

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第105號

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 洪翰中律師
邱俊諺律師

被上訴人 鄭宇涓

蔡承晏

共 同

訴訟代理人 林俊雄律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國112年12月7日臺灣臺中地方法院112年度訴字第429號第一審判決提起上訴，本院於民國113年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊各與上訴人、訴外人張廖貴裕簽訂如附表所示之房屋買賣契約、土地買賣契約（以下分稱系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，合稱系爭契約），上訴人依約應於民國108年11月30日完成主建物、附屬建物即使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，伊已依約給付如附表所示款項予上訴人及張廖貴裕。詎上訴人遲於111年8月19日始取得使用執照，扣除因天候不可抗力致無法施工日數共計42日後，上訴人遲延之日數如附表所示，故伊自得依系爭買賣契約第12條（下稱系爭約定）第1項、第2項及內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第1項、

第2項規定，請求上訴人給付如附表「遲延利息」欄所示之損害賠償等語（原審就上開請求判令上訴人如數給付，並分別諭知准、免假執行之宣告。上訴人不服提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊係遭彰化縣政府依法令要求停工，並無可歸責事由。又彰化縣政府為因應新冠肺炎疫情而延長使用執照之建築期限，伊未違反系爭約定。縱有違約，依約僅應按已付之房屋價金計算，不應計入土地價金。且系爭約定性質為損害賠償總額預定性違約金，被上訴人請求之金額過高而應酌減等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本件依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，協議兩造簡化爭點為辯論範圍如下（見本院卷第141頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

(一)被上訴人請求上訴人按已付房地價金給付以萬分之五計算遲延利息，有無理由？

(二)系爭約定性質為何？上訴人抗辯違約金過高而應酌減，有無理由？

四、本院的判斷：

(一)上訴人在張廖貴裕所有坐落彰化縣○○市○○段

0000○0000○00000地號等土地（下合稱系爭土地）上起造案名為「上品苑」之預售屋（下稱系爭建案）。被上訴人則於如附表所示之時間，與附表所示之人訂立系爭契約，買賣標的、價金及被上訴人已付價金均如附表所示。上訴人依系爭契約應於108年11月30日完成主建物、附屬建物及取得使用執照，施工期間曾經歷颱風、豪大雨、強風等事由而不能施作共計42日，嗣其於111年8月19日取得系爭建案使用執照。另張廖貴裕將系爭土地贈與並移轉所有權給原審被告楊碧玲（被上訴人訴請其給付，經原法院判決其敗訴，未繫屬於本院，不予贅述），經上訴人與楊碧玲於109年3月26日向

包括被上訴人在內之各承購戶通知上情及爾後張廖貴裕因合建所生權利義務由楊碧玲承受，為兩造所不爭執（見本院卷第139至140頁之不爭執事項1、2、4、5、7.），堪信為真正。

(二)被上訴人主張上訴人逾期共951日始取得使用執照，應屬有據：

- 1.查系爭約定第1項第2、3款約定：本預售屋之建築工程，自104年12月1日前開工，於108年11月30日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，但因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方（即上訴人）不能施工者：或因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其停工期間、影響期間不計入前開天數（見原審卷第89、91頁）。上訴人依約應於108年11月30日完成主建物等，並取得使用執照，卻遲於111年8月19日始取得使用執照，扣除前述於施工期間因天候之不可抗力而不能施作共計42日，被上訴人主張上訴人逾期951日，即屬有據。
- 2.上訴人於000年0月間就系爭建案取得建造執照，嗣於105年申請變更，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（見本院卷第139頁之不爭執事項3.），應屬事實。上訴人主張係因105年間發生7級大地震，造成臺南維冠金龍大樓倒塌，其為求房屋穩固而變更地基施工工法，致須變更建造執照，故增加之14個月，係屬不可抗力及非可歸責於上訴人之事由，應予扣除云云，惟系爭建案原先之工法本應符合相關法令規範，上訴人並未具體指明相關法令因上開地震後而有所變更，致上訴人須變更工法，抑或有何不可抗力之事由致不能施工。準此，上訴人變更建造執照，既與系爭約定第1項但書第2、3款事由不符，上訴人主張須扣除該部分期間，亦無足採。

3.上訴人又主張係因鄰近民眾任意陳情，致彰化縣政府依彰化縣建築物施工損壞鄰房事件處理自治條例規定無條件命上訴人停工，自非可歸責於上訴人，應予扣除云云。查上訴人因「損鄰事件」分別於下列時間遭彰化縣政府勒令停工共計504日：(1)105年5月30日至8月22日（停工84日）；(2)106年3月30日至5月8日（停工39日）；(3)107年3月26日至5月14日、107年4月12日至5月14日（停工49日）；(4)108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（停工99日）；(5)109年5月19日至6月9日（停工21日）；(6)109年12月31日至110年7月31日（停工212日），為兩造所不爭執（見本院卷第140頁之不爭執事項6.），堪信為真。系爭建築施工期間，經民眾以結構樑柱受損、牆面龜裂、地層下陷、房屋傾斜受有損害為由提出陳情，經彰化縣政府令上訴人停工並委由建築師勘查，而發現存有1樓樓地板少許裂縫、1樓與建物相接位置裂縫較大、鄰房後方靠近施工基地之砌磚牆裂縫較大、部分門窗不易開啟，總圓建設已部分修繕等狀況，經鑑定後則以：「目前基地尚未開挖、鄰房尚無發生立即性公共安全之危險，請依結構技師建議對鄰房地質改良以穩定地盤，避免災害持續擴大」、「樑柱未發現有結構性受損的裂縫，目前建物尚屬安全」、「受損之鄰房及工地施工目前尚無立即性之危險」、「擋土牆尚未發現有明顯位移變化」、受損鄰房共21棟尚無立即性危險」為由，同意復工等情，有彰化縣政府112年7月12日府建管字第1120271509號函、陳情書、民意信箱、彰化縣政府公告、安全鑑定報告書、鄰房損害勘查報告說明可證（見原審卷第353至376、421頁）。且訴外人林益新、陳仁欽、曹木松、吳雅純以其等建物因而受損訴請賠償，經法院判決上訴人及訴外人龍億營造有限公司因違反保護他人之法律而須連帶賠償修復費用、搬家租屋費用確定（臺灣彰化地方法院110年度重訴字第27號、本院111年度重上字第186號、最高法院112年

度台上字第2339號判決，見本院卷第189至253頁），堪認上訴人於系爭建案施工期間確因過失造成鄰房受損，彰化縣政府因此命上訴人停工，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，且可認為上訴人就勒令停工係具可歸責之事由，故上訴人主張因此停工期間須扣除云云，要無可採。

4. 上訴人據此主張新冠肺炎確實對於營建業、施工造成嚴重之延宕及影響云云。查彰化縣政府曾為因應新冠肺炎對營建產業的衝擊，以109年5月27日府建管字第1090152057號、111年5月11日府建管字第1110168188號公告，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，為兩造所不爭執（見本院卷第140頁之不爭執事項8.），足信為真正。惟主管機關是否展延建造執照或建築期限之期間，與系爭約定第1項但書所定各款事由並不相符。上訴人從未具體指明系爭建案因疫情受有何等影響，復未能舉證證明確因疫情致發生何具體情事而逾期取得使用執照，此部分主張要無可取。

(三) 上訴人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：

1. 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，消費者保護法（下稱消保法）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，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。

2. 兩造簽訂之系爭買賣契約，係由上訴人身為企業經營者單方預先擬定，用以與不特定多數人訂約之用，而屬定型化契約無疑。又系爭約定第2項前段：「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（即被上訴人）…」（見原審卷第91頁）。較諸兩造簽約當時有效之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第壹、十二、(二)前段規定：「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』價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷第140頁之不爭執事項9，下稱系爭應記載事項）可知，系爭約定第2項未將買方已繳之土地價款一併納入計算，於上訴人違反系爭約定時，將造成逾期罰款之計算基礎減少，對消費者即買方顯有不利。被上訴人雖分別與上訴人、張廖貴裕簽訂系爭房屋、土地買賣契約，但對於一般購買預售屋之消費者而言，其所重視者為房地之整體，但實際上均僅與建商（或其代銷人員）磋商，對於建商、地主內部如何決定房屋、土地價款之分配亦無從置喙。倘認上訴人得以此方式就土地部分排除系爭應記載事項之適用，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，即與主管機關藉由系爭應記載事項以保護消費者之目的有違。從而系爭約定第2項排除土地價金之計算部分，依消保法第17條第1項、第4項規定，即屬無效（系爭約定其餘部分依同法第

16條仍為有效)。是被上訴人主張按其已付之房地價金以每日萬分之五計算上訴人應付金額，即屬有據。

3. 所謂遲延利息，指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。系爭約定第2項、系爭應記載事項既揭示上訴人應按期取得使用執照，此項義務非以給付金錢為標的，故上訴人於逾期時應給付之遲延利息，實係其逾期未取得使用執照時，應據上開規定計算賠償被上訴人之金額，具債務不履行之損害賠償性質，而屬違約金之約定。又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，此觀民法第250條之規定及其修正理由自明。兩造就其性質既無特別約定，故本院認上訴人主張上開規定屬損害賠償總額預定性違約金，應屬可採。
4. 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固有明文。惟預售屋應記載事項，乃行政院消費者保護委員會（101年改制為行政院消費者保護會，下稱消保會）依消費者保護法第17條第1項之授權，經斟酌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關係，並為達保護消費者權益，促進消費安全，提昇消費品質之立法目的，本於其專業判斷而為規定。且違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，原則應受該違約金約定之拘束（最高法院110年度台上字第2345號、110年度台上字第2381號判決同此意旨）。上訴人既為系爭建案建商，對於系爭約定、系爭應記載事項之內容及履約期限等事宜，於訂約前均知之甚詳，當已考量影響其遵期履約能力之各項主、客觀因素而為約定。故根據前述說明，兩造均應受系

爭約定、系爭應記載事項拘束，而難認有何違約金過高而應酌減之事由。

5. 被上訴人主張因上訴人遲延取得使用執照，連同遲延交屋期日，致其等喪失如期使用房屋之利益，且被上訴人僅能繼續租屋而支出租金等損害，並提出租約、管理費收費憑單為憑，足認其確因上訴人遲延履約而受有損害。則被上訴人分別請求如附表「遲延利息」欄所示之金額，即屬有據。

五、結論：

綜上所述，被上訴人依系爭約定第2項、系爭應記載事項規定，請求上訴人給付如附表「遲延利息」欄所示金額，為有理由，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 3 日

民事第二庭 審判長法官 謝說容
法官 杭起鶴
法官 施懷閔

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 洪鴻權

中 華 民 國 113 年 7 月 3 日

【附表】（單位：新臺幣）

編號	1	2
買受人	鄭宇涓	蔡承晏

(續上頁)

出賣人	張廖貴裕	總圓建設	張廖貴裕	總圓建設
訂約日	105年10月16日		105年10月14日	
契約名稱	土地預定買賣合約書	房屋預定買賣合約書	土地預定買賣合約書	房屋預定買賣合約書
買賣標的	彰化縣○○市○○段00000○00000○000000地號土地之應有部分	1.A7棟8樓建物 2.地下1樓 編號第23號之停車位	彰化縣○○市○○段00000○00000○000000地號土地之應有部分	1.A6棟7樓 2.地下2樓 編號第7號之停車位
總價	360萬元	280萬元	355萬元	355萬元
111年8月19日前已付房地價金	98萬元	15萬元	97萬元	14萬元
	合計113萬元		合計111萬元	
遲延日數	951日		951日	
遲延利息	537,315元		527,805元	