

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第104號

原告 俞琪
楊于萱
楊佳玲
劉怡君
翁銓鴻
謝雅菁

兼前列六人

共同

訴訟代理人 楊蕙綺 住○○市○○區○○○路0巷0○○號5樓

原告 陳佳宏 住○○市○○區○○○路0巷0○○號0樓

訴訟代理人 馬秀鳳

原告 王翠君

兼

訴訟代理人 張銘松

被告 禾傑開發股份有限公司

法定代理人 林銘傑

訴訟代理人 郭乃寧律師

王聖舜律師

劉思源

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國113年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告俞琪8萬1,180元、原告楊于萱10萬4,960元、原告楊佳玲6萬9,700元、原告劉怡君10萬7,420元、原告翁銓鴻15萬0,880元、原告謝雅菁16萬0,720元、原告楊蕙綺10萬3,320元、原告陳佳宏9萬5,120元、原告王翠君9萬3,480元、原告張銘松12萬7,920元、及均自民國112年8月25日起至清償日止，按週

01 年利率百分之5計算之利息。

02 原告其餘之訴駁回。

03 訴訟費用由被告負擔百分之98，餘由原告負擔百分之2。

04 事實及理由

05 壹、原告主張略以

06 一、原告楊蕙綺等10人於民國108年10月20日至000年0月0日間
07 (個別契約成立時間如原告附表二契約簽訂日欄位所示)，
08 與被告禾傑開發股份有限公司簽訂房地買賣契約(下稱系爭
09 契約)，並於系爭契約條款中約定，被告應於111年7月16日
10 前取得使用執照暨完工，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之5
11 計算延遲利息給原告，被告遲至111年12月29日方取得使用
12 執照，遲延取得使用執照計166天。

13 二、原告等人依據系爭契約分別繳納之價金如附件一繳納價金欄
14 所示，原告等依據已繳納價金金額，按每日萬分之5計算，
15 遲延166天之違約金，分別如原告附表二違約金額欄所示金
16 額，請求被告應給付各原告上開金額。

17 三、被告簽訂系爭契約，本應就經營、履約能力以及風險為相當
18 評估，並承擔相應風險

19 (一)被告所抗辯系爭契約第10條第1項約定於展延取得使用執照
20 之事由，如於系爭契約簽訂前所發生之事由，且並未於契約
21 簽訂時告知原告，不可作為展延取得使用執照之事由。

22 (二)被告所抗辯系爭契約第10條第1項約定於展延取得使用執照
23 之事由最終影響時間110年9月13日，然被告於110年9月13日
24 後仍於111年4月8日與原告翁銓鴻簽訂系爭買賣契約，斯時
25 被告當已盱衡上情暨己身履約能力、違約風險後，仍決定與
26 原告翁銓鴻締約約定於111年7月16日前取得使用執照暨完
27 工，被告即應受該取得使用執照期限及完工約定之拘束。

28 四、被告抗辯使用執照期限應展延205天實無所據：

29 本件工程施工期間，被告抗辯遇多項不可歸責於被告之事由
30 需展延使用執照取得之期限，然事由並非不可歸責於被告，
31 被告未證明各原因不可歸責於被告，故被告延長使用執照取

01 得之抗辯，不符合契約書所載第10條第1項第3款及第10條第
02 1項第5款

03 (一)被告主張新冠肺炎疫情全國疫情進入三級警戒取得使用執照
04 日期應展延34日並不符合本件契約第10條第1項約定展延取
05 得使用執照事由：

06 1、本件工程雖遇全國疫情進入三級警戒，然中央疫情指揮中心
07 未有建築工程停工之防疫指揮，雖行政院公共工程委員會公
08 布之「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程之展延
09 或停工處理方式」提供公共工程展延，本案簽約之兩造並非
10 政府所屬之機關，並非公共工程所設之範圍，本案並非行政
11 院公共工程委員會公布之公共工程展延之範圍。

12 2、行政院消費者保護處110年7月21日院臺消保字第1100180616
13 號函示中說明三：建商尚不得僅以疫情警戒期間為由，主張
14 順延開工及取得使用執照期限。

15 3、疫情中法令之變更為確診者及其接觸者應進行隔離，然被告
16 始終無提供工地工人隔離相關之證明，因此全國疫情進入三
17 級警戒與本案之取得使用執照之延遲並無關聯，不符合系爭
18 契約第10條第1項約定展延取得使用執照事由。

19 (二)被告主張土方廠商遭勒令停止運送土方、板模廠商解除契約
20 造成另尋廠商造成工程期延宕以及土資場發生崩塌位移造成
21 土方無法運送：

22 1、本件工程雖因土方廠商遭勒令停止運送土方、板模廠商解除
23 契約造成另尋廠商造成工程期延宕以及土資場發生崩塌位移
24 造成土方無法運送，此為被告與其簽定契約廠商之關係，倘
25 其承包廠商造成被告之損失，被告應向該廠商請求損失補
26 償，非將其虧損轉嫁予原告。被告迄今仍無證明其無法歸責
27 於被告，因此被告主張因土方廠商遭勒令停止運送土方、板
28 模廠商解除契約造成另尋廠商造成工程期延宕以及土資場發
29 生崩塌位移造成土方無法運送而需展延使用執照取得自屬無
30 據。

31 2、營建的施工流程應為：假設工程→土方工程→基礎工程→結

01 構體工程→內外裝修工程→附屬工程→殘餘工程→外部環境
02 與景觀…，是以模板工程應為結構體工程中，因此模板工程
03 應於土方工程結束後發生，但被告主張109年7月16日至109
04 年8月5日因另尋模板廠商造成工程延遲，又109年8月3日至1
05 09年9月18日因土方廠商遭勒令停止運送，即工程僅進入土
06 方工程，尚未進入結構工程中，因此109年7月16日至109年8
07 月5日即便無另尋模板廠商事件，工程延宕應歸責於被告未
08 妥善排定相關營造之流程。

09 3、被告主張土資場發生崩塌位移造成被告土方無法運送，而產
10 生工程延宕（108年11月22日至109年2月28日），然本建案
11 預定自108年9月2日開工，卻於109年4月6日方進行整地，與
12 預訂開工日相差136天。被告主張土資場應崩塌位移、棄土
13 無從堆置才無法進行整地工程，但本案於預定開工108年9月
14 2日開工，至108年11月22日土資場發生崩塌位移造成被告土
15 方無法運送之時皆無進行開工，因此土資場發生崩塌位移造
16 成被告土方無法運送與本案遲延取得使用執照無直接關聯。

17 4、於相同土資場運送土方之其他營建業者，同於107年取得建
18 照並於108年進行開工（如原告附表一所示），其土方為本
19 案土方之5.4倍，同樣面臨土資場發生崩塌位移造成土方無
20 法運送，建造時間卻比本案時間較短，可見被告並無積極避
21 免延遲取得使用執照。

22 5、被告主張土方廠商鴻偉營造股份有限公司遭勒令停止運送，
23 卻提供傑昇營造股份有限公司遭勒令停止運送佐證（被證2
24 所示）無法確定被告之協力廠商為何者。然無論被告簽約廠
25 商為何人，未依規定路線運送土方，於109年8月3日勒令停
26 止運送土方，被告（或其廠商）卻遲於109年9月1日向基隆
27 市政府提出說明並繳納罰鍰後同意恢復運送（參被證2），
28 若為不可避免之事由，應提起訴願，繳納罰鍰即為違規之處
29 分，因此土方廠商遭勒令停止運送並非系爭契約第10條第1
30 項第5款之遲延取得使用執照之事由。

31 五、被告抗辯108年9月30日米塔颱風及110年9月12日璨樹颱風遇

01 全國性停班停課造成工程延宕，其無法歸責於被告，被告所
02 指臺灣高等法院臺南分院108年度消上字第3號民事判決中提
03 及如遇天候不良則工地主任須請監造人員或建築師簽名及拍
04 照存證現場狀況。然被告未提出相關之證明颱風停班前後二
05 日造成工程停擺延宕之事實，不符合系爭契約第10條第1項
06 第3款約定，故不得因此展延。

07 六、系爭契約所約定之違約金並無過高：

08 被告辯稱本件違約金過高實無所據。

09 七、被告主張原告已繳價款為土地款非房屋款，無逾期違約金，
10 實則有欺騙消費者之疑慮，違反內政部頒佈之預售屋買賣定
11 型化契約之規範：

12 (一)查內政部頒佈之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
13 項中記載事項之規範，「賣方如逾前款期限未開工或未取得
14 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
15 算遲延利息予買方。…」

16 (二)次查消費者保護法第17條第5項規範，中央主管機關公告應
17 記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。

18 (三)系爭契約中房屋土地付款明細表所列，原告已繳價款為房屋
19 款非土地款，被告主張不符系爭買賣契約中第10條第2項：
20 「乙方（即被告）如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾
21 一日應按已繳房屋價款萬分之五計算延遲利息給甲方……」
22 之約定。然房屋土地付款明細表為被告所提供，並非原告可
23 主導所繳價款為土地款或房屋款，若依此作為無逾期違約金
24 之主張，則系爭買賣契約中第10條第2項形同虛設，實則枉
25 顧消費者之權益。

26 八、系爭買賣契約之所載第10條第1項第3款至第6款及第10條第2
27 項不符合現行法規之規範，被告不可因此做為不給付違約金
28 抗辯：

29 (一)查消費者保護法第17條第1項規定定型化契約不得記載事
30 項，包括：限制或免除企業經營者之義務或責任。第4項契
31 約若規範違反定型化契約，其定型化契約條款無效。

01 (二)系爭買賣契約之所載第10條第1項第3款至第6款並非於預售
02 屋買賣定型化契約應記載事項當中，為被告增列，但其條款
03 實質為免除企業經營者（被告）之義務或責任，其定型化契
04 約條款應依消費者保護法第17條第1項及第4項之規範，無
05 效。

06 九、結論

07 綜上所述，被告主張之遲延取得使用執照之理由實無所據，
08 並於被告主張之延遲事由發生後仍與原告簽訂契約而未告
09 知，並於契約中載明於111年7月16日前取得使用執照，最終
10 於111年12月29日取得使用執照，遲延取得使用執照共計166
11 天應負擔於其逾期取得使用執照之違約金，並自本件起訴狀
12 繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利
13 息。

14 十、基於前述，聲明：

15 被告應給付原告俞琪8萬2,170元、原告楊于萱10萬6,240
16 元、原告楊佳玲7萬0,550元、原告劉怡君10萬8,730元、原
17 告翁銓鴻15萬2,720元、原告謝雅菁16萬2,680元、原告楊蕙
18 綺11萬4,580元、原告陳佳宏9萬6,280元、原告王翠君9萬4,
19 620元、原告張銘松12萬9,480元及均自起訴狀繕本送達翌日
20 起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。

21 貳、被告答辯略以：

22 一、本件工程施工期間，遭遇多項不可歸責於被告之事由致遲延
23 取得使用執照，依系爭契約第10條第1項約定，應展延之期
24 間超過205天，展延後被告並未遲延取得使用執照，故原告
25 請求遲延利息實無所據：

26 (一)系爭契約第10條第1項約定，若遭遇不可歸責於被告之事
27 由，應順延/展延取得使用執照期限：

28 1、按「本預售屋之建築工程已於民國108年9月2日開工核准，
29 民國111年7月16日之前完成主建物、附屬建物及使用執照
30 所定之必要設施，並取得使用執照，乙方如提前完工時，甲
31 方絕無異議，但有左列情事之一者，其期間不計入前開天

01 數：…（三）因政府法令變更、天災地變等不可抗力或非可
02 歸責於乙方事由發生，導致乙方不能施工者，其影響期間。
03 …（五）因交貨廠商受罷工、自力救濟影響等非可歸責於乙
04 方之事由以致無法按時交貨，所導致之未能完工期間」系爭
05 契約第10條第1項第3款、第5款約定參照。

06 2、是以，若本件工程有遭遇人力不可抗拒、不可歸責於被告等
07 事由，導致遲延取得使用執照，各該事由所影響之期日，依
08 本件契約第10條第1項第3款、第5款約定應予展延。

09 3、而本件工程完工係取得使用執照之前提，此亦由系爭契約第
10 10條第1項載明「民國111年7月16日前之前完成主建物、附
11 屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，乙方
12 如提前完工時，甲方絕無異議」，使用執照所定必要設施
13 （包含主建物、附屬建物等）完工係取得使用執照之前提，
14 故展延工期即指展延取得使用執照之日期。況且，系爭契約
15 第10條第1項所臚列之各項展延事由，係為說明該條最末行
16 「其期間不計入前開天數」情形，而所謂「前開天數」自係
17 指該條所訂取得使用執照之天數。因此，原告主張被告縱有
18 可延遲完工事由，亦與是否可延遲取得使用執照無關云云，
19 實無足採。

20 (二)謹就本件工程遭遇不可歸責於被告之事由說明如下：

21 1、系爭契約第10條第1項第5款係針對被告廠商有不可歸責事由
22 遲延履約情事：

23 (1)系爭契約第10條第1項第5款約定「因交貨廠商受罷工、自力
24 救濟影響等非可歸責於乙方之事由以致無法按時交貨，所導
25 致之未能完工期間」，該款所例示之情形（罷工、自力救
26 濟影響等），係被告廠商無可歸責事由、無法控制情事發生
27 而不可避免遲延對被告履約（如罷工係工會會員投票通過即
28 取得罷工權、雇主難以防免；自力救濟係權益受第三人侵害
29 之保護行為、難以防免他人侵害行為）。換句話說，若是被
30 告廠商有可歸責事由、可控制避免發生之情事，即非本款所
31 例示之展延工期事由，例如被告廠商本身營運不善、被告廠

01 商本身工地管理所致遲延履約等情形。

02 (2)屬於系爭契約第10條第1項第5款所定事由部分：

03 ①土方廠商遭勒令停止運送土方47天部分：

04 本件工程土方運送廠商鴻緯營造股份有限公司於運送土方
05 時，因發現車輛有異常情形，為進行車輛維修而偏離市政府
06 核定運送路線，經基隆市政府於109年8月3日勒令停止運送
07 土方。嗣經被告向基隆市政府說明上情後，基隆市政府於10
08 9年9月18日同意回復運送（參被證2），總計遭影響47天（1
09 09年8月3日至109年9月18日）。由上說明可知，本件工程土
10 方運送廠商遭勒令停工之原因係「車輛有異常情形而偏離核
11 定道路進行維修」，而車輛縱使均按車廠所建議之方式、期
12 間進行保養，仍不可避免突然異常之突發狀況。而土方運送
13 廠商基於安全考量，本應進行車輛維修而不得已偏離核定路
14 線，然基隆市政府未審酌土方運送廠商有正當事由即勒令
15 停止運送，經被告向基隆市政府說明後隨即同意回復運送，
16 確亦屬土方廠商無可歸責事由、無法控制情事發生而不可避
17 免遲延對被告履約之情形，而應予以展延工期。

18 ②土資場發生崩塌位移，申請變更土方收容場所98天：

19 本件工程之土方收容場所原經基隆市政府核准為月眉資土
20 場，然該土資場於108年11月22日發生崩塌位移情形，遭基
21 隆市政府勒令停業，被告無法將剩餘土方運往該處收容，棄
22 土工作無法進行。被告乃向基隆市政府申請變更土方收容場
23 所，基隆市政府於109年2月28日核准變更土方收容場所為天
24 邑營建賸餘土石方及營建混合物資源處理場（參被證3）。
25 總計本件工程因土方收容場所發生崩塌位移之不可歸責於被
26 告事由，導致本工程土方棄置作業延宕98日（108年11月22
27 日至109年2月28日），該98日應予展延。由上說明可知，棄
28 土廠商無法收容本件工程棄土之原因係「場地發生崩塌位
29 移」，而崩塌原因研判應是雨水沖刷導致（參被證3），則
30 棄土場地崩塌不僅屬於本件契約第10條第1項第3款之「天災
31 地變」不可抗力事由，亦係土方廠商無可歸責事由、無法控

01 制情事發生而不可避免遲延對被告履約之情形（原定棄土場
02 因崩塌位移停工而無法將本件工程棄土運至該處），而應予
03 以展延工期。原告雖主張被告於109年4月6日才進行整地，
04 與土資場崩塌位移似無關連云云。然查，正因為土資場崩塌
05 位移、本件工程棄土無從堆置，本件工程才遲遲無法進行整
06 地等作業，蓋一旦開始整地、開挖，即會產生棄置土方，若
07 無法及時將棄置土方運離本件工程現場，現場將因土方堆積
08 而無法繼續整地、開挖。故原告之主張實係倒果為因，殊無
09 可採。

10 ③因棄土工作延宕，致模板廠商解除契約而需另尋廠商20
11 天：

12 承上，因棄土工作延宕98日，接續之模板工程亦因此隨之延
13 宕，而原模板廠商祥田工程有限公司（下稱祥田公司）因不
14 堪延宕時日過長，無法招攬足夠施工人力，雖經被告於109
15 年7月13日通知於文到3日內開工，祥田公司仍拒絕施工，被
16 告不得以乃另覓大伽工程有限公司為模板廠商（參被證
17 4）。被告因土資場崩塌位移此不可歸責棄土場、土方運送
18 廠商、模板廠商，上開廠商亦均無法控制情事發生而不可避
19 免遲延對被告履約之事由，導致模板相關工作延宕20日（10
20 9年7月16日至109年8月5日），該20日應予展延。原告雖抗
21 辯模板廠商應遲至結構工程才需進場、與土方棄置無關云
22 云。惟查，原告上開抗辯對施工內容實有誤解，實則，房屋
23 興建工程自開挖開始，即須同步開始進行地基工程（包含連
24 續壁施作等項目，避免周邊土方流失，造成鄰房傾斜倒
25 塌），而地基工程即需模板廠商加入，因地基工程之內容如
26 連續壁、基礎板均係由鋼筋混凝土組成，而鋼筋綁紮時模板
27 即需同步施作在鋼筋外圍，模板建置完混凝土才能澆置（如
28 果只有鋼筋而沒有模板，混凝土無法單獨附著於鋼筋，而會
29 四處流散）。因此，土方開挖同時，模板廠商即需同步進
30 場。

31 2、新冠肺炎疫情全國第三級警戒應展延34天：

01 (1) 新冠肺炎疫情三級警戒期間（即110年5月19日至110年7月26
02 日），國內疫情嚴重為周知之事實，本件工程配合中央流行
03 疫情指揮中心指示，並依傳染病防治法規定，確診新冠肺炎
04 者及有接觸者均隔離不至現場施工。因現場施工人員陸續確
05 診，且因各工班人員間接觸頻繁，只要一人確診相當於該工
06 班全部人員均需隔離無法到場施工，或因現場人員自行請假
07 避免傳染新冠肺炎而無法施工，影響工程進度。

08 (2) 依行政院公共工程委員會公布之「因應嚴重特殊傳染性肺炎
09 疫情受影響公共工程之展延或停工處理方式」（參被證
10 5），配合嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情三級警戒期
11 間之防疫措施，降低人員移動或接觸之風險，致影響工程之
12 進行，考量個案確有工期展延舉證及認定之困難性，在中央
13 流行疫情指揮中心提升疫情警戒第三級期間，縱有零星之施
14 工，仍應展延疫情警戒第三級期間（68天）之1/2即34天。
15 且上開函示雖係針對公共工程，但其函示之理由係考慮三級
16 警戒期間為降低人員移動或接觸之風險，工程之出工人數確
17 實有受到影響，此影響於本件工程亦同，不因本件工程非公
18 共工程而有別，故本件工程該期間應予展延34天。

19 3、颱風影響應展延6天：

20 ①按「工作場所有立即發生危險之虞時，雇主或工作場所負責
21 人應即令停止作業，並使勞工退避至安全場所。」、「雇主
22 對於高度在二公尺以上之作業場所，有遇強風、大雨等惡劣
23 氣候致勞工有墜落危險時，應使勞工停止作業。」職業安全
24 衛生職業安全衛生第18條第1項、職業安全衛生設施規則第2
25 26條定有明文。

26 ②次按「機關應要求工地各級施工人員隨時注意颱風、豪雨等
27 氣象訊息，並於颱風、豪雨來襲前督導廠商確實作好以下現
28 場防災工作：（一）施工圍籬、支撐架、鷹架、防護網、告
29 示牌等臨時構造物應加強牢固；如係設於人口密集地區經評
30 估無法確保設施安全時，應事先予以拆除，以預防坍塌及墜
31 落情事發生。…（五）加強觀測工區毗鄰地下水、河川、野

01 溪之水位、流量、濁度等水文情形，與山坡地之邊坡、土
02 石、林木、構造物等變化情形，適時採取停工及疏散措
03 施。」、「機關於颱風、豪雨過後，對後續施工應注意辦理
04 以下事項：（一）督導監造單位及廠商對施工現場各個部
05 位、環節及所有用電設施、線路等全面進行清理及詳細檢
06 查，經確認安全無虞後，方可繼續施工。…（三）如有損害
07 災情，應儘速完成搶險或搶修工作，並依相關災害防救計畫
08 所定程序辦理後續復原重建事宜。」公共工程汛期工地防災
09 減災作業要點第11點、第13點規定參照。

10 ③由上揭職業安全衛生職業安全衛生第18條第1項、職業安全
11 衛生設施規則第226條及公共工程汛期工地防災減災作業要
12 點第11點、第13點規定可知，為保護勞工職業安全，若遇強
13 風、大雨等惡劣天候，或工程現場有任何發生危害之虞時，
14 被告即應停止作業、使勞工退至安全場所避免發生任何危
15 難。又依上揭臺灣高等法院臺南分院108年度消上字第3號民
16 事判決所援引鑑定報告，基本上只要是在戶外場所的工作，
17 勢必會受到氣候的很大影響，而當工作場所如因天候等因素
18 致有發生危險之虞而無法施工時，應屬不可歸責於被告之事
19 由，得扣除前開期間並予以順延天數。

20 ④查本件工程分別於108年9月30日（米塔颱風）及110年9月12
21 日（璨樹颱風）遭遇颱風，並達停班停課標準（參被證
22 1），而依上揭說明及臺灣高等法院臺南分院108年度消上字
23 第3號民事判決意旨，凡遇颱風來襲，被告即應於事前進行
24 防災措施，事中停工，並於事後進行修復，該等工作均會影
25 響本件工程之「施工要徑」，且此係天災及不可歸責於被告
26 之事由導致不能施工，該部分影響天數（颱風前一日進行防
27 災措施、颱風當日停工、颱風後一日進行修復）即應予展
28 延，總計本件工程至少6天受颱風影響工程進度（每次3天×2
29 次=6天），應展延至少6天。

30 二、原告目前已繳價款均為土地款而無房屋款，故無逾期違約
31 金：

01 (一)按「乙方如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按
02 已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息給付予甲方。」、「本
03 契約書於簽訂前甲方已經充分審閱五天以上，並詳細審核完
04 畢契約內所有條款及雙方之權利義務內容…」系爭契約第1
05 0條第2項、第1條第1項約定參照。

06 (二)依系爭契約房屋土地付款明細表，原告目前已繳價款均為土
07 地款，並無房屋款，以此計算被告並無應負擔之逾期違約
08 金，故原告主張依系爭契約第10條第2項約定，以目前已繳
09 價款（即房屋價款、土地價款合併計算）計算逾期違約金云
10 云，與本件買賣契約約定不符，實無所據。

11 (三)原告雖抗辯此條文約定不合理云云，惟原告與被告均係基於
12 自由意志下簽署系爭買賣契約，並無任一方受詐欺、脅迫等
13 情形，且原告於簽約前已經過詳細審閱確認，此由系爭契約
14 第1條第1項審閱條款均經原告親自簽名並蓋章可證。況且，
15 本件契約前經基隆市政府消費者保護官抽查通過，消費者保
16 護官並無認為該條文有何應修正之處。是以，基於契約嚴守
17 原則，契約約定自應遵守，而不得任意擴張解釋或否定條款
18 效力。

19 三、原告不得就遲延取得使用執照之遲延利息，再主張法定遲延
20 利息：

21 (一)按「又違約金如為損害賠償總額預定之性質，則應認為就因
22 遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償總額，不得更請求
23 遲延利息。原判決就此部分所為論斷是否妥適，案經發回，
24 併請注意及之。」最高法院110年度台上字第2381號民事判
25 決參照。

26 (二)查系爭契約第10條第1項約定之文意，雖名為遲延利息，實
27 係為民法第250條第2項所定損害賠償預訂總額之「違約
28 金」。既係損害賠償預訂總額之「違約金」，依上揭最高法
29 院民事判決意旨，自不得再額外請求遲延利息。

30 四、系爭契約第10條第1項約定之遲延利息性質為損害賠償預訂
31 性違約金，故原告應證明其實際受有之損害，且本件遲延利

01 息約定顯屬過高而應予酌減：

02 (一)按「違約金，有屬懲罰性質者，有屬損害賠償約定性質者；
03 如屬前者，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，
04 並得請求債務人賠償因遲延而生之損害、給付遲延利息；如
05 屬後者，則應視為因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠
06 償，不得更請求因遲延而生之損害及遲延利息。又約定之違
07 約金額是否過高，前者非以債權人所受損害為唯一審定標
08 準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之；而後者目的在
09 於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色
10 彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債
11 務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積
12 極損害及消極損害為主要審定標準。」最高法院109年度台
13 上字第2079 號民事判決參照。

14 (二)查系爭契約第10條第1項約定之文意，雖名為遲延利息，實
15 係為民法第250條第2項所定損害賠償預訂總額之「違約
16 金」，此為最高法院109年度台上字第2079號民事判決、臺
17 灣高等法院111年度重上更一字第15號民事判決（及該判決
18 所援引之最高法院105年度台上字第679號判決、最高法院10
19 6年度台上字第2068 號判決）所肯認。既為損害賠償預定性
20 總額違約金，依上揭判決意旨，除不得再就因遲延所生之利
21 息為請求外，更應以原告實際所受之積極損害及消極損害為
22 審酌，以判斷是否有違約金過高而應予酌減情事。然而，原
23 告迄今未就其究竟受有何積極損害或消極損害為舉證，既無
24 損害，原告請求遲延利息自屬無據。

25 五、況且，若依原告主張之系爭契約第10條第1項約定計算，每
26 逾1日按已繳價金萬分之5計算，則換算周年利率已高達18.2
27 5%（計算式： $0.05\% \times 365 = 18.25\%$ ），不僅高於法定最高利率
28 16%，更遠高於法定年利率5%，顯有過高情事，此並為上揭
29 臺灣高等法院110年度上更一字第148號民事判決所肯認，故
30 而本件應依民法第252條規定酌減至法定年利率5%為允當。

31 六、至於原告抗辯違約金約定與內政部預售屋買賣定型化契約應

01 記載及不得記載事項（下稱應記載及不得記載事項）內容相
02 同，不得酌減云云。惟查，依臺灣高等法院111年度重上更
03 一字第15號民事判決、臺灣高等法院110年度上更一字第148
04 號民事判決意旨，應記載及不得記載事項僅係內政部斟酌當
05 時社會預售屋買賣現況，強制企業經營者應記載及不得記載
06 於預售屋買賣定型化契約之事項，僅為行政規則，並不拘束
07 法院，更與本件違約金得否酌減無涉，原告執此抗辯，實無
08 足採。

09 七、基於前述，聲明：原告之訴駁回。

10 參、兩造不爭執事項

11 一、原告均與被告簽立系爭契約，原告並已分別繳納如附件一所
12 示系爭契約買賣價金。

13 二、系爭契約約定被告應於111年7月16日之前完成主建物、附屬
14 建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。被告並
15 未於111年7月16日取得使用執照，遲至111年12月29日方取
16 得使用執照，較系爭契約原約定日期延遲166天方取得使用
17 執照。

18 三、系爭契約第10條第2項約定「乙方如逾期未開工或未取得使
19 用執照者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利
20 息給付甲方。」（下稱違約金約款）。

21 四、系爭契約第10條第1項但書第3、5款約定「但有左列情事之
22 一者，其期間不計入前開天數：…（三）因政府法令變更、
23 天災地變等不可抗力或非可歸責於乙方事由發生，導致乙方
24 不能施工者，其影響期間。…（五）因交貨廠商受罷工、自
25 力救濟影響等非可歸責於乙方之事由以致無法按時交貨，所
26 導致之未能完工期間」等語（下稱第3、5款展延事由）。

27 肆、本件爭點

28 一、被告有無逾期取得使用執照之情形？即被告有無符合第3、5
29 款展延事由存在？展延天數多少？是否因展延而無逾期取得
30 使用執照之情形？

31 二、原告主張以附件一所繳納之價金計算違約金，有無理由？

01 三、本件違約金有無過高？是否應予酌減？

02 四、原告得否就違約金，請求給付遲延利息？

03 伍、得心證之理由：

04 一、被告有逾期164天取得使用執照之情形

05 (一)系爭契約第3、5款展延事由之約定，核與內政部預售屋買賣
06 契約範本第11條第1項但書約定「但有下列情事之一者，得
07 順延其期間：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不
08 能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸
09 責於賣方之事由發生時，其影響期間。」之順延事由約定意
10 旨並無違背，僅係詳列較多條款，原告抗辯上開約定違背契
11 約範本應屬無效，並無可採。

12 (二)被告抗辯第5款展延事由部分

13 1、被告自承第5款展延事由，限於被告廠商遭到「罷工」、
14 「自力救濟」等相類無法歸責事由影響，且該事由之發生亦
15 非可歸責被告，方屬之。

16 2、被告抗辯土方廠商遭勒令停止運送土方47天展延部分不可
17 採：

18 (1)被告抗辯本件工程土方運送廠商鴻緯營造股份有限公司於運
19 送土方時，因發現車輛有異常情形，為進行車輛維修而偏離
20 市政府核定運送路線，經基隆市政府於109年8月3日勒令停
21 止運送土方。嗣經被告向基隆市政府說明上情後，基隆市政
22 府於109年9月18日同意回復運送（參被證2），總計遭影響4
23 7天（109年8月3日至109年9月18日）。本件工程土方運送廠
24 商遭勒令停工之原因係「車輛有異常情形而偏離核定道路進
25 行維修」，而車輛縱使均按車廠所建議之方式、期間進行保
26 養，仍不可避免突然異常之突發狀況。而土方運送廠商基於
27 安全考量，本應進行車輛維修而不得已偏離核定路線，然基
28 隆市政府未審酌土方運送廠商有正當事由即勒令停止運送，
29 經被告向基隆市政府說明後隨即同意回復運送，確亦屬土方
30 廠商無可歸責事由、無法控制情事發生而不可避免遲延對被
31 告履約之情形，而應予以展延工期等情。

01 (2)然查，依據被告所述運送土方廠商顯有未依路線行駛之可歸
02 責情形，因此始遭暫停運送土方，嗣後其乃經裁罰罰鍰並已
03 繳納，方得續行運送土方，此有被告提出基隆市政府2份公
04 函在卷可參。因此系爭工程不得運送土方期間之產生，應可
05 歸責廠商，顯然不符合第5款展延約定。被告另稱偏離核定
06 路線行駛係因車輛異常為維修目的所致，且稱車輛異常不可
07 歸廠商，偏離路線是否係因汽車異常此乃被告片面陳述，未
08 據被告確實舉證，且如有運送車輛產生異常，應認廠商有對
09 車輛欠缺保養維護之可歸責事由存在，是以被告抗辯上開情
10 事符合第5款展延事由，要屬無據。

11 2、被告抗辯土資場發生崩塌位移，申請變更土方收容場所98天
12 展延部分不可採：

13 (1)被告抗辯本件工程之土方收容場所原經基隆市政府核准為月
14 眉土資場，然該土資場於108年11月22日發生崩塌位移情
15 形，遭基隆市政府勒令停業，被告無法將剩餘土方運往該處
16 收容，棄土工作無法進行。被告乃向基隆市政府申請變更土
17 方收容場所，基隆市政府於109年2月28日核准變更土方收容
18 場所為天邑營建賸餘土石方及營建混合物資源處理場（參被
19 證3）。總計本件工程因土方收容場所發生崩塌位移之不可
20 歸責於被告事由，導致本工程土方棄置作業延宕98日（108
21 年11月22日至109年2月28日），該98日應予展延。由上說明
22 可知，棄土廠商無法收容本件工程棄土之原因係「場地發生
23 崩塌位移」，而崩塌原因研判應是雨水沖刷導致（參被證
24 3），則棄土場地崩塌不僅屬於第3款展延事由之「天災地
25 變」不可抗力事由，亦係土方廠商無可歸責事由、無法控制
26 情事發生而不可避免遲延對被告履約之情形（原定棄土場因
27 崩塌位移停工而無法將本件工程棄土運至該處），而應予以
28 展延工期。

29 (2)經查，第5款展延事由成立，須土方廠商已開始運棄土方
30 後，係因土資場崩塌而遲延運送。綜觀被告上述並未舉證其
31 於108年11月22日至109年2月28日期間已有棄土產生，土方

01 廠商已有提供運送土方之必要，是以縱有土資場崩塌之事
02 實，是否影響施工並無證據可為採信。被告自陳其另向基隆
03 市政府申請變更土方收容場所，基隆市政府迄至109年2月28
04 日核准變更土方收容場所為天邑營建賸餘土石方及營建混合
05 物資源處理場，期間所謂本工程土方棄置作業延宕98日（10
06 8年11月22日至109年2月28日）期間，長達3個多月，被告恐
07 有怠於申請基隆市政府核准變更土方收容場所之可歸責事
08 由。因之被告抗辯98日符合第5款展延事由，尚無可採。

09 3、被告抗辯因棄土工作延宕，致模板廠商解除契約而需另尋廠
10 商20天展延部分不可採：

11 (1)被告抗辯因棄土工作延宕98日，接續之模板工程亦因此隨之
12 延宕，而原模板廠商祥田工程有限公司（下稱祥田公司）因
13 不堪延宕時日過長，無法招攬足夠施工人力，雖經被告於10
14 9年7月13日通知於文到3日內開工，祥田公司仍拒絕施工，
15 被告不得以乃另覓大伽工程有限公司為模板廠商（參被證
16 4）。被告因土資場崩塌位移此一不可歸責棄土場、土方運
17 送廠商、模板廠商，上開廠商亦均無法控制情事發生而不可
18 避免遲延對被告履約之事由，導致模板相關工作延宕20日
19 （109年7月16日至109年8月5日），該20日應予展延。

20 (2)經查，被告並未證明原模板廠商祥田公司遭遇「罷工」、
21 「自力救濟」等相類事由，係僅單純拒絕履行契約，因此無
22 從適用上開規定，被告抗辯上開情事符合第5款展延規定，
23 難信為真。

24 (三)被告抗辯第3款展延事由部分：

25 1、被告抗辯新冠肺炎疫情全國第三級警戒應展延34天部分不可
26 採：

27 (1)被告抗辯新冠肺炎疫情三級警戒期間（即110年5月19日至11
28 0年7月26日），國內疫情嚴重為周知之事實，本件工程配合
29 中央流行疫情指揮中心指示，並依傳染病防治法規定，確診
30 新冠肺炎者及有接觸者均隔離不至現場施工。因現場施工人
31 員陸續確診，且因各工班人員間接觸頻繁，只要一人確診相

01 當於該工班全部人員均需隔離無法到場施工，或因現場人員
02 自行請假避免傳染新冠肺炎而無法施工，影響工程進度。依
03 行政院公共工程委員會公布之「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫
04 情受影響公共工程之展延或停工處理方式」，配合嚴重特殊
05 傳染性肺炎（COVID-19）疫情三級警戒期間之防疫措施，降
06 低人員移動或接觸之風險，致影響工程之進行，考量個案確
07 有工期展延舉證及認定之困難性，在中央流行疫情指揮中心
08 提升疫情警戒第三級期間，縱有零星之施工，仍應展延疫情
09 警戒第三級期間（68天）之1/2即34天。且上開函示雖係針
10 對公共工程，但其函示之理由係考慮三級警戒期間為降低人
11 員移動或接觸之風險，工程之出工人數確實有受到影響，
12 此影響於本件工程亦同，不因本件工程非公共工程而有別，
13 故本件工程該期間應予展延34天。

14 (2)經查，本件工程雖遇全國疫情進入三級警戒，然中央疫情指
15 揮中心未有建築工程停工之防疫指揮，雖行政院公共工程委
16 員會公布之「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程
17 之展延或停工處理方式」僅提供公共工程展延，兩造簽約之
18 系爭契約並非公共工程，因此並無直接適用餘地。另參行政
19 院消費者保護處110年7月21日院臺消保字第1100180616號函
20 示中說明三：建商尚不得僅以疫情警戒期間為由，主張順延
21 開工及取得使用執照期限。據此，被告仍應舉證上開疫情期
22 間確有不能施工情形，方得依第3款展延期間，被告就此並
23 未舉證，是以其主張應展延34日尚無理由。

24 3、被告抗辯颱風影響應展延6天部分，應僅可展延2天：

25 (1)被告抗辯本件工程分別於108年9月30日（米塔颱風）及110
26 年9月12日（璨樹颱風）遭遇颱風，並達停班停課標準（參
27 被證1），而依上揭說明及臺灣高等法院臺南分院108年度消
28 上字第3號民事判決意旨，凡遇颱風來襲，被告即應於事前
29 進行防災措施，事中停工，並於事後進行修復，該等工作均
30 會影響本件工程之「施工要徑」，且此係天災及不可歸責於
31 被告之事由導致不能施工，該部分影響天數（颱風前一日進

01 行防災措施、颱風當日停工、颱風後一日進行修復)即應予
02 展延，總計本件工程至少6天受颱風影響工程進度(每次3天
03 x2次=6天)，應展延至少6天。

04 (2)經查，系爭工程施工期間分別於108年9月30日(米塔颱風)
05 及110年9月12日(璨樹颱風)遭遇颱風，並達停班停課標
06 準，業據被告提出行政院人事行政總處資料為證，因此上開
07 停班2日應已符合上開規定展延要件。至於被告抗辯停班前
08 後各1日亦無法施工部分，未據提出明確證據證明，則無可
09 採。

10 (3)系爭契約第10條第1項第3、5款展延期間之前提，乃為第10
11 條第1項本文約定之109年9月2日開工核准起至111年7月16日
12 取得使用執照期間是否應展延，故無論原告成立契約之時，
13 展延事由是否已發生，均不影響展延期間之計算，原告主張
14 其與被告成立契約之時，如展延事由已發生，被告以該事由
15 對原告主張，並無可採。據此，被告主張對全體原告均應依
16 據第3款展延事由扣除2日颱風停班日，不計入遲延日數，應
17 屬有據。

18 (三)依據不爭執事項第三項所示，被告延遲166天取得使用執
19 照，然審酌被告上開抗辯其中依據第3款事由約定，2天颱風
20 停班日應可不計入遲延期間，據此被告有延遲164天取得使
21 用執照之情事。

22 二、原告得以附件一所繳納之價金計算違約金

23 (一)按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定
24 型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應
25 記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第1
26 項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契
27 約之效力，依前條規定定之；定型化契約中之定型化契約條
28 款，全部或一部無效不構成契約內容之一部者，除去該部
29 分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效；定型
30 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
31 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

01 項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容，消費者
02 保護法（下稱消保法）第17條第1項、第4項、第16條前段及
03 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
04 護消費者，而授權中央主管機關公告特定行業之「預售屋買
05 賣契約書範本」，則當事人間之定型化契約若將內政部買賣
06 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
07 自屬無效；反之，若未將應記載之事項約定於契約條款中，
08 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
09 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，
10 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
11 規定。又消保法第15條雖規定，定型化契約中之定型化契約
12 條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效，然參酌
13 消費者保護法第4條所定，企業經營者，有提供消費者「充
14 分與正確資訊」之義務，及消保法第11條之1第3項但書、同
15 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
16 的性限縮解釋，認其僅於「定型化契約條款」之內容，較
17 「個別磋商條款」之約定，不利於消費者時，始有適用餘
18 地，故如「定型化契約條款」內容，較「個別磋商條款」之
19 約定，更有利於消費者，而消費者於該約定時所不知者，仍
20 以「定型化契約條款」之內容，為雙方權利義務之依據。蓋
21 此種情形，企業經營者顯在利用消費者之不知，而藉由個別
22 磋商之方式，獲取不當之契約權益，與誠信要求殊有違背，
23 自不值保護。查系爭契約之房屋賣方即被告，均以銷售系爭
24 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
25 者，應堪認定。復被告為向不特定之消費者銷售系爭契約之
26 房土地應有部分而預先擬定同類之系爭契約，應屬消保法所
27 稱定型化契約，而有上開消保法規定之適用。

28 (二)系爭違約金約款乃以「房屋價款」作為計算之依據，此與內
29 政部112年6月版公告預售屋買賣定型化契約應記載事項（下
30 稱應記載事項）第11條第2項前段：「賣方如逾前款期限未
31 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

01 分之5單利計算遲延利息予買方」規定係以「已繳房地價
02 款」作為遲延利息計算之依據不符，明顯不利消費者，對原
03 告顯失公平。是系爭契約第10條第2項以「已繳房屋價款」
04 作為計算之依據，已違反應記載事項第11條第2項前段規
05 定，依據上揭消保法規定，以該違反部分即僅以「房屋價
06 款」計算之約定無效，並應以上揭應記載事項第11條第2項
07 前段規定構成雙方契約之內容，亦即以「已繳房地價款」計
08 算違約金，被告抗辯應以已繳房屋價款作為計算基礎，不足
09 採憑。從而，原告主張被告逾期取得使用執照之違約金，應
10 以附件一原告所繳價金，依萬分之5計算之違約金，為有理
11 由。

12 (三)據此，原告所得請求違約金依上開計算方式，所得請求金額
13 如附件一違約金欄位所示。

14 三、本件違約金不予酌減

15 (一)按民法第233條第1項規定，遲延之債務以支付金錢為標的
16 者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為
17 標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息
18 (最高法院37年上字第8014號判例參照)；惟遲延利息原有
19 違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給
20 付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依
21 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
22 上字第576號判例參照)。依系爭房地契約第10條第2項約定
23 被告如逾期開工或完工(取得使用執照)者，每逾1日應按
24 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
25 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
26 金錢為標的，依上說明，應認兩造就上開「遲延利息」之約
27 定，具有違約金之性質，合先敘明。

28 (二)再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第
29 252條固有明定。惟基於民事訴訟採辯論主義原則，就約定
30 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
31 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

01 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
02 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
03 事人約定之違約金是否有過高之事實。又違約金之約定，為
04 當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既
05 已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損
06 害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決
07 定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公
08 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
09 減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約
10 金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨
11 （最高法院92年度台上字第2747號判決、104年度台上字第4
12 19號判決意旨參照）。

13 (三)本件被告主張違約金過高，應予酌減，無非依系爭契約第10
14 條第1項約定計算，每逾1日按已繳價金萬分之5計算，則換
15 算周年利率已高達18.25%（計算式： $0.05\% \times 365 = 18.25\%$ ），
16 不僅高於法定最高利率16%，更遠高於法定年利率5%為辯。
17 惟查，本件被告所遲延交付者乃高達數百萬元之房屋，並非
18 金錢，是以被告以金錢給付遲延之利息規定，充作遲延交付
19 房地之違約金過高之衡量方式，非屬有據。並審酌系爭契約
20 係由被告所預先制定，並約定賣方相關遲延責任之條款，要
21 求原告簽署並受拘束，買方僅為一般消費者，本無從置喙之
22 餘地。今被告違約，其等既身為社會經濟及履約能力較強之
23 一方，自應受其等所自行擬定之違約金額約定之拘束。又參
24 系爭應記載事項第10條第2項前段記載事項係以每逾1日，按
25 已繳房地價款依萬分之5計算遲延利息予買方，此乃主管機
26 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
27 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
28 之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，
29 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
30 方式，已屬主管機關所定之最低下限，計算方式並無不合理
31 之現象。系爭房地契約於訂約時，被告既已盱衡自己履約之

01 意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、客觀因
02 素，本諸自由意識及平等地位自主決定，難認約定之違約金
03 額有何過高而應酌減之情形。被告抗辯違約金過高，無足採
04 信。

05 四、原告得請求遲延給付違約金之遲延利息

06 (一)首按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
11 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
12 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
13 條分別定有明文。又按當事人約定之損害賠償總額預定性違
14 約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人
15 得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲
16 延利息。至本院62年台上字第1394號原判例所謂「違約金如
17 為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，
18 係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延
19 利息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不
20 得請求給付法定遲延利息，二者所示情形不同（最高法院10
21 9年度台上字第3234號民事裁判要旨）。

22 (二)查本件起訴狀繕本係於112年8月24日送達被告，有送達證書
23 附卷可稽，是原告就其以起訴狀繕本送達催告被告給付違約
24 金後被告仍不給付，被告自得請求自112年8月25日起算之法
25 定遲延利息，應堪認定。被告抗辯原告就附表一所示金額，
26 不得求法定遲延利息，顯與上開法條規定及裁判意旨不合，
27 不足為採。

28 六、綜上所述，原告請求被告應各給付原告如主文所示之金額，
29 及均自112年8月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計
30 算利息，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁
31 回。

01 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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 八、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
05 訟法第79條，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日
07 民事庭法 官 王翠芬

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日
12 書記官 官佳潔

13 原告附表一

14

項次	起造人	建照號碼	規模			起訖日期		總計天數	
			餘土數量m3	戶數	車次(台)	開工日	使照取得	日	年
A	禾傑開發股份有限公司	107都建00048	5527	39	461	108/9/2	111/12/29	1214	2年318天
B	寶國建築經理股份有限公司	107都建00020	30000	476	2500	108/3/7	111/01/06	1036	2年305天

15 原告附表二：

16 原告與被告簽訂買賣契約及所載使用執照取得期限
17 (按契約簽訂日排序)

01

	契約簽訂日	契約所載使用執照 取得期限	違約金額
張銘松	108/10/20	111/7/16	129,480
王翠君	108/10/20	111/7/16	94,620
劉怡君	109/6/11	111/7/16	108,730
楊于萱	109/12/20	111/7/16	106,240
楊佳玲	109/12/20	111/7/16	70,550
楊蕙綺	110/6/28	111/7/16	104,580
陳佳宏	110/8/11	111/7/16	97,940
俞 琪	110/8/21	111/7/16	82,170
謝雅菁	110/9/9	111/7/16	162,680
翁銓鴻	111/4/8	111/7/16	152,720
計算式：已繳房地款 x166天 x0.0005			

02 原告附表三：

03 被告主張取得使用執照與原告與被告簽訂契約時間表

04

108/9/29米塔颱風
108/10/20張銘松、王翠君與被告簽訂契約
108/11/22土資場崩塌
109/6/11劉怡君與被告簽訂契約
109/7/16另尋模板廠商
109/8/3土方廠商遭勒令停止運送
109/12/20楊于萱、楊佳玲與被告簽訂契約
110/5/19新冠三級警戒
110/6/28楊蕙綺與被告簽訂契約
110/8/11陳佳宏與被告簽訂契約
110/8/21俞 琪與被告簽訂契約
110/9/9謝雅菁與被告簽訂契約
110/9/11璨樹颱風
111/4/8翁銓鴻與被告簽訂契約
斯時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111年7月16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。

05 附件一

06

姓名	繳納價金	違約金
----	------	-----

俞琪	99萬元	$99萬 \times 0.0005 \times 164 = 8萬1,180元$
楊于萱	128萬元	$128萬 \times 0.0005 \times 164 = 10萬4,960元$
楊佳玲	85萬元	$85萬 \times 0.0005 \times 164 = 6萬9,700元$
劉怡君	131萬元	$131萬 \times 0.0005 \times 164 = 10萬7,420元$
翁銓鴻	184萬元	$184萬 \times 0.0005 \times 164 = 15萬0,880元$
謝雅菁	196萬元	$196萬 \times 0.0005 \times 164 = 16萬0,720元$
楊蕙綺	126萬元	$126萬 \times 0.0005 \times 164 = 10萬3,320元$
陳佳宏	116萬元	$116萬 \times 0.0005 \times 164 = 9萬5,120元$
王翠君	114萬元	$114萬 \times 0.0005 \times 164 = 9萬3,480元$
張銘松	156萬元	$156萬 \times 0.0005 \times 164 = 12萬7,920元$