

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第449號

原告 李慧涓

連崇淵 住○○市○○區○○路000巷00弄0號0樓

張奕新

共同訴訟

代理人 李律民律師

共同

複代理人 張晏瑄律師

被告 百傑建設股份有限公司

法定代理人 徐金樹

被告 李昆岩

吳雲呈

陳國榮

周進成

徐雪芳

共同訴訟

代理人 高靖棠律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國115年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告百傑建設股份有限公司應給付原告李慧涓新臺幣玖拾陸萬玖仟參佰伍拾元，及自民國一百一十四年九月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告李昆岩、吳雲呈、陳國榮應連帶給付原告李慧涓新臺幣肆拾壹萬柒仟捌佰伍拾元，及自民國一百一十四年九月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告百傑建設股份有限公司應給付原告連崇淵新臺幣捌拾玖

萬肆仟參佰元，及自民國一百一十四年九月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告李昆岩、吳雲呈、周進成、徐雪芳應連帶給付原告連崇淵新臺幣參拾柒萬伍仟參佰元，及自民國一百一十四年九月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、被告百傑建設股份有限公司應給付原告張奕新新臺幣壹佰零柒萬貳仟伍佰元，及自民國一百一十四年九月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

六、被告李昆岩、吳雲呈、周進成、徐雪芳應連帶給付原告張奕新新臺幣肆拾柒萬參仟陸佰伍拾元，及自民國一百一十四年九月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

九、本判決第一項、第二項如原告李慧涓以新臺幣肆拾貳萬元及壹拾捌萬元分別為被告百傑建設股份有限公司及被告李昆岩、吳雲呈、陳國榮預供擔保，得假執行。但被告百傑建設股份有限公司及被告李昆岩、吳雲呈、陳國榮如分別以第一項及第二項所示之金額為原告李慧涓預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第三項、第四項如原告連崇淵以新臺幣參拾捌萬元及壹拾陸萬元分別為被告百傑建設股份有限公司及被告李昆岩、吳雲呈、周進成、徐雪芳預供擔保，得假執行。但被告百傑建設股份有限公司及被告李昆岩、吳雲呈、周進成、徐雪芳如分別以第三項及第四項所示之金額為原告連崇淵預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第五項、第六項如原告張奕新以新臺幣肆拾陸萬元及貳拾萬元分別為被告百傑建設股份有限公司及被告李昆岩、吳雲呈、周進成、徐雪芳預供擔保，得假執行。但被告百傑建設股份有限公司及被告李昆岩、吳雲呈、周進成、徐雪芳如分別以第五項及第六項所示之金額為原告連崇

01 淵預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 一、原告主張：楊梅新天地建案房屋建築工程（下稱系爭建案、
04 系爭工程）原定於民國109年7月8日開工，預定於113年12月
05 31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，
06 並取得使用執照。原告李慧涓於民國113年4月3日與被告百
07 傑建設股份有限公司（下稱百傑公司）簽訂「楊梅新天地-
08 小雅」A2棟第陸樓房屋預定買賣契約書（下稱A2房屋買賣契
09 約），並與被告李昆岩、吳雲呈、陳國榮簽訂「楊梅新天地
10 -小雅」A2棟第陸樓土地預定買賣契約書（下稱A2土地買賣
11 契約）；原告連崇淵於113年4月8日與百傑公司簽訂「楊梅
12 新天地-大善」C3棟第陸樓房屋預定買賣契約書（下稱C3房
13 屋買賣契約），並與李昆岩、吳雲呈、周進成、徐雪芳簽訂
14 「楊梅新天地-大善」C3棟第陸樓土地預定買賣契約書（下
15 稱C3土地買賣契約）；原告張奕新於113年5月12日與百傑公
16 司簽訂「楊梅新天地-大善」B3棟第壹樓房屋預定買賣契約
17 書（下稱B3房屋買賣契約），並與李昆岩、吳雲呈、周進
18 成、徐雪芳簽訂「楊梅新天地-大善」B3棟第壹樓土地預定
19 買賣契約書（下稱B3土地買賣契約）。然百傑公司並未於預
20 定日期取得使用執照，「楊梅新天地-小雅」建物使用執照
21 至114年5月21日取得；「楊梅新天地-大善」建物使用執照
22 遲至起訴時仍未取得。依原告與百傑公司簽訂之房屋買賣契
23 約第11條、第21條之約定，原告等得解除契約，請求返還如
24 附表所示之已繳交之房屋價款、遲延利息及賠償不動產總價
25 款百分之十五之違約金。另依原告簽訂之土地買賣契約第13
26 條約定，與房屋買賣契約書為不可分之連動關係，任一契約
27 違約時，視為兩契約全部違約，百傑公司對於房屋買賣契約
28 書既已違約，則土地買賣契約應亦為違約，原告亦得依土地
29 買賣契約第11條之約定請求賣方返還如附表所示之已繳交之
30 土地價款、遲延利息及賠償土地總價款15%之違約金。百傑
31 公司違約後，原告已以存證信函解除契約，並請求被告給付

01 如附表所示之金額，然被告均拒絕給付，爰依法起訴，並聲
02 明：(一)被告百傑公司應給付原告李慧涓1,387,235元，及自
03 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
04 息。(二)被告李昆岩、吳雲呈、陳國榮應連帶給付原告李慧涓
05 600,445元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
06 年利率5%計算之利息。(三)被告百傑公司應給付原告連崇淵1,
07 283,710元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
08 年利率5%計算之利息。(四)被告李昆岩、吳雲呈、周進成、徐
09 雪芳應連帶給付原告連崇淵538,330元，及自起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)被告百
11 傑公司應給付原告張奕新1,532,170元，及自起訴狀繕本送
12 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(六)被告李
13 昆岩、吳雲呈、周進成、徐雪芳應連帶給付原告張奕新683,
14 265元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
15 率5%計算之利息。(七)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告答辯：原告與百傑公司所簽訂之房屋買賣契約，其性質
17 應為買賣及承攬之混合契約，應有民法第502條第1項、第2
18 項之適用。而依最高法院98年度台上字第1256號判決意旨，
19 承攬契約，在工作未完成前，依民法第五百十一條，定作人
20 固得隨時終止契約，但除有民法第四百九十四條、第五百零
21 二條第二項、第五百零三條所定情形或契約另有特別訂定外
22 ，倘許定作人依一般債務遲延之法則解除契約，則承攬人已
23 耗費勞力、時間與鉅額資金，無法求償，對承攬人甚為不利
24 ，且非衡平之道。而關於可歸責於承攬人之事由，致工作不
25 能於約定期限完成者，除以工作於特定期限完成或交付為契
26 約之要素者外，依民法第五百零二條第二項之反面解釋，定
27 作人不得解除契約。一般情形，期限本非契約要素，故定作
28 人得解除契約者，限於客觀性質上為期限利益行為，且經當
29 事人約定承攬人須於特定期限完成或交付者，始有適用。原
30 告主張百傑公司未於期限內取得使用執照，並非契約之要素
31 而為契約之主要義務，明顯對百傑公司不利，故基於上開判

決意旨，應不得任意解除房屋買賣契約。再者，系爭工程因有下列不可抗力及不可歸責於百傑公司之事由，因此而遲延的時間應予扣除：①因新冠疫情導致缺工缺料，有桃園市政府准予建照延期公文，因此延遲90日；②台電架設電網之承攬廠商遲延施工，百傑公司只得配合台電施工進度，因此延遲90日；③電梯承攬廠商本應於112年9月12日完工，然其延遲施工導致百傑公司延緩施工進度，延遲1年3月13日；④系爭建案因法令變更需變更設計，於111年1月21日進行變更建照內容，至111年12月29日變更完成，百傑公司建築執照常因未配合法令變更而變更或補充申請文件導致延誤60天；⑤因天候不佳下大雨或颱風等不可抗力因素之天數統計為50日，上開所應扣除之天數加總起來，百傑公司於114年5月21日取得「楊梅新天地-小雅」之使用執照並無遲延問題。又房屋買賣契約書均記載「預定」於113年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但尚須扣除不可抗力因素，及非可歸責於被告之耽誤的時間，原告逕以預定日做為遲延日期顯屬誤會，且縱使預定日為契約履行期限，原告亦未依照房屋買賣契約所定之逾三個月始得定相當期限催告解除契約，依照兩造契約之真意，相當期限應至少三個月始符契約之真意，原告僅給予5日之期限，應顯不相當，不生合法催告解除之效力。另違約金應屬損害賠償額之預定，原告除需舉證其受有之損害外，違約金亦屬過高，而應予以酌減，且原告既已請求請求被告給付損害賠償性質之違約金，自不得再依房屋買賣契約第11條第2項請求遲延利息。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

(一)系爭房屋買賣契約之性質為何？

- ①按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。民法第34

5條第1項、第490條第1項分別定有明文。前者側重在財產權之移轉，後者著重在工作之完成。

②百傑公司主張系爭房屋買賣契約書應屬買賣兼承攬之混合契約，然系爭房屋買賣契約名稱全名為：「房屋預定買賣合約書」，系爭房屋買賣契約書第2至5條係房屋之基地地號、面積、房屋之棟別、面積、共有部分、面積誤差等為約定，第6至8條、第15條就房屋價金、履約保證、付款條件、貸款、稅費各項費用及其他應負擔等事項為約定，第9條為地上層、地下層、屋頂及法定空地之使用方式為約定，第10條就房屋之主要結構、建材及廠牌規格為約定，其餘條款則各係就取得使用執照期限、變更設計、驗屋、登記期限、保固、瑕疵擔保及違約處理，並無任何與承攬契約所側重之工作完成有關之約定，例如工程項目、數量、單價及複價等內容。顯然系爭房屋買賣契約著重於標的物所有權之移轉，故百傑公司與原告所簽訂之系爭房屋買賣契約，其性質上應為民法第345條第1項之買賣契約，而非同法第490條第1項之承攬契約，或承攬與買賣之混合契約至明，百傑公司主張應有民法第502條第1項、第2項之適用，尚非可採。

(二)被告取得使用執照是否應扣除不可抗力之日數？

①系爭房屋買賣契約第11條第1項：「本房屋建築工程於109年7月8日開工，預定於113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，並取得使用執照。但有下列情形之一者，賣方得順延其期間：1.因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2.因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響時間」，由上開約定可知，兩造簽約時已明定百傑公司應於113年12月31日以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。系爭建案之「楊梅新天地-小雅」建物使用執照至114年5月21日取得；「楊梅新天地-大善」建物使用執照至114年9月8日取得，有建築執照存根查詢系統查詢結果在卷可稽（卷第77-82頁、第271-279頁），兩造對此

並不爭執，應堪信為真實，故百傑公司未依合約所定期限取得使用執照之事實，應屬明確。

②至百傑公司主張有下列不可抗力或非可歸責於其之事由之影響期間應予扣除：

1. 新冠疫情期間：百傑公司主張受新冠肺炎疫情影響致缺工、缺料而逾期完工，因而遲延90日，本院認新冠疫情確屬契約所定之不可抗力之天災，惟主張減免責任者，雖毋庸就災變本身為舉證，仍應就災變如何影響其履約之具體情事盡舉證責任；然百傑公司僅泛稱有不能施工之情形，未陳明具體受影響之工項為何，亦未能提出施工日誌或其他舉證以實其缺工缺料之情形，百傑公司雖提出桃園市政府准予建照延期之公文，惟該延長建築執照建築期限之公文為通案性之處分或公告，僅能證明建築業確有因新冠疫情而有延長建築期限之必要，該公告屬建築行政主管機關之職權，尚無從反應營建業個別建案因疫情實際施作時間之增減，亦無變更私法上權利義務之效力，且亦未對遲延日數何以是90日盡主張責任及舉證責任，此部分尚難憑採。

2. 因台電架設電網致承攬廠商延遲施工90日；電梯承攬廠商本應於112年9月12日完工，卻延遲施工致最終竣工檢查為113年12月25日施工，導致百傑公司延遲1年3月13日；水土保持計畫因法令變更而必需變更設計，被告百傑公司屢屢因未配合法令變更而變更或補充申請文件導致遲延，因此遲延60日；天候不佳應扣除50日等。然上開第三人施工部分或法令變更需變更設計，是否屬不可抗力之事由，尚非無疑，縱使對於百傑公司之施工有所影響，然是否即有百傑公司所稱之延遲日數，亦未見百傑公司有所舉證；另天候不佳部分，百傑公司雖主張依照營造安全衛生設施標準第42條第1項第3款符合大雨之情形就應停工，大雨的定義為每日達30mm以上一節，然營造安全衛生設施標準並未就大雨作定義，故大雨應回歸中央氣象署對大雨之定義即24小時累積雨量達80mm，或1小時雨量達到40mm，百傑公司對大雨之定義尚有誤解，取

01 捨標準過寬。又本院依職權向中央氣象署調取楊梅地區110
02 年7月1日至114年9月8日楊梅地區雨量資料，然中央氣象署
03 函覆資料中，113年7月1日至114年9月8日之雨量資料其中達
04 到大雨等級之日數，僅有5日，況縱使達到大雨等級，觀諸
05 營造安全衛生設施標準第42條第1項第3款，尚須符合預估有
06 危險之虞之要件，百傑公司並未主張並說明何以達到大雨等
07 級之日施工即有危險，尚屬未舉證以實其說，此部分均尚難
08 憑採。

09 ③綜上，依系爭房屋買賣契約百傑公司應於113年12月31日取
10 得使用執照，百傑公司並未依約按時取得，其中「楊梅新天
11 地-小雅」建物使用執照至114年5月21日取得；「楊梅新天
12 地-大善」建物使用執照則於114年9月8日取得，本院認無可
13 扣除之遲延日數，則原告主張以113年12月31日至114年5月2
14 1日共141日計算遲延利息，即屬有據。

15 (三)原告是否已合法解除房屋買賣契約？若已合法解除，百傑公
16 司應給付若干遲延利息及違約金？

17 ①按因給付遲延所生之法定解除權，如債務人於他方行使解除
18 權以前，已依債務本旨提出給付，解除權固歸於消滅，但此
19 項法則，於約定解除權並不適用。約定解除權之消滅原因，
20 應依成立約定解除權之契約決定之，而該契約是否為定期行
21 為（非於一定時期為給付，不能達其契約之目的者），則非
22 所問。申言之，約定解除權不因債務人為給付或給付之提出
23 而當然消滅，其消滅與否，應依解除權成立契約之內容及趣
24 旨決定之（最高法院78年度台上字第2177號、91年度台上字
25 第2470號判決參照）。系爭房屋買賣契約第11條第1、2項及
26 第21條第1項約定，賣方如逾期未取得使用執照，除應按日
27 給付遲延利息外，如逾3個月仍未取得使用執照者，視為違
28 約，買方並得依違約處理規定解除契約。是兩造就賣方遲延
29 取得使用執照之法律效果，已特別約定於逾期達一定期間時
30 ，賦予買方解除契約之權利，其解除權之發生係以賣方逾期
31 未取得使用執照達3個月為要件，而非僅屬於民法遲延給付

解除權之行使。且系爭房屋買賣契約係由百傑公司預先擬定之定型化契約，其既已就賣方未依期限取得使用執照之情形，約定逾期3個月即使買方取得解除權，亦未明文約定賣方於解除權發生後，嗣再取得使用執照時，即可使原已發生之解除權歸於消滅。倘認百傑公司於解除權發生後補行取得使用執照，即可使買方之解除權當然消滅，無異限縮契約明文賦予買方之解除權，亦與兩造就逾期取得使用執照所為之風險分配及違約責任安排不符。百傑公司雖於114年5月21日取得使用執照，惟斯時原告依系爭契約約定之解除權已發生，且契約並無因事後履行即使解除權消滅之特別約定，原告之約定解除權自不因百傑公司事後取得使用執照而當然消滅。是原告於114年5月26日寄發存證信函解除系爭房屋買賣契約，應認係合法行使契約所賦予之解除權。

②百傑公司另主張原告未定相當期限使百傑公司負遲延責任，逕為解除契約之催告，且期限僅有5日亦不合理，應不生合法催告之效力云云。然民法第254條之解除權，係以債務人遲延給付，經債權人定相當期限催告仍未履行為要件，惟原告所行使者乃依系爭房屋買賣契約約定之解除權，並非基於民法第254條之法定解除權。系爭房屋買賣契約已明定百傑公司逾期取得使用執照逾3個月時，買方得解除契約，該約定解除權之發生係以該約定事由成就為要件，自毋庸另經催告程序，此部分抗辯難認有據。

③百傑公司另主張依系爭房屋買賣契約之約定，逾3個月仍未取得使用執照者，視同賣方違約，應按違約之處罰約定處理云云。系爭房屋買賣契約就賣方遲延取得使用執照之法律效果，係採階段性之責任設計。於賣方逾期未取得使用執照時，先約定每逾期1日，應按買方已繳納之房地價款依單利萬分之5計算遲延利息，以填補買方因遲延所受之損害；惟如逾期達3個月仍未取得使用執照，則進一步約定視同賣方違約，並依違約處罰約定處理，包括買方得解除契約、返還已繳納之房地價款，如有遲延利息一併退還及賠償房屋總價款

01 15%之違約金。是兩造契約已就一般遲延履行與重大違約情
02 形分別規範其法律效果。倘認賣方逾3個月仍未取得使用執
03 照後，除應負前階段之遲延利息責任外，仍須負擔損害賠償
04 性質之違約金，將使同一遲延事實有重複請求之可能，與契
05 約所設計之階段性責任分配未盡相符。故系爭房屋買賣契約
06 第21條所稱「如有遲延利息應一併退還」，應解釋為賣方於
07 逾期期間已發生之遲延利息，而非謂進入違約處理階段後，
08 遲延利息仍得持續累計至取得使用執照之日。故原告所得請
09 求之遲延利息，應以賣方逾期未取得使用執照後至逾3個月
10 即90日之期間為限；逾3個月後且買方主張解除契約時，應
11 改依契約所定違約處罰處理。本院以90日之期間計算遲延利
12 息，原告就遲延利息所得請求之金額如附表所示，逾此金額
13 ，即屬無據。

- 14 ④按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額。民法第25
15 2條定有明文。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務
16 人訴請法院核減，且不論懲罰性違約金或損害賠償額預定性
17 違約金均有適用。至於當事人約定之違約金是否過高，須依
18 一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形為衡量
19 標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權
20 人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約
21 金是否過高。系爭契約第21條第3項約定「買方依第一款或
22 第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予
23 買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價百
24 分之十五之違約金。但該賠償金額超過已繳價款者，則以已
25 繳價款為限」，其性質既為確保債務之履行，而約定於賣方
26 不履行債務經買方解除契約後另應支付之金錢，堪認此違約
27 金之性質係屬債務不履行之損害賠償總額。系爭房屋買賣契
28 約既經原告合法解除，依該約定已得取回買賣價金，並可請
29 求被告給付成交總價15%之違約金，並因違約金超過已繳價
30 款而以已繳價款為限，惟本院審酌原告分別於113年4月至5
31 月間與百傑公司簽訂系爭房屋買賣契約，經原告分別於114

01 年5月29日、114年6月3日送達存證信函予百傑公司為解除契
02 約之意思表示，成立契約至解除契約期間約1年，原告就系
03 爭買賣契約應已付出相當締約成本之支出，斟酌原告所受之
04 損害及被告之違約情節，及系爭建案及座落地區一般客觀事
05 實、社會經濟狀況、目前資金利率水準等一切情狀，認以酌
06 減至系爭房屋買賣契約總價4%為宜，以兼顧兩造之利益。原
07 告得請求被告給付如附表所示之遲延違約金，逾此金額，即
08 屬無據。

09 (四)就土地買賣契約部分：

10 按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合
11 之關係而言（最高法院90年度台上字第1779號判決參照），
12 其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部
13 之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事
14 ，並本於誠信原則，為斷定之標準，即依當事人之意思，一
15 個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個
16 別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之
17 一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應
18 同其命運。再按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目
19 的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，
20 因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務
21 而言（同院100年度台上字第848號判決參照）。系爭房屋買
22 賣契約第25條第1項約定「本約房屋之土地由買方另向（土
23 地所有人）價購，且本約和買方與（土地所有人）所簽訂之
24 土地買賣契約書具有不可分之併存關係，兩件契約互相關連
25 ，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何
26 一契約之解除，其效力均及於兩契約全部」，系爭土地買賣
27 契約第13條亦有相同之約定，百傑公司既已違約而遭原告解
28 除契約，則原告各自向土地所有人簽訂之土地買賣契約即應
29 同為解除，原告自得依土地買賣契約向土地所有人請求返還
30 如附表所示之已繳納之土地價款、遲延利息及違約金。

31 四、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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。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5%。民法第229條第2項、第203條分別定有明文。起訴狀繕本係於114年9月26日送達被告，有送達證書在卷可稽（卷第295-305頁）。原告請求被告等人自114年9月27日起按年息5%計算遲延利息，尚屬有據。

五、綜上所述，原告依契約之法律關係請求被告如主文第一項至第六項所示之金額及利息，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分應予准許，爰酌定相當之擔保金宣告之，就原告敗訴部分則應予駁回。

六、本判決事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法，經核均對於判決結果無影響，爰不一一論駁，附此敘明。

據上論結，原告之訴為一部有理由，應依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 14 日
民事第二庭法 官 毛松廷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 115 年 7 月 15 日
書記官 施依婷

附表

原告	不動產	訂金及簽約金	遲延利息	違約金	合計	應給付之被告
李慧涓	房屋	67萬元	47,235元	67萬元	1,387,235元	百傑公司
本院認得請求之金額		67萬元	30,150元	269,200元	969,350元	
	土地	29萬元	20,445元	29萬元	600,445元	李昆岩、吳雲

01

						呈、陳國榮
本院認 得請求 之金額		29萬元	13,050元	114,800 元	417,850元	
連崇淵	房屋	62萬元	43,710元	62萬元	1,283,710元	百傑公司
本院認 得請求 之金額		62萬元	27,900元	246,400 元	894,300元	
	土地	26萬元	18,330元	26萬元	538,330元	李昆岩、吳雲 呈、周進成、 徐雪芳
本院認 得請求 之金額		26萬元	11,700元	103,600 元	375,300元	
張奕新	房屋	74萬元	52,170元	74萬元	1,532,170元	百傑公司
本院認 得請求 之金額		74萬元	33,300元	299,200 元	1,072,500元	
	土地	33萬元	23,265元	33萬元	683,265元	李昆岩、吳雲 呈、周進成、 徐雪芳
本院認 得請求 之金額		33萬元	14,850元	128,800 元	473,650元	

02

說明：

03

04

05

06

07

08

09

- ①百傑公司原訂113年12月31日取得使用執照，本件以「楊梅新天地-小雅」取得使用執照之114年5月21日計算遲延日數共141日計算遲延利息。遲延利息為每逾一日以已繳之房地價款依單利萬分之5計算。
- ②違約金以房屋、土地總價款之15%計算後，均超過已繳納之房屋、土地價款，故以已繳納之價款為基準計算違約金。