

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度新訴字第2號

原告 楊正安

陳文婷

鄭婷尹

陳逸璇

林怡瑩

共同訴訟

代理人 陳廷瑋律師

鄭猷耀律師

劉哲宏律師

吳鎧任律師

高夢霜律師

被告 子龍建設有限公司

法定代理人 吳建泓

訴訟代理人 張小月

王國忠律師

莊美貴律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，經本院於民國110年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告楊正安新臺幣74,820元，及自民國108年8月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 被告應給付原告陳文婷新臺幣40,080元，及其中新臺幣11,700
02 元，自民國109年3月20日起；其中新臺幣28,380元，自民國110
03 年2月16日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
04 被告應給付原告林怡瑩新臺幣13,160元，及自民國108年10月4日
05 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
06 訴訟費用由原告楊正安負擔百分之5，由原告陳文婷負擔百分之5
07 4，由原告鄭婷尹負擔百分之6，由原告陳逸璇負擔百分之8，由
08 原告林怡瑩負擔百分之10，餘由被告負擔。
09 本判決原告楊正安、陳文婷、鄭婷尹勝訴部分得假執行。但被告
10 分別以新臺幣74,820元為原告楊正安、新臺幣40,080元為原告陳
11 文婷、新臺幣13,160元為原告林怡瑩預供擔保，得免為假執行。
12 原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

13 事實及理由

14 一、原告起訴主張：

15 原告等分別於附表所示之簽約日期與被告簽訂房屋預定買賣
16 合約書（下稱系爭房屋買賣契約）及土地預定買賣合約書，
17 向被告購買「永龍 V&A2」預售屋建案（下稱系爭建案）中
18 如附表所示之房屋及坐落基地之應有部分，兩造均已完成買
19 賣合約及過戶移轉登記。

20 (一)原告楊正安部分：

21 依系爭房屋買賣契約第18條第1項約定，系爭建案預定於民
22 國104年10月開工，依正常工程施工於107年7月前完工，並
23 取得使用執照。同條第2項約定，賣方如逾期未取得使用執
24 照（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾1日應按
25 買方已繳並兌現之房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予買
26 方。是以，被告最遲應於107年6月30日取得使用執照，惟因
27 可歸責於被告之原因致工程延宕，而遲至108年3月15日始獲
28 准核發取得使用執照，被告自107年7月1日起至108年3月15
29 日止，遲延完工日數共258日，又截至108年3月15日止，原
30 告楊正安已給付之房屋價款為新臺幣（下同）86萬元，依系
31 爭房屋買賣契約第18條第2項約定計算，被告應給付因遲延

完工所約定之遲延利息為110,940元【計算式：860,000元×258日×5/10000=110,940元】。另依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定，賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋；於交屋時雙方應履行下列各目義務：(一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方。是以，被告至遲應於交屋時即須清償前述遲延利息，而附表編號1房屋之實際交屋日為108年8月21日，因此，原告楊正安於是日即可向被告請求給付前開遲延利息110,940元，故應自實際交屋日即108年8月21日起算法定遲延利息。

(二)原告陳文婷部分：

依系爭房屋買賣契約第18條第1項約定，系爭建案預定於104年10月開工，依正常工程施工於107年12月前完工，並取得使用執照。同條第2項約定，賣方如逾期未取得使用執照（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾1日應按買方已繳並兌現之房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予買方。是以，被告最遲應於107年11月30日取得使用執照，惟因可歸責於被告之原因致工程延宕，而遲至108年3月15日始獲准核發取得使用執照，被告自107年12月1日起至108年3月15日止，遲延完工日數共105日，又截至108年3月15日止，原告陳文婷已給付之房屋價款為180萬元，依系爭房屋買賣契約第18條第2項約定計算，被告應給付因遲延完工所約定之遲延利息為94,500元【計算式：1,800,000元×105日×5/10000=94,500元】。另依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定，賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：…(四)賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按買方已繳並兌現之房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予買方，惟可歸責於買方或非可歸責於賣方之事由以致遲延者，不在此限。是以，被告至遲應於領得使用執照後6個月內即108年9月15日通知原告陳文婷進行交屋，然被告遲至109年3月20日始將附表編號2房屋交予原告陳文婷，被告自108年9月16日起至109

01 年3月20日止，已延遲交屋187日，又截至109年3月20日止，
02 原告陳文婷已給付之房屋價款為3,784,000元，依系爭房屋
03 買賣契約第20條第1項第4款約定計算，被告應給付因遲延交
04 屋所約定之遲延利息為353,804元【計算式：3,784,000元×1
05 87日×5/10000＝353,804元】。再依系爭房屋買賣契約第20
06 條第1項約定，賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進
07 行交屋；於交屋時雙方應履行下列各目義務：(一)賣方付清因
08 遲延完工所應付之遲延利息於買方。故被告至遲應於交屋時
09 即須清償前述遲延利息，而附表編號2房屋之實際交屋日為1
10 09年3月20日，因此，原告陳文婷於是日即可向被告請求給
11 付前開遲延完工利息94,500元及遲延交屋利息353,804元，
12 共計448,304元，故應自實際交屋日即109年3月20日起算法
13 定遲延利息。

14 (三)原告鄭婷尹部分：

15 依系爭房屋買賣契約第18條第1項約定，系爭建案預定於104
16 年10月開工，依正常工程施工於107年12月前完工，並取得
17 使用執照。同條第2項約定，賣方如逾期未取得使用執照
18 (以主管機關核發使用執照日為完工日)，每逾1日應按買
19 方已繳並兌現之房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予買
20 方。是被告最遲應於107年11月30日取得使用執照，惟因可
21 歸責於被告之原因致工程延宕，而遲至108年3月15日始獲准
22 核發取得使用執照，被告自107年12月1日起至108年3月15日
23 止，遲延完工日數共105日，又截至108年3月15日止，原告
24 鄭婷尹已給付之價款為84萬元，依系爭房屋買賣契約第18條
25 第2項約定計算，被告應給付因遲延完工所約定之遲延利息
26 為44,100元【計算式：840,000元×105日×5/10000＝44,100
27 元】。另依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定，賣方應於
28 領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋；於交屋時雙方
29 應履行下列各目義務：(一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延
30 利息於買方。是以，被告至遲應於交屋時即須清償前述遲延
31 利息，而附表編號3房屋之實際交屋日為108年7月10日，因

01 此，原告鄭婷尹於是日即可向被告請求給付前開遲延利息4
02 4,100元，故應自實際交屋日即108年7月10日起算法定遲延
03 利息。

04 (四)原告陳逸璇部分：

05 依系爭房屋買賣契約第18條第1項約定，系爭建案預定於104
06 年10月開工，依正常工程施工於107年12月前完工，並取得
07 使用執照。同條第2項約定，賣方如逾期未取得使用執照
08 （以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾1日應按買
09 方已繳並兌現之房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予買
10 方。是以，被告最遲應於107年11月30日取得使用執照，惟
11 因可歸責於被告之原因致工程延宕，而遲至108年3月15日始
12 獲准核發取得使用執照，被告自107年12月1日起至108年3月
13 15日止，遲延完工日數共105日，又截至108年3月15日止，
14 原告陳逸璇已給付之房屋價款為126萬元，依系爭房屋買賣
15 契約第18條第2項約定計算，被告應給付因遲延完工所約定
16 之遲延利息為66,150元【計算式：1,260,000元×105日×5/10
17 000＝66,150元】。另依系爭房屋買賣契約第20條第1項約
18 定，賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋；
19 於交屋時雙方應履行下列各目義務：(一)賣方付清因遲延完工
20 所應付之遲延利息於買方。是以，被告至遲應於交屋時即須
21 清償前述遲延利息，而附表編號4房屋之實際交屋日為108年
22 7月4日，因此，原告鄭婷尹於是日即可向被告請求給付前開
23 遲延利息44,100元，故應自實際交屋日即108年7月4日起算
24 法定遲延利息。

25 (五)原告林怡瑩部分：

26 依系爭房屋買賣契約第18條第1項約定，系爭建案預定於104
27 年10月開工，依正常工程施工於107年12月前完工，並取得
28 使用執照。同條第2項約定，賣方如逾期未取得使用執照
29 （以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾1日應按買
30 方已繳並兌現之房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予買
31 方。是被告最遲應於107年11月30日取得使用執照，惟因可

01 歸責於被告之原因致工程延宕，而遲至108年3月15日始核發
02 並領取使用執照，被告自107年12月1日起至108年3月15日
03 止，遲延完工日數共105日，又截至108年3月15日止，原告
04 林怡瑩已給付之房屋價款為94萬元，依系爭房屋買賣契約第
05 18條第2項約定計算，被告應給付因遲延完工所約定之遲延
06 利息為49,350元【計算式：940,000元×105日×5/10000=49,
07 350元】。另依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定，賣方應
08 於領得使用執照6個月內，通知買方交屋。於交屋時雙方應
09 履行下列各目義務：…(四)賣方如未於領得使用執照6個月內
10 通知買方進行交屋，每逾1日應按買方已繳並兌現之房屋價
11 款萬分之5單利計算遲延利息予買方，惟可歸責於買方或非
12 可歸責於賣方之事由以致遲延者，不在此限。是以，被告至
13 遲應於領得使用執照後6個月內即108年9月15日通知原告林
14 怡瑩進行交屋，然被告遲至108年10月3日始將附表編號5房
15 屋交予原告林怡瑩，被告自108年9月16日起至108年10月3日
16 止，已延遲交屋18日，又截至108年10月3日止，原告林怡瑩
17 已給付之房屋價款為428萬元，依系爭房屋買賣契約第20條
18 第1項第4款約定計算，被告應給付因遲延交屋所約定之遲延
19 利息為38,520元【計算式：4,280,000元×18日×5/10000=3
20 8,520元】。再依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定，賣方
21 應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋；於交屋時
22 雙方應履行下列各目義務：(一)賣方付清因遲延完工所應付之
23 遲延利息於買方。故被告至遲應於交屋時即須清償前述遲延
24 利息，而附表編號5房屋之實際交屋日為108年10月3日，因
25 此，原告林怡瑩於是日即可向被告請求給付前開遲延完工利
26 息49,350元及遲延交屋利息38,520元，共計87,870元，故應
27 自實際交屋日即108年10月3日起算法定遲延利息。

28 (六)綜上，原告依據系爭房屋買賣契約第18條第1項、第2項、第
29 20條第1項之約定提起本件訴訟。並聲明：

30 1.被告應給付原告楊正安110,940元，及自108年8月21日起至
31 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

- 01 2.被告應給付原告陳文婷448,304元，及自109年3月20日起至
02 清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 03 3.被告應給付原告鄭婷尹44,100元，及自108年7月10日起至清
04 償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 05 4.被告應給付原告陳逸璇66,150元，及自108年7月4日起至清
06 償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 07 5.被告應給付原告林怡瑩87,870元，及自108年10月3日起至清
08 償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 09 6.願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則辯以：

11 依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書約定，因天災等不可
12 抗力、政府法令變更、買方未依約定交付各期價款及遲延利
13 息或費用、買方提出變更設計或增加裝修、本大樓之外水、
14 外電、電信及污水配管及埋設工程，接通日期依各該公用事
15 業單位作業程序等事由，不計入取得使用執照期間。系爭建
16 案工程施工期間，共計發生6次震度4級以上之地震，被告依
17 臺南市政府工務局105年2月6日南市工管二字第1050154149
18 號函令，進行工程設施檢核後向工務局報備，總計花費查核
19 天數達8日，故此8日應不計入工期。又依臺南市政府所屬各
20 機關學校辦理營繕工程工期核算注意事項第5點第2項規定：
21 因下雨影響正常工作之進行參考標準，以中央氣象局當地最
22 近觀測站（請依所在地氣象觀測站）所發佈之氣象資料為
23 主。(一)24小時累積雨量達50毫米以上，且其中至少1小時雨
24 量達15毫米以上，工期展延1天。(二)24小時累積雨量達130毫
25 米以上，當日及隔天工期展延2天。而根據永康氣象站降雨
26 量統計表記載，系爭建案於105年至107年施工期間，共有62
27 日符合上開不計工作天之標準，故此62日應不計入工期。系
28 爭建案買方多有要求變更設計，全部共有184項次，除原告
29 林怡瑩外，其餘原告均有要求變更設計，其中原告楊正安、
30 陳文婷更二度提出變更設計要求，凡此變更設計無論是構圖
31 或施工都需要時間，為完成所有客戶之設計變更，被告估計

至少需60日始能完成，依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書第4款約定，此60日對全體客戶而言，應不計入工期。綜上，系爭建案因地震需要工程設施檢核8日、因降雨（含颱風）無法施工62日、因全體客戶變更設計所需工程日數60日，總計可展延130天。

(一)就原告楊正安部分：

依系爭房屋買賣契約第18條第1項約定，系爭建案依照正常工程施工於107年7月前完工，並取得使用執照。依一般社會知識經驗，107年「7月前」完工係指於107年7月31日前完工，並取得使用執照即可，則遲延完工之起算日應為107年8月1日，而非107年7月1日。但被告依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書、臺南市政府工務局105年2月6日南市工管二字第1050154149號函令及臺南市政府所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算注意事項規定等規定可展延不計入的天數共計可展延130日，故被告對原告楊正安完工日期應可合法延長至107年12月8日，被告應只遲延107天（即自107年12月9日起至108年3月15日）。又被告特別同意原告楊正安的購屋款，月繳款分為43期每期僅繳2萬元，繳至107年12月，認為其在前開分期款未繳完前即主張被告未如期完工之違約，恐不適當。

(二)就原告陳文婷部分：

- 1.就原告陳文婷主張遲延完工部分，系爭房屋買賣契約第18條第1項約定於107年12月前完工，並取得使用執照，依一般社會知識經驗，107年「12月前」完工係指於107年12月31日前完工，並取得使用執照即可，則遲延完工之起算日應為108年1月1日，而非107年12月1日。但被告依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書、臺南市政府工務局105年2月6日南市工管二字第1050154149號函令及臺南市政府所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算注意事項規定等規定可展延不計入的天數共計可展延130日，故被告對原告陳文婷部分之完工日期應可合法延長至108年5月10日，而被告已於108年3月15日取得

01 使用執照，並無遲延完工。

02 2.就原告陳文婷主張遲延交屋部分，依系爭房屋買賣契約第19
03 條驗收程序，第20條約定通知交屋期限及交付不動產相關文
04 件程序等約定，此驗收及交屋程序的先後，互相牽連。一般
05 而言，是在驗收合格後，才能進行通知，但在交屋通知後，
06 如發現房屋有瑕疵或未盡事宜，賣方即應期限內完成修繕，
07 經雙方複驗合格交屋並付尾款，並非複驗合格後，需要另行
08 做交屋通知。而驗收時房屋是否有瑕疵或未盡事宜，依系爭
09 房屋買賣契約第19條第3款約定，驗收之交屋修繕以第1次驗
10 屋單為限，若後續有新增未盡事宜，則由賣方依保固程序處
11 理。被告於108年3月18日發函通知原告陳文婷備妥文件辦理
12 貸款對保及產權移轉。依系爭房屋買賣契約第13條第3項約
13 定，原告陳文婷應自通知20天內即108年4月8日前辦妥對保
14 手續，並同意由承貸金融機構直接將貸款金額給付予被告，
15 惟原告陳文婷直至同年5月3日才同意進行對保，但又因提早
16 生產及坐月子而取消對保，延至同年7月6日才對保，又因其
17 個人因素，銀行認其資料不全，及初次驗屋後有爭議，直到
18 同年8月8日才完成過戶撥款程序。雙方針對應先完成過戶放
19 款（依合約應於使用執照取得後4個月內）再驗屋交屋（依
20 合約應於使用執照取得後6個月內），還是驗屋完成才辦過
21 戶有爭議。雙方在108年8月17日初驗、同年9月24日通知改
22 善完成、同年9月30日再複驗，原告陳文婷一再藉口其他缺
23 失，直到同年11月13日被告已全部改善完成，惟原告陳文婷
24 仍不出面配合交屋，拖到109年3月20日才配合複驗、完成交
25 屋。初驗瑕疵被告早於108年9月24日改善完成，故交屋應以
26 該日為準，至於其他陸續新增缺失應以保固程序辦理即可。
27 原告陳文婷藉故拖延逾期辦理貸款及產權移轉手續，影響交
28 屋進度，故延後交屋之責任非可歸責於被告。

29 (三)就原告鄭婷尹部分：

30 系爭房屋買賣契約第18條第1項約定於107年12月前完工，並
31 取得使用執照，依一般社會知識經驗，107年「12月前」完

01 工係指於107年12月31日前完工，並取得使用執照即可，則
02 遲延完工之起算日應為108年1月1日，而非107年12月1日。
03 但被告依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書、臺南市政府
04 工務局105年2月6日南市工管二字第1050154149號函令及臺
05 南市政府所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算注意事項規
06 定等規定可展延不計入的天數共計可展延130日，故被告對
07 原告鄭婷尹部分之完工日期應可合法延長至108年5月10日，
08 而被告已於108年3月15日取得使用執照，並無遲延完工。況
09 原告鄭婷尹於108年5月9日與被告簽訂提前交屋合約書第5點
10 末段即載明「買方對於合約內完工及交屋日期沒意見，並放
11 棄對賣方的一切請求」，原告鄭婷尹自不得再對被告是否有
12 遲延完工或交屋為任何主張或請求。

13 (四)就原告陳逸璇部分：

14 系爭房屋買賣契約第18條第1項約定於107年12月前完工，並
15 取得使用執照，依一般社會知識經驗，107年「12月前」完
16 工係指於107年12月31日前完工，並取得使用執照即可，則
17 遲延完工之起算日應為108年1月1日，而非107年12月1日。
18 但被告依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書、臺南市政府
19 工務局105年2月6日南市工管二字第1050154149號函令及臺
20 南市政府所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算注意事項規
21 定等規定可展延不計入的天數共計可展延130日，故被告對
22 原告陳逸璇部分之完工日期應可合法延長至108年5月10日，
23 而被告已於108年3月15日取得使用執照，並無遲延完工。又
24 原告陳逸璇於108年5月10日與被告簽訂提前交屋合約書第5
25 點末段即載明「買方對於合約內完工及交屋日期沒意見，並
26 放棄對賣方的一切請求」，原告陳逸璇自不得再對被告是否
27 有遲延完工或交屋為任何主張或請求。

28 (五)就原告林怡瑩部分：

- 29 1.就原告林怡瑩主張遲延完工部分，系爭房屋買賣契約第18條
30 第1項約定於107年12月前完工，並取得使用執照，依一般社
31 會知識經驗，107年「12月前」完工係指於107年12月31日前

完工，並取得使用執照即可，則遲延完工之起算日應為108年1月1日，而非107年12月1日。但被告依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書、臺南市政府工務局105年2月6日南市工管二字第1050154149號函令及臺南市政府所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算注意事項規定等規定可展延不計入的天數共計可展延130日，故被告對原告林怡瑩部分之完工日期應可合法延長至108年5月10日，而被告已於108年3月15日取得使用執照，並無遲延完工。

2.就原告林怡瑩主張遲延交屋部分，被告於108年3月18日發函通知原告林怡瑩應備妥文件辦理對保及產權移轉，依系爭房屋買賣契約第13條第3項約定，原告林怡瑩應於通知後20日內即108年4月8日前內配合辦理，但原告林怡瑩遲至同年4月11日才補齊文件，同年4月28日才完成對保，同年5月10日才繳代收款，原訂同年5月19日辦理產權移轉，又因原告林怡瑩個人貸款差額，遲至同年5月22日才繳齊。被告原本再安排同年6月3日辦理過戶，但原告林怡瑩以公共設施未完成為由，拒絕配合辦理。當時被告已告知公共設施是管委會成立半年後移交予管委會，與住戶個別交屋無關，原告林怡瑩才同意於同年7月24日辦理產權過戶及撥款，並拖至同年10月3日完成交屋，故延後交屋之責任非可歸責於被告。

(六)並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，請准供擔保宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

(一)原告等分別於附表「簽約日期」欄所示之日期與被告簽訂系爭房屋買賣契約及土地預定買賣合約書，向被告購買系爭建案中如附表所示之房屋及坐落基地之應有部分，兩造均已完成買賣合約及完成過戶移轉登記，系爭建案於108年3月15日取得使用執照，原告等於108年3月15日取得使用執照之前，已分別繳納之房地價款如附表「108年3月15日前已繳房地價款」欄所示。系爭房屋買賣契約第18條約定：「本約房屋之

01 建築工程預定於民國104年10月核准開工，本建築物應依照
02 正常工程施工（原告楊正安部分）於民國107年7月前；（原
03 告陳文婷、鄭婷尹、陳逸璇、林怡瑩部分）於民國107年12
04 月前完成主建物、附屬建物及建造執照所規定之必要設施，
05 並取得使用執照。但有下列情事之一者，其期間不計入前開
06 天數：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工
07 者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方
08 之事由發生時，其影響期間。…(四)買方提出之變更設計或增
09 加裝修施作以致影響工程進度時，其影響期間。…賣方如逾
10 前款期限未取得使用執照者（以主管機關核發使用執照日為
11 完工日），每逾一日應按已繳並兌現之房屋價款萬分之五單
12 利計算遲延利息予買方…。系爭房屋買賣契約第20條第1
13 項約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行
14 交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：(一)賣方付清因延
15 遲完工所應付之遲延利息於買方。…(四)賣方如未於領得使用
16 執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳並兌現
17 之房屋價款萬分之五單利計算遲延利息予買方，惟可歸責買
18 方或非可歸責於賣方之事由以致遲延者，不在此限。」。又
19 原告鄭婷尹、陳逸璇分別於108年5月9日、同年月10日簽署
20 提前交屋合約書，該合約書第5點記載：「…買方對於合約
21 內完工及交屋日期沒意見，並放棄對賣方的一切請求。」等
22 情，有房屋預定買賣合約書及土地預定買賣合約書、土地及
23 建物所有權狀、提前交屋合約書等資料影本在卷可稽（本院
24 卷一第27-449頁、本院卷二第63、65頁），此部分事實應堪
25 信為真實。

26 (二)按依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標
27 的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢
28 為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利
29 息；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真
30 意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違
31 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

01 判。查系爭房屋買賣契約第18條第1項、第2項、第20條第1
02 項第4款關於遲延完工及遲延交屋，每逾1日被告應按原告已
03 繳並兌現之房屋價款萬分之5單利計算遲延利息之約定，被
04 告此部分所負之債務係依約定期限完工即取得使用執照日，
05 以及於取得使用執照6個月內進行交屋，非屬以支付金錢為
06 標的，依上開說明，應認兩造就上開「遲延利息」之約定，
07 其真意應係指違約金而言，合先敘明。

08 (三)又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告等主張被告未
10 依系爭房屋買賣契約約定按期完工及交屋，被告應分別給付
11 原告楊正安因遲延完工所生之遲延利息（違約金）110,940
12 元；原告陳文婷因遲延完工及遲延交屋所生之遲延利息（違
13 約金）448,304元；原告鄭婷尹因遲延完工所生之遲延利息
14 （違約金）44,100元；原告陳逸璇因遲延完工所生之遲延利
15 息（違約金）66,150元；原告林怡瑩因遲延完工及遲延交屋
16 所生之遲延利息（違約金）87,870元，惟均為被告所否認，
17 並以前詞置辯。茲就原告等請求之內容分述如下：

18 1.原告楊正安部分：

19 (1)原告楊正安主張依系爭房屋買賣契約第18條第1項約定107年
20 「7月前」完工，係指被告應於107年6月30日前完工。被告
21 則辯稱系爭房屋買賣契約約定107年「7月前」完工，即指於
22 107年7月31日前完工即可，則遲延完工之起算日應為107年8
23 月1日。查系爭房屋買賣契約第18條第1項所約定107年7月
24 前，其契約文字雖未明白記載提及「以」，但解釋上應含本
25 數，故原告楊正安遲延完工之起算日應自107年8月1日起
26 算。

27 (2)原告楊正安主張被告遲延完工，共遲延258天，被告應給付
28 遲延完工之遲延利息（違約金）110,940元；被告抗辯系爭
29 建案工程施工期間，因有降雨（含颱風）共62天、地震8
30 天、配合全部客戶變更設計60天，依系爭房屋買賣契約第18
31 條第1項但書約定，工期總計可展延130天，故只遲延107

天，但被告特別同意原告楊正安延長分期繳款期限至107年12月，原告楊正安在分期款尚未繳完前，主張被告遲延完工，有違誠信原則。經查：

①因降雨（含颱風）得展延不計入工期之天數：

被告抗辯系爭建案工程施工期間降雨（含颱風）共62天，依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書第1款約定，此62天應不計入。惟依臺南市政府及所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算注意事項第5點規定：「契約工期以工作天計算，其有下列情形之一者，得報經機關核定不計工作天，…(二)上午雨天並經監造單位派駐現場人員或監工簽認影響正常工作之進行者，全天不計工期。上午晴天或陰天，下午雨天並經監造單位派駐現場人員或監工簽認影響正常工作之進行者，以半工作天計。…前項第二款因下雨影響正常工作之進行參考標準，以中央氣象局當地最近觀測站（請依所在地氣象觀測站）所發佈之氣象資料為主。(一)二十四小時累積雨量達五十毫米以上，且其中至少一小時雨量達十五毫米以上，工期展延一天。(二)二十四小時累積雨量達一百三十毫米以上，當日及隔天工期展延兩天」。是以，系爭建案工程期間降雨需達上開規定之標準始能停工，而非遇雨即無法施工。又參諸被告提出之氣象局永康氣象站逐日氣象資料、臺南市發布天然災害停止上班上課相關訊息一覽表（本院卷二第67-75頁），系爭建案工程期間（即104年10月至107年12月），符合上開臺南市政府及所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算注意事項規定之得不計入工作天之日數，105年度有18天、106年度有7天、107年度有14天，共計39天，是系爭建案工程因降雨（含颱風）可展延不計入之天數應為39天。

②因地震得展延不計入工期之天數：

被告抗辯依臺南市政府工務局105年2月6日南市工管二字第1050154149號函令，經中央氣象局發布臺南市內發生震度達4級以上地震，5層樓以上建築工地，應於地震後4日內，提出檢核表送工務局報備；又系爭建案工程期間，分別於105年2

01 月6日、105年4月19日、106年2月11日、106年6月22日、107
02 年7月12日、107年8月10日發生震度達4級以上之地震，共計
03 6次，總計花費查核天數達8日，此係因應政府法令變更而產
04 生，系爭房屋買賣契約第18條第1項但書第2款約定，上開地
05 震後核天數8日不計入工期之天數，並提出臺南市政府工務
06 局105年2月6日南市工管二字第1050154149號、105年2月17
07 日南市工管二字第1050164663號函、臺南市政府105年4月20
08 日府工管二字第1050404754號函、臺南市政府工務局106年2
09 月13日南市工管二字第1060182159號、106年6月22日南市工
10 管二字第1060661245號、107年7月12日南市工管二字第1070
11 792293號、107年8月13日南市工管二字第1070915056號、地
12 震災害後工地查核天數明細表為證（本院卷二第77-91、189
13 -207頁），然經核其中106年6月22日所發生之地震震度達4
14 級以上之區域位在七股區、佳里區，系爭建案所在地點永康
15 區並不包含在內，是該次地震並不需停工進行檢核，該次地
16 震停工檢核天數1天應予扣除。因此，本院認系爭建案工程
17 因地震可展延不計入之天數應為7天。

18 ③因客戶變更設計得展延不計入工期之天數：

19 被告抗辯系爭建案因買方多有要求變更設計，全部共有184
20 項次，需60天始能完成所有客戶要求之變更設計，依系爭房
21 屋買賣契約第18條第1項但書第4款約定，此60天應不計入工
22 期之天數，並提出客戶變更確認單、客戶變更設計明細表為
23 證（本院卷二第123-125、173-188頁）。查買賣契約第18條
24 第1項第4款雖約定，買方提出之變更設計影響工程進度期
25 間，不計入工期之天數。惟考量合約第15條約定買方變更設
26 計亦經賣方同意始可辦理，不應將全部客戶變更設計所影響
27 全部工期之不利益加諸於買方承擔，及原告楊正安追加項目
28 僅為廚房上、下櫃、中島、隔間牆，以及改鋪木紋磚，故本
29 院認此部分應展延之工期以7天為宜。

30 ④承上，依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書約定，可延展
31 不計入之天數共為53天（含降雨〈含颱風〉39天＋地震7天

01 +變更設計7天=53天)。

02 (3)是以，被告對原告楊正安應負責之遲延完工日數應為174天
03 【即227天（107年8月1日至108年3月15日）－53天（可延展
04 天數）＝174天】，而截至取得使用執照之日即108年3月15
05 日止，原告楊正安已給付之房地價款為86萬元，被告應給付
06 原告楊正安遲延完工之遲延利息（違約金）應為74,820元
07 （計算式：860,000×174×0.0005＝74,820）。至於被告同意
08 原告楊正安較優的分期付款條件，為買賣雙方都同意之條
09 件，應與是否有違誠信原則無關，併此述明。

10 2.原告陳文婷部分：

11 (1)原告陳文婷主張依系爭房屋買賣契約第18條第1項約定107年
12 「12月前」完工，係指被告應於107年11月30日前完工。被
13 告則抗辯稱系爭房屋買賣契約約定107年「12月前」完工，
14 即指於107年12月31日前完工即可，則遲延完工之起算日本
15 應為108年1月1日。查系爭房屋買賣契約第18條第1項所約定
16 107年12月前，其契約文字雖未明白記載提及「以」，但解
17 釋上應含本數，故原告陳文婷遲延完工之起算日應自108年1
18 月1日起算。

19 (2)遲延完工部分：

20 ①原告陳文婷主張被告遲延完工，共遲延105天，被告應給付
21 遲延完工之遲延利息（違約金）94,500元；被告抗辯系爭建
22 案工程施工期間，因有降雨（含颱風）共62天、地震8天、
23 配合全部客戶變更設計60天，依系爭房屋買賣契約第18條第
24 1項但書約定，工期總計可展延130天，故無遲延完工之情
25 形。經查：系爭建案工程依系爭房屋買賣契約第18條但書第
26 1款、第2款約定，因降雨（含颱風）及地震，可展延不計入
27 之天數分別為39天、7天等節，已論述如前。而原告陳文婷
28 變更設計部分，考量系爭房屋買賣契約第15條約定買方變更
29 設計亦經賣方同意始可辦理，不應將全部客戶變更設計所影
30 響全部工期之不利益加諸於買方承擔，及原告陳文婷於106
31 年2月3日提出變更項目為包括小次臥室更改房門位移、機電

01 插座位置調整、餐廳預留排水管、陽台機電位置調整等多項
02 變更，及於106年10月24日又提出全室採拋光石英磚、主、
03 次浴室地壁磚變更，有客戶變更確認單、客戶變更設計明細
04 表在卷可憑（本院卷二第127-129、173-188頁），故本院認
05 此部分依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書第4款約定，應
06 展延之工期以15日為宜。基上，依系爭房屋買賣契約第18條
07 第1項但書約定，系爭建案工程可延展不計入之天數共為61
08 天（含降雨〈含颱風〉39天＋地震7天＋變更設計15天＝61
09 天）。

10 ②是以，被告對原告陳文婷應負責之遲延完工日數應為13天
11 【即74天（108年1月1日至108年3月15日）－61天（可延展
12 天數）＝13天】，而截至取得使用執照之日即108年3月15日
13 止，原告陳文婷已給付之價款為180萬元，被告應給付原告
14 陳文婷遲延完工之遲延利息（違約金）應為11,700元（計算
15 式：1,800,000×13×0.0005＝11,700）。

16 (3)遲延交屋部分：

17 原告陳文婷主張依系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款約
18 定，被告至遲應於108年9月15日前交屋，然被告遲至109年3
19 月20日始完成交屋，遲延交屋共187天，被告應給付遲延交
20 屋所生之遲延利息（違約金）353,804元；被告則抗辯稱遲
21 延交屋係因原告陳文婷提前生產、坐月子、未配合完成辦理
22 對保及產權移轉程序，以及初次驗屋後有爭議直到109年3月
23 20日才配合複驗、完成交屋，並非可歸責於被告。經查：依
24 系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款約定，被告固然應於10
25 8年9月15日前交屋，惟考量雙方針對應先完成過戶放款（依
26 系爭房屋買賣契約應於使用執照取得後4個月內）再驗屋交
27 屋（依系爭房屋買賣契約應於使用執照取得後6個月內），
28 還是驗屋完成才辦過戶有爭議，故雙方遲至108年8月17日才
29 辦理初驗，有被告提出之驗屋缺失單可憑（本院卷二第133-
30 135頁），被告將初驗發現之缺失改善完成，於同年9月30日
31 再複驗後應即可認完成交屋程序。至於後續原告陳文婷再發

現之缺失，依系爭房屋買賣契約第19條約定，應依保固程序處理即可，之後原告陳文婷拒不配合辦理交屋，應認屬受領遲延，被告自無須再負給付遲延之責。故本院認被告於108年9月30日就初驗所發現之缺失改善完成複驗後，即屬交屋程序完成。故被告就原告陳文婷應負遲延交屋之天數為15天（即108年9月16日起至同年9月30日止）。而斯時原告陳文婷已給付之價款為3,784,000元，被告應給付原告陳文婷遲延交屋之遲延利息（違約金）應為28,380元（計算式：3,784,000×15×0.0005=28,380）。

(4)承上，被告應給付原告陳文婷遲延完工之遲延利息（違約金）11,700元、遲延交屋之遲延利息（違約金）28,380元，共計40,080元。

3.原告鄭婷尹部分：

(1)原告鄭婷尹主張依系爭房屋買賣契約第18條第1項約定107年「12月前」完工，係指被告應於107年11月30日前完工。被告則辯稱系爭房屋買賣契約約定107年「12月前」完工，即指於107年12月31日前完工即可，則遲延完工之起算日應為108年1月1日。查系爭房屋買賣契約第18條第1項所約定107年12月前，其契約文字雖未明白記載提及「以」，但解釋上應含本數，故原告鄭婷尹遲延完工之起算日應自108年1月1日起算。

(2)原告鄭婷尹主張被告遲延完工，共遲延105天，被告應給付遲延完工之遲延利息（違約金）44,100元；被告抗辯系爭建築工程施工期間，因有降雨（含颱風）共62天、地震8天、配合全部客戶變更設計60天，依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書約定，工期總計可展延130天，故無遲延完工之情形。經查：系爭建築工程依系爭房屋買賣契約第18條但書第1款、第2款約定，因降雨（含颱風）及地震，可展延不計入之天數分別為39天、7天等節，已論述如前。而原告鄭婷尹變更設計部分，考量系爭房屋買賣契約第15條約定買方變更設計亦經賣方同意始可辦理，不應將全部客戶變更設計所影

響全部工期之不利益加諸於買方承擔，及原告鄭婷尹僅於105年9月3日追加工程款11,000元（項目未記載），有客戶變更設計明細表在卷可憑（本院卷二第173-188頁），故本院認此部分依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書第4款約定，應展延之工期以2日為宜。基上，依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書約定，系爭建案工程可延展不計入之天數共為48天（含降雨〈含颱風〉39天＋地震7天＋變更設計2天＝48天）。

(3)是以，被告對原告鄭婷尹應負責之遲延完工日數應為26天【即74天（108年1月1日至108年3月15日）－48天（可延展天數）＝26天】，而截至取得使用執照之日即108年3月15日止，原告陳文婷已給付之房地價款為84萬元，被告本應給付原告陳文婷遲延完工之遲延利息（違約金）應為10,920元（計算式：840,000×26×0.0005＝10,920）。

(4)被告另抗辯稱原告鄭婷尹於108年5月9日提出之「提前交屋合約書」第5點末段即載明「買方對於合約內完工及交屋日期沒意見，並放棄對賣方的一切請求」，原告鄭婷尹自不得再對被告是否有遲延完工或交屋為任何主張或請求。惟原告鄭婷尹則主張其係因被告聲稱不簽署該合約書即不予驗屋及修繕漏水，才會簽署該合約書，然原告鄭婷尹就此並未舉證以實其說，不足採信。原告鄭婷尹既已於108年5月9日簽署上開合約書，同意放棄對被告之一切請求，自不得再對被告就遲延完工違約與否為任何主張或請求，是原告鄭婷尹主張被告應給付遲延完工之遲延利息（違約金）10,920元，要屬無據。

4.原告陳逸璇部分：

(1)原告陳逸璇主張依系爭房屋買賣契約第18條第1項約定107年「12月前」完工，係指被告應於107年11月30日前完工。被告則抗辯稱系爭房屋買賣契約約定107年「12月前」完工，即指於107年12月31日前完工即可，則遲延完工之起算日本應為108年1月1日。查系爭房屋買賣契約第18條第1項所約定

01 107年12月前，其契約文字雖未明白記載提及「以」，但解
02 釋上應含本數，故原告陳逸璇遲延完工之起算日應自108年1
03 月1日起算。

04 (2)原告陳逸璇主張被告遲延完工，共遲延105天，被告應給付
05 遲延完工之遲延利息（違約金）66,150元；被告抗辯系爭建
06 案工程施工期間，因有降雨（含颱風）共62天、地震8天、
07 配合全部客戶變更設計60天，依系爭房屋買賣契約第18條第
08 1項但書約定，工期總計可展延130天，故無遲延完工之情
09 形。經查：系爭建案工程依系爭房屋買賣契約第18條但書第
10 1款、第2款約定，因降雨（含颱風）及地震，可展延不計入
11 之天數分別為39天、7天等節，已論述如前。而原告陳逸璇
12 變更設計部分，考量系爭房屋買賣契約第15條約定買方變更
13 設計亦經賣方同意始可辦理，不應將全部客戶變更設計所影
14 響全部工期之不利益加諸於買方承擔，及原告陳逸璇雖分別
15 於105年11月14日、106年10月18日二度辦理變更設計，但並
16 無追加工程款、項目亦未明載，有客戶變更設計明細表在卷
17 可憑（本院卷二第173-188頁），故本院認此部分微小變更
18 設計應可不另計展延工期。基上，依系爭房屋買賣契約第18
19 條第1項但書約定，系爭建案工程可延展不計入之天數共為4
20 6天（含降雨（含颱風）39天＋地震7天＋變更設計0天＝46
21 天）。

22 (3)是以，被告對原告陳逸璇應負責之遲延完工日數應為28天
23 【即74天（108年1月1日至108年3月15日）－46天（可延展
24 天數）＝28天】，而截至取得使用執照之日即108年3月15日
25 止，原告陳逸璇已給付之房地價款為126萬元，被告本應給
26 付原告陳文婷遲延完工之遲延利息（違約金）應為17,640元
27 （計算式： $1,260,000 \times 28 \times 0.0005 = 17,640$ ）。

28 (4)被告另抗辯稱原告陳逸璇於108年5月10日提出之「提前交屋
29 合約書」第5點末段即載明「買方對於合約內完工及交屋日
30 期沒意見，並放棄對賣方的一切請求」，原告陳逸璇自不得
31 再對被告是否有遲延完工或交屋為任何主張或請求。原告陳

01 逸璇則主張其係因被告聲稱如不簽署該合約書即不予驗屋及
02 修繕漏水，才會簽署該合約書，然原告陳逸璇就此並未舉證
03 以實其說，不足採信。原告陳逸璇既已於108年5月10日簽署
04 上開合約書，同意放棄對被告之一切請求，自不得再對被告
05 就遲延完工違約與否為任何主張或請求，是原告陳逸璇主張
06 被告應給付遲延完工之遲延利息（違約金）17,640元，要屬
07 無據。

08 **5.原告林怡瑩部分：**

09 (1)原告林怡瑩主張依系爭房屋買賣契約第18條第1項約定107年
10 「12月前」完工，係指被告應於107年11月30日前完工。被
11 告則辯稱系爭房屋買賣契約約定107年「12月前」完工，即
12 指於107年12月31日前完工即可，則遲延完工之起算日本應
13 為108年1月1日。查系爭房屋買賣契約第18條第1項所約定10
14 7年12月前，其契約文字雖未明白記載提及「以」，但解釋
15 上應含本數，故原告林怡瑩遲延完工之起算日應自108年1月
16 1日起算。

17 (2)遲延完工部分：

18 ①原告林怡瑩主張被告遲延完工，共遲延105天，被告應給付
19 遲延完工之遲延利息（違約金）49,350元；被告抗辯系爭建
20 案工程施工期間，因有降雨（含颱風）共62天、地震8天、
21 配合全部客戶變更設計60天，依系爭房屋買賣契約第18條第
22 1項但書約定，工期總計可展延130天，故無遲延完工之情
23 形。經查：系爭建案工程依系爭房屋買賣契約第18條但書第
24 1款、第2款約定，因降雨（含颱風）及地震，可展延不計入
25 之天數分別為39天、7天等節，已論述如前。而考量合約第1
26 5條約定買方變更設計亦經賣方同意始可辦理，不應將全部
27 客戶變更設計所影響全部工期之不利益加諸於買方承擔，且
28 從被告提出之客戶變更設計明細表之記載顯示（本院卷二第
29 173-188頁），並無原告林怡瑩要求變更設計項目，故本院
30 認原告林怡瑩部分並無因變更設計而需展延工期之情形。基
31 上，依系爭房屋買賣契約第18條第1項但書約定，系爭建案

01 工程可延展不計入之天數共為46天（含降雨〈含颱風〉39天
02 +地震7天+變更設計0天=46天）。

03 ②是以，被告對原告林怡瑩應負責之遲延完工日數應為28天
04 【即74天（108年1月1日至108年3月15日）－46天（可延展
05 天數）＝28天】，而截至取得使用執照之日即108年3月15日
06 止，原告林怡瑩已給付之房地價款為94萬元，被告應給付原
07 告林怡瑩遲延完工之遲延利息（違約金）應為13,160元（計
08 算式：940,000×28×0.0005＝13,160）。

09 (3)遲延交屋部分：

10 原告林怡瑩主張依系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款約
11 定，被告至遲應於108年9月15日前交屋，然被告遲至108年1
12 0月3日始完成交屋，遲延交屋共18天，被告應給付遲延交屋
13 所生之遲延利息（違約金）38,520元；被告則抗辯稱遲延交
14 屋係因原告林怡瑩未備妥對保及產權移轉相關文件且延遲繳
15 款，非可歸責於被告。經查：依系爭房屋買賣契約第20條第
16 1項第4款約定，被告固然應於108年9月15日前交屋，惟考量
17 被告於108年3月18日即發函通知應備妥文件辦理對保及產權
18 移轉，依約原告林怡瑩應於20日內即108年4月8日前內配合
19 辦理，但原告林怡瑩遲至108年4月11日才補齊，108年4月28
20 日才完成對保，108年5月10日才繳代收款。原訂於108年5月
21 19日辦理產權移轉，又因原告林怡瑩個人貸款差額，遲至10
22 8年5月22日才繳齊，之後安排於108年6月3日辦理過戶，但
23 原告林怡瑩又以公共設施未完成為由，拒絕配合辦理，直至
24 108年7月24日才完成產權移轉及銀行貸款撥款。惟依約公共
25 設施是管委會成立半年後移交予管委會，與住戶個別進行交
26 屋程序無關，故在完成原告林怡瑩產權移轉及撥款程序後，
27 被告即處於可隨交屋之狀態。然因原告林怡瑩個人因素未配
28 合辦理交屋，認屬可歸責於買方或非可歸責於賣方之事由以
29 致遲延，被告自無須再負給付遲延之責。是原告林怡瑩主張
30 被告應給付遲延交屋之遲延利息（違約金）38,520元，要屬
31 無據。

01 (四)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
06 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
07 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
08 利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1
09 項前段、第203條分別定有明文。又系爭房屋買賣契約第20
10 條第1項第1款約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通
11 知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：(一)賣
12 方付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方。」。經查：被
13 告應分別給付原告楊正安遲延完工之遲延利息（違約金）7
14 4,820元；原告陳文婷遲延完工之遲延利息（違約金）11,70
15 0元、遲延交屋之遲延利息（違約金）28,380元，共計40,08
16 0元；原告林怡瑩遲延完工之遲延利息（違約金）13,160
17 元，業已論述如前，茲就原告楊正安、陳文婷、林怡瑩對上
18 開違約金請求遲延利息分述如下：

19 (1)原告楊正安部分：

20 依系爭房屋買賣契約第20條第1項第1款約定，被告應於交屋
21 日即108年8月21日付清遲延完工之遲延利息（違約金）74,8
22 20元，而被告迄今尚未給付，被告應自交屋日之翌日即108
23 年8月22日起負遲延責任，是原告請求被告自108年8月22日
24 起至清償日止之法定遲延利息，應屬有據，逾此範圍，則屬
25 無據。

26 (2)原告陳文婷部分：

27 就遲延完工部分，依系爭房屋買賣契約第20條第1項第1款約
28 定，被告應於交屋日即108年9月30日（詳如三、(三)2.(3)遲延
29 交屋部分所述）付清遲延完工之遲延利息（違約金）11,700
30 元，而被告迄今尚未給付，被告應自交屋日之翌日即108年1
31 0月1日起負遲延責任，是原告請求被告自109年3月20日起至

清償日止之法定遲延利息，尚屬有據。另遲延交屋部分，原告陳文婷請求被告給付遲延交屋之遲延利息（違約金）28,380元，並未定有給付之期限，則原告請求自本件起訴狀繕本送達之翌日即110年2月16日起至清償日止之法定遲延利息，應屬有據，逾此範圍，則屬無據。

(3)原告林怡瑩部分：

依系爭房屋買賣契約第20條第1項第1款約定，被告應於交屋日即108年10月3日付清遲延完工之遲延利息（違約金）13,160元，而被告迄今尚未給付，被告應自交屋日之翌日即108年10月4日起負遲延責任，是原告請求被告自108年10月4日起至清償日止之法定遲延利息，應屬有據，逾此範圍，則屬無據。

四、綜上所述，原告楊正安、陳文婷、林怡瑩依據系爭房屋買賣契約，請求被告給付原告楊正安74,820元，及自108年8月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；原告陳文婷40,080元，及其中11,700元自109年3月20日起、其中28,380元自110年2月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；原告林怡瑩13,160元，及自108年10月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分，所命給付之金額各未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項5款規定，依職權宣告假執行，原告就此部分聲明願供擔保聲請宣告假執行，核無必要。另依被告之聲請，依同法第392條第2項規定，宣告被告分別預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。爰依民事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第389條第1項第5款、第

392條第2項，判決如主文。

中華民國 110 年 11 月 29 日
民事庭 法官 曾仁勇

附表：

編號	買受人 (即原告)	簽約日期	土地應有部分(臺南市○ ○區○○段0地號土地)	108年3月15日(取得使用執照日)前 已繳房地價款
			房屋門牌(編號)	
01	楊正安	104年5月30日	百萬分之4279 臺南市○○區○○○○街 000號3樓之3(B3-3F)	86萬元
02	陳文婷	105年11月13日	百萬分之5710 臺南市○○區○○○○街 000號10樓之2(B2-10F)	180萬元
03	鄭婷尹	105年4月19日	百萬分之2807 臺南市○○區○○○○街 000號5樓之6(C6-5F)	84萬元
04	陳逸璇	105年7月9日	百萬分之4587 臺南市○○區○○○○街 000號6樓之3(C3-6F)	126萬元
05	林怡瑩	105年6月16日	百萬分之6461 臺南市○○區○○○○街 000號8樓之2(B2-8F)	94萬元

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 110 年 11 月 29 日
書記官 吳佩芬