

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第48號

上訴人即附

帶被上訴人 禾木建設股份有限公司

法定代理人 羅淮炘

訴訟代理人 洪大明律師

複 代 理 人 洪法岡律師

彭郁雯律師

被上訴人即

附帶上訴人 鄭伊伶

訴訟代理人 宋惟農

林士淳律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國112年7月28日臺灣新竹地方法院112年度訴字第509號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，並減縮起訴聲明，本院於113年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決關於駁回被上訴人後開第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。

上訴人應再給付被上訴人依新臺幣柒拾壹萬柒仟肆佰捌拾肆元計算自民國一一二年五月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第一、二審（除減縮部分外）訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一項應更正並減縮為「上訴人應給付被上訴人新臺幣柒拾壹萬柒仟肆佰捌拾肆元」。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，民事訴訟法第446條第1項前段定有明文。查本件被上訴人即

01 附帶上訴人(下稱被上訴人)於原審起訴請求上訴人即附帶被
02 上訴人(下稱上訴人)給付新臺幣(下同)72萬8,888元及法定
03 遲延利息(見原審卷第7頁)。嗣於本院審理時,將請求金
04 額減縮為71萬7,484元及法定遲延利息(見本院卷第325
05 頁),核屬減縮起訴之聲明,並經上訴人同意(見本院卷第
06 338頁),依首揭規定,應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、被上訴人主張：兩造於民國110年3月21日簽訂禾園預售屋買
09 賣契約書(下稱系爭契約),伊向上訴人購買位於新竹縣
10 ○○鄉○○段000之0地號土地上興建之禾園B2棟預售屋(下
11 稱系爭房屋)。系爭契約第13條第1項第4款約定上訴人應於
12 取得使用執照後6個月內通知交屋,每逾1日應按已繳房地價
13 款依萬分之5計算遲延利息予被上訴人。而上訴人係於111年
14 6月28日取得使用執照,原應於111年12月28日前通知交屋,
15 卻遲至112年3月31日之後才通知交屋,嗣於112年4月14日完
16 成交屋,伊自得請求上訴人給付自111年12月29日起至112年
17 3月31日止、共計93日之遲延利息。爰依系爭契約法律關
18 係,求為命：上訴人應給付伊71萬7,484元,及自起訴狀繕
19 本送達翌日即112年5月11日起至清償日止,按年息5%計算利
20 息之判決等語。【未繫屬本院者,不予贅述】

21 二、上訴人則以：伊分別於111年11月10日、12月2日及112年3月
22 1日通知被上訴人準備辦理交屋程序。而兩造於111年11月29
23 日進行初驗,發現隔壁A5戶買方進行二次工程,鋼筋插入與
24 系爭房屋所處之共用牆壁,導致系爭房屋發生漏水,伊請A5
25 戶買方進行修繕,系爭房屋於112年1月17日進行複驗已無漏
26 水,於112年4月14日進行第三次複驗亦無問題,伊並無遲延
27 交屋。縱認伊有違約,約定之遲延利息亦屬過高,應予酌
28 減,且遲延利息之金額不應再請求法定遲延利息等語,資為
29 抗辯。

30 三、原審判命上訴人應給付被上訴人72萬8,888元,駁回被上訴
31 人請求上開金額之法定遲延利息部分,並附條件准、免為假

01 執行。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於
02 上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴
03 及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。被
04 上訴人則提起附帶上訴，並減縮起訴聲明，附帶上訴聲明：
05 (一)原判決關於駁回被上訴人後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)上
06 訴人應再給付自112年5月11日起至清償日止，依債權本金71
07 萬7,484元按年息5%計算之利息。上訴人附帶上訴答辯聲
08 明：附帶上訴駁回。

09 四、兩造不爭執事項（本院卷第338至339頁）

10 (一)兩造於110年3月21日簽訂系爭契約，被上訴人向上訴人購買
11 系爭房屋，價金為1,650萬元。

12 (二)依系爭契約第13條第1項約定「賣方應於領得使用執照6個月
13 內，通知買方進行交屋」，上訴人應於111年6月28日領取使
14 用執照後6個月內，即111年12月28日前通知被上訴人進行交
15 屋。

16 (三)兩造約定於111年11月29日進行驗屋，發現廚房區地面與牆
17 面有漏水痕跡。

18 (四)兩造於112年4月14日完成交屋。

19 (五)被上訴人於111年12月29日僅繳納價金1,447萬5,000元、於
20 112年1月18日前繳納價金至1,567萬5,000元。

21 五、得心證之理由：

22 被上訴人主張上訴人遲延通知交屋共計93日，應依約給付遲
23 延利息，及起訴狀送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，
24 為上訴人所否認，並以前開情詞置辯，是本件之爭點為：(一)
25 被上訴人依系爭契約第13條第1項第4款，請求自111年12月
26 29日至112年3月31日止，共93天之遲延利息71萬7,484元，
27 有無理由？(二)上訴人抗辯上開遲延利息過高應予酌減，是否
28 可採？(三)被上訴人另請求上開71萬7,484元部分自112年5月
29 11日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，有無理
30 由？茲析述如次：

31 (一)被上訴人依約請求自111年12月29日至112年3月31日止之遲

01 延利息71萬7,484元，為有理由：

02 1.兩造於110年3月21日簽訂系爭契約，由被上訴人向上訴人購
03 買系爭房屋，依系爭契約第13條約定：「一、賣方應於領得
04 使用執照六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履
05 行下列各目義務：(一)…。(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未
06 盡事宜，應於交屋前完成修繕。(三)買方繳清所有之應付未付
07 款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。(四)賣方如未於領
08 得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳
09 房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。二、…。
10 三、買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手
11 續…。四、買方同意於通知交屋日起30日後，不論已否遷
12 入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費…」（見原審卷第47、
13 51頁）。而上訴人係於111年6月28日領取使用執照，依上開
14 約定，上訴人即應於111年12月28日前通知被上訴人進行交
15 屋（見兩造不爭執事項(一)、(二)）。又上開約定既載明上訴人
16 就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕，
17 且被上訴人於收到交屋通知日起7日內應配合辦理交屋手
18 續，是上訴人於通知交屋時，系爭房屋即應處於適合入住之
19 狀態，倘仍有影響居住之重大瑕疵存在，即與兩造約定之債
20 之本旨不合，欠缺可通知交屋之要件，合先敘明。

21 2.上訴人雖稱伊分別於111年11月10日、12月2日、112年3月1
22 日通知被上訴人進行交屋云云，然查：

23 (1)就111年11月10日部分，觀諸被上訴人所提出Line對話紀錄
24 內容略以：「（2022年11月10日週四）禾園住戶通知，我們
25 禾園其他7戶都已經提供房貸銀行窗口了，妳這邊也請儘速
26 決定貸款銀行。戴主任會另行通知驗屋時間，目前規劃11月
27 最後1週11月26日後開始排驗屋，雙方確定驗屋日期，謝
28 謝！」、「（2022年11月14日週一）請問11/29（二）下午1
29 4:00可以驗屋嗎」，明顯未見有提及交屋一事，且兩造嗣敲
30 定於111年11月29日進行驗屋（見原審卷第311至315頁），
31 足認上訴人上開通知係交屋前之驗屋通知，尚非交屋通知。

01 (2)就111年12月2日部分，觀諸上訴人提出之Line對話紀錄內容
02 略以：「（2022年12月2日週五）目前貴戶已完成初驗，代
03 書開始要辦理過戶事宜，8戶僅剩下您尚未繳交20萬代辦費
04 用，若下週五前未繳交，公司會寄正式催繳文件給妳。若有
05 問題請儘速跟我聯絡。謝謝妳！」（見本院卷第79頁）。該
06 對話係稱系爭房屋已完成初驗，並未通知何時交屋，而是針
07 對辦理過戶事宜通知被上訴人繳交代辦費用，尚難認屬交屋
08 通知。

09 (3)就112年3月1日部分，觀諸上訴人提出之Line對話紀錄內容
10 略以：「（2023年3月1日週三）鄭小姐好，B2戶驗屋問題都
11 已排除，可以麻煩排時間安排交屋喔！公司設在芎林服務大
12 家，房屋保固期間內，我們一定急時處理。請放心！」（見
13 本院卷第81頁）。該對話雖稱系爭房屋驗屋問題都已排除，
14 惟系爭房屋上開廚房牆壁滲水原因係因鄰棟A5戶房屋二次施
15 工，於地基挖空後改採用混擬土澆置灌漿後，未及時施作牆
16 面與地坪角隅防水，又因A5戶地勢較系爭房屋高，故下雨積
17 水才會滲透至系爭房屋，修補方式則係於外牆面和地坪角隅
18 施作防水，後續施作將於打除面以防水塗佈，再進行淹水或
19 澆水試驗，如無問題再進行外牆磚貼作，有112年2月23日A5
20 戶施作說明列印資料在卷可佐（見原審卷第261頁），而上
21 訴人於112年12月26日尚傳送Line訊息予被上訴人表示「甘
22 老闆（即A5戶所有權人），3月初會先把原來敲掉的磁磚部
23 份，先做防水並貼磁磚回去」（見原審卷第271頁），足認A
24 5戶上開防水塗佈及外牆磚貼之後續施作係預定於112年3月
25 初開始動工，是上訴人於111年3月1日為上開通知時，顯仍
26 未能將系爭房屋牆壁滲水問題處理完畢，而依常情，牆壁滲
27 水可能破壞建物結構，使牆壁發霉，影響居家健康，且對房
28 屋裝潢或家具造成損傷，要屬影響居住之重大瑕疵無疑，則
29 系爭房屋於上訴人為上開通知時，並未合於兩造約定之債之
30 本旨，欠缺可通知交屋之要件，上訴人上開所為，尚不生通
31 知交屋之效力。

01 (4)上訴人雖執最高法院103年度台上字第2024號判決（下稱系
02 爭最高法院判決）內容「第十三條第一項第一至三款所約定
03 之通知辦理交屋與交屋係屬二事，通知辦理交屋，乃以被上
04 訴人依約完成系爭契約所約定圖說所示設施即依約完工為前
05 提條件，始得通知辦理交屋，並進行驗收；交屋則係驗收
06 後，雙方各自履行瑕疵修繕及給付應付價金後，交付、受領
07 買賣房地標的物行為，兩者不同。是第三款所指之『乙方如
08 未於領得使用執照六個月內通知甲方辦理交屋，每逾一日應
09 按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方』，應
10 係指被上訴人未於領得使用執照六個月內，依約完成系爭契
11 約所約定圖說設施即依約完工，並通知上訴人辦理交屋驗收
12 手續，即應給付遲延利息。至兩造於完工後因房屋瑕疵修繕
13 所生交屋爭執，應另依其他規定解決，尚非系爭契約第十三
14 條第一項第三款之涵攝適用範圍」（見本院卷第245頁），
15 而主張「通知交屋」與「實際交屋」係屬不同概念，通知驗
16 屋係屬通知交屋之一環云云。然通知驗收與通知交屋有別，
17 無從以通知驗收作為交屋之通知，且觀諸系爭最高法院判
18 決，亦未對於僅通知驗收而未通知交屋表示見解，案件事實
19 既有不同，即尚難逕予比附援引，上訴人此部分所辯，尚不
20 足採。

21 (5)綜上，上訴人辯稱伊有分別於111年11月10日、12月2日、11
22 2年3月1日通知被上訴人進行交屋，均不足採。

23 3.觀諸上訴人所屬會計人員於112年4月6日傳訊上訴人告以：

24 「您好，老闆通知說可以跟您約交屋了，請問4月可以約哪
25 一日交屋」（見原審卷第285頁），另佐以兩造最終就交屋
26 日敲定於112年4月14日，且經上訴人開立日期為當日之交屋
27 證明書及交屋款項明細表（見原審卷第287、289頁），堪認
28 上訴人係於112年4月6日通知被上訴人進行交屋，顯已逾上
29 開約定應通知日111年12月28日，被上訴人自得依系爭契約
30 第13條第1項第4款約定，請求自111年12月29日至112年3月3
31 1日止，共93天之遲延利息，而被上訴人至111年12月29日止

01 所繳納之價金累計為1,447萬5,000元，至112年1月17日則為
02 1,567萬5,000元（見本院卷第235至237頁、原審卷第215至2
03 21頁），是上訴人依約應支付之遲延利息為71萬7,488元
04 （計算式： $14,475,000 \times 0.0005 \times 19 + 15,675,000 \times 0.000$
05 $5 \times 74 = 717,488$ ，元以下四捨五入），被上訴人僅請求71萬
06 7,484元，即有理由。

07 (二)上訴人抗辯上開遲延利息過高應予酌減，並不可採：

08 按當事人約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民
09 法第252條定有明文。而違約金之約定，乃基於個人自主意
10 思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，
11 本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當
12 事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事
13 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
14 正義等值之原則，法院得參酌一般客觀之事實、社會經濟狀
15 況、當事人實際上所受損害及債務人如能依約履行時，債權
16 人可享受之一切利益等情形予以酌減。倘違約金屬懲罰性質
17 者，並應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院110年
18 度台上字第2810號判決意旨參照）。查遲延利息原即有違約
19 金之性質，而系爭契約第13條第1項第4款係約定上訴人應於
20 取得使用執照後6個月內通知交屋，每逾1日應按已繳房地價
21 款依萬分之5計算遲延利息予被上訴人，顯係課上訴人於給
22 付遲延時，應按日給付被上訴人遲延利息，即有按日懲罰之
23 意，顯屬懲罰性違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規
24 定而為實質上之裁判。本院審酌預售屋買賣之現況，兼衡企
25 業經營者與消費者間之關係，就遲延通知交屋之違約責任，
26 綜合進行考量，認買賣雙方間為此特別約定之目的，無非在
27 督促起造人於房屋完工後按時通知適宜住居之交屋，而上訴
28 人身為專業建設公司，本具有相當議約能力，於推出建案並
29 擬定房地買賣契約時，已盱衡自己履約之意願、經濟能力、
30 違約時自己所受損害程度等主、客觀因素，本諸自由意識及
31 平等地位以契約約定，倘認上訴人於違約時，猶得任意指摘

其所擬定之違約金過高要求核減，無異將不履行契約之不利
益歸由消費者即被上訴人分攤，不僅對被上訴人難謂為公
平，亦有礙於交易安全及私法秩序之維護。因認本件被上訴
人依系爭契約約定請求性質上為懲罰性違約金之遲延利息71
萬7,484元，並無過高而應酌減之情形，上訴人是項所辯，
亦不足採。

(三)被上訴人就上開遲延利息部分，另請求自112年5月11日起至
清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由：

按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
任。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。民法第229條第1項、
第2項定有明文。又遲延之債務，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。應付利息之債務，其利率未經約定，
亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
項、第203條亦定有明文。本件被上訴人對上訴人請求之71
萬7,484元部分，核屬無確定期限之給付，上訴人迄未給
付，當應負遲延責任。是被上訴人併請求該部分自起訴狀繕
本送達（見原審送達證書及信封卷第5頁）之翌日即112年5
月11日起算，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合，亦
應予准許。上訴人雖辯稱被上訴人此部分請求違反民法第20
7條之規定，有利上加利之情形云云，惟被上訴人上開請求
之71萬7,484元部分，為違約金之性質，業如前述，尚非借
款利息，要與民法第207條規定之「利息不得滾入原本再生
利息」有別，上訴人此部分所辯，亦不足採。

六、綜上所述，被上訴人依系爭契約第13條第1項第4款之約定，
請求上訴人給付71萬7,484元，及自112年5月11日起至清償
日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審
就上開應准許之71萬7,484元部分，為上訴人敗訴之判決，

01 並為假執行之宣告，尚無不合。上訴意旨指摘原判決此部分
02 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回，並依被上訴人
03 減縮聲明之金額予以更正。另原審就上開應准許依71萬
04 7,484元計算之法定遲延利息部分，為被上訴人敗訴之判
05 決，並駁回該部分假執行之聲請，尚有未洽，被上訴人附帶
06 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
07 由，爰由本院廢棄改判如主文第3項所示。

08 七、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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為無理由，被上訴人之附帶上訴為有理
12 由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條，判決
13 如主文。

14 中 華 民 國 113 年 5 月 29 日
15 民事第二庭

16 審判長法官 陳容正

17 法官 紀文惠

18 法官 賴武志

19 正本係照原本作成。

20 不得上訴。

21 中 華 民 國 113 年 5 月 29 日

22 書記官 蔡明潔