

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第1073號

原告 陳佩君  
訴訟代理人 王俊翔律師  
被告 基泰建設股份有限公司

法定代理人 楊儲明  
訴訟代理人 薛進坤律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣462萬1,255元，及其中新臺幣408萬8,000元自民國113年5月30日起，其餘新臺幣53萬3,255元自民國114年4月12日起，均至清償日止，依年息5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔70%，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：原告購入被告在臺北市中山區大直街94巷原預定興建之「基泰大直」建案（下稱系爭建案），編號第壹樓A戶預售屋，以及其坐落基地即臺北市○○區○○段○○段000○○0000地號等2筆土地之應有土地持分（下稱系爭房地），於民國111年1月24日與被告簽訂「基泰大直」不動產預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定系爭房地之總價款為新臺幣（下同）4,088萬元，聲請人並已依約繳納訂金、簽約金、開工款等款項共計1,228萬元，約當前述買賣總價款之三成。惟於112年間，因被告施工不慎、不按圖施作，系爭建案工地於同年9月7日發生坍塌，甚至波及隔壁公寓民宅傾斜下陷（下稱系爭事故），而由臺北市政府依法勒令停工，是系爭建案因完全可歸責於被告之事由，而確定無法繼續興建及依約交屋。嗣原告於113年5月29日以台北北安郵局

01 00511號存證信函（下稱系爭存證信函）主張被告無法依約  
02 交屋，進而解除系爭契約並請求被告將原告已繳付之1,228  
03 萬元房地價款予以退還，並應依約給付被告相當於系爭房地  
04 總價款15%之違約金即613萬2,000元，暨存證信函送達翌日  
05 起計算之法定遲延利息，系爭存證信函於113年5月30日送達  
06 被告。然被告僅於114年4月11日將原告已給付之價款1,228  
07 萬元，匯入原告指定銀行帳戶，卻拒絕給付原告613萬2,000  
08 元違約金，及自113年5月30日起至原告在114年4月11日領回  
09 1,228萬元房地價款止所生之法定遲延利息53萬3,255元。為  
10 此，爰依民法第256條規定及系爭契約第23條第1、2項約  
11 定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告666萬5,255  
12 元，及其中613萬2,000元自113年5月30日起，其餘53萬3,25  
13 5元自114年4月12日起，均至清償日止，依年息5%計算之利  
14 息。

15 二、被告則以：被告就系爭建案特聘請結構專家，精算結構安全  
16 係數，並經建管機關及臺北市結構技師公會審查通過，符合  
17 內政部頒布之最新防震建築技術規則標準設計施工，並委由  
18 專業之福益營造有限公司（下稱福益公司）負責興建，安排  
19 盛泰國際工程股份有限公司（下稱盛泰公司）與王德生建築  
20 師負責監造與勘驗，顯見被告已善盡管理之責，而無任何過  
21 失。且福益公司乃專業營造公司，基於工程安全與進度，就  
22 各項監測數據進行現場調整與安排，非被告所能置喙，縱福  
23 益公司有施工瑕疵，亦非被告所能知悉或決定，系爭建案雖  
24 不幸發生系爭事故，然此事故肇因於天然災害，而無任何可  
25 歸責於被告之情事，原告請求違約金顯無理由；縱認被告確  
26 有過失，因原告提前解約，並已全額領回先前繳納的訂金、  
27 簽約款與開工程款，原告未受有財產上之損失，原告請求系爭  
28 房地總價款之15%即613萬2,000元作為違約金，顯屬過高。  
29 又原告所繳納之訂金、簽約款及開工程款係存放於臺灣銀行信  
30 託價金專戶中，被告依約雖得以動支信託資金，然自系爭建  
31 案工程開工後，被告自始未動用信託資金，被告更未曾禁止

01 臺灣銀行將信託專戶之款項返還予原告，原告亦於114年4月  
02 11日直接向臺灣銀行取回前開款項，是被告既無返還之責，  
03 自無須負遲延責任等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁  
04 回。

05 三、兩造不爭執事項：（見本院卷一第184至186頁、第240頁）

06 (一)兩造於111年1月24日就系爭房地，簽訂系爭契約，約定系爭  
07 房地之總價金為4,088萬元。

08 (二)被告與臺灣銀行股份有限公司（士林分行）於110年8月26日  
09 簽訂價金信託契約書，約定系爭建案買方所繳納價金應匯入  
10 信託專戶（帳號：000000000000，下稱系爭信託專戶），由  
11 臺灣銀行進行資金控管，按工程進度專款專用。

12 (三)原告依系爭契約約定所給付之訂金20萬元，已分別於111年1  
13 月25日及同年2月21日入帳，簽約金798萬元於同年1月24日  
14 入帳，開工款410萬元於同年10月12日入帳，總計已支付被  
15 告1,228萬元，均匯入系爭信託專戶內。

16 (四)系爭建案工地於112年9月7日因地下室施工，導致鄰房傾斜  
17 下陷，經臺北市政府勒令停工。

18 (五)原告於113年5月29日以系爭存證信函，表示依系爭契約第23  
19 條第1、2項約定解除契約，並請求退還已繳價款、違約金及  
20 法定遲延利息，該存證信函於113年5月30日送達被告。

21 (六)被告於114年3月14日寄發存證信函予原告，表示依系爭契約  
22 第11條第3項約定同意解除契約。

23 (七)原告於114年3月27日寄發存證信函予被告，請求被告退還原  
24 告前已給付之1,228萬元房地價款。

25 (八)原告偕同被告辦理相關退款程序後，臺灣銀行於114年4月11  
26 日將1,228萬元匯入原告指定銀行帳戶。

27 四、得心證之理由：

28 (一)系爭建案不能繼續興建，是否可歸責於被告？

29 1.系爭契約第10條約定：「主要建材及其廠牌、規格：一、施  
30 工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設  
31 備表施工，除經甲方（即原告）同意、不得以同級品之名義

01 變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方  
02 （即被告）能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原  
03 建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於  
04 原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。…四、乙方如  
05 有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理」；  
06 第11條約定「開工及取得使用執照期限：一、本社區之建築  
07 工程應在111年9月30日之前開工，115年9月30日前完成主建  
08 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執  
09 照。但有下列情事之一者，得順延其期間：（一）因天災地  
10 變等不可抗力之事由，致乙方（即被告）不能施工者，其停  
11 工期間。（二）因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事  
12 由發生時，其影響期間。（三）買方（即原告）同意台電配  
13 電場、電信室、電錶箱、發電機室、機房（供消防、電信使  
14 用）、消防水塔、自來水箱…等所有相關專屬事業單位之配  
15 置大小、位置，由賣方全權配合各相關公用事業單位核准圖  
16 說調整之。二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照  
17 者，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  
18 予甲方（即原告）。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執  
19 照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。三、  
20 如因天災、地變、政府法令變更、不可抗力之事由或其他不  
21 可歸責於乙方之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方  
22 同意解約。解約時乙方應將所收償款按法定利息計算退還買  
23 方，甲方不得提出其他任何要求」（見司促卷第18至19  
24 頁）。次按所謂不可歸責於債務人之事由，係指發生於外部  
25 而與債務人無關之事故而言。苟因債務人之內部準備工作不  
26 能如期完成，以致發生給付遲延時，雖該內部準備工作之不  
27 能如期完成係出於第三人之行為，亦不能認為有不可歸責於  
28 債務人之事由，而使其免負遲延責任（最高法院63年台上字  
29 第207號、88年度台上字第971號、94年度台上字第1796號民  
30 事判決意旨參照）。

31 2. 觀諸臺北市土木技師公會等3家技師公會詳閱臺北市建築管

01 理工程處（下稱建管處）以及臺灣臺北地方檢察署（下稱臺  
02 北地檢署）提供之偵查卷證資料後，出具「臺北市中山區大  
03 直街94巷建築物倒塌災害原因調查報告書」（下稱系爭調查  
04 報告，見本院卷一第169至180頁），結論認定：「自開始土  
05 壤改良人為的管理不善，未經合法變更程序自行更改連續壁  
06 厚度，之後有二次調整監測數值無視其警示未採取積極改善  
07 作為，錯失防止災變發生之時機，而監造亦未發揮監造職  
08 責，至最後最危險階段無視紅單警告繼續施工致使災變發  
09 生，故基泰建設股份有限公司、福益營造股份有限公司、監  
10 造三方皆有無法規避的責任」等語（見本院卷一第177  
11 頁），已明確指出被告及其指示監督之施工及監造廠商皆有  
12 責任。又系爭事故經臺北地檢署偵查後，認為系爭建案本應  
13 依照主管機關所核准之結構圖等施工製作厚度為60公分之連  
14 續壁，再進行地質改良工程，惟被告派駐工地之負責人與工  
15 地主任等人，有未按結構圖施作、違背施工順序等違背建築  
16 常規之施工行為，對於系爭建案工地監測數據多次已達警戒  
17 值、行動值之警訊不予理會，而仍繼續施工，終致112年9月  
18 7日之工地內擋土及支撐系統開始逐漸潰敗、工地南側傾斜  
19 下陷之事件發生，因認系爭建案工地負責人與主任等人涉犯  
20 刑法第193條違背建築術成規罪等罪嫌，以113年度偵字第13  
21 055號、第13056號、第13057號提起公訴在案，有新聞稿、  
22 起訴書附卷可佐（見司促卷第77至83頁、本院卷一第147至1  
23 64頁），現由本院刑事庭審理中（案列：113年度易字第982  
24 號），並經本院調取該案刑事電子卷宗核閱無誤。由此足  
25 見，被告就系爭建案之施工標準未依主管機關核准之結構圖  
26 等工程圖樣之規範，而有違反系爭契約第10條第1項「施工  
27 標準悉依核准之工程圖樣與說明書…施工」之約定，在前述  
28 可歸責於被告之事由下，系爭建案確定無法繼續興建，致被  
29 告原應於115年9月30日前遵期完成系爭建案房屋並向臺北市  
30 政府申請取得使用執照（系爭契約第11條參照），再依約交  
31 屋給原告（系爭契約第15條參照）等合約義務已確定給付不

01 能，是原告依系爭契約第23條第1、2項等約定解除系爭契  
02 約，自屬有據。

- 03 3.被告雖提出臺北市政府土木技師公會112年11月1日鑑定報告  
04 書（見本院卷一第227至236頁），抗辯系爭事故之肇因為不  
05 可抗力因素等語。觀諸上開報告書雖記載：「透地雷達掃描  
06 結果研判為：(1)、與基地緊鄰之大直街94巷3弄12號狀況與  
07 遠離基地30號相似，故無直接證據顯示該局部疏鬆情形與基  
08 泰絕對相關。(2)、基礎下3m局部疏鬆，可能是地區地質特  
09 色。(3)、由於該局部疏鬆為散漫形式，又由於各戶都有地  
10 下一層，基礎是筏式基礎，故房屋重量得到平均分佈於土  
11 壤，故研判基礎下方局部的疏鬆並不會造成房屋結構之重大  
12 危害」等語（見本院卷一第235頁），惟上開報告書於112年  
13 11月1日作成後，建管處為了解系爭事故之發生原因，乃檢  
14 附調查資料委託臺北市土木技師公會等3大公會派員赴廉政  
15 署閱卷，數次召開會議並達成共識後，在113年3月27日偕同  
16 出具系爭調查報告，將此部分就「災害原因」之調查結果，  
17 一併參酌在相同區域、間隔一條巷子之「躍大直」建案已經  
18 完工之客觀事實而言，可認系爭事故確實因被告疏於監督其  
19 受僱人及被告所發包廠商等可歸責被告之因素所致，並無不  
20 可抗力情形，是被告以上開報告書之內容置辯，尚難憑採。
- 21 4.被告另抗辯稱其未參與系爭建案工程施工，而儀大工程股份  
22 有限公司（下稱儀大公司）於112年9月1日所提出之監測異  
23 常告知單僅通知福益公司現場工地主任張博翔，另案刑事被  
24 告張博翔、邱丞鴻等人均非被告所屬員工，故系爭事故之發  
25 生並非可歸責於被告等語。然按債務人之代理人或使用人，  
26 關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過  
27 失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限，民法第22  
28 4條定有明文。被告自承其係委由福益公司負責興建，安排  
29 盛泰公司與王德生建築師負責監造與勘驗等情，且依其等間  
30 之工程合約，被告對於工程有指示與監督之責（見本院卷一  
31 第174頁），是上述公司及人員均屬被告履行系爭契約之使

01 用人，縱使工地負責人邱丞鴻、工地主任張博翔等人均為其  
02 他公司之員工，就「系爭建案工地於112年9月7日因地下室  
03 施工導致鄰房傾斜下陷，經臺北市政府勒令停工而無法如期  
04 完工」一事，依照民法第224條之規定，被告均應與其等之  
05 故意或過失負同一責任，是被告此部分抗辯亦難憑採。

06 5. 基上，被告違反系爭契約第10條第1項所定按圖施作之義  
07 務，致未能依系爭契約第11條約定於115年9月30日前遵期完  
08 成系爭建案房屋並向臺北市政府申請取得使用執照，依系爭  
09 契約第15條約定交屋給原告，均不能認其無可歸責事由，其  
10 執前開辯解，不負違約責任，自難採認。

11 (二) 系爭契約係於何時、由何人、以何事由解除？

12 1. 系爭契約第23條第1項、第2項約定：「乙方違反『主要建材  
13 及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』、『乙方  
14 之瑕疵擔保責任』之規定者，買方得解除本契約」、「乙方  
15 有前項違約情事之一者，甲方得解除本契約；解約時乙方除  
16 應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併  
17 退還，並應同時賠償房地總價款百分之15（不得低於15%）  
18 之違約金」（見司促卷第22頁）。

19 2. 兩造就系爭建案工地於112年9月7日因地下室施工，導致鄰  
20 房傾斜下陷，經臺北市政府勒令停工，且迄今已逾2年7個月  
21 仍未復工等情，並不爭執（見本院卷一第184頁），堪認被  
22 告已確定無法依照系爭契約第11條之約定，於115年9月30日  
23 以前就系爭建案完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必  
24 要設施並取得使用執照。則原告於113年5月29日寄發系爭存  
25 證信函（見司促卷第85至93頁），說明被告已有違約之情形  
26 暨原告解除契約之意思表示，並請求被告將原告已繳付之1,  
27 228萬元房地價款予以退還，且應同時依照上開契約之約定  
28 給付原告相當於系爭房地總價款15%之違約金即613萬2,000  
29 元，暨上開金錢請求自系爭存證信函送達翌日起計算之法定  
30 遲延利息，應屬有據。

31 3. 被告雖抗辯其於114年3月14日寄發存證信函予原告，表示依

01 系爭契約第11條第3項約定同意解除契約（見司促卷第95至9  
02 6頁），然系爭建案並非係因天災、地變、政府法令變更、  
03 不可抗力之事由或其他不可歸責於被告之事由，致房屋不能  
04 繼續興建，則被告主張應依系爭契約第11條第3項約定合意  
05 解除契約等語，即屬無據。

06 (三)原告依照系爭契約第23條第2項約定，請求被告給付違約金6  
07 13萬2,000元，及自113年5月30日起至清償日止按年息5%計  
08 算之法定遲延利息，有無理由？被告抗辯違約金過高應酌  
09 減，有無理由？

10 1.依民法第233條第1項規定，遲延之債務以支付金錢為標的  
11 者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為  
12 標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利  
13 息；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真  
14 意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違  
15 約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁  
16 判。又違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損  
17 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  
18 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債  
19 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  
20 所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。經查，  
21 系爭契約第23條第2項約定已明示此為被告不履行系爭契約  
22 義務時，所負遲延損害賠償責任之違約金約定，而無為懲罰  
23 性質之特別約定，依民法第250條第2項規定，上開約定自應  
24 屬損害賠償總額預定性之違約金。

25 2.次按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數  
26 額，民法第252條定有明文。又契約當事人約定之違約金是  
27 否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際  
28 上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之  
29 一切利益為衡量標準（最高法院112年度台上字第652號判決  
30 意旨參照）。經查，原告得依系爭契約第23條第2項約定向  
31 被告請求房地總價款15%之違約金，本院審酌上開違約金之

01 計算方式雖係依循預售屋定型化契約所定之標準，惟該預售  
02 屋定型化契約所預設之適用情形，係針對預售屋賣方於正常  
03 施工情形下，逾越約定完工期限而設。本件遲延情形之發  
04 生，雖非被告完全不可歸責，然其確有受其他營造廠商之影  
05 響，致施工無法完成，與一般正常施工情形下之遲延顯有不  
06 同。考量兩造於111年1月24日簽訂系爭契約後，系爭建案工  
07 地於112年9月7日停工，時間尚非距離甚遠，且相較系爭契  
08 約約定系爭建案房屋完成時點115年9月30日而言，原告所受  
09 損害尚屬輕微，是本院審酌被告作為專業建設公司對於工程  
10 之監督權責、系爭事故情節、原告因此所受之影響，及兩造  
11 一切客觀經濟情況，認上開違約金應酌減為「房地總價款1  
12 0%計算」即408萬8,000元，較為妥適。

13 (四)原告於系爭契約解除後，得否再依照系爭契約第23條第2項  
14 約定，請求被告給付原告前已給付價款之遲延利息53萬3,25  
15 5元，及自114年4月12日起至清償日止按年息5%計算之法定  
16 遲延利息？

17 1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
18 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債  
19 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之  
20 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可  
21 據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條第  
22 1項前段、第203條分別定有明文。

23 2.原告業於113年5月29日寄發系爭存證信函予被告，請求被告  
24 退還已繳價款，是原告請求被告應再給付已繳價款之法定遲  
25 延利息，應屬有據。被告於113年5月30日收受系爭存證信函  
26 起（見本院司促卷第85至93頁），至原告在114年4月11日領  
27 回前已繳付之1,228萬元房地價款為止，被告應給付原告上  
28 開款項在此期間所生法定遲延利息53萬3,255元（計算式：  
29 1,228萬元×法定週年利率5%×（317/365）年=53萬3,255  
30 元）。

31 3.被告雖辯稱原告可自行取回已繳價金等語，然系爭建案之相

01 關價金信託契約，買方即原告所繳價金雖存於臺灣銀行專  
02 戶，但所有退款程序均必須由被告出具「價金信託財產運用  
03 指示書」等文件，臺灣銀行始會配合進行退款，且被告在基  
04 泰大直建案塌陷案發生及原告113年5月間向被告寄發系爭存  
05 證信函解除契約並請求退還已繳付之1,228萬元房地價款  
06 後，被告均未曾指示臺灣銀行進行退款作業，遲至114年4月  
07 間出具確認買賣契約已解除並同意退款之書面，是被告抗辯  
08 無須支付已繳價款所生之遲延利息等語，尚難憑採。

09 4.原告另請求上開法定遲延利息即53萬3,255元，自114年4月1  
10 2日起至清償日止按年息5%計算之法定遲延利息，以及違約  
11 金408萬8,000元加計自系爭存證信函送達翌日起即自113年5  
12 月30日起計算之法定遲延利息。按所謂「違約金如為損害賠  
13 償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款  
14 債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償  
15 損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給  
16 付法定遲延利息，二者所示情形不同（最高法院109年度台  
17 上字第3234號判決要旨參照）。本件原告係就遲延利息、違  
18 約金「本身」請求法定遲延利息，依上開實務見解，循屬正  
19 當，應屬有據。原告係於114年4月11日領回已繳價款，至此  
20 該遲延利息53萬3,255元已成為定額之金錢債權，則原告請  
21 求自114年4月12日起至清償日止按年息5%計算之利息，即屬  
22 有據。原告於系爭存證信函即已催告被告給付違約金，是原  
23 告請求上開違約金之法定遲延利息，即自113年5月30日起至  
24 清償日止，按年息5%計算之利息，亦應准許。

25 五、綜上所述，原告依民法第256條規定及系爭契約第23條第1、  
26 2項約定，請求被告給付原告462萬1,255元（計算式：408萬  
27 8,000元+53萬3,255元=462萬1,255元），及其中408萬8,0  
28 00元自民國113年5月30日起，其餘新臺幣53萬3,255元自民  
29 國114年4月12日起，均至清償日止，依年息5%計算之利息，  
30 為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日

04 民事第三庭 法 官 許筑婷

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日

09 書記官 林政彬