

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第334號

原告 咖啡銅號股份有限公司

法定代理人 許致文

訴訟代理人 王韻茹律師

王建強律師

被告 上曜開發科技股份有限公司

法定代理人 張祐銘

訴訟代理人 歐陽珮律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國113年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣22,257,320元，及其中新臺幣12,980,000元分別依附表一所示之金額及利息起算日起，其中新臺幣9,277,320元自民國112年11月28日起，均至清償日止，各按年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣740萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣22,257,320元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)訴外人南茂資訊股份有限公司（下稱南茂公司）於民國104年1月16日與被告訂立房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約書），約定由被告將坐落臺南市○○區○○

01 段00000地號基地及其上建築執照號碼（103）南工造字第05  
02 406號地下6層、地上29樓之住○○區○號C棟8樓房屋，以總  
03 價款新臺幣（下同）4,316萬元出售予訴外人南茂公司；另  
04 訴外人南茂公司於同日與訴外人永捷高分子工業股份有限公  
05 司（下稱永捷高分子公司）簽訂土地預定買賣契約書，約定  
06 由訴外人永捷高分子公司將坐落臺南市○○區○○段00000  
07 地號土地所有權持分10000分之146（與上開房屋下合稱系爭  
08 不動產）出售予訴外人南茂公司作為社區共同使用公用部  
09 分，雙方並約定上開兩份契約為相關之契約，應一併共同遵  
10 守。嗣訴外人南茂公司於111年1月3日經原告吸收合併，是  
11 系爭不動產之買受人現為原告。

12 (二)兩造簽訂之系爭不動產買賣契約書屬定型化契約，依消費者  
13 保護法第17條第5項規定，中央主管機關即內政部所公告之  
14 應記載事項，雖未記載於定型化契約，仍應為系爭不動產買  
15 賣契約書之一部。而依內政部預售屋買賣定型化契約應記載  
16 及不得記載事項第13條第1項規定，賣方實應依契約完成一  
17 切主建物、附屬建物之設備、領得使用執照、接通自來水、  
18 電力、瓦斯及完成契約、廣告圖說所示之設施後，始得通知  
19 買方進行驗收手續。本件依系爭不動產買賣契約書第11條第  
20 1項、第20條第1項約定，被告須於110年12月31日前取得系  
21 爭不動產之使用執照，並於取得使用執照6個月內即111年6  
22 月30日前通知原告進行交屋。詎被告遲至111年4月1日始取  
23 得系爭不動產之使用執照，且原告遲至111年10月28日始收  
24 到被告片面寄發之交屋通知單；另被告更限定驗屋日期為自  
25 111年11月21日起至111年11月30日止，惟原告於111年11月1  
26 日協同民間公證人蘇美綾到場勘查，發現系爭不動產之一樓  
27 大門、車道等均尚在施工中，住戶根本無法進出系爭不動  
28 產，遑論交屋予原告使用，原告乃於同日寄發存證信函予被  
29 告，主張被告尚未完成內政部預售屋買賣定型化契約應記載  
30 及不得記載事項規定所示之各項設施，其所為之交屋通知不  
31 適法，不生交屋通知之效力等語，並要求被告應儘速完成前

01 開設施為適法之交屋通知。

02 (三)嗣原告於111年11月28日再會同民間公證人蘇美綾及被告公  
03 司人員前往系爭不動產，發現除車道係施工狀態外，車輛固  
04 可避開障礙物勉強進入，然進入後僅能停放在地下3樓，根  
05 本無法進入原告所購買之地下6樓停車位，且1樓大門亦係施  
06 工封閉之狀態，此有111年度南院民公綾字第00423號公證書  
07 可證（原證7）。又因原告遲遲未等到被告適法之交屋通  
08 知，遂陸續於112年2月20日、112年4月25日、112年7月14日  
09 協同民間公證人蘇美綾前往系爭不動產現場勘查，並分別作  
10 成如112年度南院民公綾字第00112號公證書、112年度南院  
11 民公綾字第00360號公證書、112年度南院民公綾字第00594  
12 號公證書所載之內容（原證8）。另原告分別於112年3月3  
13 日、112年7月28日寄發台北北門郵局第514號、第2079號存  
14 證信函予被告，催告被告尚未完成一切主建物、附屬建物之  
15 設備、領得使用執照、接通自來水、電力、瓦斯及依契約、  
16 廣告圖說所示之設施，原告將依系爭不動產買賣契約書主張  
17 權利。更甚者，系爭不動產之大門、大廳、人行道、車道迄  
18 本件起訴時，仍處於多處施工狀態，根本不符合內政部預售  
19 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定之應行進行驗  
20 收手續；原告最後於112年9月5日再次前往系爭不動產現  
21 場，同樣大門施工無法進入、車道無法使用、地下室停車場  
22 入口有障礙物，迄今仍無法使用，被告仍無法依法交屋，原  
23 告甚感無奈，不得已方提起本件訴訟。

24 (四)被告遲至111年4月1日始取得取得系爭不動產之使用執照，  
25 已違反系爭不動產買賣契約書第11條約定，是原告自得主張：  
26 (1)依系爭不動產買賣契約書第25條第1項約定、民法第2  
27 59條第2款、第203條規定請求解除系爭不動產買賣契約書  
28 （包含土地預定買賣契約書），並請求被告返還已給付之房  
29 地價款12,980,000元暨分別依附表一所示之金額及利息起算  
30 日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)  
31 依系爭不動產買賣契約書第25條第1項約定請求被告給付依

01 房地總價款百分之15計算之違約金6,474,000元（4,316萬元  
02 x15%）；(3)依系爭不動產買賣契約書第11條第2項約定請求  
03 被告給付遲延取得使用執照之遲延利息517,950元（11,510,  
04 000元x5/10000x90日）：

05 1.依系爭不動產買賣契約書第11條第1項、第20條第1項約  
06 定，被告須於110年12月31日前取得系爭不動產之使用執  
07 照，並應於取得使用執照6個月內即111年6月30日前通知  
08 原告進行交屋，然被告卻遲至111年4月1日始取得系爭不  
09 動產之使用執照，實有逾期取得使用執照之情事。

10 2.被告並無因不可抗力或非可歸責之事由致不能施工，而得  
11 順延完工期間：

12 (1)被告雖以臺南市政府工務局（下稱工務局）於110年6月  
13 18日以南市工管一字第1100684845號函公告建築物於99  
14 年12月25日至110年12月31日期間領得建造執照或雜項  
15 執照，其建築期限自動延展建築期限2年，無須另行申  
16 請等語，而主張順延工期云云，然前開行政規則僅為行  
17 政機關簡化對於建照執照期限之行政流程措施，並非延  
18 長建商之履約期間及履約責任，是被告主張依第11條第  
19 1項第2款順延完工期間云云，實屬無據。

20 (2)又被告於系爭不動產施工期間，遇有颱風宣布停止上班  
21 2天（扣除與大雨重複日期）、大雨（24小時累積雨量  
22 達80毫米以上）41天、強風（每秒10公尺以上風速）52  
23 天，然縱系爭不動產於施工期間，遇大雨天、強風天，  
24 尚有其他工項可施作，實際上未必因此而需停工，是被  
25 告應舉證因不可抗力之事由致停工之情事。

26 (3)另被告提出行政院勞工委員會（88）台勞安二字第0029  
27 348號函文及職業安全衛生設施規則第226條、營造安全  
28 衛生設施標準第42條第1項第3款等，主張系爭工程有不  
29 可抗力事由云云，然前開函文及規則實係為保護勞工之  
30 工作安全，實非指達每秒10公尺以上風速等規定即達天  
31 災地變等不可抗力事由；且被告未曾提出工程進行中，

01 例如需高空作業或在戶外施工架上從事作業遇到大風等  
02 相關施工資料，亦未有任何施工日誌等證據舉證證明，  
03 是被告主張第11條第1項第1款天災地變等不可抗拒之事  
04 由是否存在之事實，實屬有利於被告事由，本應由被告  
05 負舉證之責任，被告主張不可抗力，未逾期取得使用執  
06 照云云，實屬無據。

07 3.被告主張主張違約金應予酌減云云，實無足採：

08 (1)系爭不動產買賣契約書第25條第1項後段約定：「…解  
09 約時乙方除應退還甲方已兌現之房屋價款外，如有遲延  
10 利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之15  
11 計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過  
12 已兌現價款者，則以已兌現價款為限」，本即為被告片  
13 面擬定，且衡諸內政部公布之定型化契約範本，並無過  
14 高之情事，是被告應本於契約自由及私法自治原則之精  
15 神，受該違約金約定之拘束，且法院亦應予以尊重。

16 (2)被告已自行約定「前開應賠償之違約金金額超過已兌現  
17 價款者，則以已兌現價款為限」，顯見被告身為建造、  
18 販售房屋經驗豐富之上市建商，並具有較強勢之締約談  
19 判地位，訂定系爭違約金之約款時，早已自行於契約中  
20 明訂違約金之上限，且被告亦未具體舉證兩造約定之違  
21 約金額因何過高而顯失公平之情形。

22 (五)被告有延遲通知進行交屋之情，原告亦得主張依系爭不動產  
23 買賣契約書第20條第1項第4款約定請求被告給付遲延通知進  
24 行交屋之遲延利息2,285,370元（11,780,000元×5/10000×38  
25 1日+1,200,000元×5/10000×344日）：

26 1.原告未曾收受被告所稱被證8之111年6月15日交屋通知  
27 書，且被告亦未曾通知原告繳納10萬元，是此部分應由被  
28 告負舉證責任。

29 2.被告未完成系爭不動產依契約、廣告圖說所示之設施，甚  
30 至大門無法順利進出、停車場亦無法使用，是其所稱符合  
31 交屋條件云云，顯為推卸之詞：

01 (1)原告遲至111年10月28日始收到被告片面寄發交屋通知  
02 單，原告除以原證6存證信函向被告主張驗屋通知實非  
03 適法，並要求被告應儘速為適法之交屋通知外，原告仍  
04 勉予配合於111年11月28日會同被告公司人員及民間公  
05 證人蘇美綾至系爭不動產之現場進行驗收，並作成如11  
06 1年度南院民公綾字第00423號公證書（原證7）所載之  
07 內容。又原告於現場進行驗收時，驗屋單上除已載明現  
08 場之各項缺失外，尚於補充事項載明：「1.公設尚未完  
09 成，無法確定完工日期，請明確告知完工時間。2.停  
10 車空間未完工無法停車。3.1F屬於施工狀態無法進出  
11 大樓。4.所有公設空間因施工無法檢視（此為被告公司  
12 潘丹楓表示）」，並經雙方代表人員簽名，益見當時被  
13 告根本未完成系爭不動產依契約、廣告圖說所示之設  
14 施，甚至大門無法順利進出、停車場亦無法使用，是被  
15 告辯稱符合交屋條件云云，顯非可採。

16 (2)依系爭不動產買賣契約書第19條前段、第20條第1項第1  
17 款約定及內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記  
18 載事項第13條第1項規定，被告應依契約完成一切主建  
19 物、附屬建物之設備、領得使用執照、接通自來水、電  
20 力、瓦斯及完成契約、廣告圖說所示之設施後，始得通  
21 知原告進行驗收手續，且需於使用執照核發後6個月內  
22 （即111年6月30日前）通知原告進行交屋，被告並應於  
23 交屋時完成載明於交屋驗屋單上所列之瑕疵後始得進行  
24 交屋，否則豈非賣方僅須通知買方進行交屋，即可免除  
25 瑕疵修繕等系爭不動產買賣契約書第19條、第20條之相  
26 關責任，致該等條文規定成為具文？

27 (3)原告因遲遲未等到被告適法之交屋通知，僅能持續追蹤  
28 系爭不動產之施工狀況，並陸續於112年2月20日、112  
29 年4月25日、112年7月14日、112年9月5日協同民間公證  
30 人蘇美綾至系爭不動產，發現大門仍持續施工無法進  
31 入，車道無法使用，地下室停車場入口有障礙物等施工

01 狀態，並作成公證書，且分別於112年3月3日、112年7  
02 月28日寄發存證信函催告被告，顯見被告已逾使用執照  
03 發後1年以上仍未交屋。

04 3.被告既有延遲通知進行交屋之情，則原告於111年10月2日  
05 (即依系爭不動產買賣契約書領得使用執照6個月內應通  
06 知原告進行交屋日應為110年10月1日之翌日)時，已兌現  
07 價金共11,780,000元，自111年10月2日起至112年10月18  
08 日止，共計遲延381日，每遲延一日按原告已兌現價金共1  
09 1,780,000元依萬分之5單利計算，原告所受遲延通知交屋  
10 之損害為2,244,090元(計算式： $11,780,000 \times 5 / 10000 \times 38$   
11  $1 \text{日} = 2,244,090 \text{元}$ )。另原告於111年11月8日給付被告1,2  
12 00,000元，故自111年11月8日起算遲延利息至112年10月1  
13 8日止，共344日，遲延利息為41,280元(計算式： $1,200,$   
14  $000 \times 5 / 10000 \times 344 \text{日} = 41,280 \text{元}$ )，被告自應賠償之。

15 (六)若原告主張依系爭不動產買賣契約書第25條第1項約定、民  
16 法第259條第2款、第203條規定請求解除系爭不動產買賣契  
17 約書(包含土地預定買賣契約書)，並請求被告返還已給付  
18 之房地價款12,980,000元及法定遲延利息、依系爭不動產買  
19 賣契約書第25條第1項約定請求被告給付依房地總價款百分  
20 之15計算之違約金6,474,000元，均為無理由，則因被告於1  
21 11年11月28日驗收時尚未完成系爭不動產依契約、廣告圖說  
22 所示之設施，大門無法順利進出、停車場亦無法使用，且早  
23 已逾使用執照發後1年以上仍未交屋，故原告以「被告逾使  
24 用執照發後1年以上仍未通知原告進行交屋」為由，主張依  
25 系爭不動產買賣契約書第20條第1項第4款中段規定解除契  
26 約，並請求被告返還已付款項12,980,000元及分別依附表一  
27 所示之金額及利息起算日起，均至清償日止，按週年利率百  
28 分之5計算之利息。

29 (七)被告以原告尚有交屋款10萬元逾期未繳納及未辦理房屋貸款  
30 為由，主張依系不動產地買賣契約書第25條第2項約定解除  
31 系爭不動產買賣契約書(包含土地預定買賣契約)，並以其

01 對原告有違約金債權6,474,000元（4,316萬元×15%）為由，  
02 而與原告請求之已付價款相互抵銷，為無理由：

03 1.原告僅於111年10月28日收到被告111年10月25日交屋通知  
04 單（原證4），且配合於111年11月8日繳交「代收款」款  
05 項120萬元予被告，並無不配合交屋或違約之情形。又原  
06 告依被告要求於111年11月28日會同被告公司人員及民間  
07 公證人蘇美綾前往系爭不動產現場進行驗收，當下實因屋  
08 況尚未達交屋之條件，故原告為保障自身權利寄發存證信  
09 函，後續被告即無任何通知，亦未通知繳付尾款（原告早  
10 已向被告表示無庸辦理房屋貸款，將以現金方式支付其餘  
11 款項），原告實無不配合被告交屋之違約情事，是被告主  
12 張以原告之違約債權抵銷已付價款，顯無理由。

13 2.縱被告主張之抵銷抗辯為有理由，然被告為大型建設公  
14 司，系爭不動產買賣契約書係被告單方做成之定型化契  
15 約，而原告僅為一般消費者，且被告所通知繳款、驗屋時  
16 間等，縱有疑義，原告仍盡力配合，是被告所主張違約金  
17 金額實屬過高。

18 (八)並聲明：

19 1.被告應給付原告22,257,320元，暨其中12,980,000元分別  
20 依附表一所示之金額及利息起算日起，其中9,277,320元  
21 自本訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，各按年利率百  
22 分之5計算之利息。

23 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告辯稱：

25 (一)原告主張(1)依系爭不動產買賣契約書第25條第1項約定、民  
26 法第259條第2款、第203條規定請求解除系爭不動產買賣契  
27 約書（包含土地預定買賣契約書），並請求被告返還已給付  
28 之房地價款12,980,000元暨分別依附表一所示之金額及利息  
29 起算日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
30 息、(2)依系爭不動產買賣契約書第11條第2項約定請求被告  
31 給付遲延取得使用執照之遲延利息517,950元（11,510,000



元 $\times 5/10000 \times 90$ 日)，均為無理由：

1. 依職業安全衛生設施規則第226條、營造安全衛生設施標準第42條第1項第3款規定及行政院勞工委員會（88）台勞安二字第0029348號函要旨綜合以觀，如遇「大雨」（24小時累積雨量達80毫米 {mm}，且其中至少有1小時雨量達40毫米 {mm} 以上之降雨現象）或「強風」（每秒10公尺以上之風速），以致不能繼續進行施工，應使勞工停止作業，當日即無從進行工程，該等日數應不計工期而得主張扣除。

2. 上開規範乃課予雇主或工作場所負責人在面臨工作場所所有立即發生危險之虞，有使勞工逃避至安全場所義務，法規既規範高度在2公尺以上之作業場所，遇「大雨」、「強風」之惡劣氣候致勞工有墜落危險，為保護勞工身體因強風而有墜落之虞，而損及勞工生命安全，當使勞工停止作業，而系爭不動產係地上8層建物，本屬在2公尺以上之施工架上組建之營造工程，就此「大雨」、「強風」之惡劣氣候，恐致施工架上施作之勞工因大雨溼滑或伴隨之強風而有墜落危險之虞，依法僱主應使勞工停止作業，以維護施工人員之人身安全，而有不能施工情形。

3. 本件被告於系爭不動產於施工期間，因遇有颱風宣布停止上班2天、大雨41天、強風52天、強震後台南土木技師公會現場會勘10天（共計105天）等不可抗力之事由、COVID-19疫情造成缺工缺料影響甚鉅之不可歸責於被告事由，致無法施工而停工，依上開規範及系爭不動產買賣契約書第11條第1項第1款、第2款約定共計得展延工期105天（41天+52天+2天+10天=105天），是被告並無逾期取得使用執照之情，故被告主張於111年4月1日取得使用執照，仍未逾越工期期間，洵屬有據。

(二) 原告主張依系爭不動產買賣契約書第25條第1項約定請求被告給付依房地總價款百分之15計算之違約金6,474,000元（4,316萬元 $\times 15\%$ ），亦為無理由：

01 1.系爭不動產買賣契約書固約定應於110年12月31日前取得  
02 使用執照，然此段期間卻發生新冠肺炎疫情，而新冠肺炎  
03 疫情雖未造成營建業者無法繼續營業，然觀諸我國疫情最  
04 嚴峻時期即110年5月19日全國發布三級警戒後，工程施作  
05 不易，原約定之建材設備供應鏈斷鏈、減產，致使工程進  
06 度落後及延後取得使用執照，在在彰顯被告延遲完工之非  
07 難性。

08 2.又依工務局於110年6月18日以南市工管一字第1100684845  
09 號函公告：建築物於99年12月25日至110年12月31日期間  
10 領得建造執照或雜項執照，其建築期限自動延展建築期限  
11 2年，無須另行申請等語，足徵被告於施工期間，社會經  
12 濟狀況受新冠肺炎疫情衝擊非小，嗣被告於111年4月1日  
13 已取得系爭不動產之使用執照，並安排專人處理原告交屋  
14 事宜，難認原告有何損失，被告已縮小對於交屋時程之影  
15 響等一切情事，認為系爭違約金核屬過高，應按原計算方  
16 式酌減90%，較為適當。

17 (三)原告主張(1)依系爭不動產買賣契約書第20條第1項第4款中段  
18 「若逾使用執照發後壹年以上」仍未通知甲方進行交屋，主  
19 張解除契約，請求被告返還已付款項12,980,000元及分別依  
20 附表一所示之金額及利息起算日起，均至清償日止，按週年  
21 利率百分之5計算之利息、(2)依系爭不動產買賣契約書第20  
22 條第1項第4款約定請求被告給付遲延通知進行交屋之遲延利  
23 息2,285,370元，亦均為無理由：

24 1.被告並無延遲通知進行交屋之情：觀諸實務見解，「賣方  
25 通知交屋」與「辦理交屋手續」係屬二事，內政部預售屋  
26 買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13條、第15條規  
27 定，係針對賣方與買方「辦理交屋手續時」應完成之事項  
28 予以說明，並非解釋「賣方通知交屋時」應完成之事項，  
29 該規定亦並無限制賣方需於驗收合格後始得通知交屋，是  
30 原告依該第13條第1項規定主張被告應完成該規定所示各  
31 項設施後，始得通知原告交屋及驗收，該交屋通知並不適

01 法，不生交屋通知之效力云云，顯無理由。

02 2. 「通知買方進行交屋、驗屋」與「實際辦理交屋完成瑕疵  
03 修繕」係屬二事，被告於期限內（111年4月1日）完工取  
04 得使用執照，已如前述，並於使用執照核發後6個月內即1  
05 11年6月15日發放交屋通知單予原告，是被告並無任何違  
06 約之情事。

07 3. 系爭不動產既已取得使用執照，即足推認主要構造、室內  
08 隔間及建築物主要設備、水、電及瓦斯配管之接通等皆已  
09 完工，只待後續設施補強，原告雖爭執系爭不動產現場、  
10 大門入口與車道因施工而無法使用云云，惟實際上大門入  
11 口與地下停車場之車道皆已達可使用狀態，且其他住戶亦  
12 均交屋完成而無爭議，可見系爭不動產已達可供居住使用  
13 之狀態，並無重大瑕疵明顯不能居住之情形可言，原告僅  
14 以輕微瑕疵即拒絕受領系爭不動產，而被告於未交屋前無  
15 法取得尾款，又須承受系爭不動產之危險負擔，顯失事理  
16 之平，故原告主張被告遲延交屋並請求遲延利息，洵屬無  
17 據。

18 (四)退步言，倘本院認定原告之主張為有理由，則被告對於原告  
19 各項主張之計算方式及金額，除違約金之約定是否有過高之  
20 情事外，其餘均不爭執。

21 (五)被告已依期限完工並通知原告交屋，然原告迄今卻拒不辦理  
22 交屋、辦理房屋貸款及繳清交屋款10萬元，顯有違反合約之  
23 情事，則被告自得依系爭不動產買賣契約書第25條第2項約  
24 定向原告主張解除系爭不動產買賣契約書（包含土地預定買  
25 賣契約），並請求房地總價款百分之15之違約金6,474,000  
26 元（4,316萬元×15%），爰依此金額主張抵銷原告已付價金  
27 部分。

28 (六)並聲明：

29 1. 原告之訴駁回。

30 2. 如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執之事項：

- 01 (一)訴外人南茂公司於104年1月16日與被告簽訂系爭不動產買賣  
02 契約書，約定由被告將坐落臺南市○○區○○段00000地號  
03 基地及其上建築執照號碼(103)南工造字第05406號地下6  
04 層、地上29樓之住○○區○號C棟8樓房屋，以總價款4,316  
05 萬元出售予訴外人南茂公司；另訴外人南茂公司於同日與訴  
06 外人永捷高分子公司簽訂土地預定買賣契約書，約定由訴外  
07 人永捷高分子公司將坐落臺南市○○區○○段00000地號土  
08 地所有權持分10000分之146出售予訴外人南茂公司作為社區  
09 共同使用公用部分，雙方並約定上開兩份契約為相關之契  
10 約，應一併共同遵守。嗣訴外人南茂公司於111年1月3日經  
11 原告吸收合併後，系爭不動產之買受人現為原告。
- 12 (二)系爭不動產買賣契約書之條款各約定如附表二所示。
- 13 (三)內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13條  
14 第1項規定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之  
15 設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地  
16 區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說  
17 所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。」
- 18 (四)依系爭不動產契約書之約定，系爭不動產預訂於104年7月30  
19 日開工，並於110年12月31日前取得使用執照。
- 20 (五)被告於系爭不動產施工期間，遇有颱風宣布停止上班2天  
21 (扣除與大雨重複日期)、大雨(24小時累積雨量達80毫米  
22 以上)41天、強風(每秒10公尺以上風速)52天。
- 23 (六)工務局於110年6月18日以南市工管一字第1100684845號函公  
24 告：建築物於99年12月25日至110年12月31日期間領得建造  
25 執照或雜項執照，其建築期限自動延展建築期限2年，無須  
26 另行申請等語。
- 27 (七)被告於111年4月1日取得系爭不動產之使用執照。
- 28 (八)被告於111年10月25日寄發如原證4之交屋通知單予原告，並  
29 請原告於111年11月10日前繳交代收款項(包含產權移轉登  
30 記規費、印花稅、契稅、貸款設定規費、保險費、代書費、  
31 預收6個月管理費…等費用)，計120萬元，該交屋通知單經

01 原告於111年10月28日收受。

02 (九)原告於111年11月1日協同民間公證人蘇美綾到系爭不動產現  
03 場勘查，並作成如111年度南院民公綾字第00349號公證書  
04 (原證5)所載之內容。原告於同日寄發台北北門郵局第284  
05 5號存證信函予被告，表示：被告尚未完成依內政部預售屋  
06 買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定所示之各項設  
07 施，其所為之交屋通知不適法，不生交屋通知之效力等語，  
08 並要求被告應儘速完成交屋通知前應踐行之事項，再向原告  
09 另為適法之交屋通知。

10 (十)原告於111年11月8日繳交代收款120萬元予被告。

11 (十一)原告復於111年11月28日協同民間公證人蘇美綾到系爭不動  
12 產現場勘查，並作成如111年度南院民公綾字第00423號公證  
13 書(原證7)所載之內容。

14 (十二)原告陸續於112年2月20日、112年4月25日、112年7月14日協  
15 同民間公證人蘇美綾到系爭不動產現場勘查，並分別作成如  
16 112年度南院民公綾字第00112號公證書、112年度南院民公  
17 綾字第00360號公證書、112年度南院民公綾字第00594號公  
18 證書(原證8)所載之內容。另原告分別於112年3月3日、11  
19 2年7月28日寄發台北北門郵局第514號、第2079號存證信函  
20 予被告，催告被告尚未完成一切主建物、附屬建物之設備、  
21 領得使用執照、接通自來水、電力、瓦斯及依契約、廣告圖  
22 說所示之設施，原告將依系爭不動產買賣契約書主張權利。

23 (十三)原告於112年9月5日協同民間公證人蘇美綾到系爭不動產現  
24 場勘查，並作成如112年度南院民公綾字第00712號公證書  
25 (原證10)所載之內容。

26 (十四)系爭房不動產迄今尚未辦理所有權移轉登記(交屋)。

27 (十五)若本院認定原告之主張為有理由，則被告對於原告各項主張  
28 之計算方式及金額，除違約金之約定是否有過高之情事外，  
29 其餘均不爭執。

#### 30 四、本院得心證之理由：

31 (一)原告主張依系爭不動產買賣契約書第25條第1項約定、民法

01 第259條第2款、第203條規定請求解除系爭不動產買賣契約  
02 書（包含土地預定買賣契約書），並請求被告返還已給付之  
03 房地價款12,980,000元暨分別依附表一所示之金額及利息起  
04 算日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部  
05 分：

06 1.被告已逾期取得系爭不動產之使用執照：依系爭不動產買  
07 賣契約書之約定，被告應於110年12月31日前取得使用執  
08 照，惟被告遲至111年4月1日始取得系爭不動產之使用執  
09 照，此為兩造不爭執之事實（不爭執事項(四)(七)），是被告  
10 顯有逾期取得使用執照之情事。

11 2.被告並未舉證證明系爭建物有因不可抗力或非可歸責之事  
12 由致不能施工：

13 (1)系爭不動產契約書第11條約定：「一、本社區之建築工  
14 程預計於104年7月30日之前開工，110年12月31日之前  
15 完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之必要設施，並  
16 以取得使用執照視為完工，但有下列情事之一者，得順  
17 延其期間：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不  
18 能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可  
19 歸責於乙方事由者，其影響期間。二、乙方如逾前項期  
20 間未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用執  
21 照日為完工日），每逾1日應按已兌現價款之萬分之5單  
22 利計算遲延利息予甲方。若逾期3個月未開工或未取得  
23 使用執照，視為乙方違約，甲方得依第25條違約約定處  
24 理。」本件系爭不動產取得使用執照既已逾期，則除非  
25 被告舉證證明有前開約定所謂得順延期間之情事發生，  
26 否則被告取得使用執照即屬逾期無訛。

27 (2)被告雖抗辯系爭不動產於施工期間，因遇有颱風宣布停  
28 止上班2天、大雨41天、強風52天、強震後台南土木技  
29 師公會現場會勘10天（共計105天）等不可抗力之事  
30 由、COVID-19疫情造成缺工缺料影響甚鉅之不可歸責於  
31 被告事由，致無法施工而停工云云，惟為原告所否認，

01 則被告自應就此有利於己之事實負舉證之責。

- 02 (3)依前開約定，若因天災地變等不可抗力之事由，致賣方  
03 不能施工者，得順延其期間，是被告自應就「有不可抗  
04 力之事由」及「致不能施工」之要件為舉證，然兩造雖  
05 不爭執「於系爭不動產施工期間，遇有颱風宣布停止上  
06 班2天（扣除與大雨重複日期）、大雨（24小時累積雨  
07 量達80毫米以上）41天、強風（每秒10公尺以上風速）  
08 52天」之不可抗力事由，惟被告並未就該事由「致不能  
09 施工」為舉證，是被告抗辯因有不可抗力之事由而應順  
10 延期間，自不可採。另被告雖以職業安全衛生設施規則  
11 第226條、營造安全衛生設施標準第42條第1項第3款規  
12 定及行政院勞工委員會（88）台勞安二字第0029348號  
13 函為憑，主張如遇「大雨」或「強風」，以致不能繼續  
14 進行施工，該等日數應不計工期云云，然前開規則或函  
15 文，仍係以「致不能繼續進行施工」為要件，惟被告並  
16 未就系爭工程於遇不可抗力事由有「致不能施工」之情  
17 事，是被告抗辯應扣除不可抗力事由期日，尚難憑採。
- 18 (4)至被告抗辯因疫情影響而缺工、缺料等原因而使施工進  
19 度延宕一節，因關於備妥興建建物所需材料及僱用足夠  
20 之人力施工，乃出賣人於經營上所需具備之資材，除受  
21 政府機關管制而無法取得外（例如經主管機關於疫情期  
22 間徵用之衛生資材，列為管制品之類），其因市場上價  
23 格上漲或供應缺乏而導致之缺料、缺工情事，乃屬籌資  
24 興建建物之企業於經營上所需承擔之風險，不能轉嫁予  
25 買方承擔，故縱使被告因缺乏資材或人工而使興建工程  
26 延宕，亦不得作為不計算遲延日數之事由，是被告此部  
27 分抗辯並無可採。
- 28 (5)另就建造執照有效期限經建築主管機關准予展延部分，  
29 因行政機關之處分並無變更私法上權利義務之效力，亦  
30 不影響一般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權  
31 利義務，故系爭建案之建造執照縱使經建管機關准予展

01 延期限，對於本件兩造於契約內約定之履行期亦無影  
02 響，附此敘明。

03 (6)被告既已逾期取得系爭不動產之使用執照，則原告主張  
04 依系爭不動產買賣契約書第25條第1項約定、民法第259  
05 條第2款、第203條規定請求解除系爭不動產買賣契約書  
06 (包含土地預定買賣契約書)，並請求被告返還已給付  
07 之房地價款12,980,000元暨分別依附表一所示之金額及  
08 利息起算日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計  
09 算之利息，為有理由。

10 (二)原告主張依系爭不動產買賣契約書第25條第1項約定請求被  
11 告給付依房地總價款百分之15計算之違約金6,474,000元  
12 (4,316萬元×15%)部分：

13 1.系爭不動產買賣契約書第25條第1項之約定：【除經雙方  
14 個別磋商同意之約定外，乙方違反「主要建材及其廠牌、  
15 規格」、「開工及取得使用執照期限」、「瑕疵擔保責  
16 任」之規定者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應退還  
17 甲方已兌現之房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並  
18 應同時賠償依房地總價款百分之15計算之違約金予甲方，  
19 但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌  
20 現價款為限。】又當事人得約定債務人於債務不履行時，  
21 應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不  
22 履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期  
23 或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人  
24 除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依  
25 適當方法履行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額  
26 過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第  
27 2項、第252條分別定有明文。且約定之違約金額過高者，  
28 法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定  
29 乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟  
30 狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法  
31 院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有



01 過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事  
02 實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約  
03 定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂  
04 約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時  
05 自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平  
06 等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額  
07 過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金  
08 額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現  
09 社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院  
10 亦應予以尊重，使符契約約定之本旨（最高法院93年度臺  
11 上字第909號判決意旨參照）。

12 2. 查系爭不動產買賣契約書係被告片面擬定之定型化契約，  
13 且系爭不動產買賣契約書第25條第1項約定，係被告參酌  
14 行政院內政部頒行之預售屋買賣契約書範本第25條規定  
15 後，提供予購屋之消費者簽訂，而中央主管機關定型化契  
16 約範本之發布，目的在提供企業經營者及消費者作為訂定  
17 契約參考之用，被告衡量其自身建築專業能力、經濟能力  
18 等各項主、客觀因素後，始會參酌行政院內政部頒行之範  
19 本而為此項條文之約定。而系爭不動產買賣契約書第25條  
20 第1項後段係約定：「…解約時乙方除應退還甲方已兌現  
21 之房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償  
22 依房地總價款百分之15計算之違約金予甲方，但前開應賠  
23 償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為  
24 限。」參照內政部公布之預售屋買賣契約書範本第25條第  
25 3項之規定（賠償房屋總價款不得低於百分之15），並無  
26 過高之情事，甚而係最低之賠償計算方式，是被告應本於  
27 契約自由及私法自治原則之精神，受該違約金約定之拘  
28 束；況前開約定已明文：「前開應賠償之違約金金額超過  
29 已兌現價款者，則以已兌現價款為限」，亦已明訂違約金  
30 之上限，顯見兩造應已考量違約金之約定有無過高之情  
31 事，而被告既未具體舉證證明系爭違約金額有何過高而顯

01 失公平之情形，是被告主張違約金應予酌減云云，尚難憑  
02 採。

03 3.是以，原告主張依系爭不動產買賣契約書第25條第1項約  
04 定請求被告給付依房地總價款百分之15計算之違約金6,47  
05 4,000元（4,316萬元×15%），亦為有理由。

06 (三)原告主張依系爭不動產買賣契約書第11條第2項約定請求被  
07 告給付遲延取得使用執照之遲延利息517,950元（11,510,00  
08 0元×5/10000×90日）部分：

09 1.系爭不動產買賣契約書第11條第2項約定：「乙方如逾前  
10 項期間未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用  
11 執照日為完工日），每逾1日應按已兌現價款之萬分之5單  
12 利計算遲延利息予甲方。若逾期3個月未開工或未取得使  
13 用執照，視為乙方違約，甲方得依第25條違約約定處  
14 理。」

15 2.前開約定雖使用「遲延利息」，然應係被告不於適當時期  
16 履行債務（即給付遲延）所為之約定，性質上屬違約金，  
17 且上開契約文字並無為懲罰性質之特別約定，依民法第25  
18 0條第2項規定自應屬損害賠償總額預定之性質。本院審酌  
19 前開約定以「每逾1日應按已兌現價款之萬分之5單利計算  
20 遲延利息」予甲方，與「預售屋買賣定型化契約應記載及  
21 不得記載事項」第12條第2項之規定：「賣方如逾前款期  
22 限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價  
23 款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍  
24 未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違  
25 約之處罰規定處理。」及「預售屋買賣契約書範本簽約注  
26 意事項」第15條之規定：「違約金數額多寡之約定，買賣  
27 雙方於簽約時，得視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況磋  
28 商協議，並不得較內政部公告「預售屋買賣定型化契約應  
29 記載及不得記載事項」規定，更不利於消費者。」之計算  
30 方式相同，自無過高情事，且被告亦未舉證證明該違約金  
31 之約定有顯失公平之情事，是被告主張此部分之違約金亦

01 應予酌減云云，尚難憑採。

02 3. 綜上。原告主張依系爭不動產買賣契約書第11條第2項約  
03 定請求被告給付遲延取得使用執照之遲延利息517,950元  
04 (11,510,000元 $\times$ 5/10000 $\times$ 90日)，亦為有理由。

05 (四)原告主張依系爭不動產買賣契約書第20條第1項第4款約定請  
06 求被告給付遲延通知進行交屋之遲延利息2,285,370元(11,  
07 780,000元 $\times$ 5/10000 $\times$ 381日+1,200,000元 $\times$ 5/10000 $\times$ 344日)  
08 部分：

09 1. 被告於111年10月25日寄發如原證4之交屋通知單予原告，  
10 不生合法交屋通知之效力：

11 (1)系爭不動產買賣契約書第20條第1項第1、4款約定：

12 「交屋通知期限及相關費用之約定乙方應於使用執照核  
13 發後6個月內通知甲方進行交屋，但甲方如有違約情事  
14 者不在此限，於交屋時雙方應履行下列各項義務：(一)甲  
15 方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜者，應載明於交屋驗  
16 收單上，乙方應於交屋前完成驗收單上所列之瑕疵。(四)  
17 乙方如未於領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，  
18 每逾一日應按已兌現價金依萬分之5單利計算遲延利息  
19 予甲方；若逾使用執照發後1年以上，甲方得解除本契  
20 約，解約時乙方返還甲方已兌現價金外加計年息百分之  
21 5之利息予甲方…。」

22 (2)上開約定，雖僅約定「通知進行交屋」等語，惟自體系  
23 解釋而言，該關於通知交屋期限之約定，乃約定於系爭  
24 不動產買賣契約書第19條驗收約定以後，且該條第1項  
25 約定：「甲方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜者，應載  
26 明於交屋驗收單上，乙方應於交屋前完成驗收單上所列  
27 之瑕疵。」等語，綜合上揭約定內容，可知所謂通知買  
28 方進行交屋，應指系爭建物已處於可依債務本旨交屋之  
29 狀態，始可通知買方進行交屋而言；否則，如認通知買  
30 方進行交屋，僅係指通知買方進行交屋，而不須處於可  
31 依債務本旨交屋之狀態，該條第1項豈會約定：「乙方

01 應於交屋前完成驗收單上所列之瑕疵。」等語之必要？  
02 又焉有於系爭建物尚有瑕疵或未盡事宜之狀況下，僅因  
03 賣方通知，即要求買方應於收到交屋通知日起7日內配  
04 合辦理交屋手續，並免除賣方保管責任之可能？又再從  
05 目的解釋而言，上揭約定之目的，應在要求賣方於領得  
06 使用執照6個月內，依債務本旨完成交屋，惟因被告之  
07 交屋兼需原告之行為協力，乃約定被告通知原告進行交  
08 屋，以代依債務本旨提出交屋給付；又被告通知原告進  
09 行交屋，既在代替依債務本旨提出交屋給付，該代替交  
10 屋給付提出之通知，自應指系爭建物處於已可依債務本  
11 旨交屋之狀態後，通知買方進行交屋，始與前開約定之  
12 目的無違。再參以如不論系爭建物是否已處於可依債務  
13 本旨交屋之狀態，僅須通知買方進行交屋，即符合該條  
14 之約定，則賣方豈非僅須通知買方進行交屋，即可免除  
15 該項約定之責任？此情顯與誠信原則及常情有違。綜  
16 上，應認該約定所稱「通知進行交屋」，係指系爭建物  
17 已處於可依債務本旨交屋之狀態後，以言詞通知買方進  
18 行交屋，始為適宜。

19 (3)原告於收受被告之交屋通知單後，分別於111年11月1  
20 日、11年11月28日、112年2月20日、112年4月25日、11  
21 2年7月14日，112年9月5日協同民間公證人到到系爭不  
22 動產現場勘查，並各作成公證書，並於111年11月1日、  
23 112年3月3日、112年7月28日以存證信函通知被告系爭  
24 建物尚未完成設施等情，為兩造所不爭執（不爭執事項  
25 (九)(十)(十一)(十二)），而依內政部預售屋買賣定型化契約應記載  
26 及不得記載事項第13條第1項規定、系爭不動產買賣契  
27 約第19、20條約定，被告應於完成一切主建物、附屬建  
28 物之設備、領得使用執照、接通自來水、電力、瓦斯及  
29 完成契約、廣告圖說所示之設施後，始得通知原告進行  
30 驗收手續，且需於使用執照核發後6個月內通知原告進  
31 行交屋，並於完成瑕疵修復後始得進行交屋，是被告前

01 開通知交屋自不符合契約之約定，非屬合法之交屋通知  
02 而不生效力。

03 2. 綜上，原告主張依系爭不動產買賣契約書第20條第1項第4  
04 款約定請求被告給付遲延通知進行交屋之遲延利息2,285,  
05 370元（ $11,780,000 \text{元} \times 5/10000 \times 381 \text{日} + 1,200,000 \text{元} \times 5/10$   
06  $000 \times 344 \text{日}$ ），亦為有理由。

07 (五) 被告以原告尚有交屋款10萬元逾期未繳納及未辦理房屋貸款  
08 為由，主張依系不動產地買賣契約書第25條第2項約定解除  
09 系爭不動產買賣契約書（包含土地預定買賣契約），並以其  
10 對原告有違約金債權6,474,000元（ $4,316 \text{萬元} \times 15\%$ ）為由，  
11 而與原告請求之已付價款相互抵銷部分：

12 1. 系爭不動產買賣契約書第25條第2項約定：【除經雙方個  
13 別磋商同意之約定外，甲方違反「付款條件及方式」之規  
14 定者，乙方得解除本契約；解約時乙方得沒收依房地總價  
15 款百分之15計算之違約金…。】

16 2. 被告並未舉證證明原告有被告所主張之不配合交屋、未依  
17 被證7、8於110年6月15日繳清交屋款10萬元及未辦理房屋  
18 貸款之違約情事：被告雖主張其已依期限完工並通知原告  
19 交屋，然原告迄今卻拒不辦理交屋、辦理房屋貸款及繳清  
20 交屋款10萬元，顯有違反合約之情事，則被告自得依系爭  
21 不動產買賣契約書第25條第2項約定，解除契約並請求房  
22 地總價款百分之15之違約金6,474,000元（ $4,316 \text{萬元} \times 1$   
23  $5\%$ ）云云，惟被告通知原告交屋因未依債之本旨提出給  
24 付，並並不生通知之效力，已如前述，且原告否認有收受  
25 被告7、8之通知，被告又未能舉證以實其說，是被告自未  
26 能依系爭不動產買賣契約書第25條第2項請求原告給付違  
27 約金，自亦無法以該違約金債權與原告所得請求之前開款  
28 項互為抵銷。

29 五、綜上所述，被告有遲延取得使用執照之情形，且未合法通知  
30 原告交屋，從而，原告依約解除契約，並請求被告給付(1)已  
31 給付之房地價款12,980,000元，(2)依房地總價款百分之15計

01 算之違約金6,474,000元，(3)遲延取得使用執照之遲延利息5  
02 17,950元，(4)遲延通知進行交屋之遲延利息2,285,370元，  
03 及各自之法定遲延利息，均為有理由，應予准許。又兩造陳  
04 明願供擔保為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，爰分  
05 別酌定相當擔保金額准許之。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法  
07 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故  
08 不一一加予論述，附此敘明。

09 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第39  
10 0條第2項、第392條第2項，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日  
12 民事第二庭 法官 洪碧雀

13 以上正本證明與原本無異。

14 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本  
15 ）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日  
17 書記官 林政良

18 附表一：

| 編號 | 原告已付款項     | 利息起算日即給付日期 |
|----|------------|------------|
| 1. | 2,750,000元 | 104年1月19日  |
| 2. | 1,180,000元 | 104年7月14日  |
| 3. | 1,960,000元 | 105年8月29日  |
| 4. | 470,000元   | 107年5月21日  |
| 5. | 470,000元   | 107年10月19日 |
| 6. | 470,000元   | 107年11月19日 |
| 7. | 470,000元   | 107年12月6日  |
| 8. | 470,000元   | 107年12月28日 |
| 9. | 240,000元   | 108年2月19日  |

(續上頁)

01

|     |             |           |
|-----|-------------|-----------|
| 10. | 240,000元    | 108年6月10日 |
| 11. | 240,000元    | 108年10月3日 |
| 12. | 240,000元    | 109年1月6日  |
| 13. | 240,000元    | 109年2月24日 |
| 14. | 240,000元    | 109年5月8日  |
| 15. | 240,000元    | 109年6月29日 |
| 16. | 240,000元    | 109年8月31日 |
| 17. | 270,000元    | 109年11月3日 |
| 18. | 270,000元    | 110年1月11日 |
| 19. | 270,000元    | 110年3月30日 |
| 20. | 270,000元    | 110年5月21日 |
| 21. | 270,000元    | 110年7月30日 |
| 22. | 270,000元    | 111年4月18日 |
| 23. | 1,200,000元  | 111年11月8日 |
| 合計  | 12,980,000元 |           |

02

|               |                              |   |
|---------------|------------------------------|---|
| 第11條開工及完工最後期限 | 第1項<br>第1款<br>第2款<br><br>第2項 | 一、本社區之建築工程預計於104年7月30日之前開工，110年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之必要設施，並以取得使用執照視為完工，但有下列情事之一者，得順延其期間：<br>(一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。<br>(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由者，其影響期間。<br>二、乙方如逾前項期間未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工日），每逾1日應按已兌現價款之萬分之5單利計算遲延利息予甲方。若逾期3個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，甲方得依第25條違約約定處理。 |
| 第19條驗收        |                              | 乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使   |

|            |                   |  |
|------------|-------------------|--|
|            |                   | 用執照並接通自來水、電力及達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕，雙方同意交屋前保留款為新台幣壹拾萬元整，於完成驗收單上之瑕疵修繕並經雙方複驗合格後三日內支付之。  |
| 第20條通知交屋期限 | 第1項<br>第1款<br>第4款 | 一、交屋通知期限及相關費用之約定乙方應於使用執照核發後6個月內通知甲方進行交屋，但甲方如有違約情事者不在此限，於交屋時雙方應履行下列各項義務：<br>(一)甲方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜者，應載明於交屋驗收單上，乙方應於交屋前完成驗收單上所列之瑕疵。<br>(四)乙方如未於領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已兌現價金依萬分之5單利計算遲延利息予甲方；若逾使用執照發後1年以上，甲方得解除本契約，解約時乙方返還甲方已兌現價金外加計年息百分之5之利息予甲方…。 |
| 第25條違約處罰   | 第1項<br><br>第2項    | 一、除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「瑕疵擔保責任」之規定者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應退還甲方已兌現之房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之15計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。<br>二、除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方違反「付款條件及方式」之規定者，乙方得解除本契約；解約時乙方得沒收依房地總價款百分之15計算之違約金…。  |