

最高法院民事判決

111年度台上字第2443號

上訴人 僑昱建築股份有限公司

法定代理人 蘇國桂

訴訟代理人 江信賢律師

蔡麗珠律師

蘇榕芝律師

林宜嫻律師

被上訴人 蔡鳳真

黃正弘

杜佳軒

陳玉蘋

林明賢

共 同

訴訟代理人 謝依良律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國111年6月9日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（109年度上字第370號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

一、本件被上訴人主張：

(一)上訴人在坐落臺南市○區○○段000地號等15筆土地上，興建「○○00000」大樓（下稱系爭建案），伊分別於如原判決附表（下稱附表）一「買賣契約簽立日期」欄所示日期，與上訴人簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），購買如附表一「預售屋編號」欄所示之預售屋及其坐落之基地（下稱系爭房地）。

(二)系爭契約第11條第1項約定，上訴人就系爭建案應於民國100年2月11日前開工，102年11月11日前完成主建物、附屬建物

01 及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，同條第2項
02 約定，如逾前揭期限未開工或未取得使用執照，每逾1日應
03 按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息與伊。伊各繳
04 如附表一「截至102年11月11日已繳付買賣價金」欄所示之
05 價款，上訴人遲至104年2月24日始取得使用執照，扣除因天
06 候、停電及伊變更設計等不可抗力或不可歸責於上訴人之因
07 素外，其逾期取得使用執照日數各如附表二「逾期取得使用
08 執照日數」欄所示。爰依系爭契約第11條第2項約定，求為
09 命上訴人分別給付如附表二「上訴人應給付被上訴人金額」
10 欄所示金額，及均自106年9月15日起算法定遲延利息之判決
11 （被上訴人逾上揭金額之請求，經第一審判決駁回此部分之
12 訴，未據聲明不服）。

13 二、上訴人抗辯：

14 (一)依系爭契約第11條第2項約定，若伊逾期3個月未開工或未取
15 得使用執照，即視同違約，應依第25條違約約定處理，自無
16 第11條第2項約定之適用。被上訴人就伊逾期既未選擇依系
17 爭契約第25條約定解除契約，即不得再依第11條第2項約
18 定，請求伊給付遲延利息。

19 (二)系爭建案發包由訴外人巨道營造有限公司（下稱巨道公司）
20 建造，巨道公司因受行政院勞工委員會南區勞動檢查所（下
21 稱南區勞檢所）檢查期間，或依命令停工而無法施工之日數
22 43日、遭勒令停工62日、因變更施工方法增加施工期間156
23 日、被上訴人以外之買受人變更設計增加施工期間179日
24 （被上訴人變更設計部分已扣除9日）、因天候及停電等因
25 素停工之日數，應再扣除44.5日（已扣除49.5日）、因變更
26 設計必須辦理相關建造執照施工圖面變更，主管機關審查期
27 間77日、主管機關辦理使用執照審查期間60日，均屬不可歸
28 責於伊之事由，不應計入遲延日數。再者，系爭契約第11條
29 第2項約定之遲延利息相當於年利率18.25%，應予酌減。又
30 被上訴人簽訂系爭契約時，明知依系爭建案施工進度，不可

01 能於契約所定102年11月11日取得使用執照，其於完工進住
02 2年後再提起本件訴訟，請求遲延利息，實違誠信原則。

03 三、原審維持第一審所為關於命上訴人給付部分之判決，駁回其
04 上訴。理由如下：

05 (一)被上訴人分別於如附表一「買賣契約簽立日期」欄所示日
06 期，與上訴人簽立系爭契約，其中第11條第2項約定，上訴
07 人每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利
08 息，核屬違約金性質。系爭建案於104年2月24日取得使用執
09 照，上訴人於如附表一「買賣標的交付日期」欄所示日期，
10 交付買賣標的，被上訴人各繳如附表一「截至102年11月11
11 日已繳付買賣價金」欄所示之價款等事實，為兩造所不爭。

12 (二)綜合南區勞檢所開會通知單、審查合格通知函、臺南市政府
13 勞工局函送系爭建案申請第一階段丁類危險工作場所審查相
14 關資料等件以觀，足見巨道公司送審查資料不合格，致未能
15 如期開工，巨道公司係上訴人之使用人，自屬可歸責於上訴
16 人之事由，而未能如期開工。再者，依勞動部職業安全衛生
17 署（下稱安全衛生署）停工通知書所示，係因上訴人違反勞
18 動檢查法第28條所定之標準，遭安全衛生署勒令停工，自屬
19 可歸責於上訴人之事由。又社團法人臺南市建築師公會（下
20 稱建築師公會）之鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），僅以系
21 爭建案全棟浴廁改為鋼筋混凝土材質因而增加工期77日，並
22 未論及增加工期是否可歸責於上訴人，上訴人復未舉證證明
23 一定需變更施工方法；況系爭建案變更施工方法，非屬因政
24 府法令或其他非可歸責於上訴人之事由，上訴人自不得以此
25 要求給予順延工期。

26 (三)審諸另件訴訟（案列臺灣臺南地方法院106年度訴字第829
27 號）委託台南市土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定，
28 系爭建案因客戶工程變更所需增加之施工日數，除被上訴人
29 工程變更所需增加之施工日數9日應予扣除外，上訴人與被
30 上訴人以外客戶變更設計之約定，依系爭契約第12條第2項
31 約定，上訴人並非一定要接受客戶變更設計之請求，其因估

01 算失準增加工期179日，自難要求順延。又觀諸卷附施工日
02 報表、停工紀錄表、系爭鑑定報告等件，堪認除因天候、停
03 電等不可抗力或不可歸責之因素，而無法施工之日數49.5日
04 應予扣除外，其餘上訴人抗辯停工之44.5日是否因天候、停
05 電等因素，達到完全無法施工之程度，上訴人並未提出證據
06 以資證明，難認其間有因果關係存在，自不應扣除。其次，
07 據臺南市政府函示，無法得知其同意系爭建案變更之原因及
08 內容為何，臺南市政府亦無遲延審查之情事，尚難遽認上訴
09 人得以此抗辯順延77日。另依臺南市政府工務局函附之申請
10 建築物使用執照自主檢查項目表所示，臺南市政府工務局並
11 無拖延情事。此外，上訴人並未提出證據證明臺南市政府工
12 務局有無故拖延審查或延宕核發使用執照，其以臺南市政府
13 辦理使用執照審查期間60日，應不予計入遲延日數，亦無可
14 取。

15 (四)綜上，上訴人逾期取得使用執照之日數，詳如附表二「逾期
16 取得使用執照日數」欄所示，被上訴人依系爭契約第11條第
17 2項約定，請求上訴人按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲
18 延利息，洵屬有據，亦無違反誠信原則。

19 (五)系爭契約第11條係有關「開工及取得使用執照」之約定，第
20 25條係有關「違約處罰」之約定，二者規範目的不同，自不
21 能以系爭契約第25條第5款約定，逕認被上訴人若未依系爭
22 契約第25條第1款解除契約，即不得向上訴人主張第11條第2
23 項遲延利息之權利。又系爭契約第11條第2項之約定，並無
24 不合時宜或刻意加重上訴人責任而有失公平之情形，且係上
25 訴人自行衡酌後，經被上訴人同意而成立，復未逾110年1
26 月20日修正前民法第205條規定之限制；而被上訴人購買系
27 爭房地係為自住，因上訴人遲延完工，尚須花費額外時間、
28 精力，另尋適當之住所，上訴人逾期日數多達470日，併審
29 酌現今社會經濟發展狀況，上訴人若能如期履行，被上訴人
30 可得享受之一切利益及所受損害等情形，認被上訴人依系爭
31 契約第11條第2項約定，請求給付遲延利息，並無過高之情

01 形。至被上訴人購買系爭房地後，其價格縱已上漲，要不能
02 因而減免上訴人應負之遲延責任。

03 (六)被上訴人所繳納之定金、簽約款、開工款，均屬上訴人取得
04 使用執照前，被上訴人支付系爭房地價款之一部分。另審酌
05 證人蘇柏翰之證述，訴外人洪慶齡與蘇柏翰之通訊軟體對話
06 紀錄，難認被上訴人蔡鳳真有與上訴人協議，放棄依系爭契
07 約第11條第2項約定，請求遲延利息之權利，蔡鳳真自得依
08 系爭契約第11條第2項約定，請求上訴人給付遲延利息。

09 (七)從而，被上訴人依系爭契約第11條第2項約定，求為命上訴
10 人分別給付如附表二「上訴人應給付被上訴人金額」欄所示
11 各本息，均為有理由，應予准許。

12 四、本院廢棄原判決之理由：

13 (一)按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，
14 為民法第252條所明定。當事人約定之違約金是否過高，應
15 依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害
16 及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為
17 衡量標準，庶符實情而得法理之平。尤以當事人約定懲罰性
18 違約金者，於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給付
19 違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，就
20 債權人之損害已有相當之填補，自應加以斟酌。系爭契約第
21 11條第2項約定，上訴人每逾1日應按已繳房地價款依萬分之
22 5 單利計算遲延利息，核屬違約金性質，固為兩造所不爭
23 執，惟前揭違約金之約定，究為損害賠償預定性之違約金，
24 或懲罰性之違約金？被上訴人受有如何之損害？原審未詳予
25 調查審認，僅以前揭事由，否准上訴人酌減違約金之抗辯，
26 尚嫌疏略。再者，原審一方面認定上訴人逾期取得使用執照
27 之日數，詳如附表二「逾期取得使用執照日數」欄所示，於
28 審酌該違約金之約定是否過高時，卻又認定上訴人逾期日數
29 多達470日，亦有前後矛盾之失。

30 (二)第一審就系爭建案全棟浴廁改為鋼筋混凝土材質，此工項變
31 更施工需增加施工日數，囑託建築師公會鑑定結果，系爭建

案全棟共26層，依建築常規逐層判斷，合理應增加施工日數為77日，有系爭鑑定報告可憑，同為原審所肯認；又另件訴訟委託土木技師公會鑑定，系爭建案工程因客戶工程變更所需增加之施工日數（即認定展延工期）為48日，有土木技師公會鑑定報告書可稽（一審卷(二)373頁）。似此情形，上訴人於事實審抗辯：變更施工方法合理增加施工日數77日，亦應准許順延，始符公平、誠信原則；而系爭建案為公寓大樓之建物，其中某一客戶變更設計就會牽動整棟建築施工之進度，對於其他買受人要求變更致增加工期之不利益，亦應併予扣除等語（原審卷(一)233-236頁），是否全無足取，有待進一步釐清之必要。原審未詳予推求，遽為上訴人不利之判斷，亦嫌速斷。

(三)上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。末查，本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，爰不經法律審言詞辯論，附此敘明。

五、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478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 2 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 魏 大 曉

法官 林 玉 珮

法官 高 榮 宏

法官 胡 宏 文

法官 李 寶 堂

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 111 年 11 月 8 日