

臺灣臺南地方法院民事判決

106年度重訴字第230號

原告 蔡鳳真
黃正弘
杜佳軒
陳玉蘋
林明賢

上5人共同

訴訟代理人 謝依良律師

被告 僑昱建築股份有限公司

法定代理人 蘇國桂

訴訟代理人 莊美貴律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國109年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應分別給付原告如附表二所示之金額，及均自民國106年9月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之1，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告各以附表二所列應供擔保金額供擔保後得假執行。但被告如各以附表二所應給付原告之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一) 被告在坐落臺南市○區○○段○○○○號等15筆土地上興建「僑昱iLife」大樓（下稱系爭建案），原告分別於附表一所示簽約日期與被告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），向被告購買如附表一所示之預售房屋及基地，兩造所簽立之系爭契約第11條第1項約定，系爭建案之建築工程應於民國100年2月11日之前開工，並應於102年11月11日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設

01 施，並取得使用執照，第11條第2項約定賣方如逾前款期
02 限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價
03 款依萬分之5單利計算遲延利息予買方，原告至102年11月
04 11日前已繳房地價款分別如附表一所示，而被告遲至104
05 年2月24日始取得使用執照，共逾期470天，依系爭契約第
06 11條第2項之約定，被告應分別給付原告如附表一所示之
07 逾期取得使用執照之遲延利息。

08 (二) 對被告抗辯之陳述：

- 09 1、原告蔡鳳真於102年4月15日簽約時並不知悉被告無法於7
10 個月內取得使用執照，被告亦未告知原告蔡鳳真其無法履
11 行系爭契約第11條約定或修改該約定內容，僅要求原告蔡
12 鳳真按房屋及土地價款分期給付明細表之付款期程付款，
13 原告蔡鳳真亦未與被告達成不請求遲延利息之協議。
14 2、就被告主張得展延取得使用執照日期之各項事由，表示意
15 見如下：

- 16 ① 行政院勞工委員會南區勞動檢查所（下稱南區勞動檢查所
17 ）100年3月25日才函知檢查合格，應延展43天部分：被告
18 前為南富營造公司，62年創立，興建諸多建案，為臺南市
19 頗具規模及經驗之建商，99年規劃興建系爭建案時，已營
20 運達37年，當知悉建築工地為勞動場所，為防止職業災害
21 ，保障工作者安全及健康，應遵守相關勞動法令規定，應
22 於申請實施勞動檢查合格後，方能使勞工作業，而系爭建
23 案為危險性工作場所審查及檢查辦法中之丁類危險性工作
24 場所，依職業安全衛生法第1條、第4條、勞動檢查法第26
25 條第1項第6款、危險性工作場所審查及檢查辦法第2條第4
26 款第1目、第4條第1項規定，被告於勞工作業30天前，應
27 向南區勞動檢查所申請實施勞動檢查合格後方能使勞工在
28 該場所作業。系爭建案之工地既為危險性工作場所，被告
29 於使勞工作業30日前即應依上開規定辦理，而系爭契約第
30 11條係被告所制定之定型化契約，被告自應預留作業期間
31 ，受契約所約定之開工期限拘束，被告主張審查日數43天

屬非可歸責於被告之事由，應無足採。又勞動檢查法第17條第1項、第19條規定，檢查機關應於受理申請後30日內，為書面審查或於必要時至工作場所實施檢查，並將審查結果以書面通知事業單位。但可歸責於事業單位者，不在此限。本件南區勞動檢查所受理被告申請後於100年1月5日即函知被告召開審查會，然至同年3月25日始函知被告審查合格，適足以證明係可歸責於被告，南區勞動檢查所方會遲延通知審查結果。

② 103年4月23日至103年5月23日、103年6月13日至103年7月13日遭勞動部職業安全衛生署（下簡稱安全衛生署）勒令停工共計62天部分：被告有遵守營造法規、職業安全衛生法、職業安全衛生設施規則及勞動檢查法等相關法規之義務，其因不符合法令要求而遭勒令停工，自屬可歸責被告。

③ 系爭建案全棟浴廁改為鋼筋混凝土材質因而增加施工期間156天部分：社團法人臺南市建築師公會鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）固認全棟浴廁改為鋼筋混凝土材質所需增加工期為77天，惟原告及其他買受人並未要求被告改用鋼筋混凝土施工，被告亦未舉證係因買受人要求，故因此增加工期77天，不能歸咎原告。且系爭契約為被告制定之定型化契約，對被告並無不利，被告自應遵守契約約定，被告自行改用鋼筋混凝土施工會增加工期，乃被告應考慮之事項，非不可抗力因素，自屬可歸責被告，被告不能要求順延。

④ 系爭建案因78戶要求變更設計而增加施工期間共188天部分：

(1) 系爭契約為被告制定之定型化契約，被告當已詳加審酌相關約定之合理性，系爭契約第11條規範開工及取得使用執照期限，並未明文將原告變更設計部分列入應不計工期之事由，兩造既無就此明文約定，即便原告本件變更設計部分確實會導致系爭建案工期增加，仍不符合不計入工期之

排除事由。

- (2) 被告接受原告或其他客戶變更設計之申請時，兩造對取得使用執照期限既無合意變更，被告即仍有遵守取得使用執照期限之義務，不得據此主張順延：依系爭第12條約定「第1項：買方申請變更設計之範圍以室內隔間為限（已施作部分不得變更）...、第2項買方若要求室內隔間變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限，已施作部分不得變更...」等語，可知買方申請變更設計時，被告可請求變更設計之範圍以「尚未施作之室內隔間」為限，且需得被告同意，此約定之目的係在買方申請變更設計時，讓被告可就尚未施作之部分及時變更，亦讓被告自行考量是否接受變更設計之申請及為施工安排，是依系爭契約第11條、第12條之約定，被告既明知有遵守系爭契約第11條於102年11月11日取得使用執照之義務，則即使變更設計確實會導致系爭建案工期增加，被告既仍接受申請變更設計，若因此而增加工期即屬可歸責被告，不能要求順延工期。而另案鑑定報告雖認原告蔡鳳真（2A1）103年3月9日工程變更需增加工期2天，惟此工程變更是工程結構完成後，被告始派人施工，且非申請核發使用執照審查項目，不論被告有無施作，均不影響取得使用執照期限，雖認原告黃正弘102年3月30日工程變更需增加工期1天，惟明細表之項次1、4、5係要求將拋光石磚更換為耐磨地板，確認臥室耐磨地板、客廳走道、廚具櫃身顏色，係於被告尚未施作前即已提出，當不會增加工期，項次2、3則係減作不會增加工期，又原告黃正弘103年1月19日、103年2月22日工程變更均係於被告尚未施作前提出，不會增加工期，且上開工程變更均非申請核發使用執照所需審查項目，不論被告有無施作，均不影響取得使用執照期限。又另案鑑定報告雖認原告杜佳軒（4B1）101年5月8日工程變更需增加工期3天，惟當時被告尚未進行內部施

01 工，原告要求工程變更，不會增加工期，且此部分並非申
02 請核發使用執照需審查項目，不論被告有無施作，並不影
03 響取得使用執照期限。另案鑑定報告雖認原告陳玉蘋（4B
04 2）102年3月30日工程變更需增加工期1天，惟此工程變更
05 係於被告尚未進行內部施工前，即已提出，應不會增加工
06 期，綜上，另案鑑定人雖以「各客戶申請變更日期係於使
07 用執照核發日前，且其合計變更金額係屬追加者，依專業
08 判斷所需展延工期」之標準認客戶工程變更需增加施工日
09 數48日，亦不能作為被告主張因此增加工期影響其取得使
10 用執照期限之依據。

- 11 (3) 又縱認原告申請變更設計應增加工期，原告亦僅需就各自
12 工程變更所應增加之工期負責，亦即各自就其計算遲延利
13 息之天數各自減少因各自工程變更增加之天數，至其他客
14 戶工程之變更，乃被告與其他客戶之協議，基於契約相對
15 性，與原告各人無關，被告要求原告容忍及同意順延工期
16 ，並不合理。

17 ⑤ 因客戶要求變更設計而申請變更設計審查期間77天部分：

- 18 (1) 依臺南市政府103年10月14日府都設字第1030958272號函
19 ，臺南市政府係就「都市設計審議變更部分」函知同意變
20 更，可知被告應係就都市設計部分申請變更，與客戶要求
21 變更設計無關，原告否認被告因客戶要求變更設計，致需
22 申請第一次變更設計，被告應就申請第一次變更設計之原
23 因是否與客戶要求變更設計有關及日期，負舉證責任。

- 24 (2) 原告蔡鳳真、黃正弘、杜佳軒、陳玉萍變更之工程，均非
25 須向臺南市政府申請變更設計之工程，被告向臺南市政府
26 申請變更設計與原告無關。又其他客戶有無提出變更設計
27 原告無從知悉，且被告為履行對其他客戶之義務，進行設
28 計變更之審查期間，要求原告應予容忍，同意順延工程，
29 基於契約之相對性，顯不合理。

30 ⑥ 核發使用執照審查期間60天部分：被告非無經驗建商，當
31 知悉主管機關辦理核發建築物使用執照審查作業期間，被

告既於系爭契約第11條第1項約定102年11月11日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，當應已估計酌留時間，又依臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點第4點規定，須建築物主要構造或主要設備經初驗與核准圖說相符者，始得核發建物使用執照，否則應辦理複驗並現場確認改善完成後，始得核發建築物使用執照，則被告要求順延核發使用執照審查期間60天，自應就申請核發使用執照過程未遭要求辦理複驗及臺南市政府工務局無故拖延審查期間或延宕核發使用執照，負舉證責任，惟被告就上開事實並未提出任何證據證明，自難憑採，況依臺南市政府工務局南市工管一字第103001847100號函可知被告係於103年12月24日遞件申請，臺南市政府工務局於103年12月30日即函知有12個項目不符應予改正，而被告遲至104年2月16日始完成缺失改正，臺南市政府工務局旋於104年2月16日完成書審，並於同年月17日結案，因翌日適逢農曆春節假期，因此臺南市政府工務局於春節假期過後第1天上班日即104年2月24日即核發使用執照，由上可知，臺南市政府工務局審核程序，並無拖延情事，審查期間長達60天實係歸責被告缺失改正時間過久所致。

- ⑦施工期間因強風、下雨、停電等天候因素停工日期94天：
- (1)依工程慣例，建商訂定工期多已考量影響工期之天候因素，被告為有經驗建商亦知悉此情始承諾102年11月11日取得使用執照。系爭契約第11條第1項第1款約定之「因天災地變等不可抗力」，應達到或接近不可抗力，致完全無法施工，本件工程施工期間並無足夠證據證明，整體天候有極端、異於尋常之情況，當不能遽以天候因素要求延展取得使用執照日期。
 - (2)參酌「臺南市政府及所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算注意事項」第5條第2項明定展延工期標準，可為雨天順延工期判斷依據，被告應舉證證明停工日符合上開標準

，且縱遇豪雨，惟若當日所施作工作項目與下雨等天候因素間如不具因果關係，亦不得予以延長期限（如依施工進度表，該日是室內施工，縱遇雨天，仍不得主張因停工而要求延長期限），被告應提出「施工進度表」、「當日施工項目」、「當日施工地點」、「天候」、「下雨量」、「工程慣例」等因素或資料以判斷停工當日施工項目是否與下雨等天候因素有因果關係。

(3) 系爭鑑定報告書固認因天候因素符合不計工期天數49.5天，惟此乃被告無法提供施工網狀圖以確認施工預定進度及施工要徑，亦無法提供施工紀錄照片，致鑑定人僅能依建築常規及該日天候狀況，判斷是否應予停工，無法考量當天被告實際施工進度是否會受天候因素影響，此鑑定意見與實際狀況有所落差，不足採為有利被告之認定。

3、本件為預售屋買賣，買受人即原告有按期給付價款義務，惟繳付價款後受有利息損失、不能使用該筆款項投資之損失及建商倒閉風險，而出賣人即被告收受買受人分期付款後，則得降低借貸或建屋成本、倒閉風險，原告為冀求建商依約完工及交屋，按期交付價款承受諸多不確定風險，被告為使買受人相信其遵守取得使用執照期限，並按期交付價款，乃於系爭契約第11條第2項約定遲誤開工或取得使用執照，願按日給付已繳房地價款萬分之5單利之遲延利息予買方，此約定對買賣雙方均為公平，被告無正當理由遲誤取得使用執照期限，原告依系爭契約第11條約定，提起本件訴訟請求被告給付遲延利息，係合法行使契約之正當權利，未違反公共利益，亦非以損害他人為主要目的，並無權利濫用之情事。

4、參酌內政部公布，行政院消費者保護委員會通過之「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第12條第（二）項規定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」，則系爭契約第11條第2項約定按已繳付之房地總價

款萬分之5計算違約金，為主管機關所定之最低下限，且違約金之約定為當事人契約自由、私法自治原則之體現，被告為臺南市知名建商，具有相當經濟能力及社會地位，議約能力應高於一般民眾，系爭契約為其預先擬定用以與不特定多數消費者訂立之同類契約，系爭契約既約定如逾期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算名為「遲延利息」之違約金，應已盱衡自己履約之意願、經濟能力、違約時原告所受損害程度等主、客觀因素，週全考慮契約內容之合理性等一切情狀，本於自由意識及平等地位為自主之決定，系爭契約第11條第2項約定按已繳付之房地總價款萬分之5計算違約金，堪稱允當，難認有何顯失公平。原告購買系爭大樓係為自住，於被告遲延完工期間，除蒙受已繳價金無法另行利用之機會成本外，尚須額外支付租金，而本件違約金以每日萬分之5計算，年息為18.25%，尚未逾越法定年利率20%上限。

- 5、系爭契約第25條第1款規定：「賣方違反『主要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約。」，顯係賦予買方得選擇不解除契約，而要求賣方給付違約金之權利，蓋取得使用執照時間，影響交屋時點，被告本有按時取得使用執照之義務，故使買方得請求遲延利息，以代解除契約，若原告以解除契約方式處理本件買賣，依系爭契約第25條第3款，被告除須退還原告已繳納之房地價款及遲延利息外，尚應賠償房地總價款百分之15之違約金，依原告房地總價最低新臺幣（下同）1,935萬元、最高2,628萬元，房地總價款百分之15之違約金最低2,902,500元、最高3,942,000元，益證原告請求之違約金並無過高，原告未解除契約僅請求遲延利息，對被告並無不利，更無違反誠信原則。至系爭契約第25條第5款：「買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償」，係規範苟買方選擇解除契約，

01 僅能按同條第3款要求賣方退還已繳之房地價款、遲延利
02 息及賠償房地總價款百分之15之違約金，不能另行請求其
03 他損害賠償，並非限制買方不可選擇不解除契約而依系爭
04 契約第11條第2項請求遲延利息之權利。

05 (三) 並聲明：被告應分別給付原告如附表一所示金額，及自起
06 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
07 算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則抗辯以：

09 (一) 原告蔡鳳真在系爭建案興建後期，親自或經由同為買受人
10 之洪慶齡向被告購買附表一之預售屋，當時被告人員即有
11 告知無法於預定日期取得使用執照，是原告蔡鳳真於簽約
12 時已明知無法依契約所載日期取得使用執照，且同意不請
13 求遲延利息。

14 (二) 被告得依系爭契約第11條但書之約定，展延取得使用執照
15 之期限，被告得主張展延之日數分述如下，經展延後應無
16 逾期取得使用執照之情事：

17 1、南區勞動檢查所審查日數43天：系爭建案於99年12月13日
18 取得建築執照後，原預定100年2月11日開工，惟系爭建案
19 為臺南市第一座高26層樓隔震住宅建築，依規定須經南區
20 勞動檢查所進行工作場所安全評估審查合格始得施工，被
21 告於開工前30天即向南區勞動檢查所申請工作場所安全評
22 估審查，南區勞動檢查所雖於100年1月5日以勞南檢營字
23 第1001000031號函通知被告於100年1月17日召開「僑昱iL
24 ife集合住宅新建工程」丁類危險工作場所審查會為安全
25 評估審查，惟至100年3月25日才以勞南檢營字第10050038
26 93號函知被告審查合格，自100年2月11日預定開工日至10
27 0年3月25日收受審查合格函，共43天，為行政機關審查作
28 業期間，非被告所能控制，不可歸責被告。

29 2、103年4月23日至同年5月23日、103年6月13日至同年7月13
30 日遭安全衛生署勒令停工共計62天：系爭建案因南區勞動
31 檢查所對工作場安全評估查核非常嚴格，稍有不妥即勒令

01 停工，又系爭建案興建工程係由巨道營造有限公司（下稱
02 巨道營造公司）承攬，現場作業均由巨道營造公司負責，
03 非被告控管，安全衛生署以高差二公尺以上外牆施工架未
04 設置護欄、護蓋或安全網或未設勞工安全上下之設備等，
05 命被告自103年4月23日至同年5月23日、同年6月13日至同
06 年7月13日停工，或為巨道營造公司，或為其下游包商施
07 工人員疏失，又改善此等缺失僅需1、2天，南區勞動檢查
08 所因作業程序未於缺失改善完畢後立即複檢，致被告需遵
09 行政命令於1個月期間不能施工，非被告所能預期、控制
10 ，非可歸責於被告，當應准予順延，始符合公平。

11 3、系爭建案全棟浴廁改為鋼筋混凝土材質因而增加施工期間
12 156天：系爭建案室內浴廁牆垣原規劃設計為磚造、濕式
13 輕隔間，被告應買受人要求及基於提供買受人享有最高級
14 住宅之理念下，在未追加買賣價金之情形下，將全棟浴廁
15 改用品質最佳之鋼筋混凝土材質，原預定每層樓15天施工
16 期間因此增加6天，26層樓共增加156天（26樓×6天）。

17 4、系爭建案因78戶要求變更設計而增加施工期間共188天：
18 每位買受人對房屋需求各有不同，被告無法於規劃設計之
19 初預估客戶變更設計所需工期，且系爭建案為臺南地區第
20 一棟隔震設計大樓，品質業較其他大樓高級，買受人更要
21 求各項設計符合需求，被告為使買受人能購買符合個人需
22 求舒適居住之房屋，於系爭契約第12條約定買方可申請變
23 更設計1次，對買受人變更設計申請均予同意，系爭建案
24 共96戶，多達78戶申請變更室內設計，部分買受人甚違反
25 約定不止一次申請變更設計，其中本件原告蔡鳳真於102
26 年10月18日、103年3月9日、104年3月24日三度變更設計
27 ；原告黃正弘於101年6月3日、102年3月26日、同年3月30
28 日、103年1月19日、同年2月22日四度變更設計；原告杜
29 佳軒於101年5月8日、103年11月20日二度變更設計；原告
30 陳玉蘋於102年3月30日變更設計；原告林明賢於101年1月
31 10日變更設計，應客戶要求變更設計共增加工期188天，

01 此有「僑昱建築 iLife 客戶工程變更明細表」、「客變增
02 加工作日數總表」可憑，此非被告所能預期，非可歸責於
03 被告之事由，應予以順延。

04 5、因客戶變更設計而申請變更設計審查期間 77 天：被告應買
05 受人要求變更設計，依規定必須辦理相關建造執照施工圖
06 面變更，被告於 103 年 7 月 29 日申請第一次變更設計，惟臺
07 南市政府至 103 年 10 月 14 日始以府都設字第 1030958272 號
08 函通知被告同意變更，審查期間長達 77 天，臺南市政府雖
09 以 109 年 5 月 26 日府都設字第 1090623700 號表示並無遲延審
10 查期日，但此乃一般機關慣行回覆，豈有主管機關承認遲
11 延審查期日，且觀之上開函文，可知被告確於 109 年 7 月 29
12 日提出變更設計申請，主管機關兩度要求修正重新提送，
13 乃行政機關為免其責任之作為，實際上，文件難免有瑕疵
14 ，惟不需以退回重新提出申請之方式為之，此審查期間不
15 應計入遲延日數。

16 6、核發使用執照審查期間 60 天：系爭建案 103 年 12 月 24 日竣
17 工後被告隨即向臺南市政府工務局申請核發使用執照，惟
18 臺南市政府工務局至 104 年 2 月 24 日始核發使用執照，歷經
19 2 個月，共計 60 天，此為公務機關相關承辦單位之作為，
20 非被告所能預期，非可歸責於被告，當應予順延。

21 7、天候因素停工 94 天：系爭建案為高樓層建物，為顧及勞工
22 安全遇強風、下雨即需停止施工，合計停工 94 天，有停工
23 紀錄表可憑，另案鑑定報告亦認因天候因素會增加施工天
24 數，此受天候影響之天數超乎預期，亦非可歸責於被告之
25 事由，應予以順延。

26 (三) 原告分別於附表一所示日期與被告簽立系爭契約，均在系
27 爭建案開工後購買，就系爭建案興建進度遲延之情事應為
28 原告簽立系爭契約時即已明知，惟因系爭契約為內政部所
29 制定之定型化契約，系爭大樓預售時適內政部所制定之定
30 型化契約初推行時期，系爭契約備受矚目，政府機關曾多
31 次派員稽查簽約情形，指示被告不得更改契約內容，因此

被告僅與原告簽立系爭契約時口頭說明無法於預定時程取得使用執照，未修改系爭契約中關於主建物完成、取得建造執照日期，而被告在系爭建案施工期間均有定期以信件或電子郵件檢附照片通知包含原告在內之各買受人相關施工情形、工程進度，是原告應明知系爭建案無法於系爭契約所約定之日期完成，原告於進住所購買之房屋逾2年，享受被告提供資源後，又提起本件訴訟請求遲延利息，有違民法第148條之規定。

(四) 被告雖無逾期取得使用執照之遲延責任，但為表現誠意，已與系爭建案預購戶93戶中之84戶，達成「1.雙方均拋棄買賣合約書內容違約部分法律上請求權。2.合約坪數的誤差互不找補。3.工程變更管理費乙方（即被告）僅收取追加項總額的5%。4.乙方同意代付甲方（即系爭大樓買受人）6個月管理費。」之協議，並簽訂協議書，復經系爭大樓管理委員會爭取再增加提撥2,499,795元做為公共基金及增加桌球運動設備等多項公共設施，原告5人雖未簽立協議書，惟其等自交屋入住迄今逾2年，已有享受被告增加提撥2,499,795元公共基金、增設公共設施等之利益，縱因被告逾期取得使用執照受有損害，亦僅為存款利息之損失，是若認被告應給付遲延利息，其性質為違約金，以每日萬分之5計算亦屬過高，請准為酌減。

(五) 依系爭契約第11條第2項後段約定，若逾期3個月未取得使用執照即視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理，而有關違約處罰，於系爭契約第25條第1款約定買方得解除本契約；第3款約定買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之15（不得低於百分之15）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限；第5款約定買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償，是若賣方逾期3個月未取得使用執照，買方得主張解除契約，

並依第25條第3款為請求，原告既主張被告逾期470天未取得使用執照，依系爭契約第11條第2項後段，原告應得主張解除契約，並依第25條第3款向被告為請求，惟原告並未依系爭契約第25條解除契約，則依系爭契約第25條第5款約定，原告應不得另行請求其他損害賠償。

(六) 並聲明：請求駁回原告之訴。

三、兩造不爭執之事項：

(一) 原告分別於附表一買賣契約簽立日期欄所示日期與被告簽立不動產買賣契約書，詳細內容如原告所提出之不動產買賣合約書，買賣契約第11條均有約定：「一、本預售屋之建築工程於100年2月11日之前開工，102年11月11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，得順延其期間：(一) 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。(二) 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。(三) 本預售屋外水、外電、電信及瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期須依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」。該遲延利息之約定核屬違約金性質，兩造不爭執。

(二) 系爭建案大樓於103年12月24日竣工，被告就系爭建案建物於104年2月24日取得使用執照，與契約所定102年11月11日取得使用執照日期差距470天。

(三) 被告已於附表一買賣標的交付日期欄所示之日期依兩造間不動產買賣契約交付買賣標的與原告。

(四) 原告截至102年11月11日已分別繳付如上附表一所示之買賣價金。

(五) 原告均有就本件買受之建物為變更設計，原告蔡鳳真分別

於102年10月18日、103年3月9日、104年3月24日變更設計，共計3次；原告黃正弘分別於101年6月3日、102年3月26日、同年3月30日、103年1月19日、同年2月22日變更設計，共計4次；原告杜佳軒分別於101年5月8日、103年11月20日變更設計，共計2次；原告陳玉蘋於102年3月30日變更設計1次；原告林明賢於101年1月10日變更設計1次。

(六) 原告對被告所提出被證3、4、5、6、7、8、9之真正不爭執。

四、兩造爭執事項：

(一) 原告蔡鳳真是否有與被告達成協議不追究遲延責任？原告蔡鳳真是否仍能請求逾期取得使用執照之違約金？

(二) 被告是否有逾期取得使用執照？如有，逾期日數為何？

(三) 被告抗辯本件工程有上開契約第11條第1項但書之不可抗力或非可歸責被告之事由是否可採？如是，被告主張下列各項應順延之施工日數是否合理？

1、南區勞動檢查所就系爭大樓新建工程所為之審查日數43天？

2、系爭大樓施工期間曾分別於103年4月23日至103年5月23日、103年6月13日至103年7月13日遭安全衛生署勒令停工共計62天？

3、系爭建案全棟浴廁改為鋼筋混凝土材質因而增加施工期間156天？

4、系爭建案因78戶要求變更設計而增加施工期間共188天？

5、系爭建物因客戶要求變更設計，被告於103年7月29日提出第一次變更設計申請，臺南市政府至103年10月14日始同意變更，該審查期間77天？

6、系爭建案於103年12月24日竣工，臺南市政府工務局於104年2月24日核發使用執照，期間之審查期間60天？

7、施工期間因強風、下雨、停電等天候因素停工日期94天？

(四) 如被告有逾期取得使用執照情事，原告於住進系爭建案大樓2年後再提起本件遲延利息之請求，有無違反民法第148

01 條規定？

02 (五) 如原告得依買賣契約第11條第2項請求被告給付遲延利息
03 (即違約金)，該違約金是否過高？

04 (六) 依兩造所簽立之不動產買賣契約第25條約定，兩造履行契
05 約交屋、付款後，原告是否得再依系爭契約第11條第2項
06 請求遲延利息？

07 五、本院之判斷：

08 (一) 原告蔡鳳真是否有與被告達成協議不追究遲延責任？原告
09 蔡鳳真是否仍能請求逾期取得使用執照之違約金？經查：
10 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
11 ，民事訴訟法第277條定有明文。原告蔡鳳真主張被告逾
12 系爭契約第11條第1項所約定應於102年11月11日取得使用
13 執照之事實為被告所不爭執，上開事實即可認定為真，被
14 告雖抗辯原告蔡鳳真於交屋時曾與被告達成不依系爭契約
15 第11條第2項約定請求遲延利息之協議，惟為原告蔡鳳真
16 否認，並主張交屋當時建商即被告有要求原告及其他住戶
17 簽立放棄權利之協議書，簽立協議書後可以半年不用繳管
18 理費，她有向被告方人員表示如果被告將其房屋瑕疵改善
19 ，她願意簽立，但後來建商並沒有處理，所以當時她並未
20 簽立協議書給被告，也都有繳管理費等語，而被告亦確未
21 能提出原告蔡鳳真所簽立之放棄權利協議書為證，被告雖
22 另抗辯稱：該協議是由被告公司總經理蘇柏翰與原告達成
23 之口頭協議，並聲請證人即被告總經理蘇柏翰到庭作證，
24 惟證人既係被告公司之總經理，其證詞即有偏頗被告之虞
25 ，況由證人蘇柏翰到庭所證：「104年9月23日晚上原告的小叔洪慶齡跟我約在洪慶齡的住所，洪慶齡說原告的先生有事情要跟我討論，我們就到洪慶齡的住處跟原告討論他們對於大樓公共事務及工程的建議，之後有談到延遲交屋的問題，我記得很清楚，原告的先生說：柏翰，你跟我小叔的關係，我怎麼可能會告你？不過，公設的建議請我思考一下可不可以處理。原告有要求：一、玻璃帷幕原本窗

01 戶要變更為推窗，二、覺得垃圾處理場太小，三、原告覺
02 得我們的噴灌做的不夠，四、希望我們比照洪慶齡的住所
03 處理冷氣室外機的部分，讓熱空氣不會進來。我回答說，
04 公設的部分要跟管委會提議，這不是我可以決定的，冷氣
05 室外機的部分我會跟公司討論。（當初原告蔡鳳真有無跟
06 你達成要放棄請求權的協議？）有，原告先生有說如果
07 這些事情都處理好，那麼協議的部分他就會簽。（之後原
08 告蔡鳳真有無簽立協議書？）沒有。」等語觀之（見本院
09 卷（一）第230頁至第231頁），足認證人當初係與原告蔡鳳真
10 之配偶商談，並非與原告蔡鳳真洽談，且就是否放棄請求
11 權利原告蔡鳳真有附加相關簽立協議書之條件，而依證人
12 與原告上開洽談及內容亦可知，該達成和解拋棄請求權之
13 合意應另由原告蔡鳳真簽立協議書確認，而證人亦已明確
14 證述原告蔡鳳真之後並未簽立協議書予被告，顯難認兩造
15 已就遲延利息達成和解或不請求之協議，被告固另提出原
16 告蔡鳳真小叔與證人蘇柏翰之通訊軟體對話紀錄，然該對
17 話內容僅能證明原告蔡鳳真小叔與證人蘇柏翰間之對話，
18 且由該對話內容亦可知原告蔡鳳真之配偶與證人協議時確
19 有加諸上開條件，於上開對談時被告尚未完成相關條件，
20 亦未經原告蔡鳳真確認認可而交付願拋棄相關請求權利之
21 協議書予被告，亦難以此證明被告上開抗辯為可採，此外
22 ，被告未再提出其他證據證明原告蔡鳳真與被告已有達成
23 放棄相關請求權之協議，是被告抗辯原告蔡鳳真不得依系
24 爭契約第11條第2項約定提起本件訴訟，自無可採。

25 （二）被告是否有逾期取得使用執照？如有，逾期日數為何？經
26 查：

- 27 1、原告主張依系爭契約第11條約定，系爭建案應於102年11
28 月11日取得使用執照，而被告遲至104年2月24日始取得使
29 用執照，已逾期470天之事實，業據提出系爭建案使用執
30 照影本為憑，且為被告所不爭執，自可認定為真實。
31 2、被告雖不爭執取得使用執照日期與系爭契約第11條所定之

01 102年11月11日有差距470天，惟抗辯有系爭契約第11條第
02 1項但書所列得順延期間之各項事由，是有關逾期天數之
03 計算即應審酌被告之各項抗辯事由，是否有據，茲就被告
04 抗辯之下列事項是否構成系爭契約第11條第1項但書所列
05 之得順延其期間之事由，分述如下：

06 ①系爭契約第11條第1項約定：「一、本預售屋之建築工程
07 於100年2月11日之前開工，102年11月11日之前完成主建
08 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
09 照。但有下列情事之一者，得順延其期間：（一）因天災
10 地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間
11 。（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發
12 生時，其影響期間。（三）本預售屋外水、外電、電信及
13 瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期須依各該公用事業單
14 位之作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。」，被
15 告抗辯得順延之事由應符合上開情事，且應由被告舉證證
16 明。又上開條文所稱「其他非可歸責於賣方之事由」，
17 參照民法第148條第2項所定誠實信用原則，應在具體之權
18 利義務關係，衡量權利人及義務人雙方之利益，並考慮權
19 利義務之社會上作用，而於具體事實妥善解釋，以符合契
20 約正義及公平原則。是於解釋上應係指賣方有法律上或事
21 實上無法施工之事由發生，且此事由之發生係不可歸責於
22 賣方而言，先予敘明。

23 ②被告所辯：系爭建案於99年12月13日取得建造執照後，原
24 預定100年2月11日開工，南區勞動檢查所於100年1月17日
25 已召開審查會，但卻遲至100年3月25日才發函通知被告審
26 查合格，致被告無法於100年2月11日開工，延遲開工43天
27 ，該43天乃南區勞動檢查所作業遲誤所致，非屬可歸責於
28 被告之事由，應可順延43天等語，固提出南區勞動檢查所
29 開會通知單及100年3月25日勞南檢營字第1005003893號審
30 查合格通知函各一份為憑，惟為原告否認，而查系爭建案
31 為危險性工作場所審查及檢查辦法中之丁類危險性工作場

所，依職業安全衛生法第1條、第4條、勞動檢查法第26條第1項第6款、危險性工作場所審查及檢查辦法第2條第4款第1目、第4條第1項規定，被告於勞工作業30天前，應向南區勞動檢查所申請實施勞動檢查合格後方能使勞工在該場所作業，此應為被告所明知，而系爭契約第11條乃係被告所制定之定型化契約，被告自應預留作業期間，受契約所約定之開工期限拘束，被告抗辯審查期間非屬可歸責於被告之事由，與上開約定應有不符，再者南區勞動檢查所就被告之申請確已於100年1月17日召開審查會議，惟該日審查結果不合格，經南區勞動檢查所於100年1月19日通知被告應修正再送審查，經被告之營造商遲至100年3月1日再檢送相關資料送審查後，南區勞動檢查所隨即於同年3月14日召開審查會後，而於100年3月25日函知被告審查結果等情，亦有臺南市政府勞工局所檢送之系爭建案申請第一階段丁類危險工作場所審查相關資料可憑（見卷二第15頁至28頁），足見係被告送審查資料不合格需由被告補

③被告所辯：系爭建案工程施工期間之103年4月23日至同年5月23日、103年6月13日至同年7月13日遭安全衛生署勒令停工共計62天等情，固據提出安全衛生署停工通知書二份為證，惟上開通知書僅能證明被告之營造商有經安全衛生署通知停工之事實，然依被告所提出之上開通知書所載可知，係因安全衛生署實施安全檢查，發現系爭建案內之勞工有立即危險之虞，已違反勞動檢查法第28條所定之標準而通知被告停工，被告為建築公司，營建系爭建案自有遵守相關營造法規、職業安全衛生法、職業安全衛生設施規則及勞動檢查法等相關法規之義務，其因不符合法令標準而遭安全衛生署勒令停工，自屬可歸責於被告之事由，被告抗辯上開期間得予順延，顯無可採。

④被告所辯系爭建案96戶中之78戶變更設計而增加施工期間共188天，應予順延188天部分：

(1)被告所辯：系爭建案有78戶買戶變更設計，原告蔡鳳真於

01 102年10月18日、103年3月9日、104年3月24日三度變更設
02 計；原告黃正弘於101年6月3日、102年3月26日、同年3月
03 30日、103年1月19日、同年2月22日四度變更設計；原告
04 杜佳軒於101年5月8日、103年11月20日二度變更設計；原
05 告陳玉蘋於102年3月30日變更設計；原告林明賢於101年1
06 月10日變更設計，全部變更設計增加工期188天等情，業
07 據原告提出客戶變更明細表一份為證（本院卷一第114頁
08 至128頁）及客變增加工作日數總表為證，原告雖不爭執
09 確有變更設計之事實及上開客戶變更明細表之真正，惟否
10 認被告所提出之客變增加工期日數總表，且否認上開變更
11 設計有影響工期之情形。

- 12 (2) 而本件被告於經另案買戶以被告遲延取得使用執照請求違
13 約金之本院106年訴字第829號號案件中提出上開原告所不
14 爭執真正之客戶工程變更明細表資料，由該案法官囑請台
15 南市土木技師公會鑑定系爭建案工程因上開客戶工程變更
16 所需增加之施工日數，依台南市土木技師公會依各客戶申
17 請變更時間、施作內容、變更金額、施作期間，依土木建
18 築專業知識及經驗慣例、訂定工期展延認定標準為鑑定結
19 果，認客戶工程變更所需增加之施工日數為48天，其中原
20 告蔡鳳真（2A1）103年3月9日增設專用迴路及暖風機之工
21 程變更需延展工期2天，原告黃正弘（2A2）102年3月30日
22 客廳地坪改變增加水泥粉刷、103年1月19日廚房、玄關地
23 坪改變增加水泥粉刷、103年2月22日廚房增加壁磚等各需
24 延展工期1天，合計3天，原告杜佳軒（4B1）101年5月8日
25 浴室餐廳廚房變更需延展工期3天、，原告陳玉蘋（4B2）
26 102年3月30日申請隔間移位磁磚變更需延展1天，原告林
27 明賢（13A1）為0天等情，有另案鑑定報告書在卷可憑（
28 見卷二第367頁至398頁），上開鑑定報告係由鑑定人依兩
29 造所不爭執之客戶申請變更工程時間、施作內容，依鑑定
30 人依工程專業知識及工程經驗慣例所為之專業判斷，應屬
31 客觀、專業、合理，被告據以引用作為證據，自足供本院

01 作為認定之依據。

02 (3) 原告雖陳稱：系爭契約第11條已有明定被告應取得使用執
03 照之日期，而客戶要求變更有一定之時間約定，且被告可
04 決定是否同意客戶變更設計，被告接受原告或其他客戶變
05 更設計之申請時，既未合意變更延展日期，被告即仍有遵
06 守契約所定取使用執照之日期，因此而增加之工期，應屬
07 可歸責於被告之事由云云。然變更施工項目確有可能影響
08 工期，此亦據鑑定人依其工程專業鑑定如上，是縱兩造未
09 於原告要求變更時約定應加計多少日數之工期及於合約上
10 另為註記，然變更工項既為原告之要求、多出之工期亦可
11 認係原告所可得預見，此時應給予被告相當之工期，始符
12 誠信與公平合理原則，是兩造系爭契約第11條雖無另約定
13 客戶變更設計所增加之日數應予順延，但因原告之原因所
14 增加之工期認定係屬得以順延期間之事由，應較符合民法
15 上誠信與公平原則。準此，被告所辯本件因原告變更設計
16 而經鑑定人鑑定會因此而增加工期之天數，於原告依系爭
17 契約第11條第2項請求被告給付遲延利息時，給予被告得
18 要求順延之日數，應屬有據。

19 (4) 又另案鑑定報告就全部客戶之變更設計所增加工期日數固
20 鑑定如上，然其他客戶有無提出變更設計，原告無從知悉
21 ，況完工日期、交屋日期將影響原告之利益（原告可能在外
22 租屋而受有額外租金支出），倘非原告自行提出之變更
23 設計，依前開說明，基於誠信原則本院固認被告得要求順
24 延工期，不計入逾期日數，但其餘客戶部分基於債之相對
25 性原則，其他人變更設計而潛在可能加計工期部分，實不
26 得於原告對被告請求遲延違約金時，加以扣除遲延日數，
27 是原告主張被告僅得就各原告自己變更設計項目所增加之
28 工期要求順延日數，應屬可採。

29 (5) 綜上，被告依兩造間所簽訂之系爭契約，就各原告變更工
30 程項目之內容，應僅能分別對原告蔡鳳真主張順延2天、
31 對原告黃正弘、杜佳軒主張順延各3天、對原告陳玉蘋主

張順延1天，其餘所為之抗辯，則無可採。

⑤被告所辯其於系爭建案施工期間因強風、下雨、停電等天候因素停工日期94天，應得依系爭契約第11條但書可順延期間部分：

(1)就系爭建案施工期間是否有因強風、降雨、停電等因素而造成現場無法施工乙節，已據兩造合意由被告提出原告亦不爭執真正之系爭建案施工日報表（本院卷二第33頁至251頁）及中央氣象局102年11月起至104年2月止，系爭建案施工期間台南地區之逐日降雨量、最大平均風速/最大平均風向/最大平均風時間）等資料委請社團法人臺南市建築師公會鑑定，而鑑定建築師依系爭工程期間之上開風、雨量、風速等資料，判斷當天是否無法施工及兩造所不爭執真正之施工日報表，判斷是否確實無位於施工要徑之施工人員進場施工等因素，由鑑定建築師依建築常規，逐日判斷是否不計入工期之合理性，而依施工日報表、停工紀錄，對照氣象局雨量及風速資料審查結果，認符合不計入工期（即符合停工條件）之天數總計應為49.5天，此有系爭鑑定報告在卷可憑。

(2)原告雖稱被告並未提出施工網狀圖以確認施工預定進度及施工紀錄照片供鑑定人鑑定，故系爭鑑定報告鑑定意見與實際狀況應有所落差云云，然系爭鑑定報告係兩造所同意委請鑑定，又被告雖無提出施工網狀圖及現場施工照片等資料供鑑定人參考，惟已提出原告亦不爭執真正之施工日報表供鑑定人作為鑑定之依據，而鑑定人係依其專業知識、建築常規並參酌施工日報表及氣象局相關資料交叉比對，據以計算符合停工條件標準之日數，應具客觀性、專業性而屬合理可信，自足供本院認定被告是否因天候等因素而客觀上無法施工之依據。是本院依上開鑑定結果認被告抗辯因天候、停電等不可抗力或不可歸責之因素而無法施工之日數應為49.5天。

⑥被告所辯：系爭建案全棟浴廁改為鋼筋混凝土材質因而增

01 加施工期間156天部分，固亦經被告聲請委請社團法人臺
02 南市建築師公會鑑定，經鑑定結果認：全棟共26層，室內
03 浴廁牆垣由磚造、濕式輕隔間構造，變更為鋼筋混凝土材
04 質牆構造，依建築常規逐層判斷，總計需增加之工期為77
05 天，有系爭鑑定報告可憑，然此至多僅能證明該變更會增
06 加工期，尚難以此鑑定結果認定此係「非可歸責於賣方之
07 事由」，被告應提出此變更屬非可歸責於賣方之事由，始
08 符合依系爭契約第11條第1項但書得順延期間之約定，而
09 被告自承本件原告並未要求被告改用鋼筋混凝土施工，且
10 被告亦未舉證係因其他買受人要求或有一定需變更之情事
11 ，則因此增加工期77天，自不能歸咎原告，亦非屬因政府
12 法令或其他非可歸責於賣方之事由，被告既自行改用鋼筋
13 混凝土施工，自應自行考量是否會增加工期，不得以此強
14 加要求原告應給予被告順延工期之權利，是被告以上開事
15 由主張得延展取得使用執照之日期，亦無可採。

16 ⑦被告所辯：系爭建物因客戶要求變更設計，被告於103年7
17 月29日提出第一次變更設計申請，臺南市政府至103年10
18 月14日始同意變更，該審查期間77天應屬非可歸責於被告
19 之事由，僅據提出臺南市政府103年10月14日府都設字第
20 1030958272號函載明「有關本市北區僑昱建築有限公司集
21 合住宅新建工程（第一次變更設計）都市設計審議報告書
22 乙案，本府同意變更，隨函檢送核定之都市設計審議報告
23 書4份」等語為證，該函僅能證明臺南市政府係就「都市
24 設計審議變更部分」函知同意變更，而該變更是否與客戶
25 要求變更設計有關，並未據被告提出詳細說明及舉證，則
26 被告抗辯上開第一次變更設計是可歸責於原告，已難憑採
27 。況由臺南市政府所檢送之被告上開所申請都市設計審議
28 乙案過程相關資料顯示，被告於103年7月29日第一次申請
29 提送資料，係因不符合規定，經臺南市政府多次函請被告
30 修正後重新提送，歷經被告3次修正於103年10月6日第3次
31 申請提送，經審核符合相關規定後，始由臺南市政府於

01 103年10月14日以上開函核定，以被告上開第3次申請日期
02 及臺南市政府作業要點規定，並無何遲延審查情事，此亦
03 有臺南市政府109年5月26日府都設字第1090623700號函及
04 所附之相關審議作業要點及被告與臺南市政府相關函文資
05 料在卷可憑（本院卷三第13頁至第30頁），亦可見相關審
06 查期間係可歸責於被告之事由所致，被告抗辯上開期間77
07 天係屬系爭契約第11條第1項但書第2款所列得順延之期間
08 ，應無可採。

09 ⑧被告所辯：系爭建案於103年12月24日竣工後被告隨即向
10 臺南市政府工務局申請核發使用執照，惟臺南市政府工務
11 局至104年2月24日始核發使用執照，歷經2個月，共計60
12 天，應予順延等情，僅據提出系爭建案使用執照影本一份
13 為證，惟被告上開所辯為原告所否認，而被告係有經驗之
14 建商，當知悉主管機關辦理核發建築物使用執照審查作業
15 期間，是主管機關本即有審查期間，被告既於系爭契約第
16 11條第1項約定102年11月11日完成主建物、附屬建物及使
17 用執照所定之必要設施，並取得使用執照，當應自行酌留
18 主管機關之審查期間，又依臺南市政府工務局核發建築物
19 使用執照執行要點第4點規定，須建築物主要構造或主要
20 設備經初驗與核准圖說相符者，始得核發建物使用執照，
21 否則應辦理複驗並現場確認改善完成後，始得核發建築物
22 使用執照，則被告要求順延核發使用執照審查期間60天，
23 自應就申請核發使用執照過程未遭要求辦理複驗及臺南市
24 政府工務局無故拖延審查期間或延宕核發使用執照，負舉
25 證責任，惟被告就上開事實並未提出任何證據證明，已難
26 憑採，況依原告所提出之系爭建案使用執照之申請資料中
27 臺南市政府工務局南市工管一字第103001847100號函可知
28 被告於103年12月24日所提出之申請，經臺南市政府工務
29 局於103年12月30日函知有12個項目不符應予改正，而被
30 告遲至104年2月16日始完成缺失改正，其後由臺南市政府
31 工務局於104年2月16日完成書審，並於同年月17日結案，

01 此有臺南市政府函可憑（見本院卷二第349頁、第350頁）
02 ，而104年2月17日開始為農曆春節假期，臺南市政府工務
03 局於104年2月24日發函核發使用執照之審核程序，實際亦
04 無何拖延情事，被告抗辯該審查期間60天係符合系爭契約
05 第11條第1項但書所列非可歸責於被告之事由云云，亦顯
06 無可採。

07 3、綜上，被告就原告之請求所抗辯應予順延之天數，本院認
08 除天候、停電等因素停工49.5天，原告蔡鳳真、黃正弘、
09 杜佳軒、陳玉蘋各自所購買建物變更設計，被告各得要求
10 順延2天、3天、3天及1天外，其餘被告之抗辯，因均不符
11 合系爭契約第11條第1項但書之約定事由，自不得要求延
12 展。準此，被告對各原告依系爭契約第11條第2項約定應
13 對各原告負逾期取得使用執照之責任之日數應為原告蔡鳳
14 真418.5日（即470天－49.5天－2天）、原告黃正弘、杜
15 佳軒均為417.5日（即470天－49.5天－3天）、原告陳玉
16 蘋419.5日（470天－49.5天－1天）、原告林明賢420.5
17 日（470天－49.5天）。故原告依系爭契約第11條第2項約
18 定，請求被告按上開逾期天數依原告已繳房地價款依萬分
19 之五單利計算遲延利息予原告，自屬有據。又各原告已繳
20 房地價款分別如附表一所示，為被告所不爭執，是原告依
21 附表一所繳價款金額及得對被告主張取得使用執照逾期日
22 數計算，被告依系爭契約第11條第2項約定應分別給付原
23 告之遲延利息應如附表二所示。

24 （三）被告抗辯原告於住進系爭建案大樓2年後再提起本件遲延
25 利息之請求，已違反民法第148條規定等語，是否有理由
26 ？

27 1、按權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人為主要目
28 的；行使權利，履行義務，應依誠實信用方法，民法第14
29 8條固定有明文，惟被告抗辯原告提起本件訴訟有違反上
30 開規定即應有被告舉證證明，本件原告係依兩造所簽立之
31 系爭契約第11條第2項約定行使權利，自無何所謂違反公

共利益或以損害他人為主要目的之情事，而被告亦未提出任何上開說明理由，是被告應非抗辯原告權利之行使有違反民法第148條第1項規定。

2、又該條第2項所規定之應依誠實信用方法，亦須權利人有不行使權利或其他特別情事使義務人足以信賴權利人已不欲行使權利，義務人始得主張權利人後來反悔行使權利係違反誠信原則，而被告抗辯原告蔡鳳真於訂約時即已明知被告無法於契約所訂時間取得使用執照，顯無行使該權利之意思等情，並未提出證據證明，又被告抗辯原告蔡鳳真已有與被告達成協議不請求遲延利息乙節，並無可採，亦已經本院認定如前，而原告依系爭契約第11條第2項所取得權利之請求權時效為15年，且原告既未解除系爭契約，於系爭建物興建完成取得系爭建物所有權後，先行入住亦屬事理之常，並無從以此即認原告已不行使其契約權利，況被告既有與其他住戶協議之情形，原告本即可考慮是否與被告另為協議，於協議不成後另行起訴，乃正當權利之行使，被告抗辯原告已住進大樓2年才提起本件訴訟，有違誠實信用原則云云，實無所據。

（四）被告抗辯依系爭契約第25條約定內容，兩造履行契約交屋、付款後，原告即不得再依系爭契約第11條第2項約定請求遲延利息，是否有據？

按系爭契約第11條第2項係約定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」。而該賣方「違約處罰」於系爭契約第25條第1款約定「賣方違反『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約。」、第3款約定「買方依第1款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金

01 額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」，第5款約定
02 「買賣雙方除依前二款之請求外，不得另請求其他損害賠
03 償」，由上開條文內容綜合觀之可知，賣方如違反使用執
04 照期限之約定，買方即得依系爭契約第11條第2項約定請
05 求遲延利息，又如賣方逾期超過3個月，買方除得依系爭
06 契約第11條第2項約定請求遲延利息外，亦得依系爭契約
07 第25條第1款約定選擇解除契約，此由該條款約定「得」
08 ，而非「應」亦可得而知，如買方依第25條第1款選擇解
09 除契約，則應依同條第3款辦理，始有同條款第5款之適用
10 ，並非限制買方不可選擇不解除契約而依系爭契約第11條
11 第2項請求遲延利息之權利，本件原告既未選擇解除兩造
12 間之契約，兩造自仍應依契約所約定之內容履行相關權利
13 義務，是原告自應繼續給付價款，被告亦應依約履行交付
14 房屋之義務，惟仍不妨礙原告依系爭契約第11條第2項約
15 定所取得之權利，被告抗辯兩造已履行契約交屋、付款後
16 ，原告即不得再依系爭契約第11條第2項約定請求遲延利
17 息云云，顯有誤會，要無可採。

18 (五) 被告抗辯原告依系爭契約第11條第2項請求被告給付遲延利
19 息係屬違約金債務，該違約金過高應予酌減，是否有據？

20 1、觀諸系爭契約第11條第2項約定之目的，係為要求被告應按
21 時開工及完成建築並取得使用執照，以避免原告因被告遲
22 延完工而有所損害，並約定如被告逾期取得使用執照應負
23 擔之責任金額，可見該約定所稱被告應給付之遲延利息，
24 其性質應屬違約金，堪以認定。

25 2、被告雖抗辯其約定之違約金過高，應予酌減云云。然查，
26 前開條文第1項但書已就被告可得順延期間之情形予以明
27 文約定，就不可抗力、不可歸責於被告致遲延取得使用執
28 照之期間，得予扣除，並無刻意加重被告責任而有失公平
29 之情形，且系爭契約係被告擬定提出與原告簽署，其中遲
30 延利息之利率乃被告自行衡酌後經原告同意而成立，而該
31 約定係由賣方每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利

01 計算遲延利息予原告，換算年利率為18.25%之約定，並未
02 逾民法第205條規定之限制。況且，依系爭契約第25條買
03 賣雙方之違約金之最高約定均係依房地總價款百分之15為
04 限，而原告購買系爭房屋係為自住，因被告遲延完工，尚
05 須花費額外時間、精力另尋適當之住所，並參酌被告違約
06 情形，現今社會經濟發展狀況，並被告若能如期履行，原
07 告可得享受之一切利益及所受損害情形，認原告依系爭契
08 約第11條第2項內容請求被告依約給付遲延利息，應屬相
09 當，並無過高情形，被告空言抗辯違約金過高，惟並未就
10 違約金過高而有顯失公平之利己事實，提出其他證據說明，
11 被告抗辯本件約定之違約金過高云云，應不足採取。

12 (六) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
13 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經
14 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
15 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務
16 ，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
17 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
18 可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233
19 條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件原告所提之
20 起訴狀繕本於106年9月14日送達被告，有本院送達證書附
21 卷可查。從而，原告請求被告給付各原告如附表二所示之
22 金額，及自起訴狀繕本送達翌日起即106年9月15日起至清
23 償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有
24 理由，應予准許。

25 六、綜上所述，原告依系爭契約第11條約定請求被告分別給付原
26 告如附表二所示之金額，及均自106年9月15日起至清償日止
27 ，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。
28 至逾前揭範圍之請求，為無理由，應予駁回。

29 七、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經
30 本院斟酌後，認為均與本判決結果不生影響，故不一一論駁
31 ，附此敘明。

八、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定應供擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行聲請即失所附麗，應併予駁回。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 109 年 10 月 23 日
民事第三庭 法官 童來好

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 109 年 10 月 23 日
書記官 郭純瑜

附表一（新臺幣，元）：

編號	原告	預售屋編號	買賣契約簽立日期 (民國)	買賣標的交付日期 (民國)	截至102年11月11日已繳付買賣價金	逾期取得使用執照遲延利息(102年11月11日已繳付買賣價金×0.0005元×逾期天數470天)
1	蔡鳳真	2A1	102年4月15日	104年8月1日	560萬元	1,316,000元 (560萬元×0.0005×470天)
2	黃正弘	2A2	101年6月3日	104年7月9日	638萬元	1,499,300元 (638萬元×0.0005×470天)
3	杜佳軒	4B1	101年4月13日	104年7月10日	450萬元	1,057,500元 (450萬元×0.0005×470天)
4	陳玉蘋	4B2	101年9月25日	104年7月6日	612萬元	1,438,200元 (612萬元×0.0005×470天)
5	林明賢	13A1	100年10月23日	104年7月4日	444萬元	1,043,400元 (444萬元×0.0005×470天)

附表二（新臺幣：元，以下四捨五入）：

編號	原告	預售屋編號	被告應給付原告金額	原告聲請假執行應供擔
			(計算式：取得使用執照日已繳	

(續上頁)

			房地價金× 0.0005× 用執照日數)	保金額
1	蔡鳳真	2A1	1,171,800元 (560萬元× 0.0005× 418.5)	391,000元
2	黃正弘	2A2	1,331,825元 (638萬元× 0.0005× 417.5)	444,000元
3	杜佳軒	4B1	939,375元 (450萬元× 0.0005× 417.5)	313,000元
4	陳玉蘋	4B2	1,283,670元 (612萬元× 0.0005× 419.5)	428,000元
5	林明賢	13A1	933,510元 (444萬元× 0.0005× 420.5)	311,000元