臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1539號

原　　告　陳麗欽　　臺南市○○區○○路○○○號19樓之2
　　黃香君
　　郭桂瑛
　　許孟慧
　　李哲偉
共　　同
訴訟代理人　李耿誠律師
　　傅敏臻律師
被　　告　宏昱建設開發股份有限公司
兼法定代理人　李英
共　　同
訴訟代理人　江信賢律師
　　蔡麗珠律師
　　蘇榕芝律師
　　林湘清律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國109年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告宏昱建設開發股份有限公司應給付原告陳麗欽新臺幣169,650元，原告黃香君新臺幣120,510元，原告郭桂瑛新臺幣90,675元，原告許孟慧及李哲偉新臺幣73,125元，及均自民國107年10月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告李英應給付原告陳麗欽新臺幣169,650元，原告黃香君新臺幣120,510元，原告郭桂瑛新臺幣90,675元，原告許孟慧及李哲偉新臺幣73,125元，及均自民國107年10月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

前二項所命之給付，如任一被告為給付時，他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造按附表三所示訴訟費用分擔比例負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以附表四所示之金額為各該原告預供擔保後，就其各該部分得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

原告陳麗欽部分：

1.原告陳麗欽與被告宏昱建設開發股份有限公司（下稱被告公司）及被告李英（下合稱被告），於民國102年6月22日簽訂My Ocean預售屋買賣契約書（下稱系爭A買賣契約），購買坐落臺南市○○區○○段○○○號土地及其上同段3670建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號19樓之2之房屋。系爭A買賣契約房地之款項總價為新臺幣（下同）1,000萬元，原告於103年1月21日被告開工前，已繳房地價款共計178萬元；至105年6月4日被告取得使用執照時，已繳納房地價款共計290萬元。

2.逾期開工遲延利息189,570元部分：

被告依系爭A買賣契約第11條第1款約定，本應於102年4月1日之前開工，惟被告竟遲至103年1月21日開工。原告陳麗欽與被告係於102年6月22日簽約，且截至103年1月21日原告陳麗欽已累積繳納178萬元之房地價款，被告逾期213日開工，依系爭A買賣契約第11條第2款約定，每逾一日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息，被告應給付原告陳麗欽逾期開工之遲延利息為189,570元。

3.逾期取得使用執照遲延利息226,200元部分：

原告陳麗欽截至105年6月4日已累積繳納290萬元之房地價款，而被告共計逾期156日取得使用執照，依系爭A買賣契約第11條第2款約定，每逾一日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息，被告應給付原告陳麗欽逾期取得使用執照之遲延利息為226,200元。

原告黃香君部分：

1.原告黃香君與被告於102年5月13日簽訂My Ocean預售屋買賣

契約書（下稱系爭B買賣契約），購買坐落臺南市○○區○○段○○○號土地及其上同段3658建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號15樓之2之房屋。系爭B買賣契約房地之款項總價為925萬元，原告於103年1月21日被告開工前，已繳房地價款共計1,073,000元；至105年6月4日被告取得使用執照時，已繳納房地價款共計206萬元。

2.逾期開工遲延利息135,735元部分：

被告依系爭B買賣契約第11條第1款約定，本應於102年4月1日之前開工，惟被告竟遲至103年1月21日開工，原告黃香君與被告係於102年5月13日簽約，且截至103年1月21日原告黃香君已累積繳納1,073,000元之房地價款，被告逾期253日開工，依系爭契約1第11條第2款約定，每逾一日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息，被告應給付原告黃香君逾期開工之遲延利息為135,735元。

3.逾期取得使用執照遲延利息16,680元部分：

原告黃香君截至105年6月4日已累積繳納206萬元之房地價款，而被告共計逾期156日取得使用執照，依系爭B買賣契約第11條第2款約定，每逾一日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息，被告應給付原告黃香君逾期取得使用執照之遲延利息為16,680元。

原告郭桂瑛部分：

1.原告郭桂瑛與被告於102年7月15日簽訂My Ocean預售屋買賣契約書（下稱系爭C買賣契約），購買坐落臺南市○○區○○段○○○號土地及其上同段3620建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號5樓之3之房屋。系爭C買賣契約房地之款項總價為530萬元，原告郭桂瑛於被告開工前，已繳房地價款共計92萬元；至105年6月4日被告取得使用執照時，已繳納房地價款共計155萬元。

2.逾期開工遲延利息87,400元部分：

被告依系爭C買賣契約第11條第1款約定，本應於102年4月1日之前開工，惟被告竟遲至103年1月21日開工，原告郭桂瑛

與被告於102年7月15日簽約，且截至103年1月21日原告郭桂瑛已累積繳納92萬元之房地價款，被告逾期190日開工，則依系爭C買賣契約第11條第2款約定，每逾一日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息，被告應給付原告郭桂瑛逾期開工之遲延利息為87,400元。

3.逾期取得使用執照遲延利息129,000元部分：

依系爭C買賣契約第11條第1款本文約定，被告本應於104年12月31日之前完工並取得使用執照，惟被告等遲至105年6月4日取得使用執照，原告郭桂瑛截至105年6月4日已累積繳納155萬元之房地價款，而被告共計逾期156日取得使用執照，依系爭C買賣契約第11條第2款約定，每逾一日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息，被告應給付原告郭桂瑛逾期取得使用執照之遲延利息為129,000元。

ŋ 原告許孟慧及李哲偉部分：

1.訴外人黃家慧與被告於102年4月29日簽訂My Ocean預售屋買賣契約書（下稱系爭D買賣契約），購買坐落臺南市○○區○○段○○○號土地及其上同段3634建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號8樓之6之房屋。而於104年2月間，訴外人黃家慧轉讓系爭D買賣契約予原告許孟慧及李哲偉，約定系爭D買賣契約之權利義務由原告許孟慧及李哲偉全部承受，並經被告同意，嗣後被告亦將房地所有權移轉給原告許孟慧，是以原告許孟慧及李哲偉得以系爭D買賣契約對被告主張權利。系爭D買賣契約房地之款項總價為430萬元，原告許孟慧及李哲偉於103年1月21日被告開工前，已繳房地價款共計766,000元；至105年6月4日被告取得使用執照時，已繳納房地價款共計125萬元。

2.逾期開工遲延利息102,261元部分：

被告依系爭D買賣契約第11條第1款約定，本應於102年4月1日之前開工，惟被告竟遲至103年1月21日開工，原告許孟慧及李哲偉與被告係於102年4月29日簽約，且截至103年1月21日原告許孟慧及李哲偉已累積繳766,000元之房地價款，被

告逾期267日開工，則依系爭D買賣契約1第11條第2款約定，每逾一日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息，被告應給付原告許孟慧及李哲偉逾期開工之遲延利息為102,261元。

3.逾期取得使用執照遲延利息97,500元部分：

原告許孟慧及李哲偉截至105年6月4日已累積繳納125萬元之房地價款，而被告共計逾期156日取得使用執照，依系爭D買賣契約第11條第2款約定，每逾一日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息，被告應給付原告許孟慧及李哲偉逾期取得使用執照之遲延利息為97,500元。

4.所謂「拋棄預售屋買賣契約請求之權利」，係原告許孟慧及李哲偉二人拋棄對於被告因契約所得主張之一切權利，實源於和解之本質，若原告許孟慧及李哲偉對此有意授權由許孟慧一人處理，應就此部分特別敘明並加以授權。原告許孟慧與李哲偉簽署「同意書」，係其二人同意My Ocean8樓E戶之房屋，由許孟慧為登記名義人，並同意後續文書與交屋事宜由許孟慧處理，惟其二人並未對「拋棄預售屋買賣契約請求之權利」事項，特別授權由原告許孟慧一人處理，是以原告許孟慧對「預售屋買賣契約請求之權利」並無拋棄之權限，「辦理過戶交屋切結書」後段關於「拋棄預售屋買賣契約請求之權利」之約定應為無效，故原告許孟慧與李哲偉並未拋棄逾期開工及逾期取得使用執照之遲延利息請求權。

5.又「辦理過戶交屋切結書」為被告公司單方製作並提出，原告許孟慧並無修改權利，只能配合簽署，又其中「本人願依法負一切法律責任，並拋棄對宏昱建設開發股份有限公司除交屋、保固外其他預售屋買賣契約上之請求權」約定，明顯減輕及免除被告公司契約上之責任，並使原告拋棄其行使契約上權利，對原告許孟慧及李哲偉有重大不利益，顯失公平，此部分約定應屬無效。另細觀雙方先前論及「辦理過戶交屋切結書」過程，可發現被告公司一再強調需要簽署文件後，才能辦理過戶及交屋，而未曾提及需要原告許孟慧拋棄其

他買賣契約上請求權之討論。是以，被告公司乃利用其製作切結書之不對等權利關係，將不利於原告許孟慧及李哲偉之約定夾雜在切結書之內容中，使原告許孟慧及李哲偉拋棄契約上權利，該等不利之約定應屬無效。因此，「辦理過戶交屋切結書」乃建商事先單方擬定，其中部分約定免除建商之責任，並使消費者拋棄權利，應屬無效。

ē系爭契約第11條第1款開工，乃指取得建造執照後之開工：

1.從兩造簽約時期之相關法令規範目的觀之，系爭契約乃被告預先擬訂之定型化契約，且以系爭契約開始銷售系爭預售屋。依公寓大廈管理條例第58條規定，可知被告公司須經領得建造執照後始能辦理銷售。原告既為消費者，自合理期待與信賴被告公司於簽訂該系爭預售屋買賣契約時已領得建造執照，是以，簽約當下兩造立於被告建商應取得雜項執照與建造執照前提而簽訂系爭契約。又系爭契約以內政部提供之預售屋買賣契約書範本為雛形，其中預售屋買賣契約書範本簽約注意事項第1點載明：「本契約書範本提供消費者、企業經營者及社會大眾買賣預售屋時參考使用。前項預售屋，指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。」再者，預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之應記載事項第12條規範「開工及取得使用執照期限」。是以，內政部擬訂預售屋買賣契約書範本之「開工約定」，本以建商領有建造執照後，開始販售預售屋，而與消費者約定取得建照執照後應多久後開工，以控管建商在此期間施工品質，是以內政部提供之預售屋買賣契約書範本內，所謂「開工」本指取得建造執照後之開工而言。

2.再從系爭契約目的及契約整體解釋，審視系爭契約第11條第1款約定「本預售屋之建築工程應在…前開工，…並取得使用執照。」可知，兩造最終以取得使用執照為債之本質，則系爭契約條款所謂之「開工」，乃以取得使用執照之目的而言，此為兩造締約時所知悉。既消費者購買預售屋之目的，乃取得系爭預售屋之所有權，以使用系爭預售屋，系爭預售

屋之使用執照係以建造執照申請而來，可證建築工程之開工，當指建築物本體之開工（即取得建造執照後之開工），而非雜項工作物之開工。是以，兩造所約定之「開工」，應指施作建築本體之開工而言，乃取得「建造執照」後之開工。

逾期取得使用執照部分：

1.被告公司係專業建築公司，具有豐富建築工程建造經驗，對於興建房屋遇到何種程度雨勢及風速應停工，而一年內大概會有幾天因此情況而停工之情況理應有所掌握，系爭契約由被告公司單方預先擬定，足見被告公司與原告簽訂系爭契約時，本於其自身專業，業已審酌合約期限之天候可能狀況、建築工程如遇雨天、颱風有停工之必要、其本身之履約能力等因素，而與原告約定適當之工程期限，自不得於兩造訂約後，被告再率然以未達不可抗力之天候因素主張順延期間。雙方約定工程時間既已考量台灣氣候因素，則不得再以天氣因素為展延工期之事由。倘被告公司嗣後再以天候因素主張應予延長工期，實與當初訂約之時不符，且失去雙方磋商約定完工日之意義。

2.系爭契約之約款已例示「天災地變不可抗力或因「政府法令變更」或「其他非可歸責於賣方」之例外事由，則按契約整體解釋「其他非可歸責於賣方之事由」之程度應相當於「天災地變不可抗力」或「政府法令變更」之程度態樣，即不應使例外條款過於寬鬆，喪失雙方磋商約定之意義，且解釋「其他非可歸責於賣方之事由」，應做有利於原告消費者之解釋，現今豈可將天候因素風險及法規規範之不利益，轉嫁給消費者承受，顯非事理之平。縱使被告公司認為天氣狀況難以支配或難以迴避，然而系爭建築物工期之延宕，乃被告公司可得預見並控制，並非「非可歸責於賣方之事由」。退步言之，被告提出之施工日報表，係因被告公司與各消費者訴訟資料需要，而列印由王志宏建築師一次性簽核，原告否認施工日報表之真正，該施工日報表無法證明究竟當日施工工項為何？是否確實有停工？而被告主張南檢施工安全評估報

告書針對之特定施作項目，應有特別規範，惟被告並未說明系爭建築物施作之進度及施工項目，自不得遽以天氣因素主張延展工期。

ě系爭預售屋買賣契約所定之遲延利息計算方式，已屬主管機關所定之最低下限，計算方式並無不合理之現象。又系爭契約第25條均約定，系爭房屋契約、土地契約二者間具連帶不可分性應共同履行，並自簽訂日起同時生效，且任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除，是以系爭契約性質上均屬聯立契約，具有不可分性。兩造簽定系爭契約之標的物，雖分別為土地及其上之房屋，然系爭契約之給付目的係屬同一，在使原告同時取得房屋、土地之所有權，且如有任一契約無法履約時，該二份聯立契約之契約目的即均屬不達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係，被告對原告應負系爭契約房屋、土地所約定之全部給付義務，被告中一人之違約，應視為另一被告違約。是以，被告間就系爭契約房屋、土地合約之履行，應屬不真正連帶債務責任，未履約時之違約責任亦然。

並聲明：

1.被告公司及李英應各給付原告陳麗欽415,770元，原告黃香君296,415元，原告郭桂瑛208,300元，原告許孟慧及李哲偉199,761元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息

2.前項給付，如任一被告為給付時，另一被告於該給付範圍內，免為給付責任。

3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯意旨：

被告公司若有違約開工或取得使用執照情事，並不致使被告李英無從單獨履行另一契約，難謂性質上具不可分性，此與預售屋買賣契約經解除，土地部分之買賣契約即無從履行，尚屬有間。抑者，細繹系爭契約雖將被告公司、李英同列為賣方，然就房屋款及土地款金額分別訂立，且被告李英就土

地部分業於105年8月9日辦理移轉登記予原告，其就原告所主張之開工、使用執照取得自無負擔遲延責任之理，況依兩造契約之真意，被告公司方為本件就預售屋部分負擔給付義務之人，縱認有遲延之情事（被告否認之），應由被告公司單獨負責，而非由被告李英負擔給付違約金之責，是原告認被告公司與被告李英二人就渠等所主張遲延利息事項屬不真正連帶債務關係，為無理由，被告公司與被告李英間並不存在不真正連帶債務。

My Ocean建案（下稱系爭建案）開工時間應為102年3月4日，非原告所主張係於103年1月21日開工：

1.系爭建案於101年12月26日取得臺南市政府工務局（下稱工務局）之雜項執照後，即於102年3月4日開始進行系爭建案之連續壁（擋土牆）工程，施工期間業經工務局承辦人員勘驗、核章，故系爭建案確於102年4月1日前開工，依前揭約定，實無遲延開工情事。又系爭契約之簽立日期分別為102年6月22日（原告陳麗欽）、同年5月13日（原告黃香君）、同年7月15日（原告郭桂瑛）及同年4月29日（原告李哲偉、許孟慧），均係於約定開工日即102年4月1日之後，被告豈可能與原告分別簽立業已逾期之合約？顯與常理不符。況且，系爭契約（附件三、付款明細表）均有開工款之約定，原告亦均如實繳納開工款項，倘系爭建案並未開工，原告何需繳納開工款？是以，系爭建案並無遲延開工之事實，原告請求逾期開工之遲延利息，顯無理由。

2.系爭建案之興建工程，並非僅有建物本體即集合住宅之興建，擋土牆之興建亦為其中一部分；抑且，擋土牆之功能係當建物本體施作進行地下開挖時，為避免外部土石侵入、下滑，導致施工困難，應運而生的一種防護罩，誠屬系爭建案興建工程相當重要之一環，實無可能跳過此一階段逕為建物本體之興建，足見擋土牆之施作乃係建物本體興建前所應為之必要前提條件，是以系爭契約第11條第1項所示「本預售屋之建築工程」，其建築工程項目亦應包含擋土牆工程。又擋

土牆工程，依建築法之規定，必須請領雜項執照方得施作，而系爭建案興建首要工程即為擋土牆工程，亦先於建物本體興建工程，故系爭契約所約定之開工，應以擋土牆工程之開工日為據，即系爭建案之雜項執照所載之開工日期。

依南檢所施工安全評估報告書均明文規範施工場所「遇每秒10公尺以上之風速及1次達50公釐以上之雨量」之氣象，應停止作業；另針對塔吊作業，南檢所施工安全評估報告書亦明文要求「瞬間風速達4級以上即應停止作業」，此為針對系爭建案勞工施工環境安全所為特別規範，被告公司自應遵守。是系爭建案如遇每秒10公尺以上之風速及1次達50公釐以上之雨量或塔吊作業遇每秒5.5公尺以上之風速即4級風力，即符合停工之標準而應予停工。又依據102年至105年間被告公司施工日報表、臺南市政府所提供颱風停班日期以及中央氣象局之雨量、風勢等資料，符合前揭停工標準及停班日數應為161日，另臺灣電力公司於104年5月12 日停電，依前揭約定，應屬非可歸責於賣方之事由發生，合計受影響並得展延之日數為162日，經展延後應無逾期情事，是原告請求遲延取得使用執照之遲延利息，洵無理由。

ŋ 原告許孟慧、李哲偉於104年3月8日向被告公司購買系爭建案8樓E戶房屋乙戶，其二人並同意將該房屋登記為原告許孟慧，原告許孟慧於105年11月10日辦理交屋時，業已拋棄對被告公司除交屋、保固外其他預售屋買賣契約上之請求權，而原告許孟慧簽署被證8之辦理過戶交屋切結書，係因被告許孟慧於銀行進行撥貸與過戶時，曾有不配合銀行撥貸款及過戶等業務相關手續等狀況，經兩造協議溝通談妥後，簽立此張切結書作為憑據。是以，原告許孟慧、李哲偉復依系爭契約主張遲延利息，不應准許。

ē 系爭契約關於遲延利息之約定，顯係被告公司未履行債務而應負損害賠償責任，性質上與違約金無異。又系爭建物於105年6月4日取得使用執照乙節，對原告並無任何實質上損害，原告亦未說明受有何具體損害，自不得請求被告給付違約

金。抑者，系爭契約非由被告公司單方預先擬定，而係依內政部部頒之預售屋買賣契約書範本，關於遲延利息之訂定屬應記載事項，被告公司實無從刪減，依系爭契約關於遲延違約約定係以「每逾一日按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」，則以原告陳麗欽為例，每月違約金將高達43,500元，依臺南市安平區相類房屋之租屋行情約為每月18,000元，前開違約金之計算結果，遠高於租金行情甚多，足認系爭契約關於違約金約定實屬過高。是以，系爭契約關於違約之遲延利息約定，原告並無任何損害，應不得主張，縱得主張，其金額亦顯然過高。

並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利益判決，願供擔保請准免予假執行。

三、兩造不爭執事項：

原告（買方）與被告（房屋賣方：被告公司，土地賣方：被告李英）就「My Ocean」房地買賣事宜之系爭建案，分別簽訂預售屋買賣契約書（下合稱系爭契約），並於系爭契約第11條第1款及第2款約定：「一、本預售屋之建築工程應在民國102年4月1日之前開工，民國104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。但有下列情事之一者，得順延其期間： 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。 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。二、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五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。」：

1.原告陳麗欽於102年6月22日簽訂系爭契約（本院卷1第39至50頁），購買坐落臺南市○○區○○段○○○號土地（權利範圍100萬分之11052）及其上同段3670建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號19樓之2之房屋（本院卷1第51至63

頁），總價款為1千萬元（含土地價款400萬元及房屋價款600萬元）。

2.原告黃香君於102年5月13日簽訂系爭契約（本院卷1第79至90頁），購買坐落臺南市○○區○○段○○○號土地（權利範圍100萬分之11052）及其上同段3658建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號15樓之2之房屋（本院卷1第91至93頁），總價款為925萬元（含土地價款338萬元、房屋價款507萬元及車位價款80萬元）。

3.原告郭桂瑛於102年7月15日簽訂系爭契約（本院卷1第97至108頁），購買坐落臺南市○○區○○段○○○號土地（權利範圍100萬分之6644）及其上同段3620建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號5樓之3之房屋（本院卷1第109至111頁），總價款為530萬元（含土地價款212萬元及房屋價款318萬元）。

4.原告許孟慧與李哲偉（受讓自訴外人黃家慧）於102年4月29日簽訂系爭契約（本院卷1第133至144頁），購買坐落臺南市○○區○○段○○○號土地（權利範圍100萬分之5766）及其上同段3634建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號8樓之6之房屋（上開房地登記為原告許孟慧所有，本院卷1第145至147頁），總價款為430萬元（含土地價款172萬元及房屋價款258萬元）。

依工務局於101年12月26日核發雜項工作物擋土牆雜項執照及施工管理登錄表之記載：被告公司於101年12月28日領得該雜項執照，於102年3月4日開工施作雜項工作物工程（本院卷1第221至224頁）。

依工務局於105年6月4日核發系爭建案（105)南工使字第00000號使用執照之記載：系爭建案之建照發照日期為102年11月13日，開工日期為103年1月21日，竣工日期為105年5月17日，使照領照日期為105年6月4日（本院卷1第77頁）。

ŋ原告陳麗欽於103年1月21日前，已繳納房地價款共計178萬元；至105年6月4日時，已繳納房地價款共計290萬元（本院

卷1第55至75頁）。原告陳麗欽支付上開房屋土地款情形如本院卷2第57頁所示。

ē 原告黃香君於103年1月21日前，已繳納房地價款共計107萬3,000元；至105年6月4日時，已繳納房地價款共計206萬元（本院卷1第95至96頁）。原告黃香君支付上開房屋土地款情形如本院卷2第59頁所示。

原告郭桂瑛於103年1月21日前，已繳納房地價款共計92萬元；至105年6月4日時，已繳納房地價款共計155萬元（本院卷1第113至131頁）。原告郭桂瑛支付上開房屋土地款情形如本院卷2第61頁所示。

ě 原告許孟慧及李哲偉於103年1月21日前，已繳納房地價款共計766,000元；至105年6月4日時，已繳納房地價款共計125萬元（本院卷1第149至151頁）。原告許孟慧及李哲偉支付上開房屋土地款情形如本院卷2第63頁所示。

原告許孟慧於105年11月10日簽立本院卷1第535頁所示之「辦理過戶交屋切結書」（下稱系爭切結書）。

四、兩造爭執事項：

系爭契約第11條第1款及第2款約定所生之遲延利息債務，被告公司及被告李英是否應負不真正連帶債務責任？

系爭契約第11條第1款本文約定之開工，所指為何？

系爭建案興建過程，是否有系爭契約第11條第1款但書約定得順延其期間之事由？

ŋ 原告許孟慧於105年11月10日簽立系爭切結書，是否已發生原告許孟慧、李哲偉拋棄對被告公司除交屋、保固外其他預售屋買賣契約上之請求權之效力？

ē 系爭契約第11條第2款約定之遲延利息債務，是否為違約金之性質？如是，是否有過高之情事？

原告依系爭契約第11條第1款、第2款及不真正連帶債務之法律關係，請求被告各給付如訴之聲明第1項所示之金額及法定遲延利息，有無理由？

五、本院之判斷：

系爭契約第11條第1款及第2款約定所生之遲延利息債務，被告公司及被告李英是否應負不真正連帶債務責任？

1.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。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則。

2.原告（買方）與被告（房屋賣方：被告公司，土地賣方：被告李英）就系爭建案分別簽訂系爭契約，並於系爭契約第11條第1款及第2款約定：「一、本預售屋之建築工程應在民國102年4月1日之前開工，民國104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。但有下列情事之一者，得順延其期間： 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。 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。二、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五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。」（見兩造不爭執事項）。參照系爭契約之買賣標的即房屋與土地間具有不可分性，且係由房屋及土地之賣方共同與買方締約，足見該房屋及土地契約係屬相互依存結合而不可分割之聯立契約。又衡酌系爭契約須由賣方共同履行，始能達成買賣契約之目的，且依系爭契約第11條第1款及第2款約定之文義觀之，並未區分房屋賣方或土地賣方，而係以共同締約之賣方稱之，且賣方給付遲延利息之義務，亦係以買方已繳納之房地價款為計算基準，顯見被告依系爭契約之本質及依此與買方所為之上述約定，係指賣方應共同遵守依約定期限開工及取得使用執照之義務，始符合締約雙方約定之真意。

3.又所謂不真正連帶債務，係指數債務人具有同一目的，本於

各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務。本件被告共同為系爭契約之賣方，雖其分別出賣房屋及土地，惟依該買賣標的之性質及買賣契約之目的，系爭契約之賣方具有使其契約相對人之買方同時取得房屋及土地所有權之同一給付目的，且其約定之真意，係指賣方應共同遵守依約定期限開工及取得使用執照之義務，已如前述，則被告間應構成不真正連帶債務關係，應可認定。從而，原告主張被告就系爭契約第11條第1款及第2款約定所生之遲延利息債務，應負不真正連帶債務責任，要屬有據。

系爭契約第11條第1款本文約定之開工，所指為何？

1.內政部（地政司）為維護預售屋交易秩序，並保障消費者權益，乃依消費者保護法第17條第1項之授權，訂有「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」。又內政部依前揭規定公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12點（開工及取得使用執照期限）第1款規定：「本預售屋之建築工程應在民國□年□月□日之前開工，民國□年□月□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。」所稱之「開工日期」，係指建築法第54條規定建築業者應於領取建造執照或雜項執照後之開工日期，此有行政院消費者保護處109年4月14日院臺消保字第1090087238號函及內政部109年4月16日台內地字第1090114486號函在卷可查（本院卷2第233至236頁）。又參照建築法第54條第1項、第2項規定，起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於6個月內開工；並應於開工前，會同承造人及監造人將開工日期，連同姓名或名稱、住址、證書字號及承造人施工計畫書，申請該管主管建築機關備查。起造人因故不能於前項期限內開工時，應敘明原因，申請展期1次，期限為3個月。未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未開工者，其建造執照或雜項執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力；可見於建築基地興建建築物之建築工程，

其工程項目未必只限於興建建築物結構本體之建築工程，甚多公寓大廈集合住宅建築物之建築工程，尚包括開挖建築基地施作雜項工作物之建築工程（如擋土牆），以順利興建高樓建築物本體之前置建築工程項目，凡此均屬於整體建築工程之一環。因此，內政部對其公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12點第1款規定所為之函釋意旨，係基於建築工程之實務工程經驗，而為符合施作建築工程之事物本質所為之解釋，自堪採憑。

2.其次，本件審酌兩造簽訂之系爭契約，係以內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」為其契約條款範本（本院卷2第31至39頁），而系爭契約第11條第1款約定：「一、本預售屋之建築工程應在民國102年4月1日之前開工，民國104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。」，參照內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12點（開工及取得使用執照期限）第1款所稱「開工日期」之意義，係指建築法第54條規定建築業者應於領取建造執照或雜項執照後之開工日期，足認被告抗辯系爭建案預售屋之建築工程應在102年4月1日之前開工，係包括雜項執照或建造執照之開工在內，要屬有據。則被告公司為系爭建案之建築工程，於101年12月28日領得雜項執照，並於102年3月4日開工施作雜項工作物工程（擋土牆工程），應認其已履行系爭契約第11條第1款約定在102年4月1日之前開工之義務。

3.原告雖主張系爭契約第11條第1款本文約定之開工，依公寓大廈管理條例第58條第1項規定，限於建造執照之開工，並未包括雜項執照之開工云云；惟查，依內政部營建署96年9月28日營署建管字第0962915636號函略以：「建築基地內於地面以下施作建築所需之駁坎擋土工程，如非屬建築物外牆結構體之一部分且與建築物主體結構分離，基於土地開發、工程作業需求及工地安全等考量，得單獨申請雜項執照。」而系爭雜項執照之駁坎擋土牆工程，即係依上開函釋申辦雜

項執照，此有工務局109年6月5日南市工管一字第1090616267號函在卷可參（本院卷2第335至336頁）。又觀系爭雜項執照加註事項亦載明：本設計申請擋土牆工程，為本案建築基地內於地面以下施作建築所需之駁坎擋土工程，其擋土牆非屬建築物外牆結構本體之一部分，且與建築物主體結構分離（本院卷1第222頁），可見系爭雜項執照之擋土牆為系爭建案建築工程之一部分，自不因其非屬建築物外牆結構本體之一部分，而遽謂其非系爭建案之建築工程。至於公寓大廈管理條例第58條第1項規定，公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售，係在規範公寓大廈起造人或建築業從事銷售行為之時間點，並非規範預售屋建築工程開工之時間點。因之，原告前開主張，委非可採。

系爭建案興建過程，是否有系爭契約第11條第1款但書約定得順延其期間之事由？

1.系爭契約第11條第1款第2目約定：「一、本預售屋之建築工程應在民國102年4月1日之前開工，民國104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。但有下列情事之一者，得順延其期間：… 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。」又其所稱「其他非可歸責於賣方之事由」，參照民法第148條第2項所定誠實信用原則，應在具體之權利義務關係，衡量權利人及義務人雙方之利益，並考慮權利義務之社會上作用，而於具體事實妥善解釋，以符合契約正義及公平原則。是於解釋上應係指賣方有法律上或事實上無法施工之事由發生，且此事由之發生係不可歸責於賣方而言。

2.被告抗辯：系爭建案興建過程，有系爭契約第11條第1款但書約定得順延其期間之事由發生等語，雖為原告否認，並主張被告公司為專門營建公司，每年下雨日數、強度、風速強度、颱風等天候因素為其可預見，並得事先評估，且被告公司亦可採取防護措施繼續施工，故天候因素非上開約定所稱「其他非可歸責於賣方之事由」云云。然查，建築物之起造

人或建築業者興建建築物，係於公法及私法之法律關係框架下為建築行為，自應兼顧所有參與建築工程之勞工之人身安全。又天候因素具有難以準確預測之特徵，故應因時因地制宜，以確保作業場所之安全。是於觀察前述所謂「其他非可歸責於賣方之事由」，自應包括發生無法確保所有參與建築工程之勞工，均能在安全無虞之作業環境下繼續工作之天候因素而停止施工之情形。再者，參酌臺中市大臺中建築師公會就法院囑託關於系爭建案工程之「1.鋼筋、模板項目」、「2.塔吊作業項目」於102年3月4日開始施作擋土牆至105年6月4日領得使用執照之日，是否有因天候因素而需停止作業之情形？無論有無必要停止作業，均請說明理由及法令依據；如認為有停止作業之日別、工項，亦請一併指出之鑑定事項，所作成如附表一所示之鑑定結果與分析，此有該公會鑑定報告書節本在卷可查（本院卷2第135至151頁），亦同認不可預料之天候因素對於工地現場之作業安全有重要影響。故原告僅以改制前行政院勞工委員會（88）台勞安二字第0029348號函釋之抽象指導原則，而否認被告公司有為因應天候因素而採取停止作業之勞工保護措施，以確保勞工作業安全之必要，並非可採。

3.又原告主張鑑定基礎資料是事後製作，且依鑑定報告指出被告公司提出之施工日報表及工程進度表皆有紀錄不實之情事，被告公司並無當日實際施作工項之正確紀錄，故鑑定報告結論認定被告公司得展延日數為39天，並不可採等節，參酌證人即系爭建案設計監造建築師王志宏於本院106年度消字第9號案件審理中證述：被告提出之施工日報表因為訴訟關係，於106年由被告公司將日報表列印出來，讓我簽名，表示我有看過這些日報表，我無法確認106年所簽的施工日報表與102年至105年間所看到的施工日報表內容是否均相同等語（本院卷2第42至44頁），雖可認原告主張被告公司提出之施工日報表及工程進度表，不足作為系爭契約第11條第1款第2目所稱「其他非可歸責於賣方之事由」之認定基礎資

料，尚非無據。惟查：

- 本件審究臺中市大臺中建築師公會就法院囑託關於系爭建案工程於前述所示期限間內，有停止作業之必要，則其因此得延展工期之日數為何？併請說明理由及依據之鑑定事項，依照附表二所示之系爭建案工程延展工期計算現有法令及參考資料疑義，另行依據現有資料及工地經驗延展工期之計算參考，作成如下之非可歸責於賣方之事由，得順延工期日數之期間總計為39天之鑑定結果與分析（參見本院卷2第133至151頁鑑定報告書）：

  依據施工日報表102年工程主要是地下連續壁工程，工期102/4/1－102/9/30，地下連續壁工程是露天開挖，下大雨容易造成工程因雨積水或工地泥濘致不能進行者，102/10/1－103/1/20間工程主要地下連續壁養護，地下連續壁是在土裡尚未開挖，與強風、大雨無關，其合理停工期應為共計13天（詳附件32）。

  依據工務局申報勘驗紀錄表2103/1/21－105/6/5（詳附件28）為主結構體施工完成請領使照期間，一般來說應該測風速離地面愈高所測風速愈大，超高樓上的風速應該比地面上測站量測數據為高，缺乏正確之施工日報表紀錄期工項及內容，高樓作業風速與平地測站風速換算標準依照Hellman七分之一定理（One Seventh Power Law）（詳附件30）。換算平地與超高樓風速差判斷，風速是否達停工標準其合理停工期為共計2天（詳附件30、附件32）。

  南區勞動檢查所停工檢查改善缺失期間依照「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」規定屬於違反相關法規經主管機關勒令停工者，不予補償工期（詳附件32）。

  因地震是否停工檢測資料未檢附，不列入本次計算，停電資料依據上次判決書記載可停工日期為1天。

  依據（89）台勞安二字第0042784號函（詳附件23）對強風、大雨之定義一次性降雨達50mm為大雨，平均風速10m/

s為強風，另依據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（詳附件20）24小時累積雨量達130毫米以上，當日及隔天工期展延兩天規定做為計算展期標準。

(a)102年工期展延13日（詳附件32）。

(b)103年工期展延11日（詳附件32）。

(c)104年工期展延11日（詳附件32）。

(d)105年工期展延3日，其中1/23，1/24日風速依照Hellman七分之一定理換算後超過10m/s（詳附件32）。

停電1日。

總計39天。

一、其次，衡酌臺中市大臺中建築師公會又就系爭建案工程作成如下之補充鑑定意見（參見臺中市大臺中建築師公會109年1月10日中市大臺中建師（000-000）鑑字第016號函及109年4月16日中市大臺中建師（000-000）鑑字第191號函〈本院卷2第237至240頁〉）：

102年8月康芮颱風雨量137mm，依據「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」規定，24小時累積雨量達130毫米以上，當日及隔天工期展延兩天，適逢隔天雨量也超過50毫米以上，也停工1日，所以加1天以符合立法精神，103年8月西南氣流雨量232.5mm，也是比照辦理，所以會有各多一日的疑問（詳鑑定報告書附件32）。

停電工期計算問題，因鑑定時雙方都未提出台電停電日期及原因說明，僅於一審判決文有提及，所以說明二另外計入（詳鑑定報告書15頁）。

高樓作業風速與平地測站風速換算標準依照Hellman七分之一定理（One Seventh Power Law）（詳附件30）。換算平地與超高樓風速差判斷，風速是否達停工標準其合理停工期為共計25天，其中25天為2天之誤植，於說明二第5項有說明，造成誤會特此說明更正（詳鑑定報告書15頁）

。

瞬間風速達4級以上（5.5m/s-7.9m/s），部分工項應暫時停止作業（詳鑑定報告書13頁），因無法令規定可計算延展工期規定，僅勞委會有規定強風平均風速達10m/s，工作場所勞工應進行避難停止作業規定（詳鑑定報告書72頁）。

如有延展工期要求可依工程採購契約範本第7條履約期限　工程延期方式進行比照辦理（詳鑑定報告書68頁），或依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　其他特殊情形，依工地實際影響狀況，報經機關核定者（詳鑑定報告書62頁），檢具相關事證提出要求展期。

原先鑑定的應展延日數不變。

．據此可認，臺中市大臺中建築師公會係根據現存可靠資料（如行政機關或法院判決資料〈如本院卷1第515至532頁〉），本於建築師專業知識及工地經驗，作成非可歸責於賣方之事由而得延展工期日數為39天之鑑定結論，為足採憑。原告徒以被告公司並無當日實際施作工項之正確紀錄，鑑定報告認定被告公司得展延日數為39天有誤云云，尚非可採。

4.從而，被告抗辯系爭建案興建過程，有系爭契約第11條第1款但書約定得順延其期間之事由，而其天數於39日範圍內為可採信，至逾此範圍之主張，難謂有據。

ŋ原告許孟慧於105年11月10日簽立系爭切結書，是否已發生原告許孟慧、李哲偉拋棄對被告公司除交屋、保固外其他預售屋買賣契約上之請求權之效力？

1.參諸消費者保護法第2條第7款、第9款規定，定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之；定型化契約，係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。又同法第12

條規定，定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。衡諸定型化契約條款，對於社會經濟活動之交易雙方而言，具有節省締約成本之優點，雖屬因應現代社會經濟活動發展所生，而廣為同類型或大量交易者所使用之契約類型。然為保護消費者權益，防免此類契約自由之濫用及維護交易之公平，消費者保護法（民法特別法）乃明定如違反誠信原則，對消費者顯失公平者，應使該部分約定歸於無效，以調控定型化契約之公平正義。

2.原告許孟慧主張被告公司於105年7月起陸續要求承購戶辦理過戶，然因當時尚有部分設備未完成，卻要承購戶開始負擔房屋貸款，其認此要求並不合理，遂寄存證信函向被告公司表示欲暫停辦理過戶及承貸事宜，而被告公司亦回覆同意暫停辦理過戶及承貸事宜。嗣後其於105年10月31日請被告公司辦理過戶及交屋事宜時，被告公司卻要求須先簽署文件才能辦理後續過戶及交屋事宜，其遂於被告公司通知可以簽署文件後，於105年11月10日簽署系爭切結書等情，已據其提出存證信函及雙方溝通協調對話紀錄為證（本院卷2第255至275頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。依此可認，原告許孟慧與被告間前因銀行貸款及過戶手續發生爭議，嗣為續辦不動產過戶及交屋事宜，被告公司乃單方擬定系爭切結書，並交付原告許孟慧簽署之。

3.依據系爭切結書簽立之緣由及性質，雖非屬被告公司為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之定型化契約條款，但斟酌其擬定之主體、方式及內容，實與定型化契約條款相同，均係由企業經營者單方預先擬定，並非由契約當事人個別磋商合意之契約條款。因此，系爭切結書之內容如有違反誠信原則，對消費者顯失公平之情形，亦應類推適用

消費者保護法第12條之規定，使該部分約定歸於無效，以保護消費者之權益。準此，參酌系爭切結書之目的，係為使原告許孟慧配合被告公司辦理不動產過戶及貸款手續，雙方並為此約定原告許孟慧如有違約時，應全數負擔所增加之各項稅費或罰鍰（滯納金），且每逾1日按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息予被告公司，則依系爭切結書之約定及目的所生之前述主要權利義務，已足以衡平保護雙方之利益。惟被告公司除此之外，卻又擬定要求原告許孟慧尚應拋棄對被告公司除交屋、保固外其他預售屋買賣契約上之請求權，顯然欠缺合理正當關聯性，不無犧牲他方利益而偏重自己利益之情形，故已違反誠信原則及平等互惠原則，對於消費者之原告許孟慧而言，該部分約定應為無效。

4.是以，原告許孟慧為續辦不動產過戶及交屋事宜，雖於105年11月10日簽立系爭切結書，然依上開說明，其中「拋棄對被告公司除交屋、保固外其他預售屋買賣契約上之請求權」之約定應歸於無效，而不發生原告許孟慧、李哲偉拋棄對被告公司除交屋、保固外其他預售屋買賣契約上之請求權之效力。故原告許孟慧、李哲偉仍得本於系爭契約第11條第1款、第2款約定，主張其應有之契約上權利。

ē系爭契約第11條第2款約定之遲延利息債務，是否為違約金之性質？如是，是否有過高之情事？

1.按當事人得約定債務人於不履行債務時，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。但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，債權人於債務人不履行時，除違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償，民法第250條第1項及第2項定有明文。揆諸系爭契約第11條第2款：「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五單利計算遲延利息予買方。…。」之約定，係就賣方未依約定期限履約時，應按約定方式負擔遲延給付之損害賠償責任，足認該約定之遲延利息債務應

屬違約金性質。

2.又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金之別，其效力各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。而當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。是以系爭契約第11條第2款之約定，並未明定其為懲罰性違約金，則依民法第250條第2項規定，應視為因債務不履行而生損害賠償總額之賠償性違約金。

3.次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準，而依職權酌減至相當之金額。因此，約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院得依前開規定，核減至相當之數額。

4.本件審酌兩造簽訂之系爭契約，係以內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」為其契約條款範本（本院卷2第31至39頁），足認系爭契約第11條第2款約定之遲延利息債務，實已斟酌一般預售屋買賣交易市場、社會經濟狀況及衡平買賣雙方權益而為該相當數額標準之訂定。其次，兩造所為賣方每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方，換算年利率為18.25%之約定，並未逾民法第205條規定之限制。況且，被告公司擬定之系爭切結書，亦係採行違約者，每逾1日按已繳房地價款萬分之5單

利計算遲延利息予被告公司之標準，足認該項標準與交易市場及社會經濟狀況相合，並無過高情事。是故，綜合兩造於訂立系爭契約時，盱衡自己之履約意願、經濟能力、違約風險等主、客觀因素，參以前述社會經濟狀況、交易公平秩序暨兩造利益之衡平等一切情狀，因認系爭契約第11條第2款約定之遲延利息債務，尚無過高之情事。被告抗辯上述違約金約定之金額過高云云，難謂可採。

原告依系爭契約第11條第1款、第2款及不真正連帶債務之法律關係，請求被告各給付下列金額及法定遲延利息，有無理由？

1.依上所述，被告公司及被告李英間就系爭契約第11條第1款及第2款約定之履行，係屬不真正連帶債務關係。又系爭預售屋之建築工程係於102年3月4日開工，符合兩造所為應在102年4月1日之前開工之約定。另其使用執照原應於104年12月31日之前取得，惟被告卻遲至105年6月4日始取得使用執照（見兩造不爭執事項　），扣除被告得依系爭契約第11條第1款但書約定展延工期39天之期間後，仍遲延117天。而原告至105年6月4日止，各已繳納兩造不爭執事項ŋ至　所示之金額，據此可認，原告就被告逾期取得使用執照應給付遲延利息部分，各得請求之金額如下：原告陳麗欽部分為169,650元（計算式：290萬元x 0.0005× 117天=169,650元）；原告黃香君部分為120,510元（計算式：206萬元x 0.0005×117天=120,510元）；原告郭桂瑛部分為90,675元（計算式：155萬元x 0.0005× 117天=9 0,675元）；原告許孟慧及李哲偉部分為73,125元（計算式：125萬元x 0.0005× 117天=73,125元）。

2.又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，週年利率為百分之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。則原告依系爭契約第11條第1款、第2款及不真正連帶債務之法律關係，請求被告各給付原告陳麗欽169,650元，原告黃香君120,510元，原告郭桂瑛90,675元，原告許孟慧及李哲偉73,125元，及均自起訴狀繕本送達翌日即107年10月13日（見本院卷1第183、189頁送達證書）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，如任一被告為給付時，他被告於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由。

六、綜上所述，原告依系爭契約第11條第1款、第2款及不真正連帶債務之法律關係，請求被告應各給付原告陳麗欽169,650元，原告黃香君120,510元，原告郭桂瑛90,675元，原告許孟慧及李哲偉73,125元，及均自107年10月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，如任一被告為給付時，他被告於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許。至原告逾此部分所為之請求，為無理由，應予駁回。

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

八、本件原告勝訴部分為所命給付之金額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；另依被告之聲請酌定相當之擔保金額宣告免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項、第2項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

民事第三庭　　法　　官　張季芬

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　李慈容

【附表一】：

說明一：

基本上只要是在戶外工作場所的工作，勢必會受到氣候的很大影響，如果是僅在室內工作者影響較小或不受影響這是判斷基本概念，在工地現場如果有遇強風、大雨等惡劣氣候，如塔式吊車遇上4級以上側風，吊索及吊掛物就會產生旋轉，吊掛物亂甩甚至吊索斷裂現象，如有雷擊產生更要立即停止作業；連續壁工程施作吊掛鋼筋籠或基地開挖時，也是怕遇上5級以上風速或下大雨，常造成吊掛之鋼筋籠因風搖擺或工地因雨積水使得工地泥濘致不能進行時，工人無法施工情況就會自動停工，退到安全場所等個半小時後如天候情況有所改善就繼續復工，如果氣候條件無法改善或是更嚴重就會停工回家。

這時候工地主任就必須請監造人員或建築師簽名及拍照存證現場情況，如有法令所規定事項須立即停工者，如工作場所風強雨大有立即發生危險之虞或工程因雨積水或工地泥濘致不能進行者，這些相關事證都未檢附，只能事後依據氣象局統計資料計算是否達到停工標準。

說明二：

因天候因素而需停止作業之法令依據

職業安全衛生法第18條：工作場所有立即發生危險之虞時，雇主或工作場所負責人應即令停止作業，並使勞工退避至安全場所。

職業安全衛生設施規則第226條：雇主對於高度在2公尺以上之作業場所，有遇強風、大雨等惡劣氣候致勞工有墜落危險時，應使勞工停止作業。

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4條：契約工期以日曆天計算，其有下列情形之一者，影響

全部工程或進度網圖要徑作業之進行，得報經機關核定不計日曆天，但契約另有約定者從其約定：

1.因用地取得、障礙物拆遷、中心樁測釘及電力、電信、給水、圳路、瓦斯、油管等設備設置及遷移。

2.因辦理變更設計者。但緊急工程，經機關核定依變更原則先行施工者，不在此限。

3.依契約約定機關應供應之材料、機具未運達工地者。

4.因配合其他單位之工程施工。

5.因停電、停水經廠商提出證明文件者。

6.工程之要徑作業須等待停水、停電始能施工者。

7.因防空演習或工地周邊交通管制4小時以上，致工人不能出工或工作者。

8.穿越鐵路、公路之工程，因配合交通情況而停工。但要徑作業改在夜間施工者，不在此限。

9.工程範圍之地區經發佈停止上班或因機關要求停工者。但違反相關法規經主管機關勒令停工者，不在此限。

10土方工程或路面工程之底、基層料因雨受濕，致含水量過高須翻曬風乾而須等待不能施工者。

11路面工程噴灑透層、粘層或舖設瀝青面層以及建築工程之室外粉刷、裝修、油漆等工作，因雨後潮濕不能進行者。

12工程因雨積水或工地泥濘致不能進行者。

13橋樑工程之基礎部分，因雨而河水高漲，致基礎、基樁作業不能進行。

14其他特殊情形，依工地實際影響狀況，報經機關核定者。

ŋ工程採購契約範本第7條履約期限第3款工程延期：

1.履約期限內，有下列情形之一（且非可歸責於廠商），致影響進度網圖要徑作業之進行，而需展廷工期者，廠商應於事故發生或消滅後□日內（由機關於招標時載明；未載明者，為7日）通知機關，並於□日內（由機關於招標時載明；未載明者，為45日）檢具事證，以書面向機關申請展延工期。機關得審酌其情形後，以書面同意延長履約期限，不計算逾期違約金。其

事由未逾半日者，以半日計；逾半日未達1日者，以1日計。
- 發生第17條第5款不可抗力或不可歸責契約當事人之事故。
— 因天候影響無法施工。
· 機關要求全部或部分停工。
j 因辦理變更設計或增加工程數量或項目。
LL機關應辦事項未及時辦妥。
ll由機關自辦或機關之其他廠商之延誤而影響履約進度者。
機關提供之地質鑽探或地質資料，與實際情形有重大差異。
因傳染病或政府之行為，致發生不可預見之人員或貨物之短缺。
因機關使用或佔用本工程任何部分，但契約另有規定者，不在此限。
r 其他非可歸責於廠商之情形，經機關認定者。
說明三：
行政院勞工委員會南區勞動檢查所對每一個工項停工標準都有明確規定，依照規定遵行即可。系爭工程所有施工計劃書、施工安全評估報告書及其所有的文件資料均需依實際需要及程序辦理完成，並經核無訛；施工單位於實際施工時，確實依行政院勞工委員會南區勞動檢查所審定之資料內容及相關法令履行施工計畫書事項。詳（附件26）。
依據丁類危險性工作場所（營造工程）審定計畫書規定
1.模板工程－高度2公尺以上之場所、有遇強風、大雨等惡劣氣候，雇主須立即宣布停止作業。
2.施工架組立、拆除－高度2公尺以上之場所、有遇強風、大雨等惡劣氣候，雇主須立即宣布停止作業。
3.固定式起重機爬升安全檢查表
- 當風速達20m/秒以上時，應停止作業使用。
— 遇強風強雨時禁止使用。
· 瞬間風速達4級以上時，則停止作業。
j 固定式起重機安裝、拆除等作業期間，有遇強風（風速10m/s）、大雨等惡劣氣候，雇主須立即宣布停止作業。

說明四：

停止作業之日別、工項主要依據施工當日之條件有所不同，依據天候條件惡劣程度各有不同停止作業條件，例如連續壁工程是5級風速（8.0m/s－10.7m/s）。詳（附件8），塔吊作業項目是4級瞬間風速（5.5m/s－7.9m/s）（瞬間最大陣風），其餘工項大部分都是lOm/s平均風速限制規定，雨量大多是以勞委會所訂定當日雨量為大雨標準。（詳附件26）

【附表二】：

說明一：系爭工程延展工期計算現有法令及參考資料疑義

工程於前項所示期限間內，有停止作業之必要，則其因此得延展工期之日數基本上適用的法律規定不同，有停止作業之必要工項必須是要徑作業上的工項才可獲得展期，依據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3條規定廠商所提送工程施工預定進度表、施工預定進度網狀圈或桿狀圈（詳附件27），並含曲線圈及工期計算表，經機關核定後作為進度管控及工期核算之依據，並依本注意事項核算相關作業期限。現僅憑施工日報表及事後補作之施工進度表就要計算工程延展工期，確有實質上計算之困難及準確度，只能依據工地經驗檢視其施工日報表與及申報勘驗紀錄表，看其施工內容及大概項目是否合理，再與當地氣象局氣象資料交叉核對，是否符合因天候影響無法施工標準而停工系爭工程延展工期之日數計算。

工程進度表是事後依據施工日報表製作的，不然何以地下連續壁混凝土養護期竟然達4.5個月時間（標準28天），另外工程要徑圈未檢附，施工日報表紀錄上也有疑義，例如施工日報表紀錄103/11/22施工日報表直接寫今日風大停工（詳附件31），對照氣象局資料找不到可停工證據（詳附件30），也未檢附相關資料暨證據，另外103/12/10紀錄8樓頂版灌漿（詳附件31），間隔6天後103/12/16（詳附件31）紀錄9樓頂版灌漿，此部分不僅違反建築施工常規及結構安全，所以合理懷疑施工日報表有紀錄草率或不實情況，因此無法準確判斷其是否有因天

候有停止作業必要之日別、工項及內容，是否違到停工標準，建設公司雖有提出說明，這部分應該由監造建築師或監造結構技師提出說明及趕工計畫書才較恰當。

停止作業工項因氣候條件因素需展延工期必須是要徑工程的項目之工項，如一般無影響室內裝修項目或臨時水電及安全圍籬不包含在內，固定式起重機塔吊為一般機械設備，遇瞬間風速（最大陣風）4級以上（5.5m/s－7.9m/s）應停止作業規定（詳附件26），但可於暫時停止作業半小時後再測一次瞬間風速，如合乎標準則繼續作業，如仍為瞬間風速4級以上可改為風速較小時間吊掛如晚上作業，或以活動式吊車作業於背風處作業，變更作業方式只是營建成本較貴，但是此項並非要徑工程的項目。地下連續壁工程施做條件南檢審議施工計畫書為低於5級風（8.0m/s以下），但是後續連續壁保養維護時間應不包含在內。（詳附件31）

ŋ 延展工期之法令依據

1.勞委會解釋函辦理（詳附件23）。

2.特殊要徑工項停工標準依據南檢審議合格施工計畫書辦理。（詳附件26）

3.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規定辦理（詳附件20）

4.公共工程採購契約範本第7條履約期限規定（詳附件21）

5. 公共工程遭受地震後，各機關檢查公共工程設施應注意事項』規定（詳附件22）

6.行政院公共工程委員會中華民國89年5月8日工程企字第89009730號函（詳附件23）

ē 依工程採購契約範本第7點第2項規定因天候影響致無法履約之時間，其經機關核可者，得不計入工期。是以有關晴雨天之判定，宜按個案之工程特性由工程主辦機關逐日予以判定，方符合實際。所以因天候因素無法施工部分或工程因雨積水或工地泥濘致不能進行者皆須檢具相關事證證明，經監造單位確認，無法施工部分證明即可成立，現在停工僅在施工日報表紀錄，

又無相關事證資料及監造單位簽字證明，自是難以採信，只能事後依據氣象單位資料判定是否符合停工標準。

【附表三】：

編號	當事人姓名	訴訟費用分擔比例
1	原告陳麗欽	百分之22
2	原告黃香君	百分之16
3	原告郭桂瑛	百分之10
4	原告許孟慧、李哲偉	百分之11
5	被告宏昱建設開發股份有限公司、李英	百分之41（不真正連帶負擔）

【附表四】：

編號	原告姓名	被告預供免為假執行之擔保金額（新臺幣）
1	陳麗欽	169,650元
2	黃香君	120,510元
3	郭桂瑛	90,675元

（續上頁）

4	許孟慧、李哲偉	73,125元