臺灣臺北地方法院民事判決

107年度消字第45號

原　　告　李谷豐
訴訟代理人　廖晏崧律師
複　代理人　黃品喆律師
被　　告　興富發建設股份有限公司
法定代理人　鄭志隆
訴訟代理人　林桂聖律師
　　黃捷琳律師
　　張玲綺律師

上列當事人間返還價金事件，本院於民國 107年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣伍拾陸萬肆仟捌佰零伍元，及自民國一百零七年十一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二十五分之一，其餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾捌萬捌仟貳佰陸拾玖元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾陸萬肆仟捌佰零伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意或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1、3款定有明文。經查，本件原告原起訴聲明為：「被告應返還原告新臺幣（下同） 2,627萬元及其中 2,532萬元自被告受領起訴狀繕本翌日起，按年息5%計算之利息，其中95萬元自繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息。」，嗣於民國 107年10月17日具狀變更為先、備位聲明，其中先位聲明為：「被告應返還原告1,265萬4,000元

，自被告受領之翌日起，按年息5%計算之利息。」、備位聲明為：「被告應返還原告910萬6,900元整，自判決確定翌日起，按年息5%計算之利息。並願供擔保請准宣告假執行。」，再於107年11月20日言詞辯論庭期當庭變更先位聲明為：「被告應返還原告1,265萬4,000元，及自被告受領之翌日起，按年息5%計算之利息。」，變更備位聲明為：「被告應返還原告910萬6,900元整，自判決確定翌日起，按年息5%計算之利息。」，及於107年12月5日具狀變更先位聲明為：「被告應返還原告1,265萬4,000元整，及自被告受領起訴狀繕本之翌日起，按年息5%計算之利息。」，並變更備位聲明為：「被告應返還原告910萬6,900元整，及自被告受領起訴狀繕本之翌日起，按年息5%計算之利息。」。核原告前後所為訴之變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，且經被告同意，是依前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠就先位聲明部分：

1.被告於臺北市○○區○○段○○段000000000000 00地號，興建名為「双湖匯」之一幢二棟地下 6層及地上29樓，共計 205戶之社區房地（下稱系爭大樓），建築執照號碼為：臺北市政府都市發展局建造執照 102年建字第0311號，並以預售屋之方式向外銷售。原告與其配偶即訴外人林美惠經被告銷售人員之推銷及提供系爭大樓之傳單與廣告（下稱系爭廣告）供原告閱覽後，遂由訴外人林美惠與被告於102年12月2日，簽訂「房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭預售契約）與「【双湖匯】買賣契約之個別磋商條款」（下稱系爭磋商條款），成立買買契約（下總稱系爭買賣契約），購買系爭大樓中坐落於臺北市○○區○○路○○段00000000000000地號，權利範圍100,000分之477之土地及臺北市○○區○○段○○段0000000000號，即門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號戶別B1-17樓

、臺北市○○區○○路○○段 00000000000000地號，權利範圍 100,000分之10，即門牌號○○○區○○路○段○○○號B4-211號停車位以及臺北市○○區○○路○○段00000000000000地號，權利範 圍100,000分之10，即門牌號碼○○○區○○路○段○○○號 B4-212號停車位（下總稱系爭房地），買賣價金為 8,436萬元。訴外人林美惠並於106年10月30日前，陸續支付買賣價金共2,532萬元，另開立票面金額為 95萬元之支票（支票號碼：JH0000000，下稱系爭支票）予被告，作為移轉系爭房地所有權應繳納之契稅與銀行設定費之用，被告業已兌現。嗣林美惠另於106年12月5日依系爭預售契約第15條與系爭磋商條款第6條之約定，經被告同意後，將系爭預售契約及系爭磋商條款內之權利義務讓與原告，並簽訂權利義務讓渡書（下稱系爭讓渡書）乙紙，約定由原告承受系爭預售契約之一切權利義務。依系爭預售契約，被告應於 106年12月31日前取得使用執照，惟被告於107年2月23日始自臺北市政府都市發展局取得系爭建物之使用執照（107使字第5178號），並再依系爭預售契約第19條與系爭磋商條款第7條之約定，通知原告與其配偶至系爭房地進行驗收。

2.又系爭房地之廣告中，其門廳之內部應設置沙發等休憩設施，另系爭預售契約第37頁附件五有關門廳地坪應鋪設石材搭配高級磁磚，牆面應採高級壁材搭配木作整體造型設計等。詎原告與林美惠發現該門廳之休憩設施極為簡陋，且部分地板係以毛料地毯粗糙爛製而成，質感低落且極易形成髒污，其梁柱之設計紋路亦草率模糊，觀感廉價，甚至以非石材之其他廉價建材代替，與原告於系爭廣告中所見落差甚大，而有瑕疵。而系爭房地之石牆外觀斑駁質感粗糙，且施作接點明顯，除與系爭廣告中之模擬圖示不符外，亦與系爭預售契約第37頁附件五所描述「採高級壁材搭配木做整體造型設計」等不同。另系爭廣告中強調系爭房地正對濃密樹蔭景觀，能透過樹蔭擁有名門大宅領域之

隱密感等，惟實際上系爭房地四周並無如系爭廣告所言具多數樹蔭，無法達到保護系爭房地領域隱密性之需求，且系爭房地四周外觀顏色泛黃，略顯老舊，與系爭廣告中明亮黃白色之外型有明顯不同，令原告感到備受欺騙。而系爭房屋屋突一層之游泳池仍未完工，一樓公共設施仍處於施工裝潢之階段，觀其施工情形與建築狀況，系爭房地顯無可能於核發使用執照後 6個月內完工。再被告並未先告知於系爭房地之樓層外牆設置強烈之紅色警示燈，因警示燈夜晚時相當醒目，勢必影響原告入住後之居住、睡眠品質，惟遍觀系爭預售契約、文宣廣告等皆未見此部分之說明，應為瑕疵。且系爭大樓之公共安全設施工程本應於取得使用執照前建置完成，然被告於107年9月間仍繼續進行未完成之消防管線工程，並另不斷催促原告辦理驗屋，顯見被告不顧住戶之安全，自屬原告解約時存有之重大瑕疵。復以，被告曾表示系爭房地之1、2樓將有Jasons高級超級市場進駐，惟系爭大樓之一樓，遲至107年9月間仍持續就內外部進行施作工程，未達完工之狀態，嗣後又向原告表示將另外招標其他超商，與雙方約定之買賣條件有重大不符，原告因信任被告之廣告宣傳品，始購買系爭房地，且重視所居建築之整體形象與建物觀感，及居住地點之公共設備與生活機能。而系爭大樓廣告內容與原告查訪之現場不相同，為不實之廣告宣傳，已無法達到原告購買之目的，屬契約目的無法達成之重大瑕疵，原告當可據此解除契約。

3. 再系爭房地於 104年施工期間，曾發生一名施工人員死亡之工安意外，然被告並未主動告知該情事。且依系爭預售契約第11條第1項之約定，系爭房地應於106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，並以取得使用執照視為完工，惟系爭建地遲至107年2月23日始取得使用執照。原告遂依約定，向被告請求給付遲延之違約金，惟被告竟以勞基法修正為由，拒絕給付全額違約金

予原告，除違反據實以告義務，亦違反誠信原則。前開情事已影響系爭房地之客觀經濟價值，且亦減損系爭房地之市場交易價格，產生無法補正之價值瑕疵。原告因前開公安事件對心理產生負面影響，致生恐懼而難以久居其中，簽訂買賣契約時所欲達到之目的已無法達成。

4.因系爭房地具有前開不可修補之重大瑕疵，原告自得依系爭預售契約第25條第1項之約定，及民法第354條第 1項前段、第354條第2項以及第359條第1項前段之規定，解除系爭預售契約。雖原告多次欲與被告協商，然被告皆置之不理，原告遂於107年6月15日通知被告解除系爭買賣契約，被告依民法第259條及第179條之規定，應返還原告已給付之買賣價金2,532萬元及附加自受領時起之利息，並應返還已兌現之系爭支票金額95萬元。再因被告於訴訟期間返還1,361萬6,000元，尚餘1,265萬4,000元未清償，為此提起本件訴訟。

5.並先位聲明：被告應返還原告1,265萬4,000元及自被告受領起訴狀繕本翌日起，按年息5%計算之利息。

㈡就備位聲明部分：

1.被告之經濟能力與原告有明顯巨大之落差，雙方經濟實力之差距、資金調度之難易，如約定高價之違約金，與一般客觀社會評價違約金之概念有違。且系爭房地於施工期間曾發生致施工工人死亡之工安意外，縱認此非屬標的物之瑕疵，依一般社會通念，仍對系爭房地於房地買賣市場上之交易價值有影響，且被告從未主動通知原告前開工安意外之情事，蓄意隱瞞與雙方買賣關係有關之重大訊息，則此惡意欺瞞原告之行為，違反誠實信用原則，對經濟弱勢之原告並不公平。又被告於原告解除系爭預售契約後，仍可繼續販售系爭房地獲利，並未因解除系爭預售契約而影響公司營運及營收，致受有損失。

2.被告稱受有支出系爭房地銷售服務費用之損失427萬2,772元，惟此於計算利潤時已計算過此部份之成本，不得重複

記入損害。且被告之損害應以解除契約時所受之損害為準，解除契約後之損害，如價金利息、房屋稅及地價稅皆不應計入。且原告依約履行，亦無庸負擔全額之房屋稅及地價稅，被告所受損害，並未逾系爭預售契約約定之系爭房地總價15%，而原告解除契約並非出於投資失利等因素，考量本件雙方社會經濟狀況、所受影響之程度、一般社會客觀之公平性與本案諸多事實，雙方約定之違約金實屬過高，應得酌減，故原告請求酌減系爭預售契約所約定之違約金至系爭房地總價5%，即421萬8,000元（計算式：8,436萬x 5%＝421萬8,000元）。是依民法第179條之規定，就超過上開金額部分即843萬6,000元（計算式：1,265萬4,000元－421萬8,000元＝843萬6,000元），應返還予原告。

3.再被告遲至107年2月23日始取得使用執照，已逾期達53日，被告雖將遲延之原因歸咎於13天之颱風假及一例一休政策，惟颱風假中有3日（即103年9月21日、104年8月7日、106年7月29日），僅晚間達停止上班上課之標準，此3日對工程遲延並無影響，不應計入順延期間。另有4日（即104年8月8日、105年9月17日、106年7月29日、106年7月30日）屬周六或周日，依依臺北市建築工程夜間及例假日施工管理辦法第3條及第4條之規定，其得進行工程相關工作之工作時數僅得9小時與一般工作日（16小時）之規定不同，自不得以整日計算之方式計算順延之日期，上開4日應僅計算為順延2日（計算式：4× 9/16＝2.25）。故因颱風假而得順延之日數應僅為8日。另被告雖又主張勞動基準法（下稱勞基法）之修正對系爭大樓取得使用執照之期間造成影響，惟未曾提出其遲延取得使用執照期間係因勞基法修正而受影響之證明。而系爭預售契約第11條第1項之約定：「本大樓之建築工程應在103年9月1日之前開工，106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，並以取得使用執照視為完工…。」，可知雙方係以「日曆天」作為計算工期之標準，被告即不

得任意以休息例假日等影響施工為由，而據為不計入工作日數或延展約定完工日之事由。而臺灣高等法院94年度建上字第62號判決認為法令之修定或有延長工期之可能性，惟僅係廠商得向發包機關提出申請而已，原約定之工期能否因而展延，仍應視契約之約定而定，顯見勞基法之修正並非當然屬政府法令變更之不可抗力事由，仍須視契約雙方當事人之真意及雙方契約之約定始得判斷之。依系爭預售契約第11條第1項第2款之約定，雙方約定得順延期間乃須以「因政府法令變更」且「受有影響」為要件，本件被告既得以專業分包商適當調配人力或以調工等其他方式因應勞基法之修正，如採上開方式續為工程，自可避免工期延宕，亦可符合勞工法令如期完工，不得謂其因法令修正即受有影響，被告不得以勞基法修正主張其得順延系爭大樓取得使用執照之期間，仍應就遲延取得使用執照乙節，依約給付遲延利息予原告。另已兌現金額為2,532萬元計算萬分之五，53天之遲延利息即為67萬980元（計算式：2,532萬x 0.0005× 53＝67萬980元），原告自得以上開遲延利息，與應支付之違約金作抵銷。故如前述違約金酌減及以原告為遲延利息抵銷之主張，依不當得利及抵銷之規定，被告應返還予910萬6,980元（計算式：1,265萬4,000元－421萬8,000元＋67萬980元＝910萬6,980元）。

4.備位聲明：

被告應返還原告910萬6,900元整，自被告受領起訴狀繕本翌日起，按年息5%計算之利息。並願供擔保請准宣告假執行。

㈢對被告之抗辯則陳述以：

1.被告預期營業利益之損失時應以財政部公布之住宅營建同業利潤標準（即8%）作為準據，非被告所稱之平均淨利率28.8571%，況被告所提 99至105年度之綜合損益表之實際淨利率尚包括與本案無關之租賃收入，自不能同等看待。且因可預見被告嗣後勢必將系爭房地再行出售予他人，被

告因原告解除契約所受不能取得原定利潤之損害，即應獲得填補。且系爭房地價值是否存有跌價損失，屬解除契約後所發生之損害，不得列入是否酌減違約金之標準，況被告尚未將系爭房地出售予他人，損害自不可能發生，而系爭建案所在區域，有美國在台協會進駐，內湖捷運站周邊房價後勢看漲，應無被告所述之損害存在。

2.系爭讓渡書之讓渡人與承受人為原告與訴外人林美惠，亦僅原告及林美惠受系爭讓渡書之效力所及，縱系爭讓渡書之內容載有「承受人日後不得以買賣契約書約定以外內容（如本建案廣告、DM、NP、物、樣品屋等）向興富發建設主張任何權利。」為有效成立，亦僅係原告違反與訴外人林美惠約定之法律效果，與被告間之契約關係無涉，原告仍得依系爭預售契約，主張自訴外人林美惠承受系爭預售契約所約定對被告之債權、債務及其他附隨之權利義務關係。

二、被告則以：

㈠系爭讓渡書之特約事項第一條約定：「承受人（即本件原告）充分認知所繼受之權利僅於讓渡人與興富發建設股份有限公司（即被告）所簽立之買賣契約書內容，承受人日後不得以買賣契約書約定以外內容（如本建案廣告、DM、NP物、樣品屋等）向興富發建設主張任何權利。」，則原告自不得以系爭大樓之門廳與廣告宣傳品之內容不符等，主張瑕疵擔保請求權。又依公寓大廈管理條例第 57條第1項之規定及系爭預售契約第21條第2項、系爭磋商條款第7點之約定，系爭大樓之公設，應移交予管委會，並非與原告進行點交。原告於107年6月15日發函聲明解除契約時，系爭大樓管委會尚未成立，未進行公設移交，並無被告應負瑕疵擔保責任之問題，原告以系爭大樓大廳具有與廣告不符之瑕疵為由，於107年6月15日發函主張解除契約，自屬無據。況被告就系爭大樓之門廳，業已施作完成，現場狀況除與系爭預售契約附件五建材設備表相符，亦與系爭廣告內容相符，無重大差異。且系

爭預售契約，未約定系爭大樓所在之社區將有Jasons超市進駐，被告就前開超市進駐事項亦未向原告承諾。且依系爭讓渡書之特約事項㈠之約定，原告亦不得以系爭預售契約所載以外之內容向被告主張任何權利，是原告不得以系爭大樓無Jasons超市進駐，即主張具有瑕疵。又系爭房地於興建期間雖曾發生工安意外，惟該名施工人員係工安意外送醫不治死亡，並非當場死亡，更非兇殺或自殺，且該名施工人員發生意外時，系爭大樓仍處於興建剛開始拆除舊建物地下結構體之施工階段，尚未開始興建系爭大樓建物，系爭大樓建物尚未存在，建物之專有部分亦未存在，依內政部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函釋、不動產委託銷售契約書範本附件一「不動產標的現況說明書」第11項、最高法院107年台上字第718號判決要旨，系爭房地並未因此成為兇宅而影響市場交易價值，並無物之瑕疵，原告不得據此主張解約。另原告於107年6月15日之解約函中，並未載有「公設尚未完工、外牆設置紅色警示燈」等事由，其不得於被告合法解除系爭預售契約後，再以上開事由主張解約。況大樓外牆之警示燈係依建築法令設置，並經建築主管機關依建築法派員查驗完竣核發使用執照，系爭大樓外牆設置警示燈並非瑕疵給付。

㈡依系爭預售契約第11條第2項約定，原告僅於被告逾期3個月未取得使用執照時，始得依系爭預售契約第25條第 1項解除契約。而系爭大樓興建期間曾發生系爭契約第11條第1項第1、2 款得順延完工期限之情事，其中：1.因天災地變等不可抗力之事由，致被告不能施工之停工期間，即自 103年5月5日起至 106年12月31日止，經臺北市政府公告之颱風假致不能施工之天數共13日（分別為：103年7月23日、103年9月21日、104年7月10日、104年8月7日、104年8月8日、104年9月28日、104年9月29日、105年7月8日、105年9月17日、105年9月27日、105年9月28日、106年7月29日、106年 7月30日。）。2.因政府法令變更或其他非可歸責於被告事由，致影響

之期間共計72天【分別為：⑴勞動基準法第30條於105年1月1日施行後，每周工時少2小時，是自105年1月1日起至106年12月31日，共104週，每周工時減少2小時，至一例一休施行前，共減少208小時之工時，工期順延共26天（計算式：208÷8小時＝ 26天）。⑵一例一休政府法令變更後，增加勞工每週1日之休息日，而系爭大樓之工期自105年12月23日起至106年12月31日止共374日，另增加 54.43天之休息日，扣除原國定假日放假日數7日，共應增加46.43天之工期。則系爭工程應順延之工期天數共72天，加上因颱風所致之停工期間13日，共應順延85天，即自原預訂完工日 106年12月31日得順延完工期限至107年3月26日，系爭大樓係於107年2月23日取得使用執照，並無任何逾期。況系爭大樓之使用執照，於原告聲明解約前數月即已取得，該給付遲延已經治癒，原告不得再以逾期取得使用執照為由主張解除契約。

㈢原告於107年6月15日寄予被告之催告函，並未主張解除契約，嗣被告因原告遲未辦妥銀行貸款手續，雖被告於107年6月7日之存證信函催告原告於文到7日內依約辦妥貸款相關手續，惟原告於收受後並未依限辦理。嗣被告再於107年6月27日以存證信函催告原告於文到 7日內依約繳納預定貸款金額之半數（即 2,945萬元），及開立與另半數未繳納金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票，並預為聲明逾期逕依系爭預售契約第25條第2項解除契約不另通知。原告於107年6月28日收函後，仍未依限辦理，故系爭契約業於原告收函後第8日即107 年7月6日合法解除。

㈣系爭預售契約所約定之違約金數額（即總價 15%），符合我國消費者保護機關及預售屋買賣主管機關所制定之標準，合於一般社會經濟狀況所認可接受之客觀合理範圍，並無過高致失公平之程度。訴外人林美惠於102年12月2日簽訂系爭預售契約時，國內房地產市場極為熱絡，被告於房地產市場並不具有獨佔、寡佔或其他締約之優勢地位，訴外人林美惠充分享有選擇機會得與坊間眾多不同建商針對各式建案洽商交

易，且訴外人林美惠對於契約條款內容並非無磋商或變更之餘地，其於簽訂系爭預售契約前，對於契約條款內容、債務不履行違約金等約款是否公平、是否有足夠之負擔能力等主客觀因素，本得事先評估後基於自由意志及平等地位而自主決定是否簽約，不得於事後自行違約而受違約處罰時，任意指摘債務不履行違約金約款不當。依被告公司99年度至105年度會計師查核簽證之綜合損益表，被告公司近七年來之實際淨利率分別為25%、30%、23%、23%、33%、34%、34%，平均淨利率為28.8571 %。倘原告依約履行，被告依通常情形及已定計畫原可獲得預期營業利益約2,434萬3,850元（計算式：8,436萬元x 28.8571＝2,434萬3,850元），是被告所受預期營業利益無法獲得之損害為2,434萬3,850元，已遠逾違約金數額1,265萬4,000元，如暫不計算被告所受其他損害，僅就消極損害之所失利益以觀，被告之損害已遠逾違約金（即買賣價金15%）之數額，15%違約金遠不足完全填補被告之損害，並無約定過高，而顯失公平之情形。雖原告援引臺灣高等法院107年度上易字第335號判決，稱被告預期營業利益之損失，應以財政部公布之「住宅營建」同業利標準8%為準據，另援引臺灣高等法院105年度上字第1551號判決，稱被告日後如再將系爭房地轉售予他人，其預期營業利益之損失將減少等。惟前開判決與本件之事實不同，且同業利潤標準僅係財政部核課營利事業所得稅之最低標準，並非被告公司之實際淨利率，被告公司既已舉證證明近七年來之實際淨利率，自應依被告公司實際淨利率計算預期營業利益之損失，始符民法第216條債權人損害完全填補原則。且被告依「中華民國稅務行業標準分類」為「不動產買賣業」，其同業利潤標準之淨利率自102年度至106年度均為17%。縱以被告之同業利潤標準之淨利率計算被告所失利益，數額亦應為1,434萬1,200元（計算式：8,436萬元x 17%＝1,434萬1,200元），亦逾系爭房地總價15%之違約金168萬7,200元（計算式：1,434萬1,200元－1,265萬4,000元＝168萬7,200元）。

㈤又如訴外人王瑞娟亦為系爭大樓之其他承購戶，於購買系爭大樓之房地後，與被告所興建另一大樓之多名承購戶，曾因103年起政府打擊投資客炒作房價措施不斷，造成房市交易大幅萎縮、房價大幅下跌、且後續持有房地成本遽增，而衡量履約成本大於其違約效果後，選擇違約拒繳價金，並以約定違約金過高為由訴請法院酌減，惟均經本院以被告公司近年來之每年淨利率均高達百分之二、三十以上，倘原告依約履行，被告依通常情形可獲得之預期營業利益，已遠逾契約約定違約金15%，而難認有違約金過高而應酌減之情。綜上，被告已出售系爭房地予原告，依原定計畫原可如期了結，然因原告選擇違約停損，轉嫁房地跌價損害予被告，致被告須承擔房地跌價之損害，此損害自係因原告不履行債務所致。參內政部實價登錄網站公告之資料所示，系爭房地所在區域之房價自102年12月兩造簽立系爭契約後，迄今跌幅已逾15%，而系爭預售契約所約定之違約金，並無法填補被告所受損害，即應無顯失公平而有酌減之必要。況兩造約定違約金，係為達成預估及計算履約及違約風險、降低日後證明損害之成本及降低法院或當事人之訴訟成本等目的，法院實應尊重契約自由及私法自治，嚴守民法第252條所定「過高」之要件，於原告依法舉證證明違約金確有與損害額顯相懸殊及顯失公平之情事，始得予以酌減，防止訴訟資源無謂浪費，並得以維護交易安全及私法秩序。

㈥另系爭房地係由被告委託海悅國際開發股份有限公司代銷，並因此支付427萬2,772元之銷售佣金及服務費，占系爭房地買賣總價款之5.06%，依民法第216條、最高法院19年上字第1554號判例、49年台上字第807號判例、51台上字第19號判例及最高法院92年度台上字第2177號判決要旨，被告支付之銷售佣金及服務費，應屬原告違約所致生之損害。原告如依約履行，原告將如同其他依約履行承購戶於107年5月取得系爭房地，被告亦可取得全部之買賣價金，而實現可得預期之利益，並可隨之取得全部買賣價金因此衍生之利息。惟因原

告違約致被告無法取得原定買賣價金致受有無法取得價金利息之損害，僅估算107年5月以後之價金利息損害，即每年受有421萬8,000元之價金利息損害（計算式：總價金8,436萬元x年息 5%＝421萬8,000元），依民法第216條之規定及前開最高法院判決，均屬原告應賠償至如同契約被履行之損害範圍。

㈥再系爭預售契約如未解除，則系爭房地之房屋及地價稅應由原告繳納，被告無須承受後續房屋稅之損害。而依系爭房地之土地持分計算，每年應繳地價稅為12萬9,003元（計算式：2,595萬6,253元x（ 477＋10＋10）/100000＝129,003元/年），107年房屋稅為5萬4,768元，隨時間之遞延，被告因系爭房地之房屋稅及地價稅之損害將持續增加，依民法第216條規定及最高法院判例，原告應賠償至如同契約被履行之損害範圍。則原告如依約履行，被告原可獲得2,434萬3,850元之淨利潤（計算式：總價8,436萬x近 7年平均淨利率28.8571%＝2,434萬3,850元），被告所失利益已遠逾系爭預售契約之違約金數額，遑論被告受有系爭房地跌價之損害約22%，即1,855萬9,200元（計算式：8,436萬元x 22%＝1,855萬9,200元）、每年價金利息損害421萬8,000元、銷售服務費用427萬2,772元、系爭房地後續無法售出期間之資金成本例如貸款利息、繼續銷售之管銷成本、每年產生之房屋稅5萬4,768元、地價稅12萬9,003元等損害，故系爭違約金實不足填補被告所受損害，原告就所主張違約金過高之利己事實又未負舉證責任，其應不得請求酌減違約金。

㈦並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准免假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第196頁至第197頁）：

㈠訴外人林美惠與被告於 102年12月2日簽立原證2房屋土地預定買賣契約書及原證3 買賣契約之個別磋商條款，買賣標的價金為8,436萬元。

㈡訴外人林美惠於106年10月30日前，陸續支付買賣價金2,532萬元。

㈢由訴外人林美惠開立票號JH0000000、面額95萬元、開票日107年1月31日支票，業經被告兌現。

㈣訴外人林美惠與原告於 106年12月5日簽立原證6讓渡書，並通知被告。

㈤「双湖匯」建案於107年2月23日取得使用執照。

㈥被告於107年6月7日以樂群二路郵局第348號存證信函（被證3），催告原告於文到7日內依約辦妥一切貸款手續，原告於107年6月8日收受該存證信函。

㈦原告於107年6月15日以臺北民權郵局000499號存證信函（被證4），通知被告解除契約，被告於 107年6月19日收受該存證信函。

㈧被告於 107年6月27日以樂群二路郵局第396號存證信函（被證5），催告原告於文到7日內繳納預定貸款金額之半數2,945 萬元，並開立與另半數未繳納金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票，且預為聲明逾期逕依原證2第25條第2項解除契約不另通知，原告於107年6月28日收受該存證信函，並未依該存證信函催告內容為之。

㈨被告於107年7月20日以樂群二路441號存證信函（被證6）通知原告原證2業於107年7月6日解除，並聲明沒收房地總價15%計算之違約金1,265萬4,000元，逾此金額之已繳價金請原告聯繫領回，原告於107年7月23日收受該存證信函。

㈩原告於107年8月27日兌現領回被告返還之1,361萬6,000元。

四、得心證之理由：本件原告主張依系爭預售契約第25條第1項約定、民法第354條第1項前段、第2項及第359條第1項前段規定，以臺北民權郵局000499號存證信函通知被告解除系爭預售契約，並依民法第259條及第179條規定，請求被告返還已付價金1,265萬4,000元；若認原告解約不合法，被告依系爭契約第25條第2項約定解除契約為合法，則系爭預售契約約定之違約金過高，應酌減為5%，原告並以被告遲延取得使

用執照，所應給付原告之遲延利息67萬980元為抵銷，被告亦應返還原告已付價金910萬6,980元等語，惟均為被告否認，並以前揭情詞置辯。是本件所應審究者為：㈠原告先位以臺北民權郵局000499號存證信函通知被告解除系爭預售契約，並依民法第259條及第179條規定，請求被告返還已付價金1,265萬4,000元，有無理由？㈡若無理由，則被告依系爭預售契約第25條第2項約定解除契約，是否有理由？㈢系爭預售契約第25條第2項之違約金是否過高？應否酌減？㈣原告主張被告逾期取得使用執照而應給付遲延利息，並以遲延利息債權與違約金債權為抵銷後，請求被告給付910萬980元，是否有理由？茲敘述如下：

㈠原告先位以臺北民權郵局000499號存證信函通知被告解除系爭預售契約，並依民法第259條及第179條規定，請求被告返還已付價金1,265萬4,000元，有無理由？

1.查原告於107年6月15日以臺北民權郵局000499號存證信函，通知被告解除契約，被告於107年6月19日收受該存證信函，為兩造不爭，並有該存證信函及回執影本在卷可參（見本院卷二第69頁至第81頁）。而該存證信函記載：「系爭預定房地於建造完成後，其大廳地磚竟有部分係以毛料地毯粗糙爛製而成，質感低落且極易形成髒污，樑柱之紋路設計亦粗糙潦草，外觀廉價，甚至以非石材之其他廉價建材代替，此皆與廣告所示有所重大差異，又大廳之石牆外觀斑駁，施作接點明顯，施工品質令人堪憂，上開缺失顯屬買賣標的物之瑕疵無疑」、「於104年系爭預定房地施工之期間，曾發生工安意外，致系爭預定房地屬曾發生非自然死亡之情形，貴司未盡其告知義務，隱匿上開重大訊息，其消極不作為之行為係屬誠信原則之違反，所以然者，既系爭預定房地於施工期間發生非自然死亡之情事，衡諸此情，普遍對於一般人之居住品質及心理層面均有負面影響，而降低購買意願及交易價格，造成該房屋經濟性之價值減損，係屬物之重大瑕疵無誤」、「本人購買系爭

房地乃為自住，然系爭房地之大廳、樑柱、外觀及石壁皆與廣告所示大相庭徑、落差甚鉅，且系爭房地曾發生非自然死亡之意外，亦使本人心生恐懼、提心吊膽，上開物之瑕疵已致使本人購屋之目的業已無法達成，本人自得依民法第354條第1項前段、第354條第2項以及第359條第1項前段之規定，以及本人與貴司所簽訂之系爭預定房地買賣契約書第25條第1項瑕疵擔保責任之約定，與貴司解除契約」、「綜上所述，本人特發此函與貴司解除系爭預定房地之買賣契約」等語，有該存證信函可參。是以，原告以該存證信函通知被告解除系爭預售契約，係主張大廳、樑柱、外觀及石壁皆與廣告所示大相庭徑、落差甚鉅，且系爭房地曾發生非自然死亡之意外，屬於物之瑕疵，並據以民法第354條第1項前段、第2項、第359條規定及系爭預售契約第25條第1項約定，而解除系爭預售契約。

2.按民法第354條第1項前段：「物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。」、第354條第2項：「出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」、第373條：「買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔。」，而原告雖於上開存證信函記載大廳、樑柱、外觀及石壁與廣告所示存有極大落差，主張為物之瑕疵，惟上開存證信函寄發之時，尚非系爭房地交付時，縱系爭房地大廳、樑柱、外觀及石壁確實有存證信函所載情況，然該時並非被告應負物之瑕疵擔保責任之時，原告徒以曾有此情況即於107年6月15日以存證信函，主張依民法第354條第1項前段、第2項及第359條規定解除系爭預售契約，洵屬無據。

3.再依我國社會人民感情以觀，倘「屋內」曾發生非自然死亡情事，交易者多會存有嫌惡畏懼心理，此雖不致對於該房屋造成物理性損傷或房屋通常效用之降低，但對居住其

內之住戶，通常會有居住品質之疑慮，且會在心理層面造成相當之負面影響；是就房屋交易市場之通常交易觀念而言，「屋內」是否曾發生有人「自殺或兇殺致死」情事，應屬房屋交易之重大資訊，且影響房屋交易價值甚鉅，而可認定屬交易上瑕疵。然而，房屋於興建過程中，是否因發生工安意外而成為買受人不願購買之標的，此僅屬於個人主觀面及心理面之顧慮，因人、因時、因宗教信仰等不同而有異，亦可藉由時間經過、記憶淡忘或宗教儀式去除該不安之心理，在一般交易觀念上，尚難逕認將導致物之價值、效用或品質不具備，自非謂物之瑕疵。查系爭大樓於興建過程發生地下3樓牆壁倒塌，而造成施工工人死亡，有原告提出之新聞報導在卷可參（見本院卷一第169頁），然此工安意外發生之時，系爭大樓尚未有地面上樓層之興建，有上開新聞報導照片可憑，顯見並非原告買受之預售屋本身屋內發生兇殺、非自殺死亡等情，衡諸一般交易觀念，難謂該工安意外將導致預售屋之價值、效用、品質減損。原告主張因該工安意外導致購買之預售屋價值減損，具有物之瑕疵云云，與一般社會通念不合，且其並未提出其他證據證明系爭房地因該工安意外造成交易價值降低，是其主張，難謂有理。

4.而系爭預售契約第25條第1項：「除經雙方各別磋商同意之約定外，乙方（即被告）違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「瑕疵擔保責任」之規定者，甲方（即原告）得解除本契約；解約時乙方除應退還甲方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之十五計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限」（見本院卷一第87頁），系爭預售契約第11條第2項：「乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾一日應按已兌現價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方

。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，甲方得依第25條違約約定處理。」（見本院卷第依第74頁），故依系爭預售契約第11條及第25條約定內容，可知兩造約定若被告逾期3個月未開工或未取得使用執照，則原告得依第25條第1項約定解除契約。而本件原告係主張被告逾53日取得使用執照，並未逾期3個月，故原告依系爭預售契約第25條第1項約定，解除系爭預售契約云云，難認有據。

5.綜上，原告以臺北民權郵局000499號存證信函通知被告解除系爭預售契約，難認有據。而因原告係以上開存證信函為系爭預售契約之解除，故系爭預售契約得否因原告以該存證信函所為之意思表示而解除，應著重於原告寄發存證信函時，是否確實存有存證信函所載之得解除契約事由或物之瑕疵，而且被告嗣於107年6月27日以樂群二路郵局第396號存證信函催告原告給付價金，並預為聲明逾期逕依系爭預售契約第25條第2項解除契約，系爭預售契約業經被告合法解除（詳見下述），故原告再於本件主張其他未載於臺北民權郵局000499號存證信函之事項，並據以主張亦屬原告以臺北民權郵局000499號存證信函為解除契約所得主張之物之瑕疵云云，實不可採。又訴外人林美惠讓渡系爭預售契約所有權利義務與原告，所繳納之價金數額為2,627萬元，原告領回1,361萬6,000元等情，兩造均不爭執，然因原告以臺北民權郵局000499號存證信函為契約解除，於法無據，因此，原告先位主張以臺北民權郵局000000號存證信函解除系爭預售契約，並依民法第259條及第179條規定，請求被告返還已付價金1,265萬4,000元（即2,627萬元-1,361萬6,000元=1,265萬4,000元），並無理由。

㈡若無理由，則被告依系爭預售契約第25條第2項約定解除契約，是否有理由？

1.查系爭預售契約第 25條第2項：「除經雙方各別磋商同意

之約定外，甲方違反『付款條件及方式』之規定者，買賣雙方並得解除契約；解約時，乙方得沒收依房地總價款百分之十五計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。」（見本院卷一第88頁），而系爭預售契約第 8條：「甲方應依附件三付款明細表約定之各期工程進度完工後，於接獲乙方書面繳款通知書七日內，依乙方指定之繳款方式至乙方指定之繳款地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；....如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息者，經乙方以書面催繳，經送達七日內仍未繳者，視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第二十五條第二項違約規定辦理。」、第9條：「...一、不辦貸款：甲方不辦理金融機構貸款者，於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，應繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保..」，有系爭預售契約存卷可憑（見本院卷一第68頁至第69頁）。

2.而被告於107年6月7日以樂群二路郵局第348號存證信函，催告原告於文到7日內依約辦妥一切貸款手續，原告於107年6月8日收受該存證信函後，並未辦理貸款手續；被告再於 107年6月27日以樂群二路郵局第396號存證信函，催告原告於文到7日內繳納預定貸款金額之半數2,945萬元，並開立與另半數未繳納金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票，且預為聲明逾期逕依系爭預售契約第 25條第2項解除契約不另通知，原告於107年6月28日收受該存證信函，並未依該存證信函催告內容為之等情，兩造亦不爭執，故被告以樂群二路郵局第 396號存證信函通知原告遵期履行，未遵期履行則逕行解除契約，系爭預售契約於 107年7月6日予以解除。

㈢系爭預售契約第25條第2項之違約金是否過高？應否酌減？

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。

違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害賠償總額。民法第250條定有明文。又按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。又約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任；民法第252條規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院83年度台上字第2879

號、86年度台上字第1084號、92年度台上字第697號、92年度台上字第2747號、104年度台上字第530號裁判意旨參照）。

2.系爭預售契約第25條第2項就違反「付款條件及方式」之違約金約定，為系爭房地買賣總價款之15%即1,265元萬4,000元，並未逾預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24條第4項所訂之比例數額上限。又系爭房地買賣總價為8,436萬元，總價之15%為1,265萬4,000元，而被告於99年度至105年度期間之每年淨利率分別為25%、30%、23%、23%、33%、34%、34%，有被告99年度至105年度經會計師查核簽證之綜合損益表存卷可憑（本院卷一第443至447頁），平均淨利率為28.8571%，是倘本件原告依約履行，即使依被告之平均淨利率計算，被告可獲得之淨利為2,434萬3,850元（計算式：8,436萬x 28.8571%＝2,434萬3,850元，元以下四捨五入），今因原告違約不履行，致被告無法取得上開利益，而目前之房價已較訂約時（即102年）明顯下跌，系爭房地所在區域跌價甚多，有不動產交易實價查詢服務網及媒體報導附卷可查（見本院卷一第449頁至第452頁），則被告縱事後再行出售系爭房地，已難認得以本件買賣總價之金額成交，更況尚有未行出售前之利息損失，是被告所受上開利潤之損失，堪認係因原告不履行契約所受之積極損害。再者，被告係委託訴外人海悅公司銷售系爭房地，而支出服務費427萬2,772元乙節，業據提出服務費收訖證明書為證（見本院卷一第471頁），原告既不爭執上揭文書之真正，自堪信實，此筆費用不因系爭預售契約解除而得請求返還，然被告原本支付此筆費用係因系爭預售契約成立，現系爭預售契約卻因原告未依約履行而經被告解除，此筆費用屬被告因原告違約所受之損害。本院審酌上情認系爭預售契約第25條第2項約定房地總價款15%之違約金，尚與被告因原告違約所受之損害相當，難認有違約金過高而應酌減之情。

3.原告固另稱審酌被告預期營業利益之損失，應以財政部公布之住宅營建同業利潤標準為依據，然財政部公布之住宅營建同業利潤標準僅為平均統計數據，無法代表各別營建廠商之確實利潤標準，被告於本件業已提出99年至105年期間之每年淨利率，故應以被告之平均淨利率判斷原告依約履行時，被告可獲得之淨利數額，原告前開主張，難認有據。

㈣原告主張被告逾期取得使用執照而應給付遲延利息，並以遲延利息債權與違約金債權為抵銷後，請求被告給付910萬980元，是否有理由？

1.查系爭預售契約第11條：「本大樓之建築工程應於103年9月1日之前開工，106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，並以取得使用執照視為完工，但有下列情事之一者，得順延其期間：㈠因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。㈡因政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由時，其影響期間。...」，有系爭預售契約在卷可稽（見本院卷一第74頁），而系爭大樓於107年2月23日取得使用執照，已逾上開約定之106年12月31日，被告抗辯：因颱風得順延13日及政府法令變更而得順延72日，原告則主張：僅得因颱風而順延8日，而勞基法於105年1月1日施行規定勞工每週工作時數由雙週不得超過84小時修正為單週不得超過40小時及105年12月23日一例一休之施行，非屬政府法令變更而受有影響之得順延事由，自應由被告舉證上揭日數屬得順延之期間。

2.被告抗辯：103年7月23日、103年9月21日、104年7月10日、104年8月7日、104年8月8日、104年9月28日、104年9月29日、105年7月8日、105年9月17日、105年9月27日、105年9月28日、106年7月29日、106年7月30日均因臺北市政府人事處公告颱風假而得順延，然103年9月21日、104年8月7日、106年7月29日僅晚間達停止上班標準，有臺北市

政府人事處公布之本市歷次天然災害停止上班上課訊息在卷可佐（見本院卷一第437頁至第438頁），故此3日非屬被告得主張因天災而順延之日數。至於原告主張104年8月8日、105年9月17日、106年7月29日、106年7月30日皆屬週六或週日，依臺北市建築工程夜間及例假日施工管理辦法第4條規定，得進行工程相關工作時數僅為9小時，故該4日僅得計算為順延2日云云，然臺北市建築工程夜間及例假日施工管理辦法第4條所管制之施工作業範圍為：連續壁施工作業、打樁及樁基礎施工作業、地下室安全措施組立作業（含開挖作業）、鋼結構組立作業、混凝土澆置作業、建築物拆除工程及岩石、混凝土、磚牆等破碎作業、吊車之裝卸作業，104年8月8日、105年9月17日、106年7月29日、106年7月30日縱為週六或週日，然原告並未舉證上開日期所進行之工程即為上開辦法第4條所管制之施工作業，則原告主張該4日僅得計算為順延2日，洵難採認。因此本件被告因天災而順延之天數應為10日。

3.至於勞基法於105年1月1日施行，規定勞工每週工作時數由雙週不得超過84小時，修正為單週不得超過40小時，雖為法定工時之法令變更，然勞工每週工時之減少，仍可經由勞工人數調配以遵守完工期間，受影響者為被告支出之成本，被告並未舉證系爭大樓之完工確實因上開規定而受影響，因此被告抗辯應順延26日云云，難認有據。再者，勞基法一例一休之修正，僅係規範雇主若要求勞工在星期六上班，需另外計算加班費，而非一概禁止勞工在星期六工作，此部分僅係被告人事成本之增加，被告同樣未舉證完工期日因此法令變更而受影響，因此被告抗辯應順延53.43天云云，難認有據。因此，本件被告抗辯因系爭預售契約11條第1項第1款及第2款約定，所得順延之日數應為10日，故被告應於107年1月10日取得系爭大樓使用執照，被告卻至107年2月23日始取得，逾期43日，而依系爭預售契約第11條第2項約定，被告每逾一日應按已兌現價款依

萬分之五單利計算遲延利息予原告，故被告逾43日取得使用執照，應給付遲延利息56萬4,805元（計算式：2,627萬元x 0.0005x 43＝56萬4,805元），原告主張與應給付被告之違約金為抵銷（見本院卷二第25頁），應屬有據。

4.綜上，被告抗辯依系爭預售契約第 25條第2項約定，沒收房地總價15%計算之違約金即1265萬4,000元，然原告於本件以對被告之遲延利息債權56萬4,805元為抵銷，故此數額之違約金債權因原告為抵銷而消滅，被告即無保有此筆款項之法律上原因，因此原告請求被告返還56萬4,805元，自有理由。逾上開數額，難認有理由。

五、末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；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；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233 條第1 項前段及第203條分別定有明文。本件原告起訴請求被告返還買賣價金，有民事起訴狀可參（見本院卷一第11頁至第25頁），嗣於107年10月17日以民事準備狀請求酌減違約金及為抵銷意思表示後，以備位聲明請求被告給付910萬6,900元，原告並未陳報被告收受民事準備狀繕本之日期，然依民事答辯二狀之書寫日期為107年11月1日及內容載有：「原告於107年10月17日民事準備狀提出...」等語（見本院卷二第108頁及第97頁），應可認被告於107年11月1日受原告催告給付上開款項，被告迄今未給付，故原告請求被告給付56萬4,805元自107年11月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

六、綜上所述，本件原告先位主張以臺北民權郵局000499號存證信函解除系爭預售契約，並依民法第259條、第179條規定請求被告返還已付價金1,265萬4,000元，及自被告受領起訴狀

繕本翌日起，按週年利率5%計算之利息，為無理由。另被告以樂群二路郵局第396號存證信函解除系爭預售契約，原告備位主張被告依系爭預售契約第25條第2項約定沒收按房地總價款15%計算之違約金1,265萬4,000元過高，應酌減為5%，並以被告逾期53日取得使用執照應給付原告之遲延利息為抵銷後，請求被告給付910萬6,900元及遲延利息部分，僅其中56萬4,805元，及自107年11月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此數額部分，則予駁回。至於原告聲請函詢臺北市政府勞動局有關系爭大樓工安意外後之檢查及處分相關資料、命被告提出系爭大樓自105年1月1日起至完工日止之施工日誌及監造報告及聲請勘驗現場等，因本院業已認定被告抗辯之因勞基法修正而應順延之日數不可採，故就函詢系爭大樓工安意外後之檢查及處分資料及命被告提出系爭大樓自105年1月1日起至完工日止之施工日誌及監造報告，均無調查必要。而勘驗現場部分，因被告業已提出目前之現況照片，原告並未否認現況照片之真正，故無至現場勘驗之必要，均附此敘明。

七、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已無所附麗，依法併予駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　18　　日

民事第四庭　　法　官　何若薇

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　　108　　年　　1　　月　　18　　日

書記官　黃怜瑄