臺灣高等法院民事判決

109年度消上字第20號

上　訴　人　許添盛
　　謝欣頤
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　江如蓉律師
　　王雪娟律師
上　訴　人　承磐建設開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉新明
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，兩造對於中華民國109年8月14日臺灣臺北地方法院108年度消字第51號第一審判決各自提起上訴，本院於110年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人承磐建設開發股份有限公司給付上訴人許添盛、謝欣頤逾新臺幣陸仟貳佰肆拾伍萬伍仟貳佰元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨上訴人承磐建設開發股份有限公司上訴部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人許添盛、謝欣頤在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人承磐建設開發股份有限公司之其餘上訴，及上訴人許添盛、謝欣頤之上訴均駁回。

關於上訴人承磐建設開發股份有限公司上訴部分之第一、二審訴訟費用，由上訴人許添盛、謝欣頤負擔百分之二，餘由上訴人承磐建設開發股份有限公司負擔；關於上訴人許添盛、謝欣頤上訴部分之第二審訴訟費用，由上訴人許添盛、謝欣頤負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人即被上訴人承磐建設開發股份有限公司（下稱承磐公司）之法定代理人原為范義桓，嗣變更為劉新明，並具狀聲明承受訴訟等情，有聲明承受訴訟狀、股份有限公司變更登記表附卷可稽，經核並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人即被上訴人許添盛、謝欣頤（下稱許添盛等2人）主張：伊等於民國（下同）100年6月2日與承磐公司就承磐公司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（下稱系爭買賣契約），並約定系爭房地總價款為新臺幣（下同）1億0,376萬元 ，及承磐公司應於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，且承磐公司應於取得使用執照後6個月內通知伊等進行交屋。然承磐公司卻未依約於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，經伊等一再詢問後，承磐公司方於104年4月9日同意給付伊等1,000萬元以為補償，惟伊等須同意將系爭買賣契約第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，兩造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）。詎料，承磐公司未依約於104年12月31日完工（取得使用執照），遲至106年9月26日始取得使用執照，且迄今仍未通知伊等辦理交屋事宜，已違反系爭買賣契約及系爭補充協議相關約定，伊等遂於108年9月19日通知承磐公司正式解除系爭買賣契約，並請求返還已繳房地價款、給付賠償金、折讓金及遲延利息，惟為承磐公司所拒絕。則伊等因承磐公司違約，除得請求承磐公司返還伊等已繳房地價款3,839萬1,200元外，並得請求承磐公司給付違約金1,556萬4,000元、遲延完工（取得使用執照）利息1,217

萬0,010元、遲延交屋之利息1,107萬5,861元、折讓金1,000萬元，承磐公司並應另賠償伊等已支出設計費67萬5,000元、精神慰撫金80萬元。爰依系爭買賣契約、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，提起本件訴訟。並聲明：㈠承磐公司應給付許添盛等2人8,867萬6,071元，及其中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，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、承磐公司則以：

㈠系爭買賣契約係約定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，嗣該日期經兩造同意修改為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。又系爭買賣契約雖約定「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，故許添盛等2人不得以伊逾期取得使用執照為由解除契約。況本工程位於大台北華城特區內，施工期間車輛出入須經該社區管理委員會（下稱華城特區管委會）所設崗哨許可，因該社區管委會所設崗哨限制施工車輛通行，要求伊須協議完成社區道路下方水管漏水檢測及修補、路面破損修補、社區沿路監視器及中控設備裝置、部分道路施作微型路樁補強等項目後，方允許施工車輛通行，致工程遲至101年9月1日始施工，故100年5月11日起至101年9月1日止共467日受第三人阻礙影響施工期間，非可歸責於伊，不應計入施工日數。另華城特區管委會要求星期日及國定例假日不得進入施工，故101年9月1日起至106年9月26日止之星期日及國定例假日共329日，非可歸責於伊，不應計入施工日數。又華城特區管委會要求每日得進入工區之時間為上午8時30分至下午5時，較一般工地工作時間上午7時30分至下午6時30分，短少2.5小時，致每日施工時間減少0.27日

，自101年9月1日至106年9月26日，扣除星期日及國定例假日329日、雨天因素686日，縮短工時共有226日，非可歸責於伊，不應計入施工日數。另本件工地遇有雨天，無論雨量大小均無法施工，依中央氣象局之逐日氣象資料顯示，自101年9月1日至106年9月26日，因雨天無法施工之日數共計659日，不應計入施工日數。是扣除前開不應計入施工之日數，伊無許添盛等2人所稱逾完工最後期限未完工之情事，許添盛等2人並無解除契約之權利。再者，許添盛等2人固已繳房地價款3,839萬1,200元，然因許添盛等2人事後反悔不買之違約行為，已構成系爭買賣契約第8章第2條第㈠項第1款約定之解約事由，伊已於108年12月6日以長安郵局第1600號存證信函對許添盛等2人為解除買賣契約之意思表示，經扣除按房地總價15%計算之金額1,556萬4,000元、許添盛等2人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，餘額為1,512萬4,877元，伊已於108年12月18日向臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）提存所提存，已生清償之效力。

㈡縱認伊有遲延完工及交屋之情事，然許添盛等2人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，均足使伊正當信賴許添盛等2人已不行使契約解除權，並基此信賴依許添盛等2人之變更指示繼續施作，故許添盛等2人於108年9月19日始行使解除系爭買賣契約之權利使，顯有違誠信原則。另系爭買賣契約既經伊解除，餘額1,512萬4,877元，伊已向臺北地院提存所提存，許添盛等2人求返還買賣價金之權利業已消滅。且折讓金1,000萬元係用於折讓系爭房地之買賣總價，並已自許添盛等2人尚未給付之買賣價金中扣除，許添盛等2人就尚未給付之價金已無給付義務，許添盛等2人請求給付折讓金1,000萬元，與系爭補充協議之約定不符。又依系爭買賣契約第3章第2條第2項之約定，已明確區分逾期未完工是否超過3個月之違約效果；則許添盛等2人既主張伊逾期完

工超過3個月，已依系爭買賣契約第8章第2條第2項約定解除系爭買賣契約，並請求違約金，故不得再請求第3章第2條第2項之遲延完工利息。縱認許添盛等2人得請求逾期完工違約金、遲延完工利息，惟許添盛等2人請求之金額亦屬過高，應予酌減。另許添盛等2人指示變更與復原之工程費199萬5,523元、代銷佣金570萬6,800元、違約金1,556萬4,000元應與許添盛等2人請求返還已繳房地價款3,839萬1,200元中為抵銷等語，資為抗辯。

三、原審為許添盛等2人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命承磐公司應給付許添盛等2人6,395萬5,200元（即返還已繳房地價款3,839萬1,200元、違約金1,556萬4,000元、折讓金1,000萬元），及自108年9月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另駁回許添盛等2人其餘之訴（即遲延完工之遲延利息1,217萬0,010元、遲延交屋之遲延利息1,107萬5,861元、設計費67萬5,000元、精神慰撫金80萬元）。許添盛等2人就其遲延完工之遲延利息1,217萬0,010元敗訴部分聲明不服（其餘敗訴部分未據聲明不服，不在本院審理範圍，下不再贅述），提起上訴，其上訴聲明：㈠原判決關於駁回其下列第㈡項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。㈡承磐公司應再給付許添盛等2人1,217萬0,010元，及自108年9月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。對承磐公司上訴部分之答辯聲明：上訴駁回。另承磐公司就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，其上訴聲明：㈠原判決不利於承磐公司部分廢棄。㈡上開廢棄部分，許添盛等2人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。對許添盛等2人上訴部分之答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第216頁至第220頁）：

㈠承磐公司為興建莫札特南區（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〔見原審卷㈠第143頁至第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日簽立系爭買賣契約〔見原審卷㈠第31頁至第55頁〕，由許添盛等2人向承磐公司購買所預定興建之系爭房地，總價為1億0,376萬元。系爭買賣契約係由承磐公司所擬定，約款內容包括：

1.系爭買賣契約第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（按即承磐公司）事由發生，致乙方不能施工者。」；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2單利計算遲延利息予甲方（按即許添盛等2人）。若逾期3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.系爭買賣契約及第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1日應按已繳房地價款萬分之2單利計算遲延利息予甲方。」。

3.系爭買賣契約第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3章第2條第2項或本章第1條第1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15%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承磐公司並未於103年12月31日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，兩造遂於104年4月9日簽立系爭補充協議及系爭同意書〔見原審卷㈠第57頁、第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3章第2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（按即承磐公司）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（按即許添盛等2人）就其已繳價款每日按萬分之2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2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本件工地與中央氣象局新店區屈尺自動氣象站最為接近〔見原審卷㈢第157頁、第159頁之Google地圖、中央氣象局網站頁面、第150頁〕。

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〔見原審卷㈠第134頁、卷㈡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〔見原審卷㈠第59頁至第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許添盛等2人迄已繳交房地價款總額為3,839萬1,200元〔見原審卷㈠第81頁至第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許添盛於108年9月19日通知承磐公司解除系爭買賣契約，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〔見原審卷㈠第63頁之通知書

〕。

㈨許添盛等2人於108年10月24日委任律師發函予承磐公司所委任律師，重申解除契約意旨，及承磐公司應返還許添盛等2人已繳價款、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〔見原審卷㈠第75頁至第77頁之律師函、中華郵政掛號郵件收件回執〕。

㈩承磐公司於108年12月18日向臺北地院提存所辦理提存，案號為108年度存字第2529號，提存書所載提存物受取權人為許添盛等2人，提存物為1,512萬5,000元，提存原因及事實為承磐公司解除系爭買賣契約後給付上開款項〔見原審卷㈠第369頁至第372頁之提存書、國庫存款收款書、臺北地院自行收納款項收據〕。

五、本件許添盛等2人主張伊等於100年6月2日向承磐公司購買承磐公司預定興建之系爭房地，並簽訂系爭買賣契約，約定系爭房地總價款為1億0,376萬元 ，及承磐公司應於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，且承磐公司應於取得使用執照後6個月內通知伊等進行交屋。然承磐公司未依約於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，經伊等一再詢問後，承磐公司方於104年4月9日同意給付伊等1,000萬元以為補償，惟伊等須同意完工日，自原定103年12月31日延後至104年12月31日，兩造並簽訂系爭補充協議及系爭同意書。詎料，承磐公司未依約於104年12月31日完工（取得使用執照），遲至106年9月26日始取得使用執照，且迄今仍未通知伊等辦理交屋事宜，已違反系爭買賣契約及系爭補充協議相關約定，伊等遂於108年9月19日通知承磐公司正式解除系爭買賣契約，並請求承磐公司返還伊等已繳房地價款3,839萬1,200元，並給付違約金1,556萬4,000元、遲延完工（取得使用執照）利息1,217萬0,010元、折讓金1,000萬元，惟遭承磐公司拒絕，爰依系爭買賣契約、系爭補充協議、民法第259條、第260條之規定，提起本件訴訟等語；承

磐公司則以前開各詞置辯。是本件應審究者厥為：㈠許添盛等2人以承磐公司逾期完工為由，於108年9月19日解除系爭買賣契約，有無理由？㈡許添盛等2人請求承磐公司返還已繳房地價款3,839萬1,200元，及給付違約金1,556萬4,000元、遲延完工（取得使用執照）利息1,217萬0,010元、折讓金1,000萬元，有無理由？㈢承磐公司主張以許添盛等2人指示變更與復原之工程費199萬5,523元、代銷佣金570萬6,800元、違約金1,556萬4,000元與許添盛等2人請求返還已繳房地價款3,839萬1,200元為抵銷之抗辯，有無理由？

六、得心證之理由：

㈠許添盛等2人以承磐公司逾期完工為由，於108年9月19日解除系爭買賣契約，有無理由？

1.按定型化契約，係指企業經營者為與不特定多數人訂立契約之用而單方預先擬定之契約條款；消保法第2條第7款定有明文。又同法條第2款所稱之「企業經營者」，係指以設計、生產、製造、輸入、經營商品或提供服務為營業者而言。易言之，凡以提供商品或服務為營業之人，不論其為公司、團體或個人，亦不論其營業於行政上是否曾經合法登記或許可經營，只要是營業之人，均為企業經營者。查，本件承磐公司為向不特定之消費者銷售莫札特南區（七天四季）建案房屋及坐落土地應有部分，而單方預先擬定系爭買賣契約，並於消費者向其購買前開建案房屋及坐落土地應有部分時，供作雙方簽約之用。顯見承磐公司係以出售房屋及土地為營業之人，而屬消保法第2條第2款所稱之企業經營者。且承磐公司單方預先擬定之系爭買賣契約亦屬消保法第2條第7款所稱之定型化契約，而有消保法之適用。次按定型化契約條款如有疑義，應為有利於消費者之解釋；消保法第11條第2項著有明文。又定型化契約係依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約。故於通常情形，就同類契約之訂立，固可收便捷、統合之效能。然就具體個案，如有持殊情形，仍應參酌訂約之內容，探求當事人之真意，解釋契約，不能

專以定型化契約之條款為惟一憑據（最高法院78年度台上字第2557號民事判決意旨同此見解）。經查，系爭買賣契約第3章第2條（開工及完工最後期限）第㈠、㈡項約定：「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（按即承磐公司）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1日應按已繳房地價款萬分之2單利計算遲延利息予甲方（按即許添盛等2人）。若逾期3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〔見原審卷㈠第33頁〕。又系爭補充協議第1條約定：「雙方同意就預售契約第3章第2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……」、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2單利計算遲延利息予買方……」等語〔見原審卷㈠第57頁〕，系爭同意書第1條約定：「……有關該興建工程之竣工期限原為民國103年12月31日。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）。」等語〔見原審卷㈠第58頁〕。前揭系爭買賣契約第3章第2條（開工及完工最後期限）第㈠、㈡項，及系爭補充協議第1條、系爭同意書第1條之約定，在解釋上應認兩造係約定，承磐公司應於104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，並取得主管機關核發之使用執照，且以主管機關核發使用執照日期為完工日。如此，方得以明白確立系爭房屋完工及取得使用執照之期限，而使消費者得以預期系爭房屋後續之建造及履約狀況，以為自住或投資之安排，及倘承磐公司未依期限完工並取得使用執照時，消費者即許添盛等2人得依系爭買賣契約第3章第2條第2項約

定，請求承磐公司給付遲延利息之起算日，及得依第8章第2條第2項行使解除系爭買賣契約之權利。內政部109年5月20日台內地字第1090272659號函釋意旨亦認「預售屋買賣定型化契約應記載事項項」第12點第1款關於「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。」之規定意旨，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情，有內政部前開函文附卷可稽〔見原審卷㈡第385頁至第386〕。次查，承磐公司係於106年9月26日被核發取得系爭房屋之使用執照乙節，有臺北水源特定區管理局網際網路執照存根影像查詢系統之查詢資料在卷可稽〔見原審卷㈠第59頁），並為兩造所不爭執〔見前開四兩造不爭執事項之㈥〕，堪認承磐公司並未在104年12月31日前取得使用執照，係遲至106年9月26日始經核發取得系爭房屋之使用執照。承磐公司復未舉證證明其係全因為系爭買賣契約第2條第1項但書所列4款得以不計入前開施工日數之不可歸責之事由（承磐公司依第3款得扣除其中57日，詳如後述），致其於106年9月26日經核發取得使用執照，而無須負遲延責任。從而，許添盛等2人主張承磐公司違反系爭買賣契約第3章第2條第1項、系爭補充協議第1條、系爭同意書第1條之約定，應負遲延責任等情，尚堪採信。承磐公司辯稱：系爭買賣契約係約定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，嗣該日期經兩造同意修改為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。又系爭買賣契約雖約定「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，許添盛等2人不得以伊逾期取得使用執照為由解除契約云云，委難採

信。

2.承磐公司抗辯稱伊受華城特區管委會阻礙影響施工期間共467日、華城特區管制限制星期日及國定例假日不得進入施工共329日、限制每日施工時間縮短工時共計226日、雨天無法施工日數共計659日，均不應計入施工日數云云。按系爭買賣契約第3章第2條第㈠項但書固約定：「但有下列情事之一者，其期間不計入前開天數：1.甲方（按即許添盛等2人）未依約定付款日期繳清本契約所載之各期房地價款及遲延利息或其他應由甲方負擔之稅規費，其遲延期間或甲方有違本契約約定之情事。2.甲方違反本章第3條之規定要求變更設計致影響工程之進度時。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（按即承磐公司）事由發生，致乙方不能施工者。4.本預售屋外水、外電、電信工程由乙方負責代為申請，但其接通日期悉依各該事業單位之作業程序而定，不受本條完工期限約束。」等語〔見原審卷㈠第33頁〕。查：

⑴華城特區管委會阻礙影響施工期間共467日部分：

承磐公司辯稱：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日，此乃非可歸責於伊之事由發生，應不得計入系爭買賣契約施工天數云云。惟兩造係於100年6月2日簽訂系爭買賣契約，而承磐公司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日與華城特區管委會簽訂華城特區協議書；至承磐公司雖在簽訂系爭買賣契約之後，另與禾豐特區管委會於100年10月4日簽訂禾豐特區協議書。惟觀諸華城特區協議書第1條協議內容約定：「㈠甲方（按即華城特區管委會）同意事項：1.乙方（按

即承磐公司）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）。……㈡乙方同意事項：……2.道路及管線等維護－經甲方同意得行經之施工道路：Ⅰ乙方應於開工前，先就道路及道路兩側相關住家之屋況，委託經甲方事前書面同意之專業技師公會為完整檢測，並拍照存證。施工前道路如有破損應補修者，應將該情形及補修方法事前以書面通知甲方，徵得甲方書面同意後，儘速補修完成後方可通行進行莫南區（七天四季）之施工……。Ⅱ乙方於莫南區（七天四季）施工期間，應隨時監測通行路面並維持路面清潔。如發生路面或地下管線或周邊破損等情形，乙方應隨時通知甲方，且除為避免上開損壞情形擴大所必須進行之及時搶修工程外，乙方應暫時停止通行，並儘速與甲方或住戶釐清相關責任，如係因可歸責於乙方之事由所致者，乙方於完成損壞修復及賠償責任後，方可恢復施工通行。……」等語〔見原審卷㈠第143頁、第145頁〕可知，承磐公司於簽訂系爭買賣契約及施工前即已知悉其進行莫南區（七天四季）之施工，在興建工程期間，施工車輛必定須通行華城特區之社區道路，承磐公司並應於施工前就通行道路現況進行檢測，如有補修必要，應徵得華城特區管委會書面同意後，儘速補修完成後始得通行，於施工期間，並應隨時監測通行路面及維持路面清潔；且正式施工之實際通行時間順序，須另與禾豐特區管委會協商取得一致共識。是承磐公司上開所稱華城特區管委會阻礙影響其開工施工事由，應屬其與許添盛等2人締結系爭買賣契約前即可預見之事，並經考量評估後，方與許添盛等2人為開工

日之約定。況兩造於104年4月9日簽訂系爭補充協議及系爭同意書時，承磐公司前開所稱華城特區管委會阻礙影響其開工施工事由屬已發生之事實，然承磐公司仍於系爭補充協議及系爭同意書同意修改完工期限（指取得使用執照）為104年12月31日，可見承磐公司應已將其所稱受華城特區管委會阻礙影響開工施工事由考量評估後，始同意修改完工期限（指取得使用執照）為104年12月31日。是承磐公司事後執其與華城特區管委會間，就華城特區協議書所約定承磐公司通行華城特區社區道路所衍生之爭議，認此屬非可歸責於其之事由，抗辯因受華城特區管委會阻礙影響其開工施工期間共467日應不計工期云云，尚難採信。

⑵華城特區管制限制星期日及國定例假日不得進入施工共計329日、限制每日施工時間縮短工時共計226日部分：

承磐公司復辯稱因華城特區管制限制施工作時間，應扣除星期日及國定假日329日，及每日縮短0.27個工作日所受影響之226日，共計555日，非可歸責於伊，應不計工期云云。查，禾豐特區協議書第2條第3項固約定：「乙方（按即承磐公司）小型車通行時間自上午8時起至下午5時止，大型工程車進入時間自上午8時30分起至下午5時止。星期六、星期日及國定假日大型車輛不通行，惟星期六乙方轎車、廂型車及3.5公噸（含）以下之小型車輛暨所屬人員得進入莫南區。」等語〔見原審卷㈠第156頁〕。惟觀諸華城特區協議書第1條約定：「……(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）。」、第5條第2項約定：「施工人員在本社區內執行建築之時間，自上午8時起至下午5時止，不得逾時工作，且不得於週日及例假日施作，惟週六乙方（按即承磐公司）3000cc以下轎車和廂型車暨所屬人員得進入莫南區（七天四季）……」等語〔見原審卷㈠第143頁、第150頁〕可知，承磐公司於簽訂系爭買賣契約及施工前即已知悉其

進行莫南區（七天四季）之施工，在興建工程期間，施工車輛必定須通行華城特區及禾豐特區之社區道路，承磐公司除與華城特區管委會約定每日工作時間為上午8時至下午5時，且不得於週日及例假日進入莫札特南區（七天四季）工地施工外，並須另與禾豐特區管委會協商施工通行時間。而承磐公司之施工人員進入莫札特南區（七天四季）工地施工，須同時通行華城特區及禾豐特區之社區道路，故華城特區管委會於華城特區協議書中既限制承磐公司每日工作時間為上午8時至下午5時，且不得於週日及例假日進入莫札特南區（七天四季）工地施工，則承磐公司當知其於簽訂華城特區協議書後，再與禾豐特區管委會協商施工通行時間時，亦會受相同之施工時間限制。是承磐公司上開所稱社區管制限制星期日及國定例假日不得進入工地施工，及每日施工時間縮短工時等因素，均屬其與許添盛等2人締結系爭買賣契約前即可預見之事，並經考量評估後，方與許添盛等2人為完工日之約定。是承磐公司事後執其與華城特區管委會、禾豐特區管委會關於不得於星期日及國定例假日進入工地施工，及每日施工時間縮短工時之約定，認此屬非可歸責於其之事由，抗辯受影響之施工期間共計555日應不計工期云云，亦難採信。

⑶雨天無法施工日數共計659日部分：

承磐公司另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日，應不計入工期云云。惟查，臺灣屬海島型氣候乃眾所周知，承磐公司理應於締結系爭買賣契約時，即已將工地施工期間之天候因素考量在內，非有特殊情形，例如颱風、地震等天災、地變等非可抗力之事由發生，為簽約時所無法預期而不可歸責於承磐公司之因素，導致其無法進

行施工者外，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。本件承磐公司雖抗辯本件工地若遇有雨，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云云，惟其迄今均未提出相關施工日誌或監造日報表等其他得以證明施工期間確有因一遇下雨即不能施工之證據。是尚難僅以工區下雨，即遽認屬天災致不能施工之事由。次查，按「雇主對於高度在2公尺以上之作業場所，有遇強風、大雨等惡劣氣候致勞工有墜落危險時，應使勞工停止作業」、「雇主使勞工從事施工架組配作業，應依下列規定辦理：㈢強風、大雨、大雪等惡劣天候，實施作業預估有危險之虞時，應即停止作業。」職業安全衛生設施規則第226條、營造安全衛生設施標準第42條第1項第3款分別有明文規定。是以，本件工地遇雨天能否施工，參酌前開規定，即如遇有大雨之惡劣氣候情形，應使勞工停止作業，不能再要求繼續施工。又所謂大雨標準，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日實施新定義，則係指24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〔見原審卷㈢第157頁、第159頁之Google地圖、中央氣象局網站頁面〕，此為兩造所不爭〔見原審卷㈢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日（含星期日及例假日）乙節，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〔見原審卷㈡第105頁至第125頁〕。是承磐公司於前揭施工期間，應有57日之天數，係因已達於中央氣象局所規範之「大雨」標準，以致不能繼續進行施工。從而，承磐

公司抗辯因受雨天因素影響施工部分，於工期中扣除降大雨之天數57日部分，為可採信，其餘所稱未達大雨程度影響施工之降雨天數，則不可採信。

⑷綜上，本件因非可歸責於承磐公司事由而不應計入履約天數，僅有受大雨因素影響共計57日部分應予扣除，其餘未達大雨程度之降雨天數，及承磐公司所稱華城特區阻礙施工車輛通行、管制限制施工時間、縮短施工時間等，均不符合系爭買賣契約第3章第2條第㈠項第3款不計入天數之事由，不應予扣除。

3.承磐公司復辯稱：伊有縱有遲延完工情事，然許添盛等2人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，均足使伊正當信賴許添盛等2人已不行使契約解除權，並基此信賴依許添盛等2人之變更指示繼續施作，故許添盛等2人於108年9月19日始行使解除系爭買賣契約之權利，顯有違誠信原則云云。然按權利失效係源於誠信原則，應以權利人不行使權利，確已達相當之期間，致義務人產生正當之信賴，信任權利人將不再行使其權利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一般社會之通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則，始足當之（最高法院103年度台上字第854號民事判決意旨同此見解）。次按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。此項規定，於任何權利之行使及義務之履行，均有其適用。權利人在相當期間內不行使其權利，如有特別情事，足使義務人正當信任權利人已不欲行使其權利，其嗣後再為主張，即應認有違誠信而權利失效。法院為判斷時，應斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據（最高法院102年度台上字第1932號民事判決意旨同此見解）。又判斷權利失效時，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）。查，兩造約定承磐公司應於104年12月31日前取得使用執照，則許添盛等2人於該期日前之施工期間，於102年8月28日變更設計圖面，及103年間至工地現場勘查，皆為其居於系爭房屋買受人之身分，請承磐公司作變更設計，及瞭解系爭房屋之施工情形，要屬正當權利之行使。又依系爭買賣契約第2章第2條第㈠、㈡項約定：「㈠甲方（按即許添盛等2人）應依《附件二》付款明細表約定之工程進度，於接獲乙方（按即承磐公司）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1次繳清。㈡前項約定，甲方如逾期達5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2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付予乙方。任1期款如未經全部繳清而逾期10日(含)以上者，經乙方催告15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。」、第8章第2條約定：「㈠甲方違約罰責：1.倘甲方反悔不買、或有其它違約情事者，經乙方催告15日後仍未履行或更正者，乙方得逕行解除本約，解約時乙方得沒收依房地買賣總價15%計算之金額……」等語〔見原審卷㈠第33頁、第36頁〕。本件許添盛等2人為一般消費者，相較於資金雄厚之承磐公司，畏懼逾期繳款將招致違約之後果，或雖明知承磐公司已逾完工期限，仍期待系爭房地即將完工而願續付價金，悉為情理之常，則許添盛等2人在行使解除權之前，仍有依系爭買賣契約約定繳付價金之義務，尚難以許添盛等2人於105年3月23日及106年11月8日有持續繳款之行為，即認其等於事後行使契約解除權有違權利失效及誠信原則。至許添盛等2人雖曾於108年8月22日至系爭房屋現場實地勘查，然渠等於實地勘查後認系爭房屋與承磐公司所稱快完工之程度尚有極大落差，而於108年9月19日表示解除系爭買賣契約，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，承磐公司復未能舉證證明有其他足使其信賴許添盛等2人不解約，而存有值得保護之重大利益情況。是承磐公司此部分所辯，亦無可採。

4.綜上，兩造約定承磐公司應於104年12月31日取得使用執照之完工日期，應准展延57日，即應展延至105年2月26日，惟承磐公司遲至106年9月26日始取得使用執照，逾期達3個月以上，已違反系爭買賣契約第3章第2條第㈡項、系爭補充協議及系爭同意書之約定，許添盛等2人自得依系爭買賣契約第8章第2條第㈡項約定解除系爭買賣契約。又許添盛於108年9月19日以通知書通知承磐公司解除系爭買賣契約，及許添盛等2人再於108年10月24日委託寰瀛法律事務所發函予承磐公司，重申系爭買賣契約業經渠等於108年9月19日解除，前開通知書、寰瀛法律事務所函並分別於108年9月19日、108年10月24日送達承磐公司等情，有前揭通知書、寰瀛法律事務所108年10月24日寰字第0385號函、中華郵政掛號郵件收件回執在卷可參〔見原審卷㈠第63頁、第75頁至第77頁〕。從而，許添盛等2人於108年9月19日依系爭買賣契約第8章第2條第㈡項約定解除系爭買賣契約，為有理由。

㈡許添盛等2人請求承磐公司返還已繳房地價款3,839萬1,200元，及給付違約金1,556萬4,000元、遲延完工（取得使用執照）利息1,217萬0,010元、折讓金1,000萬元，有無理由？

1.請求返還已繳房地價款3,839萬1,200元部分：

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款分別定有明文。次按系爭買賣契約第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3章第2條第2項或本章第1條第1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15%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，承前所述，系

爭買賣契約既經許添盛等2人合法解除，且許添盛等2人前已給付房地價款3,839萬1,200元之情，有土地及房屋買賣總價款及付款明細表、統一發票等附卷可參〔見原審卷㈠第81頁至第99頁〕，並為兩造所不爭執〔見前開四兩造不爭執事項之㈦〕。則許添盛等2人依前揭約定，請求承磐公司返還所受領之房地價款3,839萬1,200元，即屬有據。承磐公司雖抗辯許添盛等2人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，伊業以108年12月6日長安郵局第1600號存證信函通知解除系爭買賣契約，並催告許添盛等2人領回1,512萬4,877元〔計算式：3,839萬1,200元（已繳房地價款）－1,556萬4,000元（沒收房地總價15%計算之違約金）－199萬5,523元（變更與復原之工程費）－570萬6,800元（代銷佣金）＝1,512萬4,877元〕，迄至伊於108年12月18日向臺北地院提存所辦理提存時，已超過10日，許添盛等2人均未與伊聯繫取款事宜，已為受領遲延，伊就返還買賣價金部分，已生清償之效力云云。然而，系爭買賣契約業經許添盛等2人於108年9月19日合法解除而不存在，承磐公司自無從再為解除該已不存在之契約，故承磐公司於108年12月6日以長安郵局第1600號存證信函通知解除系爭買賣契約，並不合法。是承磐公司以伊已解除系爭買賣契約，許添盛等2人受領遲延為由所為之前揭提存，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，承磐公司所辯，尚難憑採。

2.請求給付違約金1,556萬4,000元部分：

⑴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252條著有明文。本件兩造已於系爭買賣契約第8章第2條第㈡項約定，承磐公司

違反第3章第2條第2項或第1條第1項約定時，許添盛等2人得解除系爭買賣契約，承磐公司除應退還許添盛等2人已繳之房地價款外，並應賠償許添盛等2人系爭買賣契約總價款15％之違約金。查，許添盛等2人因承磐公司未依系爭買賣契約第3章第2條第㈠、㈡項，及系爭補充協議第1條、系爭同意書第1條之約定，於104年12月31日前取得使用執照，而於108年9月19日合法解除系爭買賣契約等情，已如前所述，許添盛等2人自得依系爭買賣契約第8章第2條第㈡項約定，請求承磐公司給付系爭買賣契約總價款15％計算之違約金。次查，系爭買賣契約約定之總價款為1億0,376萬元乙節，有系爭買賣契約附卷可佐〔見原審卷㈠第32頁〕。依系爭買賣契約第2條第㈠項約定，承磐公司應於103年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照等必要措施，並以主管機關核發使用執照日為完工日，惟因承磐公司未依約定於103年12月31日完成前開約定之事項，兩造遂於104年4月9日達成協議，承磐公司同意就系爭買賣契約之總價款折讓1,000萬元予許添盛等2人作為補償，許添盛等2人則同意將完工期限延至104年12月31日，且不得對承磐公司另行請求其他損害賠償，此有系爭補充協議、系爭同意書存卷可考〔見原審卷㈠第57頁、第58頁〕，堪認該折讓金約定應係針對承磐公司展延履約1年所應賠償之損害賠償金（詳如下3.所述）。則計算前揭違約金時，系爭買賣契約總價款應扣除該折讓金1,000萬元元，對承磐公司始為公允。依此計算，許添盛等2人得請求之違約金為1,406萬4,000元〔計算式：（103,760,000－10,000,000）×15％＝14,064,000〕。從而，許添盛等2人請求承磐公司給付違約金1,406萬4,000元為有理由，逾此金額之請求，則為無理由。

⑵承磐公司辯稱系爭買賣契約第8章第2條第㈡項關於逾期完工違約金之約定過高，應予酌減云云。惟按系爭買賣契約第3章第2條第㈡項關於逾期完工違約金之約定，以系爭買

賣契約總價款15%計算之方式，並未違反前揭預售屋買賣契約範本之應記載事項第24點第3項關於：「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百分之__（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。…」之規定。且違約金之約定，不論係懲罰性違約金性質，或損害賠償預定性違約金性質，基於當事人契約自由、私法自治原則之體現，在不違反前開預售屋買賣契約範本之應記載事項第24點第3項關於逾期完工取得使用執照計算違約金方式之規定下，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，法院得基於公平原則，審酌該約定違約金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，法院亦應予以尊重，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，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護。準此，當事人間如有違約金之約定，且有債務不履行情事發生時，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得依約定請求債務人給付違約金。如債務人主張債權人請求之違約金過高，並請求法院減至相當之數額者，債務人應就約定之違約金過高之有利事實，負舉證責任。查，本件承磐公司雖辯稱前開違約金之約定過高云云。然系爭買賣契約第8章第2條第㈡項有關逾期完工違約金計算方式之約定，並未違反前揭預售屋買賣契約範本」應記載事項第24點第3項規定等情，已如前述，尚無過高之情事。且系爭買賣契約係承磐公司預為向不特定之消費者銷售莫札特南區（七天

四季）建案房屋及坐落土地應有部分，而單方預先所擬定，並於消費者向其購買前開建案房屋及坐落土地應有部分時，供作買賣雙方簽約之用。倘承磐公司認系爭買賣契約第8章第2條第㈡項有關逾期完工違約金之計算方式過高，自應事先加以減少，而非在其違約時再為約定之違約金過高之抗辯。況承磐公司以許添盛等2人反悔不買等違約行為，構成系爭契約第8章第2條第㈠項第1款之解約事由，而以108年12月6日長安郵局第1600號存證信函通知解除系爭買賣契約時，依系爭買賣契約第8章第2條第㈠項第1款約定，沒收依房地買賣總價15%計算之違約金，顯見承磐公司於兩造簽訂系爭買賣契約時，對於系爭買賣契約第8章第2條第㈠項第1款、第㈡項關於兩造任一方違約時之違約金，均依房地買賣總價15%計算之方式，亦認並未過高。承磐公司復未就前開約定之違約金過高之有利事實，舉證以實其說。是承磐公司辯稱違約金之約定過高，應予酌減云云，並無可採。

3.請求折讓金1,000萬元部分：

再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。復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號民事判決意旨同此見解）。承磐公司雖辯稱1,000萬元折讓金係用於折讓系爭房地買賣總價，且自許添盛等2人尚未給付之買賣價金中扣除，今系爭買賣契約既已解除，許添盛等2人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3章第2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。」等語〔見原審卷㈠第57頁〕可知，該折讓金1,000萬元之約定，係因承磐公司無法於系爭買賣契約第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，約定承磐公司以1,000萬元折讓金賠償許添盛等2人，許添盛等2人則同意將完工期限延至104年12月31日，且不得對承磐公司另行請求其他損害賠償，足認該折讓金約定，應係針對承磐公司展延履約1年所應賠償之損害賠償金。是許添盛等2人依系爭補充協議第1條約定，及民法第260條規定，請求承磐公司給付折讓金1,000萬元，尚屬有據。

4.請求遲延完工（取得使用執照）利息1,217萬0,010元部分：

第按違約金，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號民事判決意旨同此見解）。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號民事判決意旨同此見解）。本件許添盛等2人雖主張依系爭買賣契約第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，請求承磐公司每逾完工日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）之遲延利息云云。惟系爭買賣契約第3章第2條第㈡項既約定：「乙方（按即承磐公司）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1日應按已繳房地價款萬分之2單利計算遲延利息予甲方（按即許添盛等2人）。若逾期3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〔見原審卷㈠第33頁〕，顯已明確區分逾期未完工是否超過3個月之違約效果，如承磐公司逾期完工尚未逾3個月，許添盛等2人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；若承磐公司完工逾期超過3個月時，許添盛等2人則得依系爭買賣契約第8章第2條第㈡項約定，主張解除系爭買賣契約，並請求按系爭買賣契約總價款15%計算之違約金，並無再依該契約第3章第2條第㈡項請求遲延利息之餘地。準此，承磐公司逾約定完工日3個月以上始取得使用執照即完工，已如前述，且許添盛等2人已行使系爭買賣契約第8章第2條第㈡項約定之契約解除權，並請求給付違約金，自不得再依系爭買賣契約第3章第2條第㈡項前段約定，請求承磐公司再為給付亦屬違約金性質之遲延利息。況系爭買賣契約第8條第2條第㈡項約定內容，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。從而，許添盛等2人依系爭買賣契約第3章第2條第㈡項前段約定，請求承磐公司給付遲延完工（取得使用執照）之遲延利息1,217萬0,010元，尚屬無據。

5.綜上，許添盛等2人請求承磐公司給付6,245萬5,200元〔計算式：3,839萬1,200元（返還已繳房地價款）＋1,406萬4,000元（違約金）＋1,000萬元（折讓金）＝6,245萬5,200元〕，為有理由，逾前開範圍之請求，則為無理由。

㈢承磐公司主張以許添盛等2人指示變更與復原之工程費199萬5,523元、代銷佣金570萬6,800元、違約金1,556萬4,000元

與許添盛等2人請求返還已繳房地價款3,839萬1,200元為抵銷之抗辯，有無理由？

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號民事判決意旨同此見解）。承磐公司辯稱：許添盛等2人反悔不買等違約行為，已構成系爭買賣契約第8章第2條第㈠項第1款之解約事由，伊以108年12月6日長安郵局第1600號存證信函通知許添盛等2人解除系爭買賣契約，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元對許添盛等2人請求返還已繳房地價款3,839萬1,200元主張抵銷云云。惟查：

1.違約金1,556萬4,000元部分：

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年度台上字第2589號民事判決意旨同此見解）。查系爭買賣契約既經許添盛等2人合法解除而溯及既往歸於消滅，則承磐公司於108年12月6日通知許添盛等2人解除系爭買賣契約時，系爭買賣契約早已不存在，承磐公司自無從解除該已不存在之契約。是承磐公司解除系爭買賣契約並不合法，其依系爭買賣契約第8章第2條第㈠項約定，抗辯以1,556萬4,000元違約金為抵銷部分，尚屬無據。

2.復原工程費199萬5,523元部分：

承磐公司辯稱：伊因許添盛等2人指示變更設計內容，因解除系爭買賣契約，需回復原狀之復原工程費計199萬5,523元，依民法第213條第1項、第2項規定，請求自許添盛等2人

請求返還已繳房地價款3,839萬1,200元中爲抵銷云云。查，承磐公司辯稱回復原狀之復原工程費共計199萬5,523元云云，固據其提出估價單爲憑〔見原審卷㈠第285頁至第289頁〕，惟此爲許添盛等2人所否認，並稱承磐公司事後已將系爭房地出售予第三人等語。承磐公司雖再辯稱：消費者要求伊要將房屋回復成原本樣貌才願意交屋，故伊必須支出此項費用云云（見本院卷第467頁）。然承磐公司既自承已將系爭房地另出售予第三人，且未舉證證明購買系爭房地之第三人要求承磐公司須將系爭房屋回復爲原設計樣貌才願意交屋。則承磐公司既係按系爭房屋之現狀出售予第三人，其無支出回復原狀之復原工程費，尚難謂其對許添盛等2人有請求給付回復原狀之復原工程費之權利。是承磐公司此部分抵銷抗辯，尚屬無據。

3.代銷佣金570萬6,800元部分：

承磐公司所提出被證9之請款單、統一發票〔見原審卷㈠第365頁至第367頁〕，僅能證明其委託新聯祥廣告股份有限公司銷售系爭房地期間共支出廣告製作費用570萬6,800元，承磐公司並未舉證證明前揭廣告製作費用與許添盛等2人為系爭買賣契解除之間有何相當因果關係，依何法律關係或契約約定，對許添盛等2人有此項費用之損害賠償請求權。則許添盛等2人既未對承磐公司負有此項費用之損害賠償債務，承磐公司抗辯系爭房地銷售期間之廣告製作費用570萬6,800元應自許添盛等2人請求返還已繳房地價款3,839萬1,200元中爲抵銷云云，亦屬無據。

七、承磐公司雖聲請囑託社團法人中華民國建築技術學會鑑定：㈠兩造間就七天四季建案所簽訂之系爭買賣契約之建築工程原約定於100年12月1日之前開工，於103年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定必要設施，施工期間是否有因第三人阻礙施工車輛通行影響開工、第三人社區管制限制施工車輛通行縮短本工程施工時間、雨天因素影響無法施工等不可歸責於承磐公司之事由發生，應不計入契約工期

之狀況？若有，不應計入契約工期之天數爲若干？扣除不應計入契約工期天數後，契約第3章第2條第㈠項之「開工期限」與「完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施期限」應展延至何日？㈡本工程在完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施後，尚有哪些工作必須施作云云。然系爭買賣契約第3章第2條（開工及完工最後期限）第㈠項，及系爭補充協議第1條、系爭同意書第1條之約定，在解釋上應認兩造係約定，承磐公司應於104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，並取得主管機關核發之使用執照，且以主管機關核發使用執照日期為完工日乙節等情，業經本院認定如前所述。另華城特區管委會阻礙影響施工、管制限制星期日及國定例假日不得進入施工、限制每日施工時間縮短工時等影響開工、縮短工程施工時間，均屬承磐公司與許添盛等2人締結系爭買賣契約前即可預見之事，並經考量評估後，方與許添盛等2人為開工日及完工日之約定，均不屬不可歸責於承磐公司之事由，而應扣除契約工期之情事；及本件工程因雨天無法施工日數共計57日，而不應計入施工日數等情，復經本院認定如前所述。故本院認承磐公司前開調查證據之聲請，已無調查之必要，附此敘明。

八、綜上所述，許添盛等2人依民法第259條、第260條規定，及系爭買賣契約第8章第2條第㈡項、系爭補充協議第1條約定，請求承磐公司給付6,245萬5,200元，及自108年9月20日〔解除契約之通知書於108年9月19日送達承磐公司之翌日--見前開四兩造不爭執事項之㈧〕起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應准許部分即150萬元（計算式：63,955,200－62,455,200＝1,500,000）本息部分，爲承磐公司敗訴之判決，並就此部分諭知兩造供擔保後，得、免假執行，尚有未合，承磐公司指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文

第2項所示。至上開應准許部分，原審爲承磐公司敗訴之判決，並就該部分諭知兩造供擔保後，得、免假執行，及前開其他不應准許部分（即許添盛等2人再請求承磐公司給付遲延完工之遲延利息12,170,010元本息），原審爲許添盛等2人敗訴之判決，並駁回此部分假執行之聲請，均核無不合，承磐公司其餘之上訴意旨及許添盛等2人之上訴意旨，分別指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

十、據上論結，承磐公司之上訴為一部有理由，一部無理由，許添盛等2人之上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條、第79條、第85條第1項本文，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　6　　日

民事第十庭

審判長法　官　黃嘉烈

法　官　邱　琦

法　官　高明德

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　4　　月　　6　　日

書記官　郭彥琪