臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第463號

原　　告　蔡佳芮（原名：蔡阡郁）

000000000000000000

被　　告　匯昌建設實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　李俊毅

被　　告　廣晉建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　杜司藩

共　　同

訴訟代理人　蔡弘琳律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國115年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告匯昌建設實業有限公司應給付原告新臺幣1,438,050元，及自民國115年3月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告匯昌建設實業有限公司負擔98%，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣479,350元為被告匯昌建設實業有限公司預供擔保後，得假執行。但被告匯昌建設實業有限公司如以新臺幣1,438,050元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國111年5月27日與被告匯昌建設實業有限公司（下稱匯昌公司）就「麗晶PARK」建案（下稱系爭建案）簽立「房屋土地車位預訂買賣契約書」（下稱系爭契約），由原告向匯昌公司購買坐落臺南市○○區○○段000

◯000地號土地內之「麗晶PARK」編號4棟11樓第B2戶，及依建造執照圖說編號第35號之機械式停車位1個（下合稱系爭房地），總價為新臺幣（下同）570萬元，並由被告廣晉建設股份有限公司（下稱廣晉公司）擔任系爭建案之連帶保證人。依系爭契約第11條第1款約定，系爭建案應於111年6月27日之前開工，114年10月27日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，若有違反，匯昌公司依同條第2款及第25條第3款約定，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支付原告，若逾期3個月仍未取得使用執照，原告得解除契約，匯昌公司應退還原告已繳納之房地價款，並給付原告遲延利息及違約金。然匯昌公司遲至112年1月19日始開工，且截至115年1月27日仍未完工，均已逾3個月以上，原告則已繳納價金達70萬元。為此，爰依系爭契約第25條第1款約定，解除系爭契約，並依第25條第3款、第11條第2款、第6條之1約定，請求被告連帶給付原告已繳納之價金70萬元、遲延利息71,670元及違約金70萬元等語。並聲明：㈠被告應連帶給付原告1,471,670元，及其中140萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠匯昌公司則以：原告主張系爭建案係於112年1月19日開工，無非係依591新建案資料顯示之動工日期為其論據，然「動工」係指匯昌公司實質於工地整地或開挖地基，與建築法第54條所定「開工」之意涵有別，實則匯昌公司係於111年7月27日申報開工，原告認匯昌公司遲至112年1月19日始開工，明顯有誤。而系爭契約第11條第1款雖約定系爭建案應於111年6月27日前開工，然因建築期間發生「嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)」（下稱新冠肺炎）疫情，依臺南市政府工務局110年6月18日南市工管一字第1100684845號令（下稱系爭函令），建築期限自動延展2年，無須另行申請，建築期限

因系爭函令而自動增加2年，匯昌公司未能如期開工，要屬配合政府政策，難認屬可歸責於匯昌公司之事由，且工程期限亦應隨之加計2年，則匯昌公司至遲應於116年10月前完工並取得使用執照，並至117年1月間始逾期滿3個月。又原告明知匯昌公司逾期開工，仍於112年4月19日給付開工款，應認兩造就系爭建案之開工日及完工日均已默示合意變更。縱認匯昌公司未能如期完工，亦應準用系爭契約第24條約定，原告僅得請求返還已付價金並加計法定利息，始符誠信原則。倘認匯昌公司應負違約之責，系爭契約第25條第3款約定之違約金過高，應予酌減，且遲延利息逾週年利率16%部分，依民法第205條規定自屬無效等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡廣晉公司：廣晉公司固與匯昌公司負同業連帶保證責任，惟擔保內容僅止於匯昌公司如未完成建案，則由廣晉公司負交屋之責，顯與民法連帶保證人之意涵不同等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告於111年5月27日與匯昌公司就系爭建案簽立系爭契約，約定由原告向匯昌公司購買系爭房地，總價為570萬元。

㈡匯昌公司於110年10月27日就系爭建案取得臺南市政府工務局核發之建造執照。

㈢系爭契約第6條之1約定：「本公司與依公司章程規定得對外保證之廣晉公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償」等語。

㈣系爭契約第11條第1款約定：「本預售屋之建築工程應在111年6月27日之前開工，114年10月27日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下

列情事之一者，得順延期間：㈠因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。㈡因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」；第2款約定：「賣方如逾前款期間未開工或未取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意違約之處罰規定處理」等語。

㈤系爭契約第25條第1款約定：「賣方違反『建材設備及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約」；第3款約定：「買方依第1款或第2款解除契約時，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15%（不得低於15%）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」等語。

㈥原告於111年4月19日繳納訂金6萬元、111年5月17日繳納簽約金33萬元、於112年4月19日繳納開工款24萬元、並於114年5月5日繳納五樓頂板款項7萬元，合計已繳納系爭房地價金70萬元。

四、得心證之理由：

㈠匯昌公司已違反系爭契約第11條第1款關於開工及取得使用執照期限之約定：

1.原告主張匯昌公司逾3個月仍未開工，提出591新建案資料為證（見本院卷第49頁），觀之該資料雖記載系爭建案於112年1月19日已動工，各格局產品皆有在售，現場備有建材展示可供參觀等語，然並未記載系爭建案實際開工日期，尚難據此認定系爭建案申報開工之日。而匯昌公司抗辯系爭建案申報開工日為111年7月27日，有臺南市政府工務局115年7月1日南市工管二字第1151007595號函在卷為憑（見本院卷第93至94頁）；原告主張匯昌公司迄今仍未取得使用執照，則為匯昌公司所不爭執，堪以認定。是匯昌公司既於111年7月27日始就系爭建案申報開工，迄今仍未完工，已徵其已違反

系爭契約第11條第1款約定於111年6月27日前開工、於114年10月27日前取得使用執照期限之期限。

2.匯昌公司雖抗辯系爭建案之建築期限因系爭函令而自動增加2年，然系爭函令僅係臺南市政府工務局於110年6月18日為因應新冠肺炎疫情，依職權展延建造執照及雜項執照之行政措施，核與系爭契約第11條第1款約定期限無涉，原告與匯昌公司間就系爭建案約定之建築期限尚不因臺南市政府公告系爭函令而自動延長2年，仍應由匯昌公司自行舉證證明有無得以順延期間之事由，惟匯昌公司於本院審理中就其如何受疫情影響而需順延期間，並未提出相關證據以實其說，尚難認匯昌公司具備11條第1款第1目、第2目順延期間事由，亦難認其符合第24條約定不可抗力因素之處理情形。匯昌公司又辯稱原告明知系爭建案逾期開工，仍於112年4月19日給付開工款，應認雙方就開工日及完工日均已默示合意變更，惟原告交付開工款係其基於系爭契約所負之付款義務，自不能以其於匯昌公司逾期開工後仍交付開工款，而認雙方已默示合意變更開工日及完工日，匯昌公司上開抗辯，均不足採。從而，匯昌公司就系爭建案既已逾期開工，且逾期3個月仍未取得使用執照，原告就逾期開工部分，依系爭契約第11條第2款前段約定請求遲延利息；就逾期取得使用執照部分，依系爭契約第11條第2款及第25條第1款、第3款約定，解除契約並請求匯昌公司返還已繳納之價金、給付遲延利息及違約金，自屬有據。

㈡原告就逾期開工得請求之遲延利息：

原告就系爭建案逾期開工部分，依系爭契約第11條第2款前段得主張之遲延利息，應以匯昌公司發生遲延情事之111年6月28日起至申報開工即111年7月27日予以計算，而原告於匯昌公司申報開工前，分別已於111年4月19日給付訂金6萬元、111年5月17日給付簽約金33萬元，共計39萬元，為兩造所不爭執，是原告得請求匯昌公司給付按已繳價款39萬元自111年6月28日起至111年7月27日止，依日利率萬分之5計算

之遲延利息，共計5,850元（計算式：39萬元×30日×0.0005＝5,850元）。

㈢原告就逾期取得使用執照得請求之遲延利息、已繳價款及違約金：

1.原告就逾期取得使用執照部分，主張以匯昌公司逾114年10月27日約定取得使用執照期限3個月為由解除契約，有匯昌公司於114年10月14日寄發之臺南新南郵局存證信函、臺南市消費爭議調解委員會筆錄在卷可查（見補字卷第77、81至84頁），堪認原告已依系爭契約第25條第1款約定解除系爭契約，系爭契約應自114年10月27日起算3個月後即115年1月27日解除。原告依系爭契約第11條第2款前段得主張之遲延利息，應以匯昌公司發生遲延情事之114年10月28日起至115年1月27日予以計算，而原告迄今已繳納系爭房地價款共70萬元，為兩造所不爭執，是原告得請求匯昌公司給付按已繳價款70萬元自114年10月28日起至115年1月25日止，依日利率萬分之5計算之遲延利息，共計32,200元（計算式：70萬元×92日×0.0005＝32,200元）。又系爭契約業因原告行使系爭契約第25條第1款約定之解除權而解除，原告自得依系爭契約第25條第3款約定，請求匯昌公司返還已繳價款70萬元。

2.再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項分別定有明文。查系爭契約就第25條第3款所定違約金之性質，並無特別之約定，依民法第250條第2項規定，自應視為因不履行而生損害之賠償總額，即賠償總額預定性之違約金。又系爭契約第25條第3款乃約定原告依同條第1款、第2款約定解除契約時，匯昌公司應給付違約金，而同條第1款關於違反取得使

用執照期限之約定部分，既係針對逾期取得使用執照所為之約定，自係買賣雙方針對賣方就取得使用執照給付遲延，即不於適當時期履行債務所生損害之賠償總額約定之違約金。查系爭房地總價為570萬元，為兩造所不爭執，因系爭房地總價570萬元之15%，即855,000元，已超過原告已繳價款，應以已繳價款為限，則原告得依系爭契約第25條第3款約定，請求匯昌公司給付違約金70萬元。

3.至匯昌公司抗辯違約金過高，應予酌減，且遲延利息逾週年利率16%部分，依民法第205條規定自屬無效云云。然按定型化契約，係由締約當事人之一方預先擬定契約條款，他方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，為恐當事人間因經濟上與智識上地位不對等，使締約地位弱勢之一方喪失決定契約內容之自由，故消費者保護法第12條、第16條針對定型化契約條款之效力為管制之規範，且同法第17條就中央主管機關得公告特定行業定型化契約應記載或不得記載之事項及效力予以規定。鑒於中央主管機關依據消費者保護法第17條第1項規定公告之「應記載及不得記載事項」，係屬於對消費者權益最低限度之保障，自不容許契約當事人以定型化契約方式，訂定更不利於消費者之條款。其違反者，該定型化契約條款無效，而以中央主管機關公告之特定行業定型化契約應記載之事項為契約內容，作為雙方權利義務關係之依據（最高法院109年度台上字第469號判決意旨參照）。查匯昌公司為營建住宅房屋出售之企業經營者，而原告為購置不動產以為居住目的使用之消費者，且系爭契約為匯昌公司預先擬定，目的為與向其預購系爭建案之多數消費者訂立同類契約使用，是系爭契約自屬消保法所稱之定型化契約，自應受消保法對於定型化契約所為之規制。而系爭契約第11條、第25條關於「開工及取得使用執照期限」及「違約之處罰」，核與內政部公布、經行政院消費者保護委員會通過之預售屋買賣定型化契約應記載事項第12條、第24規定相符（見本院卷第209至216頁），自難認有何顯失公平之情，揆之前揭說

明，本院認為自應尊重原告與匯昌公司所訂系爭契約第11條、第25條約定，始符合契約約定之本旨。

㈣原告不得請求廣晉公司連帶給付：

原告向匯昌公司買受系爭房地，訂立系爭契約，就不動產開發信託、價金返還保證、價金信託、同業連帶擔保、公會連帶保證等各項履約擔保機制，勾選同業連帶擔保，即匯昌公司未依約完工或交屋者，買方可向同業同級擔保公司即廣晉公司請求完成本建案後交屋。系爭建案既採該等「同業連帶擔保」之履約擔保機制，廣晉公司所負保證責任應僅以「使系爭建案完工」為限，並非明示約定與匯昌公司同負連帶賠償責任。原告就此固稱應為有利消費者之解釋云云（見本院卷第84頁），惟系爭契約第6條之1已約定明確，自無消費者保護法第11條第2項之適用，不足為有利原告之認定。

五、綜上所述，原告就系爭建案逾期開工部分，依系爭契約第11條第2款約定，請求匯昌公司給付遲延利息5,850元；就系爭建案逾3個月以上取得使用執照部分，依系爭契約第25條第1款約定解除系爭契約後，再依系爭契約第11條第2款、第25條第3款約定，請求匯昌公司給付遲延利息32,200元、已付價金70萬元及違約金70萬元，共計1,438,050元（計算式：5,850元＋32,200元＋70萬元＋70萬元＝1,438,050元），及其中140萬元自起訴狀繕本送達翌日即115年3月10日（見本院卷第17頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分，原告及匯昌公司各陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　11　　日

民事第五庭　法　官　王偉為

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　11　　日

書記官　賴葵樺