

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第351號

原告 張翠萍
高國翔
高佩辰

共同

訴訟代理人 曾國龍律師
陳奕君律師

被告 瑋石建設有限公司

法定代理人 高坦

訴訟代理人 李逸文律師

複代理人 王筱涵律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年11月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告張翠萍新臺幣1,170,519元，及自民國113年3月1
5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應給付原告高國翔新臺幣186,709元，及自民國113年3月15
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應給付原告高佩辰新臺幣151,645元，及自民國113年3月15
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔21%，原告高國翔負擔43%，餘由原告高佩
辰負擔。

本判決第1項於原告張翠萍以新臺幣390,000元為被告供擔保後，
得假執行；但被告以新臺幣1,170,519元為原告張翠萍預供擔
保，得免為假執行。

本判決第2項於原告高國翔以新臺幣62,000元為被告供擔保後，
得假執行；但被告以新臺幣186,709元為原告高國翔預供擔保，

01 得免為假執行。

02 本判決第3項於原告高佩辰以新臺幣50,000元為被告供擔保後，
03 得假執行；但被告以新臺幣151,645元為原告高佩辰預供擔保，
04 得免為假執行。

05 原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序方面：

08 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告於
09 訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論，視為同意變
10 更或追加者，不在此限，民事訴訟法第255條第2項定有明
11 文。本件原告起訴時原各依如附表「起訴時請求權基礎」欄
12 所示請求權基礎聲明請求：被告給付原告張翠萍新臺幣（下
13 同）1,170,519元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
14 止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告給付原告高國翔3,2
15 47,316元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
16 利率5%計算之利息。(三)被告給付原告高佩辰2,637,592元，
17 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
18 算之利息，嗣追加請求權基礎如附表「言詞辯論終結時請求
19 權基礎」欄所示（見本院卷第570頁），被告未異議而為本
20 案言詞辯論，視為同意，應予准許，先予敘明。

21 貳、實體方面：

22 一、原告主張：

23 (一)張翠萍於民國106年6月13日與被告簽立「合作興建房屋契約
24 書」（下稱系爭合建契約書），約定由張翠萍提供新北市○
25 ○區○○段000地號土地（權利範圍：1/4，下稱414土
26 地）、同段415地號土地（權利範圍：1/4，下稱415土地，
27 與414土地合稱系爭張翠萍土地），被告則提供興建資金，
28 並提供規劃、設計、興建施工等勞務，以合作興建「捷運理
29 仁」建案（下稱系爭建案），張翠萍得因此分得系爭建案中
30 共計53.13坪之房屋。嗣後，張翠萍以其本人及高國翔、高
31 佩辰代理人之名義再分別於106年6月14日、109年11月20日

01 與被告簽立「合建增補協議書（一）」（下稱增補協議
02 一）、「合建增補協議書（三）」（下稱增補協議三），最
03 終約定張翠萍得分得共計70.64坪之系爭建案房地（實際分
04 得戶別為9樓A1戶、9樓A5戶、10樓A5戶，下合稱系爭張翠萍
05 換得房地），及地下1樓25號、27號平面車位；高國翔、高
06 佩辰則各以其名下所有新北市○○區○○段000○○000地號土
07 地（高國翔權利範圍均為2/3，高佩辰權利範圍均為1/3，下
08 分稱高國翔土地、高佩辰土地）作為對價，而依序換得系爭
09 建案10樓A1戶（下稱系爭高國翔換得房地）、10樓A2戶（下
10 稱系爭高佩辰換得房地，下與系爭高國翔換得房地合稱系爭
11 換得房地）之房地。高國翔、高佩辰嗣於109年11月20日經
12 張翠萍代理分別就系爭高國翔換得房地、系爭高佩辰換得房
13 地與被告簽立房屋土地預定買賣契約書（下分稱系爭高國翔
14 買賣契約、系爭高佩辰買賣契約，下合稱系爭買賣契約）。

15 (二)又系爭建案係於109年1月7日經新北市政府工務局核准開
16 工，被告依系爭合建契約書第8條第1項約定應於上開開工日
17 期加計730日及2個月之日即111年3月6日取得使用執照，竟
18 遲至112年4月27日才取得系爭建案使用執照（下稱系爭使
19 照），依約自應給付張翠萍每日以工程造價1/1,000金額乘
20 以系爭張翠萍換得房地占系爭建案樓地板面積之比例計算，
21 共計1,170,519元之違約金【計算式：逾期日417日×工程造
22 價51,560,704元×1/1,000×(233.52÷4289.44)=1,170,519
23 元，元以下四捨五入】。

24 (三)抑且，被告依系爭買賣契約第12條第1項、第2項約定，應於
25 系爭建案建造執照（下稱系爭建照）所載工期開工，復依系
26 爭建照所載，被告應取得系爭建照6個月內即108年10月29日
27 開工，則其遲至109年1月7日始開工，顯已逾期70日。又就
28 上開開工逾期之違約金計算方式，因高國翔、高佩辰係向被
29 告買受系爭換得房地，故與被告間存在消費關係，自有消費
30 者保護法（下稱消保法）之適用，然系爭買賣契約約定之遲
31 延違約金係每日以已繳價款2/10,000計算，此低於預售屋買

01 賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋記載及不
02 得記載事項）壹、應記載事項第12條第2項所定5/10,000之
03 比例，則依消保法第17條第5項規定，預售屋記載及不得記
04 載事項壹、應記載事項第12條第2項規定自當然構成系爭買
05 賣契約之一部，足認被告應於遲延日即109年6月30日起按日
06 給付高國翔、高佩辰以已繳價款5/10,000計算之違約金。又
07 因前揭預售屋記載及不得記載事項未載明被告應取得系爭使
08 照之時點，自應適用預售屋記載及不得記載事項壹、應記載
09 事項第12條第1項規定，認被告與高國翔、高佩辰已約定被
10 告應於期限內取得系爭使照，且就取得系爭使照之確定期
11 限，因系爭買賣契約均係源於系爭合建契約書、增補協議
12 一、增補協議三，高國翔、高佩辰應得參酌系爭合建契約書
13 第8條第1項約定補充系爭買賣契約漏未記載之期限，足認高
14 國翔、高佩辰亦得因被告逾期取得系爭使照而請求其給付逾
15 期417日之逾期違約金。綜上，高國翔、高佩辰應得分別請
16 求被告按日給付6,668元【計算式：高國翔已繳總價款13,33
17 6,357元 \times 5/10,000=6,668元，元以下四捨五入】、5,416元
18 【計算式：高國翔已繳總價款10,831,773元 \times 5/10,000=5,4
19 16元，元以下四捨五入】之違約金，依被告逾期給付之期間
20 計算，被告共計應分別給付3,247,316元、2,637,592元予高
21 國翔【計算式：6,668元 \times （70日+417日）=3,247,316
22 元】、高佩辰【計算式：5,416元 \times （70日+417日）=2,637,
23 592元】。

24 (四)爰依如附表「言詞辯論終結時請求權基礎」欄所示之請求權
25 基礎提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應給付張翠萍1,17
26 0,519元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
27 利率5%計算之利息。2.被告應給付高國翔3,247,316元，及
28 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
29 之利息。3.被告應給付高佩辰2,637,592元，及自起訴狀繕
30 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.
31 願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：被告依系爭合建契約書約定應於111年1月7日申
02 請使用執照，再於111年3月7日取得該執照，基此計算被告
03 對於張翠萍所負遲延期間僅為414日。再者，張翠萍分配坪
04 數自53.13坪變更為70.64坪之條件，為高國翔、高佩辰履行
05 補充協議三第1條第4、5款所定加購房屋及車位之約定，則
06 該條件既未成就，前述加購契約復經被告於112年10月16日
07 解除之，張翠萍僅得請求以53.13坪計算之違約金。又被告
08 與高國翔、高佩辰間為互易關係，並無消費關係存在，其等
09 自不得援用預售屋記載及不得記載事項規定。抑且，系爭建
10 案係因Covid-19疫情（下稱系爭疫情）導致工程進度遲延，
11 此為不可抗力之事項，被告應毋庸負擔遲延責任，或應依民
12 法第252條規定酌減違約金。退步言之，張翠萍僅得獲分配5
13 3.13坪房屋，已如前述，其最終分得70.64坪之房屋，自應
14 依系爭合建契約書第4條第1項第3款約定，給付被告以系爭
15 建案第1次公開銷售底價即560,000元之94折計算共計9,217,
16 264元【計算式： $(560,000 \text{元} \times 0.94) \times (70.64 \text{坪} - 53.13$
17 坪) = 9,217,264元】找補款，被告得以此債權抵銷張翠萍
18 本件請求等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之
19 聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假
20 執行。

21 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第571頁，依判決論述方式略
22 為文字修正）：

23 (一)張翠萍於106年6月13日與被告簽立系爭合建契約書。

24 (二)張翠萍依序於106年6月14日、109年11月20日基於其本人及
25 原告高國翔、高佩辰代理人身分與被告簽立增補協議一、增
26 補協議三。

27 (三)高國翔經張翠萍代理於109年11月20日與被告簽立系爭高國
28 翔買賣契約。

29 (四)高佩辰經張翠萍代理於109年11月20日與被告簽立系爭高佩
30 辰買賣契約。

01 (五)系爭合建契約書、增補協議一、增補協議三、系爭高國翔買
02 賣契約、系爭高佩辰買賣契約所指建案為系爭建案。

03 (六)被告於108年4月29日領取系爭建照。

04 (七)系爭建案於109年1月7日開工，嗣於111年11月7日竣工，再
05 於112年4月27日領取系爭使照。

06 四、得心證之理由：

07 (一)張翠萍得請求被告給付1,170,519元之逾期違約金：

08 1.查，「建築期限約定：……二、使用執照：自開工核准之日
09 起730日曆天內，由乙方（即被告）向建管機關申請使用執
10 照，並於2個月內取得使用執照，並以使用執照核定之完工
11 日視為完工日。……但如有下列情形之一者，則該遲緩開工
12 或停工之日數不計入本約所定之日數，乙方不負遲延開工或
13 延誤竣工或無故停工之賠償責任。……（一）因不可抗力之
14 原因（天災、地變、人禍等）或因都市計劃變更、或政府法
15 令變更或政府禁建等其他非可歸責於乙方之原因，而不能進
16 行工程者。……（三）前列各款期限如因不可抗拒之天災事
17 變等事故致使期限延長時，於乙方通知甲方（即張翠萍）
18 後，該延遲期間應在期限內扣除。」；「開工後乙方如未能
19 於第八條第二項之期限內取得使用執照，乙方同意自逾期日
20 起，每逾一日依據建管機關規定工程造價之千分之一金額按
21 甲方分得房屋比例計算罰款賠償甲方。但因第八條第四項之
22 不可歸責於乙方事由所致時，則不在此限。」，系爭合建契
23 約書第8條第2項、第4項第1款、第3款、第14條第1項可資參
24 照（見本院卷第45、49頁）。由上可知，原告與張翠萍約定
25 系爭建案應於核准開工之日起730日內申請使用執照，嗣於2
26 個月內取得使用執照。

27 2.按以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入；期間不以
28 星期、月或年之始日起算者，以最後之星期、月或年與起算
29 日相當日之前一日，為期間之末日，民法第120條第2項、第
30 121條第2項本文分有明定。查，系爭建案係於109年1月7日
31 開工，此為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項(七)），依上

01 開規定及說明，被告至遲應於109年1月7日後730日內即111
02 年1月6日申請使用執照，嗣於111年1月6日後2個月內即111
03 年3月6日取得之，足認被告抗辯：系爭建案依上開約定應於
04 111年1月7日申請使用執照，嗣於113年3月7日取得之等語，
05 核與上開規定不符，並無足取。

06 3.又系爭建案係於112年4月27日領取系爭使照，亦為兩造所不
07 爭執（見兩造不爭執之事項七），足認原告主張被告逾期取
08 得使用執照等語，應堪採信。被告雖辯以：系爭建案係因系
09 爭疫情之故而逾期取得使用執照，此為不可抗力之事項應予
10 扣除遲延期間等語，並以新聞稿、行政院公共工程委員會11
11 0年6月18日工程管字第11003006531號函、112年1月30日工
12 程管字第1120300061號函為憑（見本院卷第325至347頁）。
13 然則，上開行政院公共工程委員會函文乃針對公共工程提供
14 通案性處理方式，非屬公共工程之兩造間系爭合建契約書自
15 難逕予援用；抑且，系爭建案於109年1月7日開工後，所涉
16 工項非少，各工項所需人力、材料復非一致，則被告是否因
17 系爭疫情而無法施工，仍應視被告原預計施作各工項之期
18 間、該工項所需之人力及材料，方得判斷系爭建案之預定工
19 期是否因缺工、缺料等不可抗力因素而致遲延完工，然被告
20 經本院闡明其具體陳明因系爭疫情導致無法施工之具體內容
21 後（見本院卷第353頁），迄未提出施工日誌、人員出勤紀
22 錄等相關事證以證其說，本院自無從確認當時工程進度及具
23 體施作工項確受系爭疫情影響，是被告此部分抗辯，亦非可
24 取。是以，被告既迄至112年4月27日始取得系爭使照，依上
25 說明，自堪認張翠萍主張被告遲延取得使用執照417日乙
26 情，應值採信。

27 4.張翠萍依約得獲分配系爭建案70.64坪之房地：

28 (1)查，「……依照前述『合建增補協議書』第三條、第四條及
29 『合建增補協議書（二）』第二條、第三條、第六條約定，
30 甲方（即張翠萍）及其子女（即高國翔、高佩辰）於本合建
31 案中共分得新建物十樓整層房屋及地下室兩位平面車位，並

01 向乙方購買新建物九樓整層房屋及地下室一位平面車位（甲
02 方已確認不加購地下室兩位機械停車位）。今為協助甲方及
03 其子女之分配規劃，雙方同意將房車分配變更如下：1.甲方
04 於本合建案中，分配新建物9F-A1戶、9F-A5戶、10F-A5戶共
05 三戶房屋（合計共70.64坪）及地下一樓25號、27號兩位平
06 面車位。2.高國翔以道路用地換得新建物10F-A1戶房屋、無
07 車位。3.高佩辰以道路用地換得新建物10F-A2戶房屋、無車
08 位。4.高國翔加購新建物9F-A2戶、10F-A4戶共兩戶房屋及
09 地下一樓26號平面車位一位。5.高佩辰加購新建物9F-A4
10 戶、無車位。」；「……甲方個人於本合建案中僅能分得5
11 3.13坪、0.34位平面車位、0.68機械車位，今為配合甲方及
12 其子女規劃，雙方協議修改合建契約書第四條之分配數量以
13 符合前條分配，將甲方分得坪數修改為70.64坪、平面車位
14 修改為2位、機械車位修改為0位。」，增補協議三第1條、
15 第2條約定在卷可參（見本院卷第55頁），可知兩造於磋商
16 後基於原告間財產分配、規劃之目的，同意變更各原告間分
17 配標的，並將張翠萍因合建分得之坪數自53.13坪變更為70.
18 64坪。

19 (2)被告雖辯以：兩造約定變更上開分配坪數之前提為高國翔、
20 高佩辰履行增補協議三第1條第4至5項所定加購房地條件，
21 則該條件既未成就，此部分加購條款復經被告因高國翔、高
22 佩辰給付遲延而解除，張翠萍最終所分得之坪數，自應依兩
23 造原約定之53.13坪為準等語。然本院細觀上開契約條文，
24 分配、加購約定係逐項訂明，各約定並未存在前提、先後關
25 係之隻字片語，本院實無從認定兩造業已約定以高國翔、高
26 佩辰加購房地，作為張翠萍獲分配70.64坪房地之條件，可
27 認被告前開所辯，至多僅係兩造約定張翠萍分配坪數變更之
28 動機、考量，則高國翔、高佩辰是否未履行其等加購房地之
29 契約義務，此僅為其等應否負擔債務不履行責任之問題，與
30 張翠萍分配房地坪數之約定並無關聯，本院自無以憑此否定

01 前揭補充協議三所示張翠萍得獲分配系爭建案70.64坪房地
02 之契約效力，是被告此部分抗辯，難認可採。

03 (3)綜上，張翠萍依系爭合建契約書、補充協議三得取得系爭建
04 案70.64坪房地，堪以認定。

05 5.復查，系爭建案之工程造價為51,560,704元、總樓地板面積
06 則為4,289.44平方公尺乙情，有系爭使照在卷可稽（見本院
07 卷第57頁），依此計算張翠萍依系爭合建契約書第14條第1
08 項約定，得請求被告給付之遲延違約金即為1,170,522元
09 【計算式：417日×51,560,704元×1/1,000×（70.64坪×3.305
10 785÷4,289.44平方公尺）=1,170,522元，元以下四捨五
11 入】，張翠萍僅請求1,170,519元，核屬有據。

12 6.被告雖抗辯張翠萍僅得分配53.13坪之房地，最終竟分得70.
13 64坪之房地，是其得依系爭合建契約書第4條第1項第3款約
14 定請求張翠萍給付9,217,264元之找補款，並以此債權抵銷
15 張翠萍本件請求等語，然而，張翠萍依約得分得70.64坪之
16 房地，此經本院說明如前，則被告自無因張翠萍取得系爭建
17 案70.64坪房地之事實，對張翠萍取得前揭找補款債權，更
18 無從執此債權抵銷張翠萍之請求，是其此部分抵銷抗辯，亦
19 非有據，應予駁回。

20 (二)高國翔、高佩辰得分別請求被告給付逾期違約金186,709
21 元、151,645元：

22 1.查，「……一、本建築工程工期為建築執照之載明工期，使
23 用執照載明之竣工日同完工日，完工日完成主建物、附屬建
24 物及使用執照所定之必要設施。……二、乙方（即被告）如
25 逾前款期限未開工，未取得使用執照者，每逾一日應按已繳
26 房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予甲方（即高國翔、
27 高佩辰）……」，系爭高國翔買賣契約、系爭高佩辰買賣契
28 約第12條第1、2項約定可資參照（見本院卷第80、104
29 頁），可知高國翔、高佩辰係與被告約定應於系爭建照所載
30 工期開工、完工。又系爭建案係於108年4月29日領取系爭建
31 照，此為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項(六)），復參以

01 原告所提出系爭建照（見本院卷第117頁），可見系爭建案
02 應於領取系爭建照即108年4月29日後6個月內開工，嗣於開
03 工之日起39個月內完工，依民法第120條第2項、第121條第2
04 項本文規定及說明，被告至遲應於108年10月29日開工。再
05 考以系爭建案係於109年1月7日開工一節，為兩造所不爭執
06 （見兩造不爭執之事項(七)），足認原告主張被告逾期開工，
07 應堪採信。至被告雖辯稱：系爭建案係因系爭疫情之故而逾
08 期取得使用執照，此為不可抗力之事項應予扣除遲延期間等
09 語，然此揭抗辯業經本院具體駁斥如前，本院自不得憑此為
10 有利於其之認定。是以，被告既迄至109年1月7日始開工，
11 堪認高國翔、高佩辰主張被告遲延開工70日等語，應為可
12 信。

13 2.高國翔、高佩辰與被告間之系爭買賣契約並非消費關係所生
14 之法律關係：

15 (1)按消保法第2條第1款、第2款、第3款就消費者、企業經營
16 者、消費關係分別定義如下：「一、消費者：指以消費為目
17 的而為交易、使用商品或接受服務者。二、企業經營者：指
18 以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業
19 者。三、消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務
20 所發生之法律關係」，是消費者係指以消費為目的而交易使
21 用商品或接受服務者而言，因此消費關係係指消費者與企業
22 經營者就商品或服務所發生之法律關係；另依消保法第1條
23 揭隲之立法意旨，消保法係處理消費者與企業經營者因消費
24 關係所產生爭執之法律，是倘非因消費關係所引起之法律關
25 係，自無適用消保法之餘地。

26 (2)查，張翠萍係基於高國翔、高佩辰代理人身分，而代理高國
27 翔、高佩辰與被告達成增補協議一、增補協議三中涉及高國
28 翔、高佩辰之契約約定，此為兩造所不爭執（見本院卷第51
29 3頁），可知高國翔、高佩辰取得系爭換得房地之原因關係
30 即系爭買賣契約，實為其等因合作興建系爭建案之目的而簽
31 訂，足認高國翔、高佩辰與被告間就系爭買賣契約並非消費

01 關係所生之法律關係，是系爭買賣契約自無消保法之適用，
02 則高國翔、高佩辰主張：系爭買賣契約依消保法第17條第5
03 項規定，應依預售屋記載及不得記載事項壹、應記載事項第
04 12條第1項、第2項規定，提升系爭買賣契約之違約金計算比
05 例，並認定其等與被告間已約定取得系爭使照之期限，再以
06 系爭合建契約書之約定為補充，認被告應於111年3月6日取
07 得系爭使照，故被告對於高國翔、高佩辰亦逾期取得系爭使
08 照417日等語，洵無足取。

09 3.高國翔、高佩辰得分別請求被告給付186,709元、151,645元
10 之逾期違約金：

11 經查，高國翔、高佩辰各以高國翔土地、高佩辰土地為對價
12 換得系爭高國翔換得房地、系爭高佩辰換得房地，其等於取
13 得系爭換得房地後並無再另行支付價金等節，此為原告所陳
14 述在卷（見本院卷第353頁），被告亦對此未有異詞，可認
15 高國翔、高佩辰業以高國翔土地、高佩辰土地如數清償系爭
16 高國翔買賣契約第6條第1項、系爭高佩辰買賣契約第6條第1
17 項所定買賣總價款。再細觀上開約定（見本院卷第75、99
18 頁）可知，系爭高國翔換得房地、系爭高佩辰換得房地之總
19 價金為13,336,357元、10,831,773元，足認高國翔、高佩辰
20 就系爭高國翔換得房地、系爭高佩辰換得房地已繳價款即各
21 為13,336,357元、10,831,773元，以此計算高國翔、高佩辰
22 得依系爭高國翔買賣契約第12條第1項、第2項、系爭高佩辰
23 買賣契約第12條第1項、第2項約定分別請求被告給付186,70
24 9元【計算式：70日×13,336,357元×2/10,000=186,709元，
25 元以下四捨五入】、151,645元【計算式：70日×10,831,773
26 元×2/10,000=151,645元，元以下四捨五入】之逾期違約
27 金，逾此範圍，則非有據。

28 (三)被告抗辯應依民法第252條規定酌減違約金，並無理由：

29 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
30 第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之
31 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁

01 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
02 約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違
03 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責
04 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之
05 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
06 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
07 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
08 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
09 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，
10 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
11 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約
12 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異
13 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
14 人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高
15 法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。基此，被告抗
16 辯原告得請求之違約金過高，依上開說明，當應提出相關事
17 證資料，以盡舉證責任。

18 2. 查，被告未能證明系爭建案係因系爭疫情而遲延開工、取得
19 系爭使照，業如前述，揆諸前揭說明，可認被告未盡其舉證
20 之責。再者，被告係從事營業活動之法人組織，其既已衡量
21 履約意願、經濟能力、違約責任等全部因素，始決意將上開
22 違約條款納入系爭合建契約書、系爭買賣契約中並與原告訂
23 約；另衡酌被告逾期開工、取得系爭使照之日數，實難謂有
24 違約金過高或顯失公平之情形，爰不予酌減。

25 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
28 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
29 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
30 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
31 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本

01 文、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之違約
02 金債權，核屬未定給付期限，且以支付金錢為標的之債，兩
03 造復未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任，是原
04 告就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌
05 日即113年3月15日起（見本院卷第127頁）至清償日止，按
06 週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

07 六、綜上所述，原告依系爭合建契約書第14條第1項、系爭高國
08 翔買賣契約第12條第1項、第2項、系爭高佩辰買賣契約第12
09 條第1項、第2項約定，請求被告給付如主文第1至3項所示，
10 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
11 回。

12 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
13 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許
14 之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予
15 駁回。

16 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
17 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
18 論列，附此敘明。

19 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
20 書。

21 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日
22 民事第六庭 審判長法官 林瑋桓

23 法官 李桂英

24 法官 余沛潔

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日
29 書記官 李云馨

附表：

原告	起訴時請求權基礎	言詞辯論終結時請求權基礎
張翠萍	合作興建房屋契約書第14條第1項約定。	同左。
高國翔	高國翔與被告間房屋土地預定買賣契約書（下稱高國翔買賣契約）第12條第1項、第2項約定、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋記載及不得記載事項）壹、應記載事項第12條第1項、第2項規定。	高國翔買賣契約第12條第1項、第2項約定、預售屋記載及不得記載事項壹、應記載事項第12條第1項、第2項、消費者保護法（下稱消保法）第17條第5項規定。
高佩辰	高佩辰與被告間房屋土地預定買賣契約書（下稱高佩辰買賣契約）第12條第1項、第2項約定、預售屋記載及不得記載事項壹、應記載事項第12條第1項、第2項規定。	高佩辰買賣契約第12條第1項、第2項約定、預售屋記載及不得記載事項壹、應記載事項第12條第1項、第2項、消保法第17條第5項規定。