臺灣臺北地方法院民事判決

108年度消字第51號

原　　告　許添盛
　　謝欣頤
共　　同
訴訟代理人　江如蓉律師
　　王雪娟律師
被　　告　承磐建設開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　范義桓
訴訟代理人　黃泰鋒律師
　　黃立慈律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國109年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸仟參佰玖拾伍萬伍仟貳佰元，及自民國一百零八年九月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳仟壹佰參拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸仟參佰玖拾伍萬伍仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國100年6月2日與被告就其預定興建之七天四季社區之編號F區F12棟房屋1戶、位於地下一層編號第1、2、3、4號之4個停車位室及社區會館持分等(下稱系爭房地）簽訂預售屋土地房屋買賣契約書(下稱系爭契約)，並約定系爭房地總價款為新臺幣（下同）1億0,376萬元 ，及被告應於103年12月31日完成主建物、附屬建物及使用執照等

必要措施，並以使用執照核發日為完工日，且被告應於取得使用執照後6個月內通知伊進行交屋。然被告卻未依約於103年12月31日完成主建物、附屬建物及使用執照等必要措施，經伊一再詢問後，被告方於104年4月9日同意給付原告1,000萬元以為補償，惟伊須同意將系爭契約第3章第2條第1項之完工日自原定103年12月31日延後至104年12月31日，雙方並為此簽訂預售屋土地及房屋補充協議書及同意書（下稱系爭補充協議、系爭同意書）。豈料，被告竟仍未依約於104年12月31日完工（取得使用執照），而係遲至106年9月26日方取得使用執照，且迄今未通知伊辦理交屋事宜，已嚴重違反系爭契約及系爭補充協議相關約定，伊遂於108年9月19日通知被告正式解除契約並請求返還已繳房地價款、給付賠償金、折讓金及遲延利息，為被告所拒絕，則被告應給付伊下列款項：⑴返還伊已繳房地價款3,839萬1,200元並給付違約金1,556萬4,000元。⑵遲延完工（取得使用執照）及遲延交屋之利息，共計2,324萬5,871元。⑶折讓金 1,000萬元。⑷賠償伊已支出設計費67萬5,000元。⑸精神慰撫金80萬元。爰依系爭契約、系爭補充協議、民法第259條、第179條、第231條第1項、第260條、第216條第1項、第227條及第227條之1之規定，請求被告給付伊8,867萬6,071元(計算式：3,839萬1,200元＋1,556萬4,000元+2,324萬5,871元+1,000萬元+67萬5,000元+80萬元＝8,867萬6,071元)。並聲明：㈠、被告應給付伊8,867萬6,071元暨其中8,720萬1,071元自108年9月20日起，其餘147萬5,000元自108年11月1日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡、如獲有利判決，伊願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭契約係約定103年12月31日前應完成至使用執照所定之必要設施之程度，而非 103年12月31日前須取得使用執照，該日期事後經兩造同意修改為 104年12月31日，而伊在104年4月20日即已完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並無逾期未完工之情事。又系爭契約係約

定「以主管機關核發使用執照日為完工日」，然並未限制伊應於何期限前取得使用執照，原告自無以伊逾期取得使用執照為由解除契約。況本工程於施工期間有下列非可歸責於伊之事由發生，共計有1,681天不應計入系爭契約施工天數，故伊並無原告所稱逾完工最後期限未完工之情事，原告無解除契約之權利；縱原告主張之解除事由屬實，然因原告不僅未於相當期間內行使其解除權，更進行變更設計圖面、繼續繳納買賣價金、現場實地勘查、驗屋等行為，上開情事均足使伊正當信賴其已不欲行使契約解除權，基此信賴依原告之變更指示繼續施作，原告事後再為契約解除權之行使，顯然有違誠信原則。此外，原告固已繳房地價款3,839萬1,200元，然因原告事後反悔不買之違約行為，已構成系爭契約第8章第2條第㈠項第1款之解約事由，伊已為解除契約之意思表示，並以下列金額抵銷之：⑴依原告指示變更後之復原工程費199萬5,523元。⑵代銷佣金570萬6,800元。⑶違約金1,556萬4,000元。並聲明：㈠、原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、下列事項為兩造所不爭執（見本院卷三第150至154頁，且依本院論述之妥適調整其內容），並有相關證據在卷可證：

㈠、被告為興建莫札特南區（七天四季）住宅社區，通行社區道路，分別於100年5月11日、10月4日，與華城特區管理委員會(下稱華城特區管委會)、禾豐特區管理委員會（下稱禾豐特區管委會)簽訂協議書(見本院卷一第143至158頁之兩份協議書，下分別稱華城特區協議書及禾豐特區協議書）。

㈡、兩造於100年6月2日簽立系爭契約（見本院卷一第31至55頁），由原告向被告購買所預定興建之系爭房地，總價為1億0,376萬元。系爭契約係由被告所擬定，約款內容包括：

1. 系爭契約第3章第2條第㈠項第3款約定：「開工及完工最後期限㈠本社區之建築工程應自民國100年12月1日之前開工，民國103年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以主管機關核發使用執照日為完工日，

但有下列情事之一者，其期間不計入前開天數：…3.因包括（但不限於）天災、地變、政府法令變更或其他非可歸責於乙方（指被告，下同）事由發生，致乙方不能施工者。」：並於同條第㈡項約定：「㈡乙方如逾前項期間未完工（以主管機關核發使用執照日為完工日）者，每逾壹日應按已繳房地價款萬分之二單利計算遲延利息予甲方（指原告，下同）。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」。

2.系爭契約及第6章第1條第㈠、㈡項約定：「專有部分之交付㈠乙方應於使用執照核發後6個月內通知甲方進行交屋。…㈡乙方若逾使用執照核發後6個月無法交屋時，每逾一日應按已繳房地價款萬分之二單利計算遲延利息予甲方」。

3.系爭契約第8章第2條第㈡項約定：「違約罰則…㈡乙方違約罰則乙方違反第三章第二條第二項或本章第一條第一項約定，甲方得解除本契約，乙方除應退還甲方已繳之房地價款外，乙方並應賠償甲方本契約總價款百分之十五之違約金。但前開應賠償之違約金數額超過甲方已繳價款者，則以已繳價款為限」。

㈢、被告並未於103年12月31日完成主建物、附屬建物及使用執執所定之必要設施，兩造遂於104年4月9日簽立系爭補充協議及系爭同意書（見本院卷一第57、58頁），約款內容包括：

1.系爭補充協議第1條約定：「雙方同意就預售契約第三章第二條之完工期限原為民國103年12月31日，修改為民國104年12月31日。就本預售契約賣方同意折讓新台幣壹仟萬元整，該款項按原合約之房屋土地比例於應付銀行貸款中扣除…」。

2.系爭補充協議第2條約定：「另倘若賣方無法於上開日期完成取得使用執照時，賣方並同意支付買方就其已繳價款每日按萬分之二單利計算遲延利息予買方至該戶取得使照為止，該遲延利息於交屋結算時一併結帳。計算公式：賣方應補貼

買方之遲延利息=該戶取得使照日之已繳價款x遲延日數x萬分之二遲延日數為自民國104年12月31日後至該戶取得使用執照為止之日數」。

3. 系爭同意書第1條約定：「…今雙方同意修改竣工期限為民國104年12月31日前竣工（竣工係指取得使用執照）」。

㈣、100年3月24日內政部內授中辦地字第1000723995號公告修正、100年5月1日生效之「預售屋買賣定型化契約應記載事項項」內容（見本院卷三第13至20頁），其中包括：

1. 第12點：「十二、開工及取得使用執照期限㈠本預售屋之建築工程應在民國年月_ _日之前開工，民國_ _年_ _月_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，得順延其期間：1、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。2、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。㈡賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一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。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」

2. 第13點：「…雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕…。」

3. 第15點：「十五、通知交屋期限㈠賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。2、賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。 3、買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。4、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一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。...」

4. 第24點：「二十四、違約之處罰㈠賣方違反「主要建材及其廠牌、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。…㈢買方依第一款或第二款解除契約時，

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百分之_(不得低於百分之十五）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。…」

㈤、系爭房地使用執照登載之開工日期為100年10月23日，但係於101年9月1日實際開工（本院卷一第 134頁、卷二第229頁之經濟部水利署臺北水源特定區管理局使用執照存根)。

㈥、系爭房屋之使用執照於106年9月26日核發（見本院卷一第59至61頁之臺北水源特定區管理局網際網路執照存根影像查詢系統）。

㈦、原告迄已繳交房地價款總額為3,839萬1,200元(見本院卷一第81至99頁之土地及房屋買賣總價款及付款明細表、統一發票等)。

㈧、原告許添盛於108年9月19日通知被告解除契約，並請求返還已繳價款及給付賠償金，包括系爭補充協議約定之折讓金1,000萬元及遲延利息(見本院卷一第63頁之通知書)。

㈨、原告於108年10月24日委任律師發函予被告所委任律師，重申解除契約意旨，及被告應返還原告已繳價款、給付違約金及損害賠償，並於文到7日內給付，該函於同日送達(見本院卷一第75至77頁之律師函、中華郵政掛號郵件收件回執）。

㈩、被告於108年12月18日向本院提存所辦理提存，案號為108年度存字第2529號，提存書所載提存物受取權人為原告，提存物為1,512萬5,000元，提存原因及事實為被告解除系爭契約後給付上款（見本院卷一第369至372頁之提存書、國庫存款收款書、本院自行收納款項收據）。

四、本院得心證之理由

原告主張被告未依約完工取得使用執照，已違反系爭契約及系爭補充協議相關約定，得依系爭契約第8章第2條第㈡項約定解除契約，並請求被告返還已繳房地價款，及給付賠償金、折讓金、遲延利息等情，惟為被告所否認，並以前揭情

詞置辯。茲查：

㈠、原告主張解除契約是否有理？

1.原告依系爭契約第8章第2條第㈡項之約定解除契約，為有理由：

⑴按，系爭契約第8章第2條第㈡項約定：「違約罰則…㈡乙方違約罰則 乙方違反第三章第二條第二項或本章第一條第一項約定，甲方得解除本契約，乙方除應退還甲方已繳之房地價款外，乙方並應賠償甲方本契約總價款百分之十五之違約金。但前開應賠償之違約金數額超過甲方已繳價款者，則以已繳價款為限」；系爭契約第3章第2條第㈠、㈡項約定：「開工及完工最後期限㈠本社區之建築工程應自民國100年12月1日之前開工，民國 103年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以主管機關核發使用執照日為完工日…。㈡乙方如逾前項期間未完工(以主管機關核發使用執照日為完工日)者，每逾壹日應按已繳房地價款萬分之二單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」；又，系爭補充協議第1條約定：「雙方同意就預售契約第三章第二條之完工期限原為民國103年12月31日，修改為民國104年12月31日。就本預售契約賣方同意折讓新台幣壹仟萬元整，該款項按原合約之房屋土地比例於應付銀行貸款中扣除…」、系爭同意書第1條約定：「…今雙方同意修改竣工期限為民國104年12月31日前竣工(竣工係指取得使用執照)。」為兩造所不爭執(見不爭執事項欄㈡1、3及㈢1、3所示)，參以系爭契約第3章第2條第㈠項約定與預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點第1款內容(見不爭執事項欄㈣1所示)大致相同，尚無牴觸，且內政部就上開應記載事項第12點第1款之規範，說明係為避免消費者與建商對施工期間以工作天之認定計算滋生爭議，故明定應明確記載預售屋建築工程開工及完工取得使用執照日期，以利後續買賣雙方之驗收及交屋等，有內政部109年5月20日以台內地字

第1090272659號函附卷可稽(見本院卷二第385、386頁)，堪認依上開系爭契約、系爭補充協議及系爭同意書之約定，被告如逾104年12月31日仍未取得使用執照，原告即可主張解除契約。

⑵被告辯稱:系爭契約係在約定103年12月31日前應完成至使用執照所定之必要設施之程度，且約定「以主管機關核發使用執照日為完工日」，並未限制被告應於何者期限前取得使用執照，原告自無以被告逾期取得使用執照為由解除契約云云。然兩造既於104年4月9日簽訂系爭補充協議、系爭同意書，將原約定之完成事項及期限更新為「104年12月31日前竣工(竣工係指取得使用執照)」，並明確約定如被告無法於上開日期完成取得使用執照，遲延日數計算方式為「遲延日數為自民國104年12月31日後至該戶取得使用執照為止之日數」(見本院卷一第57頁)，此契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求，當不得反捨契約文字而更為曲解，兩造自應依更新後之約款履行，即應於104年12月31日完工且取得使用執照甚明。是以，被告上揭所辯，並非可採。

⑶從而，本件被告遲至106年9月26日方取得使用執照，為兩造所不爭執(見不爭執事項欄㈥所示)，已違反上開系爭補充協議及系爭同意書之約定，原告依系爭契約第8章第2條第㈡項之約定解除契約，為有理由。

2.被告以因第三人阻礙施工車輛通行影響施工，共467天、第三人社區管制限制施工車輛通行，縮短施工時間，共計555天、雨天因素影響無法施工，共659天等之系爭契約第三章第2條第㈠項後段第3款約定事由為辯，認不計工期天數1,681天而無逾期，是否有理？

⑴被告抗辯其得依系爭契約第3章第2條第㈠項第3款：「開工及完工最後期限㈠本社區之建築工程應自民國100年12月1日之前開工，民國103年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以主管機關核發使用執照日為完工日，但有下列情事之一者，其期間不計入前開天數：

…3.因包括(但不限於)天災、地變、政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由發生，致乙方不能施工者」，將施工期間因有第三人阻礙、限制施工車輛通行及雨天因素等非可歸責於被告而影響施工之情事，自遲延工期日數中扣除云云。查：

①不得扣除第三人阻礙施工車輛通行影響施工之467天：

被告雖辯稱:因華城特區管委會所設崗哨限制施工車輛通行，要求伊必須與其協議完成社區道路下方水管漏水檢測及修補、社區道路路面破損修補、社區沿路監視器及中控設備裝置、部分道路施作微型樁補強等項目後，方允許施工車輛通行，本工程自100年5月11日起至101年9月1日實際開工日止因受第三人阻礙影響施工期間共計467天，此乃非可歸責於被告之事由發生，應不得計入系爭契約施工天數云云，惟兩造係於100年6月2日簽立系爭契約，而被告早已為興建莫札特南區(七天四季)住宅社區，通行社區道路，於100年5月11日簽訂華城特區協議書，雖被告與禾豐特區管委會簽訂禾豐特區協議書(即100年10月4日)係在系爭契約之後，但觀諸華城特區協議書第1條協議內容約定：「㈠甲方(即華城特區管委會)同意事項：1.乙方(即被告)進行莫南區(七天四季)之銷售及興建工程期間，可通行華特社區華城一路、華城二路、華格納至大榮路之道路(詳如附件一)。於銷售期間，乙方銷售人員及客戶得每日由華特社區管理中心哨所(即華城一路)通行，惟乙方於正式施工期間，為降低社區內交通影響，應以隔月通行方式行經華特社區。(正式施工實際通行之時間順序，乙方應另與禾豐特區管理委員會協商取得一致共識)」可知，被告早已知悉施工車輛通行必定會受華城特區管委會及禾豐特區管委會限制影響一事，此有該協議書附卷可憑(見本院卷一第143頁)，是被告上開所稱之第三人阻礙影響施工事由，應屬其與原告締結系爭契約前即可預見之事，並經考量評估後，方與原告就開工日約定之，則被告執此非不可歸責於己之事由抗辯共467天應不計工期云云，要

不可採。

②不得扣除第三人社區管制限制施工車輛通行、縮短施工時間之555天：

被告又辯稱因第三人管制限制施工作時間，應扣除星期日及國定假日329天，及每日縮短0.27工作天所受影響之226天，共計555天應不計工期云云，惟被告對第三人管制限制施工時間一事早可預見，且已然知悉，業如前述，此觀被告與華城特區管委會簽訂之協議書第5條其他約定：「…2.施工人員在本社區內執行建築之時間，自上午八時起至下午五時止，不得逾時工作，且不得於週日及例假日施作…」自明(見本院卷一第150頁)。是被告對此受第三人管制限制施工作時間共計555天應不計入工期之抗辯，亦不可採。

③雨天因素影響部分，僅得扣除57天：

被告固辯稱本件工地為佔地共3萬多坪之別墅社區開發興建案，若遇有雨，工區即會泥濘不堪，開挖及土方載運工作會導致路面污染，無論雨量大小皆無法施工，自101年9月1日起至106年9月26日止之施工期間，扣除星期日及國定假日後，因雨天因素影響致無法施工日數共計有659天，應不計入工期云云，惟查，臺灣屬海島型氣候乃眾所周知，被告理應於締結系爭契約時，即已將工地之天候因素考量在內，非有特殊情形，例如嚴重之颱風、地震等事由發生，為簽約時無法預期而不可歸責於被告之因素導致被告不能施工者外，不得據以主張增加工期，甚且，實際上各地區對雨量承受度不同，未必因下雨即有致不能施工情事，被告迄今既未提出相關施工日誌或監造日報表等其他得證明施工過程確有因一遇下雨即不能施工之證據，尚不能僅以下雨一發生，遽認已屬天災地變致不能施工事由，是被告就非達大雨之雨量因素，應不得主張不計入工期。次查，所謂大雨標準，依交通部中央氣象局(下稱中央氣象局)104年9月1日前舊定義，係指24小時累積雨量達50毫米以上，且其中至少有1小時雨量達15毫米以上之降雨現象；104年9月1日實施後新定義，則係指2

4小時累積雨量達80毫米以上，或時雨量達40毫米以上之降雨現象，而本件施工期間為101年9月1日至106年9月25日，工地與新店區屈尺自動氣象站最為接近(見本院卷三第157、159頁之Google地圖、中央氣象局網站頁面)，此為兩造所不爭(見本院卷三第150頁)，則依中央氣象局之屈尺測站逐時降水量月報表資料所示，101年9月至106年9月之大雨天數共計有57天(含星期日及例假日)，有外放之屈尺測站逐時降水量月報表及中央氣象局109年3月26日中象參字第1090004017號函可稽（見本院卷二第105至125頁）。是被告抗辯雨天因素影響施工部分，於工期中扣除降大雨之天數57天，為屬可採，其餘未達大雨程度之降雨天數，則不可採。

⑵從而，本件因非可歸責於被告事由而不應計入履約天數之部分，本院認僅有大雨因素影響共計57天之部分不得計入，其餘被告答辯第三人阻礙施工車輛通行，及第三人社區管制限制施工車輛通行、縮短施工時間等情，均不符合系爭契約第3章第2條第㈠項第3款不計入天數之事由。

3.被告以原告行使契約解除權，有違誠信原則為辯，是否有理？

⑴按行使權利，應依誠實及信用方法。權利人在相當期間內不行使其權利，依特別情事足使義務人正當信賴權利人已不欲其履行義務，甚至以此信賴作為自己行為之基礎，而應對其加以保護，依一般社會通念，權利人行使權利乃有違誠信原則者，應認其權利失效，不得行使（最高法院102年度台上字第1766號判決意旨參照）。判斷權利失效時，應斟酌權利性質、法律行為種類、當事人間的關係、經濟社會狀態、及其他主觀客觀情事所形成的時間因素及信賴因素加以認定（參照王澤鑑，民法總則，第629至630頁，103年2月版）。

⑵被告雖辯稱:原告不僅未在相當期間內行使其解除權，更分別於102年8月28日變更設計圖面、103年間至工地現場勘查、105年3月23日及106年11月8日繼續繳納買賣價金、108年8月22日至現場實地勘查、驗屋等行為，上開情事均足使

被告正當信賴其已不欲行使契約解除權，原告事後再為契約解除權之行使顯然有違誠信原則云云。惟查，兩造約定104年12月31日前取得使用執照，原告於該期日前，102年8月28日變更設計圖面、103年間至工地現場勘查，皆為其正當權利之行使。又依系爭契約第2章第2條第㈠、㈡項約定：「㈠甲方應依《附件二》付款明細表約定之工程進度，於接獲乙方書面繳款通知單之日起五日內(以郵戳為憑)，至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清。㈡前項約定，甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付予乙方。任一期款如未經全部繳清而逾期十日(含)以上者，經乙方催告十五日逾期仍未給付時，視為甲方違約，並依本契約違約約定辦理，甲方絕無異議。」本件原告為一般消費者，相較於資金雄厚之被告，畏懼逾期繳款將招致違約之後果，或雖明知被告已逾期，仍期待系爭房地即將完工而願續付價金，悉為情理之常，要難以原告105年3月23日及106年11月8日有持續繳款之行為，即認原告行使契約解除權有違權利失效及誠信原則。至原告於108年8月22日至現場實地勘查後，認系爭房地與被告所稱快完工之程度尚有極大落差，旋於108年9月19日表示解除契約，本屬其可自由決定如何行使之契約解除權，當無違反誠信原則而權利失效可言；此外，被告復未能舉證證明有其他足使被告信賴原告不解約，而存有值得保護之重大情況，故被告之上開抗辯，均不足採。

4.綜上，兩造所約定104年12月31日取得使用執照之完工日期，應准展延57天，即應展延至105年2月26日，惟被告遲至106年9月26日始取得使用執照，已逾期達3個月以上，原告自得依系爭契約第3章第2條第㈡項及第8章第2條第㈡項約定解除契約。

㈡、如原告解除契約有理，原告請求被告下列款項，是否有理？

1.原告請求返還已繳房地價款3,839萬1,200元有理由：

⑴按契約解除時，當事人雙方之義務，除另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之。受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款定有明文。次按系爭契約第8章第2條第㈡項約定：「違約罰則…㈡乙方違約罰則 乙方違反第三章第二條第二項或本章第一條第一項約定，甲方得解除本契約，乙方除應退還甲方已繳之房地價款外，乙方並應賠償甲方本契約總價款百分之十五之違約金。但前開應賠償之違約金數額超過甲方已繳價款者，則以已繳價款為限」。查，系爭契約既經原告合法解除，業如前述，且原告前已給付房地價款3,839萬1,200元，為兩造所不爭執(見不爭執事項欄㈦所示)，則原告依前揭規定，請求被告返還所受領之房地價款3,839萬1,200元，即屬有據。

⑵被告固抗辯原告反悔不買等違約行為，已構成系爭契約第8章第2條第㈠項第1款之解約事由，被告業以108年12月6日長安郵局第1600號存證信函通知解除契約，並催告原告領回1,512萬4,877元(計算式：已繳房地價款3,839萬1,200元－沒收房地總價15%金額1,556萬4,000元－原告要求變更與復原之工程費199萬5,523元－代銷佣金570萬6,800元＝1,512萬4,877元)，迄至被告在108年12月18日向原告住所地提存所提存時，業已超過10日，原告均未與被告聯繫取款事宜，已為受領遲延，核諸民法第326條規定意旨，被告就該已提存金額部分，其返還買賣價金之債業已消滅云云，然而，系爭契約業經原合法解除而不存在，被告自無從解除該已不存在之契約，其解除契約並不合法(詳如後述，見本判決四、㈢)；又被告嗣後逕以1,512萬4,877元所為之提存，並非依債之本旨提出清償，依提存法第22條規定，其債之關係不消滅，即不生清償效力，是被告此節所辯，洵屬無據。

2.原告請求違約金1,556萬4,000元有理由：

⑴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252條定有明文。

⑵本件兩造已於系爭契約第8章第2條第㈡項約明，違約金之處罰為被告賠償系爭契約總價款之15%。準此，系爭契約既因被告違反約定而合法解除，同前所述，則原告依上開違約金約定，向被告請求系爭契約總價款15%計算之違約金1,556萬4,000元(計算式：103,760,000x15%=15,564,000），核屬有據。

3.原告請求折讓金1,000萬元有理由：

⑴按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥契約之文字。但契約文字業已表示當事人真意，無須別事採求者，則不得反捨契約文字而更為曲解從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察。次按，探求契約當事人之真意，本應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察（最高法院74年度台上字第355號裁判意旨參照）。

⑵被告雖辯稱1,000萬元折讓金係用於折讓系爭房地買賣總價，且自原告尚未給付之買賣價金中扣除，今系爭契約既已解除，原告自無就其尚未給付之買賣價金中扣除該筆折讓金之問題云云，惟觀之系爭補充協議第1條約定：「雙方同意就預售契約第三章第二條之完工期限原為民國103年12月31日，修改為民國104年12月31日。就本預售契約賣方同意折讓新台幣壹仟萬元整，該款項按原合約之房屋土地比例於應付銀行貸款中扣除(即折讓銀行貸款之房屋款470萬，土地款530萬)，買方應配合折讓單相關文件的開立，就延長完工期限部分買方同意不對賣方主張其他任何要求或損害賠償」可知，該折讓金之約定係因被告無法於系爭契約第3章第2條約定之完工期限103年12月31日前完工，兩造方簽訂系爭補充

協議，約定被告以1,000萬元折讓金賠償原告，原告則同意將完工期限延至104年12月31日，且不得對被告另行請求其他損害賠償，足認該折讓金約定應係針對被告展延履約1年所應賠償之損害賠償金。是原告依系爭補充協議第1條約定及民法第260條規定，向被告請求折讓金1,000萬元，應屬有據。

4.原告請求遲延完工（取得使用執照）之遲延利息1,217萬0,010元無理由：

⑴按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，其為懲罰之性質者，債務人履行遲延時，債權人除得請求違約金外，固仍得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質者，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年度台上字第1394號判決意旨參照）。又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第252條第2項規定，視為賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號裁判要旨參照）。

⑵原告雖主張依系爭契約第3章第2條第㈡項約定、預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點、消費者保護法第17條第1項及第2項前段規定，被告每逾完工日1日，應按已繳房地價款萬分之5單利計算共計1,217萬0,010元遲延完工（取得使用執照）之遲延利息予原告云云。惟系爭契約第3章第2條第㈡項既約定：「乙方如逾前項期間未完工（以主管機關核發使用執照日為完工日）者，每逾壹日應按已繳房地價款萬分之二單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取

得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」等語，顯已明確區分逾期未完工是否超過3個月之違約效果，如被告逾期完工尚未逾3個月，原告尚不得依上開約定解除契約，僅得請求每日按已繳房地價款萬分之2單利計算之遲延利息；若被告完工逾期超過3個月時，原告則得依系爭契約第8章第2條第㈡項主張解除契約並請求按系爭契約總價15%計算之違約金，然無再依該契約第3章第2條第㈡項請求遲延利息之餘地。準此，被告逾約定完工日3個月以上始取得使用執照即完工，已如前述，且原告已行使系爭契約第8章第2條第㈡項約定之契約解除權，並請求給付違約金，自不得再依系爭契約第3章第2條第㈡項前段請求給付亦屬違約金性質之遲延利息。況系爭契約第8條第2條第㈡項約定內均無「懲罰性違約金」之記載，益徵該違約金之約定，係屬損害賠償預定性質之違約金。是原告既已依系爭契約第8章第2條第㈡項約定解除契約，並請求被告給付該項屬損害賠償預定性質之違約金1,556萬4,000元，則其復依系爭契約第3章第2條第㈡項前段約定，請求被告給付遲延完工（取得使用執照）之遲延利息1,217萬0,010元，核與上開規定及說明不符，自屬無據，不應准許。

5. 原告請求遲延交屋之遲延利息1,107萬5,861元無理由：

原告雖主張:被告於106年9月26日取得使用執照後，迄今尚未交屋，故應依系爭契約第6章第1條第㈡項約定、預售屋買賣定型化契約應記載事項第15點、消費者保護法第17條第1項及第2項前段規定，給付遲延交屋之遲延利息1,107萬5,861元予伊云云。惟系爭契約第6章第1條第㈡項約定內容，係在約定系爭房地之交付，足認系爭契約在計算所稱萬分之2遲延利息之前提，係被告仍有依約交付系爭房地，僅係交付之日期超過契約約定日期時，兩造如何計算此部分遲延交付之利息。本件原告既已解除契約，自應依解除契約、約定計算違約金之方式處理，不得解釋可再重複請求此部分遲延交付之利息，方符契約本旨。況依前開說明，被告違約金部分

既為損害賠償預定性質之違約金，原告自不得再請求每逾1日按已繳房地價款萬分之5單利計算之遲延交屋遲延利息1,107萬5,861元，此部分原告主張為無理由，應予駁回。

6.原告請求已支出之設計費67萬5,000元無理由：

⑴按賠償總額預定性之違約金，乃以該違約金作為債務人於債務不履行時之損害賠償總額之預定（或推定）。當事人有損害賠償總額預定性違約金之約定時，如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，債權人除得請求債務人履行原債務及支付違約金外，不得再請求債務人支付或賠償因債務不履行而生之其他債務，此觀民法第250條第2項之規定甚明（最高法院102年台上字第889號判決意旨參照）。

⑵原告依民法第216條第1項、第231第1項、第227條規定請求被告賠償其支出之設計費67萬5,000元云云，固據其提出室內設計承攬合約書、匯款申請書照片等件為證(見本院卷一第217頁、卷二第47頁)。惟查，兩造以系爭契約第8章第2條第㈡項約定損害賠償預定性質違約金，業如前述，原告自不得再依上開規定更請求此部分損害賠償。

7.原告請求精神慰撫金80萬元無理由：

⑴按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第227條之1定有明文。則債權人主張因債務人之債務不履行而得向之請求非財產上損害賠償（精神慰撫金）者，自應以債權人之人格權受到侵害者為限。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第 277條本文定有明文。

⑵原告雖主張為有足夠之空間使年邁父母有更舒適之生活環境，卻因被告遲未完工，且遲不交屋予原告，身心飽受煎熬，原告許添盛之父親亦於此期間仙逝，已無法使用系爭房地，致原告遭受莫大之精神痛苦，故請求被告給付精神上慰撫金80萬元云云，惟查，許添盛之父許學柚早於兩造就系爭房地合意修正之完工日(即104年12月31日)前，即已死亡(見

本院存置袋之個人基本資料查詢結果)，本與被告是否遲延完工無涉，原告復未提出任何相關證據以證其有何人格權受到侵害，依民法第227條之1規定，請求被告賠償精神上慰撫金80萬元，洵屬無據。

㈢、被告辯稱解除契約，並以下列事項為抵銷之抗辯，是否有理？

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項本文定有明文。次按抵銷須當事人雙方互有對立之債權，並備具抵銷之適狀，始得為之，此觀民法第344條第1項前段之規定自明。故得供主張抵銷之債權，須為債權人對於自己之債權，若對於他人之債權，除有特別規定（如同法第277條、第299條第2項）外，不得與債權人主張抵銷（最高法院100年度台上字第1982號判決意旨參照）。

2.被告辯稱:原告反悔不買等違約行為，已構成系爭契約第8章第2條第㈠項第1款之解約事由，故伊以108年12月6日長安郵局第1600號存證信函通知原告解除契約，並得以復原工程費199萬5,523元、代銷佣金570萬6,800元、違約金1,556萬4,000元對原告主張抵銷云云。惟:

⑴按，解除權為形成權，契約解除權之行使，僅需有解除權之一方以意思表示向他方為之，於意思表示到達他方時，即生效力。契約一經合法解除，契約關係即告消滅，自無另一次解約生效之問題(最高法院88 年台上字第2589號判決意旨參照)。系爭契約既經原告合法解除而溯及既往歸於消滅，被告於108年12月6日通知原告解除契約時，系爭契約早已不存在，被告自無從解除該已不存在之契約，是被告解除契約並不合法，其依系爭契約第8章第2條第㈠項約定而抗辯抵銷之1,556萬4,000元違約金部分，亦屬無據。

⑵被告另就其辯稱抵銷之復原工程費199萬5,523元及代銷佣金570萬6,800元部分，並未具體說明原告對其係負何種債務、其得向原告請求之依據究為何者？倘認其請求依據為損害賠

償請求權，尚難認原告合法行使解除權之行為致被告受有何損害，被告亦無就有何可歸責於原告而給付不能之情事，舉證說明之，則被告此部分之抵銷抗辯即屬無據，並不可採。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法第229條第2項前段定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項及第203條亦有明文。查，原告對被告之返還價金等之債權，核屬無確定期限之給付，既經許添盛於108年9月19日通知被告解除系爭房地契約，並請求返還已繳價款及給付賠償金，包括系爭補充協議約定之折讓金1,000萬元等(見不爭執事項欄㈧所示)，被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求被告給付自通知送達之翌日即108年9月20日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，核屬有據。

六、綜上所陳，原告得依系爭契約第8章第2條第㈡項之約定解除契約，並請求被告給付已繳房地價款3,839萬1,200元、違約金1,556萬4,000元、折讓金1,000萬元部分，總計為6,395萬5,200元(計算式：3,839萬1,200元+1,556萬4,000元+1,000萬元=6,395萬5,200元)，及自108年9月20日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，核屬有據，應予以准許；逾此部分，為無理由，應予駁回。。

七、原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准聲請宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

八、被告雖就本件有無因第三人或天候等不計入工期之情形？開工期限及完成主建物、附屬建物及使用執照所定必要設施期限應展延至何日？完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施後，尚有那些工作必需施作方可達完工？等情聲請

鑑定，然本件事證已臻明確，上揭調查證據之聲請，已無調查之必要。至兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院逐一審酌後，亦均不足以影響本判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　14　　日

民事第六庭　　法　官　汪曉君

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　14　　日

書記官　洪仕萱