臺灣高等法院民事判決

108年度上字第197號

上　訴　人　任怡珍
訴訟代理人　朱正聲律師
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　李佳蕙
　　傅嘉和
　　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，上訴人對於中華民國108年1月8日臺灣新北地方法院107年度訴字第1757號第一審判決提起上訴，本院於108年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用（除減縮部分外）之裁判均廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣陸拾玖萬貳仟壹佰肆拾伍元，及自民國一百零七年七月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審訴訟費用關於廢棄部分及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之三十，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：兩造於民國（下同）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1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）909萬1045元向被上訴人購買坐落新北市○○區○○段000-00、000-00、000-00、0000-0地號土地上之「日勝幸福站」社區（下稱系爭建案）00區編號第000棟0樓房屋及基地應有部分10萬分之133，暨地下0層第00號平面停車位（下合稱系爭不動產），迄今已繳納期款863萬4000

元，另契約總價款5%之45萬4552元經被上訴人同意緩繳。被上訴人於104年2月9日領得使用執照後，依約應於6個月內通知伊進行交屋，此期間爆發合宜住宅因地震而梁裂等爭議，被上訴人因而進行補強工程，遲遲無法交屋，嗣被上訴人完成補強工程，伊於107年5月7日收到被上訴人通知交屋，於同年5月15日辦理交屋事宜，於同年6月5日完成交屋。爰依系爭契約第17.1條(4)約定，請求被上訴人給付自104年8月9日起至107年5月7日止，以已繳房地價款按萬分之5單利計算之遲延利息共計230萬9377元等語。聲明求為判決：㈠被上訴人應給付上訴人230萬9377元（上訴人原起訴請求被上訴人給付自104年8月9日起至107年6月5日止，以已繳房地價款按萬分之5單利計算之遲延利息共計243萬4580元，於本院二審減縮訴之聲明，已減縮部分，性質上為一部撤回起訴，不予贅述），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

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。伊於104年2月9日取得新北市政府工務局（下稱工務局）104板使字第57號使用執照（下稱系爭使用執照1），嗣系爭建案共有部分因104年4月20日第104022、104023、104024、104025號地震（下合稱系爭地震）受損而為結構補強，已於106年11月9日取得工務局106板變使字第207號變更使用執照（下稱系爭使用執照2），均早於系爭契約所定應取得使用執照日期，伊享有自取得使用執照起至107年8月28日應通知交屋之日止之期限利益，不論自106年11月9日或107年2月28日起算通知交屋期限，伊於107年5月3日以通知單通知上訴人進行交屋，於同年月7日送達上訴人，均無遲延。且因營建署、工務局要求須送鑑定始得進行補強工程，並不得通知辦理交屋，均非可歸責於伊，依系爭契約第14.1(2)條，此期間不得計罰遲延利

息。又於通知交屋前，上訴人應繳納95%之價款，於交屋前應繳清價款，惟上訴人於104年8月9日僅繳納48.97%之價款，亦不得請求伊交屋。再者，系爭契約第17.1條所定遲延利息為損害賠償總額預定性質之違約金，上訴人並未受有遲延損害，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。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起一部上訴，上訴聲明：㈠原判決除減縮部分外廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人230萬9377元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷2第116、117、162、306頁）：

㈠兩造於101年9月29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00區之系爭不動產，約定總價為909萬1045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87至91頁）所列價款金額，按期如數繳納各期價款。

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00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日取得系爭使用執照1（見原審卷第213頁）。被上訴人於104年2月13日以原證7繳款通知單（見原審卷第363頁）通知上訴人繳納金融機構貸款差額之50%。

㈢104年4月20日發生系爭地震，00區建物之地下室共有部分出現裂痕，新北市政府限制被上訴人在未完成鑑定及結構補強修繕工程前，不得辦理竣工查驗。00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，於106年8月14日經內政部營建署（下稱營建署）核定補強竣工，工務局於106年11月9日核發系爭使用執照2（見原審卷第271頁）。

㈣被上訴人於107年5月3日以「交屋通知單」（見原審卷第291頁）書面通知上訴人於同年月8日交屋，並於同年月4日以電話通知上訴人，上開書面通知於同年月7日送達上訴人。兩造嗣於107年6月5日完成交屋，上訴人簽立交屋證明書（見原審卷第219頁）。

㈤於107年6月5日交屋時上訴人應付價款金額為910萬8722元（約定總價909萬1045元，及因增加公設0.29坪而找補1萬7677元），已付價款863萬4000元，當日以現金補足未繳金額2,493元，及因增加公設0.29坪而找補1萬7677元，合計已付865萬4170元。被上訴人同意上訴人緩繳契約總價款5%之45萬4552元，由被上訴人公司之承辦人陳柏廷與上訴人簽認交屋結算清單（緩繳版）（見原審卷第211頁）。

五、上訴人主張被上訴人依約應於104年2月9日領得系爭使用執照1後6個月內通知伊進行交屋，卻於107年5月7日始通知伊辦理交屋，應依系爭契約第17.1條(4)之約定給付伊遲延利息230萬9377元等情，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。茲就兩造爭執論斷如下：

㈠上訴人依系爭契約第17.1條(4)請求被上訴人給付遲延利息，有無理由？

1.查系爭契約第17條「通知交屋期限」約定：「17.1乙方（即被上訴人，下均同）應於『領得使用執照6個月內』，通知甲方（即上訴人，下均同）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乙方。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9裝潢（修）工程切結書】及【附件10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29、30頁），而兩造均不爭執被上訴人於104年2月9日領得系爭建案00區之系爭使用執照1，是依上開第17.1條約定，被上訴人應於104年8月9日前通知上訴人進行交屋，而被上訴人於107年5月3日始以書面通知上訴人於同年月8日交屋，該書面於同年月7日送達上訴人乙情，為兩造所是認，堪認被上訴人通知上訴人進行交屋，已逾系爭契約第17.1條約定之期限。

2.被上訴人雖辯稱：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等語。惟查：

⑴按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當

事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。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。

⑵觀諸系爭契約第14條「開工及取得使用執照」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：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）。」（見原審卷第26、27頁），可知該條係在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17.1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。又系爭契約第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，其目的係促使被上訴人在取得使用執照後之6個月內依約完成系爭不動產達可交屋之程度，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。再依系爭契約第17.1條(3)可

知，被上訴人通知交屋後至實際交屋前，上訴人應給付系爭契約附件7所示「使用執照核發」期款後續之「金融機構貸款」、「交屋保留款」（見原審卷第57頁），而系爭建案於104年2月9日取得系爭使用執照1，被上訴人於104年2月13日即通知上訴人繳納金融機構貸款差額之50%【見原審卷第363頁不貸款(含減少貸款)繳款通知單】，上訴人於104年3月9日繳納200萬元、18萬1500元（見本院卷2第245頁客戶繳款紀錄表），換言之，上訴人並未享有於107年2月28日取得使用執照期限後才須支付上開期款之期限利益，則解釋被上訴人可享有該期限利益，於107年8月28日始須通知交屋，對於上訴人顯然不公。

⑶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1第155至159、164、165頁），係內政部就原審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

，僅供法院參考，有該部108年8月8日台內地字第10800
51929號函足稽（見本院卷2第147頁），並無拘束本院
之效力。

⑷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17.1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。

3.被上訴人另辯以：系爭建案00區於104年2月9日取得系爭
使用執照1，於104年4月20日發生系爭地震，因營建署、
工務局要求須送鑑定始得進行補強工程，並不得通知辦理
交屋，均非可歸責於伊，依系爭契約第14.1(2)條，此期
間不得計罰遲延利息。經補強竣工後，於106年11月9日領
得系爭使用執照2，應自該日起算系爭契約第17.1條之通
知交屋期限等語。經查：

⑴系爭契約第17.1條所謂「取得使用執照」，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日取得使用執照
期限後6個月才須通知上訴人交屋之期限利益，業經本
院認定如前。而系爭契約第14.1條但書(2)約定：因政
府法令變更或其他非可歸責於被上訴人之事由發生時，
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1區土地標售案」契約書
第6-3.7條規定所展延之開發時程），得順延同條本文
之開工及取得使用執照期限（見原審卷第26、27頁），
係針對被上訴人得主張展延取得使用執照期限事由所為
規範，與第17.1條約定通知交屋期限無關，被上訴人抗
辯有第14.1條(2)之事由，得展延第17.1條之期限，洵
非可採。

㈡又於104年4月20日發生系爭地震，系爭建案00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：

①臺中市結構工程技師公會鑑定結果略以：「㈠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。㈡1.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（見本院卷2第215至217頁104年8月17日中市結技鑑字第282號鑑定報告書）。

②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0棟00層、0棟00層及0棟00層未達合格標準外，其餘各樓層以及00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00區總鑽心試體468個之3.2%。整體而言，00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.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：……⑶……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。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（見本院卷2第224、226、227頁104年8月18日(104)北結師鑑字第2698號鑑定報告書）。

③社團法人新北市結構技師公會、臺灣省土木技師公會鑑定結果略以：「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（見本院卷2第209頁104年8月28日新北市結技鑑字第74號鑑定告書，第194頁104年9月3日(104)省土技字第4508號鑑定報告書）。

④社團法人新北市土木技師公會鑑定結果：「㈠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（見本院卷2第201頁104年8月31日新北土技字第1188號鑑定報告書）。

⑶由上足見系爭建案之梁、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，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00區建物因此進行補強修繕工程，未能於領得系爭使用執照1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。是被上訴人抗辯應自領得系爭使用執照2起算6個月為通知交屋期限，難認可採。又縱認系爭契約第14.1條(2)之展延事由於第17.1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。另上訴人縱有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，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。」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（系爭契約第17.1條(2)約定參照），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。

⑷準此，被上訴人辯稱應自106年11月9日領得系爭使用執照2時起算系爭契約第17.1條之通知交屋期限，要無足採。

4.基上所述，上訴人主張被上訴人未依系爭契約第17.1條於

領得系爭使用執照1起6個月內通知伊交屋，伊得依同條(4)之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，被訴人此部分所辯尚無足取。

㈡被上訴人抗辯上訴人請求違約金過高，應予酌減，有無理由？上訴人得請求違約金之金額？

1.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。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。

2.依前所述，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17.1條(4)之約定，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。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。

3.經查，系爭建案00區於104年2月9日取得系爭使用執照1，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5月7日始通知上訴人交屋，已遲延2年有餘，造成上訴人就系爭房屋得為使用收益之時點隨之延滯，惟因系爭契約就完成交屋未定有期限，但無證據顯示上訴人於107年5月7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，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不動產或須另覓住處等損害，難謂有據。再審酌系爭契約第17.1條約定按日以已收價款之萬分之5單利計算，自104年8月10日至107年5月7日，被上訴人遲延通知交屋共計1002日，違約金為230萬9377元（見本院卷2第4、114頁），達已繳納房地價款之27%；又依系爭契約第17.1條⑶約定，上訴人應於交屋前繳清價款，上訴人於104年3月9日繳納「金融機構貸款」期款200萬元、18萬1500元後，並未繳納後續價款，迄107年3月31日始再繳納「金融機構貸款」期款餘額118萬1500元（見本院卷2第245頁客戶繳款紀錄表），嗣於107年4月27日辦理系爭不動產所有權移轉登記完畢（見本院卷2第399、401頁登記謄本），被上訴人依系爭契約第20.3條約定（見原審卷第32頁），補貼上訴人104年3月9日已繳「金融機構貸款」期款218萬1500元自入帳日起至通知交屋日止之利息13萬6212元（見本院卷2第229頁），足認實質上已填補上訴人因其遲延通知交屋可能發生之利息損害。本院認上訴人實際所受損害非鉅，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1.5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69萬2145元【4,452,500*0.00015*964（104年8月10日至107年3月30日）+5,634,000*0.00015*2（107年3月31日至同年4月1日）+8,634,000*0.00015*36（107年4月2日至同年5月7日）=692,145.3，元以下四捨五入】。

㈢上訴人就請求違約金金額，得否再請求遲延利息？

1.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。

2.本件被上訴人應給付上訴人違約金69萬2145元，並未定有給付之確定期限，上訴人請求自起訴狀繕本送達（於107年7月16日送達，見原審卷第241頁送達證書）翌日即107年7月17日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，洵屬可採。被上訴人雖辯稱上訴人依系爭契約第17.1條(4)請求遲延利息，不得再加計利息云云。惟系爭契約第17.1條(4)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。

六、綜上所述，上訴人依系爭契約第17.1條(4)之約定，請求被上訴人給付69萬2145元，及自107年7月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，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（除減縮部分外），原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，

經核並無不合，上訴論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。另上訴人上開請求有理由部分未逾150萬元，被上訴人不得上訴第三審，無假執行必要，原審就本院命被上訴人給付部分駁回上訴人假執行之聲請，理由固不相同，結論則無二致，仍應維持，上訴人求予廢棄改判，應認為無理由。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，一部為無理由。依民事訴訟法第450條、第449條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　28　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　羅惠雯

法　官　劉又菁

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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　　108　　年　　11　　月　　28　　日

書記官　林吟玲

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。