臺灣新北地方法院民事判決

108年度簡上字第173號

上　訴　人　李培嘉
訴訟代理人　劉上銘律師
　　莊友翔律師
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　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利息事件，上訴人對於中華民國108年4月24日臺灣新北地方法院板橋簡易庭107年度板簡字第1300號第一審判決提起上訴，經本院於108年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹萬陸仟零參拾捌元，及自民國一百零七年六月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之六點四，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國101年9月23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」（下稱系爭契約），伊以總價新臺幣（下同）427萬3,308元向被上訴人購買坐落新北市○○區○○段408之40、408之41、408之43、1197之7地號土地上之「日勝幸福站」社區（下稱系爭建案）A2區編號第D06棟21樓房屋及基地應有部分10萬分之74（下合稱系爭房地）。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（下稱使用執照），依系爭契約第17.1j 條約定，本應於6個月內即104年8月8日前通知伊進行交屋，惟被上訴人直至107年1月6日始與伊完成交屋，共遲延881日，依上開約定並以伊已繳納房地價款106萬4千元計算，被上訴人應給付按每日萬分之5單利計算之遲延利息共46萬8,692元，以伊應給付被上訴人交屋保留款21萬8,308元相互抵銷結果，被上訴人應依上開約定給付伊25萬0,384元，及自107年1月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（原審判決駁回上訴人上開請求，上訴人不服提起上訴）。並上訴聲明： 原判決廢棄。 被上訴人應給付上訴人25萬0,384元，及自107年1月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：依系爭契約第14.1條、第14.3條及附件1「A2區建造執照」，伊僅需於107年2月28日以前竣工取得使用執照，並依系爭契約第17.1條於取得使用執照後6個月內即107年8月28日前通知上訴人進行交屋即可，則伊於107年1月6日與上訴人完成交屋，並無逾期通知交屋。其次，伊雖於104年2月9日領得使用執照，惟於104年4月20日發生第104022號、第104023號、第104024號、第104025號地震，經檢視結果，A2區建物之地下室有出現輕微裂痕，需辦理結構補強，主辦機關即內政部營建署及主管機關即工務局均禁止伊於結構補強完成前通知交屋，伊於結構補強完成後106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），伊於107年1月6日與上訴人完成交屋，尚在領得變更使用執照6個月內，亦無逾期通知交屋之事。退步言之，縱認伊未在104年2月9日領得使用執照6個月內通知上訴人交屋而有違約情事，核系爭契約第17.1j 條約定性質為損害賠償總額預定性質之違約金，上訴人並未因伊遲延通知交屋而受有損害，且未舉證其主張之損害，自不得請求。又上訴人縱得請求違約金，金額亦屬過高，應予酌減，且不得再加計遲延利息等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、經查：

兩造於101年9月23日簽訂系爭契約，由上訴人向被上訴人買受其出資興建系爭建案A2區之系爭房地，約定總價為427萬3,308元。依系爭契約第9條約定，上訴人應於接獲被上訴人書面繳款通知單之通知期限內，依系爭契約附件七「繳款期別明細表」（見原審卷　第75頁）所列價款金額，按期如數繳納各期價款。有系爭契約為證（見原審卷　第23至71、75頁）。

依系爭契約第14.1條約定，系爭建案應於101年11月30日前開工，於107年2月28日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。系爭建案A2區於101年5月31日取得工務局101板建字第300號建造執照，於101年7月16日開工，於103年8月15日竣工，於104年2月9日取得使用執照。上訴人於104年4月17日取得系爭房地所有權。有系爭契約、使用執照、系爭房地土地及建物所有權狀為證（見原審卷　第43至45、201、323至325頁）。

104年4月20日發生系爭地震，A2區建物之地下室共有部分出現裂痕，內政部營建署104年5月5日召開工程協調會議，會議結論記載：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等語；工務局函命被上訴人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。A2區建物於104年6月18日至同年10月5日間由新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會、臺北市結構工程工業技師公會、臺中市結構工程技師公會（下合稱四技師公會）辦理結構安全鑑定，被上訴人於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。被上訴人於106年8月14日經內政部營建署核定補強竣工，工務局於106年11月9日核發變更使用執照。有內政部營建署104年5月14日營署更字第1042907504號函及104年5月5日工程協調會議記錄、工務局104年5

月19日新北工施字第1040879932號函、內政部營建署104年5月9日發布之聲明、106年8月14日營署更字第1060051903號函、變更使用執照、臺北市結構工程工業技師公會結構安全鑑定節本、四技師公會鑑定報告電子檔等件為證（見原審卷　第183至187、343至348、201頁、卷　第129至281頁、本院卷　第415頁）。

ŋ被上訴人於107年1月6日通知上訴人交屋，並在同日完成交屋，上訴人斯時已繳納價款共106萬4千元，目前上訴人尚未給付交屋保留款21萬8,308元。有交屋證明書及交屋清單、系爭契約附件七繳款期別明細表為證（見原審卷　第103至105、75頁），且被上訴人對於其於107年1月6日通知交屋乙事，自陳在卷（見原審卷　第308頁）。

ē上開事實，為兩造不爭執，並有上開證據為證，是此部分事實堪以認定，合先敘明。

四、上訴人主張被上訴人依約應於104年2月9日領得使用執照後6個月內通知伊進行交屋，卻於107年1月6日始通知伊辦理交屋，應依系爭契約第17.1j 條約定給付伊遲延利息等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者在於：　上訴人依系爭契約第17.1j 條約定，請求被上訴人給付遲延利息，有無理由？　上訴人得請求違約金之數額為何？爰析述如下。

五、就上訴人依系爭契約第17.1j 條約定，請求被上訴人給付遲延利息，有無理由部分：

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。次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解；解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意（參照最高法院17年上字第1118號、18年上字第1727號判例意旨）。又契約係當事人互相表示意思一致而成立，此據民法第153條規定明確，則契

約當事人之真意，當指成立契約之當事人之真意，始為事理。又定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法（下稱消保法）第11條第1項定有明文。

查，觀諸系爭契約第17條「通知交屋期限」約定：「17.1，乙方（即被上訴人，下同）應於『領得使用執照6個月內』，通知甲方（即上訴人，下同）進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：－乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。—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。．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。j 乙方如未於領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，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30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。」（見原審卷　第49至51頁）。兩造不爭執被上訴人於104 年2 月9 日領得使用執照，是依上開第17.1j 條約定，佐以民法第120 條第2 項：「以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入。」規定，被上訴人應於104 年8 月9 日前通知上訴人進行交屋，上訴人主張被上訴

人應於104 年8 月8 日前通知交屋，並不可採。又被上訴人於107 年1 月6 日始通知上訴人交屋（見不爭執事項ŋ），堪認被上訴人通知上訴人進行交屋，已逾系爭契約第17.1j 條約定之期限。

被上訴人辯稱：依系爭契約第14.1條約定，系爭建案於10 7年2月28日前取得使用執照即可，伊享有期限利益，自該日起算6個月始為通知交屋期限，伊並未遲延通知交屋云云。

惟查：

細繹系爭契約第14條約定：「14.1本案之建築工程應在101年11月30日以前開工，107年2月28日以前完成主建物、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：－因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。—因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間（包括但不限於營建署依『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條規定所展延之開發時程）。」（見原審卷　第43至45頁），足見上開約定乃係規範被上訴人「開工及取得使用執照」之最後期限，及被上訴人得主張展延「開工及取得使用執照」期限之事由，無從解釋寓有上訴人早於107 年2 月28日取得使用執照者，其依系爭契約第17.1j 條所負通知交屋期限亦延展為上開取得使用執照最後期限起算6 個月之107 年8 月28日。況系爭契約第14條既已載明取得使用執照期限為107 年2 月28日，倘認系爭契約第17.1j 條約定通知交屋期限係以上開應領得使用執照107 年2 月28日起之6 個月內，自得逕於系爭契約第17.1j 條約明即可，惟上開約定既未載明，益明系爭契約第17.1j 條約定之「領得使用執照」之日，乃被上訴人實際領得使用執照之日。

其次，系爭契約第17條通知交屋期限約款，係援用內政部依消保法第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」第15點「通知交屋期限」第1項

所為約定（見原審卷　第178頁），其目的係促使被上訴人在領得使用執照後之6個月內依約完成系爭房地達可交屋之程度，並即時提出交屋之準備，使上訴人（消費者）得以早日占有及使用收益系爭不動產，如解為被上訴人雖期前取得使用執照，其依該約款所負給付義務之履行期限仍為107年8月28日，顯與上開約定之目的扞格。況民法第98條所謂當事人真意者，係指成立契約之當事人之真意，被上訴人辯稱系爭契約第17.1j 條約定之當事人真意，為上開內政部消保法第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」第15點「通知交屋期限」第1項所為約定之真意云云，顯於法有違，並無可採。

至內政部於108年1月9日內授中辦地字第1080260014號函、108年1月16日內授中辦地字第1080260021號函謂：為兼顧企業經營者與消費者權益，減少預售屋買賣糾紛，本部訂有「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，作為企業經營者與消費者訂定契約之準據。其中應記載事項第12點（開工及取得使用執照期限）第1款、第15點（通知交屋期限）第1款第4目分別規定，預售屋買賣契約應明確記載建築工程開工及完工取得使用執照日期，又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。從而，賣方倘未依第12點第1款約定之取得使用執照日期6個月內通知買方進行交屋，其遲延利息之計算，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。是以，倘預售屋買賣契約經約定於108年1月1日完工領得使用執照，賣方於108年7月1日前通知買方交屋者，即不構成通知交屋之逾期，買方自不得請求遲延利息等語（見本院卷　第415至419、421至425頁），係內政部就法院函詢有關預售屋買賣定型化契約條款疑義所表示之法律意見，尚無拘束本院之效力。

另黃立教授出具之法律意見書，雖謂：「預售屋買賣契約約定應於107年2月28日領得使用執照，而預售屋之出賣人提前

於104年2月9日即領得使用執照，惟因進行修繕作業而於106年11月9日領得變更使用執照之後，陸續通知交屋，且均於107年2月28日以前通知交屋。於此情形，出賣人通知交屋之期限只要於107年8月28日前通知交屋（即契約約定應領得使用執照日），即不構成通知交屋之逾期，買受人不得請求遲延利息」等語（見本院卷　第435頁），然此僅係黃立教授就上開約定內容之法律意見，並無拘束本院之效力，無足為被上訴人有利之認定。

綜據上開約款之整體文義及體系脈絡，兼衡契約目的、公平原則及消保法立法意旨，應認系爭契約第17.1j 條所定被上訴人應於領得使用執照6個月內通知上訴人進行交屋，所謂「領得使用執照」係指被上訴人實際領得使用執照，而非第14.1條之取得使用執照期限107年2月28日。被上訴人抗辯應自107年2月28日起算6個月為通知交屋期限，要非可採。

ŋ 被上訴人辯稱：系爭建案A2區於104年2月9日取得使用執照，因104年4月20日發生地震，內政部營建署、工務局要求須送鑑定始得進行補強工程，並不得通知承購戶辦理交屋，均非可歸責於伊，依系爭契約第14.1一條，此期間不得計罰遲延利息。系爭建物經伊補強竣工後，於106年11月9日領得變更使用執照應自該日起算系爭契約第17.1j 條之通知交屋期限云云。惟查：

系爭契約第17.1j 條所謂「領得使用執照」，係指被上訴人實際領得使用執照之104年2月9日，被上訴人並未享有自系爭契約14.1條約定之107年2月28日領得使用執照期限後6個月才須通知上訴人交屋之期限利益，且前述系爭契約第14.1條但書一約定意旨（見上開五、　、　），係針對被上訴人得主張展延領得使用執照期限事由所為規範，與第17.1j 條約定通知交屋期限無關，均如前述，則被上訴人抗辯有第14.1條一之事由，得展延第17.1j 條之通知交屋期限，洵非可採。

又於104年4月20日發生系爭地震，系爭建案A2區建物之地下

室出現裂痕等瑕疵，經四技師公會鑑定結果如下：

－臺中市結構工程技師公會鑑定結果略以：「　標的物原設計可能對於基礎土壤沉陷效應考量不足，結構設計上未配置基樁（降低沉陷）或強化地下層結構之勁度與強度（抵抗差異沉陷），故於施工過程及完工後，因主樓區載重較大，其基礎土壤受壓沉陷較大，非主樓區基礎因載重較小，沉陷量則較小，而周圍連續壁憑藉其牆身龐大之土壤摩擦阻力，沉陷量相對更小，經過拉扯，導致接合梁因設計強度不足，於連續壁端產生剪力開裂，於主樓區柱端或中間位置則形成正彎矩之撓曲開裂。此外，部份主樓區外伸梁第一跨亦因差異沉陷影響而產生撓曲裂縫。　1.標的物現況主要結構性裂損為地下各樓層之梁、版裂縫，地上各樓層之裂損相對而言對整體結構安全之影響較小，而現況經由地下層梁構件之開裂，其靜載重所造成之差異沉陷已完成，如經由適當之修復工法恢復這些受損梁構件之應有強度，則整體結構強度仍可維持；惟如欲提升整體結構強度，則應再進行適當之結構補強。……3.標的物地下層結構經重新檢討核算後顯示，部分柱、梁、剪力牆等構件之配筋量未能符合需求，部分梁構件則剖面尺寸不足；另有部份基礎梁及1FL樓版設計未能符合需求。前述設計強度未符需求之柱、梁、版等構件應進行結構補強，基礎梁則建議再以更精確之結構模擬檢核以確認其安全性，或保守考量直接進行結構補強。」等語（見臺中市結構工程技師公會A2區鑑定報告書主冊電子檔第27至28頁，見本院卷　第445頁）。

—臺北市結構工程工業技師公會鑑定結果略以：「1.試驗結果顯示標的物各樓層之混凝土平均抗壓強度除D棟10層、E棟17層及F棟10層未達合格標準外，其餘各樓層以及A2區1層至地下2層樓層平均抗壓強度均達到合格標準。個別試體之抗壓試驗未達合格標準者共15個，佔A2區總鑽心試體468個之3.2%。整體而言，A2區混凝土鑽心試體抗壓強度尚屬正常。……5.由標的物1樓、地下1樓及地下2樓梁底高程測量成果觀

察各柱位間相對高程可發現，標的物各棟大樓主體有向下沉陷之現象，部分中庭區有上拱之現象，部分區域因相鄰柱位間差異沉陷引起之角變位量過大；同時，由現場勘查結果也可發現地下室各層現況裂損位置主要發生在梁兩端點之角變位較大處。……8.一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：……. ……經本公會檢視結果，位於地下室外牆邊緣之剪力臨界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。j 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，剪力牆之水平剪力須符合第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。……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（見臺北市結構工程工業技師公會104年8月18日（104）北結師鑑字第2698號鑑定報告書，原審卷　第278至281頁）。

· 社團法人新北市結構技師公會略以：「經現場會勘檢視地上層37棟大樓主要結構之梁、柱、版及剪力牆構件，發現1樓群樓梁構件存在較多裂縫，其位置大多位於地下室，且其裂縫大部分發生在梁構件上方，研判二者裂損原因應屬相同；至於2樓以上的梁構件及頂版僅少部分位置有裂縫產生，上述裂縫寬度約介於0.20～0.50mm之間；其他局部損害包含混凝土澆置不良致鋼筋外露、混凝土蜂窩、混凝土缺損、混凝土保護層剝落等，以上裂損均可經妥適的修復或補強方式恢復原有構件強度；唯大部分梁、柱、版及剪力牆主要構件並無嚴重結構性裂損或破壞情形，研判現況原結構安全尚無疑慮」等語（見社團法人新北市結構工程技師公會結構安全鑑

定報告書電子檔第6至7頁，見本院卷　第445頁）。

j 社團法人新北市土木技師公會鑑定結果：「（十二）經以彈性分析模型進行地上層結構分析與設計配筋之比對結果顯示，部分構件配筋較需求量少，部分構件配筋較需求量多，為研判地上層結構原耐震設計之適當性，本會委託永峻工程顧問股份有限公司針對地上層3棟同型態建築物，依據結構圖說之結構尺寸、斷面配筋與材料強度，採用現行耐震設計規範既有建築物耐震能力評估之相關規定進行結構耐震能力評估。結果顯示，在2500年迴歸期規模地震發生時（地表加速度為320gal)，主結構層間位移角可以滿足穩定性安全性能要求，建築物不會發生崩塌破壞；在475年迴歸期規模地震發生時（地表加速度為240gal)，建築物主結構部分構件產生較嚴重裂損，但可修復補強，符合耐震性能安全要求；在30年迴歸期規模地震發生時（地表加速度為68.6gal)，建築物主結構部分構件產生輕微裂損，此部分不符合性能設計之需求，建議施作適當之結構補強。」等語（見社團法人新北市土木技師公會結構安全鑑定報告書電子檔第31頁，見本院卷　第445頁）。

由上開鑑定報告內容，可知系爭建案之梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度不符合設計規範等相關規定，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，而須加以修復補強，係可歸責於被上訴人之事由所致，內政部營建署、工務局因而要求須送鑑定再進行補強工程，及系爭建案A2區建物因此進行補強修繕工程，未能於領得使用執照起6個月內通知上訴人交屋，此時程之延宕應由被上訴人承擔，被上訴人抗辯應自領得變更使用執照起算6個月為通知交屋期限，難認可採。縱認系爭契約第14.1一條之展延事由於第17.1j 條有適用，上情亦非屬因政府法令變更或其他非可歸責於被上訴人之事由，被上訴人辯稱應扣除該遲延期間，亦無足取。雖上訴人105年5月18日出具變更使用執照之建築物使用權同意書（見原審卷

第199頁），而認其同意被上訴人為修繕補強，本係被上訴人身為出賣人應負擔之瑕疵擔保責任，不能憑以遽謂上訴人已免除被上訴人遲延通知交屋之責任。再者，內政部營建署與工務局雖要求被上訴人於鑑定修繕補強完成前不能辦理及通知交屋，惟依系爭契約第15條「驗收」約定：「15.1乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。15.2雙方驗收時，乙方應提供驗收單，甲方如發現房屋有瑕疵，應壹次詳細載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕。」（見原審卷　第45頁），可知被上訴人領得使用執照後，應儘速接通水電、瓦斯，完成契約約定之相關措施，隨後通知上訴人進行驗收，驗收時如發現瑕疵，應於「交屋前」完成修繕（參系爭契約第17.1—條約定，見上開五、　），），則於被上訴人修繕完成前，係不能進行交屋，但未阻礙被上訴人依約為交屋之通知，自難以被上訴人須修繕瑕疵，而認有得延展通知交屋之正當事由。

準此，被上訴人辯稱應自106年11月9日領得變更使用執照時起算系爭契約第17.1j 條之通知交屋期限，要無足採。

ē 綜上所述，上訴人主張被上訴人未依系爭契約第17.1j 條於領得使用執照起6個月內通知伊交屋，伊依上開約定請求被上訴人給付遲延利息，洵屬有據。又上訴人依上開約款所為請求乃其債權之正當行使，難認係以損害被上訴人為主要目的，並無民法第148條規定之適用，被上訴人辯稱上訴人請求有違誠信原則及權利濫用，尚無足取。

六、就上訴人得請求違約金之數額為何部分：

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。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。次按遲延之債務，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）。又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）。再按當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額，然不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。而違約金是否相當，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。

查，被上訴人未於104年2月9日領得使用執照6個月內通知上訴人交屋，依系爭契約第17.1j 條約定，每逾1日應按已繳房地價款之萬分之5單利計算「遲延利息」予上訴人，已如前述（見上開五、 ）。惟該約款係針對被上訴人遲延通知交屋之行為所為規範，並非以支付金錢為標的，其用語雖稱「遲延利息」，然依上開說明，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，足可認定。其次，系爭建案A2區於104年2月9日領得使用執照，依約被上訴人應於104年8月9日前通知上訴人進行交屋，惟因前述可歸責於被上訴人之設計及施工缺失，導致於104年4月20日發生系爭地震時，地下室出現裂痕等瑕疵，被上訴人因而進行補強修繕工程，

迄107年1月6日始通知上訴人交屋，已遲延2年4月餘，此會造成上訴人就系爭房屋得為使用收益之時點隨之延滯，此乃常情，則上訴人主張其因被上訴人遲延通知交屋而受有損害，堪為可採。被上訴人辯稱：上訴人並未受有損害，且未舉證所受損害為何云云，自不足取。

但查，遍觀系爭契約全文，就完成交屋未定有期限，且上訴人復未舉證其於107年1月6日以前曾催告被上訴人履行交屋義務，且上訴人應先履行繳清期款義務，被上訴人始負有交屋義務，此觀系爭契約第17.1. 條約定即明，則上訴人主張因被上訴人延遲通知交屋，致其受有不能使用收益系爭房地，且須另覓住處而受有租金支出等損害，難謂有據。又上訴人迄至107年1月4日始依系爭契約附件七繳款期別「金融機構貸款」繳納299萬1千元（金融機構貸款299萬元、現金給付1千元），被上訴人依系爭契約第20.3條約定（見原審卷第55頁），補貼上訴人107年1月4日已繳「金融機構貸款」期款299萬元之日起至同年月6日通知交屋日止之利息403元，有上訴人繳款紀錄表、利息補貼計算表可稽（見本院卷第483、493頁），足認實質上被上訴人已填補上訴人因其遲延通知交屋可能發生之利息損害。再審酌系爭契約第17.1j 條約定按日以已收價款之萬分之5單利計算，自被上訴人逾期通知交屋之始日即104年8月10日起至107年1月6日通知交屋之日止，被上訴人遲延通知交屋共計881日，違約金為46萬8,692元（即：106萬4千元x 5/10000× 881日＝46萬8,692元），達上訴人已繳納總價金106萬4千元百分之44.05，並占系爭契約總價427萬3,308元約百分之10.97，酌以被上訴人就系爭建案前述瑕疵業已完成修繕補強始領得變更使用執照，並在領得變更使用執照2月即對上訴人通知交屋，再衡以上訴人所受損害非鉅，本院審酌上開各情，認本件違約金金額實屬過高，應予酌減為每逾1日依已繳納房地價款按日以萬分之2.5單利計算，較為允當。則上訴人得請求被上訴人給付違約金為23萬4,346元（即：106萬4千元x 2.5/1

0000× 881日＝23萬4,346元）。上訴人自陳應以伊給付被上訴人交屋保留款21萬8,308元相互抵銷，據此計算結果，被上訴人應依上開約定給付上訴人違約金1萬6,038元（即：23萬4,346元－21萬8,308元＝1萬6,038元）。

ŋ 末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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，民法第229條第2項、第233條第1項本文分有明定。查，被上訴人應給付上訴人違約金1萬6,038元，已如前述，且觀諸系爭契約全文，未定有該違約金給付之確定期限，且上訴人復未舉證其已催告被上訴人應於107年1月6日前給付該違約金，則上訴人主張被上訴人應自本件起訴狀繕本送達（本件起訴狀繕本於107年6月21日送達於被上訴人，有送達證書可稽，見原審卷　第115頁）之翌日即107年6月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，洵屬可採，上訴人逾此範圍之請求，即屬無據，不應准許。被上訴人雖辯稱上訴人依系爭契約第17.1j 條請求遲延利息，不得再加計利息云云，系爭契約第17.1j 條關於該部分之約定固名為「遲延利息」，然實係損害賠償預定性質違約金，業經認定如前，自無不得加計遲延利息之限制，被上訴人所辯不足採信。

七、從而，上訴人依系爭契約第17.1j 條約定，請求被上訴人給付1萬6,038元，及自107年6月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，

求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。末本件事證已臻明確，兩造其餘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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1、2項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　25　　日

民事第四庭　審判長法　官　高文淵

法　官　鄧雅心

法　官　陳心婷

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　25　　日

書記官　黃炎煌