臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第388號

原　　告　游維翊
　　黃秉鈞
　　徐建鈞
　　呂素貞
　　周明宏
共　　同
訴訟代理人　蔡思玟律師
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　蔡朝安律師
　　魏妁瑩律師
　　吳宛怡律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，經本院於民國108年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應分別給付原告附表「被告應給付原告金額欄」所示之金額，及均自民國一百零八年四月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

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。

本判決原告勝訴部分，於原告以附表「原告供擔保得假假執行之擔保金欄」所示金額供擔保後，得假執行。但被告如以附表「被告供擔保得免為假執行之擔保金」欄所示金額，以現金或合作金庫銀行營業部無記名可轉讓定存單預供擔保，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（下分稱姓名，並合稱原告）主張：伊與被告分別於民國101年間簽訂「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），向被告購買坐落新北市○○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區房屋及坐落基地應有部分（買賣總價及標的物，均如附表一所示）。被告於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），惟未依系爭契約第17.1⑷條約定於6個月內即104年8月9日前通知伊進行交屋，則被告應依上開約定並以伊已繳納如附表二所示之房地價款計算，按每日萬分之5單利計算給付遲延利息（被告通知交屋日期、遲延日數及原告已繳房地價款數額、主張被告應給付遲延利息數額，均如附表二所示）。為此，爰依上開規定提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應分別給付原告附表二「請求被告應給付遲延利息數額欄」所示之金額及法定遲延利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：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31日前通知原告進行交屋即可，則伊於107年1月6日與原告完成交屋，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（下稱營建署）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，直至106年8月14日營建署發函同意系爭建案A2區竣工、建議儘速申請變更使用執照俾利辦理驗屋及交屋事宜，嗣伊於結構補強完成隨即於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），因此上開期間均係不可歸責於伊之事由，依系爭契約第14.1⑵條約定，自應予以扣除，不得計入遲延天數。又伊106年11月9日領得變更使用執照後即通知原告交屋，亦未逾上開通知交屋期間。退步言之，縱認伊未在104年2月9日領

得使用執照6個月內通知原告交屋而有違約情事，惟本件應有情事變更原則之適用，原告要求伊負擔遲延利息，顯失公平。次核系爭契約第17.1⑷條約定性質為損害賠償總額預定性質之違約金，原告並未因伊遲延通知交屋而受有損害，自不得請求，原告縱得請求違約金，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：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願以現金或合作金庫銀行營業部無記名可轉讓定存單供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查：

㈠兩造於101年間分別簽訂系爭契約，由原告向被告買受其出資興建系爭建案A2區房地及車位（訂立買賣契約之日期、買賣總價及標的物，均如附表一所示）。依系爭契約第9條約定，原告應於接獲被告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」所列價款金額，按期如數繳納各期價款。有系爭契約為證（見本院卷㈠第207至111、233至237、245至249、271至275、295至299、57頁）。

㈡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104年2月9日取得使用執照。有系爭契約、變更使用執照、建造執照為證（見本院卷㈠第61、569、卷㈡第107頁）。

㈢104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；工務局函命被告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。被告於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、營建署104年5月9日發布之聲明、工務局104年5月19日新北工施字第1040879932號函、營建署106年8月14日營署更字第1060051903號函、變更使用執照為證（見本院卷㈠第587至598、569頁）。

㈣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、原告主張被告依約應於104年2月9日領得使用執照後6個月內通知進行交屋，卻於附表二所示之日期始通知進行交屋，應依系爭契約第17.1⑷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：㈠原告依系爭契約第17.1⑷條約定，請求被告給付遲延利息，有無理由？㈡原告得請求違約金之數額為何？爰析述如下。

五、就原告依系爭契約第17.1⑷條約定，請求被告給付遲延利息，有無理由部分：

㈠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。

㈡查，觀諸系爭契約第17條「通知交屋期限」約定：「17.1，乙方（即被告，下同）應於『領得使用執照6個月內』，通知甲方（即原告，下同）進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：⑴乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。⑵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。⑶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。⑷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。」（見本院卷㈠第63至64頁）。兩造不爭執被告於104年2月9日領得使用執照（見本院卷㈡第140頁），是依上開第17.1⑷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，被告應於104年8月9日前通知原告進行交屋。被告不爭執其未於104年8月9日前通知原告進行交屋（見本院卷㈡第23至24頁，兩造就被告通知原告進行交屋之日期尚有爭執，詳如後述），堪認被告通知原告進行交屋，已逾系爭契約第17.1⑷條約定之期限。

㈡被告辯稱：依系爭契約第14.1條約定，系爭建案於107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：

1.細繹系爭契約第14.1條約定：「本案之建築工程應在101年1

1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：⑴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。⑵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）。」（見本院卷㈠第61頁），足見上開約定乃係規範被告「開工及取得使用執照」之最後最後期限，及被告得主張展延「開工及取得使用執照」期限之事由，無從解釋寓有原告早於107年2月28日取得使用執照者，其依系爭契約第17.1⑷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日或被告抗辯之107年8月31日（見本院卷㈠第390頁）。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17.1⑷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17.1⑷條明定通知交屋期限日期為107年8月28日（或被告抗辯之107年8月31日）即可，惟上開約定既未如此記載，益明系爭契約第17.1⑷條約定之「領得使用執照」之日，乃被告實際領得使用執照之日。

2.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（見本院卷㈠第434頁），其目的係促使被告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，使原告（消費者）得以早日占有及使用收益系爭不動產，如解為被告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，被告辯稱系爭契約第17.1⑷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。

3.至內政部地政司雖表示：系爭契約第17.1⑷條約定：「領得使用執照」之起算點，應依據「應記載事項及不得記載事項」第12點規定之取得使用執照日後6個月起算至通知買方交屋日止；亦即倘預售屋買賣契約記載108年1月1日取得使用執照，其遲延利息係以108年1月1日後6個月起算至通知買方交屋日等語（見本院卷㈠第439、441頁）。內政部108年1月16日內授中辦地字第1080260021號函覆本院板橋簡易庭108年1月7日新北院輝民恭107板簡字第1300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㈠第443至448頁）。另黃立教授出具之法律意見書，則謂：「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㈠第435頁）。惟上開見解係內政部地政司就民眾發信詢問及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，且係黃立教授就上開約定內容之法律意見，均無拘束本院之效力，無足為被告有利之認定。

4.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17.1⑷條所定被告應於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，所謂「領得使用執照」係指被告實際領得使用執照，而非第14.1條之取得使用執照期限107年2月28日。被告抗辯應自107年2月28日起算6個月為通知交屋期限，要非可採。

㈣被告辯稱：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14.1⑵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17.1⑷條之通知交屋期限云云。惟查：

1.系爭契約第17.1⑷條所謂「領得使用執照」，係指被告實際領得使用執照之104年2月9日，被告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個月才須通知原告交屋之期限利益，且前述系爭契約第14.1條但書⑵約定意旨（見上開五、㈢、1.），係針對被告得主張展延領得使用執照期限事由所為規範，與第17.1⑷條約定通知交屋期限無關，均如前述，則被告抗辯有第14.1條⑵之事由，得展延第17.1⑷條之通知交屋期限，洵非可採。

2.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，經各公會鑑定結果：

⑴臺北市結構工程工業技師公會鑑定報告第14點鑑定標的物裂損原因研判：「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°裂縫等現象，研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107年度訴字第1115號民事判決理由，見本院卷㈠第44頁）。

⑵臺北市結構工程工業技師公會鑑定報告第15點鑑定標的物結構安全評估第8點：「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：⑴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。⑵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。⑶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。⑷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。⑸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（參本院107年度訴字第1115號民事判決理由，見本院卷㈠第44至45頁）。

⑶臺灣省土木技師公會鑑定結論略謂：「鑑定標的物A2基地地

下室B1F至B3F之損壞，普遍分布在建築物最外側之主體結構柱外圍之接梁處，該處為退縮層所在（非高樓區），研判現階段無安全之顧慮，惟應即刻進行補強作業，避免裂縫之擴大或加深。」等語（見本院卷㈠第81頁）。

3.依上開鑑定報告，可知系爭建案A2區之梁、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，而有即刻進行補強之必要，該等裂損係可歸責於被告之事由所致，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個月內通知原告交屋，此時程之延宕應由被告承擔。被告抗辯：伊依營建署及工務局之指示，在修補完成前不得通知交屋，且修補完成後因行政作業延宕而領得變更使用執照，此乃非可歸責於伊之事由所致，自應扣除遲延期間，並應自領得變更使用執照起算6個月為通知交屋期限云云，難認可採。縱認系爭契約第14.1⑵條之展延事由於第17.1⑷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告之事由，被告辯稱應扣除該遲延期間，亦無足取。再者，內政部營建署與工務局雖要求被告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。」（見本院卷㈠第61頁），可知被告領得使用執照後，應儘速接通水電、瓦斯，完成契約約定之相關措施，隨後通知原告進行驗收，驗收時如發現瑕疵，應於「交屋前」完成修繕（

參系爭契約第17.1⑵條約定，見上開五、㈡）），則於被告修繕完成前，係不能進行交屋，但未阻礙被告依約為交屋之通知，自難以被告須修繕瑕疵，而認有得延展通知交屋之正當事由。

4.準此，被告辯稱應自106年11月9日領得變更使用執照時起算系爭契約第17.1⑷條之通知交屋期限，要無足採。

㈤綜上所述，原告主張被告未依系爭契約第17.1⑷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告給付遲延利息，洵屬有據。又原告依上開約款所為請求乃其債權之正當行使，難認係以損害被告為主要目的，並無民法第148條規定之適用，被告辯稱原告請求有違誠信原則，尚無足取。

六、就原告得請求違約金之數額為何部分：

㈠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。

㈡原告主張：被告分別於附表二所示日期通知伊等交屋乙節，有原告提出交屋證明書為證（見本院卷㈠第231、243、269、293、373至375頁），被告不爭執其於107年3月13日通知周明宏進行交屋（見本院卷㈡第24頁），是被告通知周明宏進行交屋之日期為107年3月13日乙節，應堪認定。查，被告分別於106年12月11日、106年12月25日、106年11月17日、107年3月13日製作複驗暨交屋通知單，依序通知原告游維翊、黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞於107年1月4、3日、106年11月28日、107年3月22日交屋，關於黃秉鈞、呂素貞之交屋通知單於106年12月26日、107年3月17日送達黃秉鈞、呂素貞乙節，有被告提出、原告不爭執真正之複驗暨交屋通知單、送達回執為證（見本院卷㈡第99至106、317至319頁）。被告自陳上開交屋通知書係以郵寄方式送達，且未能提出游維翊、徐建鈞上開送達交屋通知單之回執（見本院卷㈡第291頁），佐以游維翊、徐建鈞係以上開交屋通知單所示日期至現場辦理交屋（見本院卷㈠第231、269頁），則游維翊、徐建鈞主張被告係於107年1月4日、106年11月28日通知交屋，應為可採。又被告於106年12月26日、107年3月17日將上開交屋通知單送達黃秉鈞、呂素貞，佐以民法第95條第1項前段規定，應認被告於106年12月26日、107年3月17日通知黃秉鈞、呂素貞進行交屋。黃秉鈞、呂素貞雖主張：伊等雖收受被告送達之交屋通知單，惟至現場發現仍有諸多瑕疵無法辦理交屋，要求並待被告瑕疵修補完成後，始重行交屋通知程序云云（見本院卷㈡第111至112頁），惟系爭契約第17.4⑷

條規範者，乃係課令被告遵期「通知交屋」程序，倘原告進行交屋程序時，發現房屋有瑕疵或未盡事宜，僅係被告應於交屋前完成修繕，此觀系爭契約第17.1⑵條約定即明（見本院卷㈠第63頁），非謂被告有重行進行「通知交屋」程序之必要，是原告上開主張，並不可採。

㈢次查，被告於附表三所示通知交屋日期通知原告進行交屋，則被告未於104年2月9日領得使用執照6個月內通知原告交屋，依系爭契約第17.1⑷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」予原告，已如前述（見上開五、㈡，六、㈡）。惟該約款係針對被告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，應係被告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，依約被告應於104年8月9日前通知原告進行交屋，惟因前述可歸責於被告之設計及施工缺失，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，被告因而進行補強修繕工程，迄至附表三所示通知交屋日期通知原告交屋，該遲延通知交屋乙事，衡情當會造成原告就渠等購買系爭房屋得為使用收益之時點隨之延滯，則原告主張其因被告遲延通知交屋而受有損害，堪為可採。被告雖辯稱：原告並未受有損害，且未舉證所受損害為何云云，自不足取。

㈣又查，原告主張渠等於被告通知交屋前，分別繳納如附表二所示之房地價款乙節，有原告提出發票寄送通知書、客戶繳款紀錄表、統一發票為證（見本院卷㈠第213至229、239至241、251至267、277至291、307至371頁、卷㈡第119至121頁），被告對於黃秉鈞、徐建鈞、呂素貞、周明宏主張已繳納房地價款金額不爭執（見本院卷㈡第23至24、161至162頁），雖辯稱游維翊已繳房地價款為536萬6千元云云，惟游維翊上開所舉發票寄送通知書記載其已繳納房地價款總金額為536萬6,200元，核與其主張金額相符，被告未舉證游維翊所

述金額有何錯誤之處，則被告上開所辯，自不足取。準此，依系爭契約第17.1⑷條約定及被告遲延通知交屋日數計算，被告本應給付附表三所示被告應給付遲延利息欄所示之金額，惟該等金額已分別達原告已繳納價款百分之42.1至47.55不等，並占契約總價百分之38.7至45.1不等，酌以被告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5月內即陸續對原告通知交屋，衡以原告所受損害情節，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，依此計算結果，原告得請求被告給付違約金如附表三所示。

㈤被告辯稱：伊領得使用執照後，於104年4月20日因地震發生梁裂事件，該梁裂事件係因結構計算上，估計值與實際狀況有偏差，導致差異沈陷所致，況營建署及工務局要求伊先取得並依鑑定報告改善完成，方能通知交屋，致伊無法逕行修補瑕疵並通知交屋，上開情節均不可歸責於伊，且不具預見可能性，依民法第227條之2第1項規定，本件應有情事變更原則之適用，原告要求伊負擔遲延利息顯失公平云云（見本院卷㈡第57至58頁）。按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之（最高法院104年度台上字第2413號裁判意旨參照）。查，系爭建案A2區因地震發生梁裂事件，係可歸責於被告之事由所致，已如前述（見上開五、㈣、3.），不論被告委任之建築師委請之結構技師是否有被告所述於其專業領域（結構計算）上發生疏失之事，此核與被告與其承包廠商間之關係，究不能執此而於本件兩造買賣契約中，辯稱其並無可歸責性。準此，被告就遲延通知交屋既具可歸責性

，則被告辯稱本件應有情事變更原則之適用云云，即無可採。

㈥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，被告應給付原告如附表三所示之違約金，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，且原告復未舉證其已催告被告應於附表二主張被告通知交屋日期前給付該違約金，則原告主張被告應自本件起訴狀繕本送達（本件起訴狀繕本於108年4月29日送達於被告，有本院交寄大宗撤號郵件執據、掛號簽收清單可稽，見本院卷㈠第679至681頁）之翌日即108年4月30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，原告逾此範圍之請求，即屬無據，不應准許。被告雖辯稱原告依系爭契約第17.1⑷條請求遲延利息，不得再加計利息云云，系爭契約第17.1⑷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，被告所辯不足採信。

七、從而，原告依系爭契約第17.1⑷條約定，請求被告分別給付原告附表所示之金額，及自108年4月30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。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，均核無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。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，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民

事訴訟法第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　25　　日

民事第四庭　　法　官　陳心婷

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　　12　　月　　25　　日

書記官　黃炎煌

附表：

原　告	被告應給付原告之金額	原告供擔保得為假執行之擔保金	被告供擔保得免為假執行之擔保金
游維翊	117萬9,223元	39萬5千元	117萬9,223元
黃秉鈞	197萬7,075元	66萬元	197萬7,075元
徐建鈞	175萬9,991元	58萬7千元	175萬9,991元
呂素貞	207萬0,803元	69萬5千元	207萬0,803元
周明宏	196萬6,362元	65萬6千元	196萬6,362元

附表一：

原　告	訂立契約日期	買賣總價	買賣標的物
游維翊	101年9月4日	565萬3,308元	系爭建案A2區，編號C06棟18樓房屋及坐落基地持分、地下第3層第0183號之平面大車位1位。
黃秉鈞	101年9月3日	957萬0,795元	系爭建案A2區，編號A05棟17樓房屋及坐落基地持分、地下第2層第0368號之平面大車位1位。

（續上頁）

徐建鈞	101年9月22日	909萬1,045元	系爭建案A2區，編號A01棟18樓房屋及坐落基地持分、地下第3層第0002號之平面大車位1位。
呂素貞	101年10月4日	917萬1,045元	系爭建案A2區，編號A01棟19樓房屋及坐落基地持分、地下第2層第0340號之平面大車位1位。
周明宏	101年9月8日	949萬0,795元	系爭建案A2區，編號B07棟8樓房屋及坐落基地持分、地下第3層第0247號之平面大車位1位。

附表二：原告主張被告應給付遲延利息之數額

原　告	主張被告通知交屋日期及遲延日數	已繳納房地價款	請求被告應給付遲延利息數額	
			金額	法定遲延利息
游維翊	107年1月4日，遲延879日	536萬6,200元	235萬8,444元	自107年1月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
黃秉鈞	107年5月29日，遲延1024日	909萬元	465萬4,080元	自107年5月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
徐建鈞	106年11月28日，遲延842日	836萬1千元	363萬3,651元	自106年11月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
呂素貞	107年7月13日，遲延1069日	871萬元	465萬5,495元	自107年7月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
周明宏	107年3月13日，遲延947日	104年8月9日前已繳房地價款289萬2,500元（見本院卷㈡第112頁），104年9月15日繳納房地價款560萬元、107年1月14日繳納	392萬3,712元（計算式見本院卷㈠第17至19頁）	自107年3月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

（續上頁）

		房地價款52萬1,500元		

附表三：本院認定被告應給付原告遲延利息之數額

原　告	本院認定被告通知交屋日期及遲延日數	已繳納房地價款	被告依系爭契約第17.1⑷條約定應給付之遲延利息金額	本院認定被告應給付遲延利息（違約金）金額
游維翊	107年1月4日，遲延879日	536萬6,200元	235萬8,445元（元以下四捨五入）	117萬9,223元
黃秉鈞	106年12月26日，遲延870日	909萬元	395萬4,150元	197萬7,075元
徐建鈞	106年11月28日，遲延842日	836萬1千元	351萬9,981元	175萬9,991元
呂素貞	106年3月17日，遲延951日	871萬元	414萬1,605元	207萬0,803元
周明宏	107年3月13日，遲延947日	104年8月9日前已繳房地價款289萬2,500元、104年9月15日繳納房地價款560萬元、107年1月14日繳納房地價款52萬1,500元	393萬2,723元（見註一計算式）。	196萬6,362元

註一：

一、289萬2,500元部分：自104年8月10日起至107年3月13日止，遲延947日，應給付之遲延利息為136萬9,599元（元以下四捨五入）。

二、560萬元部分：自104年9月15日起至107年3月13日止，遲延911日，依原告主張之910日計算（見本院卷㈠第19頁），應給付之遲延利息為254萬8千元。

三、52萬1,500元部分：自107年1月14日至107年3月13日止，遲延59日，依原告主張之58日計算（見本院卷㈠第19頁），應給付之遲延利息為1萬5,124元（元以下四捨五入）。

四、合計393萬2,723元。