最高法院民事判決

110年度台上字第2381號

上　訴　人　游維翊
　　徐建鈞
　　呂素貞
　　周明宏
　　黃秉鈞
共　　同
訴訟代理人　吳孟良律師
　　徐東昇律師
　　劉志賢律師
被上訴人　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　魏妁瑩律師
　　施苡丞律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國 109 年12月16日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第155號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人在第一審之訴、上訴，及各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、上訴人主張：

㈠伊於民國101年9月、同年10月間，分別於第一審判決附表（下稱原附表）一「訂立契約日期」欄所示之日期，與被上訴人簽訂「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），購買新北市○○區○○段000000000000000000地號土地上「日勝幸福站」社區A2區建物及坐落基地應有部分（下合稱系爭房地，價金、房地各如原附表一「買賣總價」、「買賣標的物」欄所示）。

㈡被上訴人於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，應分別依原判決附表（下稱附表）「已繳價金」欄所示價款，按每日萬分之5單利計算給付遲延利息。

㈢依系爭契約第17.1⑷條約定（下稱系爭約定），求為命被上訴人給付附表「上訴範圍」中「上訴人」、「被上訴人」欄所示金額總合本息之判決（其中附表「本院認定」欄所示部分，第一審判決命被上訴人給付，經原審駁回被上訴人之上訴，業已確定；另上開總合部分減去該確定部分，即為本院審判範圍。其餘未繫屬本院部分，不予贅載）。

二、被上訴人辯以：

㈠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31日前通知交屋即可，則伊於同年1月6日與上訴人完成交屋，自未逾期。況104年4月20日先後發生4次地震，A2區建物（下稱系爭建物）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月間，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。

㈡伊於結構補強完成，即於106年8月22日申請變更使用執照，惟因行政流程遲延，始在同年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日營建署通知禁止通知交屋起，至106年8月14日同意系爭建物竣工之期間，不可歸責於伊，應扣除而不計入遲延天數。伊於領得變更使用執照，即通知上訴人交屋，未逾通知交屋期間。

㈢縱認伊未於領得原使用執照6個月內通知交屋，惟有情事變更原則適用，上訴人要求遲延利息，顯失公平。又系爭約定為損害賠償總額預定性質之違約金，上訴人未因遲延通知交屋而受有損害，不得請求；縱得請求，金額亦屬過高，應予酌減，且不得加計遲延利息。

㈣上訴人未給付交屋保留款，經通知迄未給付，伊得以該保留

款及計至109年8月20日止之遲延利息（如附表「交屋保留款及遲延利息」欄所示），與上開請求金額為抵銷等語。

三、原審廢棄第一審判決關於命被上訴人給付逾附表「本院認定」欄所示本息部分，改判駁回上訴人在第一審之訴，並駁回其上訴，理由如下：

㈠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、臺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、臺灣省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，堪認系爭建物之樑、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，而須修復補強，即被上訴人出售之系爭房地存有上開結構安全瑕疵；且被上訴人應就系爭建物未能妥善辦理地質調查、評估及設計，所造成結構安全不足等設計及施工缺失同負其責，則系爭建物因存有上開瑕疵而須進行鑑定、修繕後，始能申請變更使用執照，屬可歸責於被上訴人之事由所致，不得依系爭契約第14.1㈡條約定順延期間。職是，系爭建物於104 年2月9日領得原使用執照，被上訴人依約應於同年8月9日前通知交屋，惟其於原附表三「本院認定被告通知交屋日期及遲延日數」欄所示日期，始通知交屋，逾系爭契約第17.1條約定之期限，上訴人得依系爭約定為請求。

㈡依系爭約定，被上訴人每逾1 日通知交屋之期限，應按已繳房地價款萬分之5 單利計算遲延利息予上訴人，其用語雖稱遲延利息，然應係被上訴人遲延通知交屋之損害賠償總額預定性違約金，而非金錢給付之遲延利息。被上訴人對上訴人

游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏遲延通知交屋日數，依序為879、870、842、951、947 日。審酌按日依已收房地價款萬分之5 單利計算，違約金為上訴人已繳價金0.43％至0.53％；被上訴人前依系爭契約第20.3條約定，補貼上訴人利息各新臺幣（下同）21萬2,520元、38萬1,281元、32萬8,197元、38萬7,968元、30萬2,419 元，及上訴人迄未繳納交屋保留款等情，認本件違約金過高，應酌減按日依已收房地價款萬分之1 單利計算。據此，游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏得請求被上訴人給付違約金依序為47萬1,671元、79萬0,830元、70萬3,996元、82萬8,321元、78萬6,545元。

㈢被上訴人本於系爭契約第17.1條⑶約定，請求上訴人給付交屋保留款本息，與被上訴人依系爭約定，於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，上訴人不能援為同時履行抗辯。因此，被上訴人以上訴人應給付之「交屋保留款及遲延利息」，與上開違約金債權為抵銷，應屬有據。是經抵銷後，游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏尚得請求金額，各如附表「本院認定」欄所示之金額本息。

㈣從而，上訴人依系爭約定，請求被上訴人給付逾附表「本院認定」欄所示之金額本息，為無理由，不應准許。

四、本院判斷：

㈠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。

㈡系爭約定，係被上訴人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。如果無訛，即應調查上訴人因被上訴人遲延通知交屋，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。乃原判決逕以上訴人尚未繳納交屋保留款、系爭約定與已繳價金比例等非酌減違約金之事由，作為判斷基礎，依上開規定及說明意旨，已屬可議。

㈢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。上訴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㈠692、703頁，原審卷㈠58至61、507頁，卷㈡203、205至207頁）。倘若屬實，即攸關法院得否酌減上訴人之請求，屬重要之攻擊方法。原審未說明其取捨意見，亦有不備理由之違法。

㈣原審逕以上開理由，即將系爭約定酌減為「按日依已收房地價款萬分之1單利計算」，進而為上訴人不利之判斷，自屬判決不適用法規及適用不當。上訴論旨，指摘原判決關此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。又違約金如為損害賠償總額預定之性質，則應認為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償總額，不得更請求遲延利息。原判決就此部分所為論斷是否妥適，案經發回，併請注意及之。

五、結論：本件上訴為有理由。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　　10　　月　　27　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　沈　方　維

法官　張　競　文

法官　陳　麗　芬

法官　方　彬　彬

法官　鍾　任　賜

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　8　　日