臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第204號

原　　告　湯順富
　　洪志成
　　鄭貴文
　　洪若梅
　　吳冠毅
　　陳淑婉
　　游儲宇
　　鄭立德
　　詹美桂
　　吳雅桂
　　施佑妮
　　張繼偉
　　劉佩柔
　　劉進豐
　　徐含雲
　　陳俊華
　　林秀陵
　　冷永婕
　　朱秀華
　　鄭麗玉
　　皇甫偉齡
　　張鳳玲
　　楊淳森
　　游璨銘
　　廖素芳
　　周孟樺
　　陳俐樵
　　謝文超
共　　同
訴訟代理人　陳彥彰律師

鍾承駒律師
被　　告　尚志資產開發股份有限公司
法定代理人　王光祥
訴訟代理人　彭郁欣律師
劉懿德律師
參　加　人　大陸工程股份有限公司
法定代理人　殷琪
訴訟代理人　馮俊堯律師
上列當事人間請求返還價金事件，於民國110年10月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文。又民事訴訟法第168條至第172條、第174條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第175條第1項亦有明定。被告之法定代理人於訴訟繫屬中已變更為王光祥，有經濟部民國109年12月23日經授商字第10901242550號函、被告公司登記資料查詢結果可稽，並據王光祥具狀聲明承受訴訟在卷（見本院卷九第71至80頁），於法核無不合，應予准許。

二、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴時原聲明：被告應給付如起訴狀附表二所示原告各如起訴狀附表一所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償

日止，以週年利率5%計算之利息；嗣於訴狀送達後變更並追加聲明如後。經核原告所為訴之變更及追加，乃係基於原告向被告購買預售屋（建案名稱：大同莊園，下稱系爭建案；原告所承購之棟別、樓層及買賣總價，均詳如附表一所示）所衍生工期紛爭之同一基礎事實（詳後述），以及擴張應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告分別於如附表一所示之時間，向被告購買系爭建案預售屋，並分別簽訂房屋土地預定買賣契約書（因其等契約除承購棟別、樓層及買賣總價不同外，其餘條款均相同，引用相同條款時概以系爭買賣契約簡稱之）。系爭買賣契約第12條有關系爭建案開工及取得使用執照期限已約明：「一、本預售屋之建築工程應在104年12月23日之前開工，自正式開工日起算1230個日曆天（107年11月8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」，然被告卻未依約於107年11月8日取得系爭建案之使用執照，逾期後三個月即108年2月8日亦同，已違反系爭買賣契約之約定，然被告卻仍置之不理，爰依系爭買賣契約第12條第2項前段約定，請求被告給付每逾一日按已繳房地價款依萬分之五單利計算之遲延利息（被告遲至108年4月12日始取得使用執照，已遲延154日），併依系爭買賣契約第12條第2項後段、第26條約定，解除系爭買賣契約（除原告楊淳森、游燦銘、廖素芳外）並請求房地總價款百分之十五之違約金，另依民法第259條第1項第2款規定請求被告返還已給付之價金。

㈡被告雖辯稱系爭建案取得使用執照之日應自正式開工日起算1230個日曆天，即108年4月20日等語，然標點符號「（）」即夾注號，係用於文中附加說明之符號或表示註解之起止，故系爭買賣契約第12條第1項使用執照取得期限之約定，自應以107年11月8日為兩造締約之真意。再者，系爭建案代銷公司即海悅國際開發股份有限公司之業務人員，亦傳遞交屋

日期係在107年8至10月左右之訊息，系爭建案之工程標示牌亦以「107年6月30日」為預定完工日期，被告亦以「107年底為完工交屋時程」為廣告宣傳，工程款第9期（即約定取得使用執照付款期限）亦表明為「107年6月」，甚至被告未依約於107年11月8日取得使用執照，經承購戶關切詢問後，被告並未第一時間澄清說明取得使用執照日應為「108年4月20日」，足見被告確實係以107年11月8日作為系爭建案完成主建物、附屬建物及取得使用執照之日。倘如被告所辯「自正式開工日起算1230個日曆天」，因開工日期不明確，導致取得使用執照期日淪為無法預見之契約內容，違反契約明確性原則。況且，系爭買賣契約為被告所製作之定型化契約，被告自應力求契約明確性，而系爭買賣契約第12條第1項約定「實際開工日計算1230日」與接連附註之「107年11月8日」既生有疑義及矛盾之處，依系爭買賣契約第33條約定、消費者保護法（下稱消保法）第11條規定，自應以對消費者即買方較有利方式解釋。

㈢關於被告所抗辯應順延工期部分，則均殊無足採：

1.105年1月16日第14任總統、副總統與第9屆立法委員選舉投票，此部分為訂立契約時即可預期將發生，不屬不可抗力因素，且雇主在不妨礙勞工投票前提下，仍得與勞工協商出勤，故不應順延。況系爭建案非以工作日作為計算標準，自無可能將全國性選舉投票日作為無法工作之依據。

2.106年5月6日至7日舉行四技二專考試，被告並非完全停工，自不得主張順延。

3.107年11月24日中華民國地方公職人員選舉及公民投票，該選舉日期已逾越兩造約定之107年11月8日應取得使用執照之期限，自不應予順延，況雇主在不妨礙勞工投票前提下，且被告亦自認當日仍有勞工出勤，並非完全停工，自不得主張順延。

4.移植防災通道上之喬木，乃係因被告自行於該道路設置喬木影響消防車通行，本即有違反行政規定，亦不得以此主

張法令有所變更。雨排水設施變更部分，則為新北市政府水利局要求被告變更原已核可通過之雨水滯留設施工圖，應係基地內排水溝規劃與104年11月19日所核定之圖說不符，非屬不可歸責被告事由，自不得以此作為順延之理由。

5.勞動基準法（下稱勞基法）固於105年12月23日修正施行一例一休，然被告並未舉證說明因此增加成本，且一例一休之修正目的，是調整休假日而非停工或限制施工，亦未禁止施工，被告應以要求專業分包商適當調配人力或以調工等其他方式因應，以避免工期延宕，亦可於符合勞工法令之情況下如期完工，故應不致於影響工程進行。況且，系爭買賣契約並非以「工作天」計算取得使用執照之期限，系爭建案工程亦係採雙周日停止施工休息，並未實際採行一例一休，自不受實行一例一休新制之影響。

6.塔吊作業因風速雨勢過大無法進行部分，因系爭建案興建工程工期計算已包括晴雨天在內，且塔吊作業均為被告規劃預售屋建案時自應可得預見，被告自應就可能之風速及雨勢延誤日期有所考量，自不得以此作為預售屋契約延期之主張；況且，依被告所提工程日報單中可知，吊裝作業停止因素，並非全因風速影響而生有延宕之情，是被告此部分抗辯實屬無據。

至105年7月8日起至107年7月11日止共5次颱風，因系爭買賣契約並非以「工作日」作為取得使用執照工期計算，自應以約定期限前或各該日曆天客觀情形實際上是否可施工，作為評估，至於防颱及復原工程造成工作量增加，應由被告加派人力施作，不得以此作為順延之主張。縱認被告主張防颱及復原工程導致工程進度順延有理由，被告亦應就防颱及復原工程施作負舉證之責，然依被告所提證據均未能證明其有為防颱準備及颱後復原情事，亦未能證明颱風來襲前1日工程是否有延宕之情，甚至由颱風來襲後1日之施工日報表可知，多數實際工程進度欄均有增加之情，

顯見並非完全未有施工之情事，是被告抗辯應予順延，應非有據。

7.106年6月8日至19日之地盤湧水，係因工程進行人為因素導致，應屬工程時可能預見之狀況，至多屬於工程時通常事變因素，難謂不可抗力因素，自不得主張順延。況依被告所提施工日報表，系爭建案該段期間並非處於完全停工狀態，自不能以此主張無法施工而順延。此外，系爭建案工程發生地盤湧水，乃係因被告未依循其祛水建議開挖抽水井，致開挖基地時，造成開挖處兩側水位差異甚大致生地盤湧水之情，應屬可歸責被告之事。

㈣另被告雖抗辯原告並未合法催告，解除契約不合法等語，惟依系爭買賣契約第9條約定買方違約賣方須書面催告、書面通知期限，足見兩造並未約定賣方違約時，買方解約前須踐行催告程序，及催告期間之限制。

㈤聲明：

1.被告應分別給付原告各如附表二「訴之追加變更後之訴之聲明金額」欄所示金額，及其中「原起訴狀請求金額」欄所示金額自「原起訴狀請求金額利息起算日（即起訴狀送達翌日起）」欄所示日期、其中「訴之追加變更後之訴之聲明金額」欄自「追加請求遲延利息金額利息起算日（即追加起訴狀送達翌日起）」欄所示日期起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行

二、被告辯稱：

㈠被告已於104年12月8日開工，自該日起算1230日曆天即108年4月20日前（即108年4月9日）取得系爭建案使用執照，即符合系爭買賣契約第12條第1項之約定，並無原告所稱遲延取得使用執照之情事。原告雖主張前開條款約定括號內所載「107年11月8日」為被告應取得使用執照之日云云，然此日期計算乃屬於明顯之公開日期計算錯誤，兩造對於被告就系爭建案取得使用執照期限之計算基礎，既已約定應「自正式

開工日起算1230個日曆天」，而此方式亦為通常工程實務上以工程所需工期來計算工程完工之方式，再參以建築法第53條、第54條以及新北市建築管理規則第18條（107年8月8日修正後移列第14條第5項）就「建築期限」、「開工」之認定亦有相關規範，均係以開工之日起算建築期限，凡此可知，「開工日」並非被告可任意主張，均有一定之法令規定須予遵循，顯見前述以「正式開工日」作為工期起始之計算基礎並向後加計工程所需日數乃係相關建築實務、相關建築法規所定，已然成為兩造契約約定內容，則系爭建案所需1230個日曆天之工期，並將建築工程取得使用執照期限約定為「自正式開工日起算1230個日曆天」，此一「自正式開工日起算」之計算方式，自然屬於具有法律上拘束力之意思表示，至於括號內所載之107年11月8日，則係單純日期計算錯誤所致，應適用「誤載不害真意」之契約解釋原則以及誠實信用原則，認兩造約定之使用執照取得期限為108年4月20日，方符合解釋契約須斟酌交易上之習慣及經濟目的之法理。

㈡原告雖提出報章雜誌報導大同股份有限公司股東會議事錄等件為其論據，惟此等內容並非被告所為之意思表示，退一步言，該議事錄內容文字係「預計最快在107年底可認列收益」，除此僅係母公司對於子公司發展前景之「期待」說明而非承諾外，文義上亦無直指107年即會完工云云之意思；又相關網路新聞均非被告所出具或表示者，僅屬傳聞，且其等逕自縮減議事錄之用語並解讀為「預計」，此與「預計最快」兩者文義上亦不相同，假若被告初始意思即認為完工日是107年11月8日云云（僅為假設語，被告否認之），則此時對外說明情況時，文字上通常會使用「將於」或「已計畫於」而非「預計最快」為表述；另再依通常預售屋買賣實務，代銷人員關於參觀報價單也應僅是向消費者說明應於履約各階段提前準備自備款、貸款等資金，其下亦已註明上述資料僅供參考，實際資料需依買賣合約；被告工務處員工張珠華之電子郵件亦相當明確表明收款時程表係提供作為客戶規劃資

金之參考。凡此足明，兩造就系爭建案工期所合致之意思實應為104年12月23日之前開工，自正式開工日起算1230個日曆天取得使用執照；至於開工日，自是由被告依前開建築法規所定對於「開工」之規範而辦理開工，並依法及系爭買賣契約約定自此開工日起算工期。此外，系爭買賣契約第12條第1項關於開工期限已明確約定為104年12月23日，且該日期於曆法上屬於必然會來到之日，該項隨後約定「自正式開工日起算1230個日曆天」為取得使用執照日之計算方式，則系爭建案應取得使用執照之期限顯然可以自必然會來到之104年12月23日往後加計1230日曆天而計算出為108年5月5日，足明系爭買賣契約之開工期限與取得使用執照之期限均顯屬明確而可得特定，此日期約定並無疑義而僅係誤寫誤算，並無原告主張該正式開工日期無法預見云云之情況，亦自無消費者保護法第11條、第15條等規定之適用。

㈡退一步言之，縱認被告是否遵期取得系爭建案使用執照存有爭議，惟依系爭買賣契約第12條第1項但書約定，以及民法第227條之2第1項規定，系爭建案工期亦應予以順延：

1.105年1月16日為第14任總統、副總統與第9屆立法委員選舉投票日，天數核計1日：

依勞基法第37條之規定，該日為勞動部所指定之放假日，凡具有投票權且該日有工作義務之勞工應放假一日，被告確有停工之事實，因而致被告不能施工之天數核計1日。

2.106年5月6日至7日因舉行106年度技專院校統一入學測驗，天數核計2日：

奉新北市政府工務局來函要求試區周邊暫停施工並禁止夜間施工，避免噪音干擾考場，並要求新北市試區周遭建照工程配合辦理，而系爭建案因位於新北高工周邊，屬於被新北市政府工務局來函所要求停工之區域範圍內，被告為符合主管機關之要求，避免施工發出噪音影響考試進行而因此所受到之工期影響，天數核計共2日。

3.107年11月24日為地方公職人員選舉及公民投票日，天數

核計1日：

依勞基法第37條規定，該日具投票權且該原經排定應上班之勞工，指定放假一日，因而致被告不能施工之天數核計1日。

4.108年1月4日配合政府法令要求辦理建築執照第2次變更設計，致被告無法施工，核計進行抽水工程1日、灌漿工程1日、養護工程3日、防水工程3日，天數核計共8日：

系爭建案原已於104年6月26日經主管機關核備取得建築執照，其中包括須依法留設消防通道，然主管機關卻於嗣後基於其內部自我考量，又另於107年7月4日以大同莊園第三期都市審理委員會會議新增規定（即喬木納入防災通道之不得設置之固定設施物），要求被告已施工完成之系爭建案基地配合辦理變更移植喬木，造成被告額外進行抽水工程1日、灌漿工程1日、養護工程3日、防水工程3日而必須順延施工日期核計8日。

5.系爭建案工期係以日曆天計算之，履約期間逢勞基法修正施行一例一休，被告為符前開勞基法之修正規定，於施工人員工時調度產生影響，正常工時受到限縮，此非被告訂約前可預見之法令變更，自非可歸責於被告，參酌行政院公共工程委員會發布訂定「機關履約中工程因應一百零五年十二月勞動基準法部分條文修正法案之處理原則」之規定，應有61日不計入工期。

6.因風速、雨勢過大以及卡努颱風無法進行塔吊作業，合計共15.375天。

7.因地盤湧水致不能施工，天數核計共12日：

106年6月8日至6月19日因系爭建案發生地盤湧水影響工程安全，就此情是否影響工程要徑而應展延工期乙事，確實已獲臺灣省土木技師公會鑑定報告書之正面支持，並有與本件基礎事實共通之另案即本院108年度重訴字第625號案件之證人郭仕欣（時任系爭建案專案經理）證言可稽，可證此事由應已確實影響工程要徑，致被告不能施工，天數

核計共12日。

㈣此外，系爭買賣契約第26條第2項並無任何原告得「不經催告」即逕行解除契約之明示或默示約定，亦未經被告明示捨棄此要件之要求，被告縱使遲延取得使用執照，該情事又不具備「瑕疵通常無法被除去」的違約「重大性」，故依系爭買賣契約第32條、民法第254條任意規定之內容及第148條誠實信用原則，於衡量兩造間利益之輕重，債權人即原告仍應依民法第254條之規定，定相當之期間催告債務人即被告履行。而原告就其所主張之解除契約乙事，既未先行催告被告履行，即逕行解除系爭買賣契約，其解除契約並不合法，應不生解除契約之效力，自不待言。

㈤退萬步言，縱認被告應負違約之責，惟原告並無何實質損害，本件實有違約金過高之情事，應依民法第252條之規定酌減違約金至零。

㈥聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願以現金或銀行無記名可轉讓定存單供擔保，請准宣告免為假執行。

三、參加人輔助被告為參加，其陳述略以：

㈠被告與參加人就系爭建案於104年9月30日簽訂工程契約書（下稱系爭工程契約），依系爭工程契約之解釋釋疑文件補充說明三，系爭建案工期為自開工至取得使用執照1064日曆天、自開工至五大管線接通1109個日曆天；另依系爭工程契約第8條第1款約定，於符合特定情形且有確實證明影響施工總進度之要徑工程的進行，得展延工期。

㈡關於被告抗辯應展延工期事由及日數部分，表示意見如下：

1.105年1月16日中華民國第14任總統、副總統與第9屆立法委員選舉，以及107年11月24日中華民國地方公職人員選舉及公民投票日，屬系爭工程契約第8條第1款第9目所定「政府公告選舉投票日」事由，且斯時之要徑工程為各樓

層室內水電裝修，出工數均因上開選舉投票日而減少，影響要徑工程，依前開契約約定得展延工期至少1日。

2.106年5月6日及同年月7日舉行四技二專考試，因當時施工進度為鋼構工程與灌漿工程，然為配合財團法人技專校院入學測驗中心基金會來函要求考場周邊避免有噪音干擾，故僅能施作非要徑工項，進行室內配管線工程等較不會產生噪音之工項，依系爭工程契約第8條約定得展延工期至少2日。

3.106年6月8日至同年月19日地盤湧水事件：

參加人依被告所提之相關鑽探報告及相關設計圖說進行各項開挖安全評估作業，106年5月24日於系爭建案工程A區進行最終層開挖時，發生湧水事件，參加人隨即採取應變措施緊急於施工區外圍加裝3口7.5馬力的點井降低水位並觀測是否影響到施工安全，未料同年6月7日再次發生湧水事件，因施工地點靠近鄰房，且有施工安全之顧慮，故要徑工程（即連續壁開挖作業）為確保安全，不得不全面停止施工進行如上述相關應變措施，並觀察水位變化，是於106年6月7日至同年月20日，連續壁工程沒有任何進度，配合連續壁工程土方工人員自106年6月8日至同年月16日亦未出工，僅於同年月17日上午2人、下午3人進場配合進行施作應變措施，直到同年月20日確定湧水被控制且地下水位穩定。依系爭工程契約第8條第1項第1款屬不可抗力，且參加人無任何過失或責任，自可據以展延工期12日。

4.系爭建案工程施工期間，於105年7月8日至107年7月11日共計有5次颱風，參加人為了施工安全確實做好各項防颱準備，於颱風前一日加強巡邏工區安全防護，於颱風後一日進行復原工作，自對施工進度有影響，依系爭工程契約第8條約定至少得展延工期16日。

5.因風勢過大造成塔吊作業無法進行：

依當時施工進度為外牆PC版施作，如外牆PC版無法施作，後續相關的室內工程均無法進行。因外牆PC版作業為被告

與參加人共同發包給亞利預鑄工業股份有限公司（下稱亞利公司），亞利公司曾於107年6月13日以備忘錄通知被告就塔吊作業受到天候影響，不可歸責時數總計為491小時，扣除因颱風造成，依系爭工程契約第8條第1項第1款規定，至少有14.25日可不計入工期。

㈢關於被告抗辯因法令變更而得順延工期之事由，因變更設計而影響到施工期間計算，依照建築法第39條屬於被告應負責任，自非可歸責於參加人，影響施工進度，自當不計入工期。另勞基法修正就勞工休假日改為一例一休，屬因法令變更影響工期，且參加人除因而增加人事成本外，亦曾接到系爭建案工程另一分包機電廠商大同股份有限公司來函就勞基法就勞工休假日強制規定為一例一休後受到影響請求展延工期及補償管理費用，故參加人依照系爭工程契約第8條約定自可主張展延工期。

四、不爭執事項（見本院卷五第123至125、148頁）：

㈠原告分別於如附表一所示時間，與被告簽訂系爭建案房屋土地預定買賣契約書（為定型化契約，即系爭買賣契約），購買系爭建案預售屋（其中原告湯順富係繼受湯媛媛、余敏綺係繼受鄭郁潔、皇甫偉齡係繼受陳俊臣）。

㈡系爭建案開工日為104年12月8日。

㈢新北市政府工務局於108年4月9日核准系爭建案使用執照（108土使字第117號），被告於108年4月12日領照（見本院卷三第125頁）。

㈣系爭建案興建期間，因颱風停止上班合計共6日，依約應予順延6日。

㈤被告已收受原證2之律師函、原證8-10之存證信函（見本院卷一第135、225至245、351至359頁）。

㈥原告已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息數額、房地總價款百分之十五計算違約金數額如附表二所示。

五、原告主張被告未於107年11月8日前取得系爭建案之使用執照，請求被告應給付遲延利息，並據以解除系爭買賣契約（除

原告楊淳森、游璨銘、廖素芳外），請求被告返還已付買賣價金及賠付違約金等節，為被告以前揭情詞置辯。是本件爭點首在於被告完工並取得系爭建案使用執照之期限為何？係「自正式開工日起算1230個日曆天」抑或是「107年11月8日」？經查：

㈠按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院88年度台上字第1671號裁判意旨參照）。

㈡觀諸系爭買賣契約第12條第1項約定：「本預售屋之建築工程應在104年12月23日之前開工，自正式開工日起算1230個日曆天（107年11月8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」，本文已明載系爭建案之建築工程應於「104年12月23日之前開工」及「自正式開工日起算1230個日曆天」，是系爭建案工期乃採「日曆天」計算，而非「限期完工」，至括弧內所載日期，應僅為補充說明性質，非屬工期約定，當無疑義，是原告主張被告應於107年11月8日前完工並取得系爭建案使用執照乙節，即難採信。況且，以前開約定最末可開工日即104年12月23日起算至括弧所載之「107年11月8日」，僅1050日，顯與系爭買賣契約所約定之工期不合（以最後開工期限「104年12月23日」為基準，加計「1230個日曆天」所推算系爭建案應取得使用執照之最後期限為「108年5月5日」，亦與括弧所載之「107年11月8日」有間），由此可見，前開契約文字以括弧輔以說明之「107年11月8日」，應係公開的計算錯誤，基於「誤載不害真意」之契約解釋原則及誠實信用原則，自應

以系爭買賣契約第12條第1項約定本文之文字即「正式開工日起算1230個日曆天」為準。

㈢原告雖主張倘以「自正式開工日起算1230個日曆天」解釋契約，將導致開工日期不明確，使用執照期日淪為無法預見之契約內容；系爭買賣契約如有疑義，應依系爭買賣契約第33條約定、消保法第11條第2項規定為有利於買方之解釋，是系爭買賣契約第12條第1項應採107年11月8日為完工日、取得使用執照日之解釋等語，惟「自正式開工日起算1230個日曆天」屬明確而可得特定之期限；且系爭買賣契約第12條第1項之契約文字亦無不明確或辭句模糊處，僅附記之「107年11月8日」一語為誤載，自無依系爭買賣契約第33條約定、消保法第11條第2項規定，為有利於原告之解釋必要。

㈣又系爭建案係於104年12月8日開工（見不爭執事項㈡），依約定工期1230個日曆天計算，被告完工及應取得系爭建案使用執照之末日應為108年4月20日；而被告已於108年4月12日領得系爭建案之使用執照（不爭執事項㈢），自無遲延可言。被告辯稱已依系爭買賣契約約定完工並取得使用執照等節，應為可採。

六、綜上所述，被告就系爭建案既無遲延完工及遲延領取使用執照等情事，原告以此為由，依系爭買賣契約第12條第2項前段約定請求被告給付遲延利息，並依系爭買賣契約第26條約定及民法第259條第1項第2款規定解除契約併請求被告給付違約金及返還已給付之價金（除原告楊淳森、游燦銘、廖素芳外），均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段、第86條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　11　　日

民事第二庭　　法　官　楊雅萍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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　　110　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　蘇　泠