臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度重訴字第78號

原　　告　薛懷正

000000000000000000

訴訟代理人　柯士斌律師

　　廖婕汝律師

被　　告　璞緻建設有限公司

000000000000000000

兼 法 定

代 理 人　林偉珩

000000000000000000

被　　告　王富川

共　　同

訴訟代理人　簡坤山律師

　　林玉卿律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國115年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

□被告璞緻建設有限公司應給付原告新臺幣壹拾肆萬陸仟柒佰肆拾元及如附表「應給付利息」欄所示之利息。

□被告璞緻建設有限公司應給付原告新臺幣捌拾伍萬元，及自民國一百一十四年九月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

□被告林偉珩、王富川應各給付原告新臺幣肆萬伍仟零參拾參元。

□原告其餘之訴駁回。

□訴訟費用由被告負擔百分之二十二，餘由原告負擔。

□本判決第一項於原告以新臺幣貳拾貳萬捌仟肆佰伍拾貳元為被告璞緻建設有限公司供擔保後，得假執行。但被告璞緻建設有限公司如以新臺幣陸拾捌萬伍仟參佰伍拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

□本判決第二項於原告以新臺幣貳拾捌萬參仟參佰參拾參元為被告璞緻建設有限公司供擔保後，得假執行。但被告璞緻建設有限公司如以新臺幣捌拾伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

□本判決第三項於原告各以新臺幣壹萬伍仟零壹拾壹元為被告林偉珩、王富川供擔保後，得假執行。但被告林偉珩、王富川如各以新臺幣肆萬伍仟零參拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

□原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國111年1月8日與被告璞緻建設有限公司（下稱璞緻建設公司）簽訂預售屋買賣契約（下稱系爭契約），向璞緻建設公司購買「○○」社區編號第○棟第0戶房地（下稱系爭房地），總價新臺幣（下同）24,221,800元，同時就「○○」社區住戶共同管理之通道及公設等，另與被告林偉珩、王富川（下逕稱其名，與璞緻建設公司合稱被告）簽訂土地預定買賣契約書，總價2,278,200元。依系爭契約第11條約定，璞緻建設公司應於113年12月31日前取得使用執照，惟璞緻建設公司遲未能取得使用執照，依系爭契約第25條第1、3項約定，買方（即原告）得解除契約，並請求返還買方已繳之房地價款，原告業於114年6月12日以存證信函向璞緻建設公司為解約之意思表示，並經璞緻建設公司於114年6月13日收受，故原告與璞緻建設公司之系爭契約已合法解除，依系爭契約第25條第1、3項約定及民法第259條第2款規定，請求璞緻建設公司返還原告已繳付房地價款3,241,100元(含客變款146,740元)及其受領時起之利息，並依系爭契約第25條第1、3項約定，請求璞緻建設公司給付已繳房地價款為上限之違約金3,241,100元。

㈡原告與林偉珩、王富川簽訂之土地預定買賣契約，係系爭契約之附件，而管理使用契約書亦約定該土地權利不得與房屋

分離讓與，足見土地預定買賣契約與系爭契約相互依存，具有聯立契約性質，應同其存續、履行及消滅。原告業於114年6月12日以存證信函一併向林偉珩、王富川為解約之意思表示，並經林偉珩、王富川於114年6月16日收受，則土地預定買賣契約已合法解除，依民法第259條規定，請求林偉珩、王富川返還原告已繳付之土地價款455,640元，又依民法第271條規定應平均分擔，林偉珩、王富川應各返還227,820元及其受領時起之利息。

㈢並聲明：1.璞緻建設公司應給付原告3,241,100元，及其中44,360元自111年1月10日起、其中2,150,000元自111年1月17日起、其中146,740元自111年4月8日起、其中180,000元自111年4月19日起、其中180,000元自112年3月15日起、其中180,000元自112年11月6日起、其中180,000元自113年3月15日起、其中180,000元自113年6月21日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.璞緻建設公司應給付原告3,241,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，週年利率百分之5計算之利息。3.林偉珩應給付原告227,820元，及自111年1月10日起至清償日止，週年利率百分之5計算之利息。4.王富川應給付原告227,820元，及自111年1月10日起至清償日止，週年利率百分之5計算之利息。5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭房地興建期間，因嚴重特殊傳染性肺炎（新冠疫情）對營建業衝擊及營造缺工缺料因素影響，狀況嚴峻，故全國各縣、市，包括宜蘭縣，均頒布函令自動延長建築期限，屬不可抗力事由，且非可歸責於被告，依系爭契約第11條第1項第1、2款約定，得展延取得使用執照期間至114年12月31日。又自111年4月起，因新冠疫情大爆發，出工人數減少，被告無法調得工人補足人力缺口，參以行政院公共工程委員會公告因新冠疫情所定之工期展延處理方式，當日無法出工比率達0.5以上者，展延1日，未達0.5者，以該比率2倍計算

展延日數，依被告之施工日誌，被告因疫情缺工所得展延之日數為138.17日。另系爭房地施工期間，因颱風不可抗力展延3日，及颱風前一日需施作防颱措施可展延4日，及因大雨、豪雨、雨量超過12毫米，可展延29日。再者，使用執照審查延宕77日，及原告變更設計影響工程進度至少60日，上述不可歸責於被告之事由，依系爭契約第11條第1項第1、2款約定，得順延取得使用執照期間共311.17日。是被告於114年8月29日取得使用執照並未逾期，原告據此解除契約，於法無據。倘認被告有逾期3個月未取得使用執照情事，系爭契約第25條已就契約解除之法律效果為特定約定，原告不得再依民法第259條第2款規定請求附加自契約解除時之利息；另請審酌被告係因新冠疫情缺工，導致被告無法及時覓得承接廠商，被告已盡力以點工方式增加人力，然仍難以彌補缺口，非被告不積極施作系爭房地，可責性甚低，依民法第252條約定，請求酌減違約金為20萬元。

㈡反之，被告於114年7月8日通知原告繳納磁磚款及申請使用執照款共37萬元，嗣於114年9月19日寄發存證信函催告原告依限給付，原告於同年月22日收受後仍未依約付款。被告爰依系爭契約第8條第2項、第25條第4項約定，解除系爭契約及土地預定買賣契約，並已退還原告已繳付房地價款3,094,360元(不含客變款)及農地農舍價款455,640元。被告亦得主張原告賠償系爭房地總價款15%之違約金或已付價金。

㈢並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，請准宣告供擔保免為假執行。

三、原告於111年1月8日與璞緻建設公司簽訂系爭契約，總價24,221,800元，並與林偉珩、王富川簽訂系爭契約之附件即土地預定買賣契約書，總價2,278,200元，購買「○○」社區第○棟第0戶房地(含社區住戶共同管理之通道及公設)，而依系爭契約第11條開工及取得使用執照期限約定：「一、本預售屋之建築工程應在111年1月1日之前開工，113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。但有下列情事之一者，得順延其期間：㈠因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。㈡因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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。若逾期3個月仍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。」及第25條違約之處罰約定：「一、賣方違反『建材設備及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約。……。三、買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併返還，並應同時賠償房地總價款百分之15(不得低於百分之15)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」又土地預定買賣契約書第12條第2項違約之處罰約定，則與系爭契約第25條第3項約定相同。本件璞緻建設公司於114年8月29日取得使用執照，已逾系爭契約第11條約定期限即113年12月31日3個月以上，而原告計至114年8月29日，已繳納予璞緻建設公司之系爭房地價款為3,241,100元(含客變款146,740元)，已繳納予林偉珩、王富川之土地價款為455,640元等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約、統一發票、土地預定買賣契約書、存摺內頁交易明細及管理使用契約書在卷為憑(見本院卷一第15至25、31至45、55至56頁)，堪認屬實。

四、原告主張璞緻建設公司逾期3個月仍未取得使用執照，其依系爭契約第25條第1項約定合法解除系爭契約，並依系爭契約第25條第3項約定、民法第259條規定，請求給付已收受之價款、自受領時起之利息及違約金等語，被告則辯稱因新冠疫情、天災、使用執照審查延宕及原告變更設計等不可歸責於其之事由，依系爭契約第11條第1項第1、2款約定，系爭房地取得使用執照期限應順延至少311.17日，原告解除系爭契約於法不合等語。是本件之爭點為：㈠原告主張璞緻建設

公司逾期取得使用執照，依系爭契約第25條第1項約定解除契約，有無理由？㈡如有理由，原告得依系爭契約第25條第3項約定及民法第259條規定，請求璞緻建設公司給付之數額為何？㈢承㈡，原告得依民法第259條規定，請求林偉珩、王富川給付之數額為何？

㈠原告主張璞緻建設公司逾期取得使用執照，依系爭契約第25條第1項約定解除契約，有無理由？

1.被告以受新冠疫情影響缺工、缺料，各縣市政府均公告延長建築期限1年，且行政院公共工程委員會亦因此展延公共工程工期為由，辯稱取得使用執照之期日應予展延等語，並提出各縣市政府函文暨公告、行政院公共工程委員會110年6月18日、112年1月30日函文為證(見本院卷一第89至97頁，卷二第413至427頁)。查，我國於109年1月20日就新冠疫情成立「嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心」，最高峰時於同年5月19日第三級警戒擴至全國，至110年7月27日起降為第二級，112年5月1日「中央疫情指揮中心」正式解編，將「嚴重特殊傳染性肺炎」自第五類法定傳染病調降為第四類傳染病。本件系爭契約訂立日期為111年1月8日，為全球新冠疫情流行期間，我國雖維持第二級警戒，然國際疫情持續嚴峻，且面臨病毒變異與境外移入病例持續增加，此情應為璞緻建設公司訂約時所知悉；又璞緻建設公司為專業之建築營建商，對於新冠疫情發生後衍生之人力、原物料短缺，實難全然無知，亦應得預見人力、原物料短缺，不會因為新冠疫情趨緩就不復存在。是以，新冠疫情導致人力、原物料短缺情事，既為被告於訂約時明知且得預見，自非系爭契約第11條第1項第2款不可歸責於被告之事由。再者，行政機關之處分並無變更私法上權利義務之效力，亦不影響一般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權利義務，故系爭房地縱經行政機關准予展延建築工程期限，對於兩造於系爭契約內約定之取得使用執照期限亦無影響，亦非屬不可歸責於被告之情。被告此部分所辯，要無可採。

2.被告以施工期間因大雨、豪雨、颱風及雨量超過12毫米等惡劣氣候，及颱風前一日需施作防颱措施為由，辯稱取得使用執照之期日應順延等語，並提出交通部中央氣象署114年11月13日中象綜字第1140014824號函附資料、附表四「因惡劣氣候致施作工程有危險受影響之日期」為證(見本院卷一第399至406頁，卷二第409至412頁)。查：

⑴被告主張於起造系爭房地期間，宜蘭縣因天然災害停止上班及上課之日數為：112年8月3日(卡努颱風)、113年7月24日至25日(凱米颱風，被告誤載為113年10月24日至25日)、113年10月2日至3日(山陀兒颱風)、113年10月31日(康芮颱風)等情，原告雖不爭執上開期日有颱風之事實，然爭執被告無法證明其因颱風而完全停工等語(見本院卷一第234頁，卷二第327頁)。查，被告所舉之證人即工地主任江逸緯於本院審理時證稱：「○○」建案興建期間，遇有颱風大部分都沒有停工，風雨沒有很大的話，我們就會繼續施工，但施工效率只要有下雨都會影響，原本一天可以做完，就要到2、3天等語(見本院卷二第312頁)，可知被告起造系爭房地期間，縱使颱風來襲，仍會視風雨情況決定是否繼續施作，並非一律停止施工，自不符系爭契約第11條第1項第1款「致賣方不能施工」之情形。被告既無法證明其因颱風而無法繼續施作，則其主張於颱風前、後因準備及復原工作無法施工等情，同屬無據。

⑵被告主張因惡劣氣候停工之日期為111年1月17日至22日、2月17日，及112年7月3日、9月6日、10月9日、11月15日，及113年7月24日、9月22日、10月2日至3日、10月24日、10月31日、11月12日等語。查：

①依「○○」建案之施工日誌，111年1月17日至22日均記載「今日因下雨積水無法放樣」、111年2月17日記載「因雨勢過大延後澆置地樑」等語，有被告提出之施工日誌在卷為憑(見本院卷二第13至20、28頁)，參以證人江逸緯於本院審理時證稱：因為下雨會把開挖的土方沖積，就算沒有下豪、大

雨，也會要清除基礎地面，如果沒有清理乾淨會導致基礎放樣不準，會影響基礎，宜蘭比較容易下雨，常因為下雨導致工期延誤，影響工程進度是特別嚴重我會記載，停工我沒有特別記載等語(見本院卷二第309、314頁)，及證人即裝修公司板模主任蔡晉彰於本院審理時證稱：放樣要用到墨斗去彈墨線在地上，若地上積水，彈墨線墨水會散開，無法施工等語(見本院卷三第45頁)，可知被告起造系爭房地期間，確實因下雨而延期施作放樣及澆置地樑，然此不等同被告之施工人員無法施作其他與建案相關之工程，此可由111年1月18日之施工日誌記載：本日天氣雨，今日施工項目「怪手臨時電電桿站立」等語(見本院卷二第18頁)可以證明，況依證人江逸緯證述內容，證人江逸緯僅有在工程進度嚴重影響時始會在施工日誌上特別記載，自難僅憑施工日誌上記載「今日因下雨積水無法放樣」、「因雨勢過大延後澆置地樑」，即認被告於111年1月17日至22日、2月17日因氣候惡劣致不能施工。

②至被告主張其於113年7月24日、9月22日、10月2日至3日、10月24日、10月31日、11月12日因氣候惡劣致不能施工，僅以交通部中央氣象署函文資料為證，未提出其他證據證明該等期日因氣候因素已達不能施工之程度，自難憑採。

⑶被告主張颱風影響施工進度，及因惡劣氣候，雖未停工且進行戶外工程者，影響日數以半日計等語(見本院卷二第371、374頁)。查，關於因天災情事而得展延取得使用執照期間，兩造已約定在系爭契約第11條第1項第1款約定，自無同條項第2款之適用，始符當事人真意。又依系爭契約第11條第1項第1款約定，必須「因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。」即天災情事已達工程「不能繼續施作」而「停工」之程度時始得以順延，被告既無法證明系爭房地因颱風、大雨已達客觀上不能施工之情形，則依上開說明，自不得僅因起造期間有颱風、大雨影響施工進度情形，而任意展延取得使用執照期間。

⑷從而，被告主張系爭房地因颱風展延3日，及施作防颱措施展延4日，及因大雨、豪雨、雨量超過12毫米共展延29日等情，要與系爭契約第11條第1項第1款約定不符，不足為採。

3.被告以其於114年5月20日即向宜蘭縣政府申請使用執照，依建築法第70條第1項規定，使用執照核辦期限為10日，自其送件翌日起算並扣除假日及補正期間，依規定應於114年6月4日辦理完畢，惟系爭房地之使用執照期限於114年8月29日始核准，延宕之77日不可歸責於被告為由，辯稱取得使用執照之期日應順延等語。查，建築法第70條第1項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，10日內派員查驗完竣。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。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為20日。」本件被告於114年5月20日向宜蘭縣政府掛件申請系爭房地之使用執照，承辦人於114年5月26日通知被告補件，於114年8月29日核准使用執照，有原告提出之申請案件查詢在卷為憑(見本院卷三第39頁)，堪以認定。被告雖辯稱其於114年5月30日已依通知補正，宜蘭縣政府審查遲延於114年8月29日始核發等語，並提出建築執照申請書表系統列印資料為證(見本院卷三第83頁)，然興建系爭房地之工程確保各項圖說合於法規，並取得相應主管機關之核可，以利完工並取得使用執照乙節，本即屬被告之義務，縱被告已依宜蘭縣政府通知為補正，然被告僅提出其申請使用執照之案件查詢資料及建築執照申請書表系統列印資料(見本院卷一第119頁，卷三第83頁)，不足證明其已完備建築法上之義務，而其無法於補正後之10日內取得使用執照，均係宜蘭縣政府行政審查延宕所致，是以，被告主張宜蘭縣政府審查使用執照之期間，屬不可歸責於被告之事由，依系爭契約第11條第1項第2款約定得展延期日，尚難逕採。

4.被告以原告變更設計影響工程進度至少60日，屬不可歸責於被告為由，辯稱取得使用執照之期日應順延等語，並提出客戶變更工程費用單及工程變更申請單為證(見本院卷二第441至447頁)。查，依系爭契約第11條第1項內容，兩造就系爭房地變更設計乙事，並未約明得順延期間，又依系爭契約第12條第2項約定：「買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。」（見本院卷一第21頁）可知是否提供客變服務，被告有權決定，並無必須接受變更設計之請求，被告既同意原告客變，且為具經濟優勢之企業經營者，自應預估變更設計之工項及所需施之時間，再約定完工期限，要無定好完工期限後，再要求原告承擔客變之不利益之理，是以，被告主張原告要求客變屬不可歸責於被告之事由，依系爭契約第11條第1項第2款約定得展延期日，自屬無據。

5.綜上，璞緻建設公司於114年8月29日取得使用執照，已逾系爭契約第11條約定之期日即113年12月31日3個月以上，且無得展延期日之事由，則原告依系爭契約第25條第1項約定解除契約，為有理由。

㈡原告依系爭契約第25條第3項約定及民法第259條規定，得請求璞緻建設公司給付之數額為何？

1.原告於114年6月12日以存證信函向被告為解約之意思表示，經璞緻建設公司於114年6月13日收受，林偉珩、王富川於114年6月16日收受，有原告提出之存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執(見本院卷一第27至30、51至54頁)，是原告與璞緻建設公司間系爭契約，原告與林偉珩、王富川間土地預定買賣契約，均已解除，則原告主張依系爭契約第25條第3項約定，請求璞緻建設公司返還已繳納之系爭房地價款3,094,360元本息，及依民法第259條規定，請求璞緻建設公司返還客變款146,740元本息(見本院卷一第439頁)，自屬有據，惟璞緻建設公司於114年12月23日送達存證信函暨支票予原

告，已對原告清償除客變款以外之系爭房地價款3,094,360元，有被告提出存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執為證(見本院卷一第429至433頁)，且為原告所不爭執(見本院卷一第437頁)，故原告得請求璞緻建設公司返還者為客變款146,740元。被告辯稱客變款非系爭房地價款毋庸返還等語(見本院卷一第438頁)，並無可採。

2.原告主張依民法第259條第2款規定，請求璞緻建設公司返還自受領價款起之利息等語，璞緻建設公司則爭執系爭契約第25條已就解約之效果為特別約定，且系爭契約第25條第5項更約定原告不得另行請求其他損害賠償，原告不得依民法第259條第2款規定請求利息等語。查：

⑴系爭契約第25條第3項約定：「買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還。……。」是原告依上開約定請求解除契約後之遲延利息，自屬有據。又系爭契約解除後，兩造就應負回復原狀所應給付遲延利息之起算日及其利率，均未約定，自應依民法第259條第2款規定：「契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務。□受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。」及民法第233條第1項規定：「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。」是原告依民法第259條第2款規定，請求璞緻建設公司給付受領系爭房地價款(含客變款)之日起，按週年利率5%計算之利息，應有理由。

⑵至系爭契約第25條第5項約定：「買賣雙方當事人除依前2款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。」係謂買方除依系爭契約第25條第3項請求返還已繳之房地價款及遲延利息、違約金外，不得再請求其他損害賠償。而解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第260條定有明文。此項損害賠償，不包括民法第259條第2款所定應返還自受領時起之利息，蓋此項利息之支付，為回復原狀之方法，而非同法第260條之損害賠償(最高法院72年台上字第4365號判決意旨參

照)。故被告辯稱依系爭契約第25條第5項約定，原告不得請求返還自受領時起之利息，並無可採。

⑶本件璞緻建設公司收受系爭房地價款及客變款之期日及金額如下：①111年1月10日，44,360元。②111年1月17日，2,150,000元。③111年4月8日，146,740元(客變款)。④111年4月19日，180,000元。⑤112年3月15日，180,000元。⑥112年11月6日，180,000元。⑦113年3月15日，180,000元。⑧113年6月21日，180,000元。有原告提出之統一發票在卷為憑(見本院卷一第31至34頁)，堪以認定；又惟璞緻建設公司於114年12月23日送達存證信函暨支票予原告，已對原告清償除客變款以外之系爭房地價款本息共3,094,360元，認定如前，從而，原告請求璞緻建設公司給付如附表「應給付利息」欄所示之利息，為有理由。

3.原告主張依系爭契約第25條第3項約定，請求已繳系爭房地價款15%之違約金等語，璞緻建設公司則爭執應予酌減等語。查：

⑴系爭契約既經原告合法解除，依系爭契約第25條第3項約定，原告可請求被告給付系爭房地總價款15%之違約金，因違約金超過已繳價款，故以已繳價款為限。又系爭房地之客變款非系爭契約所定之買賣價金，為事後追加之金額，為兩造陳明在卷(見本院卷一第438頁)，則依系爭契約第25條第3項計算違約金時，自應以系爭契約所定之系爭房地價款為據，本件原告已繳付「系爭契約所定之系爭房地價款」為3,094,360元，自應以3,094,360元為違約金之認定。原告主張應加計非屬系爭契約所定價款之客變款146,740元，並無所據。

⑵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條規定甚明。參諸本條之立法理由載明：「謹按違約金之數額，雖許當事人自由約定，然使此約定之違約金額，竟至超過其損害額，有顯失公平之情形時，債務人尚受此約定之拘束否，各國法例不一。本法則規定對於違約金額過高

者，得由法院減至相當額數，以救濟之。蓋以保護債務人之利益，而期得公平之結果也」，足見違約金酌減之規定為民法第148條第2項誠實信用原則之具體化，目的係在衡平調整當事人間之權利義務關係。又違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準(最高法院49年度台上字第807號判決、79年度台上字第1915號判決意旨參照)。本院審酌原告於111年1月8日與璞緻建設公司簽訂系爭契約，經原告於114年6月13日送達存證信函予璞緻建設公司為解除契約之意思表示，成立契約至解除契約期間約3年又5月，原告就系爭契約應已付出相當締約成本之支出，而被告起造系爭房地期間，適逢我國新冠疫情流行期間，工程進度因施工人員染疫而受影響，仍外調工班外之臨時工或散工積極施作，此經證人江逸緯、蔡晉彰於本院審理時證述明確(見本院卷二第308至316頁，卷三第45至52頁)，斟酌系爭房地價款含客變款係分期給付、原告所受之損害、被告之違約情節，及系爭房地坐落地區一般客觀事實、社會經濟狀況、目前資金利率水準等一切情狀，認以酌減至85萬元為宜，以兼顧兩造之利益。原告得請求璞緻建設公司給付85萬元違約金，逾此金額，即屬無據。

⑶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。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第2項、第203條分別定有明文。本件原告請求璞緻建設公司給付違約金，為未定給付期限之金錢債權，則原告請求自起訴狀繕本送達璞緻建設公司翌日即114年9月19日起(見本院卷一第67頁)至清償日止，按週年利率為5%計算遲延利息，尚屬有據。

㈢原告依民法第259條規定，得請求林偉珩、王富川給付之數額為何？

1.原告與林偉珩、王富川間土地預定買賣契約，業已解除，如前所述，惟原告依民法第259條規定請求林偉珩、王富川返還已繳納之土地價款455,640元本息部分，業經林偉珩、王富川開立面額455,640元之支票，於114年12月23日連同存證信函送達原告為清償，有被告提出存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執為證(見本院卷一第429至433頁)，是原告請求林偉珩、王富川返還455,640元本息，並無理由。

2.原告請求455,640元本息之遲延利息部分，依民法第259條第2款規定，林偉珩、王富川應返還自受領455,640元本息時之利息，而原告分別於111年1月8日、同年月10日給付20萬元、255,640元，有原告提出之付款明細表及存摺內頁在卷可佐(見本院卷一第43、45頁)，又林偉珩、王富川於114年12月23日送達存證信函暨支票予原告，已對原告清償土地價款本息，故原告依民法第259條第2款規定，請求林偉珩、王富川給付受領土地價款之日即111年1月10日起至114年12月23日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，依此計之，林偉珩、王富川應各給付原告45,033元(計算式：455,640元×5%×(3+348/365)÷2＝45,033元，元以下4捨5入)。

五、綜上所述，系爭契約經原告依系爭契約第25條第1項合法解除，原告依系爭契約第25條第3項約定，請求璞緻建設公司給付146,740元及如附表「應給付利息」欄所示之利息；依系爭契約第25條第3項約定，請求璞緻建設公司給付85萬元違約金，及自114年9月19日起至清償日止，按週年利率為5%計算之利息；依民法第259條規定，請求林偉珩、王富川各給付45,033元利息，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分應予准許，爰酌定相當之擔保金宣告之，就原告敗訴部分，其假執行聲請無所依據，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此

敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　27　　日

民事庭法　官　高羽慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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　　115　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　林欣宜

附表

編號	本金(新臺幣)	利率	利息起訖日	應給付利息(新臺幣)
1	44,360元	週年利率5%	111年1月10日起至114年12月23日止	8,769元(元以下4捨5入)
2	2,150,000元		111年1月17日起至114年12月23日止	422,932元(元以下4捨5入)
3	146,740元(客變款)		111年4月8日起至清償日止	146,740元自111年4月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
4	180,000元		111年4月19日起至114年12月23日止	33,140元(元以下4捨5入)
5	180,000元		112年3月15日起至114年12月23日止	25,003元(元以下4捨5入)

6	180,000元		112年11月6日起至114年12月23日止	19,184元（元以下4捨5入）
7	180,000元		113年3月15日起至114年12月23日止	16,003元（元以下4捨5入）
8	180,000元		113年6月21日起至114年12月23日止	13,586元（元以下4捨5入）