臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第206號

原　　告	洪詩惠	彰化縣○○鎮○○路000巷0○0號
	邱云暄	彰化縣○○市○○街00號5樓之3
	張淳皓	彰化縣○○市○○路000巷00號
	許呈沅	臺北市○○區○○路000號7樓
	李毓涵	臺北市○○區○○街000巷00弄0號
	詹家豪	彰化縣○○鎮○○路0段000巷00號
	鄭琪諭	嘉義市○區○○路00巷00號2樓之1
	劉克一	彰化縣○○鄉○○街000巷0號
	彭安樂	新北市○○區○○路000號5樓
	黃信翰	彰化縣○○鄉○○巷00號
	林俊男	彰化縣○○市○○路000號之2
	洪哲薰	彰化縣○○鄉○○巷00○00號
	陳怡君	彰化縣○○市○○街000巷0號
	吳婉鈴	彰化縣○○鄉○○巷00號
	莊彤靖	彰化縣○○市○○路0段000號
	林宏儒	
	黃元明	彰化縣○○市○○路0段000巷0號8樓之0000000000000000
	蕭竣元	彰化縣○○鎮○○路0段000巷0弄0號
	廖雅帝	彰化縣○○鄉○○路0段○○巷00號
	陳珮瑋	彰化縣○○市○○街0號

上20人共同

訴訟代理人　施廷勳律師

複代理人　　張幸茵律師

被　　告　總圓建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人　蔡尚文

0000000000000000

訴訟代理人　洪翰中律師

邱俊諺律師

上列當事人間給付遲延利息等事件，本院於民國112年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告總圓建設股份有限公司應給付原告如附表三「逾期取得使用執照遲延利息」、「逾期通知交屋遲延利息」欄所示之金額及自民國112年10月27日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告總圓建設股份有限公司負擔百分之九十四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告依附表三「原告應供擔保金額」欄所示金額，分別為被告總圓建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告總圓建設股份有限公司如以附表三「被告應供反擔保金額」欄所示金額分別為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序事項：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明請求被告給付之總金額為新臺幣（下同）744萬4876元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷㈠第11-13頁）。訴狀送達後，於民國112年10月25日以民事更正訴之聲明狀變更其聲明請求之總金額為762萬2225元（訴狀誤載為762萬2227元）暨於112年11月29日言詞辯論期日變更利息自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起算（本院卷㈡第188-189頁、第195頁），核係擴張、減縮應受判決事項之聲明，均應予准許。

乙、實體事項：

壹、原告主張：

一、除原告邱云暄、陳珮瑋外之原告及訴外人林哲瑜（下稱買方），分別於如附表一簽約日期欄所示時間，以如附表一房屋價款欄所示金額，向被告購買預計在坐落彰化縣○○市○○段0000○0000○00000地號土地（下稱系爭土地）上起造案名為「上品苑」（下稱系爭建案）之如附表一戶別欄所示之預售屋（下稱系爭預售屋），並同時按如附表一土地價款欄所示金額，向訴外人張廖貴裕購買系爭預售屋坐落之系爭土地應有部分所有權，因而簽訂房屋預定買賣合約書、土地預定買賣合約書（下稱系爭預售屋買賣契約、系爭土地買賣契約，並合稱買賣契約）。後原告邱云暄於民國107年1月31日自原告劉克一繼受戶別5A8之買賣契約，原告陳珮瑋於110年1月1日自林哲瑜繼受戶別1IB6之買賣契約，前開受讓行為被告均有受通知且同意。另原告許呈沅、李毓涵共同買受戶別6A6之系爭預售屋及其坐落之系爭土地，原告詹家豪、鄭琪諭共同買受戶別6A9之系爭預售屋及其坐落之系爭土地，原告蕭竣元、廖雅帝共同買受戶別9B7之系爭預售屋及其坐落之系爭土地，於共同承買時均無約定權利比例，依民法第271條之規定，均各有1/2權利。

二、買賣契約為被告預先擬定印製之內容，為未與消費者之買方逐一商討約定之定型化契約，除待買賣雙方確定之買賣條件外，買賣契約條款內容均相同。就完成主建物、附屬建物及使用執照定之必要設施，並取得使用執照之期限，在系爭預售屋買賣契約書第12條第1項有所約定，僅如附表二編號4、5、8、10、14、16、17有所不同，即約定詳如附表二約定取得使用執照日欄所示。再系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定賣方逾期未取得使用執照之遲延利息，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之5單利計算遲延利息（下稱本約定為「逾期取得使用執照遲延利息」），除與同契約第14條第4項第㈣款約定如未於領取使用執照6個月內通知進行交屋，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（下稱本約定為「逾期通知交屋遲延利息」）不盡相同外，並與簽約

當時之內政部於103年4月28日以內政部內授中辦地字第1036650687號，及109年12月25日以內政部台內地字第0000000009號公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」不符，且對消費者之買方不利，依消保法第16條之規定，自屬無效，應依上開「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」規定，以「已繳『房地』價款」萬分之5單利計算遲延利息為補充，故於計算逾期取得使用執照遲延利息時，應將已繳土地價款數額一併納入計算，原告於取得使用執照前已繳價金詳如附表二取得使用執照前已繳價金欄所示。又系爭建案開工前之氣候無關施工期限，被告遭彰化縣政府勒令停工，非因天災地變，亦非政府法令變更，係因被告施工損及鄰地所致，顯非不可歸責於被告之事由，故不得將勒令停工504天自系爭建案工程期間扣除。

三、原告因被告未於系爭預售屋買賣契約約定期限前取得使用執照，計算遲延利息起訖日、遲延天數均詳如附表二各該欄所示，爰依系爭預售屋買賣契約第12條第2項之約定，請求被告給付逾期取得使用執照遲延利息金額均詳如附表二逾期取得使用執照遲延利息金額欄所示。至原告邱云暄購買戶別5A8，因被告遲延完工，致於原租約期滿後仍需繼續租屋居住，按原租屋每月租金1萬3000元之4分之1計算損失即每月3,250元，少於以所購買戶別5A8面積折算之租金，較有利於被告，則原告邱云暄因被告遲延完工期間另受有10萬4000元之損害。爰依民法第229條第1項及第231條1項規定，請求遲延完工損害10萬4000元，加計依系爭預售屋買賣契約第12條第2項之約定，請求逾期取得使用執照遲延利息55萬2615元，計65萬6615元。

四、被告於111年8月19日取得使用執照，依系爭預售屋買賣契約第14條第4項㈣款之約定，通知承買人交屋之最後期限為取得使用執照6個月內即112年2月18日，卻遲延4天至112年2月23日，始通知原告黃元明交屋，原告黃元明就戶別9B1於被告通知交屋前已繳自備款106萬元、已撥付銀行貸款498萬

元，計已繳604萬元；就戶別9B2已繳自備款99萬元、已撥付銀行貸款473萬元，計已繳572萬元，合計2戶已繳價金1176萬元，依系爭預售屋買賣契約第14條第4項第㈣款之約定，得請求被告賠償詳如附表二逾期通知交屋遲延利息金額欄所示之戶別9B1遲延利息1萬2080元，戶別9B2遲延利息1萬1440元。

五、聲明：

㈠被告應給付原告洪詩惠56萬4918元整及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈡被告應給付原告邱云暄65萬6615元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈢被告應給付原告張純皓59萬9107元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈣被告應給付原告許呈沅、李毓涵各20萬2481元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈤被告應給付原告詹家豪、鄭琪諭各20萬8451元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈥被告應給付原告劉克一55萬4422元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈦被告應給付原告彭安樂64萬8757元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈧被告應給付原告黃信翰16萬5493元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈨被告應給付原告林俊男67萬1676元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈩被告應給付原告洪哲薰42萬2873元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈠㈠被告應給付原告陳怡君60萬5740元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈠㈡被告應給付原告吳婉鈴47萬0017元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈢被告應給付原告莊彤靖26萬1487元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈣被告應給付原告林宏儒10萬2080元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈤被告應給付原告黃元明83萬6122元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈥被告應給付原告蕭竣元、廖雅帝各6萬3004元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈦被告應給付原告陳珮瑋11萬5045元及自更正訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈧願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告辯稱：

一、依職業安全衛生設施規則第226條及營造安全衛生設施標準第42條第1項第3款之規定，及系爭預售屋買賣契約書第12條第1項第2、3款之約定，如遇不可抗力因素致無法施作工程，應立即停工，停工日數自不得計入工程施作日數。本件被告為求系爭建案穩固，於系爭建案開工後，因於105年2月6日3時57分發生7級大地震，致臺南維冠金龍大樓倒塌，乃將系爭建案地基施工工法，從「鋼板樁」及安全支撐優化為更安全堅固之「預壘樁及安全支撐，亦發函告知原告，並因此地質改良及地基強化，致需變更建照執照，竣工期亦由原先42個月延展至56個月，增加14個月施工期間，則加強系爭建案之避震系統係不能預見且無法避免，致增加施工期間屬不可抗力之事由，應非可歸責於被告；再系爭建案或因鄰近民眾陳情，遭彰化縣政府勒令停工，合計停工天數為504天，係彰化縣政府一經民眾陳情檢舉，依彰化縣建築物施工損壞鄰房事件處理自治條例第5條第1項之規定，在未經審查前即發函停工，經審查鑑定後均無危及公共安全且安全無虞，本不應停工，屬依法停工，非屬可歸責於被告之事由；另依鈞院向中央氣象局函詢104年9月至000年0月間臺灣彰化地區之氣象資料，彰化地區發布颱風警報之日期共有22日，

而強風、豪大雨等惡劣氣候之日期共有20日，兩者合計共42日，有天災地變等不可抗力之事由，致被告不能施工，亦應將於之扣除；末彰化縣政府因武漢肺炎疫情對營建業衝擊，於109、111年公告符合特定條件之建造執照有效期限展延1年。則系爭建案因變更建造執照、天候、彰化縣政府勒令停工、 武漢肺炎疫情等項不能施工，均屬於系爭房屋預定買賣合約第12條第1項但書約定之可不計入天數之事由，扣除上開日數後，被告並無遲延之情，原告之主張自無理由。

二、系爭預售屋買賣契約及系爭土地買賣契約固一同成立，惟係分別簽訂，出賣人不同，仍應獨立分別判斷是否違約，被告縱有違約，亦僅存在於系爭預售屋買賣契約書，非謂系爭土地買賣契約一同視為違約。況逾期取得使用執照而違約乙節僅存在系爭預售屋買賣契約，不及系爭土地買賣契約，況系爭土地買賣契約第12條後段亦約定個別適用之特約。縱認被告違約，應個別按系爭預售屋買賣契約、系爭土地買賣契約給付之價金為計算，且違約金不得高於原告已繳之價款，原告請求金額顯屬過高。縱將原告交付之金額全數存入銀行定存，定存利息以1%計算，原告所受損害亦應僅有利息損害，應依民法第251條、252條規定酌減之。

三、內政部「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」第24條第5項之規定，及系爭預售屋買賣契約第22條第4項之約定，係有意限定損害賠償請求之範圍，原告邱云暄請求遲延利息之違約處罰後，應不得就被告逾期取得使用執照再請求相關損害賠償，故不得請求租金部分之損害。

四、答辯聲明：原告之訴駁回。

參、本件經整理並簡化爭點之結果如下（見本院卷㈡第171-174頁，並依訴訟資料調整、修改部分文字）：

一、兩造不爭執之事項：

㈠除邱云暄、陳珮瑋外之原告及訴外人林哲瑜分別於附表一所示時間、價格，向被告購買其預計在系爭土地上起造系爭建案，如附表一所示「戶別」之系爭預售屋，並同時向張廖貴

裕購買系爭土地應有部分所有權，因而簽訂如甲證一至甲證七所示買賣契約。

㈡原告邱云暄於107年1月31日自原告劉克一繼受戶別5A8之買賣契約；原告陳珮瑋於110年1月1日自林哲瑜繼受戶別11B6之買賣契約，前開受讓行為被告均有受通知且同意。

㈢被告就系爭建案於104年領得建照執照，於105年有變更建照執照，並註明「原擋土安全措施為鋼板樁，變更為預壘樁；另施作地質改良」，竣工期限由開工日起42個月內變更為56個月內竣工。嗣被告於111年8月19日取得系爭預售屋之使用執照。

㈣系爭預售屋買賣契約第12條第1項約定：「一、本預售屋之建築工程，自民國104年12月1日前開工，並於民國年月日（各按附表二約定取得使用執照日所示）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…」；同條第2項項約定：「乙方（即賣方，以下同）如逾前款期間未取得使用執照，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（即買方，以下同）。…、第14條第4項第㈣款約定：「㈣乙方如未於領取使用執照6個月內通知甲方進行交屋，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甲方」。

㈤被告於111年8月19日取得使用執照，依系爭預售屋買賣契約第14條第4項第㈣款約定，112年2月18日（6個月內）為通知承買人交屋之最後期限。被告於112年2月23日發文函通知原告黃元明交屋，而至被告通知交屋前，原告黃元明就戶別9B1已繳自備款106萬元、已撥付銀行貸款498萬元，合計已繳604萬元；就戶別9B2已繳自備款99萬元、已撥付銀行貸款473萬元，合計已繳572萬元，2戶合計已繳價金1176萬元。

㈥104年9月至111年9月期間，有如交通部中央氣象局發文日期112年7月6日發文字號中象參字第1120008313號函附件所示日期曾發生強風或豪雨或大雨或颱風警報。

㈦被告因「損鄰事件」分別於：①105年5月30日至8月22日、

②106年3月30日至5月8日、③107年3月26日至5月14日、107年4月12日至5月14日、④108年11月7日至109年2月14日、108年11月29日至109年2月14日、⑤109年5月19日至6月9日、⑥109年12月31日至110年7月31日，遭彰化縣政府勒令停工，各次停工及合計停工天數如下：

編號	停工日期	復工日期	天數
1	105年5月30日	105年8月22日	84
2	106年3月30日	106年5月8日	39
3	107年3月26日	107年5月14日	49
	107年4月12日	107年5月14日	
4	108年11月7日	109年2月14日	99
	108年11月29日	109年2月14日	
5	109年5月19日	109年6月9日	21
6	109年12月31日	110年7月31日	212
合計			504

㈧彰化縣政府曾為因應武漢肺炎對營建產業的衝擊，以發文日期109年5月27日發文字號府建管字第1090152057號公告及111年5月11日，發文字號府建管字第1110168188號2件公告，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（但關於「『建造執照有效期限』展延1年，是否等同被告有權對原告主取得系爭預售屋使用執照之期限得延後1年？」及「被告就建造執照展延期限內應否對有何不可歸責於己致影響施工及天數之事實負舉證責任？」等情，原告有爭執）。

㈨如不計入被告抗辯之「不可歸責被告之遲延完工天數（即應增加工期天數）」，附表二所示遲延利息計算方式均正確。

㈩原告邱云暄因向施博傑承租彰化市○○路000巷00號4層樓房屋所簽訂如甲證六、七之租賃契約書為真正。

二、兩造爭執之事項：

㈠被告抗辯本件有下列因天候、彰化縣政府勒令停工、武漢肺炎疫情等屬於系爭房屋預定買賣合約書第12條第1項但書所訂可不計入天數之事由：㈡因天災地變等人力不可抗力之事由、致乙方不能施工者 其停工期間、㈢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。是否有理由？可不計入之天數各為何？

項次	項目	天　　數
1	建造執照變更建造工法日數	420 （14個月）
2	因鄰損檢舉停工日數	504
3	強風、豪大雨、颱風日數	42
4	彰化縣政府公告延長之期限	365 （1年）
合計		1,331

㈡原告主張依系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定及消費者保護法、預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項等規定，被告應給付之逾期取得使用執照遲延利息每逾1日應按已繳房、地價款萬分之五計算，有無理由？

㈢系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定之逾期取得使用執照遲延利息是否屬損害賠償總額預定性違約金？原告邱云暄除依上開約定請求被告給付遲延利息，另依民法第231條第1項請求被告賠償另行租屋之損害，是否有理由及其數額？

㈣原告請求被告給付如附表二計算之逾期取得使用執照遲延利息、逾期通知交屋遲延利息，是否有理由及其數額？

肆、法院之判斷：

一、被告辯稱本件因變更建造執照、天候、彰化縣政府勒令停工、肺炎疫情等無法施工及影響期間，屬系爭房屋預定買賣合約書第12條第1項㈡、㈢款約定可不計入天數之事由，是否有理由，分敘如下：

㈠變更建造執照：

被告辯稱系爭建案開工後，因於105年間發生7級大地震，致臺南維冠金龍大樓倒塌，故被告變更系爭建案地基施工工法，因地質改良及地基強化，需變更建照執照，竣工期由42個月延展至56個月，增加14個月，係屬不可抗力及非可歸責於被告之事由等情，固據被告提出變更前後建造執照為證（本院卷㈡31-33頁），按系爭建案之施工工法本應符合相關建築法規之規定，而臺南維冠金龍大樓於105年間因地震倒塌後，建築法規是否因而有所變更致系爭建案之施工工法必須變更乙事，被告並未提出相關法規於其取得系爭建案建造執照後有何變更之事證為憑，且依證人王森主建築師於本院109年度訴字第1307號（下稱另案）事件審理中證稱：王森主建築師事務所有受被告總圓公司委託做建築規劃設計及監造之事宜，在該建案進行中，我們依建築師監造之行為去看現場時，發現基地之土質與局部鑽探報告之數據有所差異，擔心會對鄰地及建物之安全有所影響，乃請被告總圓公司趕快做地質改良，維持基地內外及施工之安全，我們專業團隊及結構技師、建築師事務所，認為現場基地附近有排水排，原本鋼板樁之水密性效力比較差，建議被告總圓公司變更為預壘樁，外側再施作止水樁，對於水密性有較好之效果，施工時對基地內外施工之安全性可以提高；被告總圓公司在基地開挖前就決定，並委託我們去做變更，將工期由原先42個月延展至56個月，該項工法之變更會增加工期及成本等語（另案卷第349-350頁）及被告提出之土地改良強化變更工法，施工增加1年6個月工期之通知函（本院卷㈡第29頁）所載，可知系爭建案係於被告開工後，因監造建築師發現基地土質與鑽探報告數據有差異，恐對鄰地及系爭建案建物之安全有影響，監造建築師乃建議被告做地質改良，被告因而變更施工工法，核與105年間臺南維冠金龍大樓因地震倒塌之事件無關，尚非屬因天災地變等人力不可抗力之事由，致被告不能施工，亦非因政府法令變更或有其他非可歸責於被告之事由發生之影響期間，難認有系爭預售屋買賣契

約第12條第1項㈡、㈢款約定之適用，被告辯稱因變更建造執照所展延之竣工期14個月應不計入天數，自非可採。

㈡天候：

按一般所謂工作天，係指扣除下雨、颱風等不能工作之日，以及星期例假日、節日等休息日後，在通常情形能實際工作之天數而言；所謂「工作天數」，除應將星期例假日剔除外，凡因天候致影響正常工作之進行，如颱風級數或降雨量達一定之標準者，均不能計算在內（最高法院73年度台上字第3196號、87年度台上字第1285號判決意旨參照）。系爭建案之建造執照係於104年9月24日核發，應於領照後6個月內開工（本院卷㈡第31頁），復依系爭預售屋買賣契約第12條第1項均約定應於104年12月1日前開工（不爭執事項㈣），則被告自領得建造執照後即可開工，而被告係於111年8月19日取得使用執照（不爭執事項㈤）。經本院依被告聲請向交通部中央氣象局函查104年9月至000年0月間彰化地區強風、豪大雨、颱風等惡劣天氣資料，依該局112年7月6日中象參字第1120008313號函及附件（見本院卷㈡第71-77頁）所示，自104年9月24日後至111年8月19日前之期間，彰化地區強風日期為2天（104年9月28日、105年9月27日）、豪大雨日期為17天（106年6月3日、106年6月15日、106年6月17日、106年6月18日、106年7月7日、106年7月31日、107年7月2日、107年8月24日、108年6月12日、108年8月12日、108年8月15日、108年8月16日、110年5月30日、110年6月21日、110年6月22日、111年5月27日、111年8月3日）、發布颱風警報日期為22天（104年9月27日-29日、105年7月7日-9日、105年9月13日-15日、105年9月26日-28日、106年7月28日-31日、107年7月10日-11日、108年8月23日-24日、110年9月11日-12日），扣除重複之104年9月28日、105年9月27日、106年7月31日後應為38天（2＋17＋22－3＝38），上開天數係屬因天候之人力不可抗力之事由，致被告不能施工，符合系爭預售屋買賣契約第12條第1項㈡款之事由，此部分

被告抗辯應不計入天數核屬可採。

㈢彰化縣政府勒令停工：

查系爭建案自105年5月30日至110年7月31日期間，經彰化縣政府勒令停工多次（歷次停工期間如不爭執事項㈦所示），有彰化縣政府112年7月12日府建管字第1120271509號函檢送之系爭建案歷次勒令停、復工相關資料在卷可稽。而證人王森主建築師於另案審理中證稱：經由監造人、營造廠技師，我們在現場勘驗，勘察所有鄰房受損及基地外圍之依系爭變化做整體性之評估，其中一次，我們還有請臺中市土地技師工會作現場擋土牆變位之觀測及安全支撐檢測，綜合以上認為對鄰房沒有立即性之安全危險時，我們出具安全鑑定報告書，報請彰化縣政府核准復工；多次遭停工都是因為相同之事由等語（另案卷第350-352頁）及彰化縣政府檢送之上開資料所示，系爭建案歷次停工原因皆因被告之施工損及鄰房，經鄰房所有權人提出陳情，由被告提出監造人建築師鑑定之安全鑑定書後，彰化縣政府始依彰化縣建築物施工損壞鄰房事件處理自治條例第5條、第6條規定備查同意復工。足見系爭建案經彰化政府歷次勒令停工，皆出於被告施工不當損及鄰房之事由，並非因天災地變等人力不可抗力之事由，亦非因政府法令變更，且可認為被告就勒令停工係具可歸責之事由，準此，被告就遭彰化縣政付勒令停工之期間，既具可歸責之事由，自不得將勒令停工期間之天數扣除。

㈣肺炎疫情：

被告辯稱因肺炎疫情，彰化縣政府曾發文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，系爭建案取得使用執照之期間亦應延期1年，並提出彰化縣政府公告為證（本院卷㈡第105-107頁），此事由核與系爭預售屋買賣契約第12條第1項㈡、㈢款之明文約定不合，尚難認得逕予扣除不計入天數；且查我國新冠肺炎疫情，自109年1月21日發生首例以來，初期境內均管控良好，迄至110年5月15日（雙北）、5月19日（其他地區）始因疫

情擴大而進入三級警戒，附表二編號1-3、6、7、9、11-13、15所示原告與被告之系爭預售屋買賣契約第12條原約定取得使用執照之日期均為108年11月30日前，該約定之期日前新冠肺炎疫情尚未發見及蔓延全球，其餘原告與被告約定取得使用執照之日期分別為109年12月30日及110年12月30日前，斯時新冠肺炎疫情固已擴及全球，我國亦有疫情擴大情事，然被告就系爭建案之施工確實受疫情影響之非可歸責於被告之有利於己之事實，於本訴中仍應負舉證之責任，惟被告於本件審理中並未具體主張系爭建案受疫情影響之事由為何？（例如：施工人員確診需進行隔離、引進外勞受防疫管理措施影響需進行檢疫等），亦未就各該受影響之事由提出相關事證為佐，被告此部分所辯，自無從為其有利之認定。

㈤依前揭所述，被告抗辯應不計入天數之事由，僅天候部分為有理由，可不計入之天數為38天。準此，原告依附表二計算之逾期取得使用執照天數，均應扣減38天，扣減後被告對附表二編號1-3、6、7、9、11-13、15所示原告之逾期取得使用執照天數為955天、對附表二編號4、5、10所示原告之逾期取得使用執照天數為559天、對附表二編號8、14、16、17所示原告之逾期取得使用執照天數為194天。

二、被告應給付之逾期取得使用執照遲延利息每逾1日應按已繳房、地價款萬分之5計算：

㈠按為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法。有關消費者之保護，依本法之規定，本法未規定者，適用其他法律，消費者保護法（下稱消保法）第1條定有明文。次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。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或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。消保法第17條第1項、第4項前段、第5項、第16條前段分別定有明文。又消保法第17條之規範目的，係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，由中央主管機關依據上開規定授權，公告特定行業之契約應記載或不得記載之事項，如該特定行業之定型化契約如有違反不得記載之事項者，其條款為無效，但除去該條款契約亦可成立者，該契約之其他部分仍為有效。反之，如有應記載之事項而未為記載時，則應由中央主管機關所公告之應記載事項予以填補。

㈡被告與買方所簽訂之系爭預售屋買賣契約，係由被告預先擬定，其內容並未與買方個別為客製化約定，核屬定型化契約而有消保法之適用，首堪認定。則依前揭說明，系爭預售屋買賣契約如有應記載之事項而未為記載者，應由中央主管機關所公告之應記載事項予以填補，並構成買賣契約內容之一部；如有不得記載事項，則僅該條款無效。查：系爭預售屋買賣契約第12條第2項前段約定：「乙方如逾前款期間未取得使用執照，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。…」，對照系爭預售屋買賣契約簽訂時，內政部於103年4月28日以內政部內授中辦地字第1036650687號，及於109年12月25日以內政部台內地字第0000000009號公告修正之預售屋應記載事項，就逾期取得使用執照及逾期交屋之違約罰則，均規定於第12條第2項：「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。」，則系爭預售屋買賣契約第12條第2項之約定，並未將買方已繳之土地價款一併納入計算，將導致在計算逾期罰款時之數額相對減少，而對消費者有所不利，一般消費者購置預售屋，實係同時購買建商所規劃建物及坐落基地之持分，實際僅與建商磋商，雖建商、地主各以自己名義與買受人締約，惟消費者所重視者為房地之整體，實際亦無從得悉或過問建商、地主在該二紙契約，事先係如何決定房屋、土地價款之分配比

例，而地主既出名立約，必因預售屋建案，基於建商之規劃、興建、銷售朋分利益，並待日後完銷、履約後循合建之內部關係，互相結算，倘認建商、地主得因房屋、土地形式上如何立約，即就土地部分排除不適用內政部公告之應記載、不得記載事項，勢必造成建商、地主逕以調配房屋、土地價金比例，造成消費者實際無法依預售屋應記載事項第12條第2項約定，取得「每逾1日應按已繳『房地』價款萬分之5單利計算」之遲延利息，難以發揮消保法第17條欲藉授權主管機關公告上開事項，以保護消費者之效果。是應認系爭預售屋買賣契約第12條第2項之定型化契約條款無效，而優先一體適用預售屋應記載事項第12條第2項之規定。

㈢綜上，系爭預售屋買賣契約第12條第2項之約定與預售屋應記載事項第12條第2項之規定有所不符，且對原告等消費者更為不利，而有牴觸之情，依消保法第16條之規定，前開約定屬無效，應依預售屋應記載事項規定，以「已繳『房地』價款」萬分之5單利計算遲延利息。準此，原告以被告未依約定期限取得使用執照，依系爭預售屋買賣契約第12條之約定及預售屋應記載事項之規定請求被告每逾1日應按原告已繳『房地』價款萬分之5計算之遲延利息，即屬有據。

㈣又遲延利息，乃債務人對於以支付金錢為標的之債務，在給付遲延中應支付之利息。而違約金，乃當事人為確保契約之履行，約定債務人於債務不履行時，應支付之金錢或其他給付（最高法院97年度台上字第579號裁判要旨參照），系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定之用語固為「遲延利息」，惟該條係在約定被告應完工及取得使用照執之期限，被告此項「應按約定時期完工並取得使用執照」之義務，並非以支付金錢為標的之債務，故此所稱之「遲延利息」，當係指被告未依約定期限完工及取得使用執照有所遲延時，即應據此約定計算應支付賠償原告之金額，具債務不履行之損害賠償性質，核屬違約金之約定。又基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發

生之權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範。而當事人得約定債務人於債務不履行時時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，分別為民法第250條第1項、第2項前段所明定。違約金額是否相當，依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定（最高法院109年度台上字第3213號裁判意旨參照）。被告雖抗辯違約金過高而請求酌減，然未據其就違約金如何過高情形提出事證為憑，本院審酌被告為系爭建案之建商，對預售屋應記載事項及系爭預售屋買賣契約第12條第1項約定之履約期限於締約前即屬知悉，當已考量影響其遵期履約能力之各項主、客觀因素後始為同條第2項之約定，兩造均應受該約定及預售屋應記載事項之拘束，難認有何違約金約定過高而應予酌減之事由。

三、原告邱云暄不得請求被告賠償租屋所生之損害：

㈠按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違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之賠償總額，民法第250條定有明文。又契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利；當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，則視為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀民法第250條第2項之規定自明；違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者。前者，於債務人履行遲延時，債權人即得請求違約金，且除請求違約金外，並得依民法第231條規定，請求債務人賠償

因遲延而生之損害；如屬後者，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求因遲延所生之損害。（最高法院102年度台上字第1378號、86年度台上字第3397號、84年度台上字第1786號裁判要旨參照）。

㈡系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定之性質為違約金，且未特別約定為懲罰性質，依民法第250條第2項規定，即應視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，屬賠償總額預定性違約金，是被告未依約定期限逾期取得使用執照，原告邱云暄除得請求被告履行原債務及支付約定之違約金外，不得再請求被告賠償因債務不履行所生之其他損害，準此，原告邱云暄請求被告應另賠償在外租屋所生之損害，即不應准許。

四、原告得請求賠償之金額：

㈠被告未於約定期日（108年11月30日、109年12月30日及110年12月30日）前取得使用執照，對附表二編號1-3、6、7、9、11-13、15所示原告之逾期取得使用執照遲延天數為955天、對附表二編號4、5、10所示原告之逾期取得使用執照遲延天數為559天、對附表二編號8、14、16、17所示原告之逾期取得使用執照遲延天數為194天，依系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定及預售屋應記載事項第12條第2項規定，應給付各原告每逾1日按已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息如附表三「逾期取得用執照遲延利息」欄所示金額。

㈡系爭預售屋買賣契約第14條第4項㈣款約定：「乙方應於領得使用執照6個月內，通知甲方進行交屋…㈣乙方如未於領取使用執照6個月內通知甲方進行交屋，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甲方。」，被告係於111年8月19日取得使用執照，依前揭約定至遲應於112年2月18日通知進行交屋，被告於112年2月23日通知原告黃元明交屋，已遲延4日，通知交屋前原告黃元明就戶別9B1已繳自備款106萬元、已撥付銀行貸款498萬元，合計已繳604萬元；就戶別9B2已繳自備款99萬元、已撥付銀行貸款473萬元，合

計已繳572萬元，2戶合計已繳價金1176萬元等情，為被告所不爭執（不爭執事項㈤），則原告黃元明依系爭預售屋買賣契約第14條第4項㈣款之約定，請求被告賠償如附表三「逾期通知交屋遲延利息」欄所示金額，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依預售屋應記載事項第12條第2項規定及系爭預售屋買賣契約第12條第2項、第14條第4項㈣款之約定，請求被告各給付如附表三「逾期取得使用執照遲延利息」、「逾期通知交屋遲延利息」欄所示金額及自民事更正訴之聲明狀繕本送達翌日即112年10月27日（原告民事更正訴之聲明狀繕本於112年10月26日送達被告，見本院卷㈡第197-199頁）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。原告逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之，併依職權宣告被告為各原告預供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

七、本件事證已為明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張，經斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　20　　日

民事第五庭　　法　官　陳文爵

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　　112　　年　　12　　月　　20　　日

書記官　楊玉華

附表一：

編號	姓　名	戶別	簽約日期	房屋價款	土地價款	買賣總價	備　　註
1	洪詩惠	5A5	104.10.09	340萬元	340萬元	680萬元	
2	邱云暄	5A8	104.10.08	374萬元	374萬元	748萬元	繼受自劉克一

3	張淳皓	5A9	105.10.03	375萬元	375萬元	750萬元	
4	許呈沅 李毓涵	6A6	108.07.15	370萬元	370萬元	740萬元	共同承買
5	詹家豪 鄭琪諭	6A9	108.06.15	390萬元	390萬元	780萬元	共同承買
6	劉克一	7A8	104.10.08	380萬元	380萬元	760萬元	
7	彭安樂	9A1	105.08.26	425萬元	425萬元	850萬元	
8	黃信翰	11A8	109.07.14	403萬元	403萬元	806萬元	
9	林俊男	13A2	106.03.11	425萬元	425萬元	850萬元	
10	洪哲薰	13A6	108.09.01	390萬元	390萬元	780萬元	
11	陳怡君	6B2	104.10.11	296萬元	297萬元	593萬元	
12	吳婉鈴	6B3	104.11.19	291萬元	292萬元	583萬元	
13	莊彤靖	6B6	104.10.13	239萬元	240萬元	479萬元	
14	林宏儒	6B7	109.11.01	269萬元	269萬元	538萬元	
15	黃元明	9B1 9B2	104.10.12	305萬元	305萬元	622萬元	
16	蕭竣元 廖雅帝	9B7	110.01.18	305萬元	305萬元	593萬元	共同承買
17	陳珮瑋	11B6	109.11.01	279萬元	279萬元	610萬元	繼受自林哲瑜
合計				6158萬元	6162萬元	1億2320萬元	

附表二：

編號	姓　名	戶別	約定取得使用執照日	計算逾期取得使用執照遲延利息起訖日	遲延天數	取得使用執照前已繳價金	逾期取得使用執照遲延利息金額	逾期通知交屋遲延利息金額
1	洪詩惠	5A5	108.11.30前	108.11.30-111.08.18	993天	113萬7800元	56萬4918元	
2	邱云暄	5A8	108.11.30前	108.11.30-111.08.18	993天	111萬3021元	55萬2615元	
3	張淳皓	5A9	108.11.30前	108.11.30-111.08.18	993天	120萬6661元	59萬9107元	
4	許呈沅 李毓涵	6A6	109.12.30前	109.12.30-111.08.18	597天	135萬6661元	40萬4963元	
5	詹家豪 鄭琪諭	6A9	109.12.30前	109.12.30-111.08.18	597天	139萬6661元	41萬6903元	
6	劉克一	7A8	108.11.30前	108.11.30-111.08.18	993天	111萬6661元	55萬4422元	
7	彭安樂	9A1	108.11.30前	108.11.30-111.08.18	993天	130萬6661元	64萬8757元	
8	黃信翰	11A8	110.12.30前	110.12.30-111.08.18	232天	142萬6661元	16萬5493元	
9	林俊男	13A2	108.11.30前	108.11.30-111.08.18	993天	135萬2821元	67萬1676元	
10	洪哲薰	13A6	109.12.30前	109.12.30-111.08.18	597天	141萬6661元	42萬2873元	
11	陳怡君	6B2	108.11.30前	108.11.30-111.08.18	993天	122萬0021元	60萬5740元	
12	吳婉鈴	6B3	108.11.30前	108.11.30-111.08.18	993天	94萬6661元	47萬0017元	
13	莊彤靖	6B6	108.11.30前	108.11.30-111.08.18	993天	52萬6661元	26萬1487元	

（續上頁）

14	林宏儒	6B7	110.12.30前	110.12.30-111.08.18	232天	88萬元	10萬2080元	
15	黃元明	9B1	108.11.30前	108.11.30-111.08.18	993天	100萬6661元	49萬9807元	1萬2080元
		9B2	108.11.30前	108.11.30-111.08.18	993天	63萬元	31萬2795元	1萬1440元
16	蕭竣元 廖雅帝	9B7	110.12.30前	110.12.30-111.08.18	232天	108萬6271元	12萬6007元	
17	陳珮瑋	11B6	110.12.30前	110.12.30-111.08.18	232天	99萬1771元	11萬5045元	

附表三：

編號	姓　名	逾期取得使用執照遲延天數	取得使用執照前已繳房地價款	逾期取得使用執照遲延利息	逾期通知交屋遲延天數	通知交屋前已繳房地價款	逾期通知交屋遲延利息	原告應供擔保金額	被告應供反擔保金額
1	洪詩惠	955天	113萬7800元	54萬3300元				18萬1100元	54萬3300元
2	邱云暄	955天	111萬3021元	53萬1468元				17萬1756元	53萬1468元
3	張淳皓	955天	120萬6661元	57萬6181元				19萬2060元	57萬6181元
4	許呈沅 李毓涵	559天	135萬6661元	18萬9593元				6萬3198元	18萬9593元
				18萬9593元				6萬3198元	18萬9593元
5	詹家豪 鄭琪諭	559天	139萬6661元	19萬5183元				6萬5061元	19萬5183元
				19萬5183元				6萬5061元	19萬5183元
6	劉克一	955天	111萬6661元	53萬3206元				17萬7735元	53萬3206元
7	彭安樂	955天	130萬6661元	62萬3931元				20萬7977元	62萬3931元
8	黃信翰	194天	142萬6661元	13萬8386元				4萬6129元	13萬8386元
9	林俊男	955天	135萬2821元	64萬5972元				21萬5324元	64萬5972元
10	洪哲薰	559天	141萬6661元	39萬5957元				13萬1986元	39萬5957元
11	陳怡君	955天	122萬0021元	58萬2560元				19萬4187元	58萬2560元
12	吳婉鈴	955天	94萬6661元	45萬2031元				15萬0677元	45萬2031元
13	莊彤靖	955天	52萬6661元	25萬1481元				8萬3827元	25萬1481元
14	林宏儒	194天	88萬元	8萬5360元				2萬8453元	8萬5360元
15	黃元明	955天	100萬6661元	48萬0681元	4天	604萬元	1萬2080元	26萬8342元	80萬5026元
		955天	63萬元	30萬0825元	4天	572萬元	1萬1440元		
16	蕭竣元	194天	108萬6271元	5萬2684元				1萬7561元	5萬2684元
	廖雅帝			5萬2684元				1萬7561元	5萬2684元
17	陳珮瑋	194天	99萬1771元	9萬6202元				3萬2067元	9萬6202元

計算式：

逾期取得使用執照遲延利息＝已繳房地價款x遲延天數x萬分之5

（2人共同承買者x1/2，小數點以下均4捨5入）

逾期通知交屋遲延利息＝已繳房地價款x遲延天數x萬分之5