

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度簡上字第148號

上訴人 孫漢名

訴訟代理人 楊惠芬

被上訴人 維崗建設有限公司

法定代理人 杜志釗

訴訟代理人 郭清寶律師

鍾靚凌律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於民國111年4月8日本院橋頭簡易庭110年度橋簡字第1107號第一審判決提起上訴，經本院於民國111年10月19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，及訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣貳萬元，及自民國一百一十年十二月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按於簡易訴訟程序之第二審，當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：一、因第一審法院違背法令致未能提出者。二、事實發生於第一審法院言詞辯論終結後者。三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。四、事實於法院已顯著或為其職務上所已知或應依職權調查證據者。五、其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一審提出者。六、如不許其提出顯失公平者。前項但

書各款事由，當事人應釋明之。違反前二項之規定者，第二
審法院應駁回之，民事訴訟法第436條之1第3項準用第447條
定有明文。經查：

一、上訴人主張其於民國105年4月11日向被上訴人購買○○花園
建案（原名：○○○○，下稱○○花園）D 3棟第12樓房屋
（門牌號碼：高雄市○○區○○○街000號12樓之3，下稱系
爭房屋），並簽訂預定房地買賣契約書（下稱系爭契約，內
含系爭契約增修條文）。

二、次按當事人逾時提出之新攻擊防禦方法，是否發生不得提出
之失權效果，及未允許其提出是否顯失公平，仍應由法院依
具體個案情形妥適裁量。上訴人雖於第二審始提出系爭契約
增修條文第11條第1項違反內政部預售屋買賣定型化契約應
記載不得記載事項（下稱系爭應記載不得記載事項）第12條
本文規定，依消費者保護法第17條第1項、第4項應屬無效，
為新攻擊方法，惟如不許其提出顯失公平，應准予提出。

三、上訴人另以被上訴人未於系爭契約、系爭契約增修條文載明
交易重要資訊（即坪數分配表）交上訴人審閱，已違反公平
交易法第25條規定，亦屬新攻擊方法之提出，自應符合民事
訴訟法第447條所規定之要件。惟此新攻擊方法與○○花園
之「橢圓形建築物」即「小巨蛋建物」（下稱小巨蛋）是否
為系爭契約第11條本文、系爭契約增修條文第11條第1項所
約定之「使用執照所定之必要設施」無涉，上訴人亦未釋明
此新攻擊方法有何民事訴訟法第447條第1項但書所定各款事
由，本院復認此新攻擊方法尚不符該條項但書所定各款之情
形，是上訴人提出此新攻擊方法，已違反民事訴訟法第447
條第1項、第2項規定，依同條第3項規定，本院自應駁回
之。上訴人此新攻擊方法既經本院駁回，本院自無庸再予審
究，併此敘明。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：上訴人向被上訴人購買系爭房屋，並簽訂系爭
契約。依系爭契約第11條本文、系爭契約增修條文第11條第

01 1項、第2項約定（約定內容均如附表一所示），被上訴人應
02 於108年12月31日前，取得系爭房屋之主建物、附屬建物及
03 使用執照所定之必要設施之使用執照，詎被上訴人遲至109
04 年3月17日，方取得部分建物之使用執照（（109）高市工建
05 築使字第000號，下稱甲執照）、同年7月21日才取得小巨蛋
06 之使用執照（（109）高市工建築使字第0000號，下稱乙執
07 照），是被上訴人取得全部建物使用執照之日期為109年7月
08 21日，已遲延202日。而上訴人迄108年12月31日已給付予被
09 上訴人之價金總額為新臺幣（下同）1,370,000元，迄109年
10 5月22日已給付予被上訴人之價金總額為5,470,000元（含前
11 揭1,370,000元），依系爭契約增修條文第11條第2項約定，
12 被上訴人應給付上訴人之違約金金額為261,370元（計算
13 式：已給付價金1,370,000元 $\times$ 單利5/10000 $\times$ 142日＋已給
14 付價金5,470,000元 $\times$ 單利5/10000 $\times$ 60日＝97,270元＋164,
15 100元＝261,370元），然被上訴人僅給付52,745元予上訴
16 人，尚有208,625元未給付，爰依系爭契約增修條文第11條
17 第2項約定提起本訴。並於原審聲明：被上訴人應給付上訴
18 人208,625元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
19 週年利率百分之5計算之利息。復於本院補稱：系爭契約增
20 修條文第11條第1項約定，違反系爭應記載不得記載事項第1
21 2條第1項本文規定，依消費者保護法第17條第1項、第4項規
22 定，應屬無效等語。

23 二、被上訴人則以：

- 24 （一）被上訴人遲延77天，始於109年3月17日取得甲執照部分，
25 業已依系爭契約增修條文第11條第2項約定，給付上訴人
26 違約金52,745元（計算式：1,370,000元 $\times$ 5/10000 $\times$ 77日
27 ＝52,745元）。
- 28 （二）建築法第70條第1項規定：「建築工程完竣後，應由起造
29 人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）
30 （局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查
31 驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設

計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。」；高雄市建築管理自治條例第52條亦規定：「建築法第70條所稱建築物主要設備，指下列設備：一、消防設備。二、避雷設備。三、污水處理設備。四、昇降設備。五、防空避難設備。六、附設之停車空間。七、通風設備。而小巨蛋僅為「管委會使用空間」，並非建築法、前揭自治條例規定影響住戶之安全、民生或防災之必要設施，自非系爭契約增修條文第11條第1項約定之使用執照所定之必要設施。

（三）又小巨蛋原未規畫算入共有部分並登記予承購戶，而係規畫於日後捐贈與○○花園公寓大廈管理委員會（下稱系爭管委會），然因承購戶就前揭規畫與被上訴人發生消費爭議，被上訴人基於商譽考量，方同意直接將小巨蛋無償登記予各承購戶，此由被上訴人將小巨蛋列入共有部分，並將之依應有部分比例登記予上訴人後，系爭房屋之面積已逾系爭契約約定之面積（如附表二所示），即可徵之。

（四）從而，小巨蛋並非系爭契約增修條文第11條第1項約定之使用執照所定之必要設施，被上訴人雖於109年7月21日始取得小巨蛋之使用執照即乙執照，仍未違反系爭契約增修條文第11條第1項約定，上訴人依同條第2項約定，請求被上訴人給付違約金，應無理由等語，資為抗辯。並於原審聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審審理後，認小巨蛋非屬使用執照所定之必要設施，判決駁回上訴人之訴。上訴人不服，提起上訴，聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人208,625元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：（一）上訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、不爭執事項（本院卷第189、190頁）：

（一）上訴人於105年4月11日向被上訴人購買系爭房屋，並簽訂

- 01 系爭契約，系爭契約及系爭契約增修條文為定型化契約。
- 02 (二) 系爭契約第11條本文約定內容如附表一編號1所示。
- 03 (三) 系爭契約增修條文第11條第1、2項約定內容如附表一編號
04 2所示，依此約定，被上訴人應於108年12月31日前，完
05 成系爭房屋主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設
06 施，並取得使用執照，若未依約完成，被上訴人應給付上
07 訴人，按日按已繳房地價款依萬分之5單利計算之遲延利
08 息。
- 09 (四) 被上訴人於109年3月17日取得甲執照，同年7月21日取得
10 乙執照。
- 11 (五) 上訴人迄108年12月31日已給付予被上訴人之價金總額為
12 1,370,000元，迄109年5月22日已給付予被上訴人之價金
13 總額為5,470,000元（含前揭1,370,000元）。
- 14 (六) 被上訴人已給付遲延利息或違約金52,745元予上訴人。
- 15 (七) ○○花園銷售廣告單示意圖內之建物，包含小巨蛋（橋簡
16 卷第165、167頁）。
- 17 (八) ○○花園辦理第一次保存登記之建物，包含小巨蛋（本院
18 卷第77、79頁測量成果圖）。
- 19 (九) 高雄市○○區○○○段0000○號登記謄本記載，登記日
20 期：民國109年4月23日、建物門牌：○○○街000號等523
21 戶共有部分、建物坐落地號：○○段○段00地號、主要用
22 途：本共有部分之項目有停車空間、防空避難室兼停車空
23 間（停車位共計525位）、管委會使用空間、防災中心、
24 門廳兼梯廳、車道等6項（本院卷第113頁建物登記謄
25 本）。
- 26 (十) 甲執照之建築概要包含管委會使用空間（本院卷第145
27 頁）。
- 28 (十一) 乙執照之建築概要包含管委會使用空間，其中地上001
29 層、地上002層221.54、110.42平方公尺的管委會使用
30 空間就是小巨蛋，小巨蛋係做健身房、瑜珈教室使用
31 （本院卷第157頁）。

01 (十二)小巨蛋非主建物、附屬建物。

02 五、本院得心證理由：

03 (一)按「預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，
04 民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照
05 所定之必要設施，並取得使用執照。」、「中央主管機關
06 為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公
07 平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得
08 記載事項，報請行政院核定後公告之。」、「違反第一項
09 公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契
10 約之效力，依前條規定定之。」，系爭應記載不得記載事
11 項第12條第1項本文，消費者保護法第17條第1項、第4項
12 分別定有明文。經查：

13 1、細繹系爭契約第11條本文約定「『本建築工程』於105年1
14 2月31日前開工」之文字、系爭契約增修條文第11條第1項
15 約定「『本建築工程第一期A、B、D棟』於105年12月3
16 1日前開工」之文字，與系爭應記載不得記載事項第12條
17 第1項本文「『預售屋之建築工程』應在民國年月日之前
18 開工」之文字，前揭約定、規定所約定、規定者，均為
19 「預售屋建築工程之範圍」，僅使用文字、建築工程範圍
20 不同而已，是前揭契約約定難認有何違反系爭應記載不得
21 記載事項第12條第1項本文之處。

22 2、又系爭契約第11條本文、系爭契約增修條文第11條第1項
23 約定之「預售屋建築工程之範圍」，亦僅興建期程不同
24 (前者包含完整之A、B、D、E、F棟；後者則分為
25 A、B、D與E、F棟二期工程)，此應係被上訴人考量
26 資金、營建人力與銷售情形等因素後，將原興建工程分為
27 二期施作，並於系爭契約增修條文第11條第1項、第3項為
28 明確約定而已。況上訴人於105年4月11日向被上訴人購買
29 系爭房屋即簽訂系爭契約，上訴人於斯時應已知悉○○花園
30 會分為二期施工，上訴人自不能再以○○花園分二期施
31 工為由，主張系爭契約增修條文第11條第1項約定違反系

01 爭應記載不得記載事項第12條第1項本文，並依消費者保
02 護法第17條第1項、第4項主張前揭約定無效。

03 3、準此，上訴人主張系爭契約增修條文第11條第1項約定違
04 反系爭應記載不得記載事項第12條第1項本文規定，依消
05 費者保護法第17條第1項、第4項規定應屬無效，難認可
06 採。

07 (二) 小巨蛋屬系爭契約第11條本文、系爭契約增修條文第11條
08 第1項所約定之「使用執照上之必要設施」，被上訴人應
09 於108年12月31日之前完成興建，並取得使用執照：

10 1、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
11 之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人真意，應
12 從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之
13 理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生
14 之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視
15 其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。而所謂
16 「使用執照上之必要設施」，僅系爭應記載不得記載事項
17 第12條第1項本文有此用語，於法律上並無明確定義，兩
18 造對此亦有爭執，是於解釋何為「使用執照上之必要設
19 施」時，自應探求當事人之真意。次按定型化契約條款如
20 有疑義時，應為有利於消費者之解釋。企業經營者應確保
21 廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之
22 內容。企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立
23 後，應確實履行，消費者保護法第11條第2項、第22條亦
24 分有明定。

25 2、由被上訴人提出銷售廣告單、上訴人提出之○○花園銷售
26 中心之照片觀之，廣告單示意圖之小巨蛋燈光明亮、玻璃
27 帷幕高端大氣（原審卷第165頁），內部並設有健身會
28 館、水漾會館一瑜珈教室、水漾會館一室內SPA池等設施
29 （原審卷第167頁）；銷售中心之建築模型中，亦有小巨
30 蛋之模型（本院卷第167頁），足認被上訴人於銷售○○
31 花園之房屋時，係以「小巨蛋」所提供之相關設施為廣告

01 內容，並以之增加消費者購買之意願。被上訴人前揭銷售
02 行為，致使購買○○花園房屋之消費者認為「小巨蛋」亦
03 為○○花園之必要設施，依消費者保護法第22條規定，被
04 上訴人應依廣告內容確實履行，是將小巨蛋解釋為系爭契
05 約約定之「使用執照上之必要設施」，對身為消費者之上
06 訴人而言，始為較有利之保護。

07 3、又被上訴人自陳簽約前或簽約時，未曾告知上訴人所謂
08 「使用執照所定之必要設施」不包含「小巨蛋」，系爭契
09 約與系爭契約增修條文亦未明定何謂「使用執照上之必要
10 設施」，「使用執照所定之必要設施」不包含「小巨蛋」
11 係被上訴人自行依建築法與高雄市自治條例所為之解釋等
12 語（本院卷第192頁），益徵系爭契約、系爭契約增修條
13 文未就所謂「使用執照所定之必要設施」為明確定義，兩
14 造亦無「使用執照所定之必要設施」不包含「小巨蛋」之
15 約定。

16 4、系爭契約增修條文第11條第3項固將○○花園建築工程分
17 為二期，即第一期A、B、D參棟，第二期E、F貳棟，
18 然該項約定並未將「小巨蛋」列為第二期工程，自無法依
19 此認「小巨蛋」屬第二期工程，並與第二期E、F貳棟同
20 時完工即可。

21 5、又查，系爭契約附件（十）買賣1～3樓面送照圖與使照後
22 交付圖（原審卷第65頁）圖內一層平面圖除了A、B、
23 D、E、F共五棟建築物外，亦有小巨蛋之建物圖示，可
24 知系爭契約內送照圖與使照後交付圖，就應如該圖所示。
25 然查被上訴人聲請○○花園建築執照時，僅核發一張建造
26 執照（103年6月6日（103）高市工建築字第0000號），嗣
27 於申請使用執照時始拆分為兩張建築執照（即甲、乙執
28 照），此有甲、乙執照可證（原證四、五，原審卷第83至
29 105頁）。小巨蛋建物屬乙執照建築要項地上001層、002
30 層，申請面積各為221.54平方公尺、110.42平方公尺，其
31 用途為管委會使用空間，此為兩造不爭執，已如前述，而

01 依公寓大廈管理條例（下稱公管條例）規定，○○花園需
02 要成立管理委員會，所謂管理委員會之使用空間，應指公
03 寓大廈管理委員會基於管理維護需要所設置之相關空間。
04 公管條例第56條第1項、第3項本文、第4項亦規定：「公
05 寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共
06 用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及
07 規約草約，於設計變更時亦同。」、「公寓大廈之起造人
08 或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規
09 定，辦理建物所有權第一次登記。」、「第一項共用部分
10 之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖
11 說」，此即公寓大廈必須擁有的法定基本設施，且為使用
12 執照上特意登載建築要項用途。依照文意解釋，所謂使用
13 執照所定之必要設施，依對消費者有利之解釋，只要賣方
14 承諾且登載於使用執照上之項目，且依照公管條例規定，
15 管委會之管理維護使用空間，既影響集合住宅之管理，進
16 而影響眾多住戶之居住安全、民生及防災之必要，即屬必
17 要之設施。是依公管條例第56條及建築法第70條規定，建
18 築執照共用部分之圖說應設置管理維護使用空間圖說，而
19 使用執照核發需與建築執照主要構造、室內隔間及建築物
20 主要設備等與設計圖相符，更可證明管理維護使用空間是
21 使用執照上必要設施之一。

22 6、小巨蛋為管理維護使用空間，查系爭應記載及不得既載事
23 項第5條第1項規定：本房屋共有部分項目包含管理維護使
24 用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。上列項目都
25 屬於共有部分法規必須記載包含項目，即為必要設施。今
26 被上訴人於廣告中將小巨蛋規劃為公設會館，用途不乏上
27 述健身房、交誼廳、管理維護使用空間，足證小巨蛋為共
28 有之必要設施。

29 7、被上訴人另抗辯上訴人之建物所有權狀面積，已超過系爭
30 契約書買賣標的物之面積，小巨蛋本來於買賣之時，就沒
31 有規劃算入共有部分登記予住戶云云，固提出被證2上訴

人所有權狀為證，並提出如附表二系爭契約約定面積、所有權狀面積（不含小巨蛋）欄所示計算式。惟查：系爭契約所載上訴人共有部分面積為14.46坪，建物所有權狀（不含小巨蛋）為15.24坪，誤差坪數為+0.68，誤差百分之4.67，已逾系爭契約百分之2上限，惟包含小巨蛋之建物所有權狀，共有部分為15.37坪，此有原證八可證（原審卷第187頁），誤差坪數為+0.81，誤差百分之5.56，亦已逾百分之2上限，仍僅能找補0.29坪，不應再次收費。然系爭契約附件十送照圖及使照後交付圖均有小巨蛋圖示，足見應如圖交付，且小巨蛋建物屬建築要項地上001層、002層，申請面積各為221.54平方公尺、110.42平方公尺，其用途為管委會使用空間，此為兩造不爭執，並有原證五使用執照可證（原審卷第101頁），足見小巨蛋為共有之必要設施，已如前述，是被上訴人僅以上訴人之建物所有權狀面積，已超過系爭契約買賣標的物之面積為由，抗辯小巨蛋本來於買賣之時，就沒有規劃算入共有部分登記予住戶云云，不足採信。

8、揆諸上情，應認小巨蛋屬系爭契約第11條本文、系爭契約增修條文第11條第1項所約定之「使用執照上之必要設施」，被上訴人自應於108年12月31日之前完成興建及取得使用執照。

（三）上訴人得請求被上訴人給付之金額：

1、系爭契約增修條文第11條第2項前段約定：「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。」，該約定所使用之文字雖為「遲延利息」，然解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，業如前述。經查：

（1）上訴人係依前揭約定，提起本訴請求被上訴人給付「違約金」，而被上訴人於111年1月13日在原審所提出之民事答辯一狀，亦稱前項約定為「遲延違約金」（原審卷第137

頁），在本院審理中亦未曾爭執前揭約定之給付為「違約金」，職是，將前揭約定之「遲延利息」解釋為「違約金」之約定，應不違反兩造之真意。

（2）又所謂「違約金」，係以確保契約之履行為目的，當事人約定債務人不履行債務時，應支付之金錢。前揭約定係被上訴人違反同條第1項完工、取得使用執照之期限時，應支付上訴人之金錢，將前揭約定之「遲延利息」解釋為「違約金」之約定，亦符合前揭「違約金」之定義。

（3）爰審酌前揭情事後，認系爭契約增修條文第11條第2項前段約定之「遲延利息」，應為「違約金」之約定，較為符合當事人真意。

2、次查，被上訴人已給付上訴人遲延取得甲執照之違約金，即自109年1月1日起至同年3月17日止，共77日之違約金52,745元（計算式：1,370,000元X單利5/10000X77日=52,745元），為兩造不爭執，上訴人自不得再請求被上訴人給付前揭期間之違約金。故上訴人於本件得請求被上訴人給付違約金之期間應為自109年3月18日起，至被上訴人取得乙執照之日即同年7月21日止。

3、又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，而約定之違約金是否過高，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為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用。復按管理委員會之職務如下：十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負

責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之，公管條例第36條第11款、第57條第1項亦分別定有明文。依此規定，共用部分之點交為公寓大廈管理委員會（下稱管理委員會）之職務，並明定起造人之移交共用部分等之義務及移交期限，亦即規定起造人即建設公司則應於管委員會成立後七日內將共用部分移交管理委員會（此部分規定係課予起造人之義務，非謂管理委員會應於成立後七日內完成共用部分之點收），此係為避免起造人藉故拖延共有部分之移交，而損害買受人權利。經查：

（1）系爭房屋總面積為168.43平方公尺（含主建物74.1平方公尺、附屬建物即陽台22.31平方公尺、共用部分72.02平方公尺，共用部分面積含小巨蛋面積），有建物所有權狀可稽（原審卷第187頁）。上訴人自陳被上訴人將「小巨蛋」之應有部分登記為上訴人所有後，面積增加2.68平方公尺（計算式： $0.13\text{坪} / 0.3025 = 0.43\text{平方公尺}$ ，小數點第二位以下四捨五入，下同，原審卷第183頁），是上訴人就「小巨蛋」之應有部分面積，僅占系爭房屋總面積比例為百分之0.26（計算式： $0.43\text{平方公尺} / 168.43\text{平方公尺} = \text{百分之}0.26$ ）。

（2）在管理委員會依公管條例第36條第11款規定點收「小巨蛋」設施前，上訴人仍無法使用被上訴人設置於「小巨蛋」內之設施，上訴人於本院111年10月19日言詞辯論時自陳，「小巨蛋」尚未點交予管理委員會（本院卷第234頁），是縱被上訴人依期限取得乙執照，上訴人亦僅取得「小巨蛋」所有權之利益而已。

（3）據此，被上訴人雖遲至109年7月21日始取得乙執照，然經審酌前揭情事後，認上訴人依系爭契約增修條文第11條第2項前段約定，請求被上訴人給付全部之違約金，金額顯然過高，殊非公允，爰將上訴人請求之違約金酌減為20,000元，應較為適當。

01 4、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
02 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
03 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
04 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債
05 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
06 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
07 律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第2
08 33條第1項本文、第203條分別定有明文。查本件係上訴人
09 對被上訴人之違約金金錢債權，自屬無確定期限之債權，
10 被上訴人自收受催告時即起訴狀繕本之送達時起，負遲延
11 責任。而被上訴人係於110年12月7日收受起訴狀繕本，有
12 送達證書可憑（原審卷第133頁），是上訴人請求被上訴
13 人給付自起訴狀繕本送達翌日即110年12月8日起至清償日
14 止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據。

15 六、綜上所述，上訴人依系爭契約增修條文第11條第2項，請求
16 被上訴人給付20,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年1
17 2月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為
18 有理由，應予准許，逾此部分請求，為無理由，應予駁回。
19 原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，上訴意旨指
20 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
21 廢棄改判如主文第二項所示。至原審就上開不應准許部分，
22 為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部
23 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
25 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 111 年 11 月 8 日

28 民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤

29 法官 李俊霖

30 法官 呂明龍

31 以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 111 年 11 月 8 日

03 書 記 官 洪嘉鴻

04 附表一—預定房地買賣契約書、預定房地買賣契約書增修條文

05

編號	條號	條文內容
1	系爭契約第11條本文	本建築工程於105年12月31日前開工，108年12月31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。
2	系爭契約增修條文第11條	一、本建築工程第一期 A、B、D 棟於105年12月31日前開工，108年12月31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。 二、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。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。 三、本建築工程第一期 A、B、D 參棟，第二期 E、F 貳棟，總計五棟，分二期動工及交屋，乙方絕無異議。

06 附表二—系爭房屋之面積：

07

編號	類別	系爭契約約定面積（坪）	所有權狀面積（不含小巨蛋，坪）	所有權狀面積（含小巨蛋，坪）
1	主建物、陽台	28.99	29.16	29.16
2	雨遮	0.71	0	
3	共有部分	14.56	15.24	15.37
合計		44.26	44.4	44.53