

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第529號

上訴人 嘉峰建設股份有限公司

法定代理人 黃啓峯

訴訟代理人 彭意森律師

被上訴人 蕭芮宣

陳漢立

詹明原

黃永晴

黃連清

胡林巧紋

周雅慧

共同

訴訟代理人 王俊傑律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年1月27日臺灣臺北地方法院113年度訴字第2434號第一審判決提起上訴，本院於114年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人胡家豪、劉家銘（下稱胡家豪2人）及被上訴人陳漢立、詹明原、黃永晴、黃連清、胡林巧紋分別於原審判決附表一（下稱附表一）「簽約日期」欄所示之日期與上訴人簽定「青森匯」（下稱系爭建物）之預定房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向上訴人購買附表一「原告姓名及購買標的」欄所示之不動產。系爭買賣契約第11條約定，上訴人應依建造執照核准完工之日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，倘逾期取得使用執照，每逾1日應按買方已繳房地價款

01 依萬分之5單利計算遲延利息；又上訴人興建系爭建物取得
02 之新北市政府工務局108○建字第00000號建造執照（下稱系
03 爭建照），核准上訴人之竣工期限為108年10月21日開工之
04 日起29個月，即上訴人應於111年3月21日完工並取得使用執
05 照。被上訴人蕭芮宣、周雅慧復於民國111年10月14日、110
06 年3月25日與胡家豪2人簽立讓渡承諾書，同意概括承受胡家
07 豪2人就系爭買賣契約之全部權利與義務。詎上訴人未能於
08 系爭建照核准完工日期前取得使用執照，迨至111年11月4日
09 始由主管機關核發使用執照，違反系爭買賣契約第11條第1
10 項前段約定，伊等自得依同條第3項約定請求上訴人給付違
11 約金等語。爰依系爭買賣契約第11條第3項前段約定，求為
12 命上訴人給付蕭芮宣新臺幣（下同）17萬7,420元、陳漢立1
13 8萬4,680元、詹明原13萬7,115元、黃永晴17萬4,200元、黃
14 連清13萬5,900元、周雅慧15萬7,920元，及均自起訴狀繕本
15 送達翌日起算法定遲延利息；及給付胡林巧紋17萬6,700
16 元，及其中15萬3,900元自起訴狀繕本送達翌日起、其中2萬
17 2,800元自民事追加起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息
18 之判決；並聲請准供擔保後宣告假執行（原審為被上訴人此
19 部分勝訴之判決，上訴人提起上訴，逾此非本院審理範圍，
20 不予贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

21 二、上訴人則以：系爭建照雖記載伊應於開工之日起29個月內完
22 工，惟因108年12月下旬爆發COVID-19新型冠狀病毒肺炎
23 （下稱新冠肺炎）疫情，致各行各業出現缺料、缺工現象，
24 新北市政府工務局已函令於105年6月1日起至109年4月15日
25 止領得新北市建造執照或雜項執照之建築案，且至109年4月
26 15日止仍為有效者，准其自動增加建築期限2年（下稱系爭
27 函令），故系爭建物之最後完工期限應為113年3月21日。系
28 爭函令由主管機關所發布，對於兩造系爭買賣契約，自應一
29 體適用。伊於111年11月10日取得新北市政府工務局核發之1
30 11○使字第00000號使用執照（下稱系爭使照），並無逾期
31 完工之情事。倘認伊逾期完工，仍應參酌內政部公告之預售

01 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋定型
02 化契約）第9條，以每日萬分之2單利計算違約金；再以系爭
03 建物興建期間，新冠肺炎疫情肆虐，伊於此情形下仍堅持完
04 成系爭建物，經被上訴人驗收合格並辦妥交屋手續，且無其
05 餘保留或瑕疵情事，被上訴人未受損害，是違約金亦應予酌
06 減等語置辯。上訴聲明：(一)原判決命上訴人給付部分廢棄。
07 (二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均
08 駁回。

09 三、兩造不爭執事項（見本院卷第142、143頁，並依判決格式增
10 刪修改文句）：

11 (一)上訴人有於附表一所示之「簽約日期」欄所示時間，有與附
12 表一「原告姓名及購買標的」欄所示之當事人及訴外人胡家
13 豪2人簽定「青森匯」（即系爭建物）之預定房地買賣契約
14 書（即系爭買賣契約）。蕭芮宣、周雅慧另有向胡家豪2人
15 簽訂讓渡承諾書，同意概括承受胡家豪2人就系爭買賣契約
16 之全部權利與義務。

17 (二)系爭買賣契約第11條第1項前段約定：「本預售屋之建築工
18 程已於108年10月21日開工，並應依建造執照核准完工之日
19 前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取
20 得使用執照。」。第3項前段約定：「賣方如逾期未開工或
21 未取得使用執照者，每逾1日應按買方已繳房地價款依萬分
22 之五單利計算遲延利息予買方」。

23 (三)系爭建物領有新北市政府工務局108○建字第00000號建造執
24 照，建造執照規定峻工期限記載為：「開工之日起29個月內
25 完工」（即系爭建照）。

26 (四)系爭建物於111年11月10日取得新北市政府工務局核發111○
27 使第000號使用執照（即系爭使照）。

28 (五)被上訴人有於附表一「付款日期」欄所示時間繳納「付款金
29 額A」欄所示之金額。

30 四、得心證之理由：

31 (一)上訴人有無遲延完工之情事：

01 1.系爭買賣契約第11條第1項本文約定：「本預售屋之建築工
02 程已於民國108年10月21日開工，並應依建造執照核准完工
03 之日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，
04 並取得使用執照」、同條第2項約定：「買賣雙方同意以政
05 府主管機關發給之建築物（房屋）使用執照，作為本社區工
06 程完工日期之認定依據及標準。」等語（見原審卷一第50至
07 51、183至185、243至245、307至309、364至365、511至512
08 頁），參酌系爭買賣契約，已將系爭建照引為契約附件，而
09 系爭建照之規定竣工期限欄記載：「開工之日起29個月內完
10 工」、核准開工展期欄記載：「108年10月21日」等語（見
11 原審卷一第64至65、197、199、220至221、271至273、335
12 至337、378至379、525至526頁）。則結合系爭買賣契約及
13 附件中系爭建照，締約雙方均可認知系爭建物係於108年10
14 月21日開工，且應自當日起算29個月即111年3月21日前完工
15 即取得使用執照。

16 2.上訴人雖提出新北市政府工務局系爭函令，函令中敘明105
17 年6月1日起至109年4月15日止領得新北市建造執照或雜項執
18 照之建築案，且至109年4月15日止仍為有效者，准其自動增
19 加建築期限2年，無須另行申請等情（見原審卷二第67
20 頁），主張系爭建物完工日期得予順延，然系爭函令僅係於
21 主管機關因應新冠肺炎疫情，依職權就轄內建案之建造執照
22 統一展延之行政措施，核與兩造間系爭買賣契約第11條之約
23 定無涉，且兩造對於系爭買賣契約簽訂後，雙方未就完工期
24 限一事再為磋商乙情，均不爭執（見本院卷第141頁），是
25 系爭建物完工期限，仍應依系爭買賣契約原約定期限即111
26 年3月21日，上訴人主張完工期限應予延長，自有誤會。上
27 訴人另辯稱系爭建照於完工時尚未失效或遭主管機關依建築
28 法第87條第3項進行裁罰，然上訴人與建築主管機關公法關
29 係，與兩造間之私法上買賣契約權利義務無涉，上訴人所
30 辯，仍有誤會。

31 3.系爭買賣契約第11條第3項前段約定：「賣方（即上訴人）

01 如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按買方（即
02 被上訴人）已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買
03 方」等語（見原審卷一第51、185、245、309、365、512
04 頁）。兩造依系爭買賣契約，系爭建物應於111年3月21日前
05 取得使用執照，然上訴人於111年11月10日始獲新北市政府
06 工務局核發系爭使照，有系爭使照附卷可考（見原審卷二第
07 71頁），上訴人自己逾期取得使用執照，而有違反系爭買賣
08 契約第11條之約定，是被上訴人依系爭買賣契約第11條第3
09 項請求賠償，自屬有據。

10 (二)系爭買賣契約第11條第3項「遲延利息」之性質為何：

11 1.按依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標
12 的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢
13 為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利
14 息（最高法院37年度上字第8014號判決意旨參照）；惟遲延
15 利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定
16 債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂
17 定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高
18 法院43年度台上字第576號判決意旨參照）。系爭買賣契約
19 第11條第3項前段雖約定上訴人逾期未取得使用執照者，應
20 按日依被上訴人已繳房地價款計算遲延利息等情，然上訴人
21 此部分所負之債務，非屬以支付金錢為標的，依上開說明，
22 應認該條所約定之遲延利息，屬於違約金之性質。

23 2.又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不
24 同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後
25 者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，
26 於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求
27 履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬
28 何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定
29 違約金之種類，則依民法第252條第2項規定，視為賠償性違
30 約金（最高法院86年度台上字第1620號判決參照）。系爭買
31 賣契約第11條第3項約定上訴人如逾期未開工或未取得使用

01 執照者，每逾1日應按被上訴人已繳房地價款依萬分之5單利
02 計算遲延利息予被上訴人。若逾期三個月仍未取得使用執
03 照，即視為上訴人違約，被上訴人得依違約之處罰規定處理
04 等語。係以上訴人遲延完工是否逾三個月區分其法律效果，
05 於上訴人遲延未滿三個月時，被上訴人僅能依同條前段之約
06 定請求違約金，不得依系爭買賣契約第25條違約處罰之約定
07 解除系爭買賣契約及請求房屋土地總價款15%之違約金，且
08 系爭買賣契約並無其他因上訴人遲延完工得請求損害賠償之
09 約定，自應認系爭買賣契約第11條第3項前段有關遲延利息
10 之約定，為損害賠償預定性之違約金。

11 (三)被上訴人請求之違約金是否過高：

12 1.按約定之違約金額過高者，法院得酌減至相當之數額，為民
13 法第252條所明定。契約當事人約定之違約金是否過高，應
14 依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害
15 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
16 衡量標準。債務如已為一部履行者，法院亦得比照債權人所
17 受利益，減少其數額。亦即當事人所受之一切消極損害（即
18 可享受之預期利益）及積極損害，均應加以審酌。惟此規定
19 乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀
20 況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須
21 依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之
22 事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論
23 主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人
24 契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡
25 自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程
26 度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除
27 非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院
28 得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應
29 予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同
30 受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定
31 之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金

01 額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由
02 債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全
03 及私法秩序之維護（最高法院84年度台上字第978號、92年
04 度台上字第2747號判決意旨參照）。

- 05 2. 被上訴人（含訴外人胡家豪2人繳納，由蕭芮宣、周雅慧承
06 受部分）分別有在附表一「付款日期」欄所示時間繳納「付
07 款金額A」欄所示金額，為兩造所不爭（見不爭執事項
08 (五)）。附表一編號1-1、4-1、5-1、7-1部分，雖無法確認被
09 上訴人繳款實際日期，然兩造就此部分違約金計算方式，係
10 由111年3月21日起算至111年11月4日乙節，並不爭執（見本
11 院卷第141至145頁），且有被上訴人所提出之帳戶歷史交易
12 明細、統一發票（二聯式）、房地買賣預約單、存摺內頁影
13 本、匯款申請書代收入傳票、國內匯款申請書影像報表、郵
14 政跨行匯款申請書、匯款委託書（證明聯）/取款憑條、匯
15 款申請書、國內匯款申請書、刷卡紀錄截圖為憑（見原審卷
16 一第125至133、201至208、223至228、275至291、339至35
17 5、527至537頁；原審卷二第23頁），循此計算，被上訴人
18 請求上訴人給付蕭芮宣17萬7,420元、陳漢立18萬4,680元、
19 詹明原13萬7,115元、黃永晴17萬4,200元、黃連清13萬5,90
20 0元、胡林巧紋17萬6,700元及給付周雅慧15萬7,920元，自
21 屬有據。上訴人雖主張系爭買賣契約之違約金過高，惟審酌
22 前開遲延利息，乃按日依已繳房地價款萬分之5計算方式，
23 換算成週年利率為18.25%，未逾越兩造109年間締結系爭買
24 賣契約時，最高週年利率20%之限制；再參以內政部公告之
25 預售屋定型化契約第12條第2項，亦係按日以萬分之5之單利
26 計算逾期取得使用執照之違約金，實難謂有違約金過高或顯
27 失公平之情形，爰不予酌減。
- 28 3. 上訴人雖主張應比照預售屋定型化契約第9條，以每日萬分
29 之2計算違約金，然預售屋定型化契約第9條係在約定買方逾
30 期支付價款應支付違約金，與上訴人即賣方逾期未完工，顯
31 然無涉，上訴人該部分主張，難認有據。上訴人另辯稱，因

01 新冠肺炎疫情致原物料短缺、成本上漲，其勉力完成系爭建
02 物，違約金自應酌減云云。然查，兩造係於延長建築期限之
03 命令發布後，始簽訂系爭買賣契約。締約時，雙方均已知悉
04 新冠肺炎疫情之影響，可預見其可能造成工期延宕，得先行
05 制定順延完工日之條款因應。上訴人於此情形下，仍衡量自
06 身履約意願、經濟能力及違約風險，決意將該違約條款納入
07 契約，顯難再以疫情為由，主張酌減違約金。

08 4. 綜上，上訴人既有逾期完工之情事，被上訴人依系爭買賣契
09 約第11條第3項前段之約定，請求上訴人如數給付違約金，
10 為有理由，應予准許。

11 五、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
15 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
16 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
17 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，
18 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為
19 民法第233條第1項前段、第203條所明定。經查，本件給付
20 無確定期限，被上訴人之民事起訴狀繕本係於113年6月24日
21 送達予上訴人（見原審卷二第29頁），則其等請求自上開繕
22 本送達上訴人之翌日即113年6月25日起至清償日止，及胡林
23 巧紋就其113年7月18日追加請求2萬2,800元部分，於民事追
24 加起訴狀繕本送達翌日即113年7月30日起（見原審卷二第25
25 頁），均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
26 應予准許。

27 六、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約第11條第3項前段約
28 定，請求上訴人給付如原審判命之違約金本息，均有理由，
29 應予准許。從而原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，即無
30 不合。上訴論旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為
31 無理由，應駁回其上訴。

01 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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日

06 民事第六庭

07 審判長法 官 周美雲

08 法 官 古振暉

09 法 官 王 廷

10 正本係照原本作成。

11 不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日

13 書記官 王詩涵