

福建高等法院金門分院民事判決

111年度上易字第9號

上訴人即附

帶被上訴人 莒城開發建設股份有限公司（下稱莒城公司）

法定代理人 林連珍

訴訟代理人 蘇敬宇律師

被上訴人即

附帶上訴人 楊智美

訴訟代理人 廖健智律師

陳映良律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國111年4月15日福建金門地方法院110年度訴字第27號第一審判決，提起上訴，被上訴人為附帶上訴並就反訴擴張訴之聲明，本院於112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命被上訴人楊智美給付超過新台幣28萬7500元本息及該假執行宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上廢棄部分，上訴人莒城公司於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人莒城公司之上訴、被上訴人楊智美其他附帶上訴及擴張之訴均駁回。

第一、二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人莒城公司負擔；關於附帶上訴(含擴張之訴)部分，由上訴人莒城公司負擔22%，餘由被上訴人楊智美負擔。

事實及理由

一、程序事項

(一)按附帶上訴乃被上訴人對於所受不利益之第一審終局判決，利用他造提起之上訴程序，附帶聲明不服，而請求第二審法

01 院廢棄或變更原判決之制度。反訴本質雖屬獨立之訴，但其
02 與本訴之標的或其防禦方法仍應相牽連。倘第一審法院就本
03 訴、反訴合併判決，上訴人就本訴部分合法提起第二審上訴
04 者，被上訴人在第二審言詞辯論終結前，即得就反訴部分提
05 起附帶上訴(最高法院102年度台簡抗字第140號裁定參照)。
06 又得提起附帶上訴者，不以同一訴訟標的，經判決一部勝
07 訴、一部敗訴時為限，當事人以一訴主張數項標的，經第一
08 審法院為一部勝訴、一部敗訴之判決，而當事人僅就其中某
09 項訴訟標的提起上訴，他造當事人非不得就他項訴訟標的自
10 己敗訴部分提起附帶上訴，此於本訴與反訴合併判決時，亦
11 同。故兩造均得上訴之第一審判決，經一造合法上訴即發生
12 全部不確定之效果，除依民事訴訟法第460條第1項但書規定
13 不得提起附帶上訴部分之第一審判決，於第三審法院發回或
14 發交判決宣示或公告時確定外，必對當事人兩造同時確定，
15 而無一部先行確定之情形（最高法院111年度台抗字第557號
16 裁定參照）。本件原判決就上訴人即附帶被上訴人堃城公司
17 （下稱上訴人）所提本訴為其一部勝訴、一部敗訴之判決，
18 就被上訴人即附帶上訴人楊智美（下稱被上訴人）所提之反
19 訴，為全部駁回之判決，上訴人就本訴之敗訴部分合法提起
20 第二審上訴，依上開說明，被上訴人在第二審言詞辯論終結
21 前，自得就本訴及反訴自己敗訴部分提起附帶上訴。上訴人
22 抗辯其就本訴部分提起上訴，其上訴效力不及於反訴訴訟標
23 的，被上訴人就反訴部分已逾越上訴期間，該部分之裁判已
24 確定，反訴部分之附帶上訴不合法云云，尚難採取。

25 (二)被上訴人以反訴部分，伊於原審漏算第8期價款新台幣（下
26 同）72萬5000元所生違約金8萬1200元(原審卷二第233頁)，
27 於本院追加請求上訴人再給付此部分金額及利息，核屬反訴
28 聲明之擴張，依民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1
29 項第3款規定，程序上亦應准許。

30 二、上訴人（本訴）主張：兩造於民國101年2月13日就坐落金門
31 縣○○鎮○○○○○段00000地號土地及其上透天厝房屋1棟

（H棟）簽訂買賣契約〔下稱系爭契約，房屋興建完成後門牌號碼為金門縣○○鎮○○○00號；以下房屋部分稱系爭房屋，土地部分稱系爭土地，合稱系爭房地〕，約定被上訴人以總價725萬元向伊購買系爭房地，並依工程進度分期繳交價款。嗣系爭房屋於103年8月1日竣工，於104年7月13日取得使用執照，並已交付被上訴人。惟被上訴人僅交付價金共557萬5000元，尚積欠167萬5000元，屢經催告均拒不支付等情，爰依買賣關係，求為命被上訴人如數給付及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決，並願供擔保宣告假執行。對被上訴人所提反訴，則以：依系爭契約第3條之約定，係以第1次變更設計後之建造執照核准日期，即102年2月25日為興建系爭房屋之工程起算日，並因系爭房屋增建地下室，經金門縣政府展延工期6個月，伊於104年7月13日完成交屋，並無遲延情事。況除增建地下室而變更設計外，施工期間雨水過多、須施作鋼板樁，亦屬系爭契約第3條中段之展延工期事由，伊非無故逾期完工，被上訴人不得請求違約金。再者，被上訴人請求之違約金過高，其於原審亦陳稱違約金上限為15%等語，資為抗辯。

三、被上訴人對本訴部分則以：系爭契約如伊所提民事答辯狀之附件1所示，上訴人起訴狀所附原證1之買賣契約書，並非伊與上訴人簽訂。因上訴人遲未交屋，雙方於104年4月5日協商後曾簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定伊另僱工施作部分工程之費用共25萬元及添購廚具支出之費用5萬元，均得由買賣價款扣抵。又系爭契約第3條約定，上訴人應於建照核准之日起24個月內完成施工，並將使用執照連同房屋交付。系爭房屋之建造執照核准日期為100年12月30日，上訴人應於102年12月30日前完成房屋興建並交屋，其遲至104年7月13日始取得使用執照，遲延交屋560日，且無正當展延工期事由。依系爭契約第3條後段約定，上訴人應賠償已繳房屋款千分1之懲罰性違約金共230萬8200元。則再以其中137萬5000元違約金債權與前開價金尾款互為抵銷後，已無欠款

等語，資為抗辯。並反訴主張：被上訴人遲延完工交屋應給付之前開懲罰性違約金，在與價金尾款互為抵銷後，伊尚得請求上訴人給付93萬3200元等情，爰依系爭契約第3條後段約定，求為命被上訴人如數給付，暨其中85萬2000元自反訴起訴狀繕本送達翌日起，其中8萬1200元自擴張附帶上訴聲明狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

四、原審判命被上訴人應給付給付上訴人62萬0375元及自110年5月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，而駁回上訴人其餘之訴，暨駁回被上訴人之反訴。上訴人就其敗訴部分，提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人105萬4625元及自110年5月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人就其本訴及反訴敗訴部分，提起附帶上訴，並為反訴聲明之擴張，其附帶上訴及擴張聲明：(1)原判決不利於被上訴人部分廢棄；(2)上廢棄部分，上訴人於第一審之本訴及其假執行之聲請均駁回；上訴人應給付被上訴人85萬2000元及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)上訴人應再給付被上訴人8萬1200元及自擴張附帶上訴聲明狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。兩造對他造之上訴、附帶上訴（含訴之擴張），則各請求駁回其上訴、附帶上訴。

五、不爭執之事項（本院卷第202頁）

(一)兩造於101年2月13日就系爭房地簽訂系爭契約，約定買賣總價金725萬元。

(二)被上訴人交付上訴人價款共557萬5000元，尚有167萬5000元未給付。

(三)兩造於104年4月、同年8月2日分別再簽訂系爭協議書與同意書各1份（內容詳如被上訴人110年5月20日於原審所提民事答辯狀之附件4、7）。

(四)兩造簽訂之系爭契約有增建地下室概要的約款。

01 (五)系爭房屋第1次建造執照核准日期為100年12月30日；第2次
02 建造執照核准變更發照日期為102年2月25日。使用執照核准
03 發照日期為104年7月13日（參本院卷第87頁）。

04 六、爭執事項及其判斷

05 (一)系爭契約應以上訴人起訴狀之原證1（原審卷第27-34頁），
06 或被上訴人答辯狀之附件1（同卷第109-122頁）為準？

07 上訴人主張兩造有簽訂原證1所示之契約書，被上訴人否認
08 此情，抗辯雙方僅曾簽訂附件1之契約書，上訴人所提契約
09 書之被上訴人印文非其所為，則上訴人就原證1為被上訴人
10 作成（形式上之真正），即應負舉證責任。惟上訴人無法舉
11 證證明該契約書之被上訴人印文之真正，且其聲請傳訊之證
12 人莊慧美於本院亦具結證稱：上訴人在小西門劃測段推出的
13 透天厝建案，伊擔任行政、文書工作，包括整個建案的工程
14 申報、將報稅資料提供會計師；老闆林連珍有拿一份契約書
15 範本叫伊繕打列印出多份空白契約書；要申報開工、提供給
16 會計師作帳時，才將購買戶資料鍵入契約書，這時伊是依據
17 林連珍給的客戶資料繕打契約書；只有會計師報帳用的契約
18 書之購買戶印章，才是伊蓋的，購買戶印章是林連珍叫伊去
19 刻的；開工與報帳用的都是同一份契約書，所有購買戶伊都
20 有繕打；原證1之契約書，其購買戶的印文是伊蓋的，印章
21 是依林連珍指示去刻的，這份契約書老闆說已經確定購買
22 的，伊申報工程需要才蓋印章；附件1之契約書，伊沒看
23 過，伊只負責工程文書部分等情（本院卷第185-187頁），
24 顯見原證1之契約書確實並非被上訴人與上訴人所簽訂無
25 訛。上訴人於本院亦陳稱兩造間之契約應以被上訴人所提版
26 本為準（本院卷第203頁）。證人戴德成（上訴人之董事兼
27 與實際負責人，並該建案營造廠商復新營造有限公司之負責
28 人）於原審證稱：被上訴人所提契約為草約，原證1為真正
29 的契約云云（原審卷二第76頁），顯不足採。故系爭契約，
30 應以被上訴人於原審所提附件1為準，堪以認定。以下關於
31 系爭契約，均以該份契約為據，不另說明。

01 (二)兩造約定之完工期限起算日為何？

02 1.系爭契約第3條約定：「工程期限：甲方（即上訴人）應自
03 建照核准之日起，24個月內完成施工，並將使用執照連同房
04 屋交付乙方（即被上訴人）；但因天災、地變、雨天過多，
05 或政府法令等不可抗力之因素，或乙方要求變更設計，致工
06 程不能如期完工交屋者，由雙方視實際需要協調工期予以展
07 延。甲方除上述情形外，無故逾期完工時，每逾一日應賠償
08 乙方已繳房屋款千分之一，甲方絕無異議。」（原審卷一第
09 111頁）。據此約定，上訴人應自建照核准之日起，24個月內
10 完成系爭房屋施工並將使用執照連同房屋交付被上訴人。

11 2.上訴人主張此所謂「建照核准之日」，係指系爭房屋建造執
12 照變更設計經核准發照之102年2月25日。被上訴人則抗辯係
13 指該建造執照原核准之100年12月30日而言。經查：

14 (1)解釋契約，應以當事人立約當時之真意為準，並須斟酌交易
15 上之習慣及經濟目的，依誠信原則為之。倘契約文字業已表
16 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更
17 為曲解。又建築執照分下列四種：建造執照、雜項執照、使
18 用執照及拆除執照。建築物之新建、增建、改建及修建，應
19 請領建造執照；建築物建造完成後之使用或變更使用，應請
20 領使用執照（建築法第28條）。而起造人應依照核定工程圖
21 樣及說明書施工，如於興工前或施工中變更設計時，依建築
22 法第39條申請變更設計，則係建造執照經核准後，原核准工
23 程圖樣及說明書內容之變更，可知建造執照之變更與建造執
24 照之核准，係屬兩事。

25 (2)系爭房屋於100年12月30日經建築主管機關金門縣政府核准
26 並發給建造執照，原核准工期11個月；兩造於101年2月13日
27 簽訂系爭契約，其建案於同年3月1日開工，原建築期限為至
28 102年2月1日，嗣申請展期1年，並再申請增加工期6個月，
29 竣工期限變更為103年8月1日等情，有建造執照及金門縣政
30 府103年2月24日函影本（原審卷一第403-406、419頁）為證。
31 上訴人於102年1月25日申請第1次變更設計，於同年2月25日

01 經核准變更發照，變更概要內容主要為G、H棟（系爭房屋
02 為H棟）增建地下室增加樓地板面積73.32m²、K棟平面及
03 立面變更變更、結構變更、原11棟13戶變更為12棟16戶等
04 項，有建造執照第1次變更設計（同上卷第411-418頁）及第
05 1次變更設計申請書〔參金門縣政府111年9月27日函送本院
06 之歷次建造執照等資料卷（下稱歷次建照卷）3/4、第17-27
07 頁〕可按。系爭契約第3條所稱之「建照核准之日」，既未
08 特別表明指建造執照變更設計核准之日，依其契約通常文
09 義，顯係指建造執照原核准之日即100年12月30日而言，第1
10 次變更設計核准發照之日102年2月25日，自非為建造執照之
11 核准日。

12 (3)上訴人雖以：被上訴人於104年5月6日寄發之存證信函，陳
13 稱「雙方合約簽訂應自該建案建照核准之日起（102年2月25
14 日）24個月內完成施工」，可知被上訴人明知兩造訂立系爭
15 契約時，係以第1次變更設計後之建造執照核准日起算工
16 期；再由系爭契約第11頁之房屋立面圖、第13頁橫向樓梯剖
17 面詳圖，均顯示系爭房屋原始申請建造執照之設計圖未包含
18 增建地下室，為滿足被上訴人需求，上訴人開始著手設計增
19 建地下室後之設計圖，並於102年2月25日經金門縣政府核准
20 變更，始得依變更設計後之內容進行施工，否則將面臨營造
21 業法第56條第1項之罰則，實難想像上訴人於訂約之初，即
22 甘冒重罰，與被上訴人約定以100年12月30日作為系爭房屋
23 施作工程起算之時點；況兩造簽約當時，均不能預測變更設
24 計後建照核發之確切日期，故約定以建照核准之日起24個月
25 內完成施工，作為概略之起算日標準云云。

26 (4)惟系爭契約為預售屋銷售契約，於取得建造執照後始得開始
27 銷售，依一般社會通常觀念，其所約定建照核准之日，自係
28 指原建造執照核准之日。兩造締結契約之時，原核准建築期
29 限為11個月，自開工日起算（依建築法第54條第1項、第2項
30 規定，起造人應自領得建照執照之日起6個月內開工，因故
31 不能於期限內開工時，得申請展期1次，期限為3個月）；依

01 建築法第53條規定承造人因故未能於建築契約內完工時，得
02 申請展期1年，並以1次為限；依金門縣建築管理自治條例第
03 18條第2項規定，如因構造特殊、施工困難、工程鉅大或情
04 形特殊，顯有增加日數必要者，得視需要酌予增加建築期
05 限；又系爭房屋暨其所屬整個建案為同一建造執照，必須整
06 個建案全部均完工始得申報竣工及申請使用執照，不可能各
07 戶分別竣工及取得使用執照，凡此建築管理相關法令規定，
08 為住宅及大樓開發租售業者之上訴人明確知悉，並能事先評
09 估工程期限。至於在建築期限內，何時申請建造執照之變更
10 設計，亦屬上訴人於訂約時所得依買方消費者實際需求，預
11 為估算。系爭契約之空白契約條款，乃上訴人指示證人莊慧
12 美事先繕打列印而成，前已述明，其24個月工程期限，乃屬
13 上訴人預估整個建案得完成施工取得使用執照並交屋之期
14 限，甚為顯然。系爭房屋原核定建造執照並無興建地下室，
15 系爭契約則訂有增建地下室概要(原審卷一第116頁)，固屬
16 事實。然上訴人斯時既已明確知悉系爭房屋要增建地下室，
17 施工項目有所增加，且須申請變更設計，倘確因此有無法於
18 原預估期限內完工交屋之虞，不僅系爭房屋不能如期完工交
19 屋，也將造成整個建案其他房屋延遲完工，影響鉅大，衡情
20 上訴人理應要求將系爭契約條款記載之工程期限適度調整延
21 長，或要求修改為自建照經核准變更設計之日起算工期。惟
22 上訴人仍按原預估之完工交屋日期，與被上訴人簽訂系爭契
23 約，其主張系爭房屋應自建造執照核准變更之日起算工期，
24 顯悖契約文字業已表示立約當時之當事人真意，而為事後卸
25 責之詞。尤其，何時申請變更建造執照，並非為消費者之被
26 上訴人所得決定，而是繫於上訴人何時為之，倘系爭契約關
27 於工期解為自變更設計核准之日起算，實與認上訴人具有恣
28 意決定工程期限起算日之權限無異，自與誠信原則及公平原
29 則有違。被上訴人前開104年5月6日存證信函陳稱系爭契約
30 簽訂應自該建案建照核准之日102年2月25日起，24個月內完
31 成施工等語(原審卷一第137頁)，非屬訴訟上之自認，且與

01 系爭房屋建造執照實際核准發照之日100年12月30日不相符
02 合，應係使用執照上記載建造執照「發照日期102年2月25
03 日」(此為系統自動載入資料為第1次變更設計之發照日期，
04 參金門縣政府111年9月7日函，本院卷第87頁)，被上訴人因
05 不明瞭相關基礎事實而誤解所致，不足作為有利上訴人之論
06 據。另契約解釋為事實審法院之職權，證人戴德成為上訴人
07 董事兼實際負責人暨承造人復新營造有限公司之負責人，與
08 上訴人之利害關係一致，難以期待能為公正之證言，其於原
09 審證述：上訴人應自建照核准之日起24個月完工，係指變更
10 設計後之建照等詞(原審卷二第73頁)，不足為有利於上訴
11 人之認定。至於系爭協議書記載：依系爭契約第3條上訴人
12 應自建照核准日(102年3月1日)起，24個月內完成施工，
13 並將使用執照連同房屋交付被上訴人等語(原審卷一第133
14 頁)，兩造已陳明並非透過該協議書確定完工或預定完工日
15 期，雙方亦均無受其拘束之意(原審卷二第142-143頁)，系
16 爭協議書此部分記載，不得作為認定工程期限起算日之依
17 據。故兩造約定之完工期限為自100年12月30日起算，計至
18 滿24個月之102年12月30日止，亦堪認定。

19 (三)有無得展延工期之事由？

- 20 1.上訴人主張工程期間，有因被上訴人要求增建地下室而變更
21 設計，且須施作鋼板樁、雨天過多等事由，依系爭契約第3
22 條但書約定，伊得展延工期，且非無故逾期完工等語。被上
23 訴人否認各該事由得予展延工期，辯稱增建地下室於簽約時
24 即有明定，為契約成立時雙方所得預料；上訴人所稱雨水過
25 多，並無提出具體時間及天數因雨水過多而無法施工之證
26 據；又施作鋼板樁乃依相關法令於開挖地下室所應架設以防
27 土壤塌陷，與降雨多寡無關等情。
- 28 2.系爭契約第3條但書，約定因天災、地變、雨天過多，或因
29 政府法令等不可抗力因素，或買方要求變更設計，致工程不
30 能如期完工交屋者，由雙方視實際需要協調工期予以展延，
31 除上述情形外，賣方無故逾期完工時，每逾1日應賠償買方

01 已繳房屋款千分之1，絕無異議。由此可見，須有上開各項
02 情形，始得視實際需要協調展延工期。上訴人主張系爭房屋
03 施工過程，因雨天過多致需施作鋼板樁，造成無法如期完
04 工。查上訴人主張金門每年降雨天數粗估為30%，系爭房屋
05 建案施工日期2年之30%計215天等情，雖提出金門102-104
06 年逐日雨量資料為證（原審卷一第199-203頁）。惟系爭契
07 約所約定事由為雨天過多，前開雨量資料僅足以證明該期間
08 之下雨天數及雨量，無從認定是否雨天「過多」及其過多之
09 天數，並與系爭房屋不能如期完工有相當因果關係。上訴人
10 按此期間降雨天數之比例，進而主張得展延工期215天，難
11 以採取。又開挖地下室必須施作鋼板樁，目的在於擋土、擋
12 砂、防止塌陷，其作用是防水，業據證人許建時證述甚詳
13 （原審卷二第66頁），顯見系爭房屋乃因增建地下室必須開
14 挖而施作鋼板樁，與是否雨天過多並無必然關聯。上訴人據
15 以主張裝設鋼板樁之期間39日得展延工期，亦非正當。

- 16 3.另增建地下室，既為兩造契約成立時即已明確約定，因此須
17 變更設計，即屬當然，此項事由顯非訂約後發生。苟增建地
18 下室而有展延工期之必要，衡諸一般生活經驗，通常簽約時
19 即會同時約定得展延工期之約略天數，焉有逾期完工多日，
20 再以簽約前存在之之由，要求展延工期之理。證人戴德成於
21 原審雖證稱：簽約時有在談要開地下室，伊有說如果真的要
22 開地下室，時間會拉長一點，沒有辦法如期完工，因為地下
23 室要等縣政府核准，還要放樣，細節很多等情（原審卷二第
24 71頁）。惟戴德成為上訴人實際負責人，倘其簽約前既知悉
25 增建地下室將無法如期完工，並曾向被上訴人表明將無法如
26 期完工，何以未於系爭契約內調整完工交屋期限？證人許建
27 時於原審證稱：在現場曾聽過戴德成與買房子的那個警察
28 （指被上訴人配偶）交談，戴德成有轉述其內容說工期會展
29 延等語（原審卷二第67頁）。然戴德成與被上訴人之配偶縱
30 使曾於工地現場談及增建地下室工期會展延，惟談論時間不
31 明，如係簽約前談及，衡情簽約時已考量是否須調整工期，

如簽約後才談論，則僅為戴德成單方對於完工期限之主觀上意見，並無拘束被上訴人之效力。至於本件經金門縣政府以103年2月24日府建管字第1030012471號函准予展延工期6月（原審院卷一第375頁），僅係建築主管機關所為核准建築期限展延之公權力行為，以避免建造執照因逾期而失其效力，並無發生或變更私法上買賣契約之效力，與系爭契約有無約定之展延事由，無必然之關聯。是上訴人主張之前開各項展延事由，均不足採取。

(四)被上訴人得請求之違約金額為何？是否過高而應予酌減？

1.系爭房屋約定之完工交屋期限為自100年12月30日起算，計至滿24個月之102年12月30日止，且無展延工期事由，已認定如前。上訴人迄104年7月13日始完成施工並取得使用執照交屋，即屬無故逾期完工。被上訴人依系爭契約第3條後段之約定，請求每逾1日賠償已繳房屋款千分之1之逾期違約金，即屬有據。而系爭契約為預售屋買賣，其買賣標的雖包括系爭土地及房屋，惟上訴人須於期限內完工並取得使用執照交屋，其目的在於使被上訴人取得系爭房屋及基地之占有、使用或收益，即兩者應併同交付始合於契約目的，若有遲延交屋，被上訴人對於土地及房屋之使用收益權均同受影響。系爭契約第4條將總價金725萬元稱為工程總價、同條第2項將依工程進度分期繳交之款項稱為「本房屋價款」或「契約總價款」，亦無將房屋價款或土地價款各別為不同處理之意。前開逾期違約金之約定，旨在確保上訴人按時履行契約，更無就相當於已繳土地價款部分，無庸受罰，相當於房屋價款部分應予受罰之理。故系爭契約第3條後段違約金條款所稱之已繳房屋款，依契約目的探求當事人真意，應指被上訴人已繳納價款之總額而言。被上訴人提出計算式，主張據此計算，在逾期交屋期間即102年12月31日起至104年7月13日止（1年6月12日），其得請求按各期繳納之價款557萬5000元，以每逾1日賠償千分之1計算之金額，合計為230萬8200元（計算式詳如被上訴人所提附表1、本院卷第227

頁），核無不合。

2. 上訴人雖抗辯證人許建時、戴德成於原審已證述系爭房屋增建地下室並無法如期於104年2月24日交屋，而需展延工期；許建時更證稱：有一間地下室要開挖，那幾天一直下雨，因為那棟是最後挖的；那邊是砂石土，下雨一定崩塌，有時候要挖就會碰到下雨很頻繁；現在的工法挖地下室一定要鋼板樁，之前即施作當時的規定不用；施作地下室時，剛好遇到雨季，施工會比較辛苦等語，伊並非無故拖延工程進行，反而不惜增加建築用本，仍使用當時並無工法要求之鋼板樁工法云云。然兩造於101年2月13日簽約，該建案同年3月1日開工，上訴人在約10個月左右之同年12月，才以第1次變更設計為由，向金門縣政府特定區計劃土地使用審議委員會申請自然村開發許可（參歷次建照卷3/4、第69-72頁），獲准後再於102年1月25日申請建造執照第1次變更設計，同年2月25日核准變更發照後，於同年9月18日始報請勘驗G、H棟之地下室基礎（原審卷一第405頁）。又上訴人於103年8月1日即向金門縣政府申報竣工，同時申請使用執照，但未獲准，迄104年7月12日始獲核准使用執照。由上訴人申請變更執照與簽約之間隔已長達約10個月，建照變更核准後到實際開挖地下室，復有數月之久，建案竣工後，甚至超過11個月後始取得使用執照，衡情難認無延宕之情事。上訴人稱實際施工時遇天雨，即使實情，亦難謂有何正當事由。再者，擋土樁設施，依其材料可分為木板樁、鋼板樁、鋼軌樁、連續壁等。依建造執照變更申請資料，系爭房屋開挖地下室施工圖似規劃使用鋼軌樁，而非鋼板樁（參歷次建照卷3/4、第225頁）。系爭房屋施工時實際採用鋼板樁，乃承造人自行選擇其工法及材料，以完成工作，與被上訴人無關。上訴人主張其並非無故逾期完工，要難採取。
3. 按約定之違約金過高者，法院得酌減至相當之數額，民法第252條定有明文。而違約金，有屬懲罰性質者，有屬損害賠償約定性質者；如屬前者，於債務人履行遲延時，債權人除

01 請求違約金外，並得請求債務人賠償因遲延而生之損害、給
02 付遲延利息；如屬後者，則應視為因遲延所生之損害，業已
03 依契約預定其賠償，不得更請求因遲延而生之損害及遲延利
04 息。又約定之違約金額是否過高，前者非以債權人所受損害
05 為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀定之；
06 而後者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並
07 不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及
08 債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實
09 際所受之積極損害及消極損害（所失利益）為主要審定標
10 準。是法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，應先
11 就該違約金之約定予以定性，再依上開標準作為是否酌減及
12 其數額之判斷（最高法院111年度台上字第2692號判決參
13 照）。而當事人間約定之違約金性質究屬何者，應依當事人
14 之意思定之，如無從依當事人之意思認定違約金之種類時，
15 依民法第250條第2項規定，即應視為損害賠償額預定性違約
16 金。

- 17 4.系爭契約第3條後段約定上訴人無故逾期完工時，每逾1日應
18 賠償被上訴人已繳房屋款千分之1，並無記載此項應支付之
19 違約金額具懲罰性質，亦無表明除得請求支付該違約金額
20 外，被上訴人並得請求賠償因逾期（遲延）而生之損害，自
21 屬損害賠償額預定性違約金。被上訴人主張此項約定為懲罰
22 性違約金，尚難採取。又系爭房地總價款為725萬元，上訴
23 人逾期完工交屋，依約定應賠償被上訴人之違約金高達230
24 萬8200元，約房地總價31.8%。本院審酌被上訴人購買系爭
25 房地係供自住，此觀系爭協議書記載：被上訴人租屋期將
26 屆，急需搬入購置之房屋，為求工程盡速完成交屋，不得已
27 僱工參與工程施作及更換相關設備，且墊付工資及材料費用
28 等語、同意書記載：被上訴人租屋期限已屆滿，上訴人同意
29 被上訴人於尚未交屋前先行搬入該建物等詞甚明（原審卷一
30 第133、141頁）；逾期完工之1年6月12日期間，被上訴人須
31 繼續租屋居住，倘上訴人如期交屋，被上訴人即得使用收益

01 系爭房地，其因而無法使用收益該房地，係受有相當於系爭
02 房地租金之損害；暨被上訴人於原審曾陳述其主張之違約金
03 上限為15%（同上卷第236-238、386頁）等情，認被上訴人
04 請求之前開違約金額過高，應酌減為108萬7500元（即總價
05 725萬元之15%，約為總價之年息9.8%）。故於酌減後，被
06 上訴人得請求上訴人給付之違約金額為108萬7500元，逾此
07 範圍，於法無據。

08 (五)上訴人所得請求給付之價金為何？

09 兩造於系爭協議書第1條、第2條約定，有關被上訴人僱工施
10 作地磚及其他工程部分等工資費用，上訴人同意從購屋款項
11 內扣抵；購置樓梯石材磚及踢腳線磚等建材費用，以及廚房
12 廚具等更換之費用，於超過原建材或原設備之差價部分，亦
13 同意由購屋款內扣抵（原審卷一第133頁）。其中由被上訴
14 人僱工施作支出之工程款及材料費部分，兩造於訴訟中同意
15 以25萬元計算其價額（原審卷二第145頁）。而廚房廚具費
16 用部分，被上訴人主張得扣抵金額5萬元，有證人戴德成於
17 原審證述：當時有答應要貼給被上訴人5萬元廚具等詞為證
18 （同上卷第73頁）。則被上訴人尚未給付之價款167萬5000
19 元，扣抵前開合計30萬元費用，並與前開逾期違約金108萬
20 7500元互為抵銷後，上訴人仍得請求被上訴人給付之金額為
21 28萬7500元（計算式：167萬5000元－30萬元－108萬7500
22 元）。被上訴人對於上訴人則已無餘額可資請求。

23 七、綜上所述，本訴部分，上訴人依買賣關係，請求被上訴人給
24 付價款167萬5000元及其利息，於28萬7500元及自起訴狀繕
25 本送達之翌日即110年5月21日起至清償日止，按年息5%計
26 算利息範圍，洵屬正當，應予准許。逾此範圍，為無理由，
27 應予駁回。反訴部分，被上訴人依系爭契約第3條後段約
28 定，請求上訴人給付93萬3200元及其利息，於法不合，應不
29 予准許。就上訴人之本訴應准許部分，原審判命被上訴人給
30 付28萬7500元之本息，並依兩造聲請為準、免假執行之宣
31 告，於法並無不合，被上訴人附帶上訴聲明廢棄改判，並無

理由，應予駁回。就本訴不應准許部分，原審判決駁回其中
超過62萬0375元本息及該部分假執行之聲請，並無違誤，上
訴人上訴意旨求為廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。其
餘部分（即28萬7500元至62萬0375元間之本息），原審疏未
詳察，遽為被上訴人敗訴判決，並為准免假執行之宣告，自
有可議。被上訴人附帶上訴聲明廢棄為有理由，爰廢棄改判
如主文第2項所示。就被上訴人之反訴部分，原審為被上訴
人敗訴判決及駁回假執行聲請，並無不合，被上訴人附帶上
訴聲明廢棄為無理由，其於上訴後擴張反訴之聲明亦無理
由，應駁回該部分之附帶上訴及擴張之訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
本院審酌後，認與判決結果不生影響，不再逐一論述。

據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人之附帶上訴一
部為有理由，一部為無理由，反訴擴張聲明為無理由，依民事訴
訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
民事庭審判長法官 李文賢
法官 許志龍
法官 陳瑞水

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
書記官 李麗鳳