

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第501號

上訴人 張淑卿

陳嘉駿

陳信昇

共同

訴訟代理人 葉芸律師

複代理人 陳致宇律師

上訴人 豐可開發股份有限公司

法定代理人 陳義信

訴訟代理人 方正彬律師

被上訴人 林崑連

林呈松

陳文華

上列當事人間請求履行契約事件，兩造對於中華民國110年3月31日臺灣新北地方法院107年度重訴字第859號第一審判決各自提起上訴，上訴人張淑卿、陳嘉駿、陳信昇並為訴之追加，本院於112年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決（除確定部分外）關於駁回張淑卿、陳嘉駿、陳信昇後開第(二)項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、豐可開發股份有限公司應再依序給付張淑卿、陳嘉駿、陳信昇新臺幣壹拾壹萬捌仟元、新臺幣肆仟元、新臺幣肆仟元，及均自民國一〇七年十二月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、豐可開發股份有限公司應依序給付張淑卿、陳嘉駿、陳信昇新臺幣貳拾參萬肆仟元、新臺幣伍萬貳仟元、新臺幣伍萬貳仟元，及均自民國一一〇年十月二十二日起至清償日止，按

週年利率百分之五計算之利息。

四、張淑卿、陳嘉駿、陳信昇其餘上訴及追加之訴駁回。豐可開發股份有限公司之上訴駁回。

五、除確定部分外之第一、二審（含追加之訴部分），由豐可開發股份有限公司負擔百分之八十，由張淑卿負擔百分之十三，餘由陳嘉駿、陳信昇負擔。

六、本判決所命給付，於張淑卿、陳嘉駿、陳信昇分別以新臺幣壹拾貳萬元、新臺幣貳萬元、新臺幣貳萬元供擔保後，各得為假執行。但豐可開發股份有限公司如分別以新臺幣參拾伍萬貳仟元、新臺幣伍萬陸仟元、新臺幣伍萬陸仟元為張淑卿、陳嘉駿、陳信昇預供擔保後，得免為假執行。

七、張淑卿、陳嘉駿、陳信昇其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、上訴人張淑卿、陳嘉駿、陳信昇（下稱張淑卿等3人）在原審起訴主張與對造上訴人豐可開發股份有限公司（下稱豐可公司）訂有合建契約書（下稱系爭契約），因豐可公司逾期完工及取得使用執照、逾期交屋，依系爭契約第6條第2款約定，請求豐可公司給付張淑卿新臺幣（下同）656萬5,000元、陳嘉駿131萬3,000元、陳信昇131萬3,000元之違約金（見原審卷一第347-349頁），原審判命豐可公司依序給付張淑卿、陳嘉駿、陳信昇440萬元、100萬元、100萬元，駁回張淑卿等3人其餘請求。張淑卿3人提起一部上訴，請求豐可公司再給付張淑卿124萬7,500元、陳嘉駿25萬5,000元、陳信昇25萬5,000元之違約金，並為訴之追加，主張豐可公司有逾期開工之情事，依系爭契約第6條第2款約定，請求豐可公司再分別給付張淑卿29萬2,500元、陳嘉駿6萬5,000元、陳信昇6萬5,000元之違約金（見本院卷二第309頁）。核張淑卿等3人請求之基礎事實均為系爭契約衍生之爭執，依民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定，應予准許。

二、張淑卿等3人主張：張淑卿、訴外人陳秋分與豐可公司於民

01 國100年間簽訂系爭契約，由豐可公司進行名為豐禧成家之
02 建案（下稱系爭建案）之合建，張淑卿參與合建戶數為4.5
03 戶，陳秋分為2戶，陳秋分於103年4月29日死亡，陳嘉駿、
04 陳信昇繼承陳秋分就系爭契約之一切權利義務，各就參與合
05 建戶分配一戶。豐可公司應於103年11月24日前完工並取得
06 使用執照，惟遲至106年8月15日始取得使用執照，共計逾期
07 996日，依系爭契約第6條第2款約定，豐可公司應給付每戶
08 遲延完工及取得使用執照違約金（下稱遲延完工違約金）99
09 萬6,000元；又豐可公司應於107年2月15日前點交房屋，惟
10 遲至107年10月31日始辦理過戶及點交房屋，共計逾期259
11 日，依系爭契約第6條第2款約定，豐可公司應給付每戶遲延
12 交屋違約金25萬9,000元，合計就遲延給付之違約金為每戶
13 125萬5,000元，依系爭契約第6條第2款約定，張淑卿得請求
14 豐可公司給付延遲完工及交屋違約金564萬7,500元，陳嘉駿
15 及陳信昇各得請求豐可公司給付延遲完工及交屋違約金125
16 萬5,000元。另豐可公司之監察人即被上訴人林崑連、董事
17 即被上訴人林呈松、陳文華（下合稱林崑連等3人）於104年
18 6月5日參與系爭建案地主戶所召開之會議（下稱系爭會
19 議），代理豐可公司承諾補貼每戶租金每日1,000元（下稱
20 系爭會議承諾），豐可公司復於104年6月10日出具進度報告
21 暨承諾書為相同承諾（下稱系爭承諾書，與系爭會議承諾合
22 稱系爭承諾），故自105年1月1日起至107年10月31日止，豐
23 可公司應依系爭承諾補貼1,035日之租金即每戶103萬5,000
24 元；倘認林崑連等3人無代理豐可公司之權限，則渠等以豐
25 可公司代理人名義為系爭會議承諾，應依民法第169、110條
26 規定分別給付每戶租金103萬5,000元，如一人為給付，其餘
27 之人於該給付範圍內同免其責任。爰先位依系爭契約第6條
28 第2款約定、系爭承諾，請求豐可公司給付張淑卿違約金564
29 萬7,500元及租金補貼465萬7,500元、陳嘉駿及陳信昇違約
30 金各125萬5,000元、租金補貼各103萬5,000元，另就租金補
31 貼部分，備位依民法第110條規定，請求林崑連等3人分別給

01 付租金補貼，如一人為給付，其餘之人於該給付之範圍內同
02 免其責任。此外，豐可公司遲至101年4月23日始開工，共計
03 逾期65日，豐可公司依系爭契約第6條第2款約定應給付每戶
04 遲延開工違約金6萬5,000元。爰追加依系爭契約第6條第2款
05 之約定，請求豐可公司給付遲延開工違約金予張淑卿29萬
06 2,500元，陳嘉駿及陳信昇各6萬5,000元（張淑卿等3人逾上
07 開範圍之延遲完工及交屋違約金之請求，經原審判決敗訴
08 後，未據聲明不服，非本院審理範圍）。

09 三、豐可公司辯以：張淑卿等3人同意系爭建案延至101年4月24
10 日開工，伊於101年4月24日開工，並未逾期。伊因合建基地
11 辦理土地重測，於102年6月5日召開會議決議停工，至103年
12 2月14日確定未越界始行復工，依系爭契約第6條第3款約
13 定，應扣除取得使用執照期限255日；因張淑卿等3人於103
14 年間要求變更建築物外牆設計，伊於103年11月19日與訴外
15 人力臺石材有限公司（下稱力臺公司）協議採購，至104年2
16 月19日完工，施工期間影響進度，依系爭契約第6條第3款約
17 定，應扣除取得使用執照期限92日；因地籍重測、外牆設計
18 變更需申請報核系爭建案都市更新事業計畫（下稱系爭都更
19 事業計畫），伊已於105年10月24日申請報核，因審議程序
20 延宕，直至106年8月15日止為審議必要期間，依系爭契約第
21 6條第3款約定，應扣除取得使用執照期限295日。又伊於106
22 年8月21日即委任訴外人即地政士李炳興辦理系爭建案交換
23 登記，李炳興於106年9月26日申請建物測量，惟張淑卿等3
24 人遲延交換土地登記文件，且張淑卿等3人要求補助裝潢費
25 用、補貼更換樓層之差額、降低補償費，張淑卿更要求伊向
26 其購買土地，否則全體地主均拒不過戶土地予伊，致遲延交
27 屋，伊無需給付遲延交屋違約金。再者，林崑連、陳文華未
28 曾為系爭會議承諾，伊亦未為系爭承諾書，伊與張淑卿等3
29 人間並未成立系爭承諾，張淑卿等3人無從請求伊給付租金
30 補貼。另違約金及租金補貼顯屬過高，應予酌減等語。林崑
31 連等3人辯以：林呈松並未參與系爭會議，林崑連、陳文華

01 僅到場聆聽系爭建案地主戶意見，未曾為系爭會議承諾等
02 語。

03 四、原審判決豐可公司應給付張淑卿440萬元、陳嘉駿及陳信昇
04 各100萬元之違約金，及自107年12月18日起至清償日止，按
05 週年利率5%計算之利息，駁回張淑卿等3人其餘之訴。張淑
06 卿等3人為一部上訴，並為訴之追加，豐可公司則就原審判
07 決其敗訴部分全部聲明不服上訴。張淑卿(一)上訴聲明：1.原
08 判決關於駁回其後開之訴部分廢棄。2.先位：豐可公司應再
09 給付590萬5000元，及自107年12月18日起至清償日止，按週
10 年利率5%計算之利息。3.備位：(1)豐可公司應給付124萬
11 7500元，及自107年12月18日起至清償日止，按週年利率5%
12 計算之利息。(2)被上訴人各應給付465萬7,500元，及自108
13 年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。若其
14 中一人或數人已給付，其餘之人於給付範圍內即免除責任。
15 4.願供擔保，請准宣告假執行。(二)追加之訴聲明：豐可公司
16 應再給付29萬2500元，及自110年10月22日起至清償日止，
17 按週年利率5%計算之利息。陳嘉駿、陳信昇(一)上訴聲明：
18 1.原判決關於駁回其等後開之訴部分廢棄。2.先位：豐可公
19 司應再給付其等各129萬元，及自107年12月18日起至清償日
20 止，按週年利率5%計算之利息。3.備位：(1)豐可公司應給
21 付其等各25萬5000元，及自107年12月18日起至清償日止，
22 按週年利率5%計算之利息。(2)被上訴人應給付其等各103萬
23 5000元，及自108年6月28日起至清償日止，按週年利率5%
24 計算之利息。若其中一人或數人已給付，其餘之人於給付範
25 圍內即免除責任。4.願供擔保，請准宣告假執行。(二)追加之
26 訴聲明：豐可公司應再給付其等各6萬5000元及自110年10月
27 22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。豐可公司
28 答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願
29 供擔保請准宣告免為假執行。林崑連等3人則答辯聲明：(一)
30 上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
31 行。豐可公司並為上訴聲明：(一)原判決不利於豐可公司部分

01 廢棄。(二)上開廢棄部分，張淑卿等3人在第一審之訴及假執
02 行之聲請均駁回。張淑卿等3人答辯聲明：上訴駁回。

03 五、經查，張淑卿、陳秋分於100年12月間與豐可公司簽訂系爭
04 契約，約定張淑卿、陳秋分各提供名下新北市○○區○○○
05 段○○○○段00000地號土地（即合建基地）應有部分，及
06 坐落其上張淑卿所有、門牌號碼新北市○○區○○路000巷0
07 號4樓（應有部分10分之4）、6號1樓至4樓等5戶建物，張淑
08 卿參與合建戶數以4.5戶計算，及陳秋分所有、門牌號碼新
09 北市○○區○○路000巷0號1樓、2樓等2戶建物，陳秋分參
10 與合建戶數以2戶計算，由豐可公司進行系爭建案之合建，
11 嗣陳秋分於103年4月29日死亡，由陳嘉駿、陳信昇繼承陳秋
12 分就土地及其上建物、系爭契約之一切權利義務；新北市政
13 府於100年8月19日核發建照（建照字號96股建字第23號），
14 系爭建案於101年4月24日開工，於104年3月19日完工，同年
15 5月14日申請使用執照，106年8月15日取得使用執照（使用
16 執照字號106股使字第368號），於107年10月31日點交及過戶
17 房屋予張淑卿3人等情，為兩造所不爭執（見原本院卷二第1
18 05-117、147、322-331頁），並有陳秋分除戶、國稅局遺產
19 稅免稅證明書、遺產分割協議書、繼承系統表、系爭契約、
20 土地登記聲請書、103年3月19日威騰營造股份有限公司出具
21 之按圖施工證明書、王台光建築師出具之監造證明書、新北
22 市政府工務局101年4月24日北工施字第1011598508號函、陳
23 秋分戶籍謄本為證（見原審卷一第23-37、39-64、385-386
24 頁，本院卷一第403頁，本院卷二第209頁），堪信為真實。
25 張淑卿等3人主張豐可公司應給付遲延開工、完工、交屋之
26 違約金，及先位主張豐可公司應給付租金補貼，備位主張林
27 崑連等3人給付租金補貼等語，為豐可公司、林崑連等3人所
28 否認，並以前詞置辯。爰就兩造爭執判斷如下：

29 (一)豐可公司應給付張淑卿等3人遲延開工、完工、交屋之違約
30 金：

31 1.系爭契約第6條第2款約定：「乙方（即豐可公司）應於建

01 造執照核准後六個月內開工，依法令規定三十一個月內完
02 工並領得使用執照，領得使用執照六個月內接通水電及瓦
03 斯並點交房屋，每逾一日應支付甲方（即張淑卿等3人）
04 懲罰性違約金1,000元。」、第3款約定：「因天災地變或
05 法令修改等人力不可抗拒之情事，或其他非可歸責乙方之
06 原因而遲誤時，不在此限。」（見原審卷一第41、49
07 頁）。查新北市政府於100年8月19日核發建照（建照字號
08 96股建字第23號），系爭建案於101年4月24日開工，106
09 年8月15日取得使用執照，107年10月31日點交及過戶房屋
10 予張淑卿3人等情，為兩造所不爭執，已如前述，則豐可
11 公司本應於取得建造執照後6個月內即101年2月19日前開
12 工，惟其遲至101年4月24日始開工，又應於開工後31個月
13 內即103年9月24日前完工並取得使用執照，惟遲至106年8
14 月15日始取得使用執照，另應於領得使用執照核發後6個
15 月內即107年2月15日前點交房屋，卻遲至107年10月31日
16 始點交房屋，故張淑卿等3人主張豐可公司未依約如期開
17 工、完工、交屋，計遲延開工65日（自101年2月19日起至
18 101年4月23日止）、遲延完工996日（自103年11月24日起
19 至106年8月15日止）、遲延交屋259日（自107年2月15日
20 起至107年10月31日），即為可取。

21 2. 豐可公司雖辯稱張淑卿等3人同意系爭建案延至101年4月
22 24日開工，其於101年4月24日開工，並未逾期云云，並提
23 出張淑卿於103年10月6日寄發之存證信函及檢附開會事項
24 為證（見本院卷一第407-411頁）。惟查存證信函係記
25 載：「出席地主開會結果內容如下：依雙方合約第6條，
26 工程期限規定至103年9月19日到期應取得使用執照及交屋
27 完成，因實施者豐可公司負責任陳義信所述開工期101年4
28 月24日終止日為103年11月24日應取得使用執照及交屋，
29 所有地主經開會同意給工程至103年11月24日完成取得使
30 用執照及交屋，如果超出以上時限，依合約規定執行…」，
31 可知張淑卿以系爭建案地主戶代表人名義向豐可

01 公司表示，地主戶暫先同意陳義信於會議上承諾系爭建案
02 至遲於103年11月24日完成取得使用執照及交屋，倘若超
03 出陳義信承諾之時限，地主戶將依系爭契約約定執行之意
04 思，該存證信函不能證明張淑卿等3人同意系爭建案延至
05 101年4月24日開工。是豐可公司上開所辯，並非可取。

06 3. 豐可公司辯稱其因合建基地辦理土地重測，於102年6月5
07 日召開會議決議停工，至103年2月14日確定未越界始行復
08 工，得扣除取得使用執照期限255日云云。惟查：

09 (1)內政部國土測繪中心係於101年10月12日依土地法第46
10 條之1規定，核定合建基地重新實施地籍測量，列為102
11 年度新北市五股區地籍圖重測區域，由新北市政府通知
12 土地銀行於102年1月23日進行地籍調查，於102年10月
13 14日進行界址糾紛第1次調處，並因與毗鄰五股坑243-
14 34地號（重測後：962地號）指界不一致，由新北市五
15 股區不動產糾紛調處委員會於102年11月14日裁處做成
16 調處結果，嗣因雙方土地權人皆未向司法機關訴請處
17 理，由新北市政府依調處結果為地籍圖重測公告，並於
18 103年2月14日期滿，於103年3月7日辦竣土地標示更換
19 （面積更正）登記後，經土地銀行於103年3月19日通知
20 豐可公司備齊相關文件逕向新北市新莊地政事務所辦理
21 書狀換給登記。重測前，基地面積為562.54平方公尺，
22 重測後面積為543.73平方公尺，此有新莊地政事務所
23 108年7月8日新北莊地測字第1085343035號函可證（見
24 原審卷一第419-429頁）。

25 (2)惟豐可公司就系爭建案於101年11月5日即申報放樣勘
26 驗，自102年1月8日起至102年11月20日止，除102年2月
27 以外，每月均就基礎版或各層樓版申報勘驗（見原審卷
28 一第413-415頁之建築執照、加註事項附表、勘驗紀錄
29 表，原審卷二第551-596頁之新北市政府工務局函暨相
30 關函文），可知合建基地雖於101年10月12日列入重測
31 區域，並於102年1月23日進行地籍調查，於102年10月1

01 4日進行界址糾紛第1次調處，於102年11月14日經裁處
02 做成調處結果，並經公告於103年2月14日期滿，終於10
03 3年3月7日辦竣土地標示更換，然於102年1月8日起至10
04 2年11月20日止期間，除102年2月外，豐可公司均就系
05 爭建案基礎或各層樓版申報勘驗。且由勘驗紀錄表可知
06 豐可公司在此期間已陸續完成基礎、地下一層、第一
07 層、第一層夾層、第二層、第三層、第四層、第五層、
08 第六層、第七層、第八層、第九層、第十層及屋頂層樓
09 版之報驗，各次勘驗均經監造建築師、專任工程人員及
10 勘驗人員核章及填寫勘驗日期，勘驗日期幾近平均分散
11 在該期間各月（見原審卷一第415頁），則豐可公司在
12 土地重測期間仍就建築物本體持續施工，並未依102年6
13 月5日召開之會議決議停工，是系爭建案之施工進度，
14 實未受土地重測影響。

15 (3)證人即系爭建案工地主任邱坤銘雖證稱：系爭建案因10
16 2年地界重測一事有停工，停工約10個月，當時建管課
17 在逐層勘驗，但因鄰地地主異議，建管課就停止勘驗，
18 就無法施工，建管課要求跟鄰地達成和解才能繼續施
19 作，因重測後後發生面積縮小、地號變更要申請設計變
20 更，進行設計變更時要停工，完成後才能申請使用執照
21 等語（見原審卷二第22-26頁），然證人證述內容顯與
22 上開勘驗紀錄表所載，系爭建案於101年11月5日起至10
23 2年11月20日止，每月均有申報勘驗紀錄之事實（見原
24 審卷一第415頁）不符，自難僅據證人邱坤銘之證詞為
25 有利豐可公司之認定。

26 (4)又新北市政府就土地重測依前揭調處結果為地籍圖重測
27 公告，並於103年2月14日期滿，於103年3月7日辦竣土
28 地標示更換後，新北工務局固曾因民眾陳情豐可公司越
29 界建築，於104年6月17日函請豐可公司函復說明（見原
30 審卷二第593頁），然新北工務局要求豐可公司說明乙
31 事，發生在土地重測辦竣土地標示更換之後，可知系爭

01 建案並未因前揭新北工務局要求豐可公司函復民眾陳情
02 而遲誤施工進度或延誤取得使用執照之時程，豐可公司
03 自無從以有土地重測為由，依系爭契約第6條第3款約定
04 扣除逾期取得使用執照之日數。

05 (5)豐可公司不能舉證證明確實有因地籍重測而停工及實際
06 停工期間，則豐可公司抗辯系爭建案因此停工255日云
07 云，洵無可採

08 4.豐可公司辯稱因張淑卿等3人於103年間要求變更建築物外
09 牆設計，其依序於103年11月19日與力臺公司協議採購，
10 至104年2月19日完工，得扣除取得使用執照期限92日云
11 云。惟證人邱坤銘證稱：地主要求磁磚變更，必須要開會
12 決定，重新詢價、比價、叫料事宜，花費將近三個月，但
13 不是沒有任何工程進度等語（見原審卷二第23、27頁），
14 顯見系爭建案並未因張淑卿等3人要求變更外牆設計而完
15 全停工，仍可同步進行系爭建案其他工作項目（例如建築
16 物內部工程）。又觀諸力臺公司於103年11月19日提出之
17 估價單，其上未有先行拆除已施作磁磚之工作項目（見本
18 院卷第415頁），可認力臺公司施作之外牆係第一次施
19 作，則原定外牆項目既尚未施作，豐可公司僅以他種材料
20 或方法加以替代，此替代施工仍可使用原施工項目預定之
21 施工期間，衡情不至影響施工進度。此外，豐可公司並不
22 能舉證證明其確有因而停工92日之事實，是豐可公司主張
23 應扣除92日云云，難認可採。

24 5.豐可公司辯稱因地籍重測、外牆變更需申請報核系爭都更
25 事業計畫變更，其於105年10月24日申請報核，因審議程
26 序延宕，直至106年8月15日止為審議必要期間，得扣除取
27 得使用執照期限295日云云。經查：

28 (1)豐可公司於105年10月24日就系爭都更事業計畫之變更
29 申請報核，於106年2月20日再檢送變更第2次系爭都更
30 事業計畫報請核可，經新北市政府都市更新處於106年2
31 月24日函請豐可公司補正資料，並訂於106年4月18日召

開聽證會，於106年5月9日召開審議會會議審議通過，嗣於106年7月21日發函同意核備系爭都更事業計畫第2次變更，包括變更地號、立面變更〈變更1樓入口門窗造型、取消屋簷及屋突裝飾材、變更磁磚顏色、正面雨遮加設欄杆〉、平面變更〈調整地下一樓台電配電場所分間牆位置及相關車位位置，變更地下二樓污水機房分間牆〉、實施者負責人及住址變更），於106年8月7日函復准予核定實施，有豐可公司函文、新北市政府函文可證（見原審卷一第621-626頁），證人即系爭建案建築師高國碩亦證稱：豐可公司自105年中跟伊接洽，到都更變更設計同意時已經106年8月，到豐可公司拿到使用執照止，整個時間為2年等語（見原審卷二第184頁），堪認豐可公司自105年10月24日起至106年8月7日止有辦理系爭都更事業計畫變更之申請報核程序。惟查變更地號（地籍重測）、立面變更（外牆變更）部分，並不影響系爭建案本身之施工進度，已認定如前，而平面變更部分係調整系爭建案原定設計內容，豐可公司本應於施工前確認有無調整之必要，或至少於施作地下一、二樓認有調整必要時，即應申請報核系爭都更事業計畫之變更，且實施者負責人及住址亦可於變更時即同步申請報核，然豐可公司竟怠至系爭建案104年3月19日完工後約2年方為申請報核，難認其無遲誤工程期限，是豐可公司抗辯因申請報核系爭都更事業計畫變更而遲誤施工期限非可歸責於己云云，並無可採，豐可公司自難依系爭契約第6條第3款約定，以辦理系爭都更事業計畫變更流程延宕為由，扣除295日。

(2)又豐可公司係於104年5月14日即申請使用執照，經新北市政府工務局於104年5月25日至現場進行竣工查驗，查驗結果有高達22項竣工查驗缺失，且欠缺13份應附書圖文件，遭駁回申請，嗣新北市政府工務局於106年6月21日再次派員至現場辦理竣工查驗，查驗後仍有4項缺

失，且欠缺2份應附書圖文件，豐可公司於106年7月20日改善完成並提出竣工查驗缺失改善報告書，同年8月10日經新北市政府工務局核准，豐可公司於106年8月15日領取使用執照（見原審卷一第393-412頁之竣工查驗缺失改善報告書，原審卷二第325-343頁之使用執照申請書、新北市工務局函文及附件）。而依新北市政府工務局函文，可知新北市政府工務局不同意豐可公司使用執照申請，發現之竣工查驗缺失包括：地下二層汽車位編號6號至12號前方車道寬度不足、地下二層機車位編號25號至27號寬度不足、地下一層及二層貨梯出入口高度、地下二層汽車位編號14長度與機車位編號21號及22號寬度不足、地下二層汗水機房範圍與竣工圖不符…等合計高達22項，且有營造業近期稅卡、營建工程空氣污染防制費繳納結清證明正本、公寓大廈管理公共基金計算表及繳納證明文件、建築物施工階段最後申報樓層之預拌混凝土氯離子量檢測報告書及混凝土強度試驗報告書…等合計13項之應附書圖文件漏附（見原審卷二第327-331頁），乃豐可公司未立即續辦圖說文件審查作業，直至106年7月20日始完成上開查驗缺失項目之改善，導致於106年8月15日方獲核發使用執照。則豐可公司無法取得使用執照之原因，大都屬可歸責於其之竣工缺失，且豐可公司既已於104年5月25日完工，仍遲至106年7月20日始將新北市政府工務局查驗之竣工缺失改善完成，歷時2年2月餘，亦徵豐可公司就逾期取得使用執照確實可歸責。

(3)另豐可公司係於106年2月20日檢送變更第2次系爭都更事業計畫申報核可，經新北市政府於106年7月21日函覆同意核備第2次變更設計（見原審卷一第621-626頁之豐可公司函文、新北市政府函文），則豐可公司申請第2次系爭都更事業計畫期間僅約6個月，審酌豐可公司變更之內容甚多，承辦人員僅花費4天時間即於106年2月

01 24日函請豐可公司補正資料，待豐可公司補正後，立即
02 於106年4月18日召開聽證會，於106年5月9日召開審議
03 會議審議通過，難認新北市政府都市更新處之審議程序
04 有所延宕。且系爭都更事業計畫申報核可期間復與上開
05 改善缺失期間重疊，堪認系爭建案縱因地籍重測、外牆
06 變更而需辦理系爭都更事業計畫變更，亦非造成豐可公
07 司遲延取得使用執照之主因。

08 (4)綜上，豐可公司抗辯因地籍重測、外牆變更需申請報核
09 系爭都更事業計畫變更，及審議程序延宕，致遲延工程
10 期限，依系爭契約第6條第3款約定，應扣除295日云
11 云，並非可採。

12 6.豐可公司辯稱於106年8月21日即委任李炳興辦理系爭建案
13 交換登記，李炳興於106年9月26日申請建物測量，惟張淑
14 卿等3人遲延交換土地登記文件，且張淑卿等3人要求補助
15 裝潢費用、補貼更換樓層之差額、降低補償費，張淑卿更
16 要求其向其購買土地，否則全體地主均拒不過戶土地，致
17 遲延交屋，不可歸責於其云云。查：

18 (1)系爭契約第6條第2款約定「領得使用執照六個月內接通
19 水電及瓦斯並點交房屋」，所稱交屋應包括完成系爭建
20 案土地及建築物之交換登記，而辦理登記應提出相關文
21 件以憑辦理，惟系爭契約並無關於張淑卿等3人應於何
22 時交付辦理土地與建築物交換登記所需文件之約定，則
23 依誠信原則，應由豐可公司在可辦理交換登記時，通知
24 張淑卿等3人於合理期間內提出，並告知應提出文件之
25 明細及費用，倘僅通知而未定期限者，則應由張淑卿等
26 3人在接獲通知後，於合理期間提出，以盡其協力義
27 務。查豐可公司縱於106年8月21日即委任李炳興辦理系
28 爭合建案交換登記，李炳興於106年9月26日申請建物測
29 量，然豐可公司並未舉證證明李炳興在受任辦理交換登
30 記時或辦畢建物登記後，有向張淑卿等3人索取辦理交
31 換登記之文件，而張淑卿等3人遲延交付之事實。況由

01 豐可公司於107年3月27日始就系爭建物辦畢建物登記
02 （見原審卷二第664-5頁之建物登記第一類謄本）可知
03 系爭建案須俟107年3月27日辦畢建物登記後，始可能辦
04 理土地與建築物之交換登記，則李炳興是否有可能於半
05 年多前之106年8月20日接受豐可公司委任時即向張淑卿
06 等3人索取辦理交換登記之文件，並非無疑。豐可公司
07 並未舉證張淑卿等3人確有遲延交換土地登記文件之事
08 實，其辯稱遲延交屋乃不可歸責於己云云，不足採信。

09 (2)豐可公司雖提出張淑卿與豐可公司法定代理人陳義信之
10 對話錄音譯文為憑，惟查其對話內容雖就購買土地一事
11 有所討論、爭執，然對話中並無張淑卿表示倘豐可公司
12 不向其購買土地，全體地主即不過戶土地等內容（見原
13 審卷二第203-213頁），自難據為有利於豐可公司之認
14 定，此外豐可公司就張淑卿等3人要求其補助裝潢費
15 用、補貼更換樓層之差額、降低補償費，否則拒不過戶
16 土地一節，則未提出任何證據以資證明，是豐可公司辯
17 稱張淑卿等3人拒不過戶土地，致其遲延點交房屋云
18 云，難認可採。

19 7.綜上，豐可公司就系爭建案遲延開工65日（自101年2月19
20 日起至101年4月23日止）、遲延完工996日（自103年11月
21 24日起至106年8月15日止）、遲延交屋259日（自107年2
22 月15日起至107年10月31日）均為可歸責，自不得依系爭
23 契約第6條第3款約定扣除施工期限日數，則張淑卿等3人
24 主張依系爭契約第6條第2款約定，請求豐可公司給付違約
25 金，應屬可採。

26 (二)違約金之計算及酌減：

27 1.承上，豐可公司遲延開工65日、遲延完工996日、遲延交
28 屋259日，依系爭契約第6條第2款約定，應按每日1,000元
29 給付每戶地主戶遲延開工違約金6萬5,000元【計算式：
30 $65 \times 1,000 = 65,000$ 】，及遲延完工及交屋違約金125萬
31 5,000元【計算式： $(996 + 259) \times 1,000 = 1,255,000$ 】。

張淑卿參與合建戶數以4.5戶計算、陳嘉駿及陳信昇各以1戶計算，則張淑卿得請求豐可公司給付遲延開工違約金29萬2,500元【計算式： $65,000 \times 4.5 = 292,500$ 】、遲延完工及交屋違約金564萬7,500元【計算式： $1,255,000 \times 4.5 = 5,647,500$ 元】，陳嘉駿、陳信昇各得請求豐可公司給付遲延開工違約金6萬5,000元、遲延完工及交屋違約金125萬5,000元。

2. 本院審酌豐可公司遲延開工65日、遲延完工996日、遲延交屋259日，最終結果均導致張淑卿等3人不能如期取得合建房屋，因此喪失可及時使用受分配房屋之利益，張淑卿等3人受分配之房屋為新建案，張淑卿等3人提供合建基地之於合建期間之房市行情及社會經濟發展，合建期間銀行利率甚低，並參酌豐可公司逾期原因等一切情狀，應認兩造約定以每日1,000元計算違約金，所約定之數額確屬過高，應酌減至八成，始屬合理（最高法院49年台上字第807號、51年台上字第19號判例意旨參照）。經酌減後，張淑卿得請求豐可公司給付遲延開工違約金23萬4,000元【計算式： $292,500 \times 0.8 = 234,000$ 】、遲延完工及交屋違約金451萬8,000【計算式： $5,647,500 \text{元} \times 0.8 = 4,518,000$ 】，陳嘉駿、陳信昇各得請求豐可公司給付遲延開工違約金5萬2,000元【計算式： $65,000 \times 0.8 = 52,000$ 】、遲延完工及交屋違約金100萬4,000元【計算式： $1,255,000 \times 0.8 = 1,004,000$ 】。

(三)關於租金補貼部分：

1. 張淑卿等3人雖主張林崑連等3人代理豐可公司為系爭會議承諾云云，惟為林崑連等3人所否認。查林崑連等3人雖為豐可公司監察人、董事（見原審卷一第311-317頁之公司變更登記表），惟張淑卿等3人並未舉證林崑連等3人有以豐可公司代理人身分承諾給付租金補貼之事實，要難僅以林崑連等3人代表豐可公司出席系爭會議，即推認林崑連等3人有代理豐可公司為系爭會議承諾。又證人顏敏達、

01 簡金蘭證稱：伊有出席104年6月5日系爭會議，當天林崑
02 連等3人及訴外人邱坤銘主任代表出席，當時他們有明確
03 承諾會在104年12月完成交屋，陳文華說如果沒有如期交
04 屋的話，會有租金補償，但當場並沒有說要如何補貼租
05 金、沒有做成決議等語（見原審卷一第518-521頁、第599
06 -601頁），及證人邱坤銘證稱：伊有出席104年6月5日系
07 爭會議，當天是要討論交屋進度，沒有簽到或會議紀錄，
08 當時地主有人表示，他們房屋拆掉搬出去住很久，一直沒
09 有辦法交屋，是否可以給他們房租補貼，也有人說要賠
10 償，但因為各講各的，沒有形成共識，林崑連、陳文華只
11 表示會回去轉達公司，伊不清楚林崑連、陳文華轉達租金
12 事情後，豐可公司的決定，事後也不知道有發函給地主等
13 語（見原審卷二第20-29頁），可見系爭會議雖有租金補
14 貼之提議，但地主戶與林崑連等3人並未達成共識，難認
15 有張淑卿等3人所主張之系爭會議承諾存在。

16 2.張淑卿等3人又主張豐可公司承諾給付租金補貼云云，並
17 提出系爭承諾書為證。惟查，豐可公司否認系爭承諾書形
18 式上真正，而系爭承諾書僅有豐可公司之大印，並無法定
19 代理人之小章，其真實性已有可疑，且原審將系爭承諾書
20 上之豐可公司印文，送由法務部調查局鑑定，其鑑定結果
21 為：「本案由於A1～A5類印文均蓋印不清，致紋線細部特
22 徵不明，歉難與B2類參考印文比對異同」、「由於A1～A5
23 類印文均有嚴重蓋印不清且印色不勻之情形，致紋線細部
24 特徵不明，故歉難與其他參考印文抑或彼此相互比對鑑別
25 異同」、「本案爭議104年6月10日豐可開發股份有限公司
26 豐禧成家進度報告暨承諾書上所蓋『豐可開發股份有限公
27 司』印文有嚴重蓋印不清、印色不勻等諸多無法滿足鑑驗
28 條件之情形，致難以與參考印文進行細部特徵比對，故歉
29 難鑑定」（見原審卷一第723-729頁之調查局108年12月18
30 日調科貳字第10803416280號鑑定書，原審卷二第49、235
31 頁之調查局109年1月17日調科貳字第10903113300號補充

01 鑑定、調查局109年3月6日調科貳字第10903139700號
02 函），及內政部警政署刑事警察局鑑定結果認：「一、送
03 鑑A、B文件上『豐可開發股份有限公司』印文各1枚，與
04 C、D文件上『豐可開發股份有限公司』印文計3枚不相
05 符。二、另送鑑A、B文件上『豐可開發股份有限公司』印
06 文各1枚，與E至N等文件上『豐可開發股份有限公司』印
07 文是否相符一節，無法認定」，而無法認定之原因係所提供
08 之印文模糊不清，難以對比出特徵予以特定是否為同一
09 印文（見原審卷二第371-377頁之刑事警察局109年7月10
10 日刑鑑字第1090035639號鑑定書、公務電話紀錄），則系
11 爭承諾書上之豐可公司印文過於模糊以致無法與其他印文
12 為比對，自難認系爭承諾書上印文確為豐可公司之印文，
13 無法認定豐可公司曾為系爭承諾書。又系爭承諾書記載：
14 「豐可公司應各合建戶之要求原則上同意，若至104年12
15 月31日尚無法取得使用執照。即自105年1月1日開始依合
16 約補貼各合建戶房租津貼。」（見原審卷一第65頁），然
17 承諾書僅在表示依系爭契約約定為補貼，而系爭契約並無
18 關於補貼房租津貼之約定，故可見豐可公司係就系爭契約
19 第6條第2款關於31個月取得使用執照約定之重申，僅將逾
20 期完工違約金補充定位為租金補貼之性質而已，並未額外
21 承諾給予張淑卿等3人租金補貼。

22 3.張淑卿等3人又主張林崑連等3人係無代理權人而以豐可公
23 司代理人名義為系爭會議承諾，應依民法第110條規定，
24 分別給付每戶租金103萬5,000元云云。惟系爭會議承諾、
25 系爭承諾書均難認存在，業如前述，自無從認定林崑連等
26 3人有無權代理為系爭會議承諾之事實，張淑卿等3人主張
27 林崑連等3人應負無權代理人賠償責任，並非有據。

28 4.綜上，張淑卿等3人主張林崑連等3人代表豐可公司為系爭
29 會議承諾及豐可公司為系爭承諾書，均非可採，則張淑卿
30 等3人依系爭會議承諾、系爭承諾書及民法第110條規定，
31 請求擇一命豐可公司或林崑連等3人各給付租金補貼或負

相當租金津貼之損害賠償責任，均非有據。

六、綜上所述，張淑卿等3人依系爭契約第6條第2款約定，請求豐可公司給付遲延完工及交屋違約金予張淑卿451萬8,000元、陳嘉駿100萬4,000元、陳信昇100萬4,000元，及均自107年12月18日（見原審卷一第79頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，所為駁回張淑卿、陳嘉駿、陳信昇各11萬8,000元、4,000元、4,000元本息部分之請求，尚有未合，張淑卿等3人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。原審就上開應准許之部分，命豐可公司依序給付張淑卿、陳嘉駿、陳信昇440萬元、100萬元、100萬元，及就上開不應准許部分，為張淑卿等3人敗訴之諭知，則無不合。張淑卿等3人及豐可公司就上開部分之上訴，均無理由，應予以駁回。張淑卿等3人依系爭契約第6條第2款約定，追加請求豐可公司給付遲延開工違約金予張淑卿23萬4,000元、陳嘉駿5萬2,000元、陳信昇5萬2,000元，及均自110年10月22日（見本院卷三第346頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則非有據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件張淑卿等3人之上訴及追加之訴，均為一部有理由，一部無理由，豐可公司之上訴，為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項後段、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 11 日

民事第二十五庭

審判長法 官 謝碧莉

法 官 林俊廷

法 官 楊惠如

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 112 年 7 月 11 日

書記官 張永中