臺灣基隆地方法院民事判決

112年度訴字第322號

原　　告　丁勝義
000000000000000000
　　張溢倉
　　章凱婷
　　蔡凱崴
000000000000000000
　　李昱霖
　　蔡嘉裕
　　林婷卉
　　黃建棋
　　梅伊君
　　何東政
000000000000000000
　　倪琬茹
　　李明勳
　　池翊寧
　　謝惠如
　　楊勝文
　　林海峯
　　曾筱君
　　張敬佳
　　廖怡萱
　　陳甄怡
000000000000000000
　　張文國
　　戴瑞儂
　　高震亞
　　左淳熙
　　劉芷熒

000000000000000000
陳佩君
陳沛蓁
何芯漫
000000000000000000
000000000000000000
徐國智
徐家卉
鄭詠嬨（原名鄭美雪）
000000000000000000
胡秋鑾
000000000000000000
方明珠
陳魏宏
郭蓁
張維哲
王慕羣
章志森
陳庭康
黃思淯
000000000000000000
黃楠欣
柯孟易
陳韻婷
陳彥如
黃子晏
000000000000000000
周月霞
邱文慶

共　　同
訴訟代理人　林富貴律師
被　　告　總行營造興業股份有限公司

000000000000000000
法定代理人　吳金燕
被　　告　六峰建設開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳昭毅
共　　同
訴訟代理人　李佳翰律師
複 代 理人　郭峻瑀律師
上列當事人間給付違約金等事件，本院於113年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應各給付原告如附表一請求金額欄所示之金額，及自112年7月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

被告應自112年7月18日起至取得使用執照之日止，各按日給付原告如附表二所示之金額。如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除撤回部分外）由被告負擔。

本判決第一項於原告各以附表一「原告供擔保假執行之金額」欄所示金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以附表一「被告供擔保得免為假執行之金額」欄所示金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項就已到期之金額，於原告各以到期金額3分之1為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以到期金額之全額為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

孫豪、方鐿玲於本案已為言詞辯論後之112年10月2日以民事部分撤回狀撤回起訴（見本院卷㈢第133頁），被告總行營造興業股份有限公司（下稱總行公司）及被告六峰建設開發

股份有限公司（下稱六峰公司）均表示同意（見本院卷㈢第233頁），依民事訴訟法第262條第1項、第263條第1項規定，已生撤回效力，視同未起訴。

貳、實體方面

一、原告主張：

1.原告等47人於附表一所示日期與被告總行公司、被告六峰公司簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭房地契約，原告為甲方、被告總行公司為房屋出賣人即乙方、被告六峰公司為土地出賣人即丙方），買受如附表一所示之房屋及土地（下稱系爭房地）。依附表一編號1至39號所示原告與被告總行公司就系爭房地契約書第13條第1、2項約定「本預售屋之建築工程定於108年9月30日之前正式開工，112年3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；（甲、乙）雙方同意以領取使用執照日期為完工日…」、「（乙）方如逾期前款期間未開工或完工者，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予甲方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同（乙）方違約，雙方同意依違約規定處罰」；附表一編號40至43所示原告章凱婷、劉芷熒、何芯漫、胡秋鑾與被告總行公司、六峰公司關於系爭房地契約第13條第2項約定：「（乙、丙）方如逾前款期間未開工或完工者，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予（甲）方。若逾期3個月仍未開工或完工者，視同（乙、丙）方違約，雙方同意依違約規定處罰。」故倘被告逾期仍未取得使用執照，被告應按上開違約規定處罰。又民法第229條第1項規定：「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任」，查被告迄至112年3月31日尚未取得使用執照，故依民法第299條第1項規定，被告應自112年4月1日起負給付遲延賠償責任，且遲延逾3個月視同違約，故被告自遲延日起即112年4月1日至起訴日即112年7月17日止（總計108日），應依系爭房地契約第13條2項約定給付原告按已繳房地價款（詳後4所述）萬分之5賠償如附表一所示金額；另自112年7月18日至取得使用執照

日止，應按日給付原告已繳房地價款按萬分之5計算之損害賠償如附表二所示金額。

2. 系爭房地契約書第2條約定：「房屋、土地標示及停車位規格。」第3條約定：「房屋、土地銷售及登記面積及認定標準。」從上開條文約定文義，顯見兩造就系爭不動產之買賣，是將房屋及其坐落之土地視為一個整體，且此交易模式，符合經驗法則及一般社會交易習慣。本件被告總行公司、六峰公司同時與原告訂立系爭房地契約，該契約對原告履行系爭不動產買賣係同一目的、具有不可分性，是被告六峰公司應就被告總行公司上開金錢給付對附表一、二編號1至39所示原告負不真正連帶給付責任。再者，觀附表一編號40至43所示原告章凱婷、劉芷熒、何芯漫、胡秋鑾與被告簽訂之系爭房地契約第13條第2項均約定被告總行公司、六峰公司均應負賠償責任，可認被告原始契約書即列被告2人為共同出賣人需負不真正連帶賠償責任。竟被告利用定型化契約自行修改限制或免除企業責任，而與附表一編號1至39號所示原告簽訂系爭房地契約第13條第2項規定，將【乙、丙】方更改為【乙】方，免除被告六峰公司之賠償責任，違反消費者保護法規定，其約定無效。

3. 被告抗辯我國於109年1月15日將COVID-19列為第五類傳染病，並提出其與中華電線電纜股份有限公司聯絡單、基隆市政府公告建造執照得申請展期1年函文、行政院工程委員會對政府採購案件得延長履約期限函文，主張其不可歸責而得得順延工期云云。然有無適用天然災害順延完工，仍應由個案事實舉證，況依行政院消費者保護會111年3月31日新聞稿：「二、建商遲延應給付遲延利息：建商若有遲延取得使用執照之狀況，應按日給付已繳房地價款萬分之5的遲延利息給消費者。」、「消保處呼籲建商，在建案興建過程中，倘發生遲延取得使用執照之情況時，除應依約給付遲延利息外，並不得有下列行為：一、以非法定事由，規避賠償責任：建商不得泛稱疫情、缺工、缺料等理由係屬『不可歸責於建商之事由』，而要求消費者同意無條件展延取得使用執照

期限」（見本院卷㈢第61頁），本件被告俱未證明「因上開疫情而有不可歸責之事由，致有延長工期必要」之事實，被告所辯，不足為採。

4. 內政部於109年12月25日修正之預售屋買賣契約書範本第11條第2項前段已明定：「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。」（見本院卷㈢第85頁）；復附表一編號7所示原告黃建棋、梅伊君與被告簽訂之系爭房地契約第13條第2項約定：「（乙）方如逾前款期間未開工或完工者，每逾1日應按已繳房地總價款萬分之5單利計算遲延利息予（甲）方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同（乙）方違約，雙方同意依違約規定處罰。」（見本院卷㈡第265頁），此係因附表一編號7所示原告黃建棋、梅伊君發現被告提出之定型化契約以「已繳房屋價款」總價款萬分之5計算遲延利息，與內政部編定之上開範本不符，請求被告更正，被告同意後即更正如上。又違反上開公告之定型化契約，其定型化契約條款應屬無效，且使用房屋必須使用其基地，系爭房地契約就預售房屋及坐落基地雖分別定價，消費者並未因建商將系爭建案之預售屋買賣分拆成2個獨立契約而享有直接利益（臺灣桃園地方法院108年度訴字第1465號、106年度簡上字第181號民事判決參照），故被告抗辯本件違約金計算基礎不含原告（附表一、二編號7所示原告除外）已繳土地價款，為無理由。

5. 被告主張其於112年12月1日寄發掛號函件通知附表一編號3所示原告蔡凱崴繳納第3期工程款，繳納期限至同年月15日截止，原告蔡凱崴遲至同年月18日始繳納第3期工程款，而主張同時履行抗辯云云。然原告蔡凱崴既已繳納，被告對原告蔡凱崴主張同時履行抗辯，即無理由。

6. 系爭房地契約第13條第2項違約金之約定係由建商預先擬定之定型化契約，應受消保法及內政部所公告之預售屋買賣契約範本應記載事項規範，故被告辯稱應予酌減云云，為無理由（臺灣高等法院高雄分院112年度上易字第10號民事判決

參照）。復上開違約金之約定，旨在免除債權人證明損害責任之意旨，原告無庸加以舉證，被告抗辯原告未受損害，或未證明實際所受損害之金額，不得請求違約金云云，亦無理由（臺灣高雄地方法院111年度訴字第229號民事判決參照）。

7.綜上，爰依系爭房地契約第13條、民法第231條、第233條、第229條規定，請求被告應負遲延給付之損害賠償責任，並聲明：

①被告應給付原告如附表一所示金額，及自112年7月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。

②被告應自112年7月18日起至取得使用執照日止，按日給付原告如附表二所示金額。

③前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

④訴訟費用由被告負擔。

⑤如獲勝訴判決，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

1.原告起訴狀附表一、二編號7（即原告黃建棋、梅伊君）、編號8（即原告何東政、倪琬茹）、編號24（即原告徐國智、徐家卉）、編號26（即原告方明珠、陳魏宏）、編號32（即原告黃思淯、黃楠欣）所示原告均有2位，屬多數債權人就同一債權請求債務人為給付，則上揭原告若獲勝訴判決，則被告2人應如何給付？原告是否共同受領？抑或連帶受領？抑或分別受領？俱未明確（即上揭原告主張之債權是可分債權或連帶債權不明），亦不適於執行，故原告訴之聲明未合法定程式，均應定期命原告補正，逾期不補正，應駁回原告之訴。

2.原告主張與被告簽訂系爭房地契約，購買附表一所示預售樓層及坐落土地，被告迄今仍未就附表一所示預售房地取得使用執照及完工乙情，被告對此不爭執。查依系爭房地契約所附建造執照記載，系爭預售屋之建照發照日為107年6月16日、領照日為107年5月23日、最晚應開工日(即領照日6個月

內）為107年11月23日、竣工期限為開工日起54個月即112年7月23日，已非以112年3月31日為竣工期限。再觀系爭房地契約第13條第1項本文約定「本預售屋之建築工程定於民國108年9月30日之前正式開工，民國112年3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；（甲、乙）雙方同意以領取使用執照日期為完工日」之文義，其中關於被告公司應取得使用執照之期限，自標點符號之斷句，解釋上本條項約定112年3月31日期限，應係指「完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施」之期限，至於取得使用執照之期限，則未有約定。是以被告僅需於112年7月23日完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施即可，至於取得使用執照之期限，未有約定，原告主張被告應於112年3月31日前取得使用執照，即無可採。

3. 我國於109年初爆發COVID-19疫情，並陸續發展強制隔離等防疫措施，致使百業一時缺工。被告為興建系爭預售屋，依建築法第39條第1項按核定工程圖樣及說明書，委由中華電線電纜公司股份有限公司（下稱中華電線公司）安裝系爭預售屋鋁窗，並待竣工後，依建築法第70條第1項規定於主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符時，向主管機關申請使用執照，是以被告必須等到中華電線公司安裝鋁窗完工後，始得向主管機關申請並取得使用執照。但受疫情影響，中華電線公司前以111年6月1日連絡單通知被告總行公司稱：「近期COVID-19染疫確診人數屢創新高，國內每日確診人數達萬人，本公司職員、工廠工員及外籍移工等亦難倖免，截至5/23止陸續通報確診及接觸隔離已達多數，導致人力短缺，已經影響鋁窗生產進度。致使本公司目前鋁窗之生產時程，於圖面簽認完成後，尚需240個工作天以上始能完成。」(見本院卷㈡第1175頁)等語，足認系爭預售屋之完工顯然係因我國發生COVID-19疫情之不可抗力天災，兼以疫情期間通報確診、強制隔離等政府政策而致推遲，被告實乃不可歸責，依民法第230條規定，被告不負遲延責任。

4. 再者，系爭房地契約第13條第1項約定：「本預售屋之建築

工程定於民國108年9月30日之前正式開工，民國112年3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；（甲、乙）雙方同意以領取使用執照日期為完工日。但有下列情事之一者，得順延其期間：（一）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。（二）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。」新冠疫情屬天災，與系爭房地契約書第13條第1項但書第1款的天災概念相符，我國政府對於新冠疫情採高度強制管制，導致被告無法如期完工，被告亦符合系爭房地契約第13條第1項但書第2款規定，均得順延工期。復臺灣高等法院111年度上字第1211號民事判決以「系爭建案……，因疫情因素，經新竹市政府先後於109年3月24日府都建字第10900496291號公告、110年5月26日府都建字第11000861821號公告及111年7月7日府都建字第11101022641號公告，分別增加工程期限12個月，總核定建築期限為開工之日起61個月內完工，竣工期限為112年9月8日…，足見系爭建案因新冠肺炎疫情因素，有不能施工之情事，經新竹市政府公告增加工期共計36個月，依系爭合建契約第18條第1項但書約定，上開36個月應不列入施工期限，系爭合建契約第12條第2項約定之完工期限，亦應延長36個月…新竹市政府既因疫情因素公告延長建築期限，顯係考量疫情期間實施之防疫措施確已造成施工困難或無法施工，而有延長工期之必要，此係兩造締約時所不可預見，且係人力所不能抗拒，應認屬不可抗力…」，亦同此旨。

5. 民法第227條之2第1項規定：「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。」觀臺灣臺北地方法院94年度簡上字第78號、臺北地方法院93年度重訴字第66號民事判決意旨，均肯認SARS疫情之發生，屬契約成立後非當時所得預料之情事變更，得依民法第227條之2第1項之規定，請求變更原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之歸於公平變更減少租金。而查，系爭房地契約大部分締

結於新冠疫情發生前或發生初期，對照我國前次如此嚴重的疫情乃係92年發生之SARS疫情，持續期間約僅1年，主要疫區亦非遍及全國，反之，COVID-19疫情遍及全國且持續將近4年時間，顯屬我國自二次大戰以來難以想像之局面，其影響層面之廣，自非系爭房地契約締結當時得以先前經驗所得預料。且基隆市政府（即系爭預售物之主管機關）就有關於依建築法申請之建築物之新建、增建、改建及修建之建造執照展期，依建築法第53條及基隆市建築管理自治條例第28條第2項規定，分別於109年5月19、110年6月17日、111年6月23日公告均准建造執照及雜項執照「自動延期」1年，毋庸另經申請（見本院卷卷二第1177頁至1179頁）。而行政院公共工程委員會亦以109年3月6日函文表示於政府採購事件中，因發生COVID-19疫情，屬於天災或事變之不可抗力，如致廠商無法履約，廠商即得得申請延長履約期限（見本院卷卷二第1181頁）。準此，無論中央或地方行政機關均儘量使採購契約或建築期限另有寬裕期間可資運用，是若本件仍強按系爭房地契約第13條第1項以112年3月31日為取得使用執照期限，而不履行時即課被告給付逾期違約金義務，顯然對被告顯失公平。是斟酌前揭關於SARS疫情肯認情事變更之案例，本件應依民法第227條之2第1項規定，依上開基隆市政府3次公告展延完工期限3年，被告符合民法第230條、系爭房地契約第13條第1項但書事由，原告不得依系爭房地契約第13條第2項規定向被告請求違約金。至原告主張被告不得以疫情係天然災害為由延長工期，並援引基隆市政府112年3月14日基府地權貳字第112001148號函及行政院消費者保護會111年3月31日新聞稿（見本院卷卷三第59至61頁）為據，惟而，上開基隆市政府函文及行政院消費者保護會新聞稿，均為行政機關見解，至多構成行政程序法第159條第1項之行政規則或行政事實行為，不能拘束法院判斷。反之，有權機關所為有效行政處分，受處分人應受拘束，基於權力分立原則，普通民事法院除有適法審查權限者外，對以該行政處分的「規制內容」應作為構成要件事實受其拘束，即所謂構成要件效

力；另作為行政處分規制內容基礎之「事實與法律認定」，如立法者就該事物本身之特性，無分別做不同規範目的，非有特殊情況，亦應承認其有確認效力（最高法院112年度台上字第413號民事判決理由參照）。準此，被告援引上揭基隆市政府3則公告，均由建築法第53條第3項及基隆市建築管理自治條例規定授權，而由有權之行政機關（即基隆市政府）自動延長管轄範圍內建築期限，核屬行政程序法第92條第2項一般（行政）處分性質，而公告主旨既明確載明「為因應嚴重特殊傳染性肺炎對營建產業的衝擊，有關建築期限之延長…」，故該3則公告之規制效力即已認定「新冠肺炎疫情確實造成營建產業的衝擊」的事實，基於行政處分之構成要件效力，判斷被告是否不可歸責自應立基於基隆市政府上開公告認定延長建築期限係因新冠肺炎疫情之事實。

6. 被告於系爭建案展示樣品屋之鋁門窗，係採用中華電線公司的鋁門窗（見本院卷㈢第162頁、197頁）。而系爭房地契約第1條明確約定廣告宣傳品為契約約定之一部分，此乃基於預售屋契約保護原告為消費者之約定，除非依民法第153條第1項與原告合意外，被告自不得任意違反關於設備建材之約定。故被告於後續實際興建系爭預售屋時，必須要採用中華電線公司鋁門窗，否則即屬違反系爭房地契約約定。中華電線公司前以111年6月1日連絡單通知被告至少尚需240天以上始得完成鋁門窗生產，業如前述，故本件屬因第三人行為之通常事變，而有非可歸責於被告事由，導致被告無法取得系爭預售屋使用執照，自有系爭房地契約第13條第1項但書得順延取得使用執照之適用。

7. 系爭房地契約第8條第1項前段約定：「（甲）方應依附件(三)『房屋、土地付款明細表』中所約定之繳款方式及條件支付，其中工程款付款間隔日數應在20日以上。」是原告須依系爭房地契約所附「房屋、土地付款明細表」，於第3期「室內磁磚工程」開始施作時給付第3期價款，被告始得接續施作第4期「室內油漆工程」工項；被告再於原告給付第4期款後，接續進行第5期「申請使用執照」之工項。此約定

係依工程施工進度付款，除保障買受人外，更有舒緩出賣人之被告融資負擔之功能，倘未經原告按期給付房屋價款，無從紓解被告資金壓力。從而，原告按工程進度給付房屋價款，即與被告是否接續進行後續工項具備牽連關係，此由系爭房地契約第10條另約定原告未按期繳清期款而應給付違約金等情，更可印證。是原告有義務依照付款明細表之施工進度，向被告付款；若原告拒不付款，該付款明細表之工程款既屬系爭預售屋之一部價金，與被告之給付義務間自有履行上相互牽連關係，被告得行使同時履行抗辯。查被告已於112年12月1日寄發掛號函件通知附表一編號3所示原告蔡凱崴繳納第3期工程款，繳納期限至同年月15日截止，原告蔡凱崴遲至同年月18日始繳納第3期工程款。縱認被告未於112年3月31日前取得使用執照具有可歸責事由，惟原告蔡凱崴未依系爭房地契約第8條暨「房屋、土地付款明細表」按期給付第3期室內磁磚工程施工價款，因此被告行使同時履行抗辯權，就逾期取得使用執照之遲延責任溯及免除（最高法院107年度第8次民事庭會議決議參照），毋庸負系爭房地契約第13條第2項之違約金之給付責任。

8. 附表一編號1至39號所示原告與被告簽訂之系爭房地契約第13條第2項約定：「（乙）方如逾前款期間未開工或完工者，每逾1日應按『已繳房屋價款』萬分之5單利計算遲延利息予（甲）方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同（乙）方違約，雙方同意依違約規定處罰」，縱認被告未於112年3月31日前取得使用執照具有可歸責事由，附表一編號1至39號所示原告得依系爭房地契約第13條第2項請求之違約金應依「每逾1日應按『已繳房屋價款』萬分之5單利計算遲延利息」計算，違約金之計算基礎不含上揭原告已繳土地價款。

9. 系爭房地契約第13條第2項約定之違約金，應為「損害賠償預定性質」之違約金。又屬損害賠償總額預定性質者，係作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總額，目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。

而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。故法院對於損害賠償總額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害，為主要之考量因素，以判斷約定之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第2345號民事判決參照）。查附表一所示原告有無因被告逾期未取得使用執照而受有損害？受有損害若干？均應先由原告舉證證明（最高法院110年度台上字第2381號民事判決參照），始得決定違約金是否過高以及酌減之基準，俾使法院酌減違約金。本件實因COVID-19疫情，導致被告逾112年3月31日仍未取得系爭預售屋之使用執照，且基隆市政府已基於疫情而公告通案展延建造執照期限，被告並與附表一所示原告以外之其他系爭預售屋買戶達成延期協議，被告已戮力履行系爭房地契約並獲取部分買戶之體諒，非蓄意違約。故本件若准原告依附表一、二所示請求之金額，對被告為沉重負擔，且賠償總額將占被告總行公司實收資本額(見本院卷㈡第1183頁)之20%以上，更超過被告六峰公司實收資本額(見本院卷㈡第1185頁)，對於被告而言，顯係沉重並恐致令破產之境地，反而不利於身為買受人之原告。是以，縱然原告得依系爭房地契約第13條第2項請求違約金，但違約金顯屬過高，應予酌減。況原告並未舉證證明，若被告依約如期完工，原告所得享受之利益若干，則原告因被告違約(假設語)所受損害，至多僅為其已給付之房屋價金所受利息之損害，如依臺灣銀行112年11月7日牌告活存年利率0.58%計算，原告得請求之違約金至多以每日單利利率0.001589%（即0.58% ÷365＝0.001589）計算。

10.原告係依系爭房地契約第13條第2項請求給付違約金，然被告所負之債務係依約定期限取得使用執照，非屬以支付金錢為標的，參照最高法院37年度上字第8014號判決、43年度台上字第576號判決、62年台上字第1394號民事判例意旨，應認上開「遲延利息」應係違約金之性質，原告按日

請求之違約金，不得再依民法第233條請求遲延利息。

11.系爭房地契約前言、第4條至6條及第8條暨付款明細表，已明載被告總行公司及被告六峰公司分別為「房屋出賣人」及「土地出賣人」、「房屋」及「土地」面積及總價分別計算，且原告應分別依系爭預售屋施工進度給付「房屋」與「土地」價款。由此觀之，被告2人對於原告之主給付義務不同，原告就房屋及土地價金給付義務亦分別履行。至被告2人移轉房屋及土地所有權義務，僅因受民法第799條第5項區分所有權與其基地須合併移轉限制，無從獨立分別移轉。故從系爭房地契約之買賣雙方權利義務的結構觀之，難謂被告2人之債務須負不真正連帶責任。復系爭房地契約均已由附表一編號1至39號所示原告攜回審閱一定期日，除附表一編號7黃建棋、梅伊君外之原告均無意見，可見附表一編號1至39號所示原告均同意系爭房地契約之約定，消費者得依契約自由與被告訂定契約，如願意放棄自我權利，本屬於私法上處分權之行使。

12.綜上，聲明：①原告之訴及假執行聲請均駁回。②訴訟費用由原告負擔。③如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠原告於附表一所示日期，分與被告總行公司及被告六峰公司共同簽訂系爭房地契約，購買如附表一所示預售樓層房屋暨坐落土地。

㈡被告就原告於起訴狀所列附表三（見本院卷卷一第43至47頁，即原告於何時已繳納多少房地價款予被告）不爭執。

㈢被告未於112年3月31日前取得使用執照，迄今亦未取得。

四、本件之爭點為：

㈠原告主張依系爭房地契約第13條第1項約定，使用執照取得日期為112年3月31日，有無理由？

㈡原告主張被告就逾期交屋之遲延利息、違約金，應以已繳納「房地價款」計算，有無理由？

㈢原告依系爭房地契約第13條第2項約定，請求被告依不真正

連帶法律關係給付遲延利息、違約金，有無理由？

㈣原告依系爭契約第13條第1項、第2項約定，主張被告各應給付原告如附表一所示金額，及均自112年7月18日起至取得使用執照日止，按日給付原告如附表二所示金額，有無理由？

㈤被告抗辯新冠疫情之故，有系爭房地契約書第13條第1項第1、2款及情事變更原則之適用，是否有據？

㈥被告抗辯依系爭房地契約書之約定，系爭建案只能安裝中華電線公司之鋁門窗，導致被告施工遲延無法按時取得系爭預售屋使用執照，被告乃不可歸責，有系爭房地契約第13條第1項但書得順延取得使用執照之適用，是否有據？

㈦被告依民法第264條規定，對附表一編號3原告蔡凱崴，主張同時履行抗辯，就逾期取得使用執照之遲延責任溯及免除，不負系爭房地契約第13條第2項之違約金之給付責任，有無理由？

㈧原告請求之違約金是否過高應予酌減？

㈨原告主張被告應給付附表一所示金額，得否就該金額再請求「自112年7月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息」？

五、本院得心證之理由

㈠原告主張依系爭房地契約第13條第1項約定，使用執照取得日期為112年3月31日，有無理由？

原告主張與被告簽訂之系爭房地契約第13條第1項均約定：「本預售屋之建築工程定於民國108年9月30日之前正式開工，民國112年3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；（甲、乙）雙方同意以領取使用執照日期為完工日」，有系爭房地契約在卷可憑，並為被告所不爭執，應認屬實。是以依上揭約定明確之文義觀之，被告應於112年3月31日以前完成主建物、附屬建物、使用執照所定之必要設施及取得使用執照，並以領取使用執照日做為完工日。被告迄今仍未取得使用執照，為被告所是認（本院卷㈢第30頁），從而，原告主張被告未依系爭房地契約所定期限即112年3月31日前取得使用執照之事實，

核屬有據。雖被告抗辯系爭房地契約第13條第1項，以標點符號斷句觀之，係約定「完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施」應於112年3月31日前完成，使用執照之取得期限，未有約定云云。惟查系爭房地契約第13條第1項約定文義，所稱「並取得使用執照」之意為「一起」、「同時」，殆無疑義，系爭約定之文義為民國112年3月31日之前須完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施外，也需「一起」、「同時」取得使用執照，被告上開抗辯，無足可採。

㈡原告主張被告就逾期交屋之遲延利息、違約金，應以已繳納「房地價款」計算，有無理由？

1.按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之；定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效；定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用；中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容，消費者保護法（下稱消保法）第17條第1項、第4項、第16條前段及消保法施行細則第15條分別定有明文。消保法第17條既為保護消費者，而授權中央主管機關公告特定行業之「預售屋買賣契約書範本」，則當事人間之定型化契約若將內政部買賣契約範本所禁止記載之相關內容約定於契約條款中，該條款自屬無效；反之，若未將應記載之事項約定於契約條款中，或所約定內容僅符合該範本所要求完整內容之一部者，則內政部買賣契約範本記載事項之相關內容即具有補充之效力，而應列為當事人間之約款，不待消費者保護法施行細則另行規定。又消保法第15條雖規定，定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效，然參酌

消費者保護法第4條所定，企業經營者，有提供消費者「充分與正確資訊」之義務，及消保法第11條之1第3項但書、同法施行細則第12條但書之立法精神，應對消保法第15條作目的性限縮解釋，認其僅於「定型化契約條款」之內容，較「個別磋商條款」之約定，不利於消費者時，始有適用餘地，故如「定型化契約條款」內容，較「個別磋商條款」之約定，更有利於消費者，而消費者於該約定時所不知者，仍以「定型化契約條款」之內容，為雙方權利義務之依據。蓋此種情形，企業經營者顯在利用消費者之不知，而藉由個別磋商之方式，獲取不當之契約權益，與誠信要求殊有違背，自不值保護。查系爭房地契約之房屋賣方為被告總行公司、土地賣方為被告六峰公司，均以銷售系爭建案為營業之人，合致消保法第2條第2款所定義之企業經營者，應堪認定。復被告為向不特定之消費者銷售「台北雪梨灣」建案之房屋及坐落土地應有部分而預先擬定同類之系爭房地契約，為被告所不爭執，故屬消保法所稱定型化契約，而有上開消保法規定之適用。

2. 查被告與附表一所示原告就系爭房地契約書第13條第2項約定並非一致，其中編號7原告黃建棋、梅明君與被告於該條約定：「（乙）方如逾前款期間未開工或未完工者，每逾一日應按『已繳房地價款』萬分之5單利計算遲延利息予（甲）方」（見本院卷㈡第265頁）；編號40至43原告章凱婷、劉芷熒、何芯漫、胡秋鑾與被告於該條約定「（乙、丙）方如於前款期間未開工或取得使用執照，每逾一日應按『已繳房屋價款』萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」（見本院卷㈡第135、659、739、819頁），其餘原告與被告則於該條均約定「（乙）方如逾前款期間未開工或未完工者，每逾一日應按『已繳房屋價款』萬分之5單利計算遲延利息予（甲）方」。可知除附表一編號7所示原告黃建棋、梅明君外，關於遲延利息、違約金之約定均以「房屋價款」作為計算之依據，此與內政部104年1月1日至110年1月1日歷次修正公告預售屋買賣定型化契約應記載事項（下稱應記載

事項）第12條第2項前段：「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」規定係以「已繳房地價款」作為遲延利息計算之依據不符，明顯不利消費者，況被告僅在編號7所示原告黃建棋、梅明君發現系爭約款牴觸內政部頒布之預售屋買賣定型化契約應記載事項時修正以「已繳房地價款」計算遲延利息，顯見被告乃藉由個別磋商方式，獲取不當之契約權益，與誠信要求殊有違背，對未發現、不知情之原告顯失公平，被告自不得藉詞「願意放棄自我權利，本屬私法上處分權行使」脫免之。是系爭房地契約第13條第2項以「已繳房屋價款」作為計算之依據，已違反應記載事項第12條第2項前段規定，依據上揭消保法規定，以該違反部分即僅以「房屋價款」計算之約定無效，並應以上揭應記載事項第12條第2項前段規定構成雙方契約之內容，亦即以「已繳房地價款」計算遲延利息、違約金，被告抗辯應以已繳房屋價款作為計算基礎云云，不足採憑。從而，原告主張被告逾期取得使用執照之遲延利息金額，應以「已繳房地價款」依萬分之5單利計算遲延利息、違約金，為有理由。

㈢原告依系爭房地契約第13條第2項約定，請求被告依不真正連帶法律關係給付違約金，有無理由？

按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院101年度台上字第367號判決意旨參照）。本件附表一編號1至39號所示原告與被告就系爭房地契約第13條第2項，僅約定「被告總行公司」若逾期未完工應付遲延利息、違約金；附表一編號40至43所示原告與被告就系爭房地契約第13條第2項，則約定「被告總行公司、六峰公司」若逾期未完工應付遲延利息、違約金，是有爭執者乃被告六峰公司是否應與被告總行公司對原告負不真正連帶給付責任？查被告六峰公司、總行公司合作推出系爭預售屋，以被告總行公司為房屋出賣人、被告六峰公司為土地出賣人，共同銷售系爭建案之房屋

及基地乙情，為兩造所不爭執，雖房屋與其所坐落之基地，固屬各自獨立之不動產，各得為獨立交易之客體，然房屋性質上不能與土地分離而存在，使用房屋必須使用其基地，兩者結合而為一體使用，方符合當事人間之利益及社會公益。亦即對兩造而言，契約目的在完成該預售屋即房屋與坐落基地應有部分一併移轉、交付，屬緊密不可分之契約標的，若互缺其一，契約目的即無法達成，是以被告共同銷售系爭建案，具有社會、經濟上一體性關係，系爭房地契約無法割裂適用，應一體觀察。況觀系爭房地契約第23條第1項約定如房地產權如有不清致原告受損，原告得於催告仍未解決後解除系爭房地契約；第23條第4項約定原告不得基於系爭房地契約取得之權利提供第三人做擔保或轉讓，否則對被告不生效力；第24條約定如原告有違約情事，被告得解除系爭房地契約，反之，如被告有違約情事，原告得解除系爭房地契約，益見系爭房地契約就房地之權利瑕疵擔保、轉讓、解除權行使均具有不可分離之依存關係。從而，不論從利益歸屬、危險分配等因素考量，被告任一人違約時，另一人亦視為違約，應各負全部給付之義務，是被告就系爭房地契約之履行、給付遲延之賠償義務，對於原告均有各負同一目的之全部給付義務，被告應負不真正連帶給付責任，其中1人為給付，另1人即在該給付範圍內可免給付義務。被告六峰公司抗辯其無須與被告總行公司負不真正連帶責任，洵非可取。

㈣原告依系爭契約第13條第1項、第2項約定，主張被告應各給付原告如附表一所示金額，及自112年7月18日起至取得使用執照止，按日給付原告如附表二所示金額，有無理由？

1.按兩造簽訂之系爭契約第13條第1項均約定「本預售屋之建築工程定於108年9月30日之前正式開工，112年3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；（甲、乙）雙方同意以領取使用執照日期為完工日…」，是以被告取得使用執照日即為完工日。雖被告與附表一所示原告就系爭房地契約第13條第2項約定不盡相同，

被告或與部分原告約定「如逾期前款期間未開工或『完工』者，每逾1日應按已繳…單利計算遲延利息予原告。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同被告違約，雙方同意依違約規定處罰」；或與部分原告約定「如逾期前款期間未開工或『取得使用執照』，每逾1日應按已繳…單利計算遲延利息予原告。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同被告違約，雙方同意依違約規定處罰」，然不論何者，均可認被告未於112年3月31日前取得使用執照及完工，合先敘明。

2.被告未於約定之112年3月31日前取得使用執照及完工，業如前述，附表一編號2、4至39、41至43號所示原告主張已於112年3月31日前繳納如附表一所示金額予被告，有原告轉帳資料在卷可憑（見本院卷卷一第75、76、81至157頁），亦為被告所不爭執，堪信屬實。是以，附表一編號2、4至39、41至43號所示原告主張被告逾期取得使用執照或完工之遲延天數應自112年4月1日起算，迄至起訴繫屬本院即112年7月17日止，總計108日，應依系爭房地契約第13條第2項約定給付附表一編號2、4至39、41至43號所示原告如附表一所示金額，為有理由，應予准許。又原告主張被告應給付附表一編號1原告丁勝義75060元（算式：已繳納139萬×0.0005×108天＝75060元）、編號3原告蔡凱崴82620元（算式：已繳納153萬×0.0005×108天＝82620元）、編號40原告章凱婷52920元（算式：已繳納98萬×0.0005×108天＝52920元），然查❶原告丁勝義於112年3月31日前共繳房地價款133萬元，後於同年4月10日再繳款6萬元，此有繳款明細可憑（見本院卷卷一第73頁），故原告丁勝義於112年4月1日至同年4月9日（計9日）應以已繳納133萬元房地價款為基準計算如附表一所示算式之遲延利息，於同年4月10日至同年7月17日（計99日），以已繳納139萬元房地價款為基準計算如附表一所示算式之遲延利息、違約金；❷原告蔡凱崴於112年3月31日前共繳房地價款146萬元，後於同年4月7日繳款7萬元，此有繳款明細可憑（見本院卷卷一第79頁），故原告蔡凱崴於112

年4月1日至同年4月6日（計6日）應以已繳納146萬元房地價款為基準計算如附表一所示算式之遲延利息，於同年4月7日至同年7月17日（計102日），以已繳納153萬元房地價款為基準計算如附表一所示算式之遲延利息、違約金；❸原告章凱婷於112年3月31日前共繳房地價款94萬元，後於同年4月6日再繳款4萬元，此有繳款明細可憑（見本院卷卷一第77頁），故原告章凱婷於112年4月1日至同年4月5日（計5日）應以已繳納94萬元房地價款為基準計算如附表一所示算式之遲延利息，於同年4月6日至同年7月17日（計103日），以已繳納98萬元房地價款為基準計算如附表一所示算式之遲延利息、違約金。綜上，原告丁勝義、蔡凱崴、章凱婷請求未逾附表一所示範圍，為有理由，應予准許。逾附表一所示金額，為無理由，不應准許。

3.又被告自原告起訴後即112年7月18日起迄今，仍未取得使用執照及完工，亦為被告所不爭執。是以，原告依系爭房地契約第13條第2項約定，請求被告自112年7月18日起依附表二所示按日給付原告已繳納房地價款按萬分之5計算之金額至取得使用執照日止，為有理由，應予准許。

㈤被告抗辯新冠疫情之故，有系爭房地契約書第13條第1項第1、2款及情事變更原則之適用，是否有據？

1.查新冠疫情之開端，係源自於000年00月間中國武漢市場陸續傳出不明肺炎病例，我國疾管署於109年1月15日公告上開疾病屬第五類法定傳染病，之後疫情日益嚴重，於109年1月20日成立三級中央流行疫情指揮中心，之後即陸續傳出醫院群聚感染事件，又因國際疫情嚴重、緊急，大量民眾自境外返台，導致境外移入案例增加，109年4月30日指揮中心宣布啟動「防疫新生活運動」，於109年9月16日台灣確診數突破500例，110年3月19日台灣總確診數突破1千例，110年5月19日宣布全台防疫等級提升至第三級，高中以下學校開始停課，學生改採居家線上學習，其後於110年7月27日疫情降為二級警戒，111年2月24日宣布取消疫情警戒分級，迄至112年5月1日起「COVID-19」調降為第四類傳染病，此有本院自

網路列印之新冠疫情大記事在卷可憑，並為兩造所不爭執。可悉新冠疫情蔓延全球，並對全球產業產生重大衝擊，亦對台灣社會有所影響，此為眾所周知之事實，而本件被告為公司法人，非毫無市場經營經驗，與原告簽訂系爭預售屋契約時，本應就經營、履約能力以及前述疫情風險為相當評估，並承擔相應風險。自不得於簽訂系爭房地契約後，復以原即可預料之我國將受全球新冠肺炎疫情影響之實際發生，再以天災、政府法令變更、情事變更等不可歸責為由，主張其可延長取得使用執照之期限3年。被告徒以基隆市政府公告符合特定條件之建造執照或雜項執照原核定之建築期限，得自動展期1年共3次、行政院公共工程委員會109年3月6日公告於政府採購契約履約事件中，因發生COVID-19疫情，屬於天災或事變之不可抗力，如致廠商無法履約，自得申請延長履約期限等為由，抗辯依系爭房地契約第13條第1項第1、2款及情事變更原則，得延長取得使用執照期限3年云云。然被告究有何具體事由，認為僅依政府對於新冠疫情之防疫措施，即可逕認有不可抗力、不可歸責事由（即不能施工），俱未具體舉證，亦未就各該受影響之事由提出相關事證為之證明。復佐以被告於109年1月20日成立中央疫情指揮中心後，仍與附表一編號1、2、3、4、9、13、16、18、20、21、22、23、24、25、30、34、35、36、37、38、39、40、41、42、43所示原告簽訂系爭房地契約，斯時對於新冠肺炎疫情暨其對於一般社會經濟生活之影響，國內外已有相當資訊可供締約雙方參酌，疫情趨勢變化非締約當時無法預知之情節，被告當已盱衡上情暨己身履約能力、違約風險後，仍決定與原告締約於112年3月31日前取得使用執照暨完工，被告即應受該取得使用執照期限及完工約定之拘束。從而，被告上揭所辯，不足為採。

㈥被告抗辯依系爭房地契約書之約定，系爭建案只能安裝中華電線公司之鋁門窗，導致被告施工遲延無法按時取得系爭預售屋使用執照，被告乃不可歸責，有系爭房地契約第13條第1項但書得順延取得使用執照之適用，是否有據？

查系爭房地契約第12條第1項：「一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(七)建材設備表」施工，除經(甲)方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但(乙)方能證明有不可歸責於(乙)方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。」；系爭房地契約附件（十三）建材設備表【門窗】：「鋁門窗：配合外觀色系，特選用中華或力霸或大同等同級品，粉體塗裝氣密鋁門窗，陽台欄杆大配5+5膠合強化清玻璃，室內窗戶搭配6mm強化清玻璃附紗窗，另落地門採8mm強化清玻璃並附紗窗，防風防雨隔音阻蚊效果佳」（見本院卷㈢第197頁）。是以，依系爭房地契約約定，被告得選用中華或力霸或大同等同級品之粉體塗裝氣密鋁門窗，雖被告於系爭建案展示樣品屋之鋁門窗，採用中華電線公司的鋁門窗，此僅得認合致系爭房地契約第1條約定廣告宣傳品為契約約定之一部分，非謂系爭房地契約第1條約定排除系爭房地契約第12條第1項、附件（十三）建材設備表約定之適用。被告抗辯依系爭房地契約第1條約定，系爭建案採用的鋁門窗，必須與預售屋展示的鋁門窗之廠商相同，無足為採。再者，依系爭房地契約第12條第1項約定，可悉若建材設備有需變更之情形時，可先經原告同意，或更換不低於原約定之建材設備，而非中華電線公司無法按時提供鋁窗，即直接推認被告具不可歸責事由。況被告接獲中華電線公司111年6月1日函文告知鋁窗工期「尚需240個工作天以上始能完成」（見本院卷㈡第1175頁），斯時被告已能預見因中華公司鋁窗工期延宕將致系爭房地工程有延滯可能，被告本得基於工程進度整體考量進行適度調整，並依系爭房地契約之附件13的內容使用力霸或大同之同級品，被告捨此不為，且迄至本件言詞辯論終結時，俱未舉證有何積極作為而有不可歸責事由，其抗辯因有第三人行為之通常事變，導致被告無法取得系爭預售屋使用執照，被告乃不可歸責，有系爭房地契約第13條第1項但書得順延取得使用執照之適用

云云，要無可採。至被告提出大同鋁業股份有限公司（下稱大同公司）出具之公告，主張大同公司於疫情期間量能不足，難以供應鋁門窗。然觀之大同公司係於100年0月0日出具公告，其內容亦僅表明「交期維持下單後120天起」，可認大同公司、中華電線公司之公告，分距取得使用執照（即完工日）期限1年1月、10月，被告均有充分時間採購合於系爭房地契約第12條第1項、附件（十三）建材設備表約定之設備，被告猶執此置辯，不足為採。

㈦被告依民法第264條規定對附表一編號3原告蔡凱崴，主張同時履行抗辯，主張就逾期取得使用執照之遲延責任溯及免除，不負系爭房地契約第13條第2項之違約金之給付責任，有無理由？

按系爭房地契約書第8條約定：「甲方應依附件㈧「付款明細表」中所約定之繳款方式及條件，於接獲賣方(乙)書面通知之7日內以現金或即期支票向賣方(乙)指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納…」（見本院卷㈡第157頁）等語，可知各期房地買賣價金均屬不確定期限之債務，倘原告接獲書面繳款通知單，卻未於7日內如數繳款者，始應負遲延責任。惟依被告提出之第三期室內磁磚工程施工款通知繳交表、寄發大宗掛號函件執據（見本院卷卷三第365、373頁），僅得證明被告於112年12月1日寄發掛號函件通知原告蔡凱崴繳納第3期工程款，原告蔡凱崴於同年月18日始繳納第3期工程款之事實，仍無法證明「原告蔡凱崴何時接獲書面繳款通知單」及「於接獲繳款通知單後未於7日內繳款」之事實，被告以原告蔡凱崴逾期繳款，主張同時履行抗辯，要乏憑據。

㈧原告請求的違約金是否過高？

1.按民法第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）；惟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）。依系爭房地契約第13條第2項約定被告如逾期開工或完工（取得使用執照）者，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予原告。核被告此部分所負之債務係依約定完工及取得使用執照，非屬以支付金錢為標的，依上說明，應認兩造就上開「遲延利息」之約定，具有違約金之性質，合先敘明。

2.再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固有明定。惟基於民事訴訟採辯論主義原則，就約定違約金額是否過高之事實，應由主張違約金過高之當事人負提出事實及舉證之責任，法院僅依當事人所提出之事實及證據，依職權審究其違約金之約定是否確有過高情事及應如何核減至相當之數額，尚非謂法院須依職權蒐集並調查有關當事人約定之違約金是否有過高之事實。又違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院92年度台上字第2747號判決、104年度台上字第419號判決意旨參照）。本件被告主張違約金過高，應予酌減云云，雖提出被告總行公司、被告六峰公司之經濟部商工登記公示資料（見本院卷㈡第1183至1185頁）等相關事證以供本院審酌，惟查系爭房地契約係由被告所預先制定，並約定賣方相關遲延責任之條款，要求原告簽署並受拘束，買方僅為一般消費者，本無從置喙之餘地。今被告違約，其等既身為社會經濟及履約能力較強之一方，自應受其等所自行擬定之違約金額約定之拘束。又參系爭應記載事項第12條第2項前段記載事項係以每逾1日，按已繳房地價款依萬分之5單利

計算遲延利息予買方，此乃主管機關依消費者保護法授權所制訂之規範，亦即係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所為之規範，系爭房屋契約所定之遲延利息計算方式，已屬主管機關所定之最低下限，計算方式並無不合理之現象。系爭房地契約於訂約時，被告既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，難認約定之違約金額有何過高而應酌減之情形。被告抗辯違約金過高，無足採信。

㈨原告主張被告應給付附表一所示金額，得否就該金額再請求「自112年7月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息」？

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；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233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件起訴狀繕本係於112年7月21日送達被告，有送達證書附卷可稽（見本院卷卷一第255、257頁），是原告就其所請求金額得請求自112年7月22日起算之法定遲延利息，應堪認定，原告主張逾上開範圍部分，為無理由，不應准許。至被告抗辯原告就附表一所示金額，不得求法定遲延利息云云，然原告本件請求之遲延利息性質上為違約金，非屬民法第233條第2項所定不得加計遲延利息之「利息」，被告所辯，不足為採。

六、綜上所述，原告請求⑴被告應各給付原告如附表一請求金額欄所示之金額，及均自112年7月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。⑵被告應自112年7月18日起

至取得使用執照之日止，各按日給付原告如附表二所示之金額。如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。又本判決所命給付，兩造均陳明願供擔保聲請宣告准、免假執行，就原告勝訴部分，核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已經明確，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、結論：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　　113　　年　　1　　月　　29　　日

民事庭法　官　黃梅淑

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　　113　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　郭廷耀

附表一（違約金計算期間：112年4月1日至112年7月17日）：

編號	原告	戶名	期間	算式（已繳房地價款*0.0005*108日）	請求金額（新臺幣）	簽約日	原告供擔保假執行之金額（新臺幣）	被告供擔保得為假執行免執金額（新臺幣）
1	丁勝義	A3棟4樓	112年4月1日至112年49日，共9日。	1,330,000*0.0005*9=5,985	74,790	109年6月17日	24,930	74,790
			112年4月10日至112年7月17日，共99日。	1,390,000*0.0005*99=68,805				
2	張	B2棟3	112年4月	1,020,000*	55,080	109年9	18,360	55,080

	溢倉	樓	1日至7月17日，共108日。	0.0005*108=55,080		月20日		
3	蔡凱崴	B3棟5樓	112年4月1日至112年4月6日，共6日。	1,460,000*0.0005*6=4,380	82,410	110年5月6日	27,470	82,410
			112年4月7日至112年7月17日，共102日。	1,530,000*0.0005*102=78,030				
4	李昱霖	C1棟2樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,130,000*0.0005*108=61,020	61,020	109年12月6日	20,340	61,020
5	蔡嘉裕	C2棟1樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	890,000*0.0005*108=48,060	48,060	108年12月4日	16,020	48,060
6	林婷卉	C4棟2樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,210,000*0.0005*108=65,340	65,340	108年9月6日	21,780	65,340
7	黃建棋、梅明君	C4棟5樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,250,000*0.0005*108=67,500	67,500	108年8月12日	22,500	67,500
8	倪琬茹、何東政	C4棟10樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,270,000*0.0005*108=68,580	68,580	108年9月9日	22,860	68,580
9	李明勳	C8棟4樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	940,000*0.0005*108=50,760	50,760	109年4月21日	16,920	50,760
10	池翊寧	D2棟2樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	940,000*0.0005*108=47,520	47,520	108年10月18日	15,840	47,520
11	謝惠如	D2棟5樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	900,000*0.0005*108=48,600	48,600	108年10月9日	16,200	48,600
12	楊勝文	D2棟11樓	112年4月1日至7月	950,000*0.0005*108=51,300	51,300	108年12月26日	17,100	51,300

			17日，共108日。					
13	林海峯	D4棟10樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,500,000*0.0005*108=81,000	81,000	110年3月9日	27,000	81,000
14	曾筱君	D5棟9樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,020,000*0.0005*108=55,080	55,080	108年5月28日	18,360	55,080
15	張敬佳	D7棟8樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	530,000*0.0005*108=28,620	28,620	108年4月21日	9,540	28,620
16	廖怡萱	D8棟3樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,000,000*0.0005*108=54,000	54,000	109年8月3日	18,000	54,000
17	陳甄怡	D8棟5樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	910,000*0.0005*108=49,140	49,140	108年7月22日	16,380	49,140
18	張文國	E1棟6樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,490,000*0.0005*108=80,460	80,460	109年2月13日	26,820	80,460
19	戴瑞儂	E2棟10樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,200,000*0.0005*108=64,800	64,800	108年10月1日	21,600	64,800
20	高震亞	E5棟4樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,210,000*0.0005*108=65,340	65,340	109年11月19日	21,780	65,340
21	左淳熙	E5棟8樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,230,000*0.0005*108=66,420	66,420	109年9月26日	22,140	66,420
22	陳佩君	E6棟11樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	650,000*0.0005*108=35,100	35,100	109年12月14日	11,700	35,100
23	陳沛蓁	E8棟11樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	890,000*0.0005*108=48,060	48,060	109年12月14日	16,020	48,060
24	徐國智、徐家卉	E9棟6樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	920,000*0.0005*108=49,680	49,680	109年8月16日	16,560	49,680

25	鄭詠嬨	E9棟10樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,210,000*0.0005*108=65,340	65,340	110年6月23日	21,780	65,340
26	方明珠、陳魏宏	F1棟6樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,490,000*0.0005*108=80,460	80,460	108年9月16日	26,820	80,460
27	郭蓁	F1棟9樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,480,000*0.0005*108=79,920	79,920	108年8月6日	26,640	79,920
28	張維哲	F2棟2樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,100,000*0.0005*108=59,400	59,400	108年7月19日	19,800	59,400
29	王慕群	F2棟6樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,160,000*0.0005*108=62,640	62,640	108年6月10日	20,880	62,640
30	章志森	F3棟10樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,440,000*0.0005*108=77,760	77,760	110年4月25日	25,920	77,760
31	陳庭康	F3棟11樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,220,000*0.0005*108=65,880	65,880	108年5月10日	21,960	65,880
32	黃楠欣、黃思淯	F4棟6樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,380,000*0.0005*108=74,520	74,520	108年6月27日	24,840	74,520
33	柯孟易	F4棟10樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,430,000*0.0005*108=77,220	77,220		25,740	77,220
34	陳韻婷	F4棟11樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,610,000*0.0005*108=86,940	86,940	110年5月14日	28,980	86,940
35	陳彥如	F6棟11樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	800,000*0.0005*108=43,200	43,200	109年4月6日	14,400	43,200
36	黃子晏	F8棟10樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	610,000*0.0005*108=32,940	32,940	109年8月5日	10,980	32,940

37	周月霞	G1棟4樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	2,120,000*0.0005*108=114,480	114,480	109年7月20日	38,160	114,480
38	邱文慶	G2棟4樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	2,450,000*0.0005*108=132,300	132,300	109年7月21日	44,100	132,300
39	蔡嘉裕	I1棟7樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	2,050,000*0.0005*108=110,700	110,700	109年5月30日	36,900	110,700
40	章凱婷	B2棟5樓	112年4月1日至112年4月5日，共5日。	940,000*0.0005*5=2,350	52,820	109年5月25日	17,607	52,820
			112年4月6日至7月17日，共103日。	98,0000*0.0005*103=50,470				
41	劉芷熒	E5棟10樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,370,000*0.0005*108=73,980	73,980	110年10月4日	24,660	73,980
42	何芯漫	E9棟2樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,190,000*0.0005*108=64,260	64,260	110年10月29日	21,420	64,260
43	胡秋鑾	E9棟11樓	112年4月1日至7月17日，共108日。	1,290,000*0.0005*108=69,660	69,660	110年11月6日	23,220	69,660
	總計				2,823,080		941,027	2,823,080

附表二 （違約金計算期間：自112年7月18日起算）

編號	原告	戶名	算式：已繳房地價款*0.0005（新臺幣）
1	丁勝義	A3棟4樓	1,390,000*0.0005=695元
2	張溢倉	B2棟3樓	1,020,000*0.0005=510元
3	蔡凱崴	B3棟5樓	1,530,000*0.0005=765元
4	李昱霖	C1棟2樓	1,130,000*0.0005=565元
5	蔡嘉裕	C2棟1樓	890,000*0.0005=445元
6	林婷卉	C4棟2樓	1,210,000*0.0005=605元
7	黃建棋	C4棟5樓	1,250,000*0.0005=625元

	梅明君		
8	倪琬茹 何東政	C4棟10樓	1,270,000*0.0005=635元
9	李明勳	C8棟4樓	940,000*0.0005=470元
10	池翊寧	D2棟2樓	880,000*0.0005=440元
11	謝惠如	D2棟5樓	900,000*0.0005=450元
12	楊勝文	D2棟11樓	950,000*0.0005=475元
13	林海峯	D4棟10樓	1,500,000*0.0005=750元
14	曾筱君	D5棟9樓	1,020,000*0.0005=510元
15	張敬佳	D7棟8樓	530,000*0.0005=265元
16	廖怡萱	D8棟3樓	1,000,000*0.0005=500元
17	陳甄怡	D8棟5樓	910,000*0.0005=455元
18	張文國	E1棟6樓	1,490,000*0.0005=745元
19	戴瑞儂	E2棟10樓	1,200,000*0.0005=600元
20	高震亞	E5棟4樓	1,210,000*0.0005=605元
21	左淳熙	E5棟8樓	1,230,000*0.0005=615元
22	陳佩君	E6棟11樓	650,000*0.0005=325元
23	陳沛蓁	E8棟11樓	890,000*0.0005=445元
24	徐國智 徐家卉	E9棟6樓	920,000*0.0005=460元
25	鄭詠嬨	E9棟10樓	1,210,000*0.0005=605 元
26	方明珠 陳魏宏	F1棟6棲	1,490,000*0.0005=745元
27	郭蓁	F1棟9樓	1,480,000*0.000.5=740元
28	張維哲	F2棟2樓	1,100,000*0.0005=550元
29	王慕群	F2棟6樓	1,160,000*0.0005=580元
30	章志森	F3棟10棲	1,440,000*0.0005=720元
31	陳庭康	F3棟11樓	1,220,000*0.0005=610元
32	黃楠欣 黃思淯	F4棟6樓	1,380,000*0.0005=690元
33	柯孟易	F4棟10樓	1,430,000*0.0005=715元
34	陳韻婷	F4棟11樓	1,610,000*0.0005=805元

35	陳彥如	F6棟11樓	800,000*0.0005=400元
36	黃子晏	F8棟10樓	610,000*0.0005=305元
37	周月霞	G1棟4樓	2,120,000*0.0005=1,060元
38	邱文慶	G2棟4樓	2,450,000*0.0005=1,225元
39	蔡嘉裕	I1棟7樓	2,050,000*0.0005=1,025元
40	章凱婷	B2棟3樓	980,000*0.0005=490元
41	劉芷熒	E5棟10樓	1,370,000*0.0005=685元
42	何芯漫	E9棟2樓	1,190,000*0.0005=595元
43	胡秋鑾	E9棟11樓	1,290,000*0.0005=645元