

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第113號

上訴人 鈞碩建設股份有限公司

法定代理人 曾靜妤

訴訟代理人 舒正本律師

複代理人 王俊權律師

被上訴人 洪世燁

訴訟代理人 吳彥鋒律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國113年7月2日臺灣新北地方法院112年度重訴字第554號第一審判決提起上訴，本院於114年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查，被上訴人於原審依兩造簽訂之房屋預定買賣契約書(下稱系爭房屋契約)第12條第2項、第24條第2項約定，以及土地預定買賣契約(下稱系爭土地契約)第12條第1項約定，請求上訴人給付新臺幣(下同)797萬4956元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原審判命上訴人應給付被上訴人793萬9730元，及自民國112年10月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並駁回被上訴人其餘請求。上訴人聲明不服，就其敗訴部分全部提起上訴，嗣於本院審理時，上訴人就原審判命應給付之返還價金391萬4000元本息、違約金326萬2500元本息，及遲延利息20萬7442元本金部分，表明不再聲明不服，並減縮聲明為：(一)原判決命上訴人給付超過738萬3942元，及其中717萬6500元

01 自112年10月6日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
02 利息部分，及該部分假執行之宣告，均廢棄。(二)上開廢棄部
03 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回(見本院
04 卷第121-122頁、第259頁)，核屬不變更訴訟標的而減縮上
05 訴聲明，揆諸前開說明，應予准許。

06 貳、實體部分：

07 一、被上訴人主張：伊於109年5月27日向上訴人購買「○○00」
08 建案其中編號B3棟2樓預售屋、地下2層編號104號停車位暨
09 坐落之基地(下合稱系爭房地)，並分別簽訂系爭房屋契約及
10 系爭土地契約。依系爭房屋契約第12條第1項約定，系爭房
11 屋應於111年7月31日取得使用執照，伊於112年8月4日以存
12 證信函定期催告上訴人應於函達後1個月內取得使用執照，
13 然上訴人逾期仍未取得使用執照，伊遂依系爭房屋契約第24
14 條第1、2項及系爭土地契約第12條第1項約定，於112年9月1
15 1日寄發存證信函為解除系爭房地契約之意思表示，經上訴
16 人於112年9月12日收受而生效。嗣上訴人迄至112年12月21
17 日始取得使用執照，依系爭房屋契約第12條第2項約定，每
18 逾1日應按已繳價款依萬分之5單利計算遲延利息，故自111
19 年8月1日起至112年9月12日系爭房地契約解除時止，共計40
20 7日，扣除因疫情遭主管機關勒令停工之17日，上訴人共計
21 遲延390日(計算式：407日-17日=390日)，依照伊已繳交價
22 款391萬4000元計算，上訴人應給付具違約金性質之遲延利
23 息76萬3230元(計算式：391萬4000×0.0005×390=76萬3230
24 元)。爰依系爭房屋契約第12條第2項約定，請求上訴人給付
25 伊76萬3230元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
26 年利率百分之5計算利息(被上訴人逾上開範圍之請求，未繫
27 屬於本院，不予贅述)。

28 二、上訴人則以：伊係於111年12月5日向台灣自來水股份有限公
29 司(下稱自來水公司)申請用水，迄至112年7月10日始完成施
30 工；嗣於112年6月6日向臺灣電力股份有限公司(下稱電力公
31 司)申請接電，迄至112年11月10日始接通；伊係因自來水公

01 司、電力公司施工，致遲誤完工期限，因此遲延取得使用執
02 照，上開水電施工期間之延宕，非可歸責於伊；另颱風3日
03 亦影響伊取得使用執照時間，故計算遲延日數應扣除上開不
04 可歸責伊之事由，伊僅遲延105天而已。再系爭房屋契約第1
05 2條第2項約定之遲延利息，依民法第207條第1項規定，利息
06 不得滾入利息，被上訴人不得請求此部分之法定遲延利息。
07 又系爭房屋契約第12條第2項約定，性質上屬損害賠償預定
08 額違約金，伊於施工期間遭遇疫情及人力市場結構改變導致
09 缺工等情事，若按日以已繳房地價款萬分之5計算，顯有過
10 高，應酌減為按日以已繳房地價款萬分之3計算具違約金性
11 質之遲延利息。另依系爭房屋契約第24條第2項約定，賠償
12 金額不得超過已繳價款，故被上訴人得請求遲延利息上限為
13 65萬1500元等語，資為抗辯。

14 三、原審就前揭之訴為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並
15 聲明：(一)原判決命上訴人給付超過738萬3942元，及其中717
16 萬6500元自112年10月6日起至清償日止，按週年利率百分之
17 五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，均廢棄。(二)上
18 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
19 回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

20 四、被上訴人主張兩造於109年5月27日簽訂系爭房屋契約及系爭
21 土地契約，約定被上訴人以總價2175萬元向上訴人買受系爭
22 房地；被上訴人已於109年6月4日交付第1期訂金3萬元、7萬
23 元、第2期簽約金61萬7000元、145萬3000元，嗣陸續交付各
24 期價金，合計391萬4000元價款等語，有卷附系爭房屋契約
25 書、系爭土地契約、匯款單等為憑(見原審卷第27-61頁、第
26 73-81頁)，且為上訴人所不爭執(見原審卷第121-123頁)，
27 堪信為真實。

28 五、被上訴人主張上訴人遲延取得系爭房屋之使用執照，應依系
29 爭房屋契約第12條第2項約定，給付390日之遲延利息共計76
30 萬3230元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利
31 息等語，為上訴人所否認，且以前詞置辯。茲就本件之爭點

判斷如下：

(一)經查，系爭房屋契約書第12條第1項約定：「本預售屋之建築工程應在民國108年06月01日前申報開工，民國111年07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，並取得使用執照，為本大樓工程完工日期之認定依據及標準」；第2項約定：「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屋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。但有下列情事之一者，致不能如期完工時，賣方不負遲延竣工之責，該期間不計入前開天數：1.買方未依規定按時繳清應付之各期房屋價款、滯納金及相關款項，其延遲期間。2.因政府法令變更、天災、建材缺貨、人力短缺、地質特殊需變更工法、或其他非賣方能力所可抗拒之情事發生時，其影響其間。3.因買方要求變更設計或增減工程以致影響工程進度時，其影響期間。4.因受自來水廠、電力公司、電信局等延誤配管及埋設工程，其接通日期依各公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限之約定。5.買方違反本契約約定」等語（見原審卷第31頁）。被上訴人主張上訴人依約應於111年7月31日取得使用執照，惟上訴人遲至112年12月21日始取得使用執照乙節，既為上訴人所不爭執（見本院卷第243頁），則被上訴人依上開約定請求上訴人給付遲延利息，即屬有據。

(二)次查，系爭房屋係於111年11月21日申報竣工，並於111年12月15日向新北市政府工務局申請使用執照；新北市政府分別於111年12月20日、12月29日對圖退請上訴人補正；112年1月11日會勘記錄缺失；112年3月2日對圖退請上訴人補正；上訴人於112年5月12日對圖未到場；112年5月23日再次對圖退請上訴人補正；最終審核意見為：「本案業已新北工施字第1112436978號函缺失公文在案，另查本案使用執照卷內，尚缺下列應附書圖文件，1.修改竣工圖併案變更設計申請

01 書。2.禁止二次施工說明書。3.營建工程空氣汙染防制費繳
02 納結清證明正本」，有卷附使用執照申請書、系爭房屋使用
03 執照申請進度查詢資料可憑(見原審卷第193頁、第233-237
04 頁)，可明上訴人於111年11月21日申報完工時，業已逾兩造
05 約定於111年7月31日取得使用執照時間，且上訴人第一次申
06 請使用執照，並有上開缺失遭新北市政府退件要求補正。

07 (三)嗣上訴人於112年8月22日再次申請使用執照，最終審核意見
08 為：「有關本案缺失請依本局112年9月13日新北工施字第11
09 21653989號函改善，另查本案使用執照卷內，尚缺下列應附
10 書圖文件：修改竣工圖併案變更設計申請書。最新一期營造
11 業近期稅卡(401申報書)。營建工程空氣汙染防制費繳納結
12 清證明正本。建照加註事項部分未完成。公寓大廈管理公共
13 基金計算表及繳納證明文件。公共開放空間管理維護執行計
14 畫表及繳納證明文件。挑空或挑高清冊。損鄰名冊。電信設
15 備審驗之申請表。防火材料證明文件。避雷針文件。建築物
16 外牆飾材竣工證明文件。昇降設備竣工檢查合格函及竣工檢
17 查表。機械停車設備竣工檢查合格函及其竣工檢查表。污水
18 處理設施完工證明書、施工過程相片及竣工照片(屬預鑄式
19 者並附環保署產品審核認可登記文件及出廠證明)等文件檢
20 附不齊全(法令適用為106年4月13日以後者，切換裝置竣工
21 需取得水利局查驗完成公文)。消防設備竣工查驗核准函
22 (含核准資料)。室內裝修應檢附文件。未損害公共設施及竣
23 工相片檢送不齊全」(見原審卷第241頁)，可見上訴人於112
24 年8月22日第2次申請使用執照時，仍因欠缺上開書圖文件未
25 檢附，而遭主管機關於112年9月13日發函補正。

26 (四)又上訴人係於111年12月5日向自來水公司申請接水，復於11
27 2年6月6日向電力公司申請接電，有卷附電力公司113年3月2
28 0日北南字第1131500460號函、自來水公司第12區管理處113
29 年3月21日台水十二業字第1130003094號函可憑(見原審卷第
30 353頁、第355頁)，堪可認定。則上訴人既已於111年11月21
31 日完工，上訴人於完工後，復於111年12月5日向自來水公司

申請用水，再於112年6月6日向電力公司申請接電，皆不影響系爭房屋之完工期限，核與系爭房屋契約第12條第2項第4款，關於自來水公司、電力公司之施工期間，不計入完工期限之約定無關。則上訴人抗辯依系爭房屋契約書第12條第2項第4款約定，因自來水公司、電力公司等延誤配管及埋設工程而影響完工期限，應扣除水電工程施工期間云云，即非可採。參以，上訴人係於111年12月15日第1次申請使用執照，斯時自來水公司尚在施工中，電力公司則尚未申請接電，足見水電工程是否完工，與申請使用執照並無關聯，此情參諸上訴人提交之用水設備工程申請書，「接水證件」欄內，上訴人係勾選「建築物使用執照或房屋所有權狀」（見原審卷第357頁）亦明。況上訴人申請使用執照遭主管機關命補正之事由，如前所述，並未見主管機關要求上訴人應提出水電工程完工之證明，足見系爭房屋是否完成水電工程，並不影響使用執照之取得，則上訴人抗辯其係因水電工程施工緣故，致遲誤取得使用執照，遲延日數之計算應扣除水電工程施工期間云云，自無可採。

(五)上訴人復抗辯108年9月30日、110年9月12日、112年8月3日皆係颱風天，依系爭房屋第12條第2項第2款約定，颱風天不應計入施工期間云云。惟查，依系爭房屋契約第12條第1項約定，系爭房屋應於111年7月31日完工並取得使用執照，乃係以特定日曆天為完工期限，而非以工作天計算；且上訴人身為營造專業建商，其於擬定定型化契約條款時，衡情應已將大雨等一般氣候因素等可能影響施工天數之變數列入考量，方約定以特定日曆天計算系爭房屋之完工期限。又系爭房屋契約第12條第2項第2款約定，關於因天災地變等人力不可抗力之事由致不能施工時，固得不計入工期；然系爭房屋屬大型房屋建案，工項分屬室內、外工作皆而有之，上訴人並未舉證證明108年9月30日、110年9月12日颱風天有影響施工要徑之工作，自不能依前揭約定，不將颱風天計入工期。況上訴人係於108年5月24日開工，111年11月21日竣工，有

01 卷附使用執照可憑(見原審卷第321頁)，故112年8月3日之颱風
02 係於完工後始發生，顯與系爭房屋之完工期限無涉，亦不
03 影響使用執照之申請。故上訴人抗辯108年9月30日、110年9
04 月12日、112年8月3日皆係颱風天，依系爭房屋第12條第2項
05 第2款約定，不應計入施工期間，計算遲延取得使用執照應
06 扣除上開3日云云，亦無足採。

07 (六)上訴人請求酌減違約金無理由：

08 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
09 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
10 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
11 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
12 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
13 之賠償總額，民法第250條定有明文。是系爭房屋第12條第2
14 項約定，上訴人遲延取得使用執照，應按已繳房屋價款依萬
15 分之5單利計付遲延利息予被上訴人，性質上屬上訴人不遵
16 期履行債務，須支付違約金之約定，並已為兩造所不爭執
17 (見本院卷第179頁、第244頁)。則上訴人抗辯系爭房屋第12
18 條第2項約定之遲延利息，依民法第207條第1項規定，不得
19 請求計付法定遲延利息云云，即無可採。

20 2.承前所述，上訴人依約應於111年7月31日取得使用執照，卻
21 遲至112年12月21日始取得使用執照，自111年8月1日起至11
22 2年9月12日系爭房地契約解除時止，扣除因疫情遭主管機關
23 勒令停工之17日，上訴人共計遲延390日，被上訴人依系爭
24 房屋契約第12條第2項約定，請求上訴人給付遲延利息，自
25 屬有據。又本院審酌上開遲延利息之約定，係按日依已繳房
26 地價款萬分之5計算方式，換算成週年利率為18.25%，並未
27 逾民法第205條所定最高週年利率20%之限制。且預售屋應記
28 載事項，係主管機關斟酌社會預售屋買賣之現況，及衡量企
29 業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進
30 國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本
31 於消費者保護法授權所制訂之基本規範，企業經營者及消費

者均應受其拘束，難認有過高情況。佐以上訴人未依約取得使用執照，乃屬可歸責於上訴人之事由，且上訴人於簽約時，得盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定契約之內容。況上訴人逾期取得使用執照達390日，違約情節實屬重大，倘上訴人於違約時，仍得任意指摘違約金或遲延利息過高而要求核減，無異將不履行契約之不利益歸由消費者即被上訴人分攤，難謂為公平。是本件違約既屬可歸責於上訴人且情節重大，自無約定違約金額過高而顯失公平之情形。上訴人抗辯應依民法第252條之規定予以酌減，按日以已繳房地價款萬分之3計算云云，自無可取。故被上訴人依系爭房屋契約第12條第2項約定，請求上訴人給付按日依已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息，共計76萬3230元(計算式：391萬4000×0.0005×390=76萬3230元)，即屬有理。

3.上訴人雖抗辯依系爭房屋契約第24條第2項約定，賠償金額不得超過已繳價款，故被上訴人得請求遲延利息上限為65萬1500元云云。惟查，系爭房屋契約第24條第2項約定：「賣方(即上訴人)有前款違約情事之一者，買方(即被上訴人)得解除本約；解約時賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之十五之違約金。但該賠償金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」(見原審卷第35頁)。可明上訴人依該約定給付之違約金，核與系爭房屋契約第12條第2項約定之遲延利息，分屬二事。被上訴人依系爭房屋契約第12條第2項約定，請求上訴人給付依遲延取得使用執照之日數計算之遲延利息，自不受系爭房屋契約第24條第2項約定但書限制。且原審依系爭房屋契約第24條第2項約定，判命上訴人應給付之違約金金額為326萬2500元(見原審判決理由(三)2.部分，本院卷第30頁)，並未逾越被上訴人已繳價款391萬4000元。故上訴人前開所辯，並無可採。

(七)未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。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條定有明文。本件被上訴人請求上訴人給付遲延利息，係屬不確定期限之債權，且以支付金錢為標的。又被上訴人之起訴狀繕本已於112年10月5日送達上訴人，有卷附送達證書可稽(見原審卷第105頁)，則被上訴人主張應自起訴狀繕本送達之翌日即112年10月6日起，計付法定遲延利息，亦屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第12條第2項約定，請求上訴人給付被上訴人76萬3230元，及自起訴繕本送達翌日起即112年10月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，於法核無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 8 月 12 日

民事第二十四庭

審判長法 官 郭顏毓

法 官 陳容蓉

法 官 楊雅清

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 114 年 8 月 13 日

書記官 黃炎煌