

最高法院民事判決

111年度台上字第1701號

上訴人 利大建設股份有限公司

法定代理人 慶啓本

上訴人 鄧福鈞

共 同

訴訟代理人 陳宏雯律師

被上訴人 郭靜蕓

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年2月22日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度重上更一字第87號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：伊於民國101年4月5日與上訴人利大建設股份有限公司（下稱利大公司）、鄧福鈞依序簽訂房屋預定買賣契約書（下稱房屋買賣契約）、土地預定買賣契約書（下稱土地買賣契約，與前者合稱系爭房地契約），購買坐落臺北市○○區○○段0小段第591等地號土地上「和旺中華帝標」建案（下稱系爭建案）編號D1棟6樓房屋（下稱系爭房屋）及其基地應有部分（下稱系爭土地，與房屋合稱系爭房地），價金依序新臺幣（下同）811萬元、2,307萬元，共計3,118萬元。伊已給付房屋款244萬元、暫收款49萬元予利大公司，給付土地款692萬元予鄧福鈞。系爭建案依約應於101年6月11日開工，於104年8月31日取得使用執照，惟上訴人遲至101年9月16日始開工，於104年12月14日始取得使用執照。伊已依房屋買賣契約第12條第1、2項、第23條第1項、土地買賣契約第14條第1項約定，於105年7月13日通知上訴人解除系爭房地契約，得請求上訴人返還價金，及依房屋買賣契約第23條第3項、土地買賣契約第14條第3項約定，請求利大公

01 司、鄧福鈞依序給付酌減後按房屋、土地買賣總價3%計算之違
02 約金24萬3,300元、69萬2,100元。扣除利大公司、鄧福鈞已返還
03 依序房屋款171萬3,500元(含暫收款49萬元)、土地款345萬9,500
04 元，渠等應依序返還伊145萬9,800元、415萬2,600元。倘認伊解
05 除契約不合法，上訴人解約為合法，渠等沒收按房屋、土地買賣
06 總價15%計算之房屋款121萬6,500元、土地款346萬500元充作違
07 約金，亦屬過高，應酌減至零等情，依民法第259條第1款、第17
08 9條規定，房屋買賣契約第23條第3項、土地買賣契約第14條第3
09 項約定，求為命利大公司、鄧福鈞給付伊依序145萬9,800元、41
10 5萬2,600元，及均自起訴狀繕本送達翌日即105年8月16日起至清
11 償日止，按年息5%計算利息之判決（被上訴人逾上開金額本息
12 之訴，業受敗訴判決確定，不予贅敘）。

13 上訴人則以：系爭建案於101年5月15日開工，施工期間遭遇颱風、
14 大雨來襲致停工共27日，另因臺北市政府都市發展局（下稱
15 臺北市都發局）重覆查核地上一層A戶樓高致延誤自102年12月2
16 日至103年2月25日之工期共85日，非可歸責於伊，應展延工期至
17 104年12月20日，伊於同年月14日取得使用執照，並未逾期。被
18 上訴人通知解約前未先行催告，且於伊取得使用執照後，始通知
19 解除契約，不生效力。伊屢次催告被上訴人辦理複驗、過戶交屋
20 及貸款，被上訴人未配合履行，伊已於106年8月29日解除系爭房
21 地契約，並沒收按系爭房地總價15%計算之違約金共467萬7,000
22 元，該違約金並未過高，無酌減必要等語，資為抗辯。

23 原審廢棄第一審所為駁回被上訴人請求利大公司、鄧福鈞給付依
24 序145萬9,800元、415萬2,600元，及均自105年8月16日起至清償
25 日止，按年息5%計算利息部分之判決，改判命利大公司、鄧福
26 鈞如數給付，係以：被上訴人於101年4月5日與利大公司、鄧福
27 鈞依序簽訂房屋買賣契約、土地買賣契約，以房屋價款811萬
28 元、土地價款2,307萬元，共計3,118萬元，向渠等購買系爭房
29 地，被上訴人已給付利大公司房屋款244萬元、暫收款49萬元，
30 給付鄧福鈞土地款692萬元，為兩造所不爭執。次查房屋買賣契
31 約第12條第1項、第2項依序約定：「本預售屋之建築工程應在民

01 國101年6月11日之前開工，民國104年8月31日之前完成主建物、
02 附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列
03 列情事之一者，賣方得順延其期間：... (三)因天災地變等不可抗力
04 力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(四)因政府法令變更
05 或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」、「如因可
06 歸責於賣方之事由致賣方逾前項期間未開工或完工者...。若逾
07 期三個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第二十三
08 條違約之處罰規定處理」；其第23條第1項、第3項及土地買賣契
09 約第14條第1項、第3項約定：「賣方違反...『開工及取得使用
10 執照期限』之規定者，買方得解除本契約」、「買方依第一
11 項...解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋（土地）價款退
12 還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋（土
13 地）總價款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款
14 者，則以已繳價款為限」。系爭建案於104年12月14日取得使用
15 執照，已逾原約定期限104年8月31日共105日。系爭建案申請變
16 更設計時，臺北市都發局曾以101年11月6日函要求起造人等就審
17 查不符規定之地上一層A戶樓層高度提出說明，於102年8月20日
18 核准。嗣該局再以102年9月24日函要求起造人等就地上一層A戶
19 樓層高度是否符合挑高原則依規定完成改正程序，迄103年2月25
20 日同意准予備查，係依內政部於98年12月28日修正施行之「建造
21 執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」第3
22 點、第5點第1項，建築法第34條第1項、第3項規定，由建築師公
23 會就建築師或技師所負責建造執照簽證項目辦理抽查，並非重複
24 查核；系爭建案於102年12月2日至103年2月25日期間並未停工，
25 上訴人不能要求該期間共85日不得計入工期。系爭建案於101年6
26 月12日因大雨，於101年8月2日、102年7月12日下午、7月13日、
27 8月21日、103年7月23日、104年7月10日、8月8日因颱風，經臺
28 北市政府公告停止上班而停工，得順延工期共8日。訴外人即系
29 爭建案之營造商勝裕營造工程股份有限公司（下稱勝裕公司）提
30 供之工地日報表記載上開颱風前1日有施作防颱措施、停工，後1
31 日有清理積水、圍籬復原及停工之情形，縱認屬實，亦不能證明

01 系爭建案有因進行防颱措施或工地復原而停工之必要；104年9月
02 28日、29日雖有颱風來襲，惟已在系爭建案完工期限之後，上開
03 期日連同其前、後1日縱然停工，不能展延工期。系爭建案取得
04 使用執照期限經順延8日後為104年9月8日，上訴人於104年12月1
05 4日取得使用執照，逾期共97日。被上訴人於105年7月13日以存
06 證信函通知上訴人解除系爭房地契約，上訴人於同年7月15日收
07 受，系爭房地契約於斯時經被上訴人解除。上訴人於106年8月25
08 日通知被上訴人解除契約，不生效力，渠等不得沒收被上訴人已
09 繳價款充作違約金。利大公司、鄧福鈞已退還價金依序171萬3,5
10 00元、345萬9,500元，應將其餘價金即房屋款121萬6,500元、土
11 地款346萬500元返還予被上訴人。被上訴人依房屋買賣契約第23
12 條第3項及土地買賣契約第14條第3項約定請求之違約金，屬損害
13 賠償總額預定性質。審酌被上訴人因上訴人逾期完工所受損害，
14 僅為延後交屋致無法使用系爭房地之利益等一切情狀，認上開按
15 系爭房屋、土地總價款15%計算之違約金，尚屬過高，應酌減為
16 按房屋、土地總價款3%計算之24萬3,300元、69萬2,100元為適
17 當。故被上訴人依民法第259條第1款規定，房屋買賣契約第23條
18 第3項、土地買賣契約第14條第3項約定，請求利大公司、鄧福鈞
19 給付依序145萬9,800元、415萬2,600元，及均自105年8月16日起
20 至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許等
21 詞，為其判斷之基礎。

22 查系爭建案於101年6月12日因大雨，於101年8月2日、102年7月1
23 2日下午、7月13日、8月21日、103年7月23日、104年7月10日、8
24 月8日因颱風，經臺北市政府公告停止上班而停工，為原審認定
25 之事實。而證人余正堂及勝裕公司主任技師吳信忠於另件臺灣臺
26 北地方法院105年度訴字第1101號請求損害賠償事件審理時依序
27 證稱：「我們會在颱風來1-2天之前就會停工，因為鷹架上有防
28 塵網、斜籬，這些在颱風來之前就要收起來，還要關閉建案的門
29 窗及非必要的電源、並將系爭建案的圍籬綁牢固定好、周邊排水
30 溝清潔以避免阻塞。市政府發佈停班課過後，就要將上開防颱措
31 施復原」；「我們在做這些防颱措施時，工程材料就要放整齊擺

01 放好，該加固的加固、疏通的疏通，建案就沒有辦法進行，颱風
02 來之前通常都會下雨，為了怕漏電也要關閉電源。故依工程慣
03 例，放颱風假前一天是作防颱措施，建案就會停工；颱風走了隔
04 天我們就要將防颱措施復原、清除雜物。...系爭建案在103年11
05 月13日以後主結構體完成，在此之後仍有防颱的需求，鷹架都還
06 在，還會做些內、外部裝修，在交屋前都一直要做防颱措施」
07 （見第一審卷(二)第47頁背面、第51頁）；證人即系爭建案工地主
08 任簡光龍於臺灣高等法院105年度重上字第976號請求損害賠償事
09 件審理時證稱：「在（103年）9月19日有颱風，另外在（103
10 年）7月23日也有颱風，我對於防颱措施記得很清楚，因為我還
11 要拜託工人，颱風事實上會影響5天，颱風的前、後2天」（見原
12 審重上字卷(一)第215頁）；台北市建築師公會於臺灣高等法院106
13 年度重上字第727號請求損害賠償事件提出之鑑定報告書亦表
14 示：衡酌歷次媒體訊息報導、中央氣象局網站公布臺北氣象站逐
15 日雨量資料及勝裕公司工地日報表所載內容，系爭建案於101年6
16 月13日、20日、8月1日及3日、102年7月11日及14日、8月20日及
17 22日、103年7月22日及24日、9月21日、104年7月9日及11日、8
18 月7日及9日為施行防颱措施及風、雨後清理復原各項設施以確保
19 公共安全致需停工確屬實情，得不計工期等語（見原審重上字卷
20 (二)第104頁以下）。似見上訴人抗辯：系爭建案於前揭颱風、大
21 雨停班前、後1日亦無法施工，應不計工期等語，非毫無足採。
22 原審未詳查審認，遽以系爭建案工地日報表記載上開颱風前1日
23 有施作防颱措施、停工，後1日有清理積水、圍籬復原及停工之
24 情形，縱令屬實，不能證明系爭建案有停工必要為由，為上訴人
25 不利之判斷，已有可議。次查臺北市建築管理工程處107年4月13
26 日函稱：有關本案建築執照變更備查申請案之公文處理時效，依
27 本府申請案件處理時限表記載處理時限為32日（含假日），如須
28 會外機關審查則為2個月等語（見原審重上字卷(二)第35頁）。而
29 臺北市都發局以102年9月24日函抽查系爭建案地上一層A戶樓層
30 高度是否符合挑高原則，迄103年2月25日始同意准予備查，復為
31 原審認定之事實。則上訴人於事實審另抗辯：臺北市都發局上開

01 抽查縱非重覆，惟自伊於102年12月9日向建管機關掛號提出說
02 明，迄103年2月25日准予備查，辦理期間共79日，逾法定處理期
03 限至少19日，該期間伊無法施工，非可歸責於伊，不得計入工期
04 等語（見原審重上字卷(一)第159頁以下、第323頁、第335頁，重
05 上字卷(二)第66頁、第165頁），並提出建築物樓層高度說明書、
06 工地日報表為證據（見第一審卷(一)第213頁、第288頁以下），即
07 攸關上訴人是否逾期取得使用執照，被上訴人得否解除系爭房地
08 契約，係屬重要之防禦方法。原審未於判決書理由項下記載其取
09 捨之意見，逕為判決，亦有判決不備理由之違法。又倘上訴人取
10 得使用執照期限得因前揭事由再為順延，則上訴人抗辯：104年9
11 月28日、29日因颱風停班及其前、後1日無法施工，得不計工期
12 等語，是否不足採取，亦應究明。上訴論旨，指摘原判決於其不
13 利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

14 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
15 478條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 4 月 27 日

17 最高法院民事第一庭

18 審判長法官 陳 國 禎

19 法官 鄭 純 惠

20 法官 邱 景 芬

21 法官 蔡 和 憲

22 法官 李 瑜 娟

23 本件正本證明與原本無異

24 書 記 官 陳 雅 婷

25 中 華 民 國 112 年 5 月 8 日