

最高法院民事判決

109年度台上字第715號

上訴人 郭靜瑩
訴訟代理人 李永然律師
黃介南律師
劉懿德律師
被上訴人 利大建設股份有限公司
法定代理人 慶啟本
被上訴人 鄧福鈞
共同
訴訟代理人 陳宏雯律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國107年8月28日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第823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。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國101年4月5日與被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），向渠等購買坐落臺北市○○區○○段○○○○○○號土地上「和旺中華帝標」建案編號D1棟6樓房屋及其基地應有部分（下稱系爭房地），價金共計新臺幣（下同）3,118萬元（房屋價金811萬元、土地價金2,307萬元）。伊已給付房屋價金244萬元、暫收款49萬元予利大公司，土地價金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，被上訴人遲至101年9月16日始開工，於104年12月14日始取得使用執照，伊得依房屋買賣契約第23條第3項、土地買賣契約第14條第3項約定，請求利大公司、鄧福鈞給付伊依序按房屋、土地總價15%計算之違約金121萬6,500元、346萬500元。伊已於105年7月13日向被上訴人為解除契約之意思表示，得依民法第259條規定，請求被上訴人返還所受領之價金，扣除利大公司、鄧

01 福鈞已返還伊依序171萬3,500元（含暫收款49萬元）、345萬9,5
02 00元，渠等尚應給付伊價金依序121萬6,500元、346萬500元。縱
03 認被上訴人解除契約合法，渠等沒收伊所繳房屋、土地價金依序
04 121萬6,500元、346萬500元充作違約金，亦屬過高，應予酌減，
05 伊得依不當得利之規定，請求被上訴人返還等情，求為命利大公
06 司、鄧福鈞給付依序243萬3,000元、692萬6,271元，及均自起訴
07 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（第一
08 審駁回上訴人逾上開金額本息之訴部分，上訴人未提起第二審上
09 訴，不予贅敘）。

10 被上訴人則以：伊係於101年5月15日開工。系爭建案施工期間因
11 颱風、臺北市政府都市發展局（下稱臺北市都發局）重複抽查樓
12 層高度等不可歸責於伊之事由致停工共計112日，應展延工期至
13 104年12月20日，伊於同年月14日取得使用執照，並無逾期開工
14 或完工情事，上訴人以伊給付遲延為由解除契約，為不合法。伊
15 於使用執照核發後之105年7月4日、同年月21日通知上訴人辦理
16 複驗及過戶、交屋事宜未果，再於同年12月6日催告上訴人應於
17 函到7日內繳納銀行貸款及配合辦理過戶、交屋事宜，上訴人仍
18 未置理，伊乃於106年8月25日發函予上訴人，表示解除系爭契約
19 及按房、地總價15%計算沒收上訴人已繳價金充作違約金，於同
20 年9月29日將其餘價金返還上訴人，該違約金並無過高，上訴人
21 不得再請求伊返還價金等語，資為抗辯。

22 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：上
23 訴人於101年4月5日與利大公司、鄧福鈞依序簽訂房屋買賣契約
24 、土地買賣契約，向渠等購買系爭房地，價金共計3,118萬元（
25 房屋價金811萬元、土地價金2,307萬元）。上訴人已給付房屋價
26 金244萬元、暫收款49萬元予利大公司，土地價金692萬元予鄧福
27 鈞。系爭建案於104年5月20日竣工，於同年12月14日經臺北市都
28 發局核發104使字第311號使用執照，利大公司、鄧福鈞於106年9
29 月29日返還上訴人價金依序171萬3,500元（含暫收款49萬元）、
30 345萬9,500元，為兩造所不爭執。次查房屋買賣契約第12條第1
31 項約定：「本預售屋之建築工程應在民國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、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，賣方（利大公司）得順延其期間：…（三）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。（四）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」，足見兩造係約定實際開工日為開工日，並以取得使用執照之日為完工日。利大公司係於101年5月15日實際開工，於同年9月16日舉行開工典禮，其並無逾期開工情事。系爭建案施工期間，101年6月12日因大雨，101年8月2日、102年7月12日、同年8月13日、同年8月21日、103年7月23日、104年7月10日、同年8月8日因颱風來襲，經臺北市政府公告停止上班而無法施工，應展延工期8天。系爭建案在施工期間遭遇颱風時，為維護工地及施工人員安全，自有施作防颱措施之必要。利大公司於上開大雨停工翌日即101年6月13日，各次颱風來襲前1天即101年6月20日、101年8月1日、102年7月11日、102年8月20日、103年7月22日、104年7月9日、同年8月7日，及颱風過後1天即101年8月3日、102年7月14日、102年8月22日、103年7月24日、104年7月11日、同年8月9日，因施作防颱準備措施及修復受風雨影響之工地致不能施工，共計14天，有承作工程之訴外人勝裕營造工程股份有限公司（下稱勝裕公司）出具之工作聯繫單及102年7月11日臺北市建築工程防颱作業工地自動檢查報告表可稽，此係因天災之不可抗力因素致不能施工，應不計入工期。臺北市都發局於101年11月6日辦理抽查作業，要求說明系爭建案A戶樓層高度與建造執照不符之問題，經利大公司提出說明，於102年8月20日核准系爭建案第2次變更設計高度7.45公尺，復於102年9月24日再要求委託設計人說明A戶樓層高度是否符合挑高原則，經系爭建案建築師提出說明後，仍以相同樓高同意備查，利大公司於臺北市都發局重複抽查審議期間無法施工共計85日，不具可歸責事由，亦不計入工期。系爭建案工期應展延共計107天至104年12月16日，利大公司於104年12月14日取得使用執照，並無遲延完工。被上訴人既無給付遲延情事，上訴人依房屋買賣契約第23條第1項、土地買賣契約第14條第1項約定，解

01 除系爭房地契約，自不生效力，其依民法第259條規定，請求被
02 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
03 約第14條第3項約定，請求被上訴人給付違約金，均屬無據。又
04 土地買賣契約第14條第4項及房屋買賣契約第23條第4項分別約定
05 ：「買方（上訴人）違反有關付款條件及方式之規定者，賣方（
06 被上訴人）得沒收依土地（房地）總價款百分之十五計算之金額
07 。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙
08 方並得解除本契約」，其違約金未逾內政部公告「預售屋買賣定
09 型化契約應記載及不得記載事項」所定成數，難認過高。被上訴
10 人於105年7月4日、同年月21日催告上訴人辦理系爭房地複驗及
11 過戶、交屋事宜未果，於同年12月6日催告上訴人應於函到7日內
12 繳納銀行貸款及配合辦理過戶、交屋事宜，逾期將逕行解約並沒
13 收價金充作違約金，上訴人仍未履行，被上訴人得依上開約定解
14 除系爭契約及沒收價金充作違約金。利大公司按房屋總價811萬
15 元15%計算沒收上訴人所繳房屋價金121萬6,500元，鄧福鈞按土
16 地總價2,307萬元15%計算沒收上訴人所繳土地價金346萬500元，
17 均未逾上訴人已繳房、地價金，自屬有據。上訴人依民法第179
18 條規定，請求被上訴人返還價金，為不可採。故上訴人請求利大
19 公司、鄧福鈞給付依序243萬3,000元、692萬6,271元本息，為無
20 理由，均不應准許等詞，為其判斷之基礎。

21 查土地買賣契約第14條第4項及房屋買賣契約第23條第4項依序約
22 定：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收
23 依土地總價款百分之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳
24 價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」；「買
25 方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總
26 價款百分之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，
27 則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」（見第一審卷（
28 一）34頁、78頁），似見須上訴人違反付款條件及方式之約定，
29 被上訴人始得沒收價金充作違約金。而土地買賣契約第7條第1、
30 12項及房屋買賣契約第9條第1、12項依序約定：「第四條買賣（
31 房屋）總價內之部分價款…，由買方申辦金融機構之貸款給付，

01 …除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理
02 貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定
03 貸款金額撥付賣方」、「雙方合意，本條貸款約定，於賣方洽定
04 辦理之貸款金額少於預定貸款金額時，不論是否可歸責於雙方，
05 買方均應於接獲賣方通知之日起7日內，一次給付其差額，或經
06 賣方同意分期（最長不超過一年）給付其差額」（見同上卷23頁
07 以下、71頁以下）。乃原審未敘明上訴人有何違反上開付款條件
08 及方式之約定，遽以前揭理由謂被上訴人得沒收價金充作違約金
09 及解除契約，已有可議。次查原審既謂系爭建案於104年5月20日
10 竣工，乃又謂同年7月9日至11日、同年8月7日至9日因颱風致不
11 能施工，應展延工期，亦有判決理由矛盾之違法。又勝裕公司出
12 具之工作聯繫單係記載：101年6月11日豪雨特報準備，101年6月
13 19日、同年7月30日、102年7月9日、同年8月19日、103年7月21
14 日、103年9月19日、104年7月6日、同年7月8日、同年8月20日加
15 強防颱整備（見第一審卷（二）6頁以下）。乃原審未細心勾稽
16 ，復未查明利大公司於上開颱風日前、後1天是否不能施工，遽
17 謂101年6月13日、同年月20日、同年8月1日及3日、102年7月11
18 日及14日、同年8月20日及22日、103年7月22日及24日、104年7
19 月9日及11日、同年8月7日及9日，利大公司因防颱準備及修復工
20 地致不能施工，應不計入工期，自有未合。再臺北市都發局106
21 年12月6日北市都建字第10640071700號函謂：「本局審查建造執
22 照係依內政部訂頒審查項目辦理。另建造執照核發後，均依內政
23 部建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點（
24 現為：建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點）之規定辦理
25 抽查作業。本案係依上開規定辦理，並無重複審查，惟經抽查不
26 符規定，應向本局辦理報備修正程序」（見原審卷（一）97頁以
27 下）。果爾，臺北市都發局既係因抽查不符規定而命報備修正，
28 則能否謂利大公司對於該項之停工85日無可歸責之事由，亦滋疑
29 問。原審未詳查審認，遽謂利大公司對該無法施工之85日，不具
30 可歸責事由，應不計入工期，進而謂其毋庸負遲延責任，上訴人
31 之解除契約為不合法，並有未洽。上訴論旨，指摘原判決違背法

01 令，求予廢棄，非無理由。

02 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
03 478條第2項，判決如主文。

04 中 華 民 國 109 年 5 月 14 日

05 最高法院民事第一庭

06 審判長法官 陳 國 禎

07 法官 陳 真 真

08 法官 梁 玉 芬

09 法官 王 金 龍

10 法官 鄭 純 惠

11 本件正本證明與原本無異

12 書 記 官

13 中 華 民 國 109 年 5 月 25 日