

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1218號

原告 陳明偉

訴訟代理人 張足枝

被告 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 傅嘉和

李佳蕙

吳詩敏律師

方瑋晨律師

劉志鵬律師

上一人

複代理人 廖國翔律師

受告知人 許浩展即常浩結構技師事務所

吳昌成即吳昌成建築師事務所

中聯工程顧問股份有限公司

上一人

法定代理人 章致一

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國108年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應給付新臺幣玖拾貳萬零參拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造間於民國101年9月6日簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以總價新臺幣（下同）435萬

01 5,292 元向被告購買「日勝幸福站社區」（下稱系爭社區）
02 A2區E棟、編號E05房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地之
03 應有部分，嗣原告均按被告通知如期繳款，而依系爭契約第
04 17.1條約定，被告應於取得使用執照6個月內通知原告進行
05 交屋，因被告已於104年2月9日取得104板使字第57號使
06 用執照，是依上開約定，被告應於104年8月9日前通知原
07 告進行交屋。惟系爭社區於104年4月20日發生地震時，竟
08 因被告偷工減料，導致A2區地下室連接樑處產生裂縫等瑕疵
09 而未能於上開期限內交屋，遲至107年1月18日始通知交屋
10 ，則依系爭契約第17.1條約定，被告每逾1日應按已繳房地
11 價款給付萬分之5之遲延利息予原告。又被告遲延之日數自
12 104年8月10日起計算至107年1月18日止共計893日，且
13 原告迄已繳納之房地價款為413萬5,000元，故被告應給付
14 原告遲延利息共計184萬6,277元。

15 (二)又原告並未同意被告進行系爭房屋之結構補強，且如被告當
16 時未偷工減料，自不影響原告如期遷入，是系爭房屋涉及變
17 更使用執照並非原告導致。另系爭契約第17.1條既明文約定
18 為「遲延利息」，則兩造締約之真意即非屬「違約金」之性
19 質，自不得依民法第252條酌減。退步言，縱兩造約定為遲
20 延利息，惟系爭契約係被告提供與消費大眾簽訂之定型化契
21 約，契約內容已經被告詳為評估後所同意，又本件遲延利息
22 係以年利率18.25%為計算，並不高於金融商品之年利率20%
23 ，此外，原告為繳納價金，將退休金全數投入，並向親友借
24 貸，始能一次繳清，卻因被告遲延交屋需在外租屋，支付租
25 金每月2萬3,000元，更為處理此事心力交瘁，罹患憂鬱症
26 ，是依兩造間之資力及社會經濟狀況衡量之，難認本件原告
27 請求金額有何應酌減違約金之事由存在，被告自不得以違約
28 金過高為由請求予以酌減。至被告所稱系爭契約第17條所謂
29 取得使用執照6個月內，係指取得「變更使用執照」6個月
30 內通知交屋云云，然系爭契約並非約定以取得變更使用執照
31 為內容，且依內政部地政司函覆亦可知被告應依約於取得使

01 用執照6個月內通知交屋，而非以被告所稱以取得變更使用
02 執照6個月內通知交屋即可。又系爭契約第14.1條所約定被
03 告應於107年2月28日前完成建物及取得使用執照，係指被
04 告開工取得使用執照之期限，既被告已於104年2月9日取
05 得使用執照，並通知原告繳交後續款項，即應系爭契約第17
06 .1條於104年8月9日前進行交屋，而非「通知交屋」為已
07 足，故被告實有交屋遲延之情事。為此，爰依系爭契約第17
08 條之約定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告18
09 4萬6,277元；願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)被告於104年2月9日取得使用執照後，已依約於6個月內
12 之104年4月18日通知原告進行交屋，惟通知交屋後之104
13 年4月20日，即發生4級地震，系爭社區A2區地下室出現裂
14 痕，經四大技師公會鑑定認系爭社區之混凝土強度、氯離子
15 含量、中性化試驗均正常，且鋼筋配置、傾斜測量、地質鑽
16 探均無結構物偷工減料之情事，而地下室裂痕可採結構補強
17 方式修補，嗣被告取得原告在內等區分所有權人同意後，於
18 106年7月7日完成補強工程，並於106年11月9日取得10
19 6板變使字第207號變更使用執照，且再次於107年1月15
20 日通知原告交屋，是被告取得變更使用執照後亦已於6個月
21 內通知原告進行交屋，自符合系爭契約第17.1條約定。

22 (二)再者，系爭契約第14.1條約定本工程在107年2月28日前取
23 得使用執照，並於取得使用執照後6個月內通知進行交屋即
24 可，則依契約目的解釋，通知交屋期限應解為自107年2月
25 28日起算6個月內，方合於約定原告對於履約期間之期待，
26 且實務上之交屋可分為「通知交屋」、「辦理交屋」及「實
27 際完成交屋」，此屬不同契約義務，而系爭契約第17.1條係
28 約定「通知交屋」，可見被告只需通知進行交屋即為已足，
29 原告顯係混淆「通知交屋」與「交屋」，又被告既在系爭契
30 約第14.1條所定期限內取得變更使用執照，並以該變更使用
31 執照之內容及圖說為交屋依據，自應以取得變更使用執照之

01 日起6個月內作為通知交屋之期限，原告主張以第1次領得
02 使用執照即起算通知交屋期限，顯屬無理，況被告不論104
03 年4月18日第1次通知交屋或107年1月15日第2次通知交
04 屋，均早於107年2月28日，可見被告係提前取得使用執照
05 ，並無遲延，此由內政部地政司函覆意旨亦表示，於系爭契
06 約第14.1條、第17.1條相同約定情形下，賣方通知交屋期限
07 仍應自契約約定應取得使用執照日起算6個月，而非賣方實
08 際取得使用執照日即起算6個月，益徵本件被告並無遲延通
09 知交屋，此外，依法院實務相關見解，提前取得使用執照之
10 期限利益應歸屬被告，且依原告所述，等同要求被告不得提
11 前於107年2月28日前取得使用執照，否則被告即可能需承
12 受提前起算交屋通知日之不利益，是原告以被告提前取得使
13 用執照，主張應提前計算通知交屋日期，實已違反契約誠信
14 原則，構成權利濫用。

15 (三)其次，系爭契約第17.1條第4項所約定之遲延利息應為損害
16 賠償之總額，並非懲罰性違約金，縱認被告於107年1月15
17 日之第2次通知交屋，對原告造成遲延損害，原告亦僅得於
18 其損害範圍內向被告請求遲延利息，惟原告未就遲延損害及
19 損害範圍為說明及舉證，且遲延交屋天數多不可歸責於被告
20 ，而系爭契約第17.1條所約定按日計算萬分之5之遲延利息
21 ，相當於週年利率高達18.25%，遠高於法定週年利率5%，且
22 原告請求之金額與其所繳納之價金相互比對可知原告請求金
23 額顯屬過高，應予酌減等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
24 回；願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項

26 (一)原告於101年9月6日與被告簽訂系爭契約，約定以總價43
27 5萬5,292元向被告購買系爭房屋及所坐落基地之應有部分
28 ，系爭契約第14.1條、第17.1條分別約定：「本案之建築工
29 程應在民國101年11月30日之前開工，民國107年2月28日
30 之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並
31 取得使用執照。」、「乙方（即被告，下同）應於領得使用

01 執照六個月內，通知甲方（即原告，下同）進行交屋。…（
02 4）乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，
03 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
04 甲方。」。

05 (二)原告已支付被告房地價款413萬5,000元。

06 (三)被告於101年5月31日領得A2區建築執照，於104年2月9
07 日取得使用執照，並於104年4月18日通知交屋，同年月20
08 日因發生地震，A2區地下室出現裂痕，經送鑑定後發生裂痕
09 原因如被證18所附鑑定報告所示，嗣被告經修復後，於106
10 年11月9日領得變更使用執照，被告再於107年1月15日通
11 知交屋，並以同年月18日為預定交屋日，迄至107年7月31
12 日完成交屋等事實，有繳款紀錄表、統一發票、代收代付費
13 用收據、104年稅契繳款書、系爭契約、使用執照、中央氣
14 象局地震報告、變更使用執照、交屋通知單、建物登記謄本
15 、鑑定報告掃描檔等在卷可憑（見本院卷第82頁至第128頁
16 、第160頁至第134頁、第186頁至第220頁、第224頁至
17 第242頁、第250頁、第464頁、第468頁、第528頁），
18 且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

19 四、本院之判斷

20 原告主張被告通知交屋已逾系爭契約第17.1條之約定期限，
21 應依該條約定給付遲延利息184萬6,277元，惟為被告所否
22 認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：(一)原告依系爭契約第
23 17.1條請求被告給付遲延利息有無理由？(二)如有，原告請求
24 184萬6,277元，有無理由？茲析述如下：

25 (一)原告依系爭契約第17.1條請求被告給付遲延利息有理由：

26 1.按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭
27 句，民法第98條定有明文。蓋解釋意思表示，端在探求表意
28 人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性。是解釋契約尤
29 需斟酌交易習慣，及當事人所欲達成之經濟效果、合理預期
30 之契約利益，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法
31 ，應以當事人所欲達到之目的、交易習慣、任意法規及誠信

原則為標準，合理解釋之。其中應將當事人之目的列為最先，交易習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之。因此，解釋契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意。又解釋契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，則應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院18年上字第1727號、19年上字第58號、19年上字第453號判例、88年度台上字第1671號判決要旨參照）。是故，於探求當事人立約真意時，應於解釋契約條款時，斟酌當事人訂約時客觀上所存在之一切情事，以契約當事人所欲達成之契約目的為基準，不違背契約本質，而為符合公平正義之契約解釋。

2. 經查，系爭契約第17條約定：「17.1 乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：(1) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。(2) 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。(3) 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。(4) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地償款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。17.2 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本（使用維護手冊、規約草約、使用執照影本乙方得以交付電子檔代之）、乙方代繳稅費之收據及鎖匙交付甲方，本契約則無需返還。17.3 甲方應於收到交屋通知後，依交屋通知所載之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。17.4 甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。17.5 甲方應俟辦妥交屋手續後始得進行室內裝潢或裝修工程施工，並應遵守【附件九裝潢（修）工程切結書】及【附件十裝潢（修）施工管理辦法】等相關約定。17.6 第

14.2條所定之大樓外水、外電、電信及瓦斯外管等配管及埋設工程，如因各該事業單位之作業程序遲延致乙方無法依本條第1項規定期限內交屋者，該期限應隨遲延期間展延之。」，可知兩造於被告通知交屋後至實際交屋前，尚各自負有給付價金尾款、完成瑕疵修繕或給付遲延利息等義務，且原告於被告通知之交屋日後即負有負擔，如承擔危險移轉風險、繳納水電費等，此外，遍觀系爭契約並無任何有關交屋期限之約定，足認上開通知交屋之約定目的有通知契約雙方履行後續義務，且使契約雙方得預就交屋進行準備，並非僅使被告單純負有通知義務，另審酌建物取得使用執照之際，應可推認建物結構體均已大致完工，達於安全、可供居住使用之狀態，且交屋日係由被告通知，施工進度復為被告所控制，原告僅能配合被告之施工進度繳納款項並進行交屋，是以，在系爭契約別無通知交屋後交屋期限之特別約定下，兼衡契約目的、交易習慣及誠信原則，應認系爭契約第17條所定被告通知進行交屋之義務，應包含被告通知交屋時，買賣標的之房屋至少應處於安全可供居住使用且無重大瑕疵之狀態，始能謂符合該條所稱之通知義務。

3. 又被告於101年5月31日領得A2區建築執照，於104年2月9日取得使用執照，並於104年4月18日通知交屋，同年月20日因發生地震，A2區地下室出現裂痕等情，已為兩造所不爭執，且經送鑑定後，就A2區地下室發生裂痕原因略以：「標的物現況裂損，依其發生位置說明裂損原因如下：1.高樓區與連續壁間之正交梁、牆，靠近主結構端梁底撓曲裂縫，靠近連續壁端則有剪力斜裂縫，牆45°，判為差異沈陷所產生之應力所造成。2.高樓區與中庭區之連接梁，部分有撓曲裂縫產生，研判為高樓區與中庭區差異沈陷及水浮力所造成。3.部分地下二層高樓區最外跨與連續壁平行之大梁（軸線Y-2），有多條撓曲裂縫，研判為差異沈陷所產生之應力所造成。4.地下室小梁搭大梁及一層梁上柱下方之梁，部分有剪力裂縫產生，研判為接頭區補強筋不足

、實際載重或施工載重大於設計載重所致。5.地下室梁側面均布之垂直裂縫，但並非U形裂縫者，研判主要為材料收縮造成。6.地下室部分梁有水準縱向（沿梁走向）裂縫，研判為施工過程之冷縫。7.地下三層連續壁有滲水現象，地下二層連續壁較少發現滲水現象，研判地下水位已回升。8.一層降版處部分樓版裂縫滲水，研判為差異沈陷造成版裂縫及一層樓版防水處理不當所造成。9.一層店面外挑一跨與連續壁正交之隔間牆普遍有斜裂縫，研判為差異沈陷所造成。10.地上層之標準層，主要之裂縫為輕隔間接縫、門窗角隅裂縫、開關管線路徑之裂縫及高樓梁柱引致非結構牆之斜裂縫，現場勘查時尚未發現梁柱結構之明顯裂損。」等語（見本院卷第528頁所附鑑定報告掃描檔），足見系爭社區確實有因差異沈陷、水浮力、補強筋不足、實際載重或施工載重大於設計載重、材料收縮、冷縫等原因，造成裂縫、滲水等損害。

4.另就建物結構安全評估，鑑定報告第15項第8點略以：「本公會依據相關單位提供之原設計圖說，重新建立模型進行分析，並與原設計圖說進行比對、檢視結果整理如下：(1)鑑定標的物各棟結構設計分析時所採用之設計地震力經檢視結果尚屬合宜。(2)原設計分析模式對基礎邊界條件之假設及分析模式中對構材及剪力牆之型式及尺寸等之設定部分與結構設計圖有不符情形，致影響梁、柱及剪力牆等結構構材之設計結果，部分構材之設計未能符合原設計所採“混凝土結構設計規範”之規定：(a)地上層之下部樓層部分梁構材之主筋或箍筋量配置不足。(b)地上層之下部樓層部分柱構材之主筋或箍筋量配置不足。尤其是每棟建築物位於四個角隅柱之柱主筋或箍筋量配置明顯不足。(c)地上層之下部樓層部分剪力牆及其連接梁之配筋量不足或構材斷面尺寸不足，不符合當時設計規範之規定。(3)檢視原設計結構計算書結果，未發現有針對一層橫隔版將水準地震力傳至地下室外牆所經路徑中需檢視項目之計算資料。所需檢視項目至少應包含剪力牆周邊在一層橫隔版上（含集力梁或匯集構材）之剪力消

散能力，及一層橫隔版將水準地震力（須考慮橫隔版上、下豎向構材之剪力方向性，及耐震設計規範第6.2.11節規定之放大地震力）傳遞至地下室外牆過程所產生之剪力及彎矩。經本公會檢視結果，位於地下室外牆邊緣之剪力臨介面上之樓版剪力強度明顯不足，不符合當時設計規範之規定。(4)檢視原設計結構計算書剪力牆設計發現，依據設計當時“混凝土結構設計規範”規定，剪力牆之連接梁須符合第15.8.7.4規定，剪力牆之水準剪力須符合第15.8.4.4規定，而本案經檢視原設計圖結果，與設計當時“混凝土結構設計規範”規定不符。(5)檢視原設計結構計算書之結構分析模式，假設為上部主結構在B3F柱底為固接，筏式基礎地梁以土壤彈簧支承方式，分別進行分析設計，此分析模式雖尚符一般工程慣例，惟設計者仍應參考地質調查資料之評估分析與建議，選擇適當的基礎形式（如樁基礎）或採用地質改良等措施以減少差異沈陷對結構體之影響。原設計地調報告對本案沈陷量之評估，對照台中結構公會之地調報告及本公會梁底高程測量成果顯係低估，又未提出具體的處理建議，設計者低估差異沈陷對結構體之影響，致地面層以下部分構材產生裂損。綜上所述，由於鑑定標的物部分梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度，尚有不符規範之情況，建議儘速妥善補強設計及施工，以符合規範要求之結構安全性。」等語（見本院卷第528頁所附鑑定報告掃描檔），可見當時系爭社區之梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度不符合混凝土結構設計規範與建築物耐震設計規範及解說等相關規定，自難認已具備結構安全性。

5. 是被告於104年4月18日通知交屋時，系爭社區既有如上所述瑕疵，且影響居住使用及安全，自難認被告於104年4月18日通知交屋時，系爭房屋狀態已符合債之本旨，是被告於104年4月18日之通知交屋自不生通知效力。而被告於修繕完成後，於106年11月9日領得變更使用執照，被告再於107年1月15日通知交屋，並以同年月18日為預定交屋日，迄

01 至107年7月31日完成交屋等事實，復為兩造所不爭執，則
02 被告顯非於取得使用執照即104年2月9日起6個月內通知
03 交屋甚明，原告主張被告有遲延通知交屋一情，自屬有據。

04 6.被告抗辯應以取得變更使用執照後6個月內通知交屋即可，
05 且依系爭契約第14.1條約定，被告僅需在107年2月28日前
06 取得使用執照即可，被告並無遲延通知交屋，內政部地政司
07 函覆意旨亦採相同見解云云。然查，兩造於締結系爭契約時
08 係以使用執照之原始設計為承購內容，而被告興建系爭社區
09 此類大型建案理應於事先規畫周詳，原則上即應依原設計規
10 劃內容施作、完工，應無變更使用執照之必要，是變更使用
11 執照應非新建工程之常態，況本件之所以需要變更使用執照
12 乃係因被告施工及設計規劃上有如前所述之瑕疵，自不應由
13 原告承擔被告施工瑕疵所造成之不利益，是被告抗辯取得變
14 更使用執照後6個月內通知交屋即符合系爭契約第17.1條約
15 定云云，自無可採。

16 7.又系爭契約第14.1條固約定：「本案之建築工程應在民國10
17 1年11月30日以前開工，民國107年2月28日以前完成主建
18 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照
19 。．．．」（見本院卷第169頁至第170頁）。然上開約定
20 僅係拘束被告至遲應於107年2月28日前取得使用執照，且
21 系爭契約第17.1條既有如上所述之約定，此復為被告所明知
22 ，則被告自應知悉取得使用執照後6個月內即負有通知交屋
23 之義務，而新建工程進度主要係由被告掌控，被告提前完工
24 而取得使用執照，自能提早進行交屋，就被告而言，亦享有
25 儘速取得價金尾款，並將危險負擔由買方承擔等利益，是被
26 告明知系爭契約14.1條、第17.1條之約定，猶提前於107年
27 2月28日前取得使用執照，自應依系爭契約第17.1條所定期
28 間內負通知交屋之義務，否則系爭契約第17.1條以取得使用
29 執照作為起算通知交屋期限之約定即遭系爭契約第14.1條架
30 空。故被告自不得提前使用執照後，事後再主張應以系爭契
31 約第14.1條所定之107年2月28日作為第17.1條起算6個月

通知義務之基準。是以，被告抗辯僅需在107年2月28日前取得使用執照，並以此作為系爭契約第17.1條起算日云云，亦無可採。至內政部地政司固曾就此回覆表示應以取得使用執照期限起算通知交屋日等內容，有內政部108年1月9日內授中辦地字第1080260014號函在卷可佐（見本院卷第624頁至第629頁），然上開二條文應如何解釋、適用屬個案中契約解釋之範疇，自屬本院依法審理判斷之職權，且上開內政部回覆並非正式函釋，亦非法規命令，尚不足以拘束本院。

(二)原告請求於92萬38元範圍為有理由：

- 1.原告主張被告遲至107年1月18日始通知交屋，則自104年8月10日計算至107年1月18日止，共計遲延893日，應給付原告184萬6,277元等語，經查，本件被告未於系爭契約第17.1條之通知交屋期限通知交屋一節，業經認定如前，而被告係於107年1月15日再次通知交屋，且兩造事後已於107年7月31日完成交屋等情，亦屬兩造不爭執之事實，堪認被告於107年1月15日通知交屋時，系爭房屋合於可供居住使用且無重大瑕疵之狀態，是被告於107年1月15日已完成通知交屋義務，堪以認定，則原告主張被告至107年1月18日始通知交屋云云，顯係誤認通知交屋與通知交屋單上所載之預定交屋日，尚無可採。又被告本應於取得使用執照6個月內即104年8月9日前通知原告交屋，方符合系爭契約第17.1條約定，卻遲至107年1月15日始通知原告進行交屋，堪認被告遲延通知原告交屋共計890日。又原告已繳納之房地價款為413萬5,000元，復為兩造所不爭執，是原告得依系爭契約第17.1條約定，請求被告給付按日以萬分之5單利計算之遲延利息為184萬75元（計算式：413萬5,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 890天＝184萬75元）。
- 2.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債

務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。再按民法第233條第1項規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息。倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息（最高法院37年上字第8014號判例參照）。次按，遲延利息原有違約金之性質。如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定。自應依民法關於違約金之規定，而為實質上之裁判（最高法院43年台上字第576號判例參照）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明定。而違約金是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，並應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益，以為斟酌之標準（最高法院79年台上字第1915號、51年台上字第19號判例意旨可資參照）。準此，系爭契約第17.1條固約定被告未於領得使用執照6個月內通知進行交屋時，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予原告，雖稱為「遲延利息」，然該條並非以支付金錢為標的，而係針對被告遲延通知交屋行為所定之賠償，是核其約定真意，當屬被告未於約定期間通知交屋之賠償，亦即違反通知義務所定之損害賠償總額預定性違約金，則依前揭說明，本院自得依法審酌本件違約金金額是否過高之情。

3. 查，被告前於104年4月18日通知交屋後，因上開施工及設計缺失導致系爭房屋於104年4月20日發生4級地震時，A2區地下室出現裂痕，嗣經修繕後，於107年1月15日再次通知，遲延日數達890天，而原告本可預期於104年4月18日後不久即可居住使用系爭房屋，卻無法依預定計劃使用系爭房屋，而須另覓他處居住，自因此受有損害，另審酌系爭契約第17.1條約定按日以萬分之五單利計算，週年利率高達18.25%，已接近法定利率20%之上限，且本件違約金金額高達

184 萬 75 元，相當於原告已繳納房地價款之 44.5%，以及系爭房屋乃內政部營建署主辦之「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」案內之建物，受到主辦機關內政部營建署及地方建築管理機關新北市政府高度管制，被告辦理相關程序必受有相當影響，且依原告所述，其所受損害為支出額外租屋費用每月 2 萬 3,000 元、向親友借款繳清價金等情（見本院卷第 652 頁），認本件違約金額實屬過高，應予酌減，爰修正為每逾 1 日依已繳納房地價款，按日以萬分之 2.5 單利計算，始稱允當。則原告得請求被告給付之遲延利息為 92 萬 38 元（計算式：413 萬 5,000 元 $\times$ 0.00025 $\times$ 890 天 = 92 萬 38 元，元以下四捨五入）。

五、綜上所述，原告依系爭契約，請求被告給付 92 萬 38 元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、就原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 108 年 3 月 29 日
民 事 第 六 庭 法 官 蔡 惠 琪

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日之不變期間內，向本院提出上訴狀。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 108 年 3 月 29 日
書 記 官 鄭 文 彬