

福建高等法院金門分院民事判決

108年度重上字第7號

上訴人 浯洲建設股份有限公司

法定代理人 李國民

訴訟代理人 吳奎新律師

被上訴人 林彥懷

訴訟代理人 徐嶸文律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，上訴人對於中華民國108年8月6日福建金門地方法院108年度重訴字第10號第一審判決提起上訴，本院於109年5月28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

一、被上訴人主張：兩造於民國102年8月14日簽訂金門縣○○鎮○○段房屋買賣合約書（下稱系爭契約），約定由伊以新臺幣（下同）1060萬元，向上訴人購買坐落金門縣○○鎮○○段○○○○○○號土地與其上同地段第195建號建物（即門牌號碼金門縣金湖鎮林兜309號）【經金門縣政府(102)府建造字第04921號建造執照核准興建】（下稱前揭房地），上訴人依約應負建造並交屋之責。嗣伊已先後於102年8月14日給付簽約訂金100萬元；於103年6月16日給付一、二樓頂板完成款160萬元；於103年9月1日給付三樓頂板完成款80萬元；於104年12月3日給付外牆磁磚完成款30萬元（合計已付370萬元），尚餘690萬元未付。因系爭契約第9條已約定「本預售屋之建築工程應在104年8月31日之前完成並取得使用執照。賣方如逾期未取得使用執照，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」；另第13條約定「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時，賣方應付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方」。因上訴人遲至107年3月27日始取得使用執照，又遲至同年12月10日始在伊要求下，將前揭房地所有權移轉登記予伊妻吳艾霓

，然卻拒絕辦理交屋與交付前揭房地之所有權狀。爰依系爭契約之法律關係，主張扣除遲延利息、由伊交付賸餘價金後，上訴人應交付前揭房地與所有權狀。並聲明：上訴人應於被上訴人給付新臺幣516萬4700元之同時，將如附表所示不動產交付被上訴人。上訴人應將如附表所示之建物所有權狀及土地所有權狀交付被上訴人。

二、上訴人之答辯：被上訴人於地磚完成後應給付30萬元，經伊於105年3月通知繳納，卻遭被上訴人拒繳。又伊於107年6月1日通知被上訴人辦理交屋並繳交賸餘款項時，亦遭被上訴人主張得扣除遲延利息（即逾期違約金），而拒絕給付全部價金。再本件遲延交屋係因訴外人對伊提出鄰損爭議，經金門縣政府介入處理後方導致，縱鄰損係伊於爆破本集合住宅建案地基時造成，亦不得將此遲延歸責予伊。又退步言，縱認被上訴人得扣除逾期違約金，伊亦主張該違約金過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：駁回被上訴人之訴。

三、原審判決上訴人應於被上訴人給付516萬4700元之同時，將如附表所示不動產交付被上訴人；又上訴人應將如附表所示之建物所有權狀及土地所有權狀交付被上訴人；訴訟費用由上訴人負擔。上訴人不服提起上訴，聲明：（一）原判決廢棄。（二）上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。（三）第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人則答辯聲明：（一）上訴駁回。（二）第二審訴訟費用由上訴人負擔。

四、兩造不爭執之事項：

（一）兩造於102年8月14日簽訂系爭契約。

（二）被上訴人先後於102年8月14日給付簽約訂金100萬元；於103年6月16日給付一、二樓頂板完成款160萬元；於103年9月1日給付三樓頂板完成款80萬元；於104年12月3日給付外牆磁磚完成款30萬元。合計已給付上訴人370萬元，尚餘690萬元尚未交付。

（三）系爭建物係於107年3月27日取得使用執照。

（四）上訴人已於107年12月10日將如附表所示不動產所有權移轉

01 登記予被上訴人之妻吳艾霓。

02 (五)前揭不動產之所有權狀尚由上訴人收執，並未交予被上訴人
03 。

04 五、法院之判斷：

05 被上訴人主張得於扣除逾期違約金後，交付賸餘價金，並請
06 求上訴人交付如附表所示不動產與其所有權狀等情。惟為上
07 訴人所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥為：(一)上
08 訴人是否有給付遲延之情，又是否可歸責於上訴人？(二)被
09 上訴人可否主張扣除系爭契約第13條第1項第1款之遲延利息
10 (即逾期違約金？若可，其主張扣除之金額是否過高而須酌
11 減？被上訴人請求於其給付賸餘價金之同時，上訴人應交付
12 如附表所示之不動產，另交付該不動產之所有權狀，有無理
13 由？分述如下：

14 (一)本件上訴人確有遲延給付之情，且其給付遲延係可歸責於上
15 訴人之事由所導致：

- 16 1.依系爭契約第9條約定「本預售屋之建築工程應在102年9月1
17 日之前開工，104年8月31日之前完成主建物、附屬建物及使
18 用執照所定之必要設施，並取得使用執照。賣方如逾期未開
19 工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分
20 之五單利計算遲延利息予買方」；另第13條約定「賣方應於
21 領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時，賣
22 方應付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方」(原審卷第
23 49、51、53頁)。依上開契約約定可知，上訴人應於104年8
24 月31日前完成前揭房地取得使用執照，並應於領得使用執照
25 六個月內即至遲在105年2月28日前，通知被上訴人進行交屋
26 。本件系爭建物係於107年3月27日始取得使用執照，又上訴
27 人遲至同年12月10日始將前揭房地所有權移轉登記予被上訴
28 人指定之吳艾霓，是上訴人確有給付遲延之情，堪以認定。
- 29 2.上訴人雖辯稱：遲延係因鄰人對伊提出工程損鄰之爭議，經
30 金門縣政府介入調處後方遲延，故此遲延不可歸責予伊，不
31 得計算違約金等語。惟查：

(1) 細譯上訴人自行提出之交屋通知書（原審卷第125頁）上記載：「首先對台端購買本公司第五期集合住宅再次謝忱。日前公司因損鄰糾紛案件而耽誤水電工程進度，導致延遲交屋等問題，對此公司感到非常抱歉，為表示對台端之歉意，公司決定辦理交屋過戶等所有代書費用皆由公司支付」等語。已不難窺知上訴人遲延原因係因鄰損事件糾紛所導致。併考原審曾就該鄰損事件函詢金門縣政府，請其提供處理該案之始末文書，據覆略以：本府涉入處理範疇計有：①林訢雅等人陳情上訴人工程進行爆破而損害渠等建物。②上訴人之法定代理人盜蓋林訢雅等人印章，申請核發現有巷道證明書，經原審金城簡易庭判決偽造私文書確定，所涉本建案使用林訢雅等人之土地通行（含地下管線埋設）爭議等語，有該府108年6月3日府建管字第1080045736號函（原審卷第163至164頁）在卷可考。經審閱該函文所附處理過程之相關紀錄（原審卷第165至241頁），並將所涉地號按地籍圖作成相關位置圖（原審卷第243、245頁）後交相比對，因土地位置相鄰，應堪推認上訴人所施作、含被上訴人在內之38戶集合住宅建案於興建之初，即因爆破地基而造成鄰近住宅毀損（即前稱鄰損事件）；上訴人嗣於鄰人陳情後、縣政府介入下，與之進行修繕、賠償等調解事宜；另上訴人之法定代理人亦因該集合住宅建案需道路對外通行，因而盜蓋林訢雅等人印章後，持向金門縣金湖鎮公所申請核發現有巷道證明書，嗣經福建金門地方法院判決成立行使偽造私文書罪確定等情，均堪認定。

(2) 承上，上訴人之法定代理人所涉前揭刑事案件，亦經原審調取該院104年度城簡字第23號刑事卷查明無訛。再者，為明瞭前揭通行權爭議如何解決，原審亦依被上訴人聲請，調取該院107年度訴字第22號袋地通行權事件全卷，依上訴人於該案起訴狀所載，可知本集合住宅建案確有通行林訢雅等人所有之鄰地，並有在該地埋設管線（如電線、水管等）之事實。參諸上訴人訴訟代理人直承：鄰損確實是在進行本集合

住宅建案之整地工程時爆破所致，又前揭袋地通行權事件最終雖因未繳裁判費而遭駁回，但我之所以不繳，是因已與鄰地所有人達成和解，已取得通行及埋設管線之同意等語（原審卷第254頁）。參核上情，上訴人既承作含被上訴人在內之38戶集合住宅建案，自應依法申領建造執照後妥善施工，詎上訴人卻未事先妥善處理集合住宅建案之袋地通行爭議與鋪設管線問題，復於施工過程中因爆破地基而造成鄰損事件糾紛，以致工程進度嚴重遲誤，進而影響導致使用執照取得及交屋之日程均有所推遲。準此，上訴人就前揭房地使用執照取得及交屋之日程均有所遲延，而其給付遲延之原因，揆諸上開說明，自屬可歸責於上訴人之事由所導致，甚為灼然。上訴人猶飾詞巧辯，允難為採。

(二)被上訴人得請求扣除遲延利息即逾期違約金173萬5300元，該金額並未過高，毋須酌減：

- 1.系爭契約第9條約定「本預售屋之建築工程應在102年9月1日之前開工，104年8月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。賣方如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」；另第13條約定「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時，賣方應付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方」（原審卷第49、51、53頁）。依上開契約約定可知，上訴人應於104年8月31日前取得使用執照，如逾期未取得，上訴人每逾一日即應給付按已繳房地價款萬分之五單利計算之違約金予被上訴人。
- 2.兩造就系爭建物最終於107年3月27日始取得使用執照，及被上訴人已付房地價款370萬元等節，均不爭執，並有被上訴人所提金門縣政府網頁資料、付款紀錄（原審卷第35、69頁）為佐，首堪認定。參照前段約款，上訴人既已逾104年8月31日之履約期限，自應計算遲延利息，而此遲延利息之定性即係因上訴人履約逾期所生之懲罰性違約金。經依兩造約定

之計算方式為核算，上訴人應給付之違約金應為173萬5300元（計算式：370萬元×萬分之五×逾期天數 938天＝173萬5300元）。

3.上訴人雖辯以：伊縱遲延，所約定之違約金亦過高，應予酌減等語。惟查，上訴人身為建商，本建案又為38戶集合住宅，其施作規模與履約可得利益之預估，均甚可觀。上訴人在預期可獲龐大利益下，自負有與其獲益相當之高度注意義務與妥善處理、規劃相關營建事務之義務。再依常人向建商購買預售屋之交易常情觀之，建商所提供之契約均屬定型化契約，並為建商所單方預先擬定。在契約解釋法則與利益衡平下，解釋此定型化契約條款時，原則應做有利於被動簽約人即消費者之解釋，方屬適正。上訴人既預先擬定違約時應課予自身給付違約金之義務，衡情當已審慎評估自己施工能力與此違約金之合理性及負擔能力，並無苛刻自身或自陷危難之可能，豈能事後辯以自己單方擬定之違約金過高，而主張予以酌減之理？再者，該約款（即系爭契約第13條第1項第1款）係以「每逾一日按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息」作為違約金之計算基礎。經換算後，其所課履約遲延之責任等同以週年利率18.25%計算之遲延利息，並未逾民法第205條所定週年20%之利率上限，故並未違法。衡諸民間借貸，苟有清償遲延本應核算利息或違約金，且稅利息往往超過上開法定利率之上限，故兩造上開違約金約定之計算基準，恐難率指為過高。上訴人雖稱被上訴人才付370萬元，卻可請求173萬5300元違約金，相形過高等語。惟此說法應檢討者，實為上訴人何以不事先規劃妥當，卻以相形粗暴或未事前評估安全性之爆破地基方式導致鄰損事件，甚至其法定代理人更為履約而甘犯刑章而觸犯行使偽造私文書罪，最終陷自身於遲延938天、幾近3年始取得使用執照之難堪境地，亦置消費者處於漫長而無助之履約處境。是認上訴人前揭辯解，亦難採據。

4.至上訴人另辯稱：上訴人曾經以簡訊、發函、律師函催告等

方式，催告被上訴人履行給付贖餘價金的義務，被上訴人均未理會，因為履行地是在金門，要辦理交屋也是在金門，被上訴人知道上訴人的帳戶，錢也可以匯進來，上訴人有違約是一回事，亦即有延遲交屋、給付遲延可以扣除違約金那是另外一回事，但是被上訴人給付期款價金的義務，還是一樣要遵守。經過上訴人三次催告，一審判了還是不給付，我們當然可以解除契約，所以上訴人直到108年9月份才正式發函解除契約等語（本院卷第187頁）。經查：

(1)按雙務契約當事人之請求權係互相獨立，僅其實現因他方當事人行使抗辯權而互相發生牽連而已。雙方當事人均享有同時履行抗辯權，縱一方當事人未依債務本旨提出自己之給付，係就自己所負債務，應否負給付遲延責任之問題，仍非不得催告他方履行所負之債務，他方在未行使同時履行抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後，始能免責。又契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限，催告其履行，如於期限內不履行時，得解除契約，為民法第254條所明定。而解除權之行使，有溯及的消滅契約之效力，即其契約視為自始未成立（最高法院96年度台上字第322號民事裁判意旨可供參照）。由此可知，一方當事人若未依債務本旨提出自己之給付，其就本身所負債務，固應負給付遲延責任，此時他方當事人原可催告其履行，並得解除契約；然若一方當事人行使同時履行抗辯權，此時，既已免除其給付遲延之責，則他方當事人當無行使契約解除權之餘地。

(2)本件上訴人因上述可歸責之事由致給付遲延，而未依約在期限內完成主建物、附屬建物、必要設施之建造，並取得使用執照，被上訴人因此主張上訴人應給付遲延利息即逾期違約金予被上訴人，已如前述。至於被上訴人依照契約原應負有給付期款價金之義務而給付遲延，茲因被上訴人主張行使同時履行抗辯權（本院卷第161頁），依上開實務見解，其給付遲延之責任業已免除，此時，上訴人在未依債務本旨提出

01 自己之給付之前，當無催告被上訴人按約履行其給付價金義
02 務，進而主張解除契約之餘地。準此，上訴人上開抗辯，亦
03 無可採。

04 (三)上訴人應於被上訴人給付賸餘價金516萬4700元之同時，將
05 如附表所示不動產交付被上訴人，並應將如附表所示不動產
06 所有權狀交予被上訴人：

07 1.系爭契約第13條第1項第1款既約定「於交屋時，賣方應付清
08 因遲延完工所應付之遲延利息於買方」（原審卷第53頁）。
09 是被上訴人主張應扣除173萬5300元之逾期違約金，由其給
10 付賸餘價金後，辦理交屋等情，自屬有據。又被上訴人尚餘
11 買賣價金690萬元未付，乃兩造所不爭執。是上訴人負有於
12 被上訴人給付516萬4700元（計算式：690萬元－173萬5300
13 元＝516萬4700元）之同時，將如附表所示不動產交予被上
14 訴人之義務。

15 2.又兩造亦不爭執該不動產之所有權狀均由上訴人收執，尚未
16 交付。是在上訴人負有前揭交屋義務下，此部分權狀應一併
17 交予被上訴人甚明。

18 3.上訴人下列辯解，亦難為採：

19 (1)上訴人稱：被上訴人於地磚完成後應給付30萬元，經伊於10
20 5年3月通知繳納，卻遭被上訴人拒繳等語。經核，此部分上
21 訴人並未舉證證明其地磚何時完成，及其曾於完成後通知被
22 上訴人繳納而被上訴人拒繳之情。是在僅上訴人空言泛稱下
23 ，尚無由遽採。

24 (2)上訴人另稱：被上訴人經伊通知交屋後未繳清賸餘價金，伊
25 亦可對此計罰違約金，並以此金額與被上訴人之交屋請求互
26 為抵銷等語。按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆
27 清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法
28 第334條第1項前段定有明文。準此，抵銷權之行使須以「給
29 付種類相同」即同種類之債為其要件。惟本件上訴人縱有違
30 約金債權，亦屬金錢債權，尚無從以之抵銷其所負交屋義務
31 。再者，依被上訴人所提存證信函（原審卷第79頁）所載：

「其自104年起即多次催促上訴人按期履約，並應負給付遲延責任，均無下文。經向金門縣政府多次陳情、申訴，上訴人仍未告知工程進度與取得使用執照之確定日期。在此期間已行使同時履行抗辯權與抵銷權」等語。併考前已審認遲延原因乃上訴人損鄰與其法定代理人犯行使偽造私文書罪所導致，故無法遵期履約之責均在上訴人，是認上訴人此部分辯解亦難為採。

(四)綜上所述，被上訴人得請求扣除逾期違約金173萬5300元，該金額並未過高，毋須酌減。從而，被上訴人依系爭契約之法律關係，主張上訴人應於被上訴人給付516萬4700元之同時，將如附表所示不動產交付被上訴人，並將如附表所示建物所有權狀與土地所有權狀交付被上訴人，為有理由，應予准許。

(五)原審為被上訴人勝訴之判決，核無不當，上訴意旨指摘原判決違法，請求予以廢棄改判，為無理由，應予駁回。

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

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 6 月 18 日

民事庭審判長法官 洪曉能

法官 許志龍

法官 張 震

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（詳附註）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 109 年 6 月 18 日

書記官 李麗鳳

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

編號	不動產項目	權狀字號
1	金門縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地	107金登地字第012683號
2	金門縣○○鎮○○段○○○○號建物（即門牌號碼 金門縣金湖鎮林兜309號房屋）	107金登建字第002347號