

臺灣臺北地方法院民事判決

105年度訴字第711號

原告 郭金仙

訴訟代理人 張立業律師

宋立文律師

被告 戎億建設股份有限公司

法定代理人 吳亦寬

訴訟代理人 賴柏翰律師

林正航律師

孫永蔚律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國109年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣174,760元，及自民國105年1月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔20%，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣59,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣174,760元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國94年1月19日與被告就其規劃、興建之「碧潭有約-潭碧樓」建案（下稱系爭建案）簽立「房屋暨土地預定買賣契約書（下稱系爭契約書）」，分別向被告購買系爭建案中D1-16樓、D3-16樓及D4-16樓之房地。而被告將系爭建案與捷運設施共構與否，區分為第一、二期工程，而其中A、B、C、D棟建築物之結構體與捷運設施共構，為第一期工程；至於E、F棟建築物未與捷運設施共構，故屬第二期工程。原告原擬於房屋興建完竣後即搬遷居住，詎料被告於簽

約後，並未依契約所約定之時程進行房屋之興建，而依系爭契約書第9條第1項及第2項關於開工及完工期限分別規定：「一、本案之第一、二期建築工程最遲應於民國94年7月1日前開工。」、「二、甲方（即原告）同意：1、若核准使用執照相關單位無法同意核准以分期方式領取各部分之使用執照，則本案第一、二期工程應於開工日後三年三個月（日曆天）內完成領取使用執照。2、若核准使用執照相關單位同意本案以分期完成領取部分使用執照，則本案第一期工程應於開工後二年三個月（日曆天）內完成領取使用執照；第二期工程應於開工日後三年三個月（日曆天）內完成領取使用執照。3、甲方同意以使用執照核准日為完工期限日期，並依使用執照取得時程，配合本約其他條款之約定辦理相關事項。」，兩造已於契約中約定被告相關履約之時程，而依台北市政府捷運工程局98年3月4日函及改制前台北縣政府工務局98年3月6日之函復所示，系爭建案被告係於94年1月27日申報開工，且本件核准使用執照之相關主管機關，並無拒絕以分期方式核發使用執照，因此，依照上開契約第9條第2項第2款之所約定，關於第一期工程（即A、B、C、D棟）部分，被告應於開工日後二年三個月之日曆天完成領取使用執照；至於第二期工程（即E、F棟）則應於開工後三年三個月之日曆天取得使用執照。換言之，就第一期工程部分（即A、B、C、D棟），被告應於96年4月26日前完工（取得使用執照），而第二期工程部分（即E、F棟），被告應於97年4月26日前完工（取得使用執照）。惟被告公司卻遲延至98年8月4日始取得第一、二期工程之使用執照，若算至98年8月3日止，被告公司就第一期工程部分至少已遲延830日、第二期工程部分則遲延465日；因此，依系爭契約第9條第4項之規定，遲延完工每逾一日，原告請求被告每日按已繳付之房地總價萬分之五計算之違約金，雖被告屢次聲稱完工遲延不可歸責於伊，僅表示系爭工程係因「原舊有保護基座結構預留鋼筋腐蝕」、「連續壁工程因公共排水溝侵界」、「發電

機地下舊有油槽遷移」、「親水平台之興建」、「申請門牌初編作業」等爭議與相關機關溝通所延誤，非其所應承受之責云云。然查，關於上開事由或屬被告應於開工前調查得知，或為施工中之界面協調不良等所造成，或因被告之規劃設計不當及溝通協調、工程履約之能力薄弱，致使本件工程遲延，而被告所辯稱上開事由，均不足以充為免除其遲延責任之正當事由，被告既已明白表示就遲延之部分，不願賠償，且於其他住戶所提請求違約金之訴訟中，均予否認其遲延責任，原告只得訴請被告依約給付違約金。本件依被告94年1月27日申報開工日起，就第一期工程部分，原應分別96年4月26日完工，惟被告遲至98年8月4日始完工取得使用執照，顯已遲延達830日，原告自得依系爭契約第9條第4項與民法第231條第1項之規定，向被告請求遲延之損害賠償。

(二)原告當時在①D1-16樓已繳納房地總價款新台幣（下同）1,290,000元，故D1-16樓得請求535,350元之違約金（ $1,290,000 \times 0.0005 \times 830 = 535,350$ ），②在D3-16樓已繳納房地總價款650,000元，故D3-16樓得請求269,750元之違約金（ $650,000 \times 0.0005 \times 830 = 269,750$ ），③在D4-16樓已繳納房地總價款630,000元，故D4-16樓得請求261,450元之違約金（ $630,000 \times 0.0005 \times 830 = 261,450$ ），總計原告得向被告請求1,066,550元之違約金。

(三)就另案最高法院、高等法院判決意旨就「被告戎億公司主張不可歸責天數」之認定部分：(1)舊有結構預留柱鋼筋與續接器強度不符CNS規範部分，不可歸責天數189天；(2)公共排水溝侵入地界部分，180天不可歸責；(3)捷運站體發電機油槽須遷移部分，87天不可歸責；(4)門牌編定部分，0天不可歸責；(5)親水平台尚未完成部分，0天不可歸責；因此縱依最高法院、高等法院另案判決之認定，被告公司遲延天數為136日，亦應給付原告違約金合計174,760元。

(四)且本案系爭契約乃被告所自行製作，用與一般消費者簽訂者，其於擬定時自應已盱衡自己得履約之時程、經濟能力、

01 對方違約時所受損害之程度等主、客觀因素，而為系爭契約
02 違約金之計算標準。然被告於本身違約時，竟否定自己製訂
03 之契約內容，辯稱違約金約定過高，實有違誠信。況系爭契
04 約約定之違約金定為每逾期1日應按買方已繳付之房地總價
05 款萬分之5計算，經核相當於年息18.3%，尚未逾越民法第20
06 5條所定最高利率20%之上限，並由此可知被告係衡量過才訂
07 定違約金為每逾期1日應按買方已繳付之房地總價款萬分之5
08 計算，故實無違約金過高之疑慮；再者，被告辯稱原告因遲
09 延交屋所受之損害與原告因被告一部履行所受投資報酬率之
10 利益相較顯然甚微，故本件違約金顯然過高而有酌減之必要
11 云云。惟原告購買房屋，因被告遲延致無法入住或為其他使
12 用，自受有未能及時入住或其他使用之不利益，縱原告所購
13 房屋之房價因景氣因素而有上漲，但此等因素與原告所受之
14 不利益，應為二事，兩者間難謂得互為因果，故被告主張違
15 約金額應予酌減云云，應非有據。

16 (五)況且被告主張違約金酌減之抗辯亦經另案臺灣高等法院民國
17 108年02月20日106年度重上更(一)字第150號判決認定無理由
18 確定在案，被告之抗辯自不足採信。

19 (六)並聲明：被告應給付原告1,066,550元及自起訴狀繕本送達
20 被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息；並願供擔
21 保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)就開工日部分：

24 (1)被告自與臺北市捷運局（下稱「捷運局」）簽約共同開發系
25 爭建案後，便配合捷運局指揮進行與公、私地主之權益分配
26 事項討論、土地徵收等事宜，並於93年11月17日向主管機關
27 申請建照，且捷運局於93年12月23日始召開「捷運新店線新
28 店站聯合開發共構基地點移交會勘」，嗣後，被告於93年12
29 月30日完成系爭建案的施工計畫書，並向主管機關申請核發
30 丁類危險性工作場所審查。於上述94年1月至94年7月期間，
31 被告於系爭建案基地原址搭設預售展示屋，以吸引承購戶到

場參觀並進行銷售。嗣於94年7月26日主管機關終於通過系爭建案丁類危險性工作場所審查後，被告便開始拆除前述預售展示屋，然而，囿於被告與捷運局之間聯開合約，系爭建案之起造人於94年1月27日向主管機關申報即將開始施作，而絕大多數承購戶在簽約時均已逾前開向主管機關申報備查之日，然簽約時被告均會告知系爭契約最遲會在94年7月1日開始動工，以符合系爭契約第9條第1項：「本案之第一、二期建築工程最遲應於民國九十四年七月一日前開工」，並說明開工後即須立刻繳納開工款。故在94年8月亦有承購戶以被告未於94年7月1日開始動工，已違反系爭契約第9條第1項為由，要求終止契約，而被告亦同意其要求。甚者，系爭建案因發生諸多難以預期，且無法歸責於被告之事由，導致未能於兩造約定的97年10月2日之前經主管機關核准使用執照，故亦有諸多承購戶以各種方式要求被告盡快完工，然各承購戶均係以94年7月1日或實際開工的時間主張應完工日期，而非前開申報備查的94年1月27日計算。

(2)一般預售屋買賣的承購戶，並不會知悉建商申請主管建築機關對於建案即將開工予以備查的日期，因此合約文字若記載為「開工」，自應理解為其字面意義：「開始動工」或「開始工程施作」，反而在文義上並無可能指向「對主管機關遞件申報即將開始施作」之意。原告將「開工」二字曲解成「被告向主管機關遞件申請」的行為，顯已悖離「開工」二字在文義上可得涵蓋的範圍。而系爭契約第9條約定目的，係用以判斷被告是否有施作工程期間過長的情形，而開工日則是用以作為施工期間的起算點。因此，審酌兩造約定系爭契約第9條上述目的，開工日自應為被告實際開始施作日，始能正確評價被告是否有施作工程期間過長的情形。

(3)至被告是否有拖延過久始開始施作的情形，在系爭契約則有第9條第1項：「本案之第一、二期建築工程最遲應於民國九十四年七月一日前開工」之約定予以把關並限制被告不得無故延滯動工。詳言之，由於國內建案開始施作前有諸多行政

01 程序及檢查需先完成，否則將有刑責相繩，兩造遂約定倘若
02 被告竭盡所能仍不能於94年7月1日前開工，則在計算施工期
03 限時仍應以94年7月1日作為開工日，以確保原告之權益及預
04 期利益不致受有損害。又系爭契約第9條第3項約定：「如乙
05 方（被告）逾本條第1項開工規定日期達三個月，則視為乙
06 方違約，雙方同意依本約第十七條規定處理（解約）」，系
07 爭建案承購戶簽訂系爭契約之時間，均係在94年1月27日前
08 幾日及94年1月27日後，故「開工」若解釋為已確定發生或
09 顯可預見之極短期間內將發生的94年1月27日申報開工日，
10 則於簽約該時，被告即已確定履行完畢開工義務，兩造何須
11 於簽約時，另以第9條第1項明定最遲應於94年7月1日前完
12 成，並於第3項明定違反之解約權。

13 (4)系爭建案之建築執照係於93年10月14日核發，倘原告主張為
14 可採，則既然起造人應於領得建造執照之日起6個月內申報
15 開工，兩造於契約之內應約定「本案之第一、二期建築工程
16 最遲應於民國九十四年四月十四日前開工」，始合於常理。
17 惟查，兩造於系爭契約關於開工日之約定係「本案之第一、
18 二期建築工程最遲應於民國九十四年七月一日前開工」，明
19 顯已逾申報開工之期限末日，足證系爭契約之「開工日」絕
20 無可能係以申報開工日為據，而必定係指「實際開工日」，
21 至於被告是否逾建築法所定應開工日，僅涉及施工單位是否
22 應被政府罰鍰、以及是否需重新申請建照，而與系爭契約所
23 約定的施工日是否應指實際施工日無關。

24 (5)再由系爭契約之體系觀之，系爭契約第9條第2項「開工」的
25 意義既然別無其他條文特別約定，解釋上自應與同條第1
26 項：「本案之第一、二期建築工程最遲應於民國九十四年七
27 月一日前開工」的「開工」二字相同。而本件原告係於94年
28 1月19日，即系爭建案已經準備向主管機關遞件申報即將開
29 始施作，並得以預期申報開工日之際，始簽訂系爭契約，且
30 多數承購戶更係於94年1月27日向主管機關申報之日後，始
31 完成契約簽訂。是倘使系爭契約的「開工」係指94年1月27

01 日即向主管機關申報的日期，何不思直接於契約載明「本案
02 之第一、二期建築工程於民國九十四年一月二十七日開
03 工」，反而迂迴地記載「最遲應於民國九十四年七月一日前
04 開工」，竟將預計開工日記載於數個月之後，是原告之主張
05 顯與常理不符且有違經驗法則。

06 (6)系爭建案出售斯時，預售屋銷售實務上的契約多以「工作
07 日」計算工期，且僅以「放樣勘驗核准日」，即法定實際能
08 開始動工的日期，作為預售屋買賣合約之開工日，而司法實
09 務見解亦多以放樣勘驗日為預售屋買賣合約之開工日。然
10 而，被告公司認為如此約定對承購戶而言殊嫌保障不周，蓋
11 實務上多有簽約後建商藉故不完成放樣勘驗並開始動工，使
12 開工期限無法開始起算等不利承購戶之情形。而被告斯時為
13 保障系爭建案承購戶之利益，乃決定：①以「日曆天」而不
14 要以「工作天」計算工期，且②不要只以「放樣勘驗日」作
15 為系爭契約之開工日，而要設定一個具體期限，倘若被告未
16 能在該期限之前完成放樣勘驗、實際開始施作，則退回到以
17 該合約約定期限作為合約所訂之「開工日」，因此於系爭契
18 約第9條第1項乃約定：「本案之第一、二期建築工程最遲應
19 於民國九十四年七月一日前開工」。亦即被告同意：倘若系
20 爭建案於94年7月1日之後始開始施作，被告願以94年7月1日
21 作為施工期限之起算點。

22 (7)且使消費者在締約時即能對於將來完工期限有所預知，利於
23 交屋前預作規劃，權益更能獲得保障。故被告於系爭建案建
24 築基地所在處搭建預售屋展示中心供來訪之潛在買家參觀。
25 且因展示中心恰好位於系爭建案之現址而非另外搭設展示中
26 心，故來參觀的潛在承購戶均會詢問何時才會開始施作，而
27 系爭建案的銷售人員於包括原告在內之所有承購戶簽約時，
28 亦均會明確告知「系爭契約的開工係指實際開工，故將俟實
29 際開工後寄發通知並請承購戶繳納開工款，最晚不會超過94
30 年7月1日」，使各承購戶對於未來何時可能需要給付開工款
31 及其後各期款項、預定何時完工、交屋等，均有具體時程可

01 供其作為私人規劃。且因該展示中心即係搭建於系爭建築建
02 築基地所在處，故各承購戶，以原告為例，其於94年1月19
03 日至預售屋展示中心簽約承購時，即可由其所處基地位置仍
04 設有展示中心，深知並無施工機具與工人在場而未實際施作
05 等客觀狀態，清楚知悉系爭建築展示中心均尚未拆除，確實尚
06 無任何工程施作行為，而不可能於一周後之1月27日開始工
07 程之施作。

08 (8)另於94年7月底即開始對承購戶寄發以藝人莫文蔚為代言人之
09 開工典禮邀請函或以電話通知，敬邀各承購戶蒞臨共襄盛
10 舉，且被告亦在開工典禮（即94年8月4日）上向各承購戶宣
11 佈系爭建築將正式開工，此有開工典禮現場影音記錄內容可
12 參。且原告係於94年8月24日始支付開工程款，正與系爭工程
13 實際開工日94年8月9日相當，且其後各期款項亦均係由94年
14 8月後繼續繳款（即「開工後第一個月」、「開工後第二個
15 月」、「開工後第三十三個月」）。從而，原告顯然亦對於
16 系爭契約之開工係指「實際開工」乙節，與被告至少具有默
17 示意思表示合致，否則原告理當積極於申報開工時給付開工
18 款，以便提前開始起算會影響交屋期程的施工期間。

19 (9)況營建工程往往需耗費大量金錢購買鋼材、設備、支付下包
20 商承攬契約之費用，故由被告於實際開工後始向原告請求給
21 付開工程款及其後各期款項的行為觀之，亦可推認被告顯然對
22 於系爭契約之開工係指「實際開工」乙節，與原告至少具有
23 默示意思表示合致，否則被告實無可能會延後通知付款而承
24 擔資金延遲匯入之風險，而應於申報開工時立即要求原告給
25 付開工程款，故由雙方當事人履行系爭契約時之實際行為，均
26 可推認雙方對於系爭契約之開工確係以「實際開工日」為
27 準，而非「申報開工日」，至少具有默示之意思表示合致。

28 (10)原告雖以被告具有決定原告繳納期日之權利，故被告執此作
29 為認定開工日期之依據不足採等等。惟如前述，系爭建築於
30 94年1月底即申報開工，然被告並未立即請求原告給付開工
31 款，而係俟實際開工後之94年8月中旬始寄發付款通知，並

01 經原告於94年8月24日繳納，至少足以證明被告於締約時確
02 信系爭契約所稱之「開工」係指「實際開工」而非「申報開
03 工」，且原告於履約過程既無任何反對之意見，被告亦未曾
04 接獲原告詢問為何被告於94年8月中旬始寄發開工款之繳款
05 通知，並據此計算之後每期之繳款期限，且其並均有確實依
06 約繳納的客觀行為，則亦足證明原告對於以實際開工作為系
07 爭契約所謂「開工」之認定依據乙節，至少已有默示同意，
08 並足以引起被告之正當信任。原告於履約過程享有於「實際
09 開工日」後始繳納「開工款」及其後各期款項之期限利益，
10 卻於被告已依約完工、交屋後提起本件訴訟，悖於前情遽稱
11 應提前以「申報開工」作為判斷施工期限之依據，而欲使被
12 告違約天數徒增194天。

13 (11)再者，預售屋的承購戶真正在乎的絕非被告何時向主管機關
14 申請對於建案即將開工予以備查，甚至多數消費者自簽約起
15 至履約完成均不會知悉被告究竟是何時完成申報程序，實際
16 開工才是真正「公開可信之對外憑藉」。且原告自104年起
17 訴迄今已近4年，亦從未曾提出任何實質證據，舉證證明其
18 於簽約時知悉申報日期，更未證明其認定系爭契約第9條的
19 開工日係被告向主管機關申報即將開始施作的日期。故於原
20 告未提出任何反證以推翻被告已證明系爭契約兩造締約時之
21 真意，係以「實際開工日」為契約「開工日」之主張下，依
22 民事證據法之「優勢證據法則」，自應以被告之主張為可
23 採。事實上，原告真正在乎的是被告於何時開始動工，以及
24 其何時須開始繳納開工款。職是，原告主張系爭契約的「開
25 工日」是各承購戶可能自簽約到交屋都不知道確切日期的申
26 報開工日，而非兩造均有共同認識且據此作為繳納開工款的
27 實際開工日期，顯然悖於兩造締約時之主觀認知，更與買賣
28 預售屋的常情全然相左。

29 (12)依一般建案的執行流程，在完成建築圖面等基礎事項之後
30 就可以先申請建築執照，之後可以向主管機關申報即將開始
31 施作，但實際仍要等待五大管線送審完畢、完成現況鑑定，

01 取得丁類危險性工作場所審查合格，最後放樣勘驗完畢之
02 後，才能開始動工。倘若未完成上述程序，即率爾於向主管
03 機關申報後即將開始施作，建商甚至會罹於刑責。而系爭建
04 案於94年7月26日始完成丁類危險性工作場所之審查，被告
05 顯無可能於申報開工日（94年1月27日）即開始施作，因
06 此，被告於94年1月27日申報開工至94年7月26日此段期間，
07 因尚未通過勞動檢查，確有「依法令無法開始施作系爭建
08 案」之情事。

09 (13)基於法令之限制，工程實務案件均將「開工日」認定為「放
10 樣勘驗完成日」，即依法可實際開始施作工程之日期，且依
11 系爭建案建造執照之加註事項附表，被告於申報放樣勘驗
12 前，須陸續進行防災計畫、結構、施工計畫、五大管線、電
13 信、汙水、消防、自來水、電力、現況鑑定及丁類危險性工
14 作場所等各種審查，惟上開行政事務不僅繁雜，且因系爭建
15 案之規模甚大，致使主管機關之審核較一般建案更為費時，
16 實無可能在申報開工日即94年1月27日前即完成上開行政程
17 序並進行放樣勘驗，且被告於前揭過程中均持續進行各項行
18 政執照之申請及相關設計之送審作業，並無任何怠惰。據
19 此，由系爭建案於94年8月9日完成放樣勘驗之事實，益徵被
20 告歷次主張系爭契約之實質開工日即94年8月9日相符。

21 (14)是故，系爭建案因於94年7月5日經臺北市政府捷運局核備施
22 工計畫，以及94年7月26日經前行政院勞工委員會北區勞動
23 檢查所審查合格前，以及94年8月9日完成放樣勘驗之前，依
24 法不得施作。故倘若採原告主張，認為系爭建案的開工日為
25 94年1月27日，則於94年1月27日至94年8月9日之期間，系爭
26 建案係依法不得施作，故依據民法第230條或系爭契約第9條
27 第5項，此段期間應予以扣除，不得計入違約天數。

28 (二)就完工日部分：

29 (1)兩造對於系爭建案的完工認定時點之爭點在於究竟應以「使
30 用執照核准日」即98年4月9日，或是「使用執照取得日」即
31 98年8月3日為斷。然對此爭點，系爭契約第9條第2項第3款

01 已明確載明「甲方（按：即原告）同意以使用執照核准日為
02 完工期限日期」，至屬明確。

03 (2)系爭契約第9條第2項第3款約定：「甲方同意以使用執照核
04 准日為完工期限日期，並依使用執照取得時程，配合本約其
05 他條款之約定辦理相關事項」，基於私法自治及契約自由原
06 則，該款約定內容既不違反法律強行規定及公序良俗，又非
07 締約之過程有何法定瑕疵而經原告依法撤銷其意思表示，依
08 司法院大法官釋字第576號解釋及最高法院判決意旨，自應
09 成為兩造當事人間之行為規範，雙方均應受其效力之拘束。

10 (3)依上開條款約定，兩造已明示約定以「使用執照核准日」作
11 為完工期限日期，僅另約定以「使用執照取得時程」作為系
12 爭契約其他約定辦理事項（例如：「產權移轉登記日」等）
13 之依據。從而，兩造間對於如何認定「完工期限日期」已於
14 系爭契約約定之文字中詳為表達，毫無任何不明之處，而須
15 別事探求，自不得反捨契約文字而更為曲解，更無原告所謂
16 應依消費者保護法，為有利於消費者解釋之空間。

17 (4)原告主張使用執照遲至98年8月3日領取，顯屬可歸責於被告
18 所致等語，惟使用執照之領取時間為何，僅與房屋產權移轉
19 登記及交屋時點有關，自無從執此變更兩造於系爭契約明示
20 約定以「使用執照核准日」作為完工期限日期之事實。況
21 且，系爭契約第1條既已載明：「本契約於簽訂前，已經甲
22 方詳實審閱，並確信本契約書符合誠信原則」，自不容原告
23 臨訟空言否認兩造間對於「以使用執照核准日為完工期限日
24 期」之約定。

25 (5)依建築法第70條規定，使用執照之核發，係於建築工程完竣
26 後，由起造人會同承造人及監造人申請，經主管建築機關查
27 驗完竣其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖
28 樣相符發給。是系爭建案實際完工日應以核發使用執照日即
29 98年4月9日為準，且系爭契約第9條第4項係約定有關逾期完
30 工之違約金事項，同條第2項第3款約定：「甲方（即原告）
31 同意以使用執照核准日為完工期限日期，並『依使用執照取

得時程』，配合本約其他條款之約定辦理相關事項」，已明確區分系爭房屋之完工與使用執照之領取為二事，且關於完工期限日期，兩造係合意以使用執照核准日為準（即98年4月9日），並無文義不明之情。

(三)就工程遲延日數部分：

(1)舊有結構預留柱鋼筋與續接器強度不符CNS規範且數量不足之部分，造成系爭建案遲延189日，且不可歸責於被告：

①系爭建案為被告與臺北市政府捷運工程局合作之聯合開發案，必須延用舊有捷運設施結構體，以銜接捷運聯合開發大樓共構工程，而在舊有捷運設施結構體上，原有結構預留柱，以供聯合開發廠商施工並繼續向上興建，而該結構預留柱上包覆有防水混凝土保護層以避免預留柱鋼筋銹蝕，故除非於實際進場施作時以破壞混凝土保護層之方式檢測鋼筋狀況，否則殆無可能預知鋼筋以及鋼筋接續器之強度及數量是否符合工程規範。結構預留柱的強度必須足以支撐上方結構的重量，對於建築品質及安全，至關重要。

②被告為求慎重，於系爭建案在銜接舊有捷運設施結構體施工時，主動對舊有捷運設施所預留之鋼筋為鋼筋取樣作業，並將現場取樣之鋼筋樣品送至相關公正檢驗單位進行強度檢測，以確認後續系爭建案結構體銜接舊有捷運設施結構體可安全無虞。經被告於系爭建案實際開工後之94年9月13日，依工程標準施工方式敲除原預留柱位上的鋼筋混凝土保護層，並對舊有捷運設施結構體所預留之鋼筋取樣後發現：在A棟至D棟之舊有捷運設施結構體之預留柱位上，保護基礎柱座上舊有之結構預留鋼筋已有腐蝕現象，且發現現場點驗之鋼筋數量，相較於臺北市政府捷運工程局移交之結構圖說，竟有高達17隻結構預留柱中的鋼筋數量短少，且其中竟有部分結構預留柱，單一柱體中鋼筋短少之數量即高達34隻，表列不足數量之比率最高達31.5%，此亦為原告所自陳。而於銜接舊有捷運設施結構體施工時，被告對舊有捷運設施所預留之鋼筋為鋼筋取樣作業，並送至SGS材料及工程實驗室進

01 行檢驗後，竟亦發現該次取樣的樣品強度檢測未達標準，而
02 有危害新舊建築結構體銜接安全疑慮。

03 ③基此，結構工程技師隨即於94年10月3日提出「異常工作報
04 告書」及補強建議：「經工地現場於94年9月13日現場取樣
05 (原預留鋼筋及續接器)，其抗拉強度408N/mm²顯示其不符合
06 SA級之規範；承上其化性試驗，顯示其材質非可焊，經會議
07 討論，關於本工程B棟一樓，C、D棟二樓及A棟五樓原站體預
08 留鋼筋續接強度不足，提出鋼板補強方式」，且現場點驗之
09 鋼筋數量亦明顯少於圖說所記載數量，其中有部分結構柱鋼
10 筋短少十餘隻，此業經系爭建案之營建管理公司、建築師會
11 同營造廠所勘驗確認，並有「異常工作報告書」在卷可稽。

12 ④系爭預留鋼筋因鏽蝕導致續接強度不足，亦有臺灣省土木技
13 師公會之鑑定意見結果「1. 94年9月13日對系爭工程A、B、
14 C、D棟原舊有2樓結構預留柱之鋼筋取樣前，如僅依舊鋼筋
15 外觀之鏽蝕程度是無法判定其強度是否符合強度標準，亦即
16 無法憑目視即可知系爭工程A、B、C、D棟原舊有保護基座結
17 構預留鋼筋已腐蝕無法達其設計強度之認定。2. 上述『原舊
18 有保護基座結構預留鋼筋』除強度無法達到設計要求外，經
19 查尚有鋼筋數量不足之情形產生，其中表列不足數量之比率
20 最高達缺31.5%，故有補強必要。3. 補強工程進行時，2樓以
21 上之結構體無法興建，故對系爭工程之要徑作業產生影響。
22 4. 查被告提送本會『碧潭有約工程原預定進度與因遭遇舊有
23 結構預留柱補強延誤時程說明表』，受影響工期自94年9月1
24 3日至95年3月20日，共計189天（18+31+30+31+31+28+20=18
25 9）」可稽。

26 ⑤依大億公司與臺北市政府所訂之「台北都會區大眾捷運系統
27 新店線新店站聯合開發基地土地開發投資契約書」所載，該
28 開發基地原係規劃地下5樓、地上33層樓商場及辦公大樓，
29 倘系爭建案之舊有結構預留柱鋼筋與續接器均經合法施作，
30 則其強度及數量理應足以興建地下5樓、地上33層樓建物，
31 又被告合理信賴臺北市政府捷運工程局對於鋼筋數量及強度

所為之承諾，深信捷運新店站結構體屬於公共設施，應已完善施工，且當被告以該等舊有結構預留柱鋼筋與續接器為基礎，施作系爭建案A至D棟僅為11至19層樓、E、F棟為27層樓之建物，其規模遠低於原先所設計之地上33層規模，衡諸常情，自無可能懷疑結構預留柱之鋼筋會有數量或強度不足的問題。

⑥除土木技師鑑定報告已明確認定系爭建案A至F棟均有受「舊有結構預留柱鋼筋數量不足，且鋼筋與續接器銹蝕及強度不符CNS規範」影響，而不可歸責於被告外。另案於105年8月15日去函社團法人中華民國建築技術學會，再重行提供鑑定意見。嗣經建築技術學會在詳閱所有卷證後，於106年5月5日回覆並提供鑑定報告書，說明舊有結構預留柱鋼筋屬於隱蔽部分，依一般工程慣例僅能於工程進場時以破壞混凝土保護層之方式，據以確認實際數量及規格，故依據結構計算書之內容並無法預判舊有預留柱鋼筋及續接器發生「腐蝕現象」、「強度不足」、「數量不足」之情形，而無從由該結構計算書中發現系爭建案有鋼筋數量不足、鋼筋與續接器強度不足之情形，更進一步研判被告斷無可能對舊有結構預留柱鋼筋強度不足及數量不足之問題預留處理工期，故上述補強工程實屬額外之工作項目，影響系爭建案之工期自94年9月13日起至95年3月20日止，共計為189天。

(2)公共排水溝侵入地界，共計212日不可歸責於被告部分：

①被告於系爭建案架設施工安全圍籬時，發現施工界線內之地下有公共排水溝，且侵入本建築基地之土地地界內竟長達2至2.5公尺，被告須先釐清侵入地界之公共排水溝位置為何，並會同基地土地管轄權責機關新店市公所及相關單位調查瞭解，方能繼續施工，故與被告合作之大億公司於94年7月21日，行文新店市文中路及新店路之兩側路邊公共排水溝管轄機關即新店市公所，請新店市公所協調各相關單位會同現場會勘。於94年8月4日，經新店市公所指派人員至現場會勘，確認系爭建案之基地土地使用範圍，遭新店市文中路及

01 新店路之兩側路邊公共排水溝侵占基地地界內。

02 ②由於此公共排水溝侵入地界事件，將使系爭建案A、B、C、
03 D、E、F棟之地下室結構體工程無法施工，故於94年9月19
04 日，新店市公所函請包括臺北縣政府工務局及臺北市捷運局
05 在內之相關單位於94年9月26日再次現場會勘，並表示：
06 「旨揭工程經地政單位鑑界後表示其所有土地之地界線位於
07 道路中，且其需於地界線邊施作連續壁，即工程開工後需敲
08 除現有排水溝」。

09 ③新店市公所雖據此於94年10月25日，核准被告所提之排水溝
10 遷移工程計畫書，然其因政治考量，故要求被告於94年12月
11 3日縣市長、縣市議員、及鄉鎮市長三合一選舉日後，方得
12 依被告所提之排水溝計畫書施作，而至95年1月13日，新店
13 市公所又以北縣店工字第0940041242號函表示：關於系爭公
14 共排水溝遷移工程，需待交通維持計畫通過後，方可就系爭
15 公共排水溝遷移工程進行施工。被告收受新店市公所上開函
16 文後，立即於當日備妥相關資料，並於隔日（即95年1月14
17 日）立刻開始進行公共排水溝遷移工程，至95年2月17日即
18 將文中路及新店路之兩側路邊公共排水溝遷至本基地之土地
19 界線範圍外，隨後立即接續原施工進度。

20 ④前開情形經臺灣省土木技師公會鑑定後亦認：倘未經主管機
21 關之確認，被告實無法知悉該公共排水溝是否有侵入系爭建
22 案之地界，且該公共排水溝侵入地界之情形業已影響系爭建
23 案之要徑作業之進度，受影響工期達180天；復依建築技術
24 學會亦認為該公共排水溝入侵基地達2至2.5公尺，與連續壁
25 工程重疊。且因系爭建案之連續壁施工須先開挖導溝及導牆
26 作業，故須先將該公共排水溝遷移後方可進行後續作業，因
27 此所導致之工程進度延宕係自94年8月22日至95年2月17日，
28 共計為180天。

29 ⑤由於系爭新店路與文中路之公共排水溝本不應位於私人建築
30 地界上，被告自無從預知此等異常事件，因此該公共排水溝
31 侵入地界事件實不可歸責於被告，自94年7月21日起至95年2

月17日止，共計影響系爭工程212天。

(3)捷運新店線新店站站體發電機油槽須遷移，共計173日不可歸責於被告之部分：

①於94年8月10日，臺北市捷運局邀集各相關單位，針對系爭建案安全圍籬內設施之處置方式進行會勘，於該次會勘會議中發現：系爭建案E棟與F棟大樓主體結構工程之連續壁壁體施工動線上，存有捷運局舊有新店站站體發電機油槽（下稱「捷運站發電機油槽」），將影響系爭建案之連續壁壁體施工，會議結論並謂「現有通風井後側之發電機油槽係位於地下室開挖範圍內，將在不影響安全及功能之原則下，請土建處及工程處檢討移設至其他位置之可行性」。

②在被告施工前，該捷運站發電機油槽不僅於地表面上肉眼難以察覺，且就臺北市捷運局於94年1至2月間交付予被告之相關設計圖清冊上，根本未見任何標示或圖說顯示此等設施，則被告對此等設計圖清冊未曾標示、且肉眼無法察覺之地下設施，自無任何預見其存在且事先準備之可能。

③由於捷運站發電機油槽位於系爭工程主體結構地下室範圍內，使系爭工程主體結構亦無法施工。又其內有大量儲油，若不妥善遷移，將嚴重影響公眾安全。故嗣後臺北市捷運局於94年9月8日現場會勘會議指示：將儲油槽遷至文中路側。未料，開挖後發現該位置地下即有建物，而不得將油槽遷移此處。臺北市捷運局乃陸續於94年10月4日及94年10月20日召開會議討論發電機油槽之遷移處理方式，決定加作300公升備用油箱取代現有儲油槽，儲油槽挖出後以廢棄物處理，剩餘油料數千公升抽出後，交予捷運公司。

④於94年11月15日，被告下包商提報發電機油槽拆除工作時程說明，並請臺北市捷運局核備。94年11月17日，被告下包商會同捷運公司人員，依會議結論將捷運站發電機油槽剩油抽出分裝，並將現場抽出油料3,440公升點交與捷運公司。

⑤再依建築技術學會鑑定報告，發電機油槽係埋設於地下，並非構築於地上建物，尚難發現系爭建案所座落土地存有「捷

01 運既有油槽設施」，故於開挖後始發現於工程慣例上尚屬合
02 理，且確實會影響系爭建案工程進行，因此所導致之系爭建
03 案進度延宕係自94年10月9日至95年1月3日，共計為87天。

04 ⑥足見該發電機油槽係為捷運新店線新店站所有，其處理方式
05 需經各相關單位多次會勘審核方可確認，顯不可歸責於被
06 告。被告至94年12月30日，方得順利依相關單位之指示完成
07 發電機油槽遷移計畫，而後續之系爭工程結構主體地下室連
08 續壁體工程，亦得以開始施工。自94年7月15日起至95年1
09 月3日止，共計影響工期173天。

10 (4)門牌初編作業遲延，共計120日不可歸責於被告之部分：

11 ①依臺北縣政府「核發使用執照標準作業流程說明」規定，門
12 牌初編證明為申請使用執照之必備文件，復依臺北縣政府網
13 站公告，門牌初編之處理期限為3日。故於97年6月3日，被
14 告即委由大億公司依規定填報門牌申請書，向管轄機關新店
15 市戶政事務所申辦門牌編定。未料新店市戶政事務所竟提出
16 里鄰重編之規劃，並於97年6月5日致函新店市公所及張南里
17 里長：「本次該社區申請編訂之戶數計792戶，請貴單位派
18 員共同協調里鄰編組」。至97年6月30日，新店市公所發文
19 予張南里辦公處，要求其提出新編11至16鄰門牌編訂案。

20 ②然系爭建案經新店市公所召集相關單位多次會勘討論後，門
21 牌編訂方案仍懸而未決。但因門牌初編證明為申請使用執照
22 必備項目，苦於申辦時程冗長，大億公司不得已於97年8月1
23 5日致函新店市公所表示：「本公司申辦門牌皆依程序申
24 報，最遲應於7日（註：應為3日。此處記載『7日』應為誤
25 繕）內辦理完成，惟貴所辦理本案已逾2月有餘，仍未辦理
26 完成，且亦不明瞭貴所內部作業流程，苦於申辦時程冗長，
27 請明確函覆本公司繳納門牌證明費用及取得證明時程」，促
28 請新店市公所協助申辦門牌核准之事宜。

29 ③而於97年8月19日，新店市公所一改原先要求里鄰重新編組
30 之立場，發函表示：「經與張南里辦公處協調後，碧潭有約
31 社區A、B、C、D、E、F棟門牌編至1鄰及5鄰（原里鄰不予重

新編組)」。97年8月22日，新店市公所等相關單位再次針對系爭建案里鄰整編之規劃暨門牌編訂進行會勘。直至97年10月2日，新店市公所方始以北縣店民字第0970043276號函，通知新店市戶政事務所所有關係爭工程「碧潭有約社區」里鄰整編之規劃暨門牌編訂之最後結論：「依97年8月22日會勘紀錄…A、B、C、D棟（新店路）編為第5鄰。E、F棟（北宜路）編為第1鄰。原里鄰不予重新編組」。被告並旋即於隔日即97年10月3日，獲新店市戶政事務所以北縣店戶字第0970007041號函核准本件門牌初編：「准於民國97年10月2日核定初編為張南里1鄰北宜路一段6號等共計792戶（詳細里鄰門牌與戶別對照如附表所示）」。

④臺灣省土木技師公會認為縱使因系爭建案戶數較多，依實務狀況，至多僅有可能使原行政規則規定之3日延長為10日，亦絕無可能如本件之遲延天數高達120天，係主管機關對於門牌初編之反覆，非被告所能掌控，畢竟主管機關是否里鄰整編，應已瞭若指掌才是，而非一再重複行政里鄰整編之作業，臺灣省土木技師公會的鑑定意見亦推估僅需10天之作業期間，故不可歸責於被告之天數為113天。

⑤由系爭建案最後里鄰未經重編，被告即已取得門牌初編證明可知，上述主管機關立場轉折所造成時程延宕，實非必要。然上情使本件原可於3日（97年6月6日，即自97年6月3日遞件申請起算3日後）取得門牌初編證明之系爭建案，遲至97年10月3日方取得門牌初編，難謂被告有何可歸責之處。從而，自97年6月6日起至97年10月3日止，門牌初編共計延誤系爭工程120天，而不可歸責於被告。

(5)親水平台導致遲延領照，共計196日不可歸責於被告之部分：

①93年6月2日專案小組決議：「有關跨越道路之人工平台及人行天橋之有關設施，其使用管理維護計畫，應確實與新店市公所討論，其具體共識應納入報告書中敘明。前述具體共識應與建築施工放樣前辦理完成，並納入本案建造執照中載

明」。由該決議明確記載：應納入建造執照中載明者，乃係「與新店市公所討論之使用管理維護計畫具體共識」，而非指親水平台應為核發建造執照或審核使用執照之項目，更未課予被告必須將親水平台與系爭建物本體同時完成方得申請使用執照之法律義務，是二者自應脫鉤處理。且實際上，系爭建案於94年8月完成放樣勘驗，被告確實早在94年7月14日就已經與新店市公所達成具體共識，並無任何延滯。

②嗣後，臺北縣政府方於系爭建案之建造執照後附加註事項記載：「都審部分依城鄉局93年9月21日北府城規字第0930615633號函辦理」，並依照所稱城鄉局93年9月21日函，做出按前開93年6月2日專案小組決議，系爭建案與親水平台脫勾處理的最終結論，遂於系爭建案之建照核准圖所載親水平台之位置上明確記載：「2樓親水平台依都市設計審議結論與建照申請分開辦理」，可見系爭親水平台之興建原應與系爭建案脫勾處理：既非屬系爭建案「建造執照」審核之一部份，更不應成為准駁「使用執照」申請時所應考量之項目。

③甚至臺北縣新店市公所於94年2月曾發函予臺北縣政府，指稱親水平台的使用管理計畫尚未達成共識，要求臺北縣政府暫緩發照，然臺北縣政府為此又再次發函重申親水平台與系爭建案無關之本旨：「其相關設施（人工平台與人行天橋）與建照分開辦理申請」。至97年5月15日，臺北縣政府城鄉局再次召開親水平台協調會議，並表示臺北縣政府已於相關行政作業予以協助，要求開發單位將親水平台興建完成，而由於親水平台與系爭建案乃屬二事，為避免親水平台而延誤本件使用執照之進度，李祖原建築師事務所當場強調：「當初都審核備時，為利於建照申請，所以將親水平台與建築本體作一切割，因此在建照申請時，並未包括這一部份」。臺北縣政府工務局亦於同次會議中確認：「建照部份目前並沒有包括親水平台」，足證親水平台的施工與相關行政審查，依被告當時與臺北縣政府的約定，確實係與系爭建案分開辦理，否則被告不願意無償代為興建。

01 ④然臺北縣政府嗣後竟將親水平台與使用執照核准程序掛勾處
02 理，自97年6月間起，被告為此即持續與臺北縣政府溝通協
03 商，避免因額外之親水平台事件而使系爭建案之使用執照核
04 准程序遭遇延宕。嗣被告於97年8月29日申請系爭建案之使
05 用執照時，經預審確認並補正相關事項後，臺北縣政府仍未
06 予核准系爭建案之使用執照，且於臺北縣都審會97年10月23
07 日第117次會議決議：「同意親水平台使照與建築主體分開
08 辦理，辦理方式及保證金以專簽方式簽辦」。98年1月21
09 日，臺北縣政府副縣長復要求「開發單位提供親水平台之完
10 工保證或保證金後，請領使用執照」，仍將額外之親水平台
11 建築與本件建築主體使用執照掛勾處理，甚至於被告98年1
12 月14日申請使用執照時，臺北縣政府竟以「親水平台保證金
13 事宜城鄉局尚未備查」為由，否准系爭建案使用執照。

14 ⑤被告從未因施作系爭親水平台而取得任何對價或優惠（如容
15 積率獎勵或獎勵金等），僅係基於臺北縣都審會之要求，方
16 同意無償施作系爭親水平台以回饋當地居民，且因該親水平
17 台該如何興建、興建於何處，皆須臺北縣政府確認後方可施
18 作，被告無法控制其進度。因此，建照執照及在歷次會議記
19 錄乃明確記載，臺北縣政府同意系爭建案之使用執照得與親
20 水平台之完工與否脫勾處理，故被告於評估系爭建案工期時
21 自不可能將之列入考量，且原告迄今仍未說明被告究竟有何
22 法律上義務，須於系爭建案完工時一併完成親水平台之興
23 建。詎臺北縣政府竟將被告同意無償興建的親水平台建築，
24 與系爭建案主體之使用執照掛勾處理，至屬無理。而系爭建
25 案因此所導致之使用執照核准期程延宕，已違反行政法上不
26 當連結禁止原則及信賴保護原則，至屬違法，因此發生的遲
27 延自不可歸責於被告。

28 ⑥土木技師公會鑑定報告亦認為：「本案原開發案並無親水平
29 台之規劃，後因臺北縣都市設計審議委員會加入，另於第11
30 7次會議中尚有『原則同意親水平台使照與建築主體分開辦
31 理，辦理方式及保證金以專簽方式辦理』，應可見出親水平

01 台與建築主體係分開辦理，惟臺北縣政府未將『保證完成親
02 水平台之興建』與使用執照之申請核發連結在一起，致使照
03 之核發異於平常之申請案，方會以專簽方式辦理」。

04 ⑦是故，親水平台確係被告於第二、三次無法獲核准使用執照
05 的唯一原因，原告主張系爭建案係因其餘九項尚未補正始未
06 獲核准使用執照，與實情背道而馳。而主管機關將本應脫勾
07 處理的親水平台納為系爭建案使用執照核准之前提要件，違
08 反行政法上不當連結禁止原則及信賴保護原則，至屬違法，
09 且被告自開始興建系爭建案時起，並無怠惰或可歸責之處，
10 故被告為排除該障礙事由所花費之196日應予扣除。

11 (6)使用執照核准後因公部門用印遲延致延宕領取使用執照，共
12 計106日不可歸責於被告之部分：

13 ①依臺北縣政府「核發使用執照標準作業流程說明」之規定，
14 於使用執照核准後，僅1日即可領取之。查系爭建案之使用
15 執照於98年4月9日核准後，與被告合作之大億公司隨即於98
16 年4月16日備妥申請文件，函請臺北市捷運局用印，以申請
17 使用執照副本。詎料，臺北市捷運局竟以與副本用印無涉之
18 權益分配比例尚未定案為由，於98年4月29日退還相關申請
19 用印書件。

20 ②嗣經將近3個月之協商後，共同起造人即臺北縣政府及臺北
21 市政府捷運局始同意大億公司以現金信託方式提撥費用後，
22 始辦理後續使用執照副本用印事宜，故於98年7月22日臺北
23 市政府捷運局完成副本用印，而臺北縣政府亦於98年7月31
24 日完成副本用印，方於98年8月3日取得系爭建案使用執照。

25 ③而權益分配事項與副本用印領取使用執照係屬二事，倘權益
26 分配事項尚有爭議，則自可依土地開發投資契約書、土地聯
27 合開發契約以及台北市都會區大眾捷運系統土地開發要點等
28 契約及法令辦理，詎臺北市捷運局竟以權益分配比例尚未定
29 案為由拒絕用印，並因此延誤使用執照之取得，此實非可歸
30 責於被告所導致。

31 ④況查，就該權益分配比例事項，臺北市捷運局於97年間曾對

大億公司提起仲裁，經中華民國仲裁協會98年7月7日作成仲裁判斷後，臺北市政府又於98年8月27日對大億公司提起撤銷仲裁判斷之訴，該案嗣後判決臺北市政府敗訴確定，可見就該權益分配比例事項所為之仲裁結果已判認臺北市捷運局之主張並非有理，而臺北市捷運局以該權益分配比例事項為由拒絕用印，益證被告並無可歸責之事由。

⑤是故，因臺北市政府捷運局及臺北縣政府用印遲延，總計受影響之天數自大億公司於98年4月16日備妥申請文件並函請用印時起，至臺北縣政府亦於98年7月31日完成副本用印止，已達106天。

(四)違約金金額部分：

(1)本件系爭契約之開工日係指「實際開工日」即94年8月9日，至多依系爭契約第9條第1項約定回溯至94年7月1日，而系爭契約之施工期限為系爭契約第9條第2項第1款之3年3個月，則系爭建案之預定完工日應為97年10月1日。然系爭建案之實際完工日依系爭契約第9條第2項第3款為「使用執照核准日期」即98年4月9日，故系爭建案於未考量不可歸責於被告之事由前，逾期完工日數為191日，據此，系爭建案逾期完工日數扣除上開不可歸責於被告之部分後，即無任何逾期完工之日數。

(2)依照系爭契約第9條第4項約定，本件計算被告應給付原告違約金之數額係以原告於「逾期完工日」時已繳付之房地總價款為計算基礎，而逾期完工日時點之計算，則係以系爭契約第9條第1項約定之開工日，加計系爭契約第9條第2項約定之施工期限，以計算系爭契約約定之完工期限為何日。若以94年1月27日為系爭契約之開工日，復加計三年三個月之施工期限，則系爭契約約定之完工期限為97年4月27日，應以原告於該時已繳付之房地總價款為違約金之計算基礎，然原告現竟主張以其於97年5月26日所已繳納之全部價金為計算基礎，要求被告支付高於原告「逾期前已繳付之房地總價款」為基礎所計算之違約金，顯然與兩造約定內容不符。

01 (3)再者，若被告有逾期完工之情形，依系爭契約第9條第5項之
02 約定，應再判斷逾期日數中，有無：「因政令限制、天災地
03 變、或其他不可歸責於乙方之事由」日數，針對該等日數，
04 被告不負遲延竣工之責，而應予扣除。職是，系爭契約約定
05 計算違約金之違約金即為：「原告於契約約定之完工期限前
06 實際已繳價金*萬分之5*可歸責於被告之遲延日數」，該等
07 金額即為被告應給付原告之違約金數額，應屬無疑。

08 (4)若以94年1月27日為系爭契約開工日，並扣除①最高法院108
09 年度台上字第1266號裁定、最高法院107年度台上字第1449
10 號確定判決業已認定不可歸責於被告之211日之遲延、②新
11 店區公所門牌初編作業造成之76日遲延及③系爭建案自94年
12 1月27日至94年7月1日因政令限制無法施工之156日，被告亦
13 無任何逾期完工之日數，原告請求違約金並無理由。

14 (5)若以94年1月27日為系爭契約開工日，並扣除①最高法院確
15 定判決業已認定不可歸責於被告之211日之遲延，及②臺灣
16 高等法院105年度重上字第30號判決認定新店區公所門牌初
17 編作業造成之76日遲延，則共遲延60日，依原告於97年4月2
18 6日前實際已繳價金2,528,000*萬分之5*60日=75,840元。

19 (6)若以94年1月27日為系爭契約開工日，並扣除最高法院確定
20 判決業已認定不可歸責於被告之211日之遲延，則共遲延136
21 日，原告於97年4月26日前實際已繳價金2,528,000*萬分之5
22 *136日=171,904元。

23 (五)請求違約金酌減部分：

24 (1)系爭建案自交屋迄今已逾數年，其房價於此段期間逐年飆
25 升。以系爭建案之C04-05F買方為例，其於購買該房地時之
26 合約總價為560萬元，惟其於101年3月將上述房地出售時，
27 依內政部不動產交易實價登錄資料所示，與前揭房地相類似
28 之不動產實價當時為每坪45.9萬元，又該房地為26.07坪，
29 因此前揭房地所有權人將該房地出售之價格約為1,197萬
30 元，獲利高達637萬元。足見自被告交屋起至其轉售他人之
31 短短2年間，系爭建案之住戶因被告一部履行所受之利益，

01 即高達637萬元，投資報酬率約為214%（計算式：1197萬/56
02 0萬 $\div$ 214%）。而本件原告因隸屬同一建案，故渠所受之利
03 益顯與上開系爭建案住戶相當。據此，原告因遲延交屋所受
04 之損害，相較於其因被告一部履行所受投資報酬率約為214%
05 之利益。而本件尚未出售之原告，因所購買房屋均屬同一建
06 案，所受之利益均與其餘房地所有人相同，故原告因遲延交
07 屋所受之損害，相較於因被告一部履行所受投資報酬率之利
08 益，顯然甚微。據此，原告因遲延交屋所受之損害，明顯低
09 於其因被告一部履行所受之利益，本件違約金實已過高而有
10 酌減之必要。

11 (2)而原告雖未將系爭建案之房地出售，縱尚未獲得價金的直接
12 利益，然因所購買房屋均屬同一建案，其所有之房地市價享
13 有同額之提升，亦使原告總體資產價值增加，融資能力亦對
14 應提升而確實享有利益。縱其等因房價上漲獲得之利益，並
15 非直接來自於被告之給付，然仍係由於系爭建案之品質、風
16 評甚佳，方有此等可觀漲幅，而原告因給付遲延而受有之損
17 害，亦由此獲得填補，而無如原契約所訂之違約金之損害，
18 故本件違約金顯然過高而有酌減之必要。

19 (3)況且，被告深知「建築」係一門良心事業，故自從業以來均
20 兢兢業業，莫敢有絲毫懈怠，以被告在得知系爭建案舊有結
21 構柱之鋼筋、續接器之強度、數量不足時，被告亦自費以當
22 時較為困難但更為穩固的方式，以鋼板焊接施作補強工程。
23 在公共設施水溝侵界時，在原負責公共設施的主管機關未能
24 籌措經費時，被告亦屢次表達願意自費完成水溝遷移，無奈
25 最後仍因行政機關宥於選舉因素而不願讓被告施作，甚至在
26 即將完工之時，又發生主管機關將原先預定與主建築脫勾處
27 理親水平台，違反「不當聯結禁止」的情形下，逼迫被告先
28 行繳納保證金，並於保證金繳納隔日方才核准使用執照。因
29 此，被告確係在風雨之中仍戮力完成系爭建案，且對於建案
30 品質並無絲毫鬆懈，故被告終於在2013年以系爭建案奪得我
31 國建設之最高殊榮：「國家卓越建設獎·金質獎」，足證系

01 爭建案之建築品質實係一時之選。甚者，被告在系爭建案落
02 成後，亦已提撥高達1千400萬元，回饋予系爭建案之社區管
03 理委員會，足證被告絕非無視消費者權益之無良建商，且本
04 件違約金確屬過高，應予酌減。

05 (4)再者，系爭建案為住宅、商場與大眾捷運站共構式建築，其
06 本為一種新型態建築型態，並非傳統建案之施工經驗皆可逕
07 行援用者，尤以本件工程係由被告、訴外人大億開發公司、
08 臺北市政府共同投資、聯合開發模式，許多施工項目及行政
09 程序皆受限於臺北市政府之裁量，並非被告所能逕行決定。
10 否則，被告又何嘗不希望能盡早施工完竣、取得使用執照、
11 交屋並向原告收取交屋款等款項，以支付下游包商之工程
12 款，解決燃眉之急，衡量上情遲延完工之過程種種因素實非
13 被告所能掌控，可歸責性應相對較低，相較於原告因系爭建
14 案所取得之鉅額利益，若被告應對前揭非屬被告所能掌握之
15 事由負擔違約責任，並支付高額違約金，實屬不公，爰請求
16 將本件違約金酌減至零，若仍認本件被告應給付違約金予原
17 告，亦請將違約金酌減至適當金額。

18 (五)並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願
19 供擔保請准宣告免為假執行

20 三、兩造不爭執之事實：

21 (一)原告於94年1月19日與被告簽訂系爭契約書分別向被告購買
22 系爭建案中D1-16樓、D3-16樓及D4-16樓之房地（下稱系爭
23 房地），系爭建案之起造人為大億公司、捷運局、新北市政
24 府（改制前為臺北縣政府）、上訴人共4人。系爭建案A至D
25 棟係於既有之捷運新店站上部繼續興建，A至F棟地下5層至
26 地上3層為整體結構之建築，至地上4樓以上A、B、C、D、
27 E、F棟結構體方各自獨立。系爭建案住宅部分為A、B、C、
28 D、E、F棟之地上4樓以上。

29 (二)系爭建照發照日為93年10月14日、領照日為93年11月17日。
30 系爭建案之使用執照（98店使字第512號，下稱系爭使照）
31 核准日為98年4月9日、並記載系爭建照開工日為94年1月27

01 日、竣工日為97年8月20日。系爭使照領取日為98年8月3
02 日，完工日為使用執照核准日（即98年4月9日）。

03 四、得心證之理由：

04 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出房屋暨土地預定買賣契
05 約書、D01-16、D03-16F、D04-16交屋結算明細表及繳費憑
06 證等文件為證（卷1第6-95頁，卷4第5-7頁，卷5第283-327
07 頁）；被告則否認原告之主張，而以前詞資為抗辯，並提出
08 新北市建築管理規則、台北市建築管理工程處88年6月22日
09 北市工建字第8831409600號函、內政部63年12月3日台內營
10 字第608528號函、系爭建案之開工典禮照片及邀請函、建築
11 物部分使用執照核發辦法、大億公司96年5月10日96大
12 （工）店字第012號函、台北縣政府96年6月7日北府工施字
13 第0960329580號函、原大聯合建築師事務所96年6月13日96
14 （原大）字第96008號函、台北縣政府工務局96年6月27日北
15 府工施字第0960397709號函、原始現況照片及舊有結構預留
16 柱分布示意照片、台北都會區大眾捷運系統新店線新店站聯
17 合開發基地土地開發投資契約書、柱頭打石照片、原預留柱
18 打石後照片與原預留柱打石後鋼筋接頭照片、捷運新店線新
19 店站聯合開發大頭新建工程異常工作報告書、外套桶與鋼筋
20 以強力油壓鉗壓接方式說明、系爭建案95年3月20日工作日
21 報表、台灣省土木技師公會101年6月6日（101）省土技字第
22 2350號鑑定報告書、台灣省土木技師公會102年10月22日（1
23 02）省土技字第4911號補充鑑定書、公共排水溝侵入系爭工
24 程地界圖、大億公司94年7月21日94大（工）店字第001號
25 函、台北縣新店市公所94年8月1日北縣店工字第0940021917
26 6號函、路權線與連續壁相對位置圖、台北縣新店市公所94
27 年9月19日北縣店工字第0940038247號函、被告與大億公司
28 送台北捷運局94年12月份營造施工月工作報告書、台北縣新
29 店市公所95年1月13日北縣店工字第0940041242號函、系爭
30 建案95年2月16、17日工程日報表、舊有油槽位置示意照
31 片、台北市捷運局94年8月16日北市捷字第09432319000號

01 函、舊有油槽開挖前現況照片、發電機油槽開挖現場照片及
02 其平面位置對照圖、捷運局交付被告之相關設計圖、94年10
03 月4日捷運新店線新店站停車場緊急發電機儲油槽遷移事宜
04 會議紀錄、94年10月20日捷運新店線新店站停車場緊急發電
05 機儲油槽後續處理事宜會議紀錄、坤福營造94年11月15日
06 (94) 坤(78) 字第022號函、94年11月17日油槽會勘會議
07 紀錄表、坤福營造94年11月23日(94) 坤(78) 字第025號
08 函、95年1月3日油槽會勘會議紀錄、建築技術規則建築構造
09 編節本、捷運新店線新店站聯合開發大樓(碧潭有約) 新建
10 工程營造施工月工作報告95年5月份、台北縣政府門牌初編
11 申辦說明、使用執照預審表、門牌初編申請書、台北縣新店
12 市戶政事務所97年6月5日北縣店戶字第0970004125號函、台
13 北縣新店市公所97年6月30日北縣店民字第0970025873號
14 函、大億公司97年8月15日97大(工) 店字第038號函、台北
15 縣新店市公所97年8月19日北縣店民字第0970035330號函、
16 台北縣新店市所97年8月21日北縣店民字第0970036270號
17 函、新店市戶政事務所97年10月3日北縣店戶字第097000704
18 1號函、97年3月13日坤福營造股份有限公司新店工務所(9
19 7) 坤(78) 字第061號備忘錄、台北縣政府工務局北工施字
20 第0970651121號函、建築使用執照審核申請應備文件、台北
21 縣政府93年6月7日北府城規字第0930423161函、台北縣政府
22 都市審議委員會93年6月2日專案小組會議紀錄、台北縣政府
23 93年9月21日北府城規字第0930615633號函、93年店建字第6
24 22號建造執照、台北縣政府93店建字第662號建造核准圖、9
25 7年5月15日捷運新店線新店總站聯合開發案親水平台協調會
26 議紀錄、台北縣都審委員會97年10月23日第117次會議紀
27 錄、捷運新店線新店總站聯合開發親水平台案98年1月21日
28 會議紀錄、台北縣政府工務局北工施字第0980156202號函、
29 98年4月7日台北縣政府城鄉局都市設計科便簽、台北縣政府
30 核發使用執照標準作業流程說明、97年11月6日坤福營造股
31 份有限公司新店工務所(98) 坤(78) 字第578號備忘錄、

大億公司87年4月16日98億總字第059號函、台北市捷運局98年4月29日北府捷聯字第09831220600號函、台北市捷運局98年7月22日北府捷聯字第09832121000號函、台北縣政府98年8月3日北府財產字第0980636900號函、台灣台北地方法院98年度仲訴字第8號民事判決、台灣台北地方法院99年度重訴第934號民事案件99年12月24日準備程序筆錄、被告96年7月12日函、系爭建案C04-05F之客戶繳款資料卡、系爭建案C04-05F之建物登記第二類謄本、系爭建案於101年2月部動產交易實價資料、拆除樣品屋之照片、行政院勞工委員會北區勞動檢查所97年7月26日勞北檢營字第0945008368號函、系爭建案放樣勘驗前須完成事項、建築投資業代表性財務指標文章、95年11月6日系爭建案繳款期程變更通知書、內湖江南郵局存證信函第1148號、協議書、被告94年4至8月客戶來電紀錄、98年11月26日法制局0000000000號收文、內湖江南郵局存證信函第30號、台北敦南郵局存證信函第609號、新店五峰郵局存證信函第446號、板橋63支000000-0局存證信函第51號、龜山迴龍郵局存證信函第9號、樹林育英郵局存證信函第175號、承購戶劉女士信函、98年7月27日行政院郵局存證信函第941號、消費爭議申訴資料表、98年消保申字第21496號購屋糾紛案賠償說明、台北西松郵局存證信函第3619號、承購戶之客戶繳款資料、台北西松郵局存證信函第3620號、台北西松郵局存證信函第3621號、北投文林郵局存證信函第48號、台北光武郵局存證信函第623號、北投文林郵局存證信函第87號、台北光武郵局存證信函第871號、台北市政府捷運工程局南區工程處94年1月5日北市南九字第9460005000號函、系爭建案施工計畫書、台北市政府捷運工程局94年7月5日北市捷聯字第9431828700號函、森遠實業有限公司出廠證明、新北市（汙水）用戶排水設備聯接完工申請審查表、台北縣政府93店建字第662號建造核准圖、台北縣新店市公所94年2月22日北縣店工字第94006280號函、台北市政府94年3月2日北府工建字第940103707號函、台北縣政府98

01 年9月9日函、台北縣政府工務局簽稿、大億公司98年2月18
02 日98年大（工）店字第010號函、系爭建案使用執照審查
03 表、系爭建案使用執照審查呈判表、台北縣政府94年11月22
04 日北府水河字第940742121號函、D05-06F房地繳款資料、D0
05 5-06F房地買賣契約、內政部實價登錄108年3月交易價格資
06 料、碧潭有約之房屋仲介傳單、2013國家卓越建設金質獎獎
07 盃照片、2013國家卓越建設獎得獎通知、2013國家卓越建設
08 獎最佳規劃設計類說明、碧潭有約新建住宅大樓回饋基金11
09 00萬元收據、碧潭有約新建住宅大樓回饋基金300萬元收
10 據、台北縣政府工務局99年1月18日北工施字第09811115205
11 號函、系爭建案94年9月份營造施工月工作報告等文件為證
12 （卷1第114-125、148-152頁，卷3第22-188、142-235、260
13 -262、304-319頁，卷4第31-40、124-152、196-198、237-2
14 49、262-301頁，卷5第177-196頁）；是本件所應審究者
15 為：系爭建案之開工日與完工日為何？系爭建案之完工期限
16 係何時？可歸責於被告致遲延完工之日數為何？原告依據系
17 爭契約第9條第4項請求逾期完工之違約金1,066,550元及法
18 定遲延利息，有無理由？被告抗辯違約金過高，請求予以酌
19 減，有無理由？以下分別論述之。

20 (二)就系爭建案之開工日部分：

21 (1)原告主張：依契約書第9條第1項：「一、本案第一、二期建
22 築工程最遲應於民國94年7月1日開工。」，然依台北市政府
23 捷運工程局98年3月4日函及改制前台北縣政府工務局98年3
24 月6日之函復所示，被告係於94年1月27日申報開工，因此開
25 工日即應為94年1月27日等語。

26 (2)被告則辯稱：依據契約文義、體系之整體內容，合約文字若
27 記載為「開工」，自應理解為其字面意義：「開始動工」或
28 「開始工程施作」，反而在文義上並無可能指向「對主管機
29 關遞件申報即將開始施作」之意。且由締約過程中，各承購
30 戶至預售屋展示中心簽約承購時間多為94年1月27日前幾日
31 或94年1月27日後，即可由其所處基地位置仍設有展示中

01 心，清楚知悉爭建案展示中心均尚未拆除，而不可能於94年
02 1月27日開始工程之施作。再依履約過程之交易背景及客觀
03 情狀，系爭建案各承購戶曾參與開工典禮，以及渠等寄發之
04 信函與陳述，益可證包含本件原告在內之承購戶，其主觀認
05 知之「開工日」均為實際開始施作之，即本件真正開始動工
06 之日期為完成放樣勘驗（94年8月9日）等語。

07 (3)然一般預售屋之承購戶，雖無法知悉建商向主管機關申請建
08 案開工予以備查之日期，惟依建築法第54條第1、2項：「起
09 造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於6個月內開
10 工；並應於開工前，會同承造人及監造人將開工日期，連同
11 姓名或名稱、住址、證書字號及承造人施工計畫書，申請該
12 管主管建築機關備查。起造人因故不能於前項期限內開工
13 時，應敘明原因，申請展期1次，期限為3個月。未依規定申
14 請展期，或已逾展期期限仍未開工者，其建造執照或雜項執
15 照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。」之規定，
16 因此起造人如未依上開規定，於期限內向主管建築機關申請
17 開工，將因建造執照失效而無法興建房屋，損及購屋者之權
18 利。故依上開規定所為之申請開工，非僅係規範主管建築機
19 關與起造人間之法律關係，尚涉及購屋者購買之房屋能否興
20 建完成之依據。

21 (4)且本件系爭建照領照日為93年10月14日，在未申請展期之情
22 況下，被告最遲應於94年4月14日前開工，方符合建築法規
23 定，被告既以興建大樓為業，就前開規定及應於94年4月14
24 日之前開工一事要無不知之理，兩造自無合意以94年7月1日
25 為開工日之可能，更無被告所主張94年8月9日為開工日之餘
26 地，是兩造於系爭契約第9條第1項約定「建築工程最遲應於
27 94年7月1日前開工」，僅為最後期限之約定，非可逕謂原告
28 同意以94年7月1日為開工日。況在被告領取建築執照後，即
29 得以隨時將機具、設備及建材等器具進場施工，並與相關單
30 位協調進場日期，抑或搭建樣品屋預售系爭房地，以吸引承
31 購戶到場參觀並進行銷售，若謂契約中之開工日解為「實際

開始施作日」（即完成放樣勘驗日，94年8月9日），即顯已
逾越系爭契約中最後開工期限之約定，且依系爭契約第5條
就付款條件及方式約定為：甲方（即原告）應按付款明細表
之規定，按期依下列方式給付買賣總價款予乙方（即被
告）；甲方應於接獲乙方繳款通知7日內，以現金或即期支
票至乙方指定之金融機構繳納等詞以觀，可知被告有權決定
原告之付款期日，如系爭建案已符合開工程款之繳納期程，被
告未通知或通知較晚之繳款期日，為其行使收取款項權限之
決定，不得執此作為認定系爭契約約定開工日之依據。再
者，系爭契約之施工期限為3年3個月，為兩造所不爭執，若
依被告之抗辯主張，購屋者卻必須先依買賣契約中約定及建
商通知之日期繳付頭期款及各期款項，建商卻可將任意解釋
「開工日」，而造成實際開始施工日期及完工期限均向後遲
延，以及建商延宕工程進度之結果，並形成購屋者已繳納各
期款項後，卻在契約約定之完工期限屆至（若依最後開工日
期計算為）後無法依約取得房地之狀況，是故，被告主張：
系爭建案之開工日為實際開工日（即完成放樣勘驗日，94年
8月9日），即屬無據。

(5)就被告答辯：原告於94年1月19日至預售屋展示中心簽約承
購時，即可由其所處基地位置仍設有展示中心，深知並無施
工機具與工人在場而未實際施作等客觀狀態，清楚知悉爭建
案展示中心均尚未拆除，確實尚無任何工程施作行為，而不
可能於一周後之1月27日開始工程之施作等語，然被告究竟
於何時拆除展示中心開始施作，身為承購戶之原告並無從由
現場況狀或系爭契約內知悉，且一般消費者對於建商何時開
始施工，亦無從由「拆除展示中心」與否而得以獲知，是被
告此部分抗辯，亦非可採。

(6)就被告答辯稱：系爭建案係於94年7月26日始經前行政院勞
工委員會北區勞動檢查所審查合格，而被告於申報放樣勘驗
前，須陸續進行防災計畫、結構、施工計畫、五大管線、電
信、汙水、消防、自來水、電力、現況鑑定及丁類危險性工

01 作場所等各種審查，在未審查合格前，被告無從讓勞工開始
02 於系爭建案施工，而有「依法令無法開始施作系爭建案」之
03 情事，且實務上多將「開工日」認定為「放樣勘驗完成
04 日」，原告所稱系爭建案於申報開工日後可立即施工，與事
05 實不符等語，然若如被告所述建築法第54條第1、2項所指之
06 開工日乃係指建築基地實施拆除原有房屋、整地、挖地、打
07 樁及從事安全措施等工程，且開工日為「放樣勘驗完成
08 日」，則本件被告於向主管機關申報開工日（即94年1月27
09 日）後，未於6個月內實際開工，理應向主管機關申報展
10 期，否則建築執照已因逾期而失效，惟本件依兩造所提出之
11 卷證資料所示，並無建築執照失效之情形，足見主管機關亦
12 非以「放樣勘驗完成日」認定為開工日，是被告主張：開工
13 日為「放樣勘驗完成日」，在未放樣勘驗審查合格前依法令
14 無法開始施作系爭建案，無法在申報開工日（94年1月27
15 日）即開始施作，並非有據。

16 (7)況且企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，
17 所提出預先擬定之契約條款，為定型化契約條款，如有疑義
18 時，應為有利於消費者之解釋。此觀消保法第2條第7款前
19 段、第11條第2項之規定自明。本件系爭契約為被告一方擬
20 製之定型化契約，其中第9條第1項雖未針對開工日為明確之
21 記載，然已約明開工之期限。兩造既就「開工日」有不同認
22 知之疑義，揆諸抗開說明，自應為有利於消費者即原告之解
23 釋。是故被告申請開工之日期，既為起造人會同承造人及監
24 造人主動申報，經主管機關備查，有值得信賴之公信外觀，
25 日期明確具體，且經承攬營造廠按月呈報業主簽認，亦符合
26 建築法之規定，更與系爭契約第9條第1項約定無違，自得為
27 系爭契約第9條第1項約定開工日之認定基準，應可確定；因
28 此，本件原告主張：系爭建案之開工日應為被告向主管機關
29 申報之日期（即94年1月27日），應堪採信，是本件系爭建
30 案開工日為94年1月27日，應可確定。

31 (三)系爭建案之完工期限及遲延完工日數部分：

01 (1)原告主張：依契約書第9條第2項第2、3款約定，系爭建案於
02 94年1月27日開工，第1、2期工程之完工期限，均為自開工
03 日起算3年3個月日曆天即97年4月26日，因此均應於97年4月
04 27日前完工，而系爭使照之核准日98年4月9日為系爭契約約
05 定之完工日，依此計算，戎億建設逾期完工之日數共計為34
06 7日，扣除戎億建設不負遲延責任之211天後，可歸責於戎億
07 建設之逾期完工日數為136天（347-211=136）等語。

08 (2)被告則答辯：系爭建案之開工日為「實際開工日」（即放樣
09 勘驗完成日，94年8月9日），至多依系爭契約第9條第1項約
10 定回溯至94年7月1日，而系爭契約之施工期限為系爭契約第
11 9條第2項第1款之3年3個月，且系爭建案因6項（①舊有結構
12 預留柱鋼筋數量不足且鋼筋與續接器銹蝕及強度不符CNS規
13 範：189日、②公共排水溝侵入地界：212日、③捷運新店線
14 新店站站體發電機油槽須遷移：173日、④門牌初編作業遲
15 延：120日、⑤親水平台導致遲延領照：196日、⑥使用執照
16 核准後因公部門用印遲延致延宕領取使用執照：106日）等
17 不可歸責於被告之事由，致使工期延宕，所生工程延宕之日
18 數為287日，逾期完工日數扣除上開不可歸責於被告之部分
19 後，即無任何逾期完工之日數等語。

20 (3)經查，系爭建案開工日為94年1月27日，已如前述，且系爭
21 建案第1、2期工程，均應於開工日後3年3個月（日曆天）即
22 97年4月27日前完工，而系爭房屋使用執照之核准日98年4月
23 9日為系爭契約約定之完工日，依此計算，被告逾期完工之
24 日數共計為347日。

25 (4)其次，依系爭契約第9條第5項第2款約定：因政令限制、天
26 災地變、或其他不可歸責於乙方之事由，致乙方不能如期完
27 工時，乙方不負遲延竣工之責，甲方不得行使本條第4項之
28 權利，是就此部分應予計算排除。茲就被告所主張之6項不
29 可歸責事由，分別論述如下：

30 ①舊有結構預留柱鋼筋與續接器強度不符CNS規範部分：

31 1.被告主張：系爭建案為被告與臺北市政府捷運工程局合作之

聯合開發案，必須延用舊有捷運設施結構體，以銜接捷運聯合開發大樓共構工程，而在舊有捷運設施結構體上，原有結構預留柱，以供聯合開發廠商施工並繼續向上興建，而該結構預留柱上包覆有防水混凝土保護層以避免預留柱鋼筋銹蝕，故除非於實際進場施作時以破壞混凝土保護層之方式檢測鋼筋狀況，否則殆無可能預知鋼筋以及鋼筋接續器之強度及數量是否符合工程規範，且結構預留柱的強度必須足以支撐上方結構的重量，對於建築品質及安全，至關重要。於94年9月13日，被告依工程標準施工方式敲除原預留柱位上的鋼筋混凝土保護層，並對舊有捷運設施結構體所預留之鋼筋取樣後發現：在A棟至D棟之舊有捷運設施結構體之預留柱位上，保護基礎柱座上舊有之結構預留鋼筋已有腐蝕現象，且發現現場點驗之鋼筋數量，相較於臺北市政府捷運工程局移交之結構圖說，竟有高達17隻結構預留柱中的鋼筋數量短少，且其中竟有部分結構預留柱，單一柱體中鋼筋短少之數量即高達34隻，表列不足數量之比率最高達31.5%，被告對舊有捷運設施所預留之鋼筋為鋼筋取樣作業，並送至SGS材料及工程實驗室進行檢驗後，竟亦發現該次取樣的樣品強度檢測未達標準，而有危害新舊建築結構體銜接安全上之疑慮，被告因此依結構工程技師於94年10月3日提出「異常工作報告書」及補強建議，謂：「經工地現場於94年9月13日現場取樣(原預留鋼筋及續接器)，其抗拉強度 408N/mm^2 顯示其不符合SA級之規範；承上其化性試驗，顯示其材質非可焊，經會議討論，關於本工程B棟一樓，C、D棟二樓及A棟五樓原站體預留鋼筋續接強度不足，提出鋼板補強方式」，至95年3月20日完成補強作業。因而自94年9月13日至95年3月20日，共計延宕189天，乃不可歸責於伊之事由等節，業提出異常工作報告書、95年3月20日工程日報表、原始現況照片、舊有結構預留柱分布示意照片、柱頭打石後照片、柱頭鋼筋接續方式簡介、原預留柱打石後照片與原預留柱打石後鋼筋接頭照片、外套桶與鋼筋以強力油壓鉗壓接方式等件為

證（卷3第28-70頁）。

2.依臺灣省土木技師公會之鑑定意見「1.94年9月13日對系爭工程A、B、C、D棟原舊有2樓結構預留柱之鋼筋取樣前，如僅依舊鋼筋外觀之鏽蝕程度是無法判定其強度是否符合強度標準，亦即無法憑目視即可知系爭工程A、B、C、D棟原舊有保護基座結構預留鋼筋已腐蝕無法達其設定強度之認定。2.上述『原舊有保護基座結構預留鋼筋』除強度無法達到設計要求外，經查尚有鋼筋之數量不足之情形產生，其中表列不足數量之比率最高達缺31.5%，故有補強之必要。3.補強工程進行時，2樓以上之結構體無法興建，故對系爭工程之要徑作業產生影響。4.查被告提送本會『碧潭有約工程原預定進度與因遭遇舊有結構預留柱補強延誤時程說明表』，受影響工期自94年9月13日至95年3月20日，共計189日」（卷3第76-77頁）。

3.依大億公司與臺北市政府所訂之「台北都會區大眾捷運系統新店線新店站聯合開發基地土地開發投資契約書」所載（卷3第24頁背面），該開發基地原係規劃地下5樓、地上33層樓之商場及辦公大樓，而被告公司係施作系爭建案A至D棟僅僅為11至19層樓、E、F棟為27層樓之建物，倘系爭建案之舊有結構預留柱鋼筋與續接器無法達設定強度之標準，則其強度及數量理應足以承受被告興建之建物，而鋼筋包覆在原先混凝土層內，若未將混凝土層予以破壞，自當無從發現鋼筋已腐蝕之狀態。因此被告主張：在尚未破壞結構柱混凝土，無從發現該等預留柱的問題，而於補強工程進行時，2樓以上之結構體無法興建，受影響工期達189天，乃屬不可歸責於被告，即非無據。

②公共排水溝侵入地界部分：

1.被告主張：於系爭建案架設施工安全圍籬時，發現施工界線內之地下有公共排水溝，且侵入本建築基地之土地地界內竟長達2至2.5公尺，須先釐清侵入地界之公共排水溝位置為何，並會同基地土地管轄權責機關新店市公所及相關單位調

查瞭解，方能繼續施工，故與被告合作之大億公司於94年7月21日，行文新店市文中路及新店路之兩側路邊公共排水溝管轄機關即新店市公所，請新店市公所協調各相關單位會同現場會勘；於94年8月4日，經新店市公所指派人員至現場會勘，確認系爭建案之基地土地使用範圍，遭新店市文中路及新店路之兩側路邊公共排水溝侵占基地地界內，而由於此公共排水溝侵入地界事件，將使系爭建案A、B、C、D、E、F棟之地下室結構體工程無法施工，故於94年9月19日，新店市公所函請包括臺北縣政府工務局及臺北市捷運局在內之相關單位於94年9月26日再次現場會勘，並表示：「旨揭工程經地政單位鑑界後表示其所有土地之地界線位於道路中，且其需於地界線邊施作連續壁，即工程開工後需敲除現有排水溝」，然其因政治考量，故要求被告於94年12月3日縣市長、縣市議員、及鄉鎮市長三合一選舉日後，方得依被告所提之排水溝計畫書施作，至95年1月13日，新店市公所又以北縣店工字第0940041242號函表示：關於系爭公共排水溝遷移工程，需待交通維持計畫通過後，方可就系爭公共排水溝遷移工程進行施工，被告收受新店市公所上開函文後，立即於當日備妥相關資料，並於隔日（即95年1月14日）立刻開始進行公共排水溝遷移工程，至95年2月17日即將文中路及新店路之兩側路邊公共排水溝遷至本基地之土地界線範圍外，因此該公共排水溝侵入地界事件實不可歸責於被告，自94年7月21日起至95年2月17日止，共計影響系爭工程212天等語。

2. 依臺灣省土木技師公會鑑定意見略以「(1)在國內建築法之規定下，所有建築行為皆須經其規範，尤其有關土地權益之地界確認，務必經主管機關鑑界。系爭工程自93年1月15日簽訂時起，至94年8月4日新店市公所辦理現場會勘，確認基地土地使用範圍前，此段期間，即使被告有事先就基地位置實施測量放樣之先前作業，亦僅能依所測量之資料初步判斷系爭工程A、B、C、D、E、F棟之地下室連續壁壁體結構工程，

01 是否遭新店市文中路及新店市新店路之兩側路邊公共排水溝
02 侵占系爭工程建築基地之土地地界，惟因無主管機關之確
03 認，故亦無法獲知實際是否有被侵占之事實，可歸屬無法發
04 見。(2)另因侵占系爭工程之地下室連續壁壁體結構工程地界
05 屬實，此有新店市公所函文，故須辦理公共排水溝遷移工程
06 改善事宜，及被告所提路權線與連續壁相對位置圖，可研判
07 業已影響系爭工程進度網圖要徑作業之進度。(3)本案95年1
08 月14日施工至95年2月17日完成遷移（施工完成日期新店市
09 公所無記載，以一般施工期計算尚稱合理），且依被告提供
10 工程原預定進度網圖資料，顯示地下連續壁工程開始施工時
11 間為94年8月22日，被告於94年7月21日即向新店市公所提出
12 侵占地界，本案於連續壁施工前46天提出，尚無不妥之情
13 事。關於工期之展延，依被告網圖顯示由94年7月21日起至9
14 5年2月17日止，本鑑定認為影響日期應由連續壁開始施工時
15 間至公共排水溝遷移完成日止，即由94年8月22日至95年2月
16 17日止，共計180天（ $10+30+31+30+31+31+17=180$ ）」（卷3
17 第75頁）。

18 3.依建築技術學會亦認為該公共排水溝入侵基地達2至2.5公
19 尺，與連續壁工程重疊。且因系爭建案之連續壁施工須先開
20 挖導溝及導牆作業，故須先將該公共排水溝遷移後方可進行
21 後續作業（卷5第483頁）。

22 4.且系爭公共排水溝為公共設施，須經主管機關鑑界確認其範
23 圍並同意遷移後，被告方可進行遷移工程，惟自94年7月21
24 日與被告合作之大億公司函請主管機關協助會勘，至95年2
25 月17日被告完成系爭公共排水溝遷移工程為止，期間長達將
26 近7個月，期間均係主管機關基於選舉考量，表示待選舉完
27 成後方准被告施作遷移工程，並因應主管機關之要求而進行
28 多次會勘之行政作業所致，因此勘認縱使被告於施工前就工
29 地現況自行進行調查，亦無法確認是否有公共排水溝侵界之
30 情事，且該公共排水溝侵入建案地界乙節，已影響系爭建案
31 連續壁之施工，是故所導致之工程進度延宕180天應不可歸

責於被告。

③捷運新店線新店站站體發電機油槽須遷移部分：

1.被告主張：臺北市捷運局於94年8月10日邀集各相關單位，針對系爭建案安全圍籬內設施之處置方式進行會勘，於該次會勘會議中發現：系爭建案E棟與F棟大樓主體結構工程之連續壁壁體施工動線上，存有捷運局舊有新店站站體發電機油槽，將影響系爭建案之連續壁壁體施工，會議結論並謂「現有通風井後側之發電機油槽係位於地下室開挖範圍內，將在不影響安全及功能之原則下，請土建處及工程處檢討移設至其他位置之可行性」，在被告施工前，該捷運站發電機油槽不僅於地表面上肉眼難以察覺，且就臺北市捷運局於94年1至2月間交付予被告之相關設計圖清冊上，根本未見任何標示或圖說顯示此等設施，則被告對此等設計圖清冊未曾標示、且肉眼無法察覺之地下設施，自無任何預見其存在且事先準備之可能，由於捷運站發電機油槽位於系爭工程主體結構地下室範圍內，使系爭工程之主體結構亦無法施工。又其內有大量儲油，若不妥善遷移，將嚴重影響公眾安全。故臺北市捷運局於94年9月8日現場會勘會議指示：將儲油槽遷至文中路側。未料，開挖後發現該位置地下即有建物，而不得將油槽遷移此處；臺北市捷運局乃陸續於94年10月4日及94年10月20日召開會議討論發電機油槽之遷移處理方式，決定加作300公升備用油箱取代現有儲油槽，儲油槽挖出後以廢棄物處理，剩餘油料數千公升抽出後，交予捷運公司。於94年11月15日，被告下包商提報該發電機油槽拆除工作時程說明，並請臺北市捷運局核備，被告至94年12月30日，方得順利依相關單位之指示完成發電機油槽遷移計畫，因此自94年7月15日起至95年1月3日止，共計影響工期173天等語。

2.臺灣省土木技師公會就此部分認為：「94年7月15日上訴人與臺北市政府捷運工程進行捷運新店線新店站聯合開發基地安全圍籬設置前會勘紀錄，當日會勘結論並無「捷運舊有油槽設施」遷移一事。出現油槽移設或其他位置之可行性，係

在同年8月10日之會勘紀錄…油槽係埋設於地下，非構築於地上之建物，尚難發現系爭工程坐落之土地存有捷運舊有油槽設施。依照片顯示，油槽位置位於開挖範圍影響系爭工程進度網圖要徑作業之進行。同年月10日為發現起算日，惟第一層土方開挖時間為同年10月9日，另依95年1月3日油槽會勘紀錄電機備用油箱於94年12月30日施作完成，並於當日點收給捷運公司。故工期之展延即由同年10月9日至95年1月3日止，共計87天。本工程即使有經事前之調查，油槽係埋設於地下，非構築於地上之建物，尚難發現系爭工程坐落之土地存有捷運舊有油槽設施，上開展延工期之情形尚無從避免」（卷3第75頁背面）。

3. 建築技術學會亦認為：「難以事先發現該發電機油槽，且影響工期達87天，電機油槽係埋設於地下，並非構築於地上之建物，尚難發現系爭建案所坐落之土地存有捷運既有油槽設施，故於開挖後始發現於工程慣例上尚屬合理…系爭建案原工程進度網圖預定94/10/9為第一層土方開挖日至95/1/3大億公司完成油槽設施遷移會勘紀錄，鑑定人研判延長工期為87天合理」（卷5第481頁）。

4. 而原告雖主張被告對發電機油槽等設施負有事前調查、擬定施工計畫、安排進度之責任，況依建築技術規則建築構造編之規定，系爭建案本應進行地下探勘，且舊有油槽設施所在位置不會影響系爭建案之連續壁施作等語，然發電機油槽不僅於地表面上肉眼難以察覺，且就臺北市捷運局所交付予被告之相關設計圖清冊上並無標示或圖說（卷3第165頁），況建築技術規則建築構造編所定之地下探勘，目的係為確認建築基地之地質特性，而非為發現地下是否有未經記載於圖面之建築物或設施而設，實難期待被告透過地表上觀察即可確知系爭建案之建築基地下存有油槽設施，故原告此部分主張並非可採。

5. 因此，被告稱系爭房屋之興建因興建基地內有捷運站體發電機油槽須遷移，所生工期延宕自94年10月9日至95年1月3日

共計87天，不可歸責於被告，尚屬有據，被告主張超過87天部分，並非有據。

④門牌初編作業遲延部分：

1.被告主張：依臺北縣政府「核發使用執照標準作業流程說明」之規定，門牌初編證明為申請使用執照之必備文件，復依臺北縣政府網站公告，門牌初編之處理期限為3日，故於97年6月3日，被告即委由大億公司依規定填報門牌申請書，向管轄機關新店市戶政事務所申辦門牌編定，未料新店市戶政事務所竟提出里鄰重編之規劃，並於97年6月5日致函新店市公所及張南里里長：「本次該社區申請編訂之戶數計792戶，請 貴單位派員共同協調里鄰編組」，至97年6月30日，新店市公所發文予張南里辦公處，要求其提出新編11至16鄰門牌編訂案，然系爭建案經新店市公所召集相關單位多次會勘討論後，門牌編訂方案仍懸而未決。但因門牌初編證明為申請使用執照必備項目，苦於申辦時程冗長，大億公司不得已於97年8月15日致函新店市公所表示：「本公司申辦門牌皆依程序申報，最遲應於7日（註：應為3日。此處記載『7日』應為誤繕）內辦理完成，惟 貴所辦理本案已逾2月有餘，仍未辦理完成，且亦不明瞭 貴所內部作業流程，苦於申辦時程冗長，請明確函覆本公司繳納門牌證明費用及取得證明時程」，促請新店市公所協助申辦門牌核准之事宜。而新店市公所於97年8月19日竟一改原先要求里鄰重新編組之立場，發函表示：「經與張南里辦公處協調後，碧潭有約社區A、B、C、D、E、F棟門牌編至1鄰及5鄰（原里鄰不予重新編組）」，復於97年8月22日再次針對系爭建案里鄰整編之規劃暨門牌編訂進行會勘，直至97年10月2日，新店市公所方始以北縣店民字第0970043276號函，通知新店市戶政事務所所有關係爭工程「碧潭有約社區」里鄰整編之規劃暨門牌編訂之最後結論：「依97年8月22日會勘紀錄…A、B、C、D棟（新店路）編為第5鄰。E、F棟（北宜路）編為第1鄰。原里鄰不予重新編組」，被告旋即於隔日即97年10月3日，獲

01 新店市戶政事務所以北縣店戶字第0970007041號函核准本件
02 門牌初編：「准於民國97年10月2日核定初編為張南里1鄰北
03 宜路一段6號等共計792戶」，因此自97年6月6日起至97年10
04 月3日止，門牌初編共計延誤系爭工程120天，而不可歸責於
05 被告等語。

06 2.然參諸大億公司就系爭房屋於97年8月29日申請使用執照，
07 直至新店戶政事務所於同年10月3日核准門牌初編後，仍經
08 新北市政府工務局以不符規定為由，發函要求補正其他缺
09 失，且遲至98年1月14日被告第三次申請使用執照時，尚有1
10 0項缺失（卷3第227頁），顯見門牌初編作業遲延與否，不
11 足以影響系爭房屋使用執照核發之時程，被告此部分主張並
12 不可採。

13 ⑤親水平台導致遲延領照部分：

14 1.被告主張：系爭建案旁之親水平台興建，與系爭建案之建造
15 執照全然無涉，且主管機關於核准系爭建案之建築執照前，
16 即已同意親水平台之興建應與系爭建案之施作、審核脫鉤處
17 理，然臺北縣政府嗣後竟將親水平台與使用執照核准程序掛
18 勾處理，自97年6月間起，被告為此即持續與臺北縣政府溝
19 通協商，避免因額外之親水平台事件而使系爭建案之使用執
20 照核准程序遭遇延宕。嗣被告於97年8月29日申請系爭建案
21 之使用執照時，經預審確認並補正相關事項後，臺北縣政府
22 仍未予核准系爭建案之使用執照，且於臺北縣都審會97年10
23 月23日第117次會議決議：「同意親水平台使照與建築主體
24 分開辦理，辦理方式及保證金以專簽方式簽辦」。98年1月2
25 1日，臺北縣政府副縣長復要求「開發單位提供親水平台之
26 完工保證或保證金後，請領使用執照」，仍將額外之親水平
27 台建築與本件建築主體使用執照掛勾處理，甚至於被告98年
28 1月14日申請使用執照時，臺北縣政府竟以「親水平台保證
29 金事宜城鄉局尚未備查」為由，否准系爭建案使用執照，自
30 97年8月29日申請使用執照至98年4月9日核准共224天，扣除
31 作業時間最多僅28天，共196天不可歸責於伊等語。

- 01 2.然新北市都審會專案小組於93年6月2日會議決議就有關親水
02 平台及人行天橋之相關設施，其使用管理維護計畫，應確實
03 與新北市公所討論，其具體共識應納入報告書中載明，並應
04 於建築施工放樣前辦理完成，納入本案建照執照中載明，有
05 該次會議紀錄可佐，系爭建照加註事項附表亦確有載明加註
06 「都審部分依城鄉局93年9月21日北府城規字第0930615633
07 號函辦理」等文字，顯見於系爭建築施工放樣前，被告本應
08 完成親水平台之使用管理維護計畫。又依系爭契約第14條公
09 共部分之使用暨管理約定第15項約定：「位於本案第一期第
10 二層之（近新店路側）親水平台及連接北宜路之行人天橋等
11 設施，若日後都審會要求興建，因該等設施所含面積未計入
12 買賣或登記面積，其產權及使用、收益、管理等權利歸乙方
13 或乙方指定人所有，其安全及維護亦由乙方或乙方指定人負
14 責，甲方同意並無使用、管理及收益等權利。」，亦足證被
15 告於兩造簽約前，即已知悉須施作親水平台。新北市政府於
16 95年6月15日開會通知單上載明親水平台業經都審會決議通
17 過，並檢送大億公司親水平台之相關設計圖說（本院卷二第
18 343頁），大億公司並多次參與親水平台之施工協調會。
- 19 3.依新北市都審會97年10月23日決議：「原則同意親水平台使
20 照與建築主體使照分開辦理，辦理方式及保證金以專簽方式
21 簽辦。」，可知於97年10月23日決議前，並無親水平台與系
22 爭建築本體之使用執照分開辦理之約定，被告稱主管機關將
23 親水平台與申請使用執照不當連結等語，尚難採之。
- 24 4.而大億公司等就系爭建築案於97年8月29日第一次申請使用執
25 照時，因有14項補正項目而於97年9月1日即遭退件，97年10
26 月3日第2次掛件申請，新北市政府以97年10月3日函訂於97
27 年10月13日竣工查驗，此有新北市政府99年11月1日北府工
28 施字第0991017598號函在卷可佐。此前未能核准使用執照，
29 係因申請人有其他待補正事項，並須經竣工查驗。而97年10
30 月23日決議後，既同意親水平台之辦理方式及保證金以專簽
31 方式簽辦，然大億公司等於98年1月14日第三次申請使用執

01 照前，仍未能就親水平台之辦理方式或是否出具保證金處理
02 完成，係於98年1月21日發函稱經數次協商討論，建議以建
03 經公司出具承諾書作為向都發局承諾負責親水平台之興建完
04 工，同日經新北市政府工務局、城鄉局及大億公司會議結論
05 「一、開發單位提供親水平台之完工、保證或保證金後，請
06 領使用執照。二、有關保證金繳納方式…或透過建經公司履
07 約保證方式或其他方式，請開發單位與城鄉局確認」，有該
08 會議紀錄可佐，大億公司於98年2月18日檢送第三人出具之
09 承諾書及委任契約書等作為親水平台之承諾保證，新北市政
10 府工務局於98年3月2日仍以不符規定為由，要求補正，補正
11 項目除「親水平台保證金事宜城鄉局尚未備查」外，尚有其
12 他書圖文件不符之可歸責因素存在（卷3第227頁），嗣經補
13 正後，新北市政府始於同年4月9日核准在案，因此足見親水
14 平台事件並不足以影響系爭房屋使用執照核發之時程，被告
15 此部分主張並不可採。

16 ⑥使用執照核准後因公部門用印遲延致延宕領取使用執照部
17 分：系爭房屋之完工期限日期，兩造已合意以使用執照核准
18 日為準，該使用執照於98年4月9日核准，應以該日為系爭房
19 屋之完工日，業如前述。故被告以系爭房屋使用執照於98年
20 4月9日核准後，因公部門副本用印遲延，致延宕至98年9月3
21 日始領取使用執照，自與使用執照之核准無涉，是被告執此
22 抗辯係因不可歸責於己之事由致生遲延完工等語，自非可
23 取。

24 ⑦綜上，系爭建案因不可歸責於被告之事由，致生遲延之天數
25 為：1.舊有結構預留柱鋼筋與續接器強度不符規範，自94年
26 9月13日起至95年3月20日計189天；2.公共排水溝侵入地
27 界，自94年8月22日起至95年2月17日計180天；3.遷移興建
28 基地內捷運站體發電機油槽，自94年10月9日起至95年1月3
29 日計87天。經扣除重覆天數：自94年8月22日起至95年3月20
30 日止共計211天（10+30+31+30+31+31+28+20=211），依系爭
31 契約第9條第5項第2款約定，可歸責於被告之逾期完工日數

01 為136日（347-211=136），就該部分遲延天數136日，被告
02 即應負擔遲延責任。

03 (五)就原告請求違約金1,066,550元及法定遲延利息之部分：

04 (1)依系爭契約第9條第4項約定：「除有本條第五項規定之情形
05 外，如乙方逾期完工者，每逾期一日乙方應按甲方依本約已
06 繳付之房地總價款萬分之五計算違約金予甲方。」可知逾期
07 完工違約金之性質，屬損害賠償預定性質，故被告有遲延完
08 工之情事，原告不待舉證證明其因遲延完工所受損害及其損
09 害額之多寡，即得依上開約定，請求被告支付違約金，合先
10 敘明。

11 (2)惟被告主張：本件計算被告應給付原告違約金之數額係以原
12 告於「逾期完工日」時已繳付之房地總價款為計算基礎，而
13 逾期完工日時點之計算，則係以系爭契約第9條第1項約定之
14 開工日，加計系爭契約第9條第2項約定之施工期限，以計算
15 系爭契約約定之完工期限為何日。若以94年1月27日為系爭
16 契約之開工日，復加計三年三個月之施工期限，則系爭契約
17 約定之完工期限為97年4月27日，應以原告於該時已繳付之
18 房地總價款為違約金之計算基礎，且依系爭契約第9條第5項
19 約定，系爭建案倘不能如期完工係因不可歸責於被告之事由
20 時，法律效果係「乙方不負遲延竣工之責，甲方不得行使本
21 條第三、四項之權利」，亦即被告毋庸對原告給付此段期間
22 內的違約金，而非依不可歸責之日數另為計算完工期限或原
23 告已繳付之房地總價款，否則即有可能使被告因不可歸責之
24 事由而不能如期完工時，反因完工期限延後而受有違約金計
25 算基礎增加之不利益。因此，系爭契約約定計算違約金之違
26 約金即為：「原告於契約約定之完工期限前實際已繳價金 ×
27 萬分之5 × 可歸責於被告之遲延日數」，然原告竟主張以其
28 於97年5月26日所已繳納之全部價金為計算基礎，要求被告
29 支付高於原告「逾期前已繳付之房地總價款」為基礎所計算
30 之違約金，顯然與兩造約定內容不符等語。

31 (3)依原告提出之活期存款存入憑條（卷5第283-327頁）所示，

原告自94年8月24日匯款開工款予被告後，以迄於97年5月26日第二十二期款項為止，共23期款項；被告雖以完工期限為97年4月27日，因此主張違約金僅得計算至97年4月27日為止，並據以排除原告所繳納之第22期款項，然而，系爭契約第9條第4項係約定：「…應按甲方依本約已繳付之房地總價款萬分之五計算違約金…」等語，係以原告依照約定所繳納房地總價款作為計算依據，並未約定以「完工期限97年4月27日」最為計算之基礎，是被告前揭答辯主張，即與系爭契約第9條第4項約定之要旨不符，況且，如果得以用約定完工期限作為計算之限制，則無異於將原告在被告逾期後所繳納之款項，排除不列入計算違約金之範圍，而將約定完工期限前所繳納總價款納入計算基礎，卻將逾越完工期限後所繳納之總價款排除，將使被告於違約後所取得總價款不用納入違約計算基礎，顯然對於雙方之價值評斷顯有失衡，況不論是否被告有所逾期，原告繳交總價款義務仍不減免，但是若認為原本所約定完工期限後之所繳納之總價款不列入計算基礎，則無異於使其得以藉由以建築進度之方式預控繳納總價款而用以減少遲延責任，有所不當，且本條逾期違約約定之目的係藉由違約金之方式避免違約情形，如認其得以控制之方式規避，甚至於得以建築緩慢遲延情形嚴重時，因於完工期限前繳納款項較少而減低違約計算基礎時，反而使避免逾期違約之約定，反而成為嚴重逾期之保護，顯與其約定本旨相違背，亦非適當；況且，依被告95年11月6日變更繳款期程通知書（卷4第40頁）之記載，依原契約書之各期款項繳納期程，第22期款項本應於96年6月24日前繳納，然經被告自第15期款項起調整後之結果，要求原告僅須於96年10月24日前繳納，足見原告係依據被告之指示繳納各期款項，而依據原契約之約定，第22期款項繳納之期程（即96年6月24日）尚在完工期限（97年4月27日）之前，因此原告主張其已繳付之各期款項包括第22期，即非無據。

(4)就被告以系爭建案自交屋迄今已逾數年，其房價於此段期間

逐年飆升，自被告交屋起至其轉售他人之短短2年間，系爭
建案之住戶因被告一部履行所受之利益，即高達637萬元，
投資報酬率約為214%，原告因遲延交屋所受之損害，相較於
其因被告一部履行所受投資報酬率約為214%之利益，根本屬
九牛一毛，故原告因遲延交屋所受之損害，相較於因被告一
部履行所受投資報酬率之利益，顯然甚微。被告據此主張原
告因遲延交屋所受之損害，明顯低於其因被告一部履行所受
之利益，本件違約金實已過高而有酌減之必要等語。然房地
產價格逐年飆升之原因，除建案現況、房屋內部裝潢、使用
坪效等因素外，尚牽涉經濟、景氣、政策、貸款利率等等大
環境因素，影響原因多重，非可一概而論，縱使原告出售房
地有所獲利，然出售房地所獲得之利潤，亦係因上開因素之
影響，自難以房價波動之情形作為原告是否因被告遲延交屋
受有損害及衡量損害額是否獲得填補之認定，況此與被告違
約遲延交屋間之因果關係，亦未見被告舉證證明之，另被告
固於103年間給付碧潭有約管理委員會共計1400萬元回饋基
金，然給付之對象既為社區管理委員會，運用權限並非原
告，自非對原告所為之損害賠償，自難憑為酌減違約金之依
據。再者，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，除非債務人主張並舉證約
定之違約金過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，
以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
法院亦應予尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約
時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異
將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權
人難謂公平，抑且有礙交易安全及司法秩序之維護。

(5)況系爭契約第9條第4項約定按日以萬分之5計算違約金，換
算成週年利率為18.25%，未逾民法第205條所規定最高週年

01 利率20%之限制，而被告身為社會經濟及履約能力較強之一
02 方，於訂約時當已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客
03 觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定違約金之計算方
04 式，自應受該約定之拘束。且上開違約金條款為損害賠償總
05 額預定性質，因被告逾期完工，則交屋日期必定推延，致原
06 告遲延受領系爭房地而受有無法管理使用收益房屋之損害，
07 且本件係屬被告給付遲延之違約，非屬不完全給付或可分給
08 付之一部履行，並無一部履行之問題，原告自無所謂因一部
09 履行而受有利益，尚無民法第251條規定之適用。是故，綜
10 合上開一切情狀，本院認定本件尚無約定違約金額過高而應
11 酌減之情形，被告抗辯違約金應予酌減至0等語，並不可
12 採。

13 (6)因此，本件應以原告就①D1-16樓已繳納房地總價款1,290,0
14 00元、就②D3-16樓已繳納房地總價款650,000元、③D4-16
15 樓已繳納房地總價款630,000元，作為計算基礎，是依系爭
16 契約第9條第4項約定，原告得請求違約金分別為：①87,720
17 元、②44,200元、③42,840元（已繳納價金*萬分之5*〈被
18 告實際遲延之日數-不可歸責於被告之遲延日數〉=合計174,
19 760元），逾此範圍，為無理由，應予以駁回。

20 (六)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
23 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務以支付
24 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
25 民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查原告依系爭
26 契約第9條第4項約定請求被告給付違約金174,760元部分為
27 有理由，已如前述，而本件起訴狀繕本係於105年1月13日送
28 達於被告設籍地址，有本院送達證書在卷可稽（卷1第100
29 頁），則原告請求自民事起訴狀繕本送達翌日（即105年1月
30 14日）起至清償日止之法定遲延利息，即屬有據，應予准
31 許。

01 五、綜上所述，原告請求被告給付174,760元，及自105年1月14
02 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，逾此範
03 圍，為無理由，應予以駁回。

04 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
05 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
06 附此敘明。

07 七、本件所命被告給付之金額未逾500,000元，依民事訴訟法第3
08 89條第1項第5款規定應依職權宣告假執行。並依同法第392
09 條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為
10 假執行。至原告就敗訴部分所為之聲請，因訴之駁回而失所
11 依據，不予准許。

12 八、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，爰依民事訴
13 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如
14 主文。

15 中 華 民 國 110 年 1 月 13 日
16 民事第三庭 法 官 蘇嘉豐

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 110 年 1 月 13 日
21 書記官 曾東紅