

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1385號

原告 詹鈞評

詹蕙仔

詹蕙瑄

共同

訴訟代理人 蘇三榮律師

複代理人 楊鎮謙律師

被告 桂田欣業建設股份有限公司

法定代理人 朱仁宗

訴訟代理人 裘佩恩律師

戴龍律師

唐世韜律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國113年11月15日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣467萬元，及自民國111年9月2日起至民國  
111年12月2日止，按日利率萬分之5計算之利息。

被告應給付原告新臺幣412萬6,500元，及自民國112年9月15日起  
至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣155萬6,667元供擔保後，得假執  
行。但被告如以新臺幣467萬元為原告預供擔保，得免為假執  
行。

本判決第2項於原告以新臺幣137萬5,500元供擔保後，得假執  
行。但被告如以新臺幣412萬6,500元為原告預供擔保，得免為假  
執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 一、原告起訴主張：

02 (一)原告於民國110年11月1日與被告就「桂田磐古」建案（下稱  
03 系爭建案）簽立「預售房屋買賣契約書」（下稱系爭房屋買  
04 賣契約）及「土地買賣契約書」（下稱系爭土地買賣契  
05 約），向被告購買坐落臺南市○○區○○段00地號土地（持  
06 分面積31.06平方公尺、應有權利範圍100000分之543，下稱  
07 系爭土地）及其上B棟第24樓第B15戶房屋（下稱系爭房  
08 屋），房屋總價為新臺幣（下同）1,843萬1,700元（含房屋  
09 價款1,533萬1,700元及停車位價款310萬元）、土地總價為9  
10 07萬8,300元。依系爭房屋買賣契約第11條第1項約定，被告  
11 應於111年7月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定  
12 之必要設施，並取得使用執照，若有違反，依同條第2項及  
13 第24條第3項約定，每逾1日被告應按原告已給付價款萬分之  
14 5單利計算之遲延利息支付原告，若逾期3個月仍未取得使用  
15 執照，原告得解除契約，被告應退還原告已繳納之房地買賣  
16 價款及上開遲延利息，及賠償以房地總價百分之15計算之違  
17 約金。

18 (二)原告簽立系爭房屋及土地買賣契約後，共已繳納467萬元價  
19 金予被告，被告卻遲未完成主建物建築或取得使用執照，自  
20 系爭房屋買賣契約第11條第1項所定111年7月31日期限起  
21 算，已逾3個月，原告乃於111年11月間向被告客服人員要求  
22 賠償或解約，未獲被告回應，原告即於111年12月停止繳納  
23 價款。嗣被告仍遲遲無法完工，原告遂分別於112年3月2  
24 日、7月11日再度寄發存證信函、律師函，重申主張解除系  
25 爭房屋及土地買賣契約。又系爭土地買賣契約中，雖未如一  
26 般預售屋契約實務慣例，記載於系爭房屋買賣契約解除時一  
27 併發生解除效力，惟該土地買賣契約與系爭房屋買賣契約為  
28 不可分割之聯立契約，應同時生效、履行、消滅而一併解  
29 除。為此，爰依系爭房屋買賣契約第24條第3項約定，民法  
30 第179條、第259條第2款規定，請求被告返還原告已繳納之  
31 價金467萬元，及依系爭房屋買賣契約第11條第2項約定，請

01 求自111年8月1日（即約定取得使用執照期限111年7月31日  
02 之翌日）起至清償日止，按日利率萬分之5計算之利息，併  
03 依系爭房屋買賣契約第24條第3項約定，請求被告給付違約  
04 金412萬6,500元【計算式：（房屋總價1,843萬1,700元+土  
05 地總價907萬8,300元=2,751萬元）×百分之15=412萬6,500  
06 元】及利息。

07 (三)被告雖辯稱其遲延完工，係因新冠肺炎疫情之不可抗力及情  
08 事變更等因素所致；惟兩造係於110年11月1日簽立系爭房屋  
09 及土地買賣契約，上開被告所辯原因，均於兩造簽約前即已  
10 存在，被告應得考量疫情對工程進度之影響，再與原告簽約  
11 或變更契約內容。此外，依行政院消費者保護會公告，建商  
12 不得泛稱疫情、缺工、缺料等理由係屬「不可歸責於建商之  
13 事由」，而要求消費者同意無條件展延取得使用執照期限；  
14 依內政部公告，賣方亦不得逕以建照展期要求消費者無條件  
15 配合順延契約約定之取得使用執照期限，是被告上開所辯，  
16 並無理由。

17 (四)被告固請求酌減違約金，惟依系爭土地買賣契約第13條第1  
18 項約定，可知兩造約定之違約金數額，為違約罰金及損害賠  
19 償金之預定總額，不得主張過高或過低而要求增減，或訴請  
20 法院酌增、酌減，其所辯無理由，被告應如數給付約定之違  
21 約金及利息予原告等語。

22 (五)並聲明：

- 23 1.被告應給付原告467萬元，及自111年8月1日起至清償日止，  
24 按日利率萬分之5計算之利息。
- 25 2.被告應給付原告412萬6,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
26 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 27 3.願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：

29 (一)對於原告主張兩造簽立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契  
30 約，及被告未於系爭房屋買賣契約第11條第1項所定111年7  
31 月31日期限前完成主建物、附屬建物與使用執照所定之必要

01 設施，未於111年7月31日前取得使用執照等情，均不爭執；  
02 惟被告於系爭建案工程施作過程中，有系爭房屋買賣契約第  
03 11條第1項所定得不計入工程取得使用執照期限之展延情  
04 事，包括因地震、降雨、新冠肺炎疫情等，共計650日，是  
05 被告取得使用執照之期限，應展延至113年5月11日。被告業  
06 已於112年9月27日取得系爭建案使用執照，並無違反契約義  
07 務或遲延給付之情。

08 (二)原告雖主張新冠肺炎疫情影響等並非系爭房屋買賣契約所定  
09 合法展延期限事由；惟上開原告提出之消保會公告，並未禁  
10 止建商將「因天災所致不得施工之日數」約定為展延事由，  
11 原告提出之內政部公告，亦僅稱建商不得泛稱因疫情、缺  
12 工、缺料等理由為不可歸責於建商之事由，而展延取得使用  
13 執照日期。系爭建案工程確實受新冠肺炎疫情影響，致施工  
14 工人人數受限制需分流上班、因隔離需停工等，無法實際施  
15 工，依系爭房屋買賣契約第11條第1項但書約定，此等日數  
16 自應由施工工期扣除，並展延被告完工及取得使用執照之期  
17 限。被告已於展延後之期限內取得系爭建案使用執照，並無  
18 違反契約約定之情。

19 (三)又被告於兩造簽約前之110年5月25日，即已函知系爭建案買  
20 家該建案取得使用執照期日需展延至111年11月30日，並於1  
21 10年7月21日告知系爭建案代銷公司即訴外人海悅國際開發  
22 股份有限公司（下稱海悅公司），海悅公司亦已於銷售系爭  
23 建案時，將使用執照取得時程延期一事告知原告，原告仍於  
24 110年11月1日同意簽立系爭房屋及土地買賣契約，顯見其已  
25 同意被告將完工及取得使用執照期限展延至111年11月30  
26 日。被告復於111年11月23日再次發函通知系爭建案買方，  
27 礙於新冠肺炎疫情後缺工、缺料、111年間地震、天災等因  
28 素，申請使用執照期限需再展延至112年1月31日，未見原告  
29 反應任何意見，其卻逕行自111年12月起停止繳納系爭房地  
30 價款，且未對被告為任何回覆或催告，顯見原告係在對系爭  
31 建案施工狀況知之甚詳之狀態下，故意利用系爭房屋及土地

01 買賣契約之約定，以不到系爭房地買賣總價金3分之1之金  
02 額，換取超過其已繳納價金1倍以上之違約金，圖己身私  
03 利，損害被告利益，屬權利濫用，其請求並無理由。

04 (四)縱認原告得解除系爭房屋、土地買賣契約，其所請求之違約  
05 金數額亦屬過高。被告遲延取得系爭建案使用執照，係因遭  
06 逢疫情、地震、強降雨等不可抗力因素所致，並非惡意違  
07 約；且被告為施作系爭建案已投入大量金錢、人力，因考量  
08 施工期間地震頻繁，為提供更良好之建築品質，甚至自行將  
09 原買賣契約約定之「鋼筋混凝土（RC建材）」，更改為更佳  
10 之「鋼骨鋼筋混凝土SRC構造」，始造成施工人力更加吃  
11 緊，被告未如期於111年7月31日前取得使用執照，並非惡意  
12 遲延，請求依民法第251條、第252條規定，酌減違約金等  
13 語，資為抗辯。

14 (五)並聲明：

15 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

16 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)原告於110年11月1日與被告就系爭建案簽立系爭房屋及土地  
19 買賣契約，約定由原告向被告購買系爭房屋、土地，房屋總  
20 價為1,843萬1,700元（含房屋價款1,533萬1,700元及停車位  
21 價款310萬元）、土地總價907萬8,300元，系爭房屋買賣契  
22 約約定內容節錄如附表所示。

23 (二)原告截至112年6月7日止，已繳納系爭房屋及土地價金共計4  
24 67萬元。

25 (三)被告於112年9月27日就系爭建案取得臺南市政府工務局核發  
26 之使用執照。

27 (四)系爭建案開工日即106年12月25日起至112年1月18日竣工  
28 止，臺南市大雨日數共計28日，豪雨日數共計3日，大豪雨  
29 日數共計1日，合計32日（見本院卷第149頁）。

30 四、本院得心證之理由：

31 (一)原告主張於110年11月1日與被告就系爭建案簽立系爭房屋、

01 土地買賣契約，約定由原告以房屋總價1,843萬1,700元、土  
02 地總價907萬8,300元向被告購買系爭房屋、土地，被告應於  
03 111年7月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必  
04 要設施，並取得使用執照，若有違反，每逾1日應按原告已  
05 給付價款萬分之5單利計算支付原告遲延利息，若逾期3個月  
06 仍未取得使用執照，原告得解除契約，被告應退還原告已繳  
07 納之房地買賣價款及上開遲延利息，及賠償以房地總價百分  
08 之15計算之違約金；原告已繳納467萬元買賣價金；因被告  
09 未於上開期限內完成主建物建築，亦未取得使用執照，原告  
10 於111年11月24日通知被告代銷公司人員解除系爭房屋買賣  
11 契約，再於112年3月2日、7月11日再度寄發存證信函、律師  
12 函，重申解除系爭房屋及土地買賣契約等情，業據其提出系  
13 爭房屋、土地買賣契約書（兩造簽約時一式兩份，此為原告  
14 留存版）、繳款通知單、善化中山路郵局存證號碼5號存證  
15 信函、112年7月11日律師函及收件回執等為證（見112年度  
16 補字第693號卷，下稱補字卷，第19至39頁，第41至51頁，  
17 第53至57頁），並為被告所不爭執，核與被告提出被告公司  
18 人員與海悅公司代銷人員通訊軟體LINE（下稱LINE）對話內  
19 容截圖、系爭房屋買賣契約（兩造簽約時一式兩份，此為被  
20 告留存版）內容相符（見本院卷第47、50頁，第87至116  
21 頁），此部分之事實，首堪認定。

22 (二)原告復主張被告未依約於111年7月31日完成系爭建案主建  
23 物、附屬建物及取得使用執照，且逾3個月以上，爰依系爭  
24 房屋買賣契約第11條第2項及第24條第1、3項約定，解除契  
25 約並請求被告返還已繳納之價金、給付約定遲延利息及違約  
26 金；惟為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

27 1.系爭房屋買賣契約第11條第1項第1、2款約定：系爭建案工  
28 程於106年12月31日以前開工，111年7月31日以前完成主建  
29 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執  
30 照，但因天災地變等不可抗力之事由，致賣方（即本件被  
31 告，下同）不能施工者，其停工日數，或因政府法令變更或

01 其他不可歸責於賣方之事由，其影響日數，不計入前開天  
02 數；第2項約定：賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執  
03 照者，每逾1日應按買方（即本件原告，下同）已給付價款  
04 萬分之5單利計算之遲延利息給付買方；若逾期3個月仍未開  
05 工或未取得使用執照，買方得解除契約並請求損害賠償。該  
06 契約第24條「違約之處罰」第1項約定：賣方違反第11條之  
07 規定者，買方得解除本契約；同條第3項約定：買方依前2項  
08 解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，  
09 如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之  
10 15計算之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已  
11 繳價款為限；同條第5項約定：買、賣雙方當事人除依上述  
12 約定之請求外，不得另行請求其他損害賠償，此有系爭房屋  
13 買賣契約在卷可稽（見補字卷第30、31、37頁）。

14 2.系爭建案於112年9月27日取得使用執照，此有臺南市政府工  
15 務局（112）南工使字第02969號使用執照在卷可佐（見本院  
16 卷第117頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第198頁）。是  
17 被告確實未於系爭房屋買賣契約第11條第1項所定111年7月3  
18 1日期限前取得使用執照，係至112年9月27日始取得使用執  
19 照之事實，堪可認定。原告既已就兩造間有上開契約條款約  
20 定，及被告確實未於契約所定期限內取得系爭房屋使用執照  
21 等事實為舉證，則被告抗辯系爭建案施工過程中，有系爭房  
22 屋買賣契約第11條第1項但書所定得展延取得使用執照期日  
23 之事由、兩造已合意展延被告取得使用執照之期限至112年1  
24 月31日、原告有權利濫用情事等情，自應由被告就此等抗辯  
25 事由存在之事實，負舉證之責。

26 3.被告固辯稱：系爭建案興建過程中，因地震、降雨之天災地  
27 變等不可抗力事由，及因新冠肺炎疫情，政府發布疫情三級  
28 警戒，為避免群聚須限制每日出工人數，需配合政府政策實  
29 施確診工人隔離、停工，情事變更等不可歸責於被告之事  
30 由，致工程進度落後，屬系爭房屋買賣契約第11條第1項但  
31 書第1、2款所定得展延事由，共計得展延650個工作日，被

01 告取得使用執照期限應展延至113年5月11日等語，並提出施  
02 工展延紀錄明細1份為證（見本院卷第39至43頁）；惟原告  
03 以上開施工展延紀錄明細為被告自行製作為由，否認該記錄  
04 明細資料形式上之真正（見本院卷第55頁）。經本院多次曉  
05 諭被告提出製作上開施工展延紀錄明細所據之相關證據資料  
06 （見本院卷第196頁），其除就該明細中所列降雨日數部  
07 分，聲請本院函詢交通部中央氣象署系爭建案施工期間臺南  
08 市降雨情形外（詳後述），就其餘部分，則均未提出任何證  
09 據資料以實其說（見本院卷第209、215、219頁），自難認  
10 被告已就降雨以外部分，舉證證明其有何契約所定因天災地  
11 變等不可抗力之事由，或因政府法令變更或其他不可歸責於  
12 被告之事由，無法施工而應予展延約定取得使用執照日期之  
13 情，被告該部分所辯，即難認有據。而被告所辯降雨無法施  
14 工部分，依交通部中央氣象署113年3月12日中象綜字第1130  
15 003183號函暨所附106年12月25日至113年3月8日大雨日數資  
16 料，可知自系爭建案開工日即106年12月25日起至112年1月1  
17 8日竣工止，臺南市大雨（即24小時累積雨量達80毫米以  
18 上，或時雨量達40毫米以上之降雨）日數共計28日，豪雨  
19 （即24小時累積雨量達200毫米以上，或3小時累積雨量達10  
20 0毫米以上之降雨）日數共計3日，大豪雨（即24小時累積雨  
21 量達350毫米以上，或3小時累積雨量達200毫米以上之降  
22 雨）日數共計1日，合計32日（見本院卷第147至149頁）；  
23 其中於106年12月25日開工日起至111年7月31日即契約所定  
24 取得使用執照日期間，大雨、豪雨、大豪雨之日數，合計31  
25 日（見本院卷第149頁）。本院審酌大雨、豪雨或豪大雨之  
26 降雨日數，確屬天災因素所致無法施工之日數，依系爭房屋  
27 買賣契約第11條第1項但書約定，得自約定使用執照取得期  
28 限予以展延，故計入上開31日降雨無法施工之日數後，被告  
29 取得使用執照之期限，應展延至111年8月31日；再加上上開  
30 大雨日數資料中所列，自111年7月31日之翌日即111年8月1  
31 日起至展延後之111年8月31日期間大雨以上日數，為111

01 年8月2日（大雨）1日，再予展延後，被告取得使用執照之  
02 期限，應為111年9月1日。至被告固尚於其施工展延紀錄明  
03 細中記載其他因「日雨量超過20毫米以上，工地積水、泥濘  
04 無法施工」緣由無法施工之日數（見本院卷第39至43頁），  
05 惟其並未提出任何有關上述所載「因工地積水、泥濘無法施  
06 工」情形之證據資料，亦未就停工所據相關規定為任何說  
07 明，其此部分所辯，即難憑採。從而，被告未於展延後之11  
08 1年9月1日期限前取得系爭建案使用執照，應自111年9月2日  
09 起對原告負契約約定之遲延責任，堪可認定。

10 4.被告另辯稱：被告於110年5月25日即已函知系爭建案買家，  
11 系爭建案取得使用執照期日需展延至111年11月30日，並於1  
12 10年7月21日告知代銷海悅公司，海悅公司人員亦已於銷售  
13 系爭建案時將此事告知原告，原告仍於110年11月1日同意簽  
14 立系爭房屋及土地買賣契約，顯見原告已同意被告將完工及  
15 取得使用執照期限展延至111年11月30日；被告復於111年11  
16 月23日再次發函通知系爭建案買家，申請使用執照期限需再  
17 展延至112年1月31日，未見原告反應任何意見，足認原告對  
18 於被告須展延取得使用執照期限至112年1月31日一事，已與  
19 被告達成合意，被告於展延期限內取得使用執照，自無原告  
20 所主張之違約情事；原告係故意利用系爭房屋及土地買賣契  
21 約之約定，以不到買賣總價金3分之1之金額，換取超過已繳  
22 納價金數額1倍以上之違約金，損害被告利益，屬權利濫  
23 用，其請求並無理由等語，並提出被告110年5月25日桂欣(1  
24 10)第007號函、被告與海悅公司代銷人員之LINE對話內容截  
25 圖、被告111年11月23日桂欣第0000000000號函為證（見本  
26 院卷第45頁，第47至51頁，第53頁）。然查：

27 (1)就兩造簽立系爭房屋買賣契約時，被告代銷人員是否有告知  
28 原告系爭建案取得使用執照期限需展延一事，被告聲請本院  
29 函詢海悅公司，經海悅公司函覆：經手兩造買賣之銷售人員  
30 為劉亭秀，經了解，該銷售人員有向客戶說明系爭建案使用  
31 執照會有延期情事，被告有告知海悅公司系爭建案使用執照

01 會有延期情形，而銷售人員也會在介紹本建案時向客戶告知  
02 等語（見本院卷第155頁）；惟原告否認簽立系爭房屋買賣  
03 契約時，曾經海悅公司代銷人員告知系爭建案取得使用執照  
04 期限將展延之事，亦否認曾看過被告上開110年5月25日函文  
05 （見本院卷第189、196、197），則就簽約過程中代銷人員  
06 是否有提示被告110年5月25日桂欣(110)第007號函予原告，  
07 或告知系爭建案取得使用執照日期將展延至111年11月30日  
08 一事，兩造各執一詞，且海悅公司係為被告代銷系爭建案之  
09 人，難可排除其偏頗利於被告之疑，尚無法逕以上開海悅公  
10 司函覆內容，認定被告所辯已於簽立系爭房屋買賣契約時與  
11 原告合意展延取得使用執照期限乙節屬實。

12 (2)再者，觀諸兩造簽立系爭房屋買賣契約之日期為110年11月1  
13 日，係在被告向系爭建案買家寄發上開110年5月25日桂欣(1  
14 10)第007號函文之後，然該契約第11條第1項約定之內容文  
15 字，並未就被告取得使用執照之期限為任何更改，亦未為任  
16 何備註或說明，此有兩造各自保存之系爭房屋買賣契約影本  
17 在卷可稽（見補字卷第30、31頁；本院卷第99、100頁）。  
18 且該契約第1條「雙方權利義務之依據」第1項約定：「賣方  
19 確保廣告內容之真實性，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載  
20 之建 材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本  
21 契約之一部分。」，第2項約定：「除上述第一項之各式書  
22 面文件、資料外，賣方（銷售人員）就本契約之內容或房屋  
23 及停車位之位置、景觀、設備...等，所作之其他任何說明  
24 或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，而為本契約之一部  
25 分，其記載並經雙方確認無誤。無其他說明或承諾事項；  
26 其他說明或承諾事項如下：」；於原告保存之系爭房屋買  
27 賣契約影本上，固就第1條第2項約定中之2個方格，均未勾  
28 選或為任何記號（見補字卷第19頁），然於被告保存之系爭  
29 房屋買賣契約影本上，卻於「無其他說明或承諾事項」有  
30 打勾之記號（見本院卷第88頁），此有該2份契約在卷可  
31 參。兩造雖對於各自保存之系爭房屋買賣契約影本為何有此

01 差異乙情，未作說明（見本院卷第220、221頁），惟由被告  
02 提出之系爭房屋買賣契約影本上第1條第2項約定之勾選記  
03 載，可見兩造於簽立契約時，明確勾選就契約內容並無其他  
04 說明或承諾事項，則被告所辯兩造已於簽立系爭房屋買賣契  
05 約時與原告合意展延取得使用執照日期，即難認可採。

06 (3)被告固再於兩造簽立系爭房屋買賣契約後，於111年11月23  
07 日以桂欣第0000000000號函通知系爭建案買家取得使用執照  
08 日期須展延至112年1月31日掛件，並提出該函文以資佐證  
09 （見本院卷第53頁）；然此僅為被告單方面對系爭建案買家  
10 寄發之通知，屬被告單方面之意思表示，縱原告未予以回應  
11 或表示反對意思，仍無法作為兩造就契約內容已合意變更之  
12 證明。被告執此抗辯已與原告就系爭建案展延取得使用執照  
13 日期一事達成合意，其並無違反契約義務云云，自無可採。

14 5.被告復以前詞抗辯原告為權利濫用云云；惟按權利之行使，  
15 不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，  
16 履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。  
17 若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人  
18 為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年度台  
19 上字第105號判決意旨參照）。兩造間系爭房屋買賣契約既  
20 明文約定被告取得使用執照之期限，亦無證據可證兩造嗣後  
21 有合意更改約定內容之情，業如前述，則因被告確有違反契  
22 約約定義務之情形，原告依兩造基於自由意思合意簽立之契  
23 約約定內容，主張解除契約及請求損害賠償等，即屬權利之  
24 合法主張，尚難僅以其繳納價金數額及依約得請求之違約金  
25 數額比例或簽約日期，逕認其所為係以損害被告為主要目  
26 的，而有權利濫用情形。被告此部分所辯，亦難憑採。

27 (三)綜上，被告依系爭房屋買賣契第11條第1項第1款約定，因天  
28 災（降雨）因素得展延之施工日數，共計32日，其取得使用  
29 執照之期限，應自111年7月31日展延至111年9月1日，堪可  
30 認定。被告遲至112年9月27日始取得系爭建案使用執照，已  
31 違反系爭房屋買賣契第11條第1項約定甚明，原告依同條第2

01 項後段及第24條第1、3項約定，主張解除契約，並請求被告  
02 退還已給付之價金、約定之遲延利息及違約金，自屬有據。  
03 又按聯立契約，係指數個獨立契約互相結合，惟彼此間具有  
04 依存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅，此乃因違  
05 反其一，無從期待單獨履行其他契約以達其契約目的，是倘  
06 一契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力（最高法院  
07 110年度台上字第2765號判決意旨參照）。查系爭土地買賣  
08 契約，雖未約定於系爭房屋買賣契約解除時，一併發生解除  
09 效力；惟依系爭土地買賣契約第2條第2項「土地面積」所  
10 載：「買方（即本件原告）購買【桂田磐古】編號B棟第B15  
11 戶第24樓，其土地持分面積31.06平方公尺（約9.40坪），  
12 應有權利範圍為543/100000，計算方式係以主建物面積133.  
13 91平方公尺（約40.51坪）占區分所有全部主建物總面積464  
14 8.18平方公尺（約7455.53坪）之比例計算，停車位權利範  
15 圍為零。」內容（見補字卷第41頁），可見原告購買系爭土  
16 地之面積及應有權利範圍計算方式，係與系爭房屋相互牽  
17 連。且依系爭房屋買賣契約第24條第1、3項及系爭土地買賣  
18 契約第13條第1、3項約定（見補字卷第37、48、49頁），亦  
19 可見兩造於一方違約、他方解除契約時，關於違約金之計  
20 算，均係以「房地總價」合併計算違約金之數額，益徵如系  
21 爭房屋買賣契約經合法解除，系爭土地買賣契約即無從期待  
22 得單獨履行以達其契約目的，而應生同步解除之效力，方符  
23 兩造締約之目的，屬聯立契約無訛。基此，系爭房屋買賣契  
24 約既經原告合法解除，系爭土地買賣契約亦應一併發生解除  
25 效力，堪可認定。

26 (四)原告就系爭建案業已給付467萬元價金乙情，為兩造所不爭  
27 執，業經認定如前。被告逾約定期限3個月以上始取得系爭  
28 建案使用執照，依系爭房屋買賣契約第11條第2項前段約  
29 定，每逾期限1日，被告應支付原告已給付價款萬分之5單利  
30 計算之遲延利息予原告，原告並得依第11條第2項後段、第2  
31 4條第1項約定，解除契約並請求損害賠償，此時依第24條第

01 3項約定，被告應將原告已繳之房地價款退還予原告，如有  
02 遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之15計  
03 算之違約金。查原告主張於111年11月間，以被告逾111年7  
04 月31日之約定取得使用執照期限3個月，仍未取得執照為  
05 由，通知被告客服人員欲解除契約（見本院卷第58頁），經  
06 被告客服人員於111年11月24日轉知而意思表示到達被告，  
07 原告並於111年12月開始停止繳款等情，有被告提出之LINE  
08 對話內容截圖在卷可佐（見本院卷第49頁），並為兩造所不  
09 爭執，堪認屬實。因斯時兩造就被告依系爭房屋買賣契約第  
10 11條第1項但書約定得展延之工作日數，尚未確認，應認原  
11 告於111年11月間向被告所為意思表示之真意，為向被告表  
12 示自展延後之取得使用執照期限起算3個月後之翌日解除契  
13 約之意。而經扣除因天災降雨之不可抗力因素無法施工之32  
14 日工作天數後，被告取得使用執照期限應展延為111年9月1  
15 日乙情，業經本院認定如前，揆諸前開說明，兩造間系爭房  
16 屋買賣契約應於自111年9月2日起算3個月後即111年12月2日  
17 解除，且系爭土地買賣契約亦一併發生解除效力。基此，原  
18 告依系爭房屋買賣契約第11條第2項前段得主張之約定遲延  
19 利息，應以被告發生遲延情事之111年9月2日起至契約解除  
20 日即111年12月2日予以計算，原告請求被告支付已給付價款  
21 467萬元自111年9月2日起至111年12月2日止，按日利率萬分  
22 之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許；至原告請求467  
23 萬元自111年12月3日起至清償日止，按上開約定利率計算之  
24 遲延利息部分，因原告業已選擇解除契約並請求被告賠償違  
25 約金，且已自111年12月起停止繳納房地價款，自不得再以  
26 此約定利率請求被告給付遲延取得使用執照之約定利息，其  
27 此部分之請求，難認有據，不應准許。又系爭房屋買賣契約  
28 第24條第5項雖約定：買、賣雙方當事人除依上述約定之請  
29 求外，不得另行請求其他損害賠償（見補字卷第37頁）；惟  
30 當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為  
31 標的，於債務人給付遲延時，債權人仍得依民法第233條第1

01 項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息（最高法院10  
02 9年度台上字第3234號判決意旨參照）。是原告依系爭房屋  
03 買賣契約第24條第3項約定，請求被告賠償以房地總價款  
04 （即2,751萬元）百分之15計算之違約金412萬6,500元，併  
05 依民法第233條第1項及第203條規定，請求自起訴狀繕本送  
06 達翌日即112年9月15日（送達證書見本院卷第19頁）起至清  
07 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦有理由，應予  
08 准許。

09 (五)被告雖抗辯：被告遲延取得系爭建案使用執照，係因遭逢疫  
10 情、地震、強降雨等不可抗力因素所致，並非惡意違約，且  
11 被告為施作系爭建案已投入大量金錢、人力，甚至自行提供  
12 較原契約約定內容更佳之「鋼骨鋼筋混凝土SRC構造」，始  
13 造成施工人力更加吃緊，並非惡意遲延，原告請求之違約金  
14 數額過高，應予酌減云云。惟按當事人得約定債務人不履行  
15 債務時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。又約  
16 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，亦為民法第  
17 252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證  
18 資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判  
19 斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之  
20 違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過  
21 高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違  
22 約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙  
23 方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違  
24 約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及  
25 平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額  
26 過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額  
27 是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會  
28 正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予  
29 以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第90  
30 9號判決意旨參照）。查被告為系爭建案建商，對於系爭房  
31 屋買賣契約約定及履約期限等事宜，於與原告訂約前均應知

01 之甚詳，且應考量影響自身遵期履約能力之各項主、客觀因  
02 素後再與原告為契約約定，揆諸前揭說明，自應受該契約條  
03 文內容之拘束；況被告除上開所述因降雨無法施工之32日工  
04 作天數外，並未提出其他依系爭房屋買賣契約約定得合理展  
05 延取得使用執照期限之證據資料，其所辯因各種不可抗力因  
06 素始遲延取得使用執照、非惡意違約之違約金酌減事由，尚  
07 屬無法證明，且兩造間系爭土地買賣契約第13條第1項亦明  
08 文約定：「賣方因違約依契約規定買方得解除合約者，賣方  
09 除應將已收款全部無息退還買方外，並另支付買方房地總價  
10 款百分之15時，以買方所付期款總數作為賠償金。（此項金  
11 額，雙方同意作為違約罰金及損害賠償金之預定總額，雙方  
12 互不得主張過高或過低而要求增減或訴請法院判決酌增或酌  
13 減。）」（見補字卷第49頁），可見兩造顯已合意約定將以  
14 房地總價百分之15計算之數額作為被告違約時應給付之違約  
15 金總額，不得再主張予以增減。是以，原告主張依房地總價  
16 款百分之15計算違約金，難認有何違約金過高而應酌減之事  
17 由，被告抗辯違約金數額過高，應予酌減云云，要無可  
18 採。

19 五、綜上所述，原告請求被告返還系爭房地價金467萬元，及自1  
20 11年9月2日起至111年12月2日止，按日利率萬分之5計算之  
21 利息，及請求被告給付412萬6,500元暨自112年9月15日起至  
22 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應  
23 予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

24 六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院  
25 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自  
26 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件  
27 原告之請求雖為一部有理由、一部無理由，惟其起訴請求之  
28 金額，除請求返還價金463萬元之部分遲延利息請求，經本  
29 院駁回外，其餘均經准許，故本院衡酌兩造勝敗比例，認本  
30 件訴訟費用仍應由被告全部負擔，較屬適宜，爰判決如主文  
31 第4項所示。

01 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行之宣告，  
02 經核於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原  
03 告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併  
04 予駁回之。

05 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
06 決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

07 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

09 民事第三庭 法官 陳 薇

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
12 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
13 審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

15 書記官 謝婷婷

16 附表：系爭房屋買賣契約條文內容（節錄）

<p>17 第十一條 開工及取得使用執照期限</p>	<p>一、本社區之建築工程於民國106年12月31日以前開工，民國111年7月31日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，但有下列情事之一者，其期間不計入前開天數：</p> <p>（一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工日數。</p> <p>（二）因政府法令變更或其他不可歸責於賣方（即本件被告，下同）之事由，其影響日數。</p> <p>（三）本預售屋之外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業程序而定，不受本條完工期限之限制。</p> <p>二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日賣方應按買方（即本件原告，下同）已給付價款萬分之5</p>
--------------------------------	---

	<p>單利計算之遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，買方得解除契約並請求損害賠償。</p>
<p>第二十四條 違約之處罰</p>	<p>一、賣方違反第十條「主要建材及其廠牌、規格」、第十一條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。</p> <p>三、買方依前二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之15計算之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。</p> <p>五、買、賣雙方當事人除依上述約定之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>