

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第515號

原告 陳筱雯
陳威傑

陳香穎
吳孟鈺
梁珮毓
王美文

張誌倫
許哲軒

林尚逸
黃玟綺
追加原告 周子傑
林宜頻

共同

訴訟代理人 王仁炫律師
複代理人 蔡岳倫律師

被告 華誼建設股份有限公司

法定代理人 查詠禎

訴訟代理人 蔡炳楠律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國115年5月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告各如附表二所示之金額。
- 二、原告其餘之訴駁回。

01 三、本判決原告勝訴部分，於原告各以附表三所示金額為被告供
02 擔保後，得假執行；但被告如各以附表二所示金額為原告供
03 擔保，得免為假執行。

04 四、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 五、訴訟費用由被告負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序部分

08 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
09 各款情形之一者，不在此限：二請求之基礎事實同一者。民
10 事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又該條款所稱「請
11 求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要
12 爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同
13 一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行
14 在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之
15 審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免
16 重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院民國10
17 0年度台抗字第716號裁判意旨參照）。查113年12月9日起訴
18 之原告僅為陳筱雯等10人，主張與被告簽定「民權首富房屋
19 土地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），依該契約書
20 請求被告給付遲延利息，嗣於113年12月27日時追加原告周
21 子傑及林宜頻（見本院卷一第12頁民事起訴狀、卷二第10-1
22 4頁民事訴之追加狀）。經核上開追加當事人部分，原告主
23 張均基於同一原因事實，主要爭點皆為被告是否應依系爭買
24 賣契約負遲延責任，各請求利益之主張同一，證據資料在審
25 理過程亦有同一性，追加之審理得以援用，使原告之先後請
26 求得在同一程序解決，避免重複審理，基於訴訟經濟，應認
27 二者之請求基礎事實同一，追加原告追加周子傑及林宜頻，
28 應予准許。

29 貳、實體部分

30 一、原告主張：

31 （一）原告等前分別向被告購買民權首富大樓預售屋（下稱系爭預

售屋），並簽立系爭買賣契約。系爭預售屋約定應於111年2月27日前取得使用執照，詎被告遲至113年3月27日方取得使用執照，合計遲延759日。系爭買賣契約第11條第2項雖約定逾期取得使用執照時，遲延利息以「已繳房屋價款」作為計算基準，然預售屋定型化契約應記載事項第12條第1項本文及第2項之規定，就逾期取得使用執照遲延利息之計算，係以「已繳房地價款」為計算依據，與系爭買賣契約之約定有異，系爭買賣契約之約定顯係為規避消費者保護法（下稱消保法）而不利於原告，則系爭買賣契約第11條第2項關於以按「已繳房屋價款」計算遲延利息之約定要屬無效，而應以「已繳房地價款」為計算基準，按每日萬分之五計算遲延利息。

(二)依系爭買賣契約第11條第1項，雖約定開工期限為108年9月至109年3月間（900個日曆天）不等，惟系爭買賣契約既以開工核准規定為工程期間之始日，系爭預售屋之使用執照顯示為108年9月11日，而被告遲至113年3月27日方取得使用執照，依預售屋定型化契約應記載事項第12條第1項本文及第2項規定，明確以使用執照取得日作為計算遲延利息之末日，是本件遲延利息計算之末日均應以「使用執照取得日」為準，系爭買賣契約之補充條款第25條第7項亦明確以取得使用執照作為完工日之計算，則原告自得請求被告給付各如附表所示之遲延利息。為此，依系爭買賣契約法律關係提起本訴等語。並聲明：1.被告應給付原告如附表「逾期取得使用執照遲延利息」欄所示之金額，及自訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.請求依職權宣告假執行。

二、被告則以：

(一)本件原告等前於113年7月至9月間除了就相關契約費用進行找補計算外，更就房屋缺失及設備部分請被告進行點交驗收，並經原告等親自簽名在案，並於兩造簽立之結算清單及交屋單（下稱結算交屋單）之備註欄第4點記載：「截至交

01 屋日止，本買賣契約除已明載之待修繕事項及合約所載保固
02 責任外華誼公司應履行之契約責任與義務均已完成，買賣雙
03 方所生權利義務均已了結，不得日後再為爭執。」原告等並
04 在下方「所有權人／屋主」欄位親自簽名確認，此既為契約
05 雙方之合意，不論系爭預售屋之遲延是否有可歸責之事由，
06 兩造均不得再為爭執。且被告於交屋時，亦已給予諸多利益
07 折讓（如代書費、規費、工程追加款等），此等款項折讓與
08 豁免係屬和解性質，原告於收受被告之折讓利益後卻現再為
09 興訟，顯係權利濫用，不僅有違誠信，更無法律上之理由。

10 (二)退步言，縱認系爭預售屋之建築工程有遲延完工之情事，惟
11 其期間適逢新冠肺炎疫情期間，不論政府及民間工程均受相
12 當程度之影響，實不可歸責於被告。又原告計算逾期違約金
13 之方式亦顯有錯誤，依系爭買賣契約第11條約定，其因天災
14 地變、戰爭等人力不可抗力事由，致不能施工者，其停工期
15 間不計入約定900個日曆天完成之天數。行政院臨時於100年
16 5月15日召開記者會共同宣布臺北市及新北市提升疫情警戒
17 至第三級至5月28日，又於5月19日將第三級防疫警戒範圍擴
18 大至全國至5月28日，復由中央流行疫情指揮中心宣布，延
19 長全國第三級警戒至6月14日，再於6月7日由行政院院長宣
20 布第二次延長至6月28日，於6月23日指揮中心宣布全國第三
21 級警戒第三次延長至7月12日，嗣再第四次延長至7月26日，
22 於7月23日指揮中心宣布於7月27日起將全國第三級警戒調降
23 至第二級警戒，並多次延長至111年2月28日。於前開警戒期
24 間，大多數國人均面臨長期居家隔離、確診等非可歸責於被
25 告因素所致，且致工地出工人數大幅降低造成工率降低而嚴
26 重影響工進，絕非原告所稱僅有三級警戒2個月期間遭受影
27 響，否則臺北市政府都市發展局於109年4月24日以北市都建
28 字第10931673051號函令展延當時全臺北市建築之建築期限
29 增加2年，足證確實因疫情關係，而不得不延長當時北市建
30 案之建築期限。

31 (三)又預售屋定型化契約應記載事項第12點之規定並未限制開工

01 日期或完工期限，係由雙方於契約自行約定，被告在108年9
02 月10日之前開工並無違約，至於完工日期，兩造約定「以放
03 樣開工核准規定900個日曆天完成」，故應以「放樣開工核
04 准日」即109年3月12日起算900日曆天，約定完工日應為110
05 年8月29日，並以該日計算遲延違約金，上開解釋亦無牴觸
06 前開定型化示範約款，自非法所不許，且被告最終亦依法取
07 得使用執照，自無違約之情形。

08 (四)且縱認被告應依系爭買賣契約給付原告遲延違約金，原告之
09 違約金請求數額仍屬過高，被告於新冠疫情期間已面臨物價
10 上漲、缺工等情形，仍將系爭預售屋完工並交付與原告，且
11 兩造成立系爭買賣契約之房屋價金係每坪60萬餘元，現值已
12 上漲至每坪約100萬餘元，原告顯無損失，自無以被告給付
13 違約金以彌補之必要，請求酌減違約金等語，資為抗辯。並
14 聲明：1.原告之訴即假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
15 決，願供擔保請準宣告免為假執行。

16 三、本院之判斷：

17 (一)原告主張分別與被告成立系爭買賣契約並依附表一所示之日
18 期及金額交付價款與被告，且依系爭預售屋使用執照所載開
19 工日期為108年9月11日，而被告於113年3月27日始取得系爭
20 預售屋之使用執照等情，業據其提出系爭買賣契約、交付款
21 項後由被告所開立之統一發票、臺北市政府都市發展局108
22 建字第0057號建造執照、臺北市政府都市發展局113使字第0
23 052號使用執照為據（見本院卷一第84-584頁、卷二第24-12
24 6頁），並為被告所不爭執（見卷二第145-146頁筆錄），原
25 告此部分主張應堪信為真實。惟被告抗辯施工期間應自放樣
26 核准日即109年3月12日起算，而非108年9月11日，且該期間
27 有新冠疫情之情事，因應新冠疫情，主管機關亦延長建設執
28 照2年，是計算施工期日自應扣除新冠疫情展延執照之日數
29 後，被告並無遲延情事可言，又因新冠疫情有人力缺乏、物
30 價上漲等情事，故縱認有遲延，亦不可歸責與被告。且就此
31 遲延與否事宜，參原告分別與被告進行交屋時，已簽署之結

01 算交屋單上所載文字，及被告亦曾向原告提出多項減免與折
02 讓情事，應認原告於交屋時已拋棄該違約金之請求權，且有
03 與被告和解之意，故原告不得再以訴訟請求云云，並以前詞
04 置辯。則本件應審究者為：1.被告之開工日應以使用執照所
05 載之日，即108年9月11日為準，抑或以「放樣開工核准」之
06 日，即109年3月12日為準？2.被告遲至113年3月27日始取得
07 系爭預售屋之使用執照，是否應負遲延責任？3.若是，原告
08 於交屋時簽署結算交屋單是否有拋棄遲延違約金請求權之
09 意？是否因被告提出多項減免及折讓即有與之成立和解之
10 意？4.若無，原告就系爭買賣契約所得請求之違約金應如何
11 計算？

- 12 (二)被告之開工日應以使用執照所載之日，即108年9月11日為
13 準，抑或以「放樣開工核准」之日，即109年3月12日為準？
- 14 1.按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之
15 原則。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解
16 釋。定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
17 者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
18 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。消保法第11條、第12條
19 第1、2項定有明文。又定型化契約，係由締約當事人之一方
20 預先擬定契約條款，他方當事人僅能依該預擬條款訂立契
21 約，為恐當事人間因經濟上與智識上地位不對等，使締約地
22 位弱勢之一方喪失決定契約內容之自由，故消保法第12條、
23 第16條針對定型化契約條款之效力為管制之規範。同法第17
24 條第1項、第4項、第5項分別規定：「中央主管機關為預防
25 消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得
26 選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，
27 報請行政院核定後公告之」；「違反第1項公告之定型化契
28 約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條
29 規定定之」；「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載
30 於定型化契約，仍構成契約之內容」，就中央主管機關得公
31 告特定行業定型化契約應記載或不得記載之事項及效力予以

規定。鑒於中央主管機關依據消保法第17條第1項規定公告之「應記載及不得記載事項」，係屬於對消費者權益最低限度之保障，自不容許契約當事人以定型化契約方式，訂定更不利於消費者之條款。其違反者，該定型化契約條款無效，而以中央主管機關公告之特定行業定型化契約應記載之事項為契約內容，作為雙方權利義務關係之依據（最高法院109年度台上字第469號判決意旨參照）。

2.經查，被告於出賣系爭預售屋時，已預先擬定契約與文字內容，並用以預先印製「民權首富房屋土地預定買賣契約書」與各原告，作為約定兩造間於系爭買賣契約之權利義務關係，該項契約書即為定型化契約，自應受消保法對於定型化契約所為之規制。被告於系爭買賣契約第11條第1項最前端用語係「本預售屋之建築工程應在民國○年○月○日之前『開工』」，係單純以「開工」之用字，並再由兩造間以手寫文字填入該日期；而後續用語係「以『放樣開工』核准規定900個日曆天完成」，係以「放樣開工」之用字。被告雖稱「開工」與「放樣勘驗核准」本即屬前後不同階段，此為不動產開發業界所週知之事實（本院卷三第78-82頁民事答辯三狀、同卷第130頁民事綜合辯論意旨狀），惟該事實對經營事業為興建房屋、建築物之被告係屬知之甚詳，乃屬當然，然對不具此方面專業知識之一般買受人而言，並非公眾週知之事實。被告於擬定系爭買賣契約第11條時，於同一條文約款前後二句，不僅有開工日之約定，又增加於開工日後之放樣開工核准日為工期之起算點，且用字亦非如被告所稱之不動產業界用語，以「申報開工」與「放樣勘驗核准」二不同用字之用語區別，而係以「開工」與「放樣開工」等重複用字，更無期待可能一般買受人對前後二文句用字詳盡區辨。

3.依內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，其中第12條第1項規定：「開工及取得使用執照期限：（一）本預售屋之建築工程應在民國○年○月○日之前開工，民

01 國○年○月○日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定
02 之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者…」等
03 語，即規定預售屋出售之企業經營者，必須於預售屋買賣契
04 約明定工期起算點為開工日，並以取得使用執照為工期計算
05 之終點，以使消費者明確知悉工期計算之起迄日。

06 4.按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。
07 消保法第11條第2項並有明文。被告於同一契約條款中，前
08 後二句用字不同，有使不具不動產行業專門知識之買受人誤
09 認混淆之虞，且顯係任意延後一不明確之日期為工期起算
10 日，且以空泛之「完成」二字為工期計算迄日，則系爭完工
11 條款所定工期起算日，完全僅由被告單方所掌控。是系爭買
12 賣契約第11條之約定方式，使被告可任意展延開工日期，對
13 消費者之保障與定型化契約應記載及不得記載事項相比顯然
14 不足，有違平等互惠之原則，參以原告所提契約補充條款第
15 25條第7項約定：「本預售屋之工程應在108年10月30日以前
16 開工，以放樣開工核准規定900個日曆天完成主建物、附屬
17 建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」等語
18 （見本院卷一第100頁），亦以「取得使用執照」為計算迄
19 日。是系爭買賣契約第11條關於以「放樣開工核准規定」為
20 起算日之約定應屬無效，系爭買賣契約之開工日，應以使用
21 執照所載之申報開工日，亦即108年9月11日為準，並以取得
22 使用執照之日判斷是否逾期。

23 (三)被告遲至113年3月27日始取得系爭預售屋之使用執照，是否
24 應負遲延責任？

25 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
26 因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲
27 延責任。民事訴訟法第277條、民法第230條定有明文。又按
28 給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起當然負遲延責
29 任，其因不可歸責於債務人之事由致未為給付者，債務人雖
30 不負遲延責任，但不可歸責於債務人之事由，應由債務人負
31 舉證之責（最高法院103年度台上字第2588號判決意旨參

照）。是債務不履行中之給付遲延責任，必以債務人有可歸責之事由存在，始能成立，若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院97年度台上字第1000號判決要旨參照）。本件工程之開工日為108年9月11日，而計算工期900日曆天亦應以此日為起算日，已如前述，則自該日起算900日曆天之約定完工日最早為111年2月27日，然被告係於113年3月27日始取得系爭預售屋之使用執照，顯係已陷給付遲延。則被告當應就其對於遲延不可歸責之事由，負舉證之責任，要屬當然。

2.經查，系爭買賣契約第11條第1項第3款規定，因天災地變等不可抗力之事由，致被告不能施工者，其停工期間，不計入900日曆天之施工期間。雖新冠疫情於109年至111年間，影響範圍擴及全球，於我國衛生福利部疾病管制署國家衛生指揮中心中央流行疫情指揮中心亦發布多次全國警戒。而被告亦提出臺北市政府都市發展局已於109年4月24日北市都建字第10931673051號字函將系爭預售屋之建造執照展延2年、並以臺北市政府發布關於建照展延之新聞稿、內政部營建署因應新冠疫情分別於110年6月24日、111年8月8日，以營署建管字第1100001003號函、營署工務字第1111157486號函提供與營建業之紓困方案及展延建築期限，以及關於疫情缺工對營造廠商影響之相關文章為據（本院卷三第72-119頁）。然上開有關建照展延之資料，僅為臺北市政府針對109年12月31日以前仍屬有效之建築執照，建築期限全部增加2年，而無須另行申請延長所為之行政管制措施，與兩造間之系爭買賣契約約定內容無涉；有關主管機關予以營造業紓困方案及學者對於新冠疫情缺工現象評論之證據，僅可說明建築業或受新冠疫情之影響情形，而未能表彰被告於斯時期有關係爭預售屋建案工地現場當下，確有材料、設備延遲送達或因確

01 診、居家隔離缺工、聘雇工人困難之情形。被告亦未具體舉
02 證證明於施工現場有因新冠疫情造成其工程延誤及確實延誤
03 日數，概以主管機關延展建築期日而抗辯系爭預售屋遲延取
04 得使用執照具有不可歸責事由，即不可採。

05 3.以上，被告本應於111年2月27日取得系爭預售屋之使用執
06 照，然其遲至於113年3月27日始取得，顯已給付遲延，應負
07 遲延責任。

08 (四)原告於交屋時簽署結算交屋單是否有拋棄遲延違約金請求權
09 之意？是否因被告提出多項減免及折讓即有與之成立和解之
10 意？

11 1.按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止
12 爭執發生之契約。和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當
13 事人取得和解契約所訂明權利之效力。民法第736條、第737
14 條分別定有明文。其契約之成立，須以當事人意思表示合致
15 為要件。苟當事人就相互間欲求解決之爭點，尚未達成終局
16 終止是項爭執之意思表示合致，自難認斯時已成立和解契
17 約。

18 2.經查，兩造於交屋時所簽署之結算交屋單備註第4點有如下
19 之用字：「截至交屋日止，本買賣契約除已明載之待修繕是
20 項及合約所載保固責任外華誼公司應履行之契約責任與義務
21 均已完成，買賣雙方就買賣契約所生權利義務均已了結，不
22 得日後再為爭執」，而均經原告於「所有權人／屋主」欄位
23 簽名。然上開約款是否包括原告等人均已拋棄被告遲延給付
24 系爭預售屋之違約金之意思，依：(1)原告許哲軒於審理中陳
25 述，被告與之進行系爭預售屋完工點交時，僅向其確認鑰
26 匙、遙控器、保固書及所有權狀，以及尚未完成之修繕事
27 項，且當下提及遲延交屋一事，交屋人員葉秀柏亦僅回應先
28 行交屋，並未就遲延與否為處理，且被告向其提出贈送家
29 電、介紹便宜裝潢、代書費用及坪數找補折讓，以對遲延給
30 付系爭預售屋之事為和解時，其並未收受等語（見本卷二第
31 266-272頁筆錄），足見原告許哲軒於交屋簽名時並無就系

01 爭預售屋交付遲延之違約金請求權為處分之意思表示，其真
02 意僅係針對系爭買賣契約之買賣標的物即系爭預售屋交付之
03 主給付義務履行與否，且更無與被告就違約金債權成立和解
04 之意；(2)原告陳香穎之配偶魏誌勳於審理中證述，葉秀柏於
05 交屋當時僅提及不簽點交表上載項目都不會給他們，也不會
06 交屋等語，嗣經魏誌勳提及遲延交屋一事，葉秀柏則回應
07 「跟你們以後有沒有請求權沒有關係」，且其亦稱係因被告
08 交付之房屋尚有諸多瑕疵，且室內坪數亦與兩造之系爭買賣
09 契約中約定坪數不符，被告始給予代書費用減免及坪數找
10 補，被告介紹便宜裝潢時亦未提及係因遲延給付而欲與之成
11 立和解契約等語（見本院卷二第283-291頁筆錄）。探求雙
12 方當事人之真意，原告陳香穎於交屋時於結算交屋單簽名，
13 確無處分系爭預售屋遲延交付之違約金債權債務、亦無就遲
14 延違約金成立和解契約之意思表示。(3)原告陳威傑之配偶梁
15 雅琴、原告陳筱雯、吳孟鈺、林尚逸、梁珮毓、張誌倫、王
16 美文、黃玟綺於審理時之陳述，雙方於交屋程序進行時僅就
17 系爭預售屋之屋內現況查看及設備清點，並未提及簽署結算
18 交屋單後亦不得就遲延違約金再為請求。且被告①並未向證
19 人梁雅琴、原告吳孟鈺提及任何補償及減免。②被告給予原
20 告陳筱雯、林尚逸費用減免，係因坪數短少及工程加減帳之
21 故，並無就遲延違約金一事成立和解契約之意思表示。③被
22 告給予原告梁珮毓費用減免係因隔間牆未施作而有工程加減帳
23 之退款，且代書費用減免係被告自行記載，並無提及是否就
24 違約金爭執成立和解契約。④被告給予原告張誌倫、王美
25 文、黃玟綺費用減免係因施作所用材料更換、插座數量短少
26 及窗戶使用功能上欠缺而予以價金減少之故等語（見本院卷
27 二第351-380、451-464頁筆錄），足見原告於簽署結算交屋
28 單及收受被告予以費用減免之當下，皆未提及被告遲延給付
29 系爭預售屋之事，更遑論兩造已就遲延違約金請求權有為處
30 分或和解之意思表示合致。(4)被告公司負責交屋之人員葉秀
31 柏於於審理中證稱：印象中要簽交屋單是因為同時要給磁扣

01 鑰匙、馬桶控制器等，價格都非常昂貴，沒有簽交屋單也沒
02 辦法入住，對於客戶之後可否再告公司遲延利息的問題，對
03 於客人提出這件事情時，伊都已經算給他們看過，當時認知
04 就是公司沒有超過時間，公司也沒有什麼遲延等語（見本院
05 卷二第278-280頁筆錄），亦敘明葉秀柏於原告等人簽署結
06 算交屋單之時，目的係就系爭買賣契約之主給付義務履行為
07 確認，意即為系爭預售屋之交付。(5)參以原告許哲軒、陳香
08 穎所提與證人葉秀柏之交屋過程錄音光碟及譯文（本院卷二
09 第第164-210頁），其中：「（許哲軒）：我覺得那不然今
10 天就是我們把這些註記，然後我們在上面再註記說就是那個
11 遲延利息的東西再討論這樣」「（葉秀柏）沒有啊當然是。
12 ．．這個只是我的交屋單啦，這不會再註記什麼，如果你今
13 天，如果你今天後面是真的要去怎樣做」、「（葉秀柏）我
14 今天只是點交」、「（葉秀柏）還是．．還是說都不要這麼
15 做沒關係，那我們今天點交，我們把該點的點一點，鑰匙什
16 麼的該點的點一點」、「（許哲軒）對啊！阿這個你說金額
17 的話，我們就之後如果討論出來再給你，然後你看公司怎麼
18 樣？你在回覆給我就是這樣」、「（葉秀柏）因為那，那我
19 這樣子今天也沒有辦法，這樣我今天沒有辦法交屋，因為我
20 剛剛有問過，如果沒有簽名，那我也沒有辦法交屋」、「
21 「（葉秀柏）你們要告不告，跟這個完全沒有關係」、
22 「（葉秀柏）我老實跟你們說，簽這個東西，簽這個東西跟
23 你們以後有沒有請求權，完全沒有關係，本來就是這樣」，
24 亦就當日僅進行驗屋、交屋程序，即建物之設施瑕疵、設備
25 鑰匙點交，及工程款結算、找補事宜處理，未就被告有無遲
26 延責任及遲延利息一事討論與達成共識，可知兩造於結算交
27 屋單簽署時，關於其上所載備註第4點之文字，並無達成拋
28 棄違約金請求權之意思表示合致。被告抗辯原告於結算交屋
29 單簽名即表示同意備註第4點文字，及收受被告予以費用折
30 讓及減免，有拋棄違約金請求權之意思，與之成立和解契約
31 之意思，並不足採。

01 (五)原告就系爭買賣契約所得請求之違約金應如何計算？

02 1.依系爭買賣契約第11條第2項約定：「乙方（即被告）如逾
03 前款期間未開工或完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分
04 之五計算遲延利息予甲方（即原告）」，係以「已繳房屋價
05 款」作為計算依據，惟依預售屋買賣定型化契約應記載及不
06 得記載事項第12條第2項規定：「賣方如逾前款期限未開工
07 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
08 五單利計算遲延利息予買方」，係以「已繳房地價款」為計
09 算基礎。系爭契約之約定已違反預售屋買賣定型化契約應記
10 載及不得記載事項第12條第2項規定，片面降低賣方給付遲
11 延利息之責任，依消保法第17條第4項規定，應屬無效。原
12 告主張應適用預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
13 第12條第2項規定，以「已繳房地價款」為計算基礎，應屬
14 有據。

15 2.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
16 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
17 總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
18 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
19 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
20 之賠償總額；民法第250條定有明文。次按遲延之債務，以
21 支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，是預售屋買
22 賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第2項規定用語
23 雖為遲延利息，惟其既為逾期交屋時即應支付一定金錢，其
24 性質應為違約金，依民法第250條第2項規定，其性質為損害
25 賠償總額預定性違約金。原告就系爭預售屋之分期款繳納日
26 期、金額各如附表一所示，依遲延日數以萬分之五單利計
27 算，其違約金數額各如附表一「遲延利息（違約金）」欄所
28 示。

29 3.次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法
30 第252條定有明文。被告抗辯原告請求之違約金數額過高，
31 且原告已享有房價上漲之利益，並無可造成任何損害，請求

01 依民法第252條規定酌減違約金云云。又違約金是否過高，
02 須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及
03 債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標
04 準，被告所為前述抗辯，並未提出積極證據佐證。且審酌預
05 售屋應記載事項係主管機關斟酌社會上預售屋買賣之現況，
06 為達保護消費者權益，本於消保法授權所制訂之基本規範，
07 企業經營者及消費者均應受其拘束，難認「每逾一日應按已
08 繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予買方」有過高或不
09 合理情況。且被告逾期通知交屋時間非短，違約情節難謂輕
10 微，影響原告使用、收益房地之利益甚鉅，自無免除或酌減
11 其違約金之理。

12 4.按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
13 利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
14 率。前二項情形，債權人證明有其他損害者，並得請求賠
15 償。民法第233條第1項、第3項定有明文。是法定遲延利息
16 為法律所擬制債權人所受最低損害賠償額之預定，故債權人
17 除得請求給付法定遲延利息外，如受有其他損害，並得請求
18 賠償。惟損害賠償性質之違約金，依民法第250條第2項前段
19 規定，違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
20 之賠償總額。故約定因債務人遲延給付時，應支付之違約
21 金，係相當於依民法第231條第1項規定，為賠償因遲延而生
22 之損害所支付之金額。債權人本此請求給付違約金者，縱受
23 有其他損害，亦不得再請求賠償。以此推之，亦不得同時請
24 求給付法定遲延利息（最高法院82年度台上字第710號、110
25 年度台上字第2147號判決意旨參照）。原告除依預售屋買賣
26 定型化契約應記載及不得記載事項第12條第2項請求遲延利
27 息（違約金）外，併請求自民事訴之追加狀繕本送達翌日起
28 至清償日止，按週年利率百分之五計算之法定遲延利息，關
29 於法定遲延利息部分，依上開說明，不應准許。

30 四、據上論結，原告依系爭買賣契約法律關係、預售屋買賣定型
31 化契約應記載及不得記載事項第12條第2項，請求被告各給

01 付原告如附表二所示之金額，為有理由，應予准許。逾此部
02 分請求即法定遲延利息部分，則屬無據，應予駁回。

03 五、因本件係就企業經營者為敗訴之判決，本院依消保法第48條
04 第2項規定宣告酌減擔保後，為假執行。另被告陳明願供擔
05 保為免假執行之宣告，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許
06 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，並併予駁
07 回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
09 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
10 予論駁之必要，併此敘明。

11 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依消費者
12 保護法第48條第2項，民事訴訟法392條第2項、第79條，判
13 決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 22 日

15 民事第四庭

16 法 官 辜 漢 忠

17 以上正本係照原本作成。

18 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，若
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
20 命補正逕行駁回上訴。

21 中 華 民 國 115 年 6 月 22 日

22 書記官 林 蓓 娟

23 附表一：原告購買之項目、已交付之價金、交付日期、遲延日及
24 被告就各交付價金應給付原告之違約金

25 (違約金計算式：已繳價金*5/10000*遲延日數，元以下四捨五入)

26

編號	姓名	已繳價金	起算日	遲延日	遲延利息(違約金)
1	陳筱雯	275萬元	111.2.27	759	104萬3,625元
		25萬元	111.4.15	712	8萬9,000元

		54萬元	111.6.27	639	17萬2,530元
		29萬元	112.9.5	204	2萬9,580元
		19萬元	112.11.7	141	1萬3,395元
2	陳威傑	576萬5,000元	111.2.27	759	218萬7,818元
		55萬元	111.4.15	712	19萬5,800元
		55萬元	112.8.22	218	5萬9,950元
		58萬5,000元	112.11.14	134	3萬9,195元
3	陳香穎	325萬元	111.2.27	759	123萬3,375元
		25萬元	111.4.19	708	8萬8,500元
		25萬元	112.8.9	231	2萬8,875元
		25萬元	112.10.25	154	1萬9,250元
4	吳孟鈺	220萬元	111.2.27	759	83萬4,900元
		14萬元	111.4.12	715	5萬50元
		14萬元	112.8.8	232	1萬6,240元
		14萬元	112.10.23	156	1萬920元
5	梁珮毓	584萬元	111.2.27	759	221萬6,280元
		42萬元	111.4.12	715	15萬150元
		42萬元	112.8.11	229	4萬8,090元
		41萬元	112.10.31	148	3萬340元
6	王美文	220萬元	111.2.27	759	83萬4,900元
		14萬元	111.4.12	715	5萬50元
		14萬元	112.8.9	231	1萬6,170元
		14萬元	112.10.27	152	1萬640元
7	張誌倫	225萬元	111.2.27	759	85萬3,875元

		15萬元	111.4.12	715	5萬3,625元
		15萬元	112.8.9	231	1萬7,325元
		15萬元	112.10.27	152	1萬1,400元
8	許哲軒	430萬元	111.2.27	759	163萬1,850元
		30萬元	111.4.18	709	10萬6,350元
		30萬元	112.8.21	219	3萬2,850元
		30萬元	112.10.25	154	2萬3,100元
9	林尚逸	300萬元	111.2.27	759	113萬8,500元
		20萬元	111.4.13	714	7萬1,400元
		20萬元	112.8.16	224	2萬2,400元
		20萬元	112.11.2	146	1萬4,600元
10	黃玟綺	160萬元	111.2.27	759	60萬7,200元
		10萬元	111.4.13	714	3萬5,700元
		10萬元	112.8.16	224	1萬1,200元
		10萬元	112.10.31	148	7,400元
11	周子傑	440萬元	111.2.27	759	166萬9,800元
12	林宜頻	338萬元	111.2.27	759	128萬2,710元
		34萬元	111.4.11	716	12萬1,720元
		34萬元	112.8.17	223	3萬7,910元
		34萬元	112.10.24	155	2萬6,350元

附表二：被告應給付與原告之金額

【應給付金額計算式：附表一各原告得請求之遲延利息（違約金）總和】

編號	姓名	應給付金額
1	陳筱雯	134萬8,130元
2	陳威傑	248萬2,763元

01

3	陳香穎	137萬元
4	吳孟鈺	91萬2,110元
5	梁珮毓	244萬4,860元
6	王美文	91萬1,760元
7	張誌倫	93萬6,225元
8	許哲軒	179萬4,150元
9	林尚逸	124萬6,900元
10	黃玟綺	66萬1,500元
11	周子傑	166萬9,800元
12	林宜頻	146萬8,690元

02

附表三：原告假執行應供擔保金額

03

編號	原告姓名	應供擔保金額
1	陳筱雯	13萬4,813元
2	陳威傑	24萬8,276元
3	陳香穎	13萬7,000元
4	吳孟鈺	9萬1,211元
5	梁珮毓	24萬4,486元
6	王美文	9萬1,176元
7	張誌倫	9萬3,623元
8	許哲軒	17萬9,415元
9	林尚逸	12萬4,690元
10	黃玟綺	6萬6,150元
11	周子傑	16萬6,980元
12	林宜頻	14萬6,869元