最高法院民事判決

110年度台上字第2345號

上　訴　人　郭杰彰
陳炎生
蕭麗琴
陳銘鴻
吳俊宏
王俊仁
張麗如
彭瑞燕
吳榮濤
謝碧君
楊銘峻
鄭國良
林連聖
陳奕璇
吳昭瑩
周承宏
許筱瑜
賴欣怡
陳志榕
吳思穎
張菊華
王美霞
謝朝勝
李佳融
黃怡君
陳信銘
周家妤（原名周春花）
徐香凝
臧俊芃
張國賓

		陳家和
		劉謦儀
		何美惠
		李璧如
		陳德誠
		陳慧文
		許嘉祝
		喬瀚緯
		李幸蓁
		陳怡菁
		吳文智
		黃兆乾
		高芳嫻
		余昇樺
		謝宗霖
		石勝源
		顏根源
		張世南
		呂金星
		林家淇
		蕭雅鈴
		葛茂豐
		林祐新
		張英哲
	共同	
	訴訟代理人	吳孟良律師
		徐東昇律師
		劉志賢律師
	上訴人	日勝生活科技股份有限公司
	法定代理人	林榮顯
	訴訟代理人	吳詩敏律師

方瑋晨律師
廖國翔律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，兩造對於中華民國110年1月27日臺灣高等法院第二審判決（109 年度重上字第17號），各自提起上訴、一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除確定及假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件上訴人郭杰彰以次54人（下稱郭杰彰等54人）主張：伊分別於民國101 年8月20日至同年10月7日間與對造上訴人日勝生活科技股份有限公司（下稱日勝公司）簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區土地標售案A2區房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），購買坐落新北市○○區○○段408之40、408之41、408之43及1197之7地號土地上興建之「日勝幸福站」社區A2區建物（下稱A2區建物）及坐落基地應有部分　下合稱系爭房地，房地、價金各如第一審判決附表（下稱一審附表）一「戶號」、「車位編號」、「買賣總價」欄所示Ⅴ。日勝公司已於104 年2月9日領得新北市政府工務局（下稱工務局）104板使字第057號使用執照（下稱原使用執照），惟未於6 個月內即同年8月9日前通知交屋，遲延日數合計如一審附表二「104年8月10日至實際交屋日之遲延日數」欄所示，致伊無法使用系爭房地而須支出租金，及提早背負分期償還本金之負擔而受有損害，依系爭契約第17.1條⑷約定（下稱系爭約定），日勝公司每逾1日應按已繳房地價款計付萬分之5之遲延利息予伊等情。爰依系爭約定，求為命日勝公司給付如原判決附表（下稱附表）一編號1 、14、24、28、31、33、36至38、47、51至53「姓名」欄所示之買受人即郭杰彰、陳奕璇、李佳融、徐香凝、陳家和、何美惠、陳慧文、許嘉祝、喬瀚緯、顏根源、蕭雅鈴、葛茂豐、林祐新（下稱郭杰彰等13人）各如「起訴請求金額」欄所示金額分別減去附表二「未收總額（即交屋保

留款）」欄所示關於各該買受人金額後所得之金額，及給付如附表一其餘「姓名」欄所示之買受人各如附表一「起訴請求金額」欄所示金額之判決　郭杰彰等13人就原審駁回其等關於附表二「未收總額（即交屋保留款）」欄所示金額（未包括利息）部分，未據提起上訴，業已確定Ⅴ。

二、日勝公司則以：依約伊於107年2月28日前竣工取得使用執照，並於同年8 月28日前通知交屋即可，則伊於如一審附表三「通知交屋日」欄所示日期通知交屋（其中編號11楊銘峻之通知交屋日應為107年5月8日，該附表誤載為106年5月8日），並未逾期。況104年4月20日先後發生4 次地震，A2區建物之地下室出現輕微裂痕，需辦理結構補強，內政部營建署（下稱營建署）及工務局於同年5月5日，要求伊於結構安全鑑定改善完成後，方可繼續交屋，無從憑原使用執照辦理交屋作業，迨將結構補強完成，即於106年8月22日申請變更使用執照，至同年11月9 日領得106板變使字第207號變更使用執照（下稱變更使用執照），是自104 年5月5日營建署通知改善結構安全起，至106年8月14日營建署同意A2區建物竣工為止，屬不可歸責於伊之事由所致，自應扣除。伊領得變更使用執照，立即通知郭杰彰等54人交屋，另曾於104年4月15日通知許筱瑜交屋，均未逾期；縱認伊未於領得原使用執照 6個月內通知交屋，惟因有前開需補強結構之情事，應有情事變更原則之適用，郭杰彰等54人要求依系爭約定計付遲延利息，顯失公平。況系爭約定為損害賠償總額預定性質之違約金，郭杰彰等54人未因遲延通知交屋而受有損害，自不得請求；縱得請求，金額亦屬過高，應予酌減。另依系爭契約第17.1條⑶、第10條約定，伊通知交屋時，郭杰彰等54人應繳清所有應付未付款（包含交屋保留款），逾期繳款應按每日萬分之2 單利計算遲延利息，經伊催告迄未給付之保留款及所生之遲延利息分別如附表二「日勝生抵銷金額（保留款＋利息）」及「日勝生抵銷金額（保留款之利息）」欄所示金額，伊自得依民法第334條第1項規定，以之與郭杰彰等54人

前開請求金額為抵銷等語，資為抗辯。

三、原審以：綜觀依消費者保護法第17條第1項規定授權制訂之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋應記載事項）第15點「通知交屋期限」規定，系爭契約第14.1條、第17.1條約定內容，臺中市結構工程技師公會、台北市結構工程工業技師公會、社團法人新北市結構工程技師公會、社團法人新北市土木技師公會之鑑定結果，及規劃設計委任契約書、工程契約書（地質鑽探工程）等件，參互以察，堪認A2區建物之樑、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地樑等構件之結構強度，未符合「混凝土結構設計規範」與「建築物耐震設計規範及解說」之相關規定，造成差異沉陷、補強筋不足、實際載重或施工載重大於設計載重，結構安全堪虞，須修復補強。日勝公司就A2區建物未妥善辦理地質調查、評估及設計，致結構安全不足等設計及施工之缺失，應負其責。則A2區建物存有上開瑕疵須進行修繕後，始能申請變更使用執照，係可歸責於日勝公司之事由所致，不得依系爭契約第14.1條⑵約定順延期間。職是，日勝公司應於104年2月9日領得原使用執照6個月內即同年8月9日前通知交屋，惟其分別於如一審附表三「通知交屋日」欄所示日期（其中編號11楊銘峻之通知交屋日期應為107年5月8日，該附表誤載為106年5月8日），始通知交屋，逾系爭契約第17.1條約定期限，郭杰彰等54人得依系爭約定請求日勝公司給付遲延利息，無違誠信原則，非屬權利濫用。依系爭約定，日勝公司每逾1日應按已繳房地價款萬分之5單利計付遲延利息，雖稱遲延利息，然實為遲延通知交屋之損害賠償總額預定性違約金。衡諸郭杰彰等54人原預期於104年8月9日前後即可居住使用系爭房地，屆時卻須另覓住處，且仍須按工程進度繳納價金，自受有損害。審酌郭杰彰等54人各自請求違約金如附表一「起訴請求金額」欄所示之金額達已繳房地價款之40%不等，日勝公司依系爭契約第20.3條約定，補貼已核撥貸款後之利息，其等實際損害非鉅，系爭約定之違約金過高，應予酌

減為每逾1日依已繳房地價款按萬分之2.5單利計算，則郭杰彰等54人得請求之違約金數額各如附表一「本院（按指：第二審）認郭杰彰等54人得請求金額」欄所示金額。又日勝公司本於系爭契約第17.1條⑶約定，請求郭杰彰等54人給付交屋保留款本息，與日勝公司依系爭約定遲延通知交屋時應給付違約金之義務，非立於互為對待給付關係，郭杰彰等54人不能援為同時履行抗辯。因此，日勝公司以郭杰彰等54人應給付各如附表二「日勝生抵銷範圍」、「日勝生抵銷金額（保留款＋利息）」及「日勝生抵銷金額（保留款之利息）」欄所示之金額，與上開違約金債權為抵銷，應屬有據。經抵銷後，郭杰彰等54人尚得請求之金額，各如附表一「本院（按指：第二審）判斷」欄所示。從而，郭杰彰等54人依系爭約定，請求日勝公司給付如附表一「本院（按指：第二審）判斷」欄所示之金額，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許等詞。爰廢棄第一審所為楊銘峻敗訴判決之一部，改判命日勝公司再給付楊銘峻77萬2165元；並廢棄第一審所為命日勝公司給付如附表一編號1至2、5至10、12至15、17至18、20至28、30至34、36至40、42、44、46至54「姓名」欄所示買受人各逾附表一「本院（按指：第二審）判斷」欄所示金額部分之判決，駁回該等買受人在第一審之訴；另維持第一審判決其餘部分，駁回楊銘峻暨日勝公司之其餘上訴、葛茂豐、林祐新、張英哲之附帶上訴及其餘買受人之上訴。

四、惟按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償總額預定性質者，係作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總額，目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失利益為限（民法第216條規定參照）。故法院對於損害賠償總額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、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，應以債

權人實際所受之積極損害及消極損害，為主要之考量因素，以判斷約定之違約金是否過高。查系爭約定，係日勝公司遲延通知交屋之損害賠償總額預定性違約金，乃原審所認定。果爾，即應調查郭杰彰等54人因日勝公司遲延通知交屋，而實際所受損害及所失利益各為若干？以為審酌該違約金約定是否過高及核減之基準。乃原判決逕以系爭約定與已繳房地價款比例之非關酌減違約金之事由，作為判斷基礎，依上開規定及說明意旨，已屬可議。其次，預售屋應記載事項，乃行政院消費者保護委員會（101 年改制為行政院消費者保護會，下稱消保會）依消費者保護法第17條第1 項之授權，經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進消費安全，提昇消費品質之立法目的，本於其專業判斷而為規定。且違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，原則應受該違約金約定之拘束。郭杰彰等54人於事實審一再主張：系爭約定內容，與消保會於100年3月24日修正之預售屋應記載事項第15點第1項第4款規定相同，已客觀綜合考量各項因素，為促使建商遵期交付預售房屋，始能保障消費者權益等情（見一審卷五第609至617頁，原審卷二第378至385頁）。倘若屬實，乃攸關法院得否酌減郭杰彰等54人之請求，屬重要之攻擊方法，非無進一步研酌之餘地。原審未說明其取捨意見，不無判決理由不備之違法。復按債務之抵銷，須二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，始得為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，此觀民法第334條第1項前段、第335條第1項後段規定自明。查日勝公司得依系爭契約第10條約定，請求郭杰彰等54人給付逾期繳納保留款之遲延利息各如附表二「日勝生抵銷金額（保留款＋利息）」（郭杰彰等13人就保留款本金未上訴）及「日勝生抵銷金額（保留款

之利息）」欄所示金額，且得以前開金額與郭杰彰等54人之上開違約金債權為抵銷，為原審認定之事實。果爾，則兩造之債權究係溯及何時得為抵銷？既關乎日勝公司得主張抵銷數額若干。原審未詳予調查審認，遽准以上揭金額全數抵銷，亦欠允洽。又依系爭契約第17.1條⑴至⑶及第17.3條分別約定，於交屋時雙方應履行下列各項義務：⑴乙方（即日勝公司，下同）付清因遲延完工所應付之遲延利息於甲方（即郭杰彰等54人，下同）；⑵乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕；⑶甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。甲方應於收到交屋通知後，依交屋通知所載交屋日配合辦理交屋手續，逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。是兩造於交屋時各有應履行之義務，須待全部義務履行始可完成交屋。則日勝公司倘可依期於104 年8月9日前通知交屋，是否仍須相當期限始得完成交屋？能否謂郭杰彰等54人原預期於104 年8月9日前後即可居住使用系爭房地，卻因日勝公司逾期通知交屋，立即受有自該日起須另覓住處之損害，自滋疑義。乃原審未遑詳查細究，徒以郭杰彰等54人受有租金及限期繳納價金之損害，逕認日勝公司應給付每逾1 日依已繳房地價款按萬分之2.5 單利計算之違約金，不免速斷。兩造上訴論旨，各自指摘原判決關己不利部分為不當，求予廢棄，均非無理由。

據上論結，本件兩造上訴均為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　30　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　林　金　吾

法官　陳　靜　芬

法官　石　有　為

法官　許　秀　芬

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國 111 年 1 月 17 日