

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第498號

上訴人即附

帶被上訴人 總圓建設股份有限公司

法定代理人 蔡尚文

訴訟代理人 邱俊諺律師

洪翰中律師

被上訴人即

附帶上訴人 陳庭芝

陳敏寧

邱智民

被 上 訴 人 陳珮瑋 住彰化縣○○市○○路000巷00弄0號0樓

陳雅玲

張純琪

洪淑芳

鄭建川

吳麗婷

上九人共同

訴訟代理人 洪海峰律師

被 上 訴 人 李書安

上列當事人間請求遲延損害事件，上訴人總圓建設股份有限公司對於中華民國112年9月26日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第345號第一審判決提起上訴，被上訴人陳庭芝、陳敏寧、邱智民等3人提起附帶上訴，本院於114年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人所為給付，超過附表七「遲延利息」欄所示金額部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、上訴人其餘上訴，被上訴人陳庭芝、陳敏寧、陳珮瑋之附帶上訴及假執行之聲請均駁回。

四、上開廢棄部分第一審訴訟費用由上訴人負擔；第二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔92%，餘由被上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人李書安經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人陳庭芝、陳敏寧、邱智民、陳雅玲、李書安、張純琪、洪淑滂、鄭建川、吳麗婷(下稱陳庭芝等9人)、陳珮瑋(與陳庭芝等9人合稱陳庭芝等10人)主張：

伊等於民國104年至108年間，分別與訴外人張廖○○簽訂土地預定買賣合約書(下稱土地合約)、與總圓公司簽訂房屋預定買賣合約書(下稱房屋合約)，約定由伊等向總圓公司買受如附表一「買賣標的」欄所示之「上品苑」建案(下稱系爭建案)之預售屋，並已分別繳納如附表一「已繳房地價款」欄所示價金。依房屋合約第12條第1項前段約定，總圓公司應於108年11月30日前(陳庭芝等9人部分)，或109年12月30日前(陳珮瑋部分)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，惟總圓公司遲至111年8月19日始取得使用執照。因房屋合約第12條第2項關於「按已繳『房屋』價款計算遲延利息」部分之約定，牴觸兩造簽約時之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱預售屋應記載事項)第12條第2項關於「按已繳『房

01 地』價款計算遲延利息」部分之規定而無效。爰依買賣契約
02 之關係、預售屋應記載事項第12條第2項規定，請求總圓公
03 司給付伊等如附表二「遲延利息」欄所示金額之違約金。另
04 因總圓公司遲延取得使用執照，致陳庭芝等3人須另行租
05 屋，受有租金損害，爰依房屋合約第22條第1款，併請求總
06 圓公司賠償陳庭芝等3人如附表三所示金額等語(未繫屬本院
07 部分茲不贅述)

08 二、總圓公司則以：系爭建案施工期間，有如附表四編號1所示
09 因強風、豪大雨、颱風無法施工38天；編號2所示因鄰近民
10 眾任意陳情鄰損事件，遭彰化縣政府勒令停工，致增加295
11 天；編號3所示因進行地質改良及加強避震系統，將地基之
12 施工工法自「鋼板樁」變更為「預壘樁」，而須變更建造執
13 照，致增加工期14個月；編號4所示因發生新冠肺炎疫情，
14 依彰化縣政府109年5月27日、111年5月11日公告，建築期限
15 各得自動延長1年，共得自動延長2年。則依房屋合約第12條
16 第1項第2、3款約定，扣除上開不可抗力之停工期間後，伊
17 並未遲延取得使用執照。縱有遲延情事，房屋合約與土地合
18 約屬聯立契約，應各自適用其契約條款，違約事由應各自認
19 定。上開遲延事由僅存在於預售屋部分，應依房屋合約第12
20 條第2項約定，按「已繳房屋價款」計算遲延利息，且上開
21 遲延利息具有損害賠償總額違約金之性質，陳庭芝等3人不
22 得另就其租屋所受損害請求伊賠償等語。

23 三、原審為陳庭芝等10人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命總
24 圓公司應給付陳庭芝等10人如附表二「遲延利息」欄所示之
25 違約金，並駁回陳庭芝等10人其餘之訴。總圓公司就其敗訴
26 部分提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於總圓公司部分
27 廢棄；(二)上開廢棄部分，陳庭芝等10人於第一審之訴駁回。
28 陳庭芝等10人答辯聲明：上訴駁回。陳庭芝等3人就其敗訴
29 部分提起附帶上訴，其附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回陳
30 庭芝、陳敏寧、邱智民後開第(二)項之訴部分廢棄；(二)總圓公
31 司應各再給付陳庭芝、陳敏寧、邱智民新臺幣(下同)56萬

01 元、21萬元、42萬元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。總圓
02 公司答辯聲明：(一)陳庭芝等3人之附帶上訴及假執行之聲請
03 均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
04 行。

05 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
06 款規定，整理並協議簡化爭點如後：

07 (一)不爭執之事實：

08 1.陳庭芝等10人於104年至108年間(吳麗婷部分係繼受自張
09 雅芸)，分別向張廖○○、總圓公司購買如附表一所示土
10 地、建物，並各簽立性質屬定型化契約之土地合約、及房
11 屋合約，約定價金及已繳房地價款均如附表一所示，嗣張
12 廖○○之權利義務由楊碧玲概括承受。

13 2.土地合約第12條第1項約定：「本約之附件視為本約之一
14 部份，與本約具有同等效力，並與本約所坐落基地之買賣
15 雙方所訂房屋預定買賣合約書具聯立關係應共同履行，並
16 自簽訂日起同時生效。任何一部份不履約時視同全部違
17 約，解除合約時視為全部解除；惟因契約所生之權利義
18 務，仍應個別適用其房屋或土地契約之規定。」房屋合約
19 第25條亦約定：「本約之附件視為本約之一部份，與本約
20 具有同等效力，並與本約所坐落基地之買賣雙方所訂土地
21 預定買賣合約書具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日
22 起同時生效。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合
23 約時視為全部解除。...」。

24 3.房屋合約第12條第1項約定：「本預售屋之建築工程，自1
25 04年12月1日前開工，並於108年11月30日(陳庭芝等9人部
26 分)、109年12月30日(陳珮瑋部分)完成主建物、附屬建物
27 及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，但有下列
28 情形之一者，其期間不計入前開天數：…(二)因天災地變等
29 人力不可抗力之事由，致乙方(即總圓公司，下同)不能
30 施工者，其停工期間。(三)因政府法令變更或其他非可歸責
31 於乙方之事由發生時，其影響期間。…」等語。

- 01 4.總圓公司係於111年8月19日，始取得使用執照。
- 02 5.自104年9月至108年11月30日（或至109年12月30日），彰
03 化地區強風日期2日、豪大雨日期12日、發布颱風警報之
04 日期20日，扣除重複之104年9月28日、105年9月27日、10
05 6年7月31日，合計31日；另自109年1月1日至111年8月19
06 日，彰化地區豪大雨日期5日、發布颱風警報之日期2日
07 （詳附表五所示），係屬因天候之不可抗拒事由而不能施
08 工，該停工期間，應不計入施工之期間。
- 09 6.總圓公司遭彰化縣政府勒令停工乙事，依彰化縣政府函、
10 安全鑑定報告書、安全鑑定說明、陳情書所示，係因總圓
11 公司施工損及鄰房，因鄰近民眾陳情而遭彰化縣政府先後
12 多次勒令停工、復工(停工天數詳附表六所示)。
- 13 7.房屋合約第12條第2項約定：「乙方如逾前款期間未取得
14 使用執照，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之5單利計算
15 遲延利息予甲方(即陳庭芝等10人，下同)。若逾期3個月
16 仍未完工，視同乙方違約，雙方同意依第22條第1款之違
17 約規定辦理」。
- 18 8.兩造訂立土地合約、房屋合約時之內政部於103年4月28日
19 以內政部內授中辦地字第1036650687號公告修正之預售屋
20 應記載事項，就逾期取得使用執照及逾期交屋之違約罰
21 則，規定於第12條第2項：賣方如逾前款期限未開工或未
22 取得使用執照者，每逾一日應按「已繳房地價款」依萬分
23 之5 單利計算遲延利息予買方。
- 24 9.如僅扣除因天候之不可抗拒事由，應不計入施工期間之上
25 開日數，並以「已繳房地價款」計算，總圓公司應給付予
26 陳庭芝等10人之數額，應如附表二「遲延利息」欄所示。
- 27 10.兩造並未解除房屋合約。

28 (二)本件爭點：

- 29 1.總圓公司遲延完工之日數應為何？
- 30 2.陳庭芝等10人得主張之遲延利息，應按房地價款或房屋價
31 款計算？

01 3.房屋合約第12條第2項所約定遲延利息之性質是否為違約
02 金？如為肯定，是否過高應予酌減？

03 4.陳庭芝等3人依房屋合約第22條第1款約定，請求總圓公司
04 賠償租屋損害，是否有據？

05 五、得心證之理由：

06 (一)總圓公司有遲延取得使用執照之情形，遲延取得使用執照之
07 日數認定如下：

08 1.關於附表四編號1之天候因素部分：

09 系爭建案工期中之104年9月至111年8月期間，有發生強
10 風、豪雨、大雨或颱風警報之天數如附表五所示之38天，
11 兩造均同意上開38天屬因天候之人力不可抗力事由，致總
12 圓公司不能施工，依房屋合約第12條第1項第2款約定，得
13 不計入取得使用執照之逾期天數。故總圓公司辯稱因附表
14 四編號1之天候因素而停工38天，不應計入取得使用執照
15 之逾期天數，堪予採認。

16 2.關於附表四編號2之因損鄰事件而停工天數部分：

17 (1)彰化縣政府就系爭建案有附表六所示之勒令停工天數共
18 295日，而停工次數及歷次停工天數如附表六所載等事
19 實，有彰化縣政府112年7月12日檢送之歷次勒令停工、
20 復工表格及相關資料在卷可稽（見原審卷(二)第333-355
21 頁），堪信真實。

22 (2)依上開彰化縣政府檢送歷次停工資料，可見系爭建案歷
23 次停工原因係因總圓公司施工損及鄰房，經鄰房所有權
24 人提出陳情，由總圓公司提出監造人建築師鑑定之安全
25 鑑定書後，彰化縣政府始依彰化縣建築物施工損壞鄰房
26 事件處理自治條例第5條、第6條規定備查同意復工。足
27 見鄰損事件並非鄰近居民無端任意陳情，而係總圓公司
28 興建系爭建案時，因施工問題確實發生鄰損，而遭彰化
29 縣政府依法勒令停工。則系爭建案經彰化政府歷次勒令
30 停工，既係因總圓公司施工過程損及鄰房之事由而生，
31 足認並非因發生天災地變等人力不可抗力之事由，亦非

01 因政府法令變更等不可歸責於總圓公司之事由。故總圓
02 公司就附表四編號2之因損鄰事件而停工天數部分，與
03 房屋合約第12條第1項第2、3款約定內容，並不該當。
04 總圓公司辯稱因損鄰事件而停工天數，應不計入取得使
05 用執照之逾期天數云云，即非可採。茲本件經委託社團
06 法人臺中市土木技師公會(下稱臺中土技師公會)鑑定，
07 結果，亦同此見解(參鑑定報告第17頁)

08 3.關於附表四編號3建造執照變更建造工法部分：

09 (1)總圓公司就系爭建案於105年間有變更建造執照，並註
10 明「原擋土安全措施為鋼板樁，變更為預壘樁；另施作
11 地質改良」，竣工期限由「開工日起42個月內」變更為
12 「開工日起56個月內」竣工等情，有總圓公司提出之彰
13 化縣政府(105)府建管(建)字第0000000號建造執照可參
14 (見原審卷(二)第123頁)，堪信真實。

15 (2)總圓公司雖辯稱其係因105年2月6日發生7級大地震致臺
16 南維冠金龍大樓倒塌，乃變更系爭建案地基施工工法，
17 因地質改良及地基強化，始變更建照執照，致竣工期限
18 增加14個月等語。惟查：依證人王○主建築師在原法院
19 109年度訴字第1307號返還買賣價金等事件審理時證
20 稱：伊有受總圓公司委託做建築規劃設計及監造之事
21 宜，在系爭建案進行中，伊等依建築師監造之行為去看
22 現場時，發現基地之土質與局部鑽探報告之數據有所差
23 異，擔心會對鄰地及建物之安全有所影響，乃請總圓公
24 司趕快做地質改良，維持基地內外及施工之安全，我們
25 專業團隊及結構技師、建築師事務所，認為現場基地附
26 近有排水溝，原本鋼板樁之水密性效力比較差，建議總
27 圓公司變更為預壘樁，外側再施作止水樁，對於水密性
28 有較好之效果，施工時對基地內外施工之安全性可以提
29 高；總圓公司在基地開挖前就決定，並委託伊等去做變
30 更，將工期由原先42個月延展至56個月，該項工法之變
31 更會增加工期及成本等語（參鑑定報告書第10頁）。

01 (3)總圓公司曾致函承購戶，其中第2、3點載明：開工後因
02 建築師建議進行土地改良強化，增加耐震度，以提供更
03 高品質之住宅……，將原本地基之施工法從鋼板樁及安全
04 支撐，優化為預壘樁及安全支撐，輔以全區地質改
05 良……因上述施工將增加1年6個月之工期等語（見原審
06 卷(二)第119頁）。

07 (4)基上可知，系爭建案係於總圓公司開工後，因監造建築
08 師發現基地土質與鑽探報告數據有差異，恐對鄰地及系
09 爭建案建物之安全有影響，監造建築師乃建議總圓公司
10 做地質改良，總圓公司因而變更施工工法，核與105年
11 間臺南維冠金龍大樓因地震倒塌之事件，並無關聯性。
12 且系爭建案之施工工法本應符合當時之建築法規規定，
13 總圓公司並未舉證證明其取得建造執照後有何因建築法
14 令變更而致施工工法必須變更之事實。足認系爭建案因
15 變更建造執照，竣工期由42個月延展至56個月部分，尚
16 非屬因天災地變，或因政府法令變更，或有其他非可歸
17 責於總圓公司之事由發生，致總圓公司不能施工。故上
18 開竣工期間之展延天數，與房屋合約第12條第1項第2、
19 3款約定內容，並不相符。總圓公司辯稱因變更建造執
20 照所展延之竣工期14個月不應計入取得使用執照之逾期
21 天數云云，即非可採。茲本件經委託臺中土技師公會鑑
22 定結果，亦同此見解(參鑑定報告第17頁)。

23 4.關於附表四編號4，因疫情因素致展延建造執照有效期限
24 部分：

25 (1)彰化縣政府曾為因應新冠肺炎對營建產業的衝擊，以10
26 9年5月27日府建管字第1090152057號、111年5月11日府
27 建管字第1110168188號公告符合特定條件之建造執照或
28 雜項執照原核定之建築期限，得自動展期1年（見原審
29 卷(二)第357-359頁）。

30 (2)另行政院公共工程委員會曾因考量工期展延可能會有時
31 日久遠或疫情作業困難，致舉證及認定事實之困難性，

01 因而對於三級防疫及非三級防疫，分別發布「因應嚴重
02 特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程之展延或停工處理
03 方式」，及修正「嚴重特殊傳染性肺炎非第三級疫情警
04 戒期間公共工程展延工期或停工處理方式」（參鑑定報
05 告附表二及附件三），供中央及地方政府等公共工程採
06 購機關參考辦理，以確保機關及廠商權益，減少履約相
07 關爭議。本件系爭建案雖非公共工程，惟受疫情影響之
08 程度應相當，自可參酌。從而總圓公司抗辯，疫情因素
09 應屬不可抗力之事由，其影響之天數應自工期中扣除，
10 自屬有據。

11 (3)另鑑定報告認疫情影響工期之天數，區分「採用第三級
12 疫情警戒期間處理方式於非第三級疫情警戒期間」、及
13 「非第三級疫情警戒期間處理方式」2種(參鑑定報告
14 第16頁)。兩造均同意以「非第三級疫情警戒期間處理
15 方式」，作為判斷影響天數之依據(見本院卷第310
16 頁)。此外，房屋合約所約定之施工期間，為日曆天
17 數，並非工作天數，亦為兩造所不爭執(見本院卷第294
18 頁)，故本院自可依據鑑定報告之上開準則，認定疫情
19 對於系爭工程工期之影響。

20 (4)又以「非第三級疫情警戒期間處理方式」認定影響天
21 數，受總圓公司「無法出工比率」之多寡而定。總圓公
22 司固抗辯，伊因事隔多年，資料殘缺不全，且檔案轉移
23 時有遺失，無法提出完整的「無法出工比率」，故主張
24 應按鑑定報告之中位數，即本院卷第281頁的之0.3認定
25 無法出工比率，而認影響天數為144天。惟查，系爭工
26 程之工期確實受疫情影響之事實，本應由總圓公司負舉
27 證之責任，總圓公司既不能提供「無法出工比率」供認
28 定，應承擔舉證不足之不利益，故本院認應以最低之
29 「無法出工比率」0.1，認定影響之天數為64日，始符
30 公允。

31 5.基上，總圓公司抗辯逾期取得使用執照起迄期間及天數，

01 應依房屋合約第12條第1項第2款約定，扣除附表四編號1
02 天候因素所示之38日、及附表四編號4疫情因素展延建照
03 期限之影響天數64天，自屬可採，其餘抗辯，尚無足取。
04 而依兩造約定總圓公司應取得使用執照日，與實際取得使
05 用執照日（111年8月19日）相差之天數，於扣除天候因素
06 所影響的38日後，逾期天數詳如附表二「遲延日數」欄所
07 示，已如前述，茲再扣除疫情因素影響之天數64天後，逾
08 期天數則詳如附表七「遲延日數」欄示所示。

09 (二)房屋合約第12條第2項前段約定之遲延利息，應以陳庭芝等1
10 0人已繳「房地價款」為計算基準：

11 1.房屋合約第12條第2項前段約定：「乙方如逾前款期間未
12 取得使用執照，每逾一日應按已繳『房屋』價款萬分之5
13 單利計算遲延利息予甲方。…」。

14 對此，陳庭芝等10人主
15 張應按伊等已繳「房地價款」計算遲延利息；總圓公司則
16 辯稱應依前揭約定而僅以「房屋價款」計算。

17 2.中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定
18 型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約
19 應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反
20 第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。中央
21 主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍
22 構成契約之內容。定型化契約中之定型化契約條款，全部
23 或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契
24 約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效，消費者保
25 護法（下稱消保法）第17條第1項、第4項前段、第5項、
26 第16條前段分別定有明文。又消保法第17條之規範目的，
27 係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，由中
28 央主管機關依據上開規定授權，公告特定行業之契約應記
29 載或不得記載之事項，該特定行業之定型化契約如有違反
30 不得記載之事項者，其條款為無效，但除去該條款契約亦
31 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

01 記載事項予以填補。

02 3.兩造簽訂之房屋合約，係由總圓公司身為企業經營者單方
03 預先擬定，用以與不特定多數人訂約之用，而屬定型化契
04 約無疑。又房屋合約第12條第2項前段：「乙方如逾前款
05 期間未取得使用執照，每逾一日應按已繳『房屋』價款萬
06 分之5單利計算遲延利息予甲方…」。

07 較諸兩造簽約當時
08 有效之預售屋應記載事項第12條第2項規定：「賣方如逾
09 前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳
10 『房地』價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」可
11 知，房屋合約第12條第2項未將買方已繳之土地價款一併
12 納入計算，於總圓公司違反系爭約定時，將造成逾期罰款
13 之計算基礎減少，對消費者即買方顯有不利，此部分之約
14 定應屬無效。從而本件之逾期取得使用執照之違約罰則，
15 應逕適用預售屋應記載事項第12條第2項之規定辦理。是
16 陳庭芝等10人主張按其已付之「房地價金」，以每日萬分
17 之5計算總圓公司應付之金額，即屬有據。

18 (三)預售屋應記載事項第12條第2項規定按每日萬分之5單利計
19 算，並無過高：

20 1.所謂遲延利息，指債務人對於以支付金錢為標的之債務，
21 在給付遲延中應支付之利息。而違約金，乃當事人為確保
22 契約之履行，約定債務人於債務不履行時，應支付之金錢
23 或其他給付。預售屋應記載事項第12條第2項既揭示總圓
24 公司應按期取得使用執照，此項義務非以給付金錢為標
25 的，故總圓公司於逾期時應給付之遲延利息，實係其逾期
26 未取得使用執照時，應據上開規定計算賠償陳庭芝等10人
27 之金額，具債務不履行之損害賠償性質，而屬違約金之約
28 定。又除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總
29 額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀民法第
30 250條之規定及其修正理由自明。兩造就該遲延利息之性
31 質既無特別約定，則總圓公司主張上開遲延利息屬損害賠
償總額預定性違約金，應屬可採。

01 2.約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
02 252條固有明文。惟預售屋應記載事項，乃行政院消費者
03 保護委員會（101年改制為行政院消費者保護會，下稱消
04 保會）依消費者保護法第17條第1項之授權，經斟酌現今
05 社會預售屋買賣之現況，衡量企業經營者與消費者間之關
06 係，並為達保護消費者權益，促進消費安全，提昇消費品
07 質之立法目的，本於其專業判斷而為規定。且違約金之約
08 定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂
09 約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時
10 自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平
11 等地位自主決定，原則應受該違約金約定之拘束（最高法
12 院110年度台上字第2345號、110年度台上字第2381號判決
13 同此意旨）。總圓公司既為系爭建案建商，對於系爭應記
14 載事項之內容及履約期限等事宜，於訂約前均知之甚詳，
15 當已考量影響其遵期履約能力之各項主、客觀因素而為約
16 定。故根據前述說明，兩造均應受系爭應記載事項拘束，
17 而難認有何違約金過高而應酌減之事由。

18 (四)陳庭芝等3人不得請求另行租屋之損害：

19 1.按賠償總額預定性質之違約金，既作為債務不履行所生損
20 害之賠償總額，則債權人除違約金外，自不得另行請求損
21 害賠償(最高法院110年度台上字第2763號判決參照)。

22 2.陳庭芝等3人主張：因總圓公司遲延取得使用執照，致伊
23 等另行租屋，受有如附表三所示租金之損害，固據提出房
24 屋租賃契約書為證（見原審卷(二)第27、31、49頁）。惟兩
25 造既已在房屋合約第12條第2項約定總圓公司遲延取得使
26 用執照應計算遲延利息予買受人，應認兩造已就總圓公司
27 遲延給付應負之損害賠償總額有所約定，陳庭芝等3人即
28 難再請求總圓公司應另賠償在外租屋所生之損害，此部分
29 請求，難以准許。

30 (五)陳庭芝等10人於總圓公司取得使用執照以前已繳房地價款如
31 附表七「已繳房地價款」欄所示之金額，為兩造所不爭執。

01 則陳庭芝等10人以總圓公司未於約定期日前取得使用執照，
02 依附表七「遲延日數」欄所示之逾期天數為基礎，按「已繳
03 房地價款」欄之金額，依萬分之5單利計算遲延利息，主張
04 總圓公司應給付如附表七「遲延利息」欄所示金額之範圍
05 內，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應
06 予駁回。

07 六、綜上所述，陳庭芝等10人依預售屋應記載事項第12條第2項
08 規定及系爭房地之買賣契約關係，請求總圓公司給付如附表
09 七「遲延利息」欄所示金額之違約金，為有理由，應予准
10 許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就超
11 過上開應准許部分，為總圓公司敗訴之判決，自有未洽，上
12 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
13 爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部
14 分，原審為總圓公司敗訴之判決，並無不合。總圓公司仍執
15 陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，
16 應駁回其上訴。又原審駁回陳庭芝等3人請求部分，核無違
17 誤，陳庭芝等3人就此部分提起附帶上訴，指摘原判決此部
18 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴，其
19 假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 八、據上論結，本件總圓公司之上訴為一部有理由、一部無理
24 由；陳庭芝等3人之附帶上訴為無理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 6 月 4 日
26 民事第七庭 審判長法官 陳得利
27 法官 廖欣儀
28 法官 高英賓

29 正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
31 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

(均須按他造當事人之人數附繕本)。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 吳伊婷

中 華 民 國 114 年 6 月 4 日

附表一：(價金單位：新臺幣)

編號	姓名	買 賣 標 的 (預售屋標示) (土地坐落：○○縣○○市○○段)	約定 價金	已繳房地價款
1	陳庭芝	上品苑00棟12樓及地下1樓第78、79號停車位	482萬元	136萬6,338元
		00-00、00-00、00-00地號土地	483萬元	
		合計	965萬元	
2	陳敏寧	上品苑00棟9樓及地下2樓第35號停車位	361萬元	135萬6,661元
		00-00、00-00、00-00地號土地	362萬元	
		合計	723萬元	
3	陳珮瑋	上品苑00棟8樓及地下1樓第9號停車位	271萬元	191萬6,661元
		00-00、00-00、00-00地號土地	271萬元	
		合計	542萬元	
4	邱智民	上品苑00棟4樓及地下1樓第58號停車位	333萬元	103萬6,661元
		00-00、00-00、00-00地號土地	333萬元	
		合計	666萬元	
5	陳雅玲	上品苑0棟4樓及地下1樓第38號停車位	274萬元	88萬6,661元
		00-00、00-00、00-00地號土地	275萬元	
		合計	549萬元	
6	李書安	上品苑00棟5樓及地下2樓第26號停車位	353萬元	152萬6,661元
		00-00、00-00、00-00地號土地	353萬元	
		合計	706萬元	
7	張純琪	上品苑00棟7樓及地下1樓第46號停車位	256萬元	85萬4,661元
		00-00、00-00、00-00地號土地	256萬元	
		合計	512萬元	
8	洪淑滂	上品苑00棟4樓及地下1樓第28號停車位	274萬元	88萬6,661元

01

		00-00、00-00、00-00地號土地	275萬元	
		合計	549萬元	
9	鄭建川	上品苑00棟5樓及地下2樓第20號停車位	350萬元	116萬6,661元
		00-00、00-00、00-00地號土地	350萬元	
		合計	700萬元	
10	張雅芸 (嗣由 吳麗婷 承受)	上品苑00棟10樓及地下2樓第8號停車位	367萬元	121萬7,371元
		00-00、00-00、00-00地號土地	368萬元	
		合計	735萬元	

02

附表二：被上訴人請求總圓公司給付之違約金

03

編號	姓名	約定日期 (民國)	遲延日數 (民國)	已繳房地價款 (新臺幣)	遲延利息(新臺幣) (元以下4捨5入)
1	陳庭芝	108.11.30	954日	136萬6,338元	65萬1,743元 (計算式：1,366,338×0.0005×954=651,743)
2	陳敏寧	同上	同上	135萬6,661元	64萬7,127元 (計算式：1,356,661×0.0005×954=647,127)
3	陳珮瑋	109.12.30	558日	191萬6,661元	53萬4,748元 (計算式：1,916,661×0.0005×558=534,748)
4	邱智民	108.11.30	954日	103萬6,661元	49萬4,487元 (計算式：1,036,661×0.0005×954=494,487)
5	陳雅玲	同上	同上	88萬6,661元	42萬2,937元 (計算式：886,661×0.0005×954=422,937)
6	李書安	同上	同上	152萬6,661元	72萬8,217元 (計算式：1,526,661×0.0005×954=728,217)
7	張純琪	同上	同上	85萬4,661元	40萬7,673元 (計算式：854,661×0.0005×954=407,673)
8	洪淑芳	同上	同上	88萬6,661元	42萬2,937元 (計算式：886,611×0.0005×954=422,937)
9	鄭建川	同上	同上	116萬6,661元	55萬6,497元

(續上頁)

01

					(計算式：1,166,661×0.0005×954=556,497)
10	吳麗婷	同上	同上	121萬7,371元	58萬0,686元 (計算式：1,217,371×0.0005×954=580,686)
	合計				544萬7,052元

02

附表三：陳庭芝等3人請求總圓公司之租金損害(新臺幣)

03

編號	姓名	租 金 損 害	金額
1	陳庭芝	以每月2萬元另行租屋，自108年12月至111年3月	56萬元
2	陳敏寧	以每月7,500元另行租屋，自108年12月至111年3月	21萬元
3	邱智民	以每月1萬5,000元另行租屋，自108年12月至111年3月	42萬元

04

附表四：總圓公司主張不應計入工期之天數

05

編號	項 目	總圓公司主張之天數
1	強風、豪大雨、颱風日數	38日（說明見附表五）
2	因鄰損檢舉停工日數	295日（說明見附表六）
3	建造執照變更建造工法天數	14個月
4	因疫情期間致展延建照有效期限	2年

06

附表五：兩造不爭執不計入工期之天數

07

編號	事 由	日 期	天數
1	強風	104年09月28日、105年09月27日	2
2	豪大雨	106年06月03日、106年06月15日 106年06月17日、106年06月18日 106年07月07日、106年07月31日 107年07月02日、107年08月24日 108年06月12日、108年08月12日 108年08月15日、108年08月16日 110年05月30日、110年06月21日 110年06月22日、111年05月27日 111年08月03日	17
3	發布颱風警報	104年09月27日-29日	

01

		105年07月07日-09日 105年09月13日-15日 105年09月26日-28日 106年07月28日-31日 107年07月10日-11日 108年08月23日-24日 110年09月11日-12日。	22
4	扣除重複	104年09月28日、105年09月27日 106年07月31日	3
		合 計	38

02

附表六：總圓公司遭主管機關勒令停工之情形

03

編號	停工日期	復工日期	天數
1	105年05月30日	105年08月22日	84
2	106年03月30日	106年05月08日	39
3	107年03月26日	107年05月14日	50
	107年04月12日	107年05月14日	
4	108年11月07日	109年02月14日	100
	108年11月29日	109年02月14日	
5	109年05月19日	109年06月09日	22
合計			295

04

附表七：本院認定總圓公司應給付之違約金

05

編號	姓名	約 定 日 期 (民 國)	遲延日數 (民國)	已繳房地價款 (新臺幣)	遲延利息(新臺幣) (元以下4捨5入)
1	陳庭芝	108.11.30	890日	136萬6,338元	60萬8,020元 (計算式：1,366,338×0.0005×890=608,020)
2	陳敏寧	同上	同上	135萬6,661元	60萬3,714元

					(計算式：1,356,661×0.0005×890=603,714)
3	陳珮瑋	109.12.30	494日	191萬6,661元	47萬3,415元 (計算式：1,916,661×0.0005×494=473,415)
4	邱智民	108.11.30	890日	103萬6,661元	46萬1,314元 (計算式：1,036,661×0.0005×890=461,314)
5	陳雅玲	同上	同上	88萬6,661元	39萬4,564元 (計算式：886,661×0.0005×890=394,564)
6	李書安	同上	同上	152萬6,661元	67萬9,364元 (計算式：1,526,661×0.0005×890=679,364)
7	張純琪	同上	同上	85萬4,661元	38萬0,324元 (計算式：854,661×0.0005×890=380,324)
8	洪淑滂	同上	同上	88萬6,661元	39萬4,564元 (計算式：886,661×0.0005×890=394,564)
9	鄭建川	同上	同上	116萬6,661元	51萬9,164元 (計算式：1,166,661×0.0005×890=519,164)
10	吳麗婷	同上	同上	121萬7,371元	54萬1,730元 (計算式：1,217,371×0.0005×890=541,730)
	合計				505萬6,173元