

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2號

原告 吳鴻羽

訴訟代理人 吳承祐律師

被告 奕富建設開發股份有限公司

法定代理人 李超群

訴訟代理人 廖健智律師

詹右辰律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國114年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣231萬5030元，及自民國114年1月16日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決於原告以新臺幣76萬1677元為被告供擔保後，得假執行；但被告如於假執行程序實施前，以新臺幣231萬5030元為原告預供擔保後，得免為假執行。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人曹軒萍與被告於民國110年12月30日簽立牡丹園堡建築房屋與土地（下稱系爭建案）預定購買契約書（下稱系爭預購契約），總價金新臺幣（下同）688萬元，原告於112年7月19日與曹軒萍簽立讓渡協議書，受讓系爭預購契約書，承受所有訴外人對被告之權利。

(二)系爭預購契約第11條約定「一、本社區之建築工程最遲應於民國108年9月21日之前開工，民國112年1月21日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以取得使用執照視為完工，但有下列之情事之一者，其期間不計入開工期限或完工期限得順延之：(一)因天災、地變等不可抗力之事

01 由，致乙方（即被告，下同）不能施工者，其停工期間。(二)
02 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由時，其影響期
03 間。(三)甲方（即原告，下同）同意台電受電室、發電機室、
04 電信室、消防機房、污水機房…等所有相關公用事業單位之
05 配置大小及位置，由乙方全權配合電力公司、自來水公司、
06 電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整
07 之，另外水、外電、電信及污水等配管及埋設工程，其接通
08 日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完
09 工期限約束。二、乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執
10 照者（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾一日應
11 按房屋已兌現價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若
12 逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，甲方
13 得依第廿三條違約約定處理。」、第23條約定「除經雙方個
14 別磋商同意之約定外，乙方違反『主要建材及其廠牌、規
15 格』、『開工及取得使用執照期限』、『瑕疵擔保責任』之
16 規定者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應退還甲方已兌
17 現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償
18 房地總價款百分之十五計算之違約金予甲方，但前開應賠償
19 之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為
20 限。」，然被告於原告起訴時（113年12月18日），均未取
21 得使用執照，超過預購契約第11條所定之3個月期限即112年
22 4月21日，原告於113年11月27日以台中雙十路郵局229號存
23 證信函對被告為解約之意思表示，且於113年11月28日送達
24 被告，是系爭預購契約於該日解除，而原告依系爭預購契約
25 第11、23條之約定，請求被告返還原告已經給付之工程款10
26 5萬元，並給付遲延利息23萬3030元（計算式如附表一）及
27 違約金103萬2000元（計算式：688萬元 \times 0.15=103萬2000
28 元），是被告應給付之金額共231萬5030元（計算式：103萬
29 2000元+105萬元+23萬3030元=231萬5030元），爰依契約
30 關係提起本訴等語。並聲明：1.被告應給付原告231萬5030
31 元及自114年1月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之

01 利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)系爭建案有如附表二所示項目之不可抗力及非歸責於被告事
04 由，致遲誤工程，依系爭預售契約第11條第1項第1款、第2
05 款約定，如附表二所示天數共957日不計入開工期限，工期
06 展延至115年，故被告並未遲延交屋，原告不得請求遲延利
07 息及解除契約。

08 (二)退步言，縱認原告得請求利息及違約金，系爭預售契約第11
09 條約定之遲延利息，係就被告未於約定期間通知交屋、原告
10 因而受有損害時所預定之賠償，屬損害賠償總額預定性質之
11 違約金，其約定以每日計算萬分之5之遲延利息，週年利率
12 將高達百分之18.25，已逾法定約定利率上限，且原告請求
13 之金額亦超出已付價款105萬元，顯然過高，應依民法第252
14 條規定予以酌減。

15 (三)系爭建案約定完工日為112年1月21日，原告於112年7月19日
16 受讓系爭預售契約時，即知悉系爭建案無法如期完工，原告
17 以逾期交屋為由向被告請求違約金，構成權利濫用。

18 (四)另倘認原告得主張解除契約，原告請求之金額應扣除其客變
19 回復原狀之費用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；
20 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、本件爭點

22 (一)被告是否違反系爭預購契約第11條之期限之約定，原告得依
23 照系爭預購契約第23條第2項解除契約？

24 (二)若原告得解除契約，被告應賠償原告之金額為何？

25 (三)被告得否扣除原告系爭預售屋之客變，因解除契約後回復原
26 狀之金額？

27 四、本院得心證之理由：

28 (一)被告是否違反系爭預購契約第11條之期限之約定，原告得依
29 照系爭預購契約第23條第2項解除契約？

30 1.被告抗辯附表二所示之事由，符合系爭預購契約第11條之期
31 間不計入之約定，共有957日得不計入工期，是被告至今並

01 未給付遲延，是否可採，分述如下。

02 ①彰化縣政府公告延長之期限(730日)

03 被告雖辯稱因新冠肺炎疫情而合於彰化縣政府規範，系爭建
04 案取得使用執照之期間應延期2年等情，並提出彰化縣政府1
05 11年7月29日公告為證（本院卷第142頁），惟依上開彰化縣
06 政府公告內容，係為因應新冠肺炎對營造產業之衝擊，而僅
07 就該縣政府所發給之建照執照或雜項執照之期限予以延長，
08 與領取使用執照期間並無關聯性，亦無從反應承造人各建築
09 案因疫情實際施作時間之增減，亦無變更私法權利義務之效
10 力。況所謂施工期限延長2年本為有利於承造人即被告之行
11 政命令，並非強令被告2年內不得施工，自非符合系爭預購
12 契約第11條之約定情形。據此，被告抗辯系爭建案完工日期
13 亦應隨上開函令順延2年，自難憑採。

14 ②因鄰損檢舉停工日數(170日)

15 被告上開抗辯，雖提出彰化縣政府函文在卷（見本院卷第14
16 3-153頁）可佐，然觀諸上開回函，該停工之原因為「建築
17 工程施工造成鄰房水表破裂、巷道及住宅樓板龜裂影響鄰房
18 住家安全」（見本院卷第143頁），顯然為被告施工不慎所
19 導致，是系爭建案經彰化縣政府勒令停工，既係因被告施工
20 過程損及鄰房之事由而生，足認並非因發生天災地變等人力
21 不可抗力之事由，亦非因政府法令變更等不可歸責於被告事
22 由，則被告主張此部分應不計入工期，亦非可採。

23 ③其餘之扣除日期(合計57日)

24 經查，依系爭預購契約第11條之約定，被告於112年1月21日
25 未取得使用執照即應依約定給付遲延利息，若遲至112年4月
26 21日尚未取得使用執照，原告即可依第23條主張解除契約，
27 然被告遲至113年底均未取得使用執照，此乃被告所不爭
28 執，超過112年4月21日已1年之久，而原告請求遲延利息之
29 始日為112年7月20日，是縱然其餘之期間得不計入工期，亦
30 不影響原告主張之遲延利息之計算及解除契約之權利，是此
31 部分對於結論無影響，無須審酌。

01 2.綜上，本件被告違反系爭預購契約第11條之約定，原告自得
02 依系爭預購契約第23條之約定解除契約，原告主張於113年1
03 1月28日解除系爭預購契約，自屬合法有效。

04 (二)若原告得解除契約，被告應賠償原告之金額為何？

05 1.已繳納之工程款105萬元

06 經查，被告對於原告已經繳納工程款105萬元並不爭執（見
07 本院卷第164頁），而系爭預購契約已經原告合法解除，則
08 被告自應返還該105萬元予原告。

09 2.系爭預購契約第11條之遲延利息23萬3030元

10 經查，系爭預購契約第11條約定「二、乙方如逾前項期間未
11 開工或未取得使用執照者(以主管機關核發使用執照日為完
12 工日)，每逾一日應按房屋已兌現價款依萬分之五單利計算
13 遲延利息予甲方」，而被告遲至113年年底均未取得使用執
14 照，此亦為被告所不爭執，是原告主張自112年7月20日至11
15 3年11月28日解除契約之日，依已繳之工程款，依萬分之五
16 單利計算遲延利息共23萬3030元(計算式如附表一所示，被
17 告對於附表一之公式不爭執【見本院卷第262頁】)，自屬有
18 理。

19 3.違約金103萬2000元之部分

20 ①原告又主張，依系爭預購契約第23條之約定「解約時乙方除
21 應退還甲方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退
22 還，並應同時賠償房地總價款百分之十五計算之違約金予甲
23 方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已
24 兌現價款為限。」（見本院卷第39頁），被告除應給付遲延
25 利息外，亦應賠償房地總價款百分之十五計算之違約金，系
26 爭預購契約之房地總價為688萬元，以百分之15計算為103萬
27 2000元整，此有系爭預購契約在卷可佐。

28 ②被告抗辯原告請求之違約金過高，應予酌減一節，則按民法
29 第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當
30 之數額」，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資
31 料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷

01 之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違
02 約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高
03 之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約
04 金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方
05 於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約
06 時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平
07 等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過
08 高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是
09 否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正
10 義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以
11 尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意
12 指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履
13 行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公
14 平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年台
15 上字第2747號判決參照）。另依內政部112年06月19日台內
16 地字第1120263817號修正之「預售屋買賣定型化契約應記載
17 及不得記載事項」第24條「違約之處罰」第2、3款規定：
18 「(二)賣方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，即為賣方
19 違約，買方得依法解除契約。(三)買方依第一款或第二款解除
20 契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有
21 遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__
22 （不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已
23 繳價款者，則以已繳價款為限」。而預售屋應記載事項，乃
24 中央主管機關依消費者保護法第17條第1項之授權，經斟酌
25 現今社會預售屋買賣之現況，衡量企業經營者與消費者間之
26 關係，並為達保護消費者權益，促進消費安全，提昇消費品
27 質之立法目的，本於其專業判斷而為規定。又本件系爭預購
28 契約為被告單方製作之定型化契約，系爭預購契約第23條之
29 約定，即依上開「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
30 事項」第24條第3款規定之最低額記載，顯然該條項約定之
31 違約金並無過高之情事。且被告就其抗辯該條項約定之違約

01 金數額過高而應予酌減之有利於己事實，並未舉證證明，自
02 應受該條項違約金約定之拘束。遑論原告自110年12月30日
03 支付系爭買賣契約價金迄今已逾3年，且近年不動產交易市
04 價持續上漲，堪認原告受有相當之損害及所失利益，無從認
05 系爭買賣契約第24條第3項約定之違約金有何過高或顯失公
06 平之情事。是被告抗辯應酌減系爭違約金，自無可採。

07 (三)被告得否扣除原告系爭預售屋之客變，因解除契約後回復原
08 狀之金額？

09 被告雖主張原告曾有客變，然於言詞辯論終結前並無提出任
10 何實據，此部分之主張自難採信，應予以駁回。

11 五、從而，原告依契約關係，請求被告給付原告231萬5030元

12 (計算式：1,032,000+1,050,000+233,030=2,315,030)，
13 及自114年1月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為
14 有理由，應予准許。

15 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
16 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
18 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
19 列，附此敘明。 爰

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

21 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

22 民事第五庭 法官 陳冠霖

23 正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

27 書記官 黃善應

28 附表一：(金額：新臺幣；日期：民國)

29

編號	款項說明	金額	計算起日	計算迄日	經過日數	遲延利息
1	前手曹軒萍已交付被告之70萬，以及原告	840,000	112年7月20日	113年11月28日	498	209,160

(續上頁)

01

	113年7月12日交付被告之14萬元					
2	工程期款	70,000	113年1月20日		314	10,990
3	工程期款	70,000	113年4月30日		213	7,455
4	工程期款	70,000	113年6月27日		155	5,425
合計		1,050,000				233,030

02

附表二：

03

項次	項目	天數
1	強風、豪大雨、颱風日數	18日
2	台電鋪設電力工程	1日
3	投票	3日
4	遇新冠肺炎3級警戒期間延長施工期限	35日
5	彰化縣政府公告延長之期限	730日(2年)
6	因鄰損檢舉停工日數	170日
合計	957日	