臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1757號

原　　告　任怡珍
訴訟代理人　陳羿蓁律師
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　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違約金事件，於中華民國107年12月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）243萬4,580元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。原告願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）緣兩造於民國101年9月29日簽訂「A2區房屋土地預定買賣契約書」(詳參原證1號，下稱系爭買賣契約)，由原告以總價909萬1,045元向被告購買「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、編號第B03棟3樓房屋以及地下第3層第20號之平面大車位乙位，又原告迄今已繳納865萬4,170元(詳參原證2號：浮洲一區A2交屋結算清單(緩繳版)，於合約金額欄記載，原告已繳金額為863萬4,000元，當日原告並以現金補足未繳金額2,493元及因增加公設0.29坪而找補17,677元，合計繳納865萬4,170元，至於契約總價款5%之45萬4,552元則由被告同意緩繳)，而各階段原告付款之金額、日期等，則可參附件1

號之房屋繳款期別明細表暨繳款資料。

（二）依照系爭買賣契約第17.1.(4)條「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價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」之規定，被告既於104年2月9日領得使用執照(詳參原證3號：使用執照)，即應於6個月內、即104年8月9日前通知原告進行交屋，詎期間竟爆發合宜住宅偷工減料及地震後梁裂等諸多爭議，被告進行補強，遲遲無法交屋，原告遂於106年10月24日寄發台北吳興郵局1488號存證信函(原證4號)，請被告依上開條文給付遲延利息，惟未獲置理；嗣被告完成補強工程，通知原告交屋時更便宜行事，於107年5月4日以電話通知5月8日要辦理交屋，而未依系爭買賣契約第33條「甲乙雙方有關本契約互為徵詢、通知辦理事項，均以本契約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄…」之規定辦理，乃至原告措手不及，只得電聯另議5月15日辦理交屋事宜，此參原告107年5月15日寄發台北吳興郵局417號存證信函可稽(原證5號)，兩造並於107年6月5日完成交屋，詳參原證6號之交屋證明書，故被告既未合法通知原告進行交屋，即應以實際完成交屋之107年6月5日作為通知日。

（三）因此，自104年8月9日起至107年6月5日止，被告合計遲延通知交屋1032日，依照系爭買賣契約第17.1.(4)條之規定，原告應得請求被告給付已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息243萬4,580元【計算式：{445萬2,500元x 5/10,000x 965日(自104年8月9日起至107年3月30日)}＋{563萬4,000元x 5/10,000x 2日(自107年3月31日起至同年4月1日)}＋{863萬4,000元x 5/10,000x 64日(自107年4月2日起至同年6月4日)}＋{865萬4,170元x 5/10,000x 1日(107年6月5日)}＝243萬4,580元(小數點以下四捨五入)】。

（四）被告雖辯稱依系爭買賣契約第14.1條規定，僅需於107年2月28日前取得使用執照，既被告較約定期限提前領得使用

執照，期限利益應歸屬於被告，即通知交屋期限仍以107年2月28日加計6個月(107年8月28日)為限云云，惟被告所言俱係強詞奪理之說詞：

1、按契約之文意有疑義，如辭句模糊，或模稜兩可時，固應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，如契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為解釋，最高法院71年度台上字第4707號判決參照；是以，參照系爭買賣契約第17.1.(4)條「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價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」之規定，已清楚明白揭示交屋期限係以被告「領得使用執照六個月內」為準，亦即交屋期間應自被告取得使用執照即開始起算，被告應於104年2月9日加計6個月(104年8月9日)前通知原告進行交屋，與被告是否提前取得使用執照無涉，詎被告無視契約條文之規定，強稱交屋期間應遲於107年2月28日起算，顯無理由。

2、況所謂清償期之利益歸屬於債務人所有，係指民法第316條之規定而言。依該規定，債務人得拋棄其期限利益，於期前為清償；而債務人拋棄期限利益，於期前為清償者，依民法第180條第2款規定，不得請求返還其給付。本件被告提前完工取得使用執照，即屬拋棄系爭買賣契約第14.1條所示之期限利益而為期前清償，自無再主張期限利益之理。

（五）被告復辯稱其提前取得使用執照，此期限利益應歸屬於被告，若原告以提前取得使用執照的時間點開始起算通知交日，即屬於權利濫用云云，更屬抵賴：

1、被告援引乙證5號之台灣高等法院高雄分院88年度重上更(一)字第26號判決，主張提前完工之期限利益應歸建設公司所有，原告就被告提前取得使用執照，僅取得反射利益，不得優先於被告之期限利益受保護云云；惟該案例事實

中，買賣雙方並未約定預售屋所有權移轉日期，核與本件於系爭買賣契約第17.1.(4)條已載明交屋期限應以被告「領得使用執照六個月內」為準，顯不相同，自不容許被告恣意比附援引：

(1)按乙證5號之台灣高等法院高雄分院88年度重上更(一)字第26號判決，內文「…本件上訴人主張兩造所簽訂之預定土地買賣合約書及預定房屋買賣合約書，並未約定系爭房地所有權移轉日期，並為被上訴人所不爭執，又無其他証據証明兩造間關於所有權移轉登記，係定有履行期限，故上訴人主張本件兩造間之合約，就所有權移轉登記，係未定履行期限，應堪採信。」等語，明白揭示該案例事實中，建商與承買人間並未約定交屋期限，與本件兩造於契約明文約定被告應於「領得使用執照六個月內」通知原告進行交屋，另行約定交屋期限之狀況顯不相同，自無比附援引之可能。

(2)詎被告為求勝訴，竟於所提民事言詞辯論意旨狀第19頁之表格內，謊稱該案之買賣雙方有約定交屋期限為取得使用執照後3個月內，杜撰不實的案件狀況，顯不可採；被告雖堅稱該案有於合作興建房屋契約書第10條約定「本工程…完工三個月內交屋…」云云，惟此僅屬於該案被上訴人「單方面」的主張，而未被判決所採納，且判決中亦已清楚交代「…本件上訴人主張兩造所簽訂之預定土地買賣合約書及預定房屋買賣合約書，並未約定系爭房地所有權移轉日期，並為被上訴人所不爭執…」等語，說明該案被上訴人嗣後亦不爭執無約定交屋期限乙節，則被告斷章取義，未詳視判決全文而為狡辯，顯然無稽。

(3)是以，該判決中所提及提前完工的期限利益固歸建商所有，但探究其情形，乃買賣雙方未約定交屋期限，故判決認定買受人於期限利益期間(即完工期限前)催告交屋、逾期解約等均不適法，此核與本件買賣契約第17.1.(4)條「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

一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」約定被告應於領得使用執照六個月內通知原告進行交屋，顯有不同，則兩造既已在契約中另行約定交屋期限，即無容任建商仍得以提前完工的期限利益撇清責任，否則又何必特地在契約中約定交屋期限應以領得使用執照六個月內為準？故被告一再以未約定交屋期限的狀況下建商提前完工的期限利益作為答辯，難認有據。

2、被告復援引乙證6號之台灣台中地方法院84年度重訴字第511號判，主張原告因被告提前取得使用執照，則提前計算交屋期限，進而請求被告給付遲延利息243萬4,580元，違反誠信原則並構成權利濫用云云；惟該案僅為地院一審裁判，已無拘束鈞院之理，以下謹陳同本件提前完工、但遲延交屋、經最高法院維持之台灣高等法院100年度重上字第691號判決(附件3號)，認定「…依系爭契約第9條約定『一、本案之建築工程應在民國95年11月30日之前開工，民國97年11月30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。…則依系爭契約第13條第1項第3款約定，自97年11月27日取得使用執照之6個月即98年5月27日起，國泰建設公司未依約完工應負遲延責任，至98年8月11日止，共計遲延76日。」之案例，供鈞院參酌：

	本　　案	台灣高等法院100年度重上字第691號判決(附件3號)，經最高法院予以維持
標的	預售屋	預售屋
取得使用執照期限	107/2/28	97/11/30
取得使用執照日	104/2/9取得使用執照 106/11/9取得變更使用執照	97/11/27
通知交屋期限	取得使用執照後6個月內	取得使用執照後6個月內
通知交屋日	107/5/8 (按：被告雖以乙證3號交屋通知	98/8/11

（續上頁）

	單，主張107/5/3通知交屋，但原告於107/5/7始收受，隔日開啟惟上載交屋日即為當日，不合情理，應以實際完成交屋日107/6/5計)	
備　　註		法院認定：應以取得使用執照日97/11/27起算6個月，即98/5/26前通知交屋，但建商遲於98/8/11始完工通知交屋，應負此期間遲延責任，非以取得使用執照期限97/11/30開始計算

(1)由上開判決可知，建商縱使提前完工，若契約就交屋期限另有約定為取得使用執照後6個月，則遲延交屋的起算點即應以取得使用執照後開始起算，被告主張原告請求遲延利息違反誠信原則並構成權利濫用云云，無足可採！

(2)被告雖辯稱前開附件3號之判決，未就提前完工之利益歸屬為論述，且該案建商取得使用執照時未完工，認不得比附援引云云；惟如同本件，被告亦是取得執照時，尚有因施工品質不佳而致梁裂等爭議，但重點仍在於法院認定遲延交屋的起算點，應以取得使用執照後就開始起算；況自該案完全未提及建商提前完工之期限利益歸屬問題，即可知，此乃毋庸討論之議題，蓋依約買受人本得於建商取得使用執照後6個月內要求交屋，與建商是否提前取得使用執照無涉，此期限利益之說法，除被告所提出之乙證5號判決外，未見其他判決所提及，遑論該判決之案例事實中還無約定交屋期限者，顯與本件情形不同，益徵被告係強以不相干之期限利益套用於本件，卻無相對應之實務見解予以支持，自不足採！

3、事實上，本件新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫，全區包含A2區、A3區、A6區等住宅及周邊通道、公園綠地等，是於締約之時銷售人員即告知會分階段完工並進行交屋，系爭買賣契約第14.1條規定107年2月28日完工並取得使用執照之期限，係被告預期全區整體全部完工之期限

而言，此由被告提出之民事言詞辯論意旨狀第24頁載明A2區、A3區、A6區所約定取得使用執照期限均為107年2月28日即明○○○區○○段完工時，因個別契約有其各自效力，倘若被告就該區先取得使用執照，因被告得向該區住戶依買賣契約第20.5條之規定請求繳納買賣價金，伴隨而來自應依買賣契約第17.1條之規定通知交屋，前開事實，買賣雙方均清楚知悉，絕非如被告所稱，原告自始所合理期待者，就是被告遲至107年2月28日才會領得A2區的使用執照，嗣於6個月內(即107年8月28日前)始得進行交屋：

(1)蓋系爭買賣契約第17.1.(4)條既已明載交屋期間自被告「領得使用執照」起算，加以A2區於104年2月9日領得使用執照後，被告隨即開始辦理交屋程序，詎部分住戶交屋後，卻爆發合宜住宅偷工減料及地震後梁裂等諸多爭議，主管機關介入，被告始進行補強而延宕交屋程序，顯見被告現須負交屋遲延責任，完全肇因於其自身工程品質不良所致，否則A2區早已全數交屋完成，豈還敢稱原告請求遲延利息之行為，違反誠信原則並構成權利濫用？

(2)A2區於104年2月9日領得使用執照後，被告隨即開始辦理交屋程序，斯時即有將近150戶入住，僅因後續爆發建物偷工減料及地震後梁裂等諸多爭議，主管機關介入，被告始進行補強而延宕交屋程序(詳參原證9號：被告公司104年9月22日公開信，提到A2區確有部分住戶完成交屋)，可見A2區的交屋程序確實在取得使用執照後，即開始進行。

(3)又被告製作之第一區(A2、A3區)預定收款期款表(原證10號)所示預定交屋時程亦是壓在104年3月間；及臺億建築經理股份有限公司提供之履約管理記錄(原證11號)，亦載明A2區的預定完工時間為103年12月30日，在在證明對於原告而言，A2區會依上開時程完工並取得使用執照，及被告會於領得使用執照六個月內通知進行交屋等，乃既定事實，非如被告所辯稱僅係可能發生、具射倖性而不受保護

之反射利益，被告主張原告請求遲延利息之行為違反誠信原則並構成權利濫用，更顯無稽。

(4)再者，被告就A2區於104年2月9日領得使用執照後，隨即寄發不貸款(含減少貸款)繳款通知單(原證7號)與原告，通知A2區已取得使用執照並辦理產權登記中，要求原告依系爭買賣契約第20.5條規定，繳納減貸差額2,181,500元，並經原告繳納完畢，可見被告104年2月9日取得使用執照後，即開始依約要求原告遂行相關義務，非俟系爭買賣契約第14.1條所示之107年2月28日完工及取得使用執照期限屆至後，始要求原告繳納減貸差額款項，此與被告就切身利害相關之「遲延利息」起算日，卻是改口主張應自107年2月28日完工及取得使用執照期限後，始開始起算之舉，顯然相互矛盾，益徵被告稱原告請求遲延利息之行為違反誠信原則並構成權利濫用云云，洵無理由。

(5)被告雖辯稱原告本依約預期107年2月28日以前隨時可能受被告要求繳款，此無違被告之期待云云；惟被告略而不提者，乃原告預期受通知繳款的同時，也預期可在6個月內受通知交屋，否則原告何必繳納如此鉅額款項？因此，被告一方面享受領得使用執照後，向原告收款之利益，一方面又稱不受領得使用執照6個月應通知交屋之限制，盡享利益，其主張顯不合情理。

(6)是以，被告所質疑倘若原告稱系爭買賣契約第14.1條規定107年2月28日完工並取得使用執照之期限係指全區取得使用執照，則第17.1條之規定通知交屋亦應以全區取得使用執照後起算6個月通知交屋期限云云，顯屬強詞奪理；蓋系爭買賣契約之標的既為A2區、編號第B03棟3樓的房屋，契約效力自不涉及全區，遑論被告所稱第17.1條通知交屋也應俟全區取得使用執照後始起算6個月云云，難認有理；而原告之所以提到107年2月28日完工並取得使用執照之期限係全區取得使用執照等語，不過在客觀闡述被告為何

將A2區、A3區、A6區取得使用執照期限，均一致定為107年2月28日之理由，但實際上，不論原、被告均知本件合宜住宅會分階段完工並進行交屋，倘若被告不欲提前起算買賣契約第17.1條之交屋期限，遲延申請核發使用執照即可，詎其為迅速依第20.5條之規定向住戶請款，而申請核發使用執照，自應同時履行所伴隨6個月內通知交屋之義務，原告主張有何權利濫用之情？

(7)況被告早在領得使用執照後即可開始辦理交屋，卻因部分住戶交屋後，爆發偷工減料及地震後梁裂等諸多爭議，主管機關介入，被告始進行補強而延宕交屋程序，顯見被告現須負交屋遲延責任，完全肇因於其自身工程品質不良所致，否則早已全數交屋完成，此參部分1樓住戶向被告提起解約並返還價金訴訟，經台灣新北地方法院105年度重訴字第536號判決(附件4號)、105年度重訴字第63號判決(附件5號)均援引台北市結構工程工業技師公會鑑定報告，認定有關A2區之設計部分，原設計圖說各棟結構設計分析時所採用之設計地震力結果尚屬合宜，惟梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度未能符合「混凝土結構設計規範」與「建築物耐震設計規範及解說」之規定；又原設計地調報告對本案沈陷量之評估顯係低估，亦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；且有關系爭建物A2區之受損情形部分，主要受損位置為地下室，並有梁結構之明顯裂損，其原因為差異沈陷；至於地上層部分，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，並非差異沈陷所造成，且尚非梁柱結構之明顯裂損等，而判決原告勝訴，則被告自無理由反稱原告請求遲延利息之行為，違反誠信原則並構成權利濫用。

4、被告又提出乙證20號、乙證21號，主張內政部地政司明確

回覆，於提前取得使用執照時，通知交屋期限仍應自契約約定應取得使用執照日起算6個月後，才能計算遲延利息云云；惟此係被告所杜撰之不實主張；觀就內政部地政司之2則回覆，不過依條文解釋若契約記載108年1月1日取得使用執照，則遲延利息自然以該日後6個月起算，理之當然，但內政部地政司顯然未就「建商提前取得使用執照」之條件為考慮，或為任何論述，則被告無視內政部地政司之回覆，稱該司有明確回覆於提前取得使用執照之情形…等語，顯係不實杜撰虛偽情節為有利於己之主張，難認有理。

（六）被告辯稱係因不可歸責於其之事由，致被告無法自由支配使用107年8月28日前之天數，原告不得就此部分對被告請求遲延利息云云；惟本件1032天的遲延均屬可歸責於被告之事由：

1、被告辯稱營建署、新北市政府工務局在於法無據且契約無約定之情況下，責令被告應先取得鑑定報告並完成補強後，始得繼續通知承購戶辦理複驗及交屋，則所致104年5月5日到106年8月14日無法通知交屋的天數，不可歸責於被告，原告不得就此請求遲延利息云云，並提出乙證14-17號函為證，惟均非事實：

(1)蓋本件合宜住宅乃於103年8月15日竣工，104年2月9日領得使用執照。104年4月20日花蓮外海發生芮氏規模6.3地震，系爭建物所處之新北市震度為4級，尚未達建築物耐震設計規範5級之程度，詎合宜住宅竟經媒體揭露發生多處梁裂，引起住戶對居住安全之疑慮，主管機關營建署、新北市政府工務局等故介入調查，顯然本件梁裂爭議之發生，完全肇因於被告的施工品質不良所致，始須經此繁瑣的鑑定、補強過程，豈還敢恬不知恥地稱此部分交屋之延宕屬不可歸責於己之事由？

(2)上開事實，參部分1樓住戶向被告提起解約並返還價金訴

訟經台灣新北地方法院105年度重訴字第536號判決(附件4號)、105年度重訴字第63號判決(附件5號)，內文均援引台北市結構工程工業技師公會鑑定報告，認定有關A2區之設計部分，原設計圖說各棟結構設計分析時所採用之設計地震力結果尚屬合宜，惟梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度未能符合「混凝土結構設計規範」與「建築物耐震設計規範及解說」之規定；又原設計地調報告對本案沈陷量之評估顯係低估，亦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；且有關系爭建物A2區之受損情形部分，主要受損位置為地下室，並有梁結構之明顯裂損，其原因為差異沈陷；至於地上層部分，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，並非差異沈陷所造成，且尚非梁柱結構之明顯裂損等，而判決原告勝訴，顯然被告就系爭建物之設計、施工，確有多處與建築技術規則及下位規範不合處，而須耗費時日為鑑定、補強，難謂不可歸責。

(3)被告雖辯稱上開附件4號、附件5號判決之爭點與本件不同；惟原告援引該案判決之重點，在於判決援引之鑑定報告提到被告就系爭建物之設計、施工之初，確有多處與建築技術規則及下位規範不合處，此鑑定結論亦為被告所不否認，足徵被告就後續的鑑定、補強事宜，非謂不可歸責。

(4)況被告雖稱主管機關是在於法無據且契約無約定之情況下，責令被告應先取得鑑定報告並修繕完成後，始得繼續通知承購戶辦理複驗及交屋云云；惟參酌乙證14號之104年5月5日之會議紀錄被告方面有4位人員出席參與(詳參簽到單)，最終達成「陸、會議結論：一、本案俟結構安全鑑定改善完成後，A2區再通知承購戶辦理複驗及交屋事宜…」的結論，顯然被告是在充分與主管機關協商並討論的情況下，仍同意依此會議結論履行，而自104年5月5日開始

暫緩通知承購戶辦理複驗及交屋事宜，豈能事後否認，反倒以受害者身分自居？遑論此會議「前」，被告就於104年5月4日公告之「板橋浮洲合宜住宅聲明稿」(原證12號)，提到「1.結構安全鑑定：本公司同意將住戶代表、主管機關及本公司分別委任第三方公正單位進行相關結構安全鑑定，並承諾第三方公正單位鑑定報告出具前，針對有疑慮之客戶暫緩撥款與交屋。」等語，顯然被告為挽救商譽，早已聲明承諾鑑定報告出具前不會進行交屋動作，而後，更陸續提出多次公告，承諾會依照鑑定單位所認可之工法進行施工，使承購戶誤信被告有誠意彌補過錯，積極解決梁裂問題，詎被告在作足表面功夫後，現卻改口稱鑑定與停止通知交屋，俱係受到主管機關指示，一改過去公告中積極主動進行修繕之態度，主張顯不可採。

(5)另承攬係以工作之完成為目的，被告既於民事答辯(四)狀第5頁自承「…原告豈有可能對被告以結構補強前之104年2月9日使用執照之狀態，對其通知交屋而無反對之意思表示？」則其辯稱若非主管機關之要求，即可在梁裂尚未處理完成時先通知承購戶交屋，達到脫免遲延利息之責云云，主張顯然自相矛盾，此說法更是將消費者視為草芥，欲將不符合債之本旨的建物強行交屋給承購戶以免付遲延利息責任。

(6)是以，被告於104年5月5日到106年8月14日無法通知交屋係因自身施工瑕疵，造成後續梁裂應補強所致，自屬可歸責被告之事由所生之遲延，原告自得就此請求遲延利息。

2、被告復辯以104年9月21日到106年11月9日實際取得變更使用執照的天數，係因新北市政府工務局作業程序延宕，不可歸責於被告，原告不得就此請求遲延利息云云；惟新北市政府工務局何故於106年11月9日始核發變更使用執照，係因被告補強未完全？或是被告提供資料缺漏？均有可能，豈能空口辯稱不可歸責於己？

3、再者，被告辯稱106年11月9日取得變更使用執照後，原核發之使用執照於變更範圍內失效，應另外計算期間；惟，據買賣契約第17.1.(4)條規定，交屋期限係以被告「領得使用執照六個月內」為準，亦即遲延利息乃以領得使用執照六個月後計算至交屋日止，並無規定領得變更使用執照要另外計算期間，被告此答辯顯然強詞奪理，亦不足採。

（七）被告復辯稱系爭買賣契約第17.1.(4)條關於遲延利息之約定，係屬損害賠償總額預定之違約金，不得加計利息；且原告未舉證損害、範圍等，故原告主張無理由云云，惟：

1、按違約金之種類因其性質而異，可分為賠償額預定性違約金與懲罰性違約金。所謂賠償額預定性違約金，係指以違約金作為債務不履行所生損害額之賠償總額，債務人一有不履行情事者，不問債權人是否受有損害，亦不待債權人舉證證明其所受害係因債務不履行所致及損害額之多寡，即得請求債務人支付約定之違約金，惟該違約金既為損害賠償總額之預定，故債權人所受損害縱使超過約定之違約金數額，亦僅得請求違約金，不得另請求債務不履行之損害賠償。至於懲罰性違約金，係指以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，亦即當事人約定，債務人有不履行契約義務時，除支付違約金外，尚應負損害賠償責任，其成立解釋上應限於當事人間明示之約定。當事人所約定之違約金究屬何種性質，應依當事人之意思定之，倘當事人間之意思不明，依民法第250條第2項規定則視為係預定債務不履行之損害賠償總額，台灣高等法院98年度重上更(一)字第41號判決參照。

2、是以，關於系爭買賣契約第17.1.(4)條遲延利息之約定，內文未載懲罰性等字樣，解釋上認屬就遲延部分之損害賠償總額預定違約金，固無疑義，惟被告辯稱原告未舉證損害、範圍等即不得請求云云，揆諸前開實務見解，債務人即本件被告一有不履行情事者，不問債權人即本件原告是

否受有損害，亦不待債權人舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，即得請求債務人支付約定之違約金，是被告此部分之答辯顯無理由。

3、被告雖質疑上開實務見解不具多數性；惟同認賠償額預定性違約金於債務人一有不履行情事者，不問債權人是否受有損害，亦不待債權人舉證證明其所受害係因債務不履行所致及損害額之多寡，即得請求之見解，尚有台灣高等法院99年度上字第72號、台灣高等法院高雄分院88年度上易字第158號、台灣高等法院台南分院93年度上字第23號等諸多判決可稽，被告所述儼然與事實不符；況被告違反買賣契約第17.1條之規定，未於取得使用執照6個月內即104年8月9日前通知原告進行交屋，而係遲至107年6月5日始完成交屋動作，遲延1032日、長達近3年的時間，此期間原告均無法入住或為使用收益，豈無損害？

（八）再者，被告主張，縱原告得請求遲延利息，至多僅能算至通知交屋日107年5月4日止，而非實際完成交屋之107年6月5日；且應依民法第252條規定，酌減違約金云云，惟：

1、被告係於107年5月4日以電話通知5月8日要辦理交屋，而未依系爭買賣契約第33條「甲乙雙方有關本契約互為徵詢、通知辦理事項，均以本契約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄…」之規定辦理，乃至原告措手不及，只得電聯另議5月15日辦理交屋事宜，此參原告107年5月15日寄發台北吳興郵局417號存證信函可稽(原證5號)，兩造並於107年6月5日完成交屋，詳參原證6號之交屋證明書，故被告既未依約合法通知原告進行交屋，即應以實際完成交屋之107年6月5日作為通知日無疑；至於被告另提出之乙證3號交屋通知單，原告並未於107年5月3日或4日收受，係於7日始送達原告處所，惟上載交屋日即為原告收受翌日，顯不合理。

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。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條第1項、第2項、第253條分別定有明文。次按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，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，除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予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，使符契約約定之本旨，最高法院96年度台上字第1065號判決參照。

3、是以，關於違約金酌減的部分，本件被告既為資本額高達95億元之知名建商，系爭買賣契約亦是被告預擬與不特定多數承買人締約之用，則被告於訂約時，既於系爭契約書內約定其如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日按已繳房地價款依萬分之5單利計算「遲延利息」，應已盱衡自身履約之意願、經濟能力、及違約時原告所受損害程度等主、客觀因素，而本於自由意識及平等地位為自主之決定；復參以內政部公布、經行政院消費者保

護委員會通過之預售屋買賣定型化契約應記載事項第15點「通知交屋期限」，亦有「賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」之約定(原證8號)，自難認該約定有何顯失公平之事；況被告復未舉證證明約定之違約金額有何過高而顯失公平乙情，自應遵從兩造原為之約定始符合契約約定之本旨，被告請求依民法第252條酌減違約金云云，顯無理由。

4、是以，被告雖強調與本件相似而提起訴訟之住戶已達60戶，若遭索賠對於被告顯失公平，並會造成沉重負擔云云。惟被告為知名建商，如於本建物之設計、施工均依循建築相關法令規範，早已完成交屋取得所有售屋價款，豈會因建物之瑕疵延遲數年才交屋，甚至遭多數住戶主張違約求償，故此等可歸責於被告之事由遭致索賠，本應由被告自負其責。遑論違約金是否過高，本得藉由法院依據民法第252條之規定斟酌兩造社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷，非得以金額過鉅即謂原告不得請求。

（九）綜上，被告於取得使用執照後，隨即依買賣契約第20.5條規定向住戶請款，則就原告之預期，被告應同樣依買賣契約第17.1條於6個月內履行通知交屋義務，否則原告豈非空繳價金卻無法實際入住，焉合乎事理之平？益徵被告所辯均無理由。

二、被告方面：

聲明：請求駁回原告之訴；並陳明如受不利之判決，願供擔保請求免為假執行。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）背景事實：

1、本件原告任怡珍與被告日勝生活科技股份有限公司於101年9月29日簽訂《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》（

即「系爭契約」，請見原證1號）。

2、系爭契約之買賣標的為【日勝幸福站】社區A2區B03棟第3樓之房屋及其座落之土地，及地下3層第0020號停車位1位，契約總價款為909萬1,045元，原告已繳納865萬4,170元。

3、A2區於101年5月31日取得建造執照，於101年7月16日開工、103年8月15日竣工，於104年2月9日領取新北市政府工務局104板使字第00057號使用執照（請見原證3號）。

4、104年4月20日發生第104022號、第104023號、第104024號、第104025號地震（請見乙證1號），嗣經檢視，A2區建物之地下室有出現輕微裂痕。

5、A2區建物於104年6月18日至104年10月5日間由四大技師公會辦理結構安全鑑定，依四大技師公會鑑定結果，A2區建物之混凝土鑽心試驗強度、氯離子含量及中性化試驗均正常、鋼筋配置與設計相符、建築物傾斜測量均正常、地質鑽探結果差異不大，並無結構物偷工減料之情事。

6、承上，依四大技師公會鑑定結果，A2區建物之地下室於地震後雖出現輕微裂痕，惟四大技師公會鑑定評估共識，可採結構補強之方式提升建築物結構強度。被告嗣依四大技師公會之建議，發展補強細部設計。經於104年10月7日至105年8月18日完成結構外審，於105年12月1日開始補強修繕，於106年7月7日補強竣工，於106年8月14日經內政部營建署核定補強竣工，A2區於106年11月9日取得106板變使字第207號變更使用執照（請見乙證2號）。

7、被告於107年5月3日以「日勝幸福站交屋通知單」通知原告進行交屋（請見乙證3號，該通知單於107年5月7日送達原告），並於107年5月4日電話通知原告進行交屋。

8、兩造於107年6月5日完成交屋（請見原證6號）。

（二）依系爭契約第14.1條及第17.1條之約定，被告所負契約義務係於107年2月28日以前取得使用執照，且於取得使用執

照後6個月內通知原告進行交屋。因被告業於107年5月3日通知原告進行交屋，並無遲延通知交屋之情事：

1、依系爭契約之約定，被告所負契約義務係於107年2月28日以前取得使用執照，且於取得使用執照後6個月內通知原告進行交屋，即無「遲延通知交屋」可言：

(1)按，系爭契約第14.1條及第14.3條分別約定：「14.1本案之建築工程應在民國101年11月30日之前開工，民國107年2月28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。但有下列情事之一者，得順延其期間：（下略）」、「14.3乙方（按：即被告，以下同）如逾本條第1項約定期限未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按甲方（按：即原告，以下同）已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息給付甲方。（下略）」。

(2)次按，系爭契約第17.1條約定：「乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。」

(3)綜觀上開約定可知，被告依約僅需於下列期限內完成工作，即符合系爭契約之約定：

①於101年11月30日之前開工；

②於107年2月28日以前取得使用執照；

③於107年8月28日前通知原告進行交屋。

(4)此外，系爭契約附件一「A2區建造執照」上明確記載系爭工程之預定工期，被告僅需於107年2月28日以前竣工（請見乙證4號），此乃依建築法第54條及新北市建築管理規則第18條所計算之合理工期，與系爭契約所定應取得使用執照之期限相符：

①領照日期：101年5月31日。

②開工期限：領照後6個月內（即101年11月30日前）。

③竣工期限：開工之日起63個月（即107年2月28日前）。

(5)據上可知，被告依約僅需於107年2月28日以前取得使用執照，且依約最早僅需於107年8月28日以前通知原告進行交

屋，即符約定，謹圖示如次頁。

(6)原告主張系爭契約第14.1條約定之107年2月28日完工並取得使用執照之期限係指全區整體全部完工而言云云，惟：

①系爭契約名稱為「A2區房屋土地預定買賣契約書」，且契約前言明確約定：「茲為『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（以下簡稱本案）房屋及土地預定買賣事宜，經雙方一致同意訂立房屋土地預定買賣契約書（以下稱本契約），並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守…」。

②據此可知，系爭契約各條款之約定，係就買賣標的之A2區房地所定，且遍查系爭契約第14.1條之約定，亦無隻字片語記載該約款所定完工及取得使用執照之期限，係指「全區」而非「A2區」而言，原告前揭主張與契約之約定不符，洵無足採。

③況，倘依原告之主張，系爭契約第14.1條關於取得使用執照日期之約定，係指「全區取得使用執照」而言，則計算系爭契約第17.1條取得使用執照後6個月內通知交屋時，自亦應以「全區取得使用執照」之日起算6個月通知交屋期限為是，不應割裂主張。系爭工程A6區係於107年1月4日取得使用執照，則倘以該日起算6個月內通知交屋，被告於107年5月3日通知交屋，亦無遲延通知交屋之情事。

(7)再者，原告執被告製作之第一區（A2、A3區）「預定收款時程表」上關於完工及交屋時程之記載，主張其上「預定交屋日期」及「預定完工日期」分別為103年12月及104年3月間云云。惟既已記載「預定」，即可知該日期為被告單方預估之日期，並非契約約定之完工及交屋期限，至為明確。更況，該「預定收款時程表」並無合意變更契約約定期限之效力。原告主張兩造履約期限應以該表所記載之「預定」完工及交屋日期為準云云，於約無據，不應獲採

。

2、如前揭事實欄之整理，A2區於104年2月9日取得新北市政府工務局104板使字第00057號使用執照（請見原證3號），惟嗣後因梁裂因素（即104年4月20日遭遇第104022號、第104023號、第104024號、第104025號地震，請見乙證1號），而有結構補強之必要。嗣被告完成結構補強後，於106年11月9日取得106板變使字第207號變更使用執照（請見乙證2號）。被告無論係取得使用執照之日期或取得變更使用執照之日期，均早於契約所定應取得使用執照日（即107年2月28日），並無取得使用執照逾期之情事。

3、實務上之交屋可分為「通知交屋」、「辦理交屋」及「實際完成交屋」，而系爭契約第17.1條係約定「乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。」，易言之，只需「通知進行交屋」，即為已足。今被告於107年5月3日以「日勝幸福站交屋通知單」通知原告進行交屋（請見乙證3號），則被告通知進行交屋之日期早於107年2月28日加計6個月（即107年8月28日）之時間，亦無遲延通知交屋之情事。

4、原告主張被告未依約合法向其通知交屋，故應以實際交屋日作為通知交屋日云云，並非事實，且於約無據：

(1)被告係於107年5月3日以「日勝幸福站交屋通知單」通知原告進行交屋（請見乙證3號），而非僅於107年5月4日以「電話」通知交屋云云，且原告業於其107年9月4日《民事準備暨爭點整理狀》第7頁自認該通知單係於107年5月7日送達其處所。按，「所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言」，此有最高法院58年台上字第715號判例可資遵循，是被告107年5月3日「日勝幸福站交屋通知單」至遲於同年月7日即已合法送達原告。

(2)承上，被告107年5月3日「日勝幸福站交屋通知單」既於

同年月7日合法送達原告可支配之範圍，原告主張其當日不在家，並不妨礙該交屋通知單合法送達之事實，原告主張其實際收受日為該交屋通知單上所載交屋日，顯屬無據。遑論原告另主張應以實際完成交屋日即107年6月5日作為通知交屋日云云，於法、於約均屬無據，不應獲採。

(3)況，縱以原告主張之107年6月5日作為通知交屋日作為「通知交屋」日（假設語，謹否認之），仍早於前揭說明107年2月28日加計6個月（即107年8月28日）之時間，被告於契約上，亦未構成「通知交屋」之遲延，併此敘明。

5、綜上，被告於系爭契約所定期限內已通知原告進行交屋，並無原告所稱「未合法通知交屋」之情事，灼然甚明，原告起訴請求遲延「通知交屋」之遲延利息，實無理由。

（三）被告較系爭契約約定提前3年多取得使用執照，該提前取得使用執照之期限利益應歸屬於被告，原告不得據以主張開始計算被告逾期，否則即屬權利濫用：

1、承前第一點說明，被告所負契約義務係於107年2月28日前取得使用執照，並於取得使用執照後6個月內通知交屋。而被告第一次取得使用執照之日為104年2月9日（請見原證3號），被告實係早於契約所定期限3年餘，提前取得使用執照，先予敘明。

2、依法院實務見解，提前取得使用執照之期限利益，應歸屬於被告享有。若原告因被告提前取得使用執照而提前計算被告應通知交屋日期，違反契約誠信原則，構成權利濫用：

(1)就此，茲舉二則法院確定判決，可資參照：

①臺灣高等法院高雄分院88年度重上更(一)字第26號民事確定判決（請見乙證5號）「本件首應審究者，乃東晨建設公司與被上訴人所訂預定房屋買賣合約書第八條所載系爭房屋施工期限之九百個工作天之性質為何？系爭房屋提前完工取得使用執照，其期限利益應歸何人享有

？且上訴人是否於系爭房屋取得使用執照時，即負有應移轉所有權予被上訴人之義務？經查：…東晨建設公司於取得使用執照未辦理所有權移轉予被上訴人，對其非即受有利益，故尚不能以東晨建設公司施工期間縮短，即認該施工利益歸屬於被上訴人，即只須東晨建設公司於九百個工作天內完工，即無違約之可言，其期限利益應歸屬於東晨建設公司享有，而上訴人與東晨建設公司間就本件預定買賣契約有不可分之共存關係，故上訴人亦得享有此部分期限利益…」

㈡臺灣臺中地方法院84年度重訴字第511號民事確定判決（請見乙證6號）「末查依原告提出之本件房屋預定買賣合約書第五條第一項固然載有『……並預定自開工後五四〇個工作天完工（完工日指本房屋工程領取使用執照之日，並自領取使用執照後九十天交屋）如有逾期每逾一日乙方（長廷公司）應按甲方實付價金千分之一計算違約金，付與甲方（原告）』。本件房屋被告長廷公司主張係八十三年四月十三日開工，原告亦不爭執，依原告提出之使用執照所載之竣工日期為八十四年二月十日，被告長廷公司收到使用執照之日期為八十四年二月二十八日，且為原告所自認，而被告長廷公司於八十三年五月三十日，通知原告於同年六月七日交屋，雖從領取使用執照日起至通知原告交屋之日止，已經過九十八天，比約定自領取使用執照日起九十天內交屋之日數多八天，然從被告長廷公司開工之日起至交屋之日止，其間僅經過四百二十天，比約定之施工期間五百四十天還早一百二十天，比約定之施工期間及交屋期間總和（五四〇天加九〇天為六三〇天）還早二百十天，如從約定之總日數計算，被告長廷公司提前完工交屋，並無違約情事，如謂被告長廷公司提前完工，僅交屋日期多出數日即屬違約，而將完工日期拖延至約定之施工日數才完

工交屋反謂不違約，顯非履行契約之本旨，有違履行契約之誠信原則，顯屬權利之濫用…綜上所述，從而原告訴請被告等給付上開之價金及違約金及其法定遲延利息，均有未合，均應予以駁回。」

(2)前揭二確定判決之事實與本案高度相似，皆屬「早於契約約定之期限取得使用執照」，法院均認定此提早取得使用執照之期限利益應歸屬於預售屋出賣人，詳如下表所示。同理，本案被告提早取得使用執照之期限利益亦應歸屬於預售屋出賣人之被告，被告依約僅需於107年8月28日以前通知原告進行交屋，即無遲延通知交屋可言：

	本案	臺灣高等法院高雄分院88年度重上更(一)字第26號民事確定判決 (請見乙證5號)	臺灣臺中地方法院84年度重訴字第511號民事確定判決 (請見乙證6號)
買賣標的	預售屋	預售屋	預售屋
契約約定應取得使用執照之期限	107年2月28日前	開工後900工作日應取得使用執照即86年6月26日前	開工後540工作日應取得使用執照，即84年10月4日前
契約約定應通知交屋之期限	取得使用執照後6個月內，即最早於107年8月28日前	無約定	無約定
契約約定應完成交屋之期限	無約定	取得使用執照後3個月內，即86年9月26日前	取得使用執照後90日內即85年1月2日前
實際取得使照日	104年2月9日領得使用執照；106年11月9日領得變更使用執照（均早於契約約定之期限）	85年2月5日（早於契約約定之期限）	84年2月27日（早於契約約定之期限）
實際通知交屋日	107年5月3日通知將於107年5月8日交屋（早於契約約定之期限）	不明	83年5月30日通知將於83年6月7日交屋（早於契約約定之期限）
實際完成交屋日	107年6月5日（契約未約定應完成交屋之	部分買受人於85年11月14日至86年1月6日間陸續	因解除契約而未實際交屋。

（續上頁）

	期限）	交屋（早於契約約定之期限），部分買受人因主張解除契約未實際交屋。	
提前取得使照之期限利益歸屬	本件爭點	出賣人	出賣人
得否以「遲延通知交屋」為由主張解約或遲延違約金	本件爭點	於期限利益時間內，出賣人無違約可言，催告解除之信函不生催告之效力。	雖取得使照至通知交屋日之期間，逾越契約所約定之期間，惟因開工日至交屋日止之期間，較契約所約定之時間短，故買受人不得請求遲延違約金，否則有違履行契約之誠信原則，顯屬權利之濫用。

(3)原告主張前揭乙證5號判決與本案不相同，無從比附援引；而乙證6號判決為地方法院判決，不拘束鈞院云云，惟：

①被告所援引該二則判決均為確定判決，且被告並非主張鈞院受該二則判決之拘束，而係說明該二則判決之事實及所涉爭點與本件高度相似，皆屬「早於契約約定之期限領得使用執照」之情形，法院均認定此提早領得使用執照之期限利益應歸屬於預售屋出賣人，預售屋買受人不得主張以提前領得使用執照之日作為計算遲延違約金之起算日，足資參考。

②原告稱臺灣高等法院高雄分院88年度重上更(一)字第26號判決中，該案爭議之合約並未約定房地所有權移轉日期，與本案中系爭契約已明文約定被告應於「領得使用執照六個月內」通知原告進行交屋，二者狀況顯不相同云云，並非屬實：

⑴該案兩造間預定房屋買賣合約書第8條約定：「本大樓之施工自開工起九００個工作天完工（以向工務機關呈報開工及完工之日為準），但不含雨天、國定假日、民間習俗時節慶典之休假，並以領取使用執照日

期為完工日期…」。

⑵該案兩造間合作興建房屋契約書第十條約定：「本工程應於…完工三個月內交屋…」。

⑶依該二契約約款綜合以觀，即可知該案兩造係約定以取得使用執照（完工）之三個月內，作為契約約定交屋期限。原告無據指摘被告依該判決整理之對照表有其所謂「杜撰不實的案件狀況」云云，此等顛倒是非黑白之作為，被告殊難認同！

⑷綜上，於該案中，法院認定提前完工之期限利益應歸屬於預售屋出賣人，是就「提前完工之期限利益歸屬」此一爭點，與本案相同，當可比附援引。

(4)原告稱其所援引臺灣高等法院100年度重上字第691號判決之案例事實與本件相似，均屬「提前完工」、「遲延交屋」之案例云云，並非屬實：

①細繹臺灣高等法院100年度重上字第691號民事判決（請見原告附件3）可知，該案之「不動產買賣契約書」第9條約定出賣人應在97年11月30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，而出賣人國泰建設公司實際於97年11月27日領取使用執照，因為出賣人僅提早3日取得使用執照，且該案出賣人於取得使用執照當時尚未完工（該案判決認定出賣人國泰建設公司於取得使用執照當時尚未依契約圖說完工，係遲延完工），故該案並未討論提早取得使用執照之期限利益歸屬，與本件爭點全然不同。該判決既與本案案例事實大相徑庭，且未就「提前完工之期限利益歸屬」為認定，自無從比附援引。原告主張該案判決與本件相似，均屬「提前完工」、「遲延交屋」之案例云云，並非事實。

②附帶一提者，該案判決亦認定「通知辦理進行交屋」與「交屋」係屬二事：「『通知辦理（進行）交屋』與『

交屋』係屬兩事，通知辦理交屋，乃以國泰建設公司依約完成系爭契約所約定圖說所示設施即依約完工為前提條件，始得通知辦理交屋，並進行驗收；交屋則係驗收後，雙方各自履行瑕疵修繕及給付應付價金後，交付、受領買賣房地標的物行為，兩者不容混淆。」

3、浮洲合宜住宅包含系爭A2區與鄰近之A3區、A6區之建造執照領取日僅相差1日（詳如下表所示），因A2區、A3區與A6區建造執照之規定相近，主管機關核給之合法工期分別為107年2月28日或107年3月1日，故被告與承購戶於買賣契約約定之取得使用執照期限均明載為107年2月28日，今因A2區提早3年多先行取得使用執照，依前揭確定判決之意旨，該提前取得使用執照之期限利益，應歸屬於被告所有，否則豈非對與A2區買賣條件相當之A3區及A6區之承購戶不公？更何況，若採取原告之主張，等同要求被告不能在107年2月28日以前提前取得使用執照，否則，被告必須承受遭提前起算交屋通知日，且將被提早計罰遲延利息之不利益（懲罰），原告主張之不合理，至為灼然。

	A2區	A3區	A6區
領照日	101年5月31日	101年6月1日	101年6月1日
開工期限	領照後6個月內（即101年11月30日前）	領照後6個月內（即101年12月1日前）	領照後6個月內（即101年12月1日前）
竣工期限	開工之日起63個月（即107年2月28日前）	開工之日起63個月（即107年3月1日前）	開工之日起63個月（即107年3月1日前）
買賣契約約定之取得使用執照期限	107年2月28日	107年2月28日	107年2月28日
實際領得使用執照	104年2月9日領得使用執照；106年11月9日領得變更使用執照	106年5月31日	107年1月4日
通知交屋逾期爭議	有（即本件）	無	無

4、況自契約之目的解釋，原告與被告於訂定契約時，原告之

認知即為「若被告未於107年2月28日起算6個月內（即107年8月28日前）通知交屋，則可向原告請求逾期違約金」。亦即，就通知進行交屋一事，於系爭契約簽訂時，原告所得合理期待者，係被告於107年2月28日領得使用執照並於6個月內（即107年8月28日前）通知原告進行交屋，只要被告於107年8月28日前通知交屋，即合於原告對系爭契約履約期間之期待，豈能因為被告提前取得使用執照而懲罰被告？

5、再者，如前所述，依系爭契約第14.3條約定，原告僅有於被告未於107年2月28日前取得使用執照之情形，方得自同年3月1日起對被告計罰遲延利息，而原告取得變更使用執照之時點早於系爭契約第14.1條所定之日（即107年2月28日），原告依約自不得向被告請求遲延利息。

6、原告主張依系爭契約第17.1條之約定，交屋期間應自被告取得使用執照之日即起算云云，洵非可採：

(1)按，「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」民法第98條定有明文；又，「解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意。」；「解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又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。」；「按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第九十八條所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。」此有最高法院19年上字第28號判例、39年上字第1053號判例及96年度台上字第286

號民事判決可稽。

(2)如前揭說明，無論依系爭契約之目的解釋或體系解釋，系爭契約第17.4條所約定「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…計算遲延利息予甲方」，計算該「未於領得使用執照六個月內通知交屋」之遲延日數時，應排除被告係較系爭契約第14.1條所約定應領得使用執照之期限「提前領得使用執照」之情形，否則，依上開法院確定判決見解，除有違契約目的外，更與誠信原則相違，原告依此請求給付違約金，不應獲採。

(3)實則，對原告而言，「被告提早取得使用執照」，僅為可能發生、具射倖性之事實，並非原告依約可得合理期待者，縱算因為被告提早取得使用執照而使原告可能受有「被告提早取得使用執照」之「反射利益」，該「反射利益」顯非系爭契約透過第17.1(4)條計罰遲延利息所欲保護之對象，不應因為原告之反射利益消失而對被告按日計罰遲延利息。故於權衡被告（出賣人）受系爭契約保護之「期限利益」及原告（承購戶）非受系爭契約保護之「反射利益」時，當應優先保護被告之「期限利益」，謹圖示如下。

7、系爭契約第14.1條及第17.1條關於領得使用執照及通知交屋期限之約定，實係依內政部地政司制訂、並經行政院消費者保護會公告之「預售屋買賣契約書範本」（請見乙證20號）所訂定。經被告以私人名義，將本件爭議事實抽象化詢問內政部地政司，內政部地政司明確回覆：於提前取得使用執照時，通知交屋期限仍應自契約約定應取得使用執照日起算6個月後，才能起計遲延利息（請見乙證21號）：

(1)就預售屋買賣事件，內政部地政司依消費者保護法第17條第1項定有「預售屋買賣契約書範本」，最新版本為103年9月29日版（請見乙證20號），為103年4月28日內政部內

授中辦地字第1036650686號公告修正，並經行政院消費者保護會第23次委員會議通過。

(2)系爭契約第14條及第17條關於領得使用執照及通知交屋期限之約款，係依「預售屋買賣契約書範本」第12條及第15條所訂定，茲製作對照表如后：

	預售屋買賣契約書範本	系爭契約
領得使用執照	第12條：「（第1項）預售屋之建築工程應在民國年__月__日之前開工，民國__年__月__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…（第2 項）賣方如逾前款期限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…」。	第14條：「1.本案之建築工程應在民國101年11月30日之前開工，民國107年2月28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…3.乙方如逾本條第1項約定期限未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按甲方已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息給付甲方…」
通知交屋	第15條第1項：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：（第1目至第3目略）（四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，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。」	第17條：「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目義務：（第1目至第3目略）(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價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」

(3)經被告以私人名義，就「於預售屋之出賣人早於契約所約定之完工日期領得使用執照之情形，究應以『實際領得使用執照』之時點起算6個月內通知交屋，抑或應以契約所定完工日期起算6個月內通知交屋」乙點詢問內政部地政司，內政部地政司明確答覆如后：

①「…賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房屋價款依百分之5單利計算遲延利息予買方。其遲延利息係以第12點記載完工取得使用執照日後6個月起算至通知買方交屋日止。…」

②「預售屋延遲交屋，買方得向建商請求遲延利息，其遲延利息計算方式係以預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點記載取得使用執照日後6個月起算至買方通知交屋日止…，倘預售屋買賣契約記載108年1月1日取得使用執照，其遲延利息即係以108年1月1日後6個月起算至通知買方交屋日止。…」

(4)依地政司之上開解釋，系爭契約約定應取得使用執照日為

107年2月28日，縱被告提前於104年2月9日即領得使用執照，仍應自系爭契約約定之應取得使用執照日（即107年2月28日）後6個月（即107年8月28日）起算遲延通知交屋之遲延利息。被告關於遲延通知交屋起算點之答辯，與制訂「預售屋買賣契約書範本」之內政部地政司就該抽象化之相似事實所為回覆意旨完全相同，足證被告之答辯為有理由，敬請　鈞院明鑒。

8、詎料，原告卻主張以屬於被告期限利益之「提前取得使用執照」，作為其計算被告有無逾期之基準，於未違反系爭契約履約期限且未對原告造成任何因「遲延」所生損害下，向被告請求高達1,032日共計243萬4,580元之「違約金」（實則被告並無遲延通知交屋之情事），其請求顯與系爭契約條款及契約目的相違，原告之舉構成權利濫用，至為明確。

9、原告復主張被告既已提前領得使用執照，即係拋棄系爭契約第14.1條所示之期限利益而為期前清償，被告自無再主張期限利益之理云云，更無可採：

(5)合先敘明者，被告未曾明示或默示拋棄系爭契約第14.1條所示領得使用執照時間之期限利益，被告領得使用執照之事實，並不構成拋棄期限利益之意思表示，亦非原告所主張民法第316條規定之「期前清償」。

(6)再者，縱於領得使用執照後，被告仍得於期限利益之時間內，就已領得使用執照之建物依實際需求進行變更，此觀被告係於106年11月9日領得「變更使用執照」即明。原告主張契約並未規定「領得變更使用執照要另外計算時間」云云。惟查，系爭契約亦未禁止被告另取得變更使用執照。被告既係於期限利益期間內（即107年2月28日以前）取得變更使用執照，自屬於合法利用系爭契約保障之被告期限利益，無待系爭契約另外約定。原告所言，並非有據。

(7)況，被告之期限利益不僅止於領得使用執照乙事，尚包含

於領得使用執照後6個月內通知交屋。原告一方面主張原告已期前清償，另一方面卻又主張被告給付遲延，顯有矛盾。

(8)抑有進者，民法第316條所定「期前清償」之前提為「債權人對期前清償無反對之意思表示」，惟如本書狀第壹點背景事實所述，被告於104年2月9日領得使用執照不到3個月，即發生地震，致系爭建物有進行結構補強之必要，被告因此而為結構補強，並申請變更使用執照，則原告豈有可能對被告以結構補強前之104年2月9日使用執照之狀態，對其通知交屋而無反對之意思表示？

(9)是以，原告主張被告已期前清償而不得主張期限利益云云，洵非屬實，殊無可採。

10、原告另主張：被告於104年2月9日第一次取得使用執照後，即寄發不貸款（含減少貸款）繳款通知單予原告，要求原告依系爭契約第20.5條之約定繳納減貸差額，另一方面卻又主張通知交屋之遲延利息起算日應自107年2月28日契約所定完工及取得使用執照日起算，為互相矛盾且違反誠信原則云云，洵有誤解：

(1)被告就系爭A2區係於104年2月9日第一次領得使用執照乙點從未否認，被告107年8月20日《民事答辯(一)暨爭點整理狀》第4頁更將此點列為兩造不爭執事項。

(2)惟系爭契約第20.5條係就繳款之時期所為之約定，與系爭契約第14.1條及第17.1條係就完工、領得使用執照及交屋期限所為約定之規範目的不同，應予辨明。

(3)系爭契約第20.5條約定：「甲方如不貸款（含減少貸款），應於收到乙方備齊所有權移轉登記所需文件通知後十日內繳納【附件七繳款期別明細表】中銀行貸款部分（或減少貸款金額）之百分之五十…」，實係以「乙方備齊所有權移轉登記所需文件」作為通知繳納該貸款差額之要件，而「使用執照」僅為所有權移轉登記所需文件之一（需先

取得使用執照後，始能完成第一次變更登記）。原告所執原證7號「不貸款（含減少貸款）繳款通知單」，即係被告於104年2月9日第一次領得使用執照後，辦理產權登記之際，通知原告繳納金融機構貸款差額之50%。

(4)至於系爭契約第14.1條及第17.1條，則係就被告履約期限所為之約定，依該二條約款，被告應於107年2月28日前取得使用執照，且於107年2月28日後6個月內通知原告進行交屋。據此，被告既僅需於107年2月28日前領得使用執照，則被告於104年2月9日提前領得使用執照至107年2月28日間，即屬被告之期限利益，請見乙證5號、乙證6號之法院確定判決）。

(5)承上，被告從未否認104年2月9日領得使用執照之事實，而係主張被告於契約所定歸屬於被告期限利益之期限內，本可就系爭建物進行改善，而被告完成改善並取得變更使用執照日為106年11月9日（請見乙證2號），該日期亦早於契約所定應取得使用執照日（即107年2月28日），且被告於107年5月3日對原告通知交屋，符合契約所約定107年2月28日後6個月內通知辦理交屋之要件，是被告非但無領得使用執照遲延之情事，亦無原告所主張遲延通知交屋之情事，灼然甚明。

(6)至於被告於104年2月9日第一次領得使用執照後，通知原告依系爭契約第20.5條之約定繳納金融機構貸款差額之50%，則係因被告於領得使用執照後，可滿足繳納該款項之條件（即「備齊所有權移轉登記所需文件」），被告自得依約通知原告繳款。原告依約係預期被告於107年2月28日以前隨時可能備齊所有權移轉登記所需文件，故被告通知原告繳款，無違原告之期待。

(7)質言之，系爭契約第14.1條係約定被告應領得使用執照之最終期限，被告於該日期之前均就領得使用執照乙事享有期限利益，被告亦係預期於107年2月28日後6個月內未達

成通知辦理交屋之要件方需被計罰遲延利息（違約金）；而契約第20.5條係約定原告繳款之條件，原告依約係預期被告於107年2月28日以前隨時可能備齊所有權移轉登記所需文件，一旦條件成就，原告即有繳款之義務，原告並無至107年2月28日以後方需繳納金融機構貸款差額之50%之期待利益。二條文之約定形式與規範目的均不相同，兩造各自預期之內容更不相同，不容原告混為一談。原告執此指摘被告關於領得使用執照日期之主張矛盾、違反誠信云云，誠有誤解，且非屬實。

11、綜上，被告較系爭契約約定提前3年多取得使用執照，該提前取得使用執照之期限利益應歸屬於被告，被告自得於該段期間內為改善措施；反之，原告則不得於被告期限利益內，即起算遲延利息，否則即屬權利濫用。

（四）就107年8月28日以前此段被告依約可得合法運用之期間利益，若因不可歸責於被告之事由，致被告無法自由支配使用，亦不容許原告就此等被告無法自由支配使用之天數，對被告計罰遲延利息：

1、本件原告援引系爭契約第17.1條約定，主張被告未於領得使用執照6個月內通知進行交屋，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原告云云。惟按民法第230條規定：「因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任。」，若被告係因不可歸責於被告之事由致生遲延之情事，被告依法不負遲延賠償責任。

2、本件系爭建物A2區於104年2月9日取得使用執照，嗣於104年4月間發現系爭建案之地下室有出現輕微裂痕，至被告於107年5月3日通知原告交屋之日止，期間有諸多公部門、系爭建案主辦機關及/或主管機關要求不可辦理交屋等不可歸責於被告因素，造成被告無法自由運用此等原應享有期限利益之天數。依據上開民法第230條規定，自不得

要求被告就此不可歸責被告之天數負遲延責任，而應將此段期間自遲延天數中扣除。茲詳述應扣除之天數如下：

(1)系爭契約或相關法令並未規定建物若因故產生缺失時，需有鑑定報告方得進行補強，更未規定修補完成後方能通知交屋。內政部營建署（下稱「營建署」）及系爭建案之建管機關新北市政府工務局強行禁止被告進行修補及通知辦理交屋，並於法無據下要求須送請鑑定，造成被告無法自由運用此等原應享有期限利益之天數，即屬不可歸責於被告之遲延天數：

①系爭建物A2區於104年2月9日取得使用執照後，被告即已陸續對承購戶發出交屋通知（請見乙證3號）。後來系爭建物固於104年4月間發現地下室有出現輕微裂痕，然被告本可自行修補瑕疵，並繼續對承購戶發出交屋通知，待修補完成後，再與承購戶完成交屋手續，此為法律及系爭契約皆未禁止者。

②惟營建署於104年5月5日召開協調會議，會議結論要求被告：「一、本案俟結構安全鑑定改善完成後，A2區再通知承購戶辦理複驗及交屋事宜…。」「四、對於本案地下室大梁裂縫，於結構安全鑑定報告完成及提出改善方案前，不得擅自進行補強施作。」（請見乙證14號），易言之，於該會議結論中，營建署要求被告不得通知承購戶辦理複驗及交屋。

③嗣後，營建署於104年5月9日發布新聞稿進一步表示：「營建署已委請新北市土木及結構技師2家專業公會，將於2015年5月14日（星期四）提出結構安全鑑定計畫，同時再次責成日勝生活科技股份有限公司（以下簡稱日勝生公司）在未完成第三方公正單位安全鑑定報告（包含發生之原因、鑑定是否安全狀態及研提解決改善方法）前，不得擅自進行修繕補強作業，…另浮洲合宜宅自救會承諾於5月14日前推舉2個第三方公正專業技師公

會名單，若無法提供名單則放棄提出，併採以營建署委請之技師公會所作結構安全鑑定報告為準。未來於各區基地完成補強修繕作業，再由原第三公正單位確認係依原補強方案執行安全無虞後，再辦理後續交屋作業。」（請見乙證15號）

④系爭建案之主管機關新北市政府工務局則於104年5月19日函文中明文命被告應「依據內政部營建署都市更新組104年5月9日發布新聞辦理…」（請見乙證16號）。

⑤由上開事證可知，在於法無據之前提下，營建署與新北市政府工務局先後命被告必須在多家機構進行安全鑑定、補強修繕、第三公正單位確認補強方案安全無虞後，始得通知承購戶辦理交屋作業。

⑥被告本已委託台灣省土木技師公會進行鑑定，然營建署及承購戶均要求增加鑑定之單位，經各方於104年5月7日、104年5月19日營建署會議協調後，決定由承購戶所成立之浮洲自救會推舉二家鑑定單位：台北市結構工程工業技師公會、臺中市結構工程技師公會，連同營建署洽請新北市政府指定之二家鑑定單位：新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會，此四大公會為鑑定單位，被告只得接受此結論，並再委託其他四家公會進行鑑定。待前述各公會鑑定後，新北市政府工務局再送請台大地震中心進行結構設計補強審查及外審程序。

⑦被告依據台大地震中心審查通過之結構補強計畫進行修補，由於營建署及承購戶之要求，本件採用三級品管制度進行施工及抽查，並召開多次工程查核會議，嗣營建署終於106年8月14日發函同意系爭建物A2區竣工乙案，並請被告依建管程序申辦變更使用執照暨室內裝修相關作業後，再行辦理後續承購戶驗屋及交屋作業（請見乙證17號）。

⑧依上開說明可知，系爭建案縱於104年4月間發現地下室

有出現輕微裂痕，惟綜觀系爭契約約定及法律規定，並未限制被告於此時不得通知承購戶辦理交屋，被告本可繼續對承購戶發出交屋通知，同時自行修補瑕疵，待瑕疵修補完成後，再完成交屋程序。惟因系爭建案主辦機關暨營建事務中央主管機關即營建署及系爭建案主管機關新北市政府工務局要求被告須先取得鑑定報告，並於結構安全鑑定改善完成後，依建管程序申辦變更使用執照暨室內裝修相關作業，方能繼續通知承購戶辦理複驗及交屋作業。

⑨營建署及新北市政府工務局之要求，除了導致被告無法自由支配使用107年8月28日以前此段被告依約可得合法運用之期限利益外，渠等之要求亦已逾越法令規定，增加被告履約之障礙，且此障礙非兩造於締約時所得預見，屬不可歸責於被告致被告無法辦理通知交屋之事由。是以，自104年5月5日新北市政府工務局及營建署要求被告停止修補作業且禁止通知交屋之日起，直至106年8月14日營建署發函同意系爭建物A2區竣工、辦理驗屋及交屋事宜止，該段期間均屬不可歸責於被告之期間，自應予以扣除，不得計入遲延天數。

(2)次於106年8月14日營建署發函同意系爭建物A2區竣工，並請被告依建管程序申辦變更使用執照暨室內裝修相關作業後，被告於106年8月22日即申請變更使用執照掛件，惟至106年11月9日方取得變更使用執照，期間行政流程之遲延，造成被告無法自由運用107年8月28日以前被告原應享有期限利益之天數，非可歸責於被告，被告不負遲延責任：

①起造人提出變更使用執照申請後，合理之行政審查作業期間應為30日，此有新北市政府建築物變更使用執照（書面審查）標準作業流程說明可稽（乙證22號）。

②被告於106年8月22日申請系爭建物變更使用執照掛件，本應於106年9月20日前取得使用執照，惟直至106年11

月9日方取得變更使用執照，是以，自106年9月21日起至106年11月9日止，此段期間係屬不可歸責於被告之行政程序延宕，並已超逾合理期待期間，自應予以扣除，不得計入遲延天數。

(3)被告業已就系爭建物進行變更設計（包含地下一層、二層、三層等A2區承購戶之共用部分），並於106年11月9日取得系爭建物之變更使用執照，則原核發之使用執照於變更範圍內業已失效，應以變更使用執照為基準，另外計算期間。

(4)綜上，本件被告通知原告交屋所經過之期間如下：

①104年2月9日取得使用執照。

②被告實際使用日數104年2月10日至104年5月4日：自取得使用執照之翌日起經過85天。

⑴104年5月5日營建署及新北市政府工務局先後命被告必須在多家機構進行安全鑑定、補強修繕、第三公正單位確認補強方案安全無虞後，始得通知承購戶辦理交屋作業（乙證14號、乙證15號、乙證16號）。自會議當日開始停止計算期間。

⑵106年8月14日營建署發函同意系爭建物A2區竣工，並請被告依建管程序申辦變更使用執照暨室內裝修相關作業後，再行辦理後續承購戶驗屋及交屋作業（乙證17號）。停止計算期間至106年8月14日。

③被告實際使用日數106年8月15日至106年8月21日：自竣工之翌日起經過7天。

⑴106年8月22日申請變更使用執照掛件

④被告實際使用日數106年8月22日至106年9月20日：自申請使用執照之日起經過30天。

⑴106年9月21日預計取得變更使用執照翌日自當日開始停止計算期間

⑵106年11月9日實際取得變更使用執照日原核發之使用

執照於變更範圍內業已失效，應以此變更使用執照為基準，另外計算期間。

⑤被告實際使用日數總計：以上合計實際使用天數122天，仍在被告依約享有之期限利益範圍內，被告無須支付任何遲延利息。

3、原告主張被告於104年2月9日領得使用執照後，因偷工減料及地震後樑裂等爭議，經主管機關介入而進行結構補強，該遲延交屋完全肇因於工程品質不良云云，洵非屬實：

(1)如本書狀事實欄所引用4大技師公會鑑定之結果（請見第5頁），可知系爭A2區建物之混凝土鑽心試驗強度、氯離子含量及中性化試驗均正常、鋼筋配置與設計相符、建築物傾斜測量均正常、地質鑽探結果差異不大，被告並無結構物偷工減料、工程品質不良之情事，至為明確。

(2)至於原告所援引鈞院105年度重訴字第536號判決及105年度重訴字第63號判決，該二則判決之爭點及訴訟標的為：「預售屋房屋買受人，得否於危險移轉前，以買賣標的有瑕疵為由，類推適用民法第354條關於買賣瑕疵擔保之約定，解除買賣契約並請求返還價金？」，而關於買賣之瑕疵擔保責任，係法定無過失責任，是法院於判斷此一爭點時，無須就「出賣人之於瑕疵之發生是否有過失或可否歸責」乙點為判斷，依民事訴訟法第400條第1項之規定，自非屬既判力之客觀範圍，亦不符爭點效之要件，況該二則判決均非屬確定判決。原告執此二則判決，指摘原告於系爭工程遭遇地震後所生之瑕疵為可歸責云云，洵屬無據。

(3)再者，該二則判決皆明揭：「本件原告得否解除系爭建物A2區之買賣契約，主要考量應在於：由系爭建物A2區之差異沈陷與其所造成梁結構明顯裂損之結果來看，被告是否有未符合建築技術規則及CNS之要求標準設計施工，且被告得否於交屋前將其修補改善完成。」亦肯認被告於交屋前，均有修補瑕疵之權限，益證被告於契約所定取得使用

執照日之期限利益期間內，本有權就瑕疵進行修補、改善，原告主張於此段屬被告期限利益之期間，即起算通知交屋之遲延利息，顯已構成權利濫用。

4、綜上，就107年8月28日以前此段被告依約可得合法運用之期間利益，因營建署與新北市政府在於法無據、於約無據之情形下，強行以高權行為要求被告必須在多家機構進行安全鑑定、補強修繕、第三公正單位確認補強方案安全無虞後，始得通知承購戶辦理交屋作業，復遭遇變更使用執照審核程序延宕，致被告無法自由支配使用依約享有之期限利益，顯不可歸責於被告，不應容許原告就此等被告無法自由支配使用之期限利益天數，對被告計罰違約金。

（五）此外，按民法第250條第2項及第233條第2項之規定，系爭契約第17.4條所約定之遲延利息，應為損害賠償之總額，而非懲罰性違約金，依最高法院判決見解，本件被告並未對原告造成任何遲延損害，原告自不得請求遲延利息；又對於遲延利息，亦不得加計利息：

1、系爭契約第17.4條所約定之遲延利息，應為賠償總額預定性違約金，而本件被告於107年5月3日通知進行交屋，並未對原告造成任何遲延損害，原告自不得向被告請求遲延利息：

(1)按，民法第250條第2項規定：「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。」

(2)次按，最高法院43年台上字第576號民事判例：「惟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，

不得以其契約字面用語為遲滯利息，遽予一概駁回。」（請見乙證7號）

(3)再按，最高法院83年度第2879號民事判決：「按民法第二百五十條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。」（乙證19號）

(4)復按，「損害賠償之債，以實際上受有損害為成立要件，倘無損害，即不發生賠償問題；被害人實際上有否受損害，應視其財產總額有無減少而定。」，此亦為最高法院103年度台上字第1044號民事判決、92年度台上字第1186號民事判決、92年度台上字第566號等民事判決一再揭示者。

(5)原告雖援引臺灣高等法院98年度訴更一字第41號判決主張損害賠償預定性違約金無須舉證損害額之多寡云云，惟參諸前揭最高法院83年度第2879號判決即可知，損害賠償預定性違約金所毋庸舉證者，乃損害之發生與債務不履行間之因果關係，惟仍應有損害存在，始得請求，若未能舉證受有損害，即不得請求「損害賠償預定性違約金」，至為明確。原告援引之高等法院判決非法院多數見解，且於法未合，不應參採。

(6)就本件而言，如前所述，被告並無「遲延通知交屋」之情事。縱認被告應於第一次取得使用執照後6個月內（即104年8月9日前）通知交屋而未為之而屬「遲延通知交屋」（

假設語，謹否認之），惟兩造締約時，原告早已知悉被告至遲可能於107年8月28日始通知交屋，故被告於107年5月3日通知原告交屋，並未對原告造成「遲延損害」，原告自不得向被告請求按「遲延利息」計算之違約金。

(7)退步言之，縱認被告於107年5月3日通知原告交屋，對原告造成「遲延損害」（假設語，謹否認之），原告亦僅得於其損害範圍內，向被告請求遲延利息，惟原告迄今未就被告對其造成何等「遲延損害」，又損害範圍為何？等事項為說明及舉證，其請求顯無理由。

2、原告不得就遲延利息再加計利息請求：

(1)按，民法第233條規定：「（第1項）遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。（第2項）對於利息，無須支付遲延利息。」

(2)次按，最高法院22年上字第1484號民事判例：「對於利息既無須支付遲延利息，則對於遲延利息，自無須支付遲延利息，民法第二百三十三條第二項所謂利息包含遲延利息在內，故對於遲延利息，亦無須支付遲延利息。」（請見乙證8號）

(3)再按，最高法院82年度台上字第710號民事判決：「民法第二百五十條第二項前段規定，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。故約定因債務人遲延給付時，應支付之違約金，係相當於依民法第二百五十一條第一項規定，為賠償因遲延而生之損害所支付之金額。債權人本此請求給付違約金者，縱受有其他損害，亦不得再請求賠償。以此推之。亦不得同時請求給付法定遲延利息。」（請見乙證9號）

(4)再按，司法院大法官第746號解釋揭明對遲延利息加計利息乃重複計算而欠缺合理性：「…滯納金兼具遲延利息之性質，如再加徵利息，係對應納稅額遲延損害之重複計算

，欠缺合理性，不符憲法比例原則…」（請見乙證10號）

(5)準此，若認定原告向被告請求遲延利息為有理由（假設語，謹否認之），就其請求之金額，依法亦不得加計利息。

（六）退萬步言，縱認原告得對被告請求遲延利息（假設語，謹否認之），惟原告起訴請求之金額計算有誤；且原告主張之遲延通知交屋天數，多不可歸責於被告；另對比原告已繳房地總價及法定利率，原告請求之金額顯屬過高，應予酌減：

1、原告既承認被告已於107年5月3日通知交屋，則原告得請求之遲延利息（若有），至多僅得計算至原告承認之通知交屋日（即107年5月3日）止，而非計算至實際完成交屋之107年6月5日（請見原證6號），原告起訴請求之金額有誤。

2、次因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任，民法第230條定有明文。系爭A2區於104年2月9日領取使用執照後，遭逢前揭第三點所述諸多不可歸責於被告之事件，肇致被告直至107年5月3日方得通知原告進行交屋，此等不可歸責於被告之天數，不應計算遲延利息。

3、原告所請求之遲延利息金額過高，應予酌減：

(1)按民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」

(2)如前揭最高法院43年台上字第576號民事判例意旨所述，遲延利息原有違約金之性質。姑不論原告主張之遲延利息計算錯誤，縱有遲延情事（假設語，謹否認之），系爭契約第17.4條約定按日計算萬分之五之遲延利息，則週年利率將高達18.25%，遠高於法定週年利率5%；且原告請求之遲延利息243萬4,580元已高達其已納房地價金8,654,170元之26.5%。原告之請求顯不合理，應予酌減。

(3)於權衡兩造利益時，因系爭建物（即A2區）之出售戶數達

733戶，目前就同類型事件已提起訴訟者達60戶，總請求金額約達1億9,643萬2,672元（詳見下表），其餘未起訴之承購戶仍有提起訴訟之可能性。若允原告所為於約無據之請求，顯而易見地，被告後續將承受數百倍於本案請求金額之不利益，而此等不利益卻係建立在侵蝕奪取被告依約受保護之「提前取得使用執照」之「期限利益」之前提下，且係建立在將系爭契約第17.1(4)條拿來保護承購戶之反射利益之前提下，而使承購戶無端取得鉅額遲延利息收入，對依約享有期限利益之被告造成顯失公平之鉅額沉重負擔，原告之請求違反履行契約之誠信原則，構成權利濫用，不應獲准。

①107年度補字第1017號請求金額1,123,915元

②107年度板司簡調字第353號請求金額1,166,483元

③107年度訴字第1218號請求金額1,944,638元

④107年度補字第1108號請求金額188,655,933元

⑤107年度板司簡調字第986號請求金額250,384元

⑥107年度訴字第1757號(本案)請求金額2,434,580元

⑦士林地院107年度司促字第6829號請求金額856,739元

⑧目前起訴總金額1億9,643萬2,672元。

4、原告主張被告為資本額高達95億元之知名建商，故系爭契約第17.4條所約定之遲延利息難認有顯失公平處，且被告並未舉證該違約金之金額有何過高且顯失公平之情事，故不得主張酌減云云，均顯無理由，不應獲採：

(1)按，最高法院105年度台上字第1778號民事判決揭明：「按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。另約定之違約金是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準…」（請見乙證18號），最高法院49年台上字第807號判例，亦同斯旨。

(2)是以，違約金應酌減與否，所應衡量者為實際履約之事實、經濟上狀況，而非當事人之資力，否則，豈非資力較高之當事人，即遭排除民法第252條規定之適用，顯非法之本旨。故原告主張被告之資本額高達95億元，故系爭契約關於違約金之約定對被告即非顯失公平，不得主張違約金酌減云云，顯於法未合。

(3)再者，對於系爭契約所約定之違約金顯失公平乙點，被告已具體說明於前（整理自107年8月20日《民事答辯(一)暨爭點整理狀》第15至16頁及107年9月18日《民事答辯(二)狀》第7至8頁），並非原告所稱全未舉證云云，是原告之主張，不應獲採。

5、綜上，縱認原告得對被告請求遲延利息（假設語，謹否認之），惟原告起訴請求之金額計算有誤；且原告主張之遲延通知交屋天數，多不可歸責於被告；另對比原告已繳房地總價及法定利率，原告請求之金額顯屬過高，應予酌減。

（七）結論：綜上所述，被告並無原告所主張「遲延通知交屋1,032日」之情事，原告據此起訴請求給付違約金，實無理由。

（八）原告無非係主張，被告應於104年2月9日第一次取得使用執照時，即於該日起算6個月內通知交屋云云，惟：

1、如被告歷次書狀及107年11月14日《民事言詞辯論意旨狀》理由第一、二點之說明（即第7頁至第36頁），被告依建築法第54條、新北市建築管理規則第18條、系爭契約第14條及作為系爭契約附件一之建照執照，僅需於107年2月28日前取得使用執照。是以，被告提前三年餘於104年2月9日取得使用執照，其期限利益係歸屬於被告，被告本得於該期限利益期間內為必要之修繕。

2、系爭契約第17.1條所約定領得使用執照後6個月內「通知交屋」，係通知原告「將依使用執照之內容進行交屋」。

惟於本件，被告於104年2月9日第一次取得使用執照後，旋因同年4月20日所發生之第104022號、第104023號、第000000號、第104025號地震，而有結構補強之必要，故被告無法依該使用執照之內容進行交屋，原告亦不可能接受依該使用執照之內容進行交屋。

3、承前說明，被告本得於尚屬契約所定被告應領得使用執照之期限利益期間內，為必要之修繕。關於本件相關補強修繕之歷程，被告係於104年10月7日至105年8月18日完成結構外審，於105年12月1日開始補強修繕，於106年7月7日補強竣工，於106年8月14日經內政部營建署核定補強竣工，A2區於106年11月9日取得106板變使字第207號變更使用執照（請見乙證2號），被告領得變更使用執照之時間早於契約所定之107年2月28日。

4、被告於106年11月9日所領得「變更使用執照」之內容，已與104年2月9日領得「使用執照」之內容不同、圖說互異，謹整理其差異如乙證23號。被告通知交屋，既係依該於契約所定應領得使用執照期間內所取得之「變更使用執照」之內容為之，並以該「變更使用執照」之內容及圖說作為實際交屋之依據，則原告自無主張應以104年2月9日第一次領得使用執照即起算通知交屋之遲延利息之理。

貳、得心證之理由：

一、本件原告主張其於101年9月29日與被告公司簽訂「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」買受由被告出資興建之「【日勝幸福站】社區A2區第B03棟第3樓之房屋及其坐落之土地，及地下3層第0020號停車位1位」等不動產，契約總價（含車位）為909萬1,045元，原告已支付865萬4,170元等情，為兩造所不爭執，且有原告提出之上開契約書影本在卷可參（見本院卷第13頁以下）；又系爭買賣標的「A2區」建物於101年5月31日取得101板建字第00300號建造執照，於101年7月16日開

工、103年8月15日竣工，於104年2月9日取得新北市政府工務局104板使字第00057號使用執照，又於106年11月9日取得新北市政府工務局106板變使字第207號變更使用執照等節，亦為兩造所不爭執，並有使用執照及變更使用執照影本在卷可參（見本院卷第213頁、第271頁），則上開事實應堪認為真實。又系爭買賣標的房地於107年6月5日完成交屋，亦為兩造所不爭執，並有原告提出之交屋證明書影本在卷可參（見本院卷第219頁），則此部分事實亦堪以認定。

二、按「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。」、「買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。」、「買賣標的物與其價金之交付，除法律另有規定或契約另有訂定或另有習慣外，應同時為之。」，民法第348條第1項、第367條、第369條分別定有明文。本件兩造就前揭由被告出資興建之房屋成立買賣契約，於買賣標的物房屋尚未興建完成之前，雙方買賣之標的為將來預定興建之房屋及房屋所坐落之土地權利，其買賣價金之給付方式，並非依前揭法條規定於被告交付買賣標的物及移轉所有權時同時給付價金，而係於被告尚未完成房屋興建工程及交付房屋及土地之前，原告即應依約定方式分期給付買賣價金，其分期給付方式依前揭預定買賣契約書第9條約定，除簽約時所交付之簽約金外，係依照被告施工進度達連續壁施工完成、土方開挖量達50%、地下結構體完成、地上十樓結構體完成、地上二十樓結構體完成、屋頂層完成、使用執照核發等階段，及金融機構貸款、交屋保留款等時間，由被告通知原告按上開預定買賣契約書「附件七繳款期別明細表」所列比例金額給付與被告等節，為兩造所不爭執，且有上開預定買賣契約書「附件七繳款期別明細表」影本在卷可參（見本院卷第87頁），則此部分事實亦堪以認定。而買賣契約乃雙務契約，就買賣標的物之給付而言，出賣人有給付義務，而買受人則對於買賣價金有給付義務，而在就尚未興建完

成之房屋所訂定之買賣契約，隨買受人所分期給付之價金數額逐漸增加，對於買受人之交易風險即隨之增高，而若出賣人施工進度超前，如在依照出賣人施工進度分期付款之情況下，使買受人應分期給付之時間間隔因而縮短，亦反而使買受人承受資金週轉之壓力，故由買賣契約為雙務契約之性質，其雙方對於各自所負擔之給付義務所得享有之期限利益，當以平衡雙方權利義務考量之，即倘在買受人分期給付價金係依照預先預定之時間給付，不因出賣人施工進度而受影響，買受人得有依照時程調度財務之餘裕，則出賣人當得以契約約定之固定日期主張其期限利益，不因提前完工而有提前給付標的物之義務，倘其提前給付標的物，因買受人得主張按照契約預定之付款期限給付價金，出賣人不得請求買受人提前清償，自屬出賣人拋棄其對於自己給付義務之期限利益；倘若買受人應依照出賣人施工進度分次給付價金，則若出賣人施工進度超前，可能造成買受人額外之資金調度壓力，甚至無法趕上施工進度給付價金而導致遲延，且買受人如已經依照出賣人施工進度付款，則出賣人於房屋興建完成並取得使用執照之後，即應將買賣標的物交付與買受人，不能拖延至契約所約定之最後期限方交付買賣標的物，否則猶如以出賣人單方之行為，使買受人提前將價金給付完畢，而出賣人得以獲取提前取得價金之利益，又不負給付遲延之責任，而失買賣契約為雙務契約之性質，及買賣標的物及價金原則上應同時給付之本旨，且使買賣雙方當事人權利義務失衡，故非本院所採。簡言之，若買受人依照施工進度分期付款者，出賣人之交付房屋即以施工進度判斷，買受人若以固定期日或期間付款者，出賣人交付房屋之時間就以約定日期為準，方屬公平，非可直接論斷期限利益屬於何方。故於本件兩造所訂定之預定房屋買賣契約書第14條14.1約定，出賣人即被告應於101年11月30日前開工，107年2月28日前完工並取得使用執照，因本件買賣契約約定買受人即原告係依照被告

之施工進度分期給付價金，則如前所述，被告交付買賣標的物即房屋及土地權利之時期即應依前開預定房屋買賣契約書第17條17.1約定，於領得使用執照6個月內，通知原告進行交屋。本件原告既非依照簽約日起至最後應完成取得使用執照之期限107年2月28日為止之期間內平均分期付款，自無適用該最後期限之餘地，被告抗辯提前完工之期限利益歸屬於被告一節，尚無可採。

三、被告又抗辯於104年4月20日發生數次地震後，檢視上開房屋發現A2區建物之地下室有出現裂痕，於104年6月18日至104年10月5日期間由四大技師公會辦理結構安全鑑定，被告依技師公會鑑定評估結果，就上開裂痕進行補強，迄106年7月7日補強工程竣工，106年8月14日經內政部營建署核定補強竣工，該A2區建物於106年11月9日取得106板變使字第207號變更使用執照，而於發現上開建物地下室結構裂痕後，在未鑑定及補強工程進行中，主管機關新北市政府限制被告不得交屋等節，為原告所不爭執，且有上開變更使用執照影本在卷可參（見本院卷第271頁），被告此部分抗辯當堪採取。則於本件被告雖於104年2月9日即已取得建物使用執照，然因系爭建物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，因而被告抗辯因主管機關之限制，使被告無法於104年2月9日取得使用執照後，開始進行交屋，迄106年11月9日取得變更使用執照後，方能開始進行交屋，其時間拖延不能歸責於被告一節，參諸系爭建物於取得使用執照後，猶不能開始進行交屋，至被告取得變更使用執照後，主辦機關及主管機關始允許被告將房屋交付買受人，其情形當合於兩造所訂定之預定買賣契約書第14條14.1(2)款約定之「因政府法令變更或其他非可歸責於乙方（指被告）之事由發生時，其影響期間（包括但不限於內政部營建署依「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」契約書第6-3.7條規定所延展之開發時程）。」情形，原告又未舉證證明此一期間之延宕係可歸責於被告，自不能僅因買賣標的物於危險移轉前，應由出賣人負擔，及出賣人應負瑕疵擔保責任等節，遽認被告於此取得建物使用執照過程中有可歸責之處，則被告此部分抗辯乃當可採取。因而，本院雖認為被告抗辯其最後應交付買賣標的物房屋之期限為107年2月28日一節並無可採，但認為應以被告取得變更使用執照之日期即106年11月9日作為起算其交屋期限之始點，方屬適當。從而，依兩造所訂定之預定買賣契約書第17條17.1款之「乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方（指原告）進行交屋。……」之約定，被告之交屋期限應為106年11月9日起算6個月即107年5月9日一節，即堪以認定。

四、又按「債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出。」，民法第235條定有明文。本件被告抗辯其已於107年5月3日以書面通知原告進行交屋，且曾於107年5月4日以電話通知，並提出「交屋通知單」影本為證據（見本院卷第291至292頁），參以該「交屋通知單」影本第三點記載原告已經完成房屋複驗驗收作業，堪認定於被告發出該交屋通知單之前，業已聯絡原告就買賣標的物房屋進行交屋前之驗收手續，且系爭買賣契約之標的物為不動產，其性質上不能移動，故被告以準備交屋即提出給付之意思通知原告，當合於前揭法條規定之提出給付，被告提出給付之時間乃在107年5月9日以前一節，當堪以認定，則被告抗辯其並未遲延等語，當堪採取。

五、綜上所述，原告主張依買賣之法律關係，請求被告應給付遲延給付之違約金243萬4,580元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之五計算之利息等節，因被告並未有

遲延之情事，則原告請求被告應給付違約金等節，即非有理由，應予駁回。原告假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

肆、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　8　　日

民事第四庭　法　官　許瑞東

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日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　　1　　月　　8　　日

書記官　郭祐均