應依上開規定，視為賠償額預定性違約金。查系爭房屋買賣契約第17條第1項後段約定：「解約時，…，並應同時賠償房地總價款百分之15之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」（原審卷第72頁）。自該約定文字內容觀之，雙方既未約定上開違約金係懲罰性違約金，而係就發生根林公司債務不履行情事，李瑞凰解約時，無庸舉證其所受損害係因債務不履行所致及損害額多寡，均得按約定之違約金，請求債務人根林公司支付，自屬損害賠償額預定性之違約金。系爭房地買賣契約既於109年10月30日經李瑞凰解除，其依上開約定，自得請求根林公司賠償房地價15%之違約金。

2.再按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院109年度台上字第2490號民事判決參照）。雖根林公司辯稱：系爭房屋買賣契約所定高達房地價款15%之違約金比例，係依內政部公告訂定發布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項所定，當事人間並無磋商空間，實屬過苛，請求依民法第252條規定予以酌減至少一半之數額云云，惟審酌系爭房地買賣總價為998萬元，且系爭房屋與基地買賣契約為聯立關係，相互依存，及根林公司若能如期履行債務時，李瑞凰可得享受之利益，應為此項房地

漲價之盈餘；且根林公司遲延交屋10餘年，致李瑞凰受有無法使用收益之損害；本件違約金為系爭房地買賣價款之15%，未超逾內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」關於賠償之違約金以不超過房地總價款15%為限之規定等情，是李瑞凰依系爭房屋買賣契約第17條第1項後段約定，請求根林公司按系爭房地總價百分之15即149萬7,000元計付違約金，尚稱合理，難認有過苛之情。根林公司辯稱應予酌減至少一半之數額云云，自不足採。

3.又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。惟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者，自受催告時起負遲延責任。其經債權人起訴，與催告有同一效力，民法第229條第2項定有明文。系爭房地買賣契約於109年10月30日經李瑞凰解除，李瑞凰請求根林公司給付149萬7,000元違約金部分，起訴前並無任何催告，原審就此部分判命根林公司給付自109年10月30日起算之法定遲延利息，顯有未合，應自根林公司收受起訴狀繕本送達翌日即109年10月31日起算，始屬適法，逾此部分之遲延利息請求（確定部分除外），不應准許。

㈢系爭房屋買賣契約第9條第2項約定之「遲延利息」是否為懲罰性違約金?或是損害賠償總額預定之違約金？

1.按當事人為督促履約，約定債務人於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付者，則屬違約金之約定。依系爭買賣契約第9條第2項前段約定：「賣方如逾期前項期間未完工者，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五計算遲延利息予買方」；觀諸上開約定條款之真意，該「遲延利息」之性質應為逾期違約金，並非遲延利息。

2.根林公司依上開約定給付因逾期取得使用執照所應計付之

「遲延利息」屬違約金之性質，業經認定於前；且該違約金依系爭買賣契約第9條第2項前段之文義既無懲罰性質之約定，則依民法第250條第2項之規定，應具有損害賠償總額預定性質，要無疑義。李瑞凰主張此為懲罰性違約金，要無足取。

㈣李瑞凰於系爭房地買賣契約解除，得否再依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定，請求根林公司給付違約金性質之遲延利息518萬1,600元，及自109年10月31日起至清償日止按年息百分之5計算之法定遲延利息？

李瑞凰雖主張：根林公司預定完工日之翌日即97年10月23日起至其收受解約通知日即109年8月18日止，共計逾期4,318天，依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定，根林公司每逾1日應以其已付房地價款240萬元萬分之5即1,200元計算違約金，總計應給付518萬1,600元本息云云，然根林公司以前揭情詞置辯。經查：系爭房屋買賣契約第9條第2項前段約定：「賣方如逾期前項期間未完工者，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五計算遲延利息予買方」，此一約定之違約金具有損害賠償總額預定性質，非為懲罰性違約金，已如前述。且觀此約定係因根林公司遲延給付時，應支付之違約金，相當民法第231條第1項規定，為賠償因遲延而生之損害所支付之金額。準此，根林公司逾期完工，而李瑞凰不解除系爭房地買賣契約時，李瑞凰固得主張履行請求權並依第9條第2項前段約定，請求根林公司給付遲延損害賠償之違約金。然再依系爭房屋買賣契約第9條第2項後段約定：「若逾期6個月仍未完工，視同賣方違約，雙方同意依第17條違約之處罰規定處理。」、第17條第1項後段約定：「解約時，…，並應同時賠償房地總價款百分之15之違約金。」以觀，若根林公司逾期6個月仍未完工，李瑞凰因此選擇解除系爭房地買賣契約時，雙方已終局確定根林公司不履行債務之事實，李瑞凰即得請求根林公司賠償房地總價款百分之15之違約金，而此損害賠償總額預定性質之違約金，亦自根林公司給付遲延發

生時起，計算不履行損害賠償之損害，是李瑞凰既選擇解除系爭房地買賣契約，僅得依系爭房屋買賣契約第17條第1項後段之約定請求給付違約金，而不得就同一損害，再依第9條第2項前段約定請求給付違約金；此觀諸第17條第3項尚有明文約定：「買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。」（原審卷第72頁），益為顯然。是李瑞凰既已依系爭房屋買賣契約第17條約定解除契約，僅得依該條約定請求給付違約金，其依第9條第2項約定，另行請求依已付價款日息萬分之5計算之違約金共計518萬1,600元，及自109年10月31日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，尚屬無據，難以准許。

六、綜上所述，李瑞凰依民法第259條第1款、第2款規定，請求根林公司給付227萬元，及其中80萬元自97年4月2日起，其中147萬元自97年4月10日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；請求李正義給付13萬元，及自97年3月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；與依系爭買賣契約第17條第1項後段違約金之約定，請求根林公司給付149萬7,000元及自109年10月31日起加付法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求均有未合。原審就上開應准許部分為李瑞凰勝訴判決並為假執行、免假執行之宣告，即無不合。根林公司、李正義就此部分指摘原審判決不當，求予廢棄，均為無理由。原審判決就逾前開應准許之部分（即原判決關於命根林公司給付主文第二項之利息起算日逾109年10月31日部分）為根林公司敗訴判決，即有未洽，根林公司指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，為有理由，爰予廢棄改判如主文第二項所示。至原審判決就其餘部分（確定及減縮部分除外）為李瑞凰敗訴判決，仍無不合，李瑞凰上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由。

七、兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據經斟酌後認為與本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件李瑞凰、李正義上訴為無理由，根林公司上

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78條、第85條第1項但書、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　20　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　潘進柳

法　官　郭佳瑛

附表　：

受領日	受領人	買賣價金	備註
97年3月30日	李正義	土地：13萬元	訂金
97年4月2日	根林公司	房屋：80萬元	簽約金、開工款、工程一至二期款
97年4月10日	根林公司	房屋：147萬元	
合計		土地：13萬元	
		房屋：227萬元	

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　　111　　年　　4　　月　　20　　日

書記官　黃麗玲