

臺灣臺南地方法院民事判決

106年度重訴字第228號

原告 許世賢
吳哲宏
吳佩芬
莊雅雯

上4人共同

訴訟代理人 林世勳律師
郭群裕律師
陳佳宜律師

被告 麗莊建設開發股份有限公司

法定代理人 李昭賢

被告 陳金章

上2人共同

訴訟代理人 莊美貴律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國109年9月1日
言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告許世賢、吳哲宏新臺幣參佰壹拾捌萬伍仟伍
佰捌拾玖元，及其中新臺幣貳佰伍拾伍萬元自民國一百零六年七
月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應連帶給付原告吳佩芬新臺幣參佰伍拾壹萬參仟玖佰柒拾參
元，及其中新臺幣貳佰柒拾玖萬萬元自民國一百零六年八月三日起
至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應連帶給付原告莊雅雯新臺幣參佰肆拾伍萬伍仟貳佰壹拾元
，及其中新臺幣貳佰柒拾玖萬柒仟伍佰元自民國一百零六年八月
三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告許世賢、吳哲宏以新臺幣壹佰零陸萬元供擔
保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰壹拾捌萬伍仟伍佰捌拾
玖元為原告許世賢、吳哲宏預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第二項於原告吳佩芬以新臺幣壹佰壹拾柒萬元供擔保後，
02 得假執行。但被告如以新臺幣參佰伍拾壹萬參仟玖佰柒拾參元為
03 原告吳佩芬預供擔保，得免為假執行。

04 本判決第三項於原告莊雅雯以新臺幣壹佰壹拾伍萬元供擔保後，
05 得假執行。但被告如以新臺幣參佰肆拾伍萬伍仟貳佰壹拾元為原
06 告莊雅雯預供擔保，得免為假執行。

07 原告其餘假執行之聲請均駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序部分：

10 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
11 訴，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
12 訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承
13 受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院
14 送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第17
15 6條分別定有明文。本件被告麗莊建設開發股份有限公司（
16 原名麗莊開發股份有限公司，於民國107年8月10日更名，下
17 稱麗莊公司）之法定代理人原係被告陳金章，嗣於本院審理
18 中之109年1月9日變更為李昭賢，並經其於109年1月14日具
19 狀聲明承受訴訟在案，且提出臺南市政府109年1月9日府經
20 工商字第10900006200號函及股份有限公司變更登記表在卷
21 可憑（見本院卷四第409頁、413頁至第416頁），經核並無
22 不合，應予准許。

23 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
24 減縮應受判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第255條
25 第1項第3款定有明文。查本件原告原起訴請求：(一)被告應連
26 帶給付原告許世賢、吳哲宏新臺幣（下同）699萬元，及自
27 起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計
28 算之利息。(二)被告應連帶給付原告吳佩芬779萬元，及自起
29 訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
30 之利息。(三)被告應連帶給付原告莊雅雯7,637,500元，及自
31 起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計

算之利息。(四)原告等願供擔保，請准宣告假執行。於訴狀送達被告後，先於108年10月7日以民事準備(八)狀就所請求法定遲延利息之起算日分別變更自民國106年3月6日、106年2月22日及106年4月28日之被告最後受領原告買賣價金之日起算；又於109年1月14日以民事準備(九)狀暨變更訴之聲明狀將請求違約金之法定遲延利息起算日再變更為：(一)被告應連帶給付原告許世賢、吳哲宏699萬元，及其中444萬自106年3月6日起至清償日止，其中255萬自106年7月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應連帶給付原告吳佩芬779萬元，及其中500萬自106年2月22日起至清償日止，其中279萬自106年8月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應連帶給付原告莊雅雯7,637,500元，及其中484萬元自106年4月28日起至清償日止，其中2,797,500元自106年8月2日至清償日止，按年息百分之五計算之利息。末於109年3月24日以民事準備(十)狀暨變更起訴聲明狀將請求之金額及法定遲延利息變更為：(一)被告應連帶給付原告許世賢、吳哲宏3,185,589元，及其中255萬自民國106年7月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應連帶給付原告吳佩芬3,513,973元，及其中279萬自106年8月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應連帶給付原告莊雅雯3,455,210元，及其中2,797,500元自106年8月2日至清償日止，按年息百分之5計算之利息。則核原告所為分別為擴張及減縮應受判決事項之聲明，是揆諸前揭法條之規定，本院自應予准許，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

- (一)緣被告麗莊公司於被告陳金章所有坐落臺南市○○區○○段○○號土地上興建地上14層、地下2層、3棟共計72戶，名為「麗莊-明水森林集合式住宅新建工程」之店鋪、集合住宅建案（下稱系爭建案），原告許世賢、吳哲宏於103年4月27日與被告麗莊公司簽訂房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋

買賣合約書），並與被告陳金章於同日簽訂土地預定買賣合約書（下稱系爭土地買賣合約書），購買系爭建案中C1棟4樓之預售屋房地。分別約定房屋價款為786萬元，車位價款為100萬元，而土地價款則為814萬元，合計為1,700萬元，原告許世賢、吳哲宏並已繳款至第九期，即房屋車位買賣價款分期繳付表及土地買賣價款分期繳付表中「外部拆架完成」部分，故已繳納之房屋價款為261萬元，土地價款為183萬元，合計為444萬元。

(二)而原告吳佩芬亦於103年9月13日與被告麗莊公司簽訂系爭房屋買賣合約書，並與被告陳金章於同日簽訂系爭土地買賣合約書，購買系爭建案中A2棟4樓預售屋房地。分別約定房屋價款為869萬元，車位價款為160萬元。而土地價款則為831萬元，合計為1,860萬元，原告吳佩芬業已繳款至第九期，即房屋車位買賣價款分期繳付表及土地買賣價款分期繳付表中「外部拆架完成」部分，故已繳納之房屋價款為304萬元，土地價款為196萬元，合計為500萬元，

(三)另原告莊雅雯於103年9月24日與被告麗莊公司簽訂系爭房屋買賣合約書，並與被告陳金章於同日簽訂系爭土地買賣合約書，購買系爭建案中C2棟4樓之預售屋房地。分別約定房屋價款為869萬元，車位價款為160萬元。土地價款為836萬元，合計為1,865萬元，原告莊雅雯業已繳款至第九期，即房屋車位買賣價款分期繳付表、及土地買賣價款分期繳付表中「外部拆架完成」部分，故已繳納之房屋價款為304萬元，土地價款為180萬元，合計為484萬元。

(四)原告與被告間雖有簽訂系爭土地及房屋買賣合約書，惟被告麗莊公司違反系爭房屋買賣合約書第13條及第27條約定，並違反系爭土地買賣合約書第11條約定，故原告主張解除契約並請求返還價款之法定遲延利息，及給付違約金及其利息。

1.按系爭房屋買賣合約書第13條（開工及取得使用執照期限）第1項：「一、本房屋之建築工程於民國103年5月26日開工，自開工日起算850個日曆天以前完成主建物、附屬建物及

01 使用執照所定之必要設施，並以台南市政府核發使用執照為
02 完工日及合格標準，…」，及同條第2項規定：「二、賣方
03 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
04 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
05 個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意
06 依違約之處罰規定處理。」

07 2.次按系爭房屋買賣合約書第27條（違約之處理）第1項：「
08 一、因可歸責於賣方之事由致違約不賣時，買方得解除本約
09 一、因可歸責於賣方之事由致違約不賣時，買方得解除本約
10 一、因可歸責於賣方之事由致違約不賣時，買方得解除本約
11 繳價款總額者，則以已繳價款為限。」

12 3.且按系爭土地買賣合約書第11條（違約之處理）第1項：「
13 一、因可歸責於賣方之事由致違約不賣時，買方得解除本約
14 一、因可歸責於賣方之事由致違約不賣時，買方得解除本約
15 一、因可歸責於賣方之事由致違約不賣時，買方得解除本約
16 繳價款總額者，則以已繳價款為限。」

17 4.末按民法第272條第1項規定：「數人負同一債務，明示對於
18 債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。」，揆以系爭
19 房屋買賣合約書第32條（附件之效力及合約分存）第3項：
20 「三、買方對於與本約房屋出賣人簽立之『土地預定買賣合
21 約書』（即系爭土地買賣合約書）之約定，雙方同意與本約
22 有密不可分之並存關係，故買賣雙方應對前述之土地預定買
23 賣合約書及其附件必須履行之義務負連帶責任，任何依契約
24 解除時，其他契約亦同其效力。」，是故被告麗莊公司與被
25 告陳金章就本件負有連帶責任甚明。

26 5.查原告向被告麗莊公司所購買前揭房屋（下稱系爭房屋）之
27 建築工程，並未依系爭房屋買賣合約書第13條所約定之103
28 年5月26日開工，而係延至103年7月31日始開工，是故，被
29 告麗莊公司自屬逾開工期限；再者，被告麗莊公司依同條約
30 定，應自開工日起算850個日曆天，亦即應於105年9月22日
31 取得使用執照；然被告麗莊公司遲至106年7月17日始取得使

用執照，業已逾期298天，顯已違反買賣合約書第13條第2項約定3個月之期限，甚為明確。

6.是原告依系爭房屋買賣合約書第27條及系爭土地買賣合約書第11條之約定自得向被告麗莊公司及被告陳金章解除前揭房屋及土地買賣。併說明解除契約意思表示之送達情形如下：

(1)原告許世賢、吳哲宏於106年7月17日、106年7月21日以存證信函為解除契約之意思表示，前揭存證信函業經被告麗莊公司及被告陳金章分別於106年7月18日、106年7月24日收受在案，故已生解除契約之效力。

(2)原告吳佩芬於106年8月1日以存證信函為解除契約之意思表示，被告麗莊公司及被告陳金章已於106年8月2日收受前揭存證信函在案，故已生解除契約之效力。

(3)原告莊雅雯於106年8月1日以存證信函為解除契約之意思表示，被告麗莊公司及被告陳金章已於106年8月2日收受在案，故已生解除契約之效力。

7.此外，原告依系爭房屋買賣合約書第27條及系爭土地買賣合約書第11條之約定，請求被告等應返還價款（房屋、車位及土地），並賠償總價款百分之15之違約金，亦屬有據。

(1)原告許世賢、吳哲宏可請求退還之房屋、土地價款為444萬元，請求違約金為255萬元。

①原告許世賢、吳哲宏已繳納之房屋價款為261萬元，土地價款為183萬元，合計為444萬元；

②至於違約金部分，經查約定房屋價款為786萬元，車位價款為100萬元，及土地價款為814萬元，合計為1,700萬元；依總價款百分之15計算之違約金，應為255萬元（計算式：786萬元＋100萬元＋814萬元＝1,700萬元；1,700萬元×15%＝255萬元）。

(2)原告吳佩芬可請求退還之房屋、土地價款為500萬元，請求違約金為279萬元。

①原告吳佩芬已繳納之房屋價款為304萬元，土地價款為196萬元，合計為500萬元；

01 ②至於違約金部分，經查約定房屋價款為869萬元，車位價款
02 為160萬元，及土地價款為831萬元，合計為1,860萬元；依
03 總價款百分之15計算之違約金，應為279萬（計算式：869萬
04 元＋160萬元＋831萬元＝1,860萬元；1,860萬元×15%＝27
05 9萬元）。

06 (3)原告莊雅雯可請求退還之房屋、土地價款為484萬元，及請
07 求違約金2,797,500元。

08 ①原告莊雅雯已繳納之房屋價款為304萬元，土地價款為180萬
09 元，合計為484萬元；

10 ②至於違約金部分，經查約定房屋價款為869萬元，車位價款
11 為160萬元，及土地價款為836萬元，合計為1,865萬元；依
12 總價款百分之15計算之違約金，應為2,797,500元（計算式：
13 869萬元＋160萬元＋836萬元＝1,865萬元；1,865萬元×15
14 %＝2,797,500元）。

15 8.因被告已於109年1月14日分別返還原告許世賢、吳哲宏、原
16 告吳佩芬、原告莊雅雯購買房屋及土地之買賣價金444萬元
17 、500萬元及484萬元，則原告可依據民法第259條第2款之規
18 定，請求被告給付原告許世賢、吳哲宏、原告吳佩芬、原告
19 莊雅雯分別最後一次給付被告買賣價金分期款之日即106年3
20 月6日、106年2月22日、106年4月28日起均至109年1月14日
21 止，依年息百分之5計算之法定遲延利息各635,589元（以本
22 金444萬元，按5%年息計算，自106年3月6日起至109年1月14
23 日止）、723,973元（以本金500萬元，按5%年息計算，自10
24 6年2月22日起至109年1月14日止）、657,710元（以本金484
25 萬元，按5%年息計算，自106年4月28日起至109年1月14日止
26 ）。

27 9.另因原告許世賢、吳哲宏係於106年7月17日以存證信函方式
28 向被告解除契約及請求255萬違約金，被告於108年7月18日
29 收受在案；原告吳佩芬係於106年8月1日以存證信函方式向
30 被告解除契約及請求279萬違約金，被告並於108年8月2日收
31 受在案；原告莊雅雯係於106年8月1日以存證信函方式向被

告解除契約及請求2,797,500元違約金，被告並於108年8月2日收受在案，原告自可請求被告給付前揭金額之違約金，及各自被告收受存證信函之日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息。

(五)並聲明：

- 1.被告應連帶給付原告許世賢、吳哲宏3,185,589元（計算式：價金利息635,589元＋違約金255萬元＝3,185,589元），及其中255萬自民國106年7月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 2.被告應連帶給付原告吳佩芬3,513,973元（計算式：價金利息723,973元＋違約金279萬元＝3,513,973元），及其中279萬自106年8月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 3.被告應連帶給付原告莊雅雯3,455,210元（計算式：價金利息657,710元＋違約金2,797,500元＝3,455,210元，及其中2,797,500元自106年8月2日至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 4.原告等願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

- (一)系爭建案於103年3月14日取得建造執照（即103南工造字第01173號）後，原預計在103年5月26日開工，惟因當時下水道問題延宕，直至103年7月31日始審核通過而正式開工，其間雖歷經地震、登隔熱、一例一休等等不可預測的困境後，營造團隊仍積極施工，並已於105年12月30日順利竣工在案，隨即向臺南市政府工務局陳報完工並申請核發使用執照，亦經臺南市政府工務局於106年7月14日核發（106）南工使字第01944號使用執照，並已陸續通知各訂購戶完成交屋、所有權移轉登記手續。
- (二)兩造所簽訂之房屋買賣合約第13條第1項「本房屋之建築工程於民國103年5月26日開工，自開工日起自850個日曆天以前完成主建物…」之約定，合約文字「日曆天」其表彰之意

是指連續日曆之日數，本建案實際取得使用執照之日期，按日曆天計算雖確與預定期程遲約200餘日，但依兩造所簽訂之系爭房屋買賣合約書第13條第1項但書所定之三項事由，其中均有因無法預知之天災或不可抗力之因素造成無法施工應扣除或不應計入工期之約定，並非合約內容約定為「日曆天」，即逕認未於原訂期限內完工取得使用執照即屬有遲延或違約情事。

(三)此由鈞院另案106年度消字第12號訴外人李爵君與被告麗莊公司間請求返還價金等事件（下稱另案返還價金等事件），於108年12月2日所傳喚鑑定人裘維平建築師所證：「（一般建築的工程，工期計算可以分工作天及日曆天，在計算合理扣除工期或合理計算工期的時候，以工作天或日曆天計算的工程，其計算合理工期的標準是否一致？）日曆天的算法是從嚴，如果要在期限內完成，就是要約定日曆天，如果要要求施工品質，就要約定工作天，一般現在很多的機關在定的時候怕廠商因各來延誤工期，所以目前還是以日曆天為準，計算合理工期的標準我認為這需要一致，通常我們給廠商工期的時候，我會認為下雨天就是無法施工，需要給工期，…」、「（通常以日曆天計算工期的時候，是不是通常已經考慮到下雨的因素？）大部分在合約裡面會有一條不可抗力的因素，廠商會用這一條處理。」等語，即可明證。

(四)依兩造契約約定『逾期開工』日數、『逾期取得使用執照』日數，應分別計算：

- 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。民法第154條第1項定有明文。
- 2.兩造既已明文訂立契約，則兩造之約定當依契約所載內容為依據，依兩造房屋買賣合約第13條第1項「本房屋之建築工程於民國103年5月26日開工，自開工日起算850個日曆天以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以台南市政府核發使用執照為完工日及合格標準…」及同條第2項「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾

01 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
02 。…」約定內容，明顯可見兩造前揭契約就開工日、取得使
03 用執照之期間乃各別約定，至為明確。又依內政部108年10
04 月28日台內地字第1080066758號函覆鈞院另案106年度消字
05 第13號訴外人陳國慶與被告麗莊公司間請求損害賠償事件（
06 下稱另案損害賠償事件）之說明三已載明：「…倘賣方逾期
07 3個月仍未開工或逾期3個月未取得使用執照者，視同賣方違
08 約…」之內容，更明確可知「逾期開工」、「逾期取得使用
09 執照」是分別以觀，故就是否逾期達3個月，亦應分別計算
10 ，原告逕將逾期開工、逾期取得使用執照之日數合併計算，
11 並主張被告有逾期3個月之違約，實有違誤。

12 3.系爭建案於103年3月14日取得建造執照，原預訂開工日期為
13 103年5月26日，惟因公務機關臺南市政府工務局、水利局間
14 認知差異等問題，因而延至103年7月31日才開工，此開工期
15 間之延宕係因工務局與水利局間認知上的差異所造成，故被
16 告主張此66日期間應不計入逾期開工日數。縱認被告主張扣
17 除66日不合理者，則依另案損害賠償事件就系爭建案有無逾
18 期開工或完工一事囑託社團法人臺南市建築師公會（下稱臺
19 南建築師公會）鑑定之結果，該公會108年6月14日案號0000
20 00000號鑑定報告書（下稱另案鑑定報告）之鑑定意見亦應
21 扣除37日：

22 (1)系爭建案雖於103年3月14日取得建造執照，然根據建照執照
23 加註事項第19項記載：「…申請開發時經主管機關認定其開
24 發完成時公共下水道尚無法容納其廢污水，需設置專用下水
25 道，請於申報開工時，檢附水利局之核准函；…」，被告即
26 委任污水設備廠商即訴外人大宇環保科技股份有限公司辦理
27 污水及下水道相關申報開工事宜。

28 (2)因建築執照上註明被告要取得並檢附水利局的核准函，惟數
29 度與水利局承辦人員接洽後，水利局一再回稱有關下水道事
30 項非屬其職掌，然工務局承辦人員又堅持需要被告公司檢附
31 水利局之核准函始准申報開工，被告至為無奈，幾經折騰後

，臺南市政府水利局始同意以正式函文駁回被告申請之方式處理，因此被告麗莊公司才於103年6月19日以麗莊字第0000-000-00000000號函文方式向臺南市政府水利局提出申請，臺南市政府水利局才於103年7月2日以南市水污養字第1030621206號函覆「…非屬本局權責，故免予審查。」容後，本建案工程始得於103年7月31日獲准申報開工。

(3) 上開關於得否開工的條件，因臺南市政府工務局認為被告應取得並檢附臺南市政府水利局的核准函始准申報開工，然迭經被告麗莊公司多次與臺南市政府水利局洽辦，最終獲臺南市政府水利局以「非屬本局權責，故免予審查。」函覆後，臺南市政府工務局始准許被告於103年7月31日開工，此與預定開工日期103年5月26日已延宕66日，惟此延宕之66日乃臺南市政府工務局與水利局間認知不同所造成，自屬不可歸責於被告之事由，依兩造所訂房屋預定買賣合約書第13條第1項但書之規定，自應予以扣除。此由另案鑑定報告就此開工延宕之日數部份亦認應予扣除37日，亦可明證。故原告主張被告關於逾期開工無可扣除事由，並不可採。

(4) 是以，被告公司縱有逾期開工情事，逾期開工之日數亦僅為29日，並不符契約第13條約定賣方違約之情事。

(五) 原告計算工程遲延之日數，並未依兩造系爭房屋買賣合約書第13條第1項但書規定就因天災、不可抗力因素造成無法施工之日數予以扣除，原告之請求實非有理。依兩造簽訂之系爭房屋買賣合約書，開工日之逾期日數與未取得使用照之逾期日數應分別計算，已如前所述。而本案實際開工日為103年7月31日，自該日起算850個日曆天原應於105年11月27日完工，本案於106年7月14日取得使用執照，距原定完工日105年11月27日逾期229日，惟此逾期229日乃建案建築期間發生地震、登革熱、一例一休、客戶要求變更設計等諸多因素始導致，符合法定停工事由，依房屋預定買賣契約書第13條第1項但書規定，其停工期間應予扣除。茲將本件自兩造訂約後，迄取得使用執照之期間，所發生不可歸責於被告而應

予扣除工期之事由，分別說明如後：

1. 因於105年2月6日凌晨發生大地震，本案工程自105年2月6日至105年5月9日停工共計94日，應予扣除：

(1) 於105年2月6日凌晨發生之美濃大地震，造成永康地區嚴重傷亡情形為眾所周知，地震發生後，除臺南市不動產開發商業同業公會當日即傳真告知被告應就結構安全進行檢測外，臺南市政府工務局亦於地震當日以南市工管二字第1050154149號函令臺南市大臺南不動產開發商業同業公會，要求各公會「儘速協助轉知各施工單位辦理地震災害後建築工程檢核，以維護公共安全」，並於說明欄第二項載明轉知之內容略以：「經中央氣象局發布臺南市內發生震度四級以上地震，五層樓以上建築工地，應於地震後四日內，由承造人及監造人填具『臺南市地震災害後工程設施檢核表』函送工務局備查」，經臺南市大臺南不動產開發商業同業公會於105年2月15日轉發工務局上開函令予被告，被告隨即配合政府政策停工並就已施作之工程進行全面檢修之工作。

(2) 然被告公司配合監造人員檢測完畢後，仍有多數住戶有疑慮，在網站上互通訊息，其中名為李大帥者更在群組內貼文：「麗莊應該是目前東橋幾個建案裡最有口碑的啊！如果連仁發跟泰嘉都做了，那就真的漏氣了……所以想想，如果有找技師出個證明，好像會比較有保障一點！」，更有多名住戶直接向被告反應並要求，被告為確認系爭建築工程確實安全並讓購買戶安心，旋即洽請建築師公會、土木技師公會等派員進行本案房屋之安全鑑定，惟因地震造成臺南市多數屋毀，且傷亡慘重，因此臺南市所有與建築相關公會人員均投入協助救災工作，甚至鄰近高雄地區相關公會亦均投入協助救災，而遲遲未能就本案建物進行鑑定，被告幾經接洽後，終得委託於台中地區之台灣省土木技師公會協助鑑定，因此被告於105年3月29日正式申請委託該公會進行地震後系爭建案之建物結構安全鑑定，直至該公會於105年5月9日以（105）省土技字第中0448號函檢送鑑定報告書，認定「結構應無安

全之顧慮」後才再繼續施工。是以自105年2月6日起至105年5月9日止共計停工94日的期間，核屬因地震而造成被告不能施工之原因。此由另案鑑定報告亦認應扣除105年2月6日發生之美濃大地震所遲延工期94日，是以此因地震所導致遲延之94日期間自應從工期中扣除。

2. 因登革熱遭臺南市政府勒令停工29日，應自工期扣除：

臺南市於104年、105年期間遇到前所未見之登革熱大流行情形，疫情嚴重、死傷慘重，臺南市政府為因應疫情防治措施，因此採取依建築法第58條勒令停工之強制措施，故被告工地於105年10月17日經臺南市政府工務局勒令停工，於105年11月21日始發函同意被告公司復工。此停工期間係因登革熱流行所肇致之公共衛生議題所造成，此由臺南市政府工務局108年2月18日函覆另案返還價金等事件之函文中說明101年至105年期間僅有104年、105年有因工地發孑孓而勒令停工之記錄之情，即可明本建案施工期間因工地發現孑孓而遭勒令停工，確係臺南市政府因登革熱疫情嚴重為因應防疫而為之行政作為，核屬不可歸責於被告之事由。此由另案鑑定報告亦認因登革熱停止施工之日數應予扣除遲延工期29日，亦可明證。

3. 因天候因素無法施工影響工期，應扣除16日：

本案自103年7月31日開工後，依氣象局關於該區降水颱風統計表所示，永康地區在105年1月份至105年7月份間總下雨天數有68日（計算式： $15+4+11+8+8+13+9=68$ ），然其總雨量僅有1,497公釐，而從105年5月份至105年11月份間，總下雨天數雖僅有65日，然降雨量卻高達2,373.5公釐，多出近1,000公釐的雨量，且有4天的因此停班停課，凡此均使延宕的工期更加惡化，但被告不願為求趕工，即不顧品質而冒雨施工。此多出的雨量及颱風假，係屬不能歸責被告之事由，亦應予扣除，此由另案鑑定報告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之規定，亦認因天候因素停止施工之日數應予扣除遲延工期16日，是以此因天

候因素所導致遲延之16日期間，自亦應從工期中扣除。

4. 客戶變更設計造成遲延日數、就審照期間遲延日數、因外牆磁磚施作期間因遇下雨而造成色差，必須打掉重新施作日數，被告主張應予扣除：

(1) 就被告所主張「因客戶變更設計而增加的工期約60日，應不計入工期」部分：

系爭建案確有許多客戶變更設計之事實，被告為因應客戶變更設計的要求，無論是構圖或施工，在在都需要時間，所花費的時間又非兩造訂約當時所能預見，是以因為要完成客戶變更設計，一定要多花時日的事實，為眾所週知的事實，本不待特別約定。系爭建案提出要求變更設計內容者，在總數62位客戶中有54位客戶提出變更設計之要求，其中要求追加、追減項目最多的客戶有高達155項之多者。當中原告許世賢、吳哲宏（C1-4F）要求變更設計的項目總合高達28項；原告吳佩芬（A2-4F）要求變更設計的項目總合高達98項；原告莊雅雯（C2-4F）要求變更設計的項目總合高達90項，被告也全部答應客戶的要求給予變更，此多出的時間，固然沒有另外約定應予扣除多少時日，但因應變更設計而需要花費許多時間，本無待契約之約定，是以合理的完成客戶之設計變更所需要日數，自應予扣除而不計入工期。且本件經聲請鈞院送交臺南建築師公會鑑定之結果，該公會108年6月25日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）亦可明證客戶要求變更設計確實造成工期之增加；且因本案建築是為公寓大樓建物，其中某一客戶變更設計將會牽動其他部分，此參考106年訴字第829號案件鑑定報告書之鑑定意見亦可明，因此就原告本身變更設計所致增加之工期日數應予扣除外，其他客戶要求變更設計致增加之工期當然也要一併計算予以扣除。惟系爭鑑定報告稱：「提出變更設計，業經麗莊開發（股）公司報價並同意變更，當下該公司並未告知變更設計的部分需追加工期，故應且不符合系爭合約書第十三條第一項但書停工期間應予扣除之事由。」等語，其結論確有疑義，且鑑定報告

就囑託鑑定系爭建案因客戶變更工程合理增加工期之日數為多少並未說明，實有疏漏。被告仍主張因客戶變更設計而增加的工期，應不計入工期，至於被告主張增加60天的工期是否合理，敬請庭上卓裁。

(2) 審照期間遭無端延宕導致工期增加，應予扣除56日：

被告就系爭建案依預定進度表所示，自外觀工程完成（105年6月25日拆架）到105年9月25日取得使用執照，期間預定為3個月，此係原告依往年經驗所預定的日數，因為在102到104年間，平均使用執照申請日期約為45日、106年度使用執照的審照日期即大幅延長到平均73日，以被告於97年間建造之集合住宅工程御鼎雙璽係地上19層地下4層之建案，所需的審照期間僅需要70日（自98年6月30日至98年9月8日），然本案則僅係地下2層，地上17層的建案，被告麗莊公司當時即估計合理的審照期間為50日，縱認50日的審照期間可能太短，苟依地上19層、地下4層之建案比例計算，亦僅需65日，最長亦不會超過地上19層、地下4層建案之實際審照期間70日，然本案實際取得執照計花費121日，較預計的50日審照期間竟多出66日，仍比合理比例的審照期間65日尚多出56日，甚至比地上19層、地下4層之建案多出56日，被告主張合理的審照期間應以比例此認定為65日，所多出的56日被告無法預期的因素，屬不可歸責於被告之事由，應不計入工期。

(3) 外牆磁磚施作期間因遇下雨而造成色差，必須打掉重新施作，此重新施作期間應不計入工期：

另案鑑定報告就被告主張「外牆磁磚施作期間因遇下雨而造成色差，必須打掉重新施作，此重新施作期間應不計入工期」部分，固稱此係屬被告本應負責之三級品管作為，並不屬於可追加工期的範圍，認為不符合扣除之事由等語。但已貼的磁磚遇雨造成色差係屬事實，雖色差並非很明顯，被告本來也可以將就現實，不予打除，但被告為追求品質，所以寧願打除重做，自行吸收支出打除重做的費用，此作為係有利

於全體客戶的情事，因此所增加之工期，衡諸情理，實不應再要求被告擔負遲延責任，始符權利義務平衡。

5. 原告遲延繳款之日數，依約定應不計入工期：

依兩造簽訂之系爭房屋買賣合約書第13條第1項第1款「買方未依本約約定之付款日期交付各期房屋價款及遲延利息或其他應由買方負擔之稅費，其遲延期間不計入完工期限天數」之約定，原告遲延繳款日數，於計算遲延完工日數時亦應予以扣除。茲查原告莊雅雯遲延繳款期間合計208日，原告吳佩芬遲延繳款期間合計55日，原告許世賢、吳哲宏部分遲延繳款期間6日，依前揭約定亦應予扣除。

6. 綜上所述，本件被告就開工部分遲延的日數，自應開工日103年5月26日起算至實際開工日103年7月31日止，共計66日，扣除37日後，被告遲延開工日數僅為29日；又自103年7月31日實際開工日起算850個日曆天，應為105年11月28日，距106年7月14日取得使用執照發照日，總計為229日，依鑑定意見認定應扣除之地震94天、天候因素16天、登革熱停工29天等項之停工總日數139日，再扣除原告變更設計增加工期3至5天、原告莊雅雯遲延繳款期間208日，原告吳佩芬遲延繳款期間55日，原告許世賢、吳哲宏部分遲延繳款期間6日，而此日期應再扣除因審照遭無端延宕之56日、客戶變更設計所增加的合理期間60日，被告為求品質因而磁磚色差打掉重做的合理期間，是以總計可歸責於被告公司的遲延日數，絕未逾兩造合約所約定3個月違約之日數。原告逕依系爭房屋買賣合約書第13條第2項後段、第27條規定主張解除契約並請求被告退還已支付之房地價款及賠償原告按買賣總價款15%計算之違約金，確無理由。

(六) 且原告違約不交屋，被告業於109年1月14日主張解除契約，依契約規定被告有沒收房屋、車位、土地總價款百分之15之違約金之權利，故原告為本件請求，確無理由。

(七) 又按連帶之債，以契約有明定或當事人有明示為限，本件原告與被告麗莊公司係簽訂系爭房屋買賣合約書，與被告陳金

01 章係簽訂系爭土地買賣合約書，二個合約雖係相牽連，但違
02 約事項並不一樣，土地只有賣與不賣，或所有權有無瑕疵的
03 問題，並無完工期限的問題，是以就違約效果雖為相似之約
04 定，亦不能因之即認定土地所有權人陳金章與麗莊公司應負
05 連帶賠償責任。且本件原告主張之逾期完工係規定在原告與
06 麗莊公司間所訂之系爭房屋買賣合約書第13條、第27條第1
07 項中，而原告與被告陳金章間所訂之系爭土地買賣合約書內
08 ，並無如系爭房屋買賣合約書第13條之內容，原告主張解除
09 契約後，除返還已交付之房屋、土地價款外，違約金亦將土
10 地價款計算入內，並主張被告陳金章與麗莊公司應負連帶給
11 付責任，原告此部分連帶給付之主張及違約金之計算方式，
12 均無理由。

13 (八)縱鈞院認原告主張解除兩造間所簽訂之房屋及系爭土地買賣
14 合約書，且所請求賠償違約金為有理由，然查：

15 1. 本件違約金額過高，法院應依法酌減：

16 系爭建案未能依原定計畫完工取得使用執照，非被告所願害
17 ，且對被告有害，但被告亦不願因趕工而損及建築品質，況
18 被告就系爭建案之遲延責任，已對承購客戶提出補償方案，
19 「個人部分依個人總價1.5%作為補償，另公共基金提撥補
20 足差額到300萬元入社區公共基金」之賠償方案已為絕大多
21 數的客戶所接受，顯見該賠償或補償方案實甚合理，乃原告
22 無視於被告之用心，除堅拒依同樣條件接受協議外，仍堅持
23 總價百分之15計算之違約金，且拒絕調解，其冀希獲致顯不
24 相當之暴利之心態、行逕顯露無遺，是縱認被告應負遲延責
25 任，在確認被告遲延期間後，懇請鈞長審酌上情，酌減原告
26 請求之違約金數額。

27 2. 末查，被告於106年7月16日召開施工說明會時已與購買戶達
28 成共識，由被告就原應提撥之公共基金1,915,830元外，再
29 增加提撥1,084,170元至總數為300萬元，因此部份增加提撥
30 之款項給付方式涉及相關稅務問題，因此系爭建案之管理委
31 員會與被告達成協議，就被告將增提之公共基金1,084,170

元轉為社區保全及清潔維護費用，即將該款項作為代替各住戶繳納管理費用之用。又該管理委員會依住戶反應要求被告增設公共圍籬，被告乃支出1,246,875元為住戶於社區外圍增設圍籬之公共設施，則前揭增提之公共基金1,084,170元，及增設圍籬費用1,246,875元，均有利於原告，故原告受有不當得利，自應從原告所主張之遲延利息中分別予以抵銷扣除。

(九)並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件原告許世賢與吳哲宏、吳佩芬、莊雅雯分別於103年4月27日、103年9月13日、103年9月24日與被告麗莊公司簽訂系爭房屋買賣合約書，與被告陳金章簽訂系爭土地買賣合約書，分別以總價1,700萬元（含房屋價款786萬元、車位價款100萬元及土地價款814萬元）、1,860萬元（含房屋價款869萬元、車位價款160萬元及土地價款831萬元）、1,865萬元之金額（含房屋價款869萬元、車位價款160萬元及土地價款836萬元）向被告購買系爭建案中C1棟4樓、A2棟4樓及C2棟4樓之預售屋房地，而其4人依約各自於106年3月6日、106年2月22日、106年4月28日繳納購買前揭房地之第九期分期款時，已繳納被告之房地總價金各為444萬元（含房屋價款261萬元、土地價款183萬元）、500萬元（含房屋價款304萬元、土地價款196萬元）、484萬元（含房屋價款304萬元、土地價款180萬元），後被告已於109年1月14日本院言詞辯論期日當庭將原告所給付之前揭買賣價金返還予原告等情，業據原告提出系爭房屋買賣合約書、系爭土地買賣合約書、貸款辦法同意書、地籍圖謄本影本、房屋車位買賣價款分期繳付表、土地買賣價款分期繳付表為證，並有本院109年1月14日言詞辯論筆錄及被告所提出返還原告價金之支票影本附卷可稽，且為兩造所不爭執，應堪信為真正。

四、法院得心證之理由：

(一)原告主張依據兩造系爭房屋買賣合約書第13條之約定，應自該條所約定開工日103年5月26日起算850個日曆天即105年9月22日為完工日，被告若逾前揭期限3個月仍未開工或未取得使用執照，視同違約，雙方同意依系爭房屋買賣合約書第27條、第32條第3項及系爭土地買賣合約書第11條、第17條第3項之約定，就系爭房屋買賣合約書之履行負連帶責任，任何依契約解除時，其他契約亦同其效力。而系爭建案實際係於106年7月17日取得使用執照，應已逾期298日，則被告應依約負違約責任一節，業據其提出系爭房屋買賣合約書、系爭土地買賣合約書、(103)南工造字第1173號建造執照、使用執照之申請案件作業查詢為證(見本院卷二第12頁至第13頁)，被告雖辯稱：約定之完工日應以實際開工日即103年7月31日起算850個日曆天來計算；且被告並無不賣系爭建案予原告之情形，原告不得依系爭房屋買賣合約書第13條第1項之約定解除買賣合約；又土地並無開工或完工逾期之問題，是與原告簽訂系爭土地買賣合約之被告陳金章，無須就違約之賠償與被告麗莊公司負連帶給付責任云云。然查：

- 1.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。又按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，有最高法院17年上字第1118號民事判決意旨可資參照。
- 2.本件依據兩造系爭房屋買賣合約書第13條開工及取得使用執照期限第1項所約定：「本房屋之建築工程於民國103年5月26日開工，自開工日起算850個日曆天以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以台南市政府核發使用執照為完工日及合格標準」等語，已訂明系爭建案之開工日為103年5月26日，且應於開工日起算850個日曆天以前完工，並以取得臺南市政府核發之使用執照為完工日及合格標準；前開約定，經與被告於107年6月14日所提出系爭建案之預

01 定進度時程表及總進度表相核對，亦可知系爭建案之預定施
02 工進度時程確係以103年5月26日為預定申報開工日，並以10
03 5年9月22日為預定取得使用執照之日（見本院卷二第257頁
04 至第263頁），是原告主張兩造就系爭建案所約定之完工日
05 應為103年5月26日起算850個日曆天之105年9月22日，系爭
06 建案於106年7月17日始取得使用執照而完工，應已逾所約定
07 完工期限105年9月22日共298天一節，應堪認定。被告所辯
08 應以實際開工日即103年7月31日起算850個日曆天計算之105
09 年11月27日為所約定系爭建案之完工日，是系爭建案自前揭
10 約定之完工日起至實際取得使用執照之106年7月17日止，僅
11 逾期229日完工云云，顯與兩造系爭房屋買賣合約書之約定
12 真意不符，並不可採。

- 13 3. 又兩造系爭買賣合約書第13條第1項及系爭土地買賣合約書
14 第11條第1項雖均約定：「因可歸責於賣方之事由致違約不
15 賣時，買方得解除本約，賣方應將買方已繳房屋、車位價款
16 全數退還，並賠償房屋、車位總價款百分之十五之違約金，
17 但該賠償金額超過買方已繳價款總額者，則以已繳價款為限
18 」等語，惟相較上開合約書同條第2項所約定之「買方如違
19 反本合約任一規定時，賣方得逕行解除本合約，並沒收依土
20 地總價款百分之十五計算之違約金，但該沒收金額超過買方
21 已繳價款總額者，則以已繳價款總額為限。」以觀，可知系
22 爭房屋及土地買賣合約書，就賣方違約時，買方可否解約並
23 請求違約金之條件，較買方違約時賣方可否解約及要求違約
24 金多出需賣方「不賣」之要件。而系爭房屋及土地買賣合約
25 書均係被告一方預定用於同類契約條款而訂定之契約，依前
26 揭契約條款之約定，可知被告顯有以其賣方主觀上可控制「
27 賣」或「不賣」系爭建案土地及房屋之方式，免除或減輕其
28 違約時對原告即買方應負之違約責任，按其情形已對原告顯
29 失公平，是依民法第247條第1款之規定，其系爭房屋及土地
30 買賣合約書中所約定需賣方「不賣」房屋及土地，買方始可
31 要求解約及賠償違約金之約定，應屬無效，被告辯稱其等自

始均無「不賣」系爭建案土地及建物予原告之情形，是原告不得解除兩造系爭房屋及土地買賣合約書，且不得請求被告賠償違約金云云，均無足採。

4. 另依據兩造所簽訂之系爭房屋買賣合約書第32條第3項所約定：「買方對於本約房屋出賣人（應為土地出賣人之誤載）簽立之『土地預定買賣合約書』（即系爭土地買賣合約書）之約定，雙方同意與本約有密不可分之並存關係，故買賣雙方應對前述之土地預定買賣合約書及其附件必須履行之義務負連帶責任，任何依（應為『一』之誤寫）契約解除時，其他契約亦同其效力。」及系爭土地買賣合約書第17條第3項所約定：「買方對於本約房屋出賣人簽立之『房屋預定買賣合約書』（即系爭房屋買賣合約書）之約定，雙方同意與本約有密不可分之並存關係，故買賣雙方應對前述之房屋預定買賣合約書及其附件必須履行之義務負連帶責任，任何依（應為『一』之誤寫）契約解除時，其他契約亦同其效力。」等語，可知兩造已就系爭房屋及土地買賣合約書約定有並存關係，任何一契約經解除時，他契約亦生解除之效力。而觀諸前揭合約條文間所訂「買賣雙方應對前述之房屋及土地預定買賣合約書及附件必須履行之義務負連帶責任」等語，其文義似為兩造就上開契約所約定之履行義務應負連帶責任，但兩造既係對立之買賣方地位，所應負之履行義務並不相同，豈有連帶負履行義務之理，是應以系爭建案中房屋及土地之賣方二人就其等應各自與買方簽立契約所負履行義務，連帶對買方負責之解釋，始符合其文義，並與系爭房屋及土地買賣合約書有並存關係之約定相呼應。則被告辯稱：兩造並未約定被告陳金章應就被告麗莊公司與原告所簽訂系爭房屋買賣合約書有無違約責任部分負連帶責任，原告不可請求陳金章連帶負違約賠償責任云云，亦屬無據。是原告主張其因被告有違約情事而合法解約一情若屬為真，其依前揭契約條文之約定，請求被告2人連帶對原告負擔違約責任，當屬有據，先予敘明。

01 (二)又被告辯稱：系爭建案自約定開工日起至實際完工期間，因
02 臺南市政府工務局、水利局間認知差異，導致系爭建案延至
03 103年7月31日始開工；又因系爭建案興建期間歷經美濃大地
04 震、登革熱、天候因素、客戶要求變更設計、原告逾期未繳
05 納分期款、申請使用執照時公務機關審照日數過長、無障礙
06 空間部分法令變更之天災、事變或其他不可抗力及法令變更
07 或其他不可歸責於被告之原因導致停工及延滯取得使用執照
08 ，其停工及延滯期間依據兩造系爭房屋買賣合約書第13條第
09 1項各款期間予以扣除，即無逾期限未開工或未取得使用執
10 照之情事等情，業為原告所否認，茲就被告抗辯之下列事項
11 是否構成系爭房屋買賣合約書第13條第1項但書所定「應扣
12 除不能施工之日期」之事由，逐一敘述如下：

13 1.被告所辯系爭建案遲延開工66日期間，應不計入系爭房屋買
14 賣合約書第13條第1項所約定850日曆天及開工期限部分：

15 (1)被告所辯：系爭建案於103年3月14日取得建造執照後，遲至
16 103年7月31日始申報開工，因而較兩造系爭房屋買賣合約書
17 第13條所約定103年5月26日之開工日晚66日，係因臺南市政
18 府工務局及水利局就申報開工應否獲得水利局設置專用下水
19 道核准函之爭議所致，是該遲延開工66日應予扣除一節，雖
20 據被告提出臺南市政府工務局（103）南工造字第1173號建
21 造執照及其附表、臺南市政府水利局103年7月2日南市水污
22 養字第1030621206號函為證（見本院卷二第149頁至第154頁
23 ）。

24 (2)然依據上開建造執照附表加註事項19，可知被告於取得103
25 年3月14日取得建造執照之同時，即已知悉該加註事項中所
26 載：「請於申報開工時，檢附水利局之核准函」之要求，縱
27 臺南市政府工務局及水利局就系爭建案設置專用下水道之事
28 係歸何單位權責，水利局可否核發建造執照上所記載之核准
29 函一事有所爭執，依臺南市政府水利局上開函文之說明所載
30 ：「一、復貴公司103年6月19日麗莊字第0000-000-0000000
31 號函。二、查該建築物所在基地係屬公共污水管線未連通區

域，非屬本局權責，故免予審查。」等語，足認被告若依正常程序發函向臺南市政府水利局申請系爭建案之用戶排水設備審查申請，其審查及回覆時間僅需14天（即自103年6月19日起至同年7月2日止），被告卻於103年3月14日取得系爭建案之建造執照後至約定開工日103年5月26日止共2月又13日之期間，均未就此事正式函詢或申請水利局辦理，卻遲至103年6月19日始發函申請，則其縱因未取得水利局之核准函而無法申報開工，亦係被告自身拖延辦理所致，顯可歸責於被告，自不得將遲延開工及完工之天數予以扣除。

- (3) 另案鑑定報告雖認五大管線申請圖說審查為開工必備程序，故本件逾期開工之日數得扣除五大管線審查辦理期間37日等語（見本院卷四第21頁至第22頁），然參以一般建築實務，電力、電信、給水、排水、消防五大管線審查可同時進行，審查期間大約為45日，兩造所約定開工日前之預留期間實屬合理等情，業據另案鑑定報告之鑑定人裘維平於系爭返還價金等事件中證述明確，則另案鑑定報告未審究被告於取得建造執照後至開工前已預留2月又13日之日曆天供其申請審查之事，被告亦未舉出其何以遲至103年6月19日才行文臺南市政府水利局之合理解釋，是另案鑑定報告就此部分之鑑定意見難以作為對被告有利之認定。

2. 被告所辯系爭建案因美濃地震進行結構安全鑑定期間停工共計94日，應不計入系爭房屋買賣合約書第13條第1項所約定850日曆天部分：

- (1) 被告所辯：系爭建案因105年2月6日美濃地震之故，需進行結構安全鑑定，至其於105年5月9日取得鑑定報告結果期間因而停工94日等情，雖據其提出臺南市不動產開發商業同業公會105年2月6日、同年月15日之電子郵件、臺南市政府工務局105年2月6日南市工管二字第1050154149號函、臺南市地震災害後工程設施檢核表、署名王牛爸、李大帥、玉木宏等人之網路談話訊息資料、臺灣省土木技師公會105年4月6日（105）省土木技字第中344號函、同年5月9日（105）省

01 土木技字第中448號函、臺灣省土木技師公會（案號：中000
02 -0000號）之0206地震後結構安全鑑定報告書（下稱系爭地
03 震後鑑定報告）鑑定結果節本為證（見本院卷二第155頁至
04 第174頁），並經本院依聲請向臺灣省土木技師公會調閱前
05 揭鑑定報告後查閱在案。

- 06 (2) 然依據上開臺南市政府工務局105年2月6日南市工管二字第1
07 050154149號函委由臺南市大台南不動產開發商業同業公會
08 以電子郵件通知被告之內容：「經中央氣象局發布本室內發
09 生震度四級以上地震，五層樓以上建築工地，應於地震後四
10 日內，由承造人及監造人填具『臺南市政府災害後工程設施
11 檢核表』，函送本府工務局備查。」，可知臺南市政府僅係
12 依據臺南市建築物施工中管制要點部分修正案第27條要求被
13 告於震度5級之美濃大地震發生後4日內，依據上開規定由承
14 造人及監造人填具前揭檢核表送臺南市政府工務局備查。而
15 被告於收到通知後，已於105年2月6日當日由承造人及監造
16 人填具上開檢核表送臺南市政府工務局備查在案，亦有被告
17 所提出上開檢核表在卷可參（見本院卷二第159頁），是依
18 據上開函文及信件，均不能證明被告於美濃大地震後，有何
19 在結構安全鑑定結果出爐前得任意停工而不得繼續施工之理
20 。

- 21 (3) 至被告所提出署名王牛爸、李大帥及玉木宏等人於網站群組
22 上之對話，其等雖曾提及：被告麗莊公司以外之不少建設公
23 司於美濃大地震後均有請技師做建案之結構檢查，麗莊公司
24 應該請技師出個證明比較有保障；依據災害防救法，施工中
25 工地發生4級以上地震，內政部建管會會要求工地花錢請結
26 構技師等勘估，通常沒問題才能繼續施工云云。但本院經遍
27 觀災害防救法之條文，其內並無前揭網友所述建案工地於施
28 工期間發生4級以上地震，應待結構技師勘估後沒問題始可
29 繼續施工之規定；又被告縱認網友要求請結構技師鑑定系爭
30 建案之結構安全，對於原告等買方較有保障之建議可採，因
31 而請臺灣省土木技師公會就系爭建案之結構為鑑定，但該鑑

01 定並非需要全面停工始可為之，被告以其須待鑑定報告完成
02 始可繼續施工，顯屬被告個人選擇，而可歸責於被告，非屬
03 不可抗力。

04 (4) 況依據系爭地震後鑑定報告第3頁關於「九、(三)標的物現況
05 」所記載：「標的物A棟P2F(屋突三層頂版)混凝土澆置日
06 期為民國105年02月03日及C棟P3F(屋突頂層版)混凝土澆
07 置日期為民國105年02月06日，澆置至試驗日期已超過28天
08 齡期，鑑定會勘時標的物主體結構已完成正進行室內裝修工
09 程，基地現況詳附件三。」等語(見本院卷二第92頁及放卷
10 外之系爭地震後鑑定報告第3頁)，可知被告於105年2月6日
11 美濃大地震當天仍進行C棟P3F(屋突頂層版)混凝土澆置，
12 於臺灣省土木技師公會在105年4月11日為鑑定會勘時，因系
13 爭建案主體結構已完成，正在進行室內裝修工程，足見系爭
14 建案於美濃大地震後至105年5月9日系爭地震後鑑定報告出
15 爐前，仍在繼續施工，並未停工。此外，被告亦未舉證證明
16 其於美濃大地震後至系爭地震後鑑定報告出爐前確有停工之
17 事實，是其辯稱：依據系爭房屋買賣合約書第13條第1項第3
18 款之約定，其因美濃大地震至不能施工者，停工期間94日應
19 於開工日後850日曆天內扣除，並不足採。

20 (5) 另案鑑定報告雖認前開依約得以扣除工期之結構安全鑑定期
21 間之計算，應自105年2月6日美濃地震發生日起至被告收受
22 鑑定報告日即105年5月9日為止共計94日(見另案鑑定報告
23 第5至6頁)，惟依據該案鑑定人裘維平建築師於系爭返還價
24 金等事件審理中所證：被告於美濃地震發生後依工務局檢核
25 表自行檢測結果，沒有影響結構安全的問題，被告無需後續
26 處置，理論上可繼續施工等語(見系爭返還價金等事件卷二
27 第314頁)，並有上開檢核表可稽(見本院卷一第132至133
28 頁)，堪認被告於105年2月6日當日檢核後並無停工之必要
29 ，此段期間自難認為符合系爭房屋買賣合約書第13條第1項
30 但書停工期間應予扣除之事由，是另案鑑定報告就此部分之
31 鑑定意見，難以憑採。

01 3. 被告所辯系爭建案因登革熱遭臺南市政府勒令停工29日，應
02 不計入系爭房屋買賣合約書第13條第1項所約定850日曆天部
03 分：

04 (1) 被告所辯：臺南市於105年間因登革熱大流行，臺南市政府
05 為因應疫情防治措施，因此採取依建築法第58條勒令停工之
06 強制措施，系爭建案之工地因而於105年10月17日經臺南市
07 政府工務局勒令停工，至105年11月21日始發函同意系爭工
08 地復工，而該停工係因登革熱流行所肇致之公共衛生議題所
09 造成，非可歸責於被告，該停工日數共29日應不計入系爭房
10 屋買賣合約書第13條第1項但書所約定850日曆天一情，雖據
11 被告提出臺南市政府工務局105年10月17日南市工管二字第
12 1051064915號函及2015年臺南市登革熱防疫作為資料為憑（
13 見本院卷二第197頁、卷三第123頁至第147頁），惟已為原
14 告所否認。

15 (2) 按建築物在施工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關
16 認有必要時，得隨時加以勘驗，發現妨礙公共衛生者，應以
17 書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要
18 時，得強制拆除，建築法第58條第5款定有明文。而現行第5
19 8條之規定，係於65年1月8日修正公布至今已施行多年，原
20 即為被告身為興建公眾用建築物之承造人或起造人時所需遵
21 守，且為同法第2條所規定直轄市主管建築機關即臺南市政
22 府工務局之行政權限。而本件觀諸被告所提出2015年臺南市
23 登革熱防疫作為資料（見本院卷三第123頁至第147頁），其
24 中臺南市政府工務局為因應104年間臺南各地嚴重之登革熱
25 疫情，曾於104年8月24日以函文公告「建築工地預防登革熱
26 防止病媒蚊孳生措施」，要求建築工地負責人每日針對地下
27 室、電梯機坑、消防蓄水池、連壁雙層壁內側及四周水溝等
28 可能積水區域進行巡查，積水處進行清理或投藥，防制孑孓
29 孳生，並至少每週執行噴藥1次，若建築工地施工期間，經
30 衛生、環保單位查獲積水孳生登革熱病媒蚊，則依建築法第
31 58條妨礙公共衛生「勒令停工」開罰，足見被告於104年間

即已經宣導知悉系爭建案工地於施工期間防治登革熱病媒蚊之重要及其方式。惟依據臺南市工務局105年10月17日南市工管二字第1051064915號，其內主旨所載：「有關台端（即被告麗莊公司）坐落於本市○○區○○段○○號之建築物新建工程（領有本局（103）南工造字第01173號建造執照在案），業經臺南市政府環境保護局前往稽查，於工地地面位置發現積水且滋生孑孓及妨礙公共衛生，已違反建築法第58條規定，即日起本局予以勒令停工並請立即改善，請查照。」等語，可知系爭建案遭臺南市政府工務局停工，係因該工地經稽查結果發現孑孓違反公共衛生，未遵守建築相關法規所致，自屬於可歸責於被告之原因，而非因法令變更或有何不可抗力所致，則被告辯稱：其經臺南市政府工務局勒令停工29日，係因政府因應防治登革熱特別採取嚴格停工之防疫措施所致，不可歸責於被告，該停工29日應不計入系爭房屋買賣合約書第13條所約定850日曆天內云云，顯屬無據。

4. 被告所辯其於105年間因天候因素共16日無法施工，係屬天災不可抗力之情形，應不計入系爭房屋買賣合約書第13條第1項所約定850日曆天部分：

(1) 被告辯稱：系爭建案於105年1月間完成主體結構工程後，即開始進行外觀之工程，依氣象局關於系爭建案所在臺南市永康區之降水颱風統計表所示，該區在105年1月份至105年7月份間總下雨天數有68日（計算式：15+4+11+8+8+13+9=68），然其總雨量僅有1,497公釐，而從105年5月份至105年11月份間，總下雨天數雖僅有65日，然降雨量卻高達2,373.5公釐，多出近1,000公釐的雨量，且有4天的因此停班停課，均使系爭建案無法施工，而另案鑑定報告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之規定，亦認因天候因素停止施工之日數應予扣除遲延工期16日，是以此因天候因素所導致遲延之16日期間，自亦應從工期中扣除等情，業據其提出民國100-106年台南市永康區降水颱風統計表、氣象局逐日氣象資料及另案鑑定報告為證（見本院

卷二第175頁至第176頁、卷四第13頁至第20頁）。原告固不否認臺南市永康區在105年間有前揭降水颱風及停班停課之情形，惟爭執兩造係約定系爭建案應於開工後850個日曆天完工，非以工作天計算，被告不可將因雨遲延之工期不計入前揭日曆天內。

- (2) 惟查，依據另案鑑定報告之鑑定人裘維平建築師於系爭返還價金等事件作證時曾證稱：工程慣例上，不論工期是以日曆天還是工作天計算，如果當日的雨量到達某個程度就可以認定無法出工，免計工期……我們會引用臺南市政府機關工期核算注意事項為標準，一般停班停課標準是民眾適用，我們是從核定工期角度來看，通常建築實務上大部分是依照臺南市政府機關工期核算注意事項為標準，又如果是連續雨天之情形，展延天數是末日加計1天等情等語（見系爭返還價金等事件卷二第304、313頁），堪認一般建築工程實務上，無論工期以日曆天還是工作天計算，均以主管機關，於本件係以臺南市政府機關工期核算注意事項作為雨天停工扣除工期之標準。是原告主張因兩造約定工期以日曆天計算，故下雨日數不得自工期中扣除，即非可採。
- (3) 是依照臺南市政府機關工期核算注意事項第5條第2項第2款規定「24小時累積雨量達130毫米以上，當天及隔天工期展延2天」，參以被告自承系爭建案於105年1月7日「14樓結構體完成」時，尚符合該工程預定進度時程，係因其後之美濃大地震及沒雨季、颱風季等，始增加施作外觀工程之日期（見本院卷二第139頁背面、第259頁至第263頁），及被告所提出前揭民國100-106年台南市永康區降水颱風統計表、並參酌另案鑑定報告就此部分之鑑定意見（見本院卷四第19頁至第20頁），可知被告系爭建案於105年1月起至106年7月17日取得使用執照之日止，其於105年6月11日、同年7月11日、9月2日、9月6日、9月7日及9月27日之24小時累積雨量均達130毫米以上，已符合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項第2款之規定，當天

01 及隔天工期延展兩天，故共可延展11日。準此，被告辯稱：
02 系爭建案工期就天候影響因素應扣除11日部分，應堪採信，
03 逾此部分之請求，應屬無據。

04 5.被告所辯因客戶變更設計而增加工期60日，應不計入系爭房
05 屋買賣合約書第13條第1項所約定850日曆天部分：

06 (1)本件被告所辯：系爭建案因62位買主中有54位變更設計，其
07 中原告許世賢、吳哲宏（C1-4F）要求變更設計的項目總合高達
08 28項；原告吳佩芬（A2-4F）要求變更設計的項目總合高達
09 98項；原告莊雅雯（C2-4F）要求變更設計的項目總合高達9
10 0項，因而增加的工期約60日部分，業據原告提出明水森林
11 客戶申請工程變更延展工期彙整表、客戶變更設計總表、麗
12 莊公司客戶變更設計-工期說明、臺南市政府工務局（103）
13 南工造字第1173-1號建造執照第1次變更設計、客戶工程變
14 更申請單、客戶變更工程增減數量費用分析表（建築）、（
15 機電）、變更設計追加減帳通知書為證（見本院卷二第48頁
16 至第53頁、第146頁至第148頁、第198頁至第243頁、卷四第
17 25頁至第277頁）。原告固不否認其等與系爭建案其他買主
18 有前揭變更設計之情事，惟否認前揭變更設計有影響工期，
19 且可不計入系爭房屋買賣合約書第13條第1項所約定850日曆
20 天之情形。

21 (2)而本件經依被告聲請將原告所購買系爭建案建物所申請變更
22 設計之客變工程是否會增加或減少施工日數一事囑託社團法
23 人臺南市建築師公會鑑定之結果，依該公會108年6月25日案
24 號000000000號鑑定報告書（即系爭鑑定報告）九、鑑定結
25 果、結論及建議係認：原告申請變更設計及確認，均係於系
26 爭建案4樓結構體作業期即105年4月15日至同年5月14日之前
27 ；依原告所增減工項之位置及內容，僅有水電（機電部分）
28 需配合各戶狀況，分別調整施作，再分別比對與變更圖說正
29 確否，而涉有影響結構體作業天數之可能，而該部分有酌增
30 施工天數，亦屬作業必須；另比對建造執照所附申報勘驗紀
31 錄中系爭建案2樓至6樓結構體作業天數後綜合評估之結果，

01 4樓結構體整體作業天數為30天，尚稱正常，但亦較上、下
02 樓層別偏多，又因被告回覆施工日誌並無保留，無法供比對
03 昔實際作業狀況下，作業天數判斷經依結構體進度為水電工
04 程施工中調整移設配管、配線及前後需現場比對校正，及先
05 前備料或調整時間，依一般經驗值，原告所購買同在系爭建
06 案4樓之3建物因變更設計所影響作業天數應為3天等情（見
07 外放系爭鑑定報告第5頁至第9頁），業已詳細說明其鑑定經
08 過及依據，可知原告所為變更設計所影響而增加之作業天數
09 共為3日。

- 10 (3)原告雖陳稱：客戶要求變更設計非建築法令明訂應為變更之
11 理由，且係被告自行決定是否同意客戶變更設計，因此所衍
12 生之工時，應可歸責於被告云云。然原告要求變更施工項目
13 之權利行使並非毫無限制，若超出原定之工作範圍，而要求
14 新增工作項目時，被告並無一切皆得遵照原告變更指示額外
15 工項之義務，是縱兩造未於原告要求變更時約定應加計多少
16 日數之工期，然多出之工項既為原告之要求、多出之工期亦
17 可認原告可得預見，此時應給予被告相當之工期，始符誠信
18 與公平合理原則，是兩造系爭房屋買賣合約書第13條第1項
19 但書雖未明文將客戶變更設計所增加之日數列入不計入850
20 日曆天內，但將可歸責於原告之原因所增加之工期不計入上
21 開日曆天數內，應較符合民法上誠信與公平原則。準此，被
22 告所辯本件因原告變更設計所增加作業天數3天，應不計入
23 850日曆天之計算，應屬有據。至被告辯稱有提出變更設計
24 之各住戶，將使工期持續堆疊，倘因應某住戶變更設計，與
25 其餘住戶亦有牽連性等語，固非無據，然其他客戶有無提出
26 變更設計，原告無從知悉，況完工日期、交屋日期將影響原
27 告之利益（原告可能在外租屋而受有額外租金支出），倘非
28 原告自行提出之變更設計基於誠信原則而計入工期，其餘基
29 於債之相對性原則，他客戶變更設計而潛在可能加計工期部
30 分，實不得於原告請求遲延違約金時，加以扣除遲延日數。
31 是以，變更設計部分應自系爭建案工程工期中扣除3日，被

01 告辯稱原告尚應就其他全體申請變更設計所增加工期一併扣
02 除，而所應扣除之總日數應為60日云云，即屬無據，而無足
03 採。

- 04 6. 被告所辯該公司因外牆磁磚色澤不一而打除重新施作增加工
05 期10日，應不計入系爭房屋買賣合約書第13條第1項所約定8
06 50日曆天部分：

07 本件被告所辯系爭建案之外牆磁磚於梅雨季時仍搶工施作，
08 導致外牆色澤不一，需打除後重新外牆磁磚重新施工，重作
09 時間為10日一節，業為原告所否認。而被告於107年4月19日
10 之民事鑑定聲請狀內已自承該部分遲延係因廠商疏失所造成
11 （見本院卷二第141頁背面），顯屬可歸責於被告之事由。

12 又另案鑑定報告就此部分鑑定之結果，亦認該工期之遲延，
13 係屬被告本應負責之三級品管作為，不可計入工期之範圍內
14 ，不符合系爭房屋買賣合約書第13條第1項但書所定應予扣
15 除之事由（見本院卷四第21頁），是被告所辯外牆磁磚重新
16 施工日數應自工期予以扣除，並無理由。

- 17 7. 被告所辯原告因逾期繳納分期價款，其遲延繳款日數，不應
18 計入系爭房屋買賣合約書第13條第1項所約定850日曆天部分
19 ：

- 20 (1) 被告所辯：原告莊雅雯遲延繳款期間合計208日，原告吳佩
21 芬遲延繳款期間合計55日，原告許世賢、吳哲宏部分遲延繳
22 款期間共6日，依兩造簽訂之系爭房屋買賣合約書第13條第1
23 項第1款「買方未依本約約定之付款日期交付各期房屋價款
24 及遲延利息或其他應由買方負擔之稅費，其遲延期間不計入
25 完工期限天數」之約定，原告前揭遲延繳款日數，於計算遲
26 延完工日數時應予以扣除等情，雖據其提出原告之繳款時程
27 表為證（見本院卷四第419頁至第423頁）。

- 28 (2) 然查，前揭由被告所製作之繳款時程表之真正已為原告所否
29 認，被告雖欲傳訊證人即被告麗莊公司業務陳淑娟到庭作證
30 以證明其真正，惟依系爭房屋買賣合約書第13條第1項但書
31 第1款「買方未依本約約定之付款日期交付各期房屋價款及

01 遲延利息或其他應由買方負擔之稅費，其遲延期間不計入完
02 工期限天數」之約定可知，原告逾期繳納各期房屋價款之日
03 數得以不計入工期之情形，需以「原告未依約定付款日期付
04 款」為要件，亦即於被告依兩造約定之方式通知原告付款期
05 限後，原告仍未繳款，始足當之。參以系爭房屋買賣合約書
06 第28條就通知及送達方式明文約定「買賣雙方各與對方所為
07 之徵詢、洽商或通知辦理或聲明事項均應以書面為之，凡此
08 通知均依本約所載通訊地址掛號附郵為之……」，可知被告
09 需以掛號附郵之書面通知原告繳款，始符合兩造契約之約定
10 。

11 (3) 而證人陳淑娟於系爭損害賠償事件作證時已證稱：我們分工
12 程階段，依照工程進度去繳款，會寄出繳款通知書，每期都
13 會寄。在基礎完成寄出去是103年10月22日寄出的，會有一
14 個繳款截止日期，那次103年11月5日，原告遲延至11月20日
15 才繳款，遲延15天。在外部拆架那次，106年2月14日寄繳款
16 通知單，截止日是106年2月28日，原告106年3月2日繳款，
17 這次遲繳2天。公司以往都是寄掛號，很多客人都說收不到
18 郵件，要親自跑郵局收信，後來公司改成寄平信，就沒有大
19 宗郵件，只能向郵局要購票證明單，購票證明單可以證明郵
20 寄出去的日期。另外繳款截止日前，會計會把沒有繳款的客
21 戶名單給我，隔天我會以電話通知沒有繳款的住戶，原告接
22 到我的電話也說他會去繳，他都是用匯款等語（見系爭損害
23 賠償事件卷四第51至53頁）。足見被告不僅未依約定按掛號
24 附郵之信件通知原告，更無法確認平信的繳款通知書有無確
25 實送達到原告，且於被告所稱逾期日後，亦是以電話通知而
26 非掛號附郵催繳。則被告所辯原告莊雅雯、吳佩芬、許世賢
27 及吳哲宏曾分別遲延繳款208日、55日及6日之期間是否屬實
28 ，即屬有疑，亦難認已構成系爭房屋買賣契約第13條第1項
29 但書第1款所定不計入工期之事由，是被告辯稱原告前開遲
30 延繳款日數應不計入850日曆天數，即屬無據。

31 8. 被告所辯其於106年3月15日申請核發使用執照至106年7月17

01 日領得使用執照之日數，於扣除合理審照期間65日後，所餘
02 56日係不可歸責於被告之事由，不應計入系爭房屋買賣合約
03 書第13條第1項所約定850日曆天部分：

04 (1)被告所辯之前揭事實，雖據其提出臺南市永康區102至106年
05 間平均使照審查日數統計表、麗莊公司民國97-106年建案概
06 要為證（見本院卷二第195頁至第196頁），惟被告所辯已為
07 原告所否認，又依原告所提出系爭建案使用執照之申請案件
08 作業查詢資料內所載：系爭建案之實際竣工日期為105年12
09 月30日，被告向臺南市政府工務局申請使用執照之掛號日期
10 為106年3月15日，而承辦人於106年3月15日收件後，即於同
11 日（府內）暫存通知建築師補正，經建築師於106年3月24日
12 回文後，工務局承辦人員於同日即已暫存通知建築師補正，
13 後建築師遲至106年7月14日回文，臺南市政府工務局隨即於
14 同日核准系爭建案使用執照之申請後，被告係於106年7月17
15 日領得使用執照等情（見本院卷二第13頁），可知臺南市政
16 府工務局於系爭建案掛號申請使用執照後，幾係於掛號或通
17 知建築師補正回文當日即已立刻處理，並無任何遲延之情形
18 ，反係被告於系爭建案在105年12月30日實際竣工後，卻遲
19 至106年3月15日始掛號申請使用執照，復於106年3月15日、
20 106年3月24日兩次經臺南市政府工務局會辦並暫存通知建築
21 師補正後，分別於通知補正後7日及84日始回文予工務局，
22 足認系爭建案審照期間長達121日，其中有91日均係因被告
23 所委任之建築師經工務局通知補正後遲延回文時間所致，顯
24 可歸責於被告。

25 (2)至被告又辯稱：因臺南市政府工務局核發建築物使用執照執
26 行要點第3條第6項就臺南市建築物使用執照之核發，工程完
27 竣認定標準中關於建築物無障礙設施應取得無障礙協會及建
28 築師公會會勘之合格勘檢表之規定，已於10月26日修正為
29 「建築物無障礙設施應取得無障礙主管機關核可函」，其結
30 果使被告需會同無障礙協會、建築師公會及臺南市政府主管
31 機關3個單位會勘合格，再請臺南市政府主管機關核發核可

01 函後，始可申請由臺南市政府工務局核發使用執照，已造成
02 申請建造執照之時間延長，不可歸責於被告一節，雖據被告
03 提出前揭要點於104年10月26日修正前後之法規內文為憑（
04 見本院卷三第115頁至第121頁）。然被告所辯已為原告所否
05 認，被告並未證明其因此法令變更有實際增加審照日數之事
06 實，是其據此主張於超過65日以外之審照日數共56日，均係
07 因臺南市工務局不當延宕所致，而屬不可歸責於被告之事由
08 ，應不計入系爭房屋買賣合約書第13條第1項所約定850日曆
09 天內，應屬無據。

10 9. 綜上，被告所舉不計入遲延天數應予扣除之事由，本院認除
11 天候因素不計入天數11日、原告所購買建物變更設計應不計
12 入天數3日，被告其餘遲延開工、停工及原告遲延繳款等抗
13 辯，因均不符合系爭房屋買賣合約書第13條第1項但書所約
14 定得不計入850日曆天完工天數之事由。故扣除上開日數後
15 ，被告遲延完工天數應為284日（計算式：298－11－3＝284
16 ），顯已符合系爭房屋買賣合約書第13條第2項逾期3個月未
17 取得使用執照之約定，則原告主張依據該條第2項之規定，
18 視同被告違約，其得依違約之處罰規定處理，即屬有據。

19 (三) 而按因可歸責於賣方之事由致違約不賣時，買方得解除本約
20 ，賣方應將買方已繳房屋、車位及土地款全數退還，並賠償
21 房屋、車位及土地總價款百分之十五之違約金，但該賠償金
22 額超過買方已繳價款總額者，則以已繳價款為限，為兩造所
23 簽訂之系爭房屋買賣合約書第27條第1項及系爭土地買賣合
24 約書第11條第1項所分別訂明。又前揭約定中需賣方「不賣
25 」，買方始得解除契約之約定為無效；另依據系爭房屋買賣
26 合約書第32條第3項、系爭土地買賣合約書第17條第3項之約
27 定，被告應就前揭房屋及土地買賣合約書所約定對原告履行
28 之義務負連帶責任，均如前述。查本件原告主張被告因有違
29 反系爭房屋買賣合約書第13條第2項所約定逾期3個月未取得
30 使用執照之違約情形，得依上開違約約定處理一節，係屬有
31 據，前已敘明。而原告主張原告許世賢、吳哲宏已於106年7

月17日以存證信函通知被告解除兩造系爭房屋及土地買賣合約書及請求房屋、車位及土地總價款百分之15計算之255萬違約金，業經被告於108年7月18日收受在案，其於解約前已給付被告之不動產買賣總價金為444萬元；又原告吳佩芬已於106年8月1日以存證信函通知被告解除兩造系爭房屋及土地買賣合約書及請求房屋、車位及土地總價款百分之15計算之279萬違約金，業經108年8月2日收受在案，其於解約前已給付被告之不動產買賣總價金為500萬元；原告莊雅雯已於106年8月1日以存證信函通知被告解除兩造系爭房屋及土地買賣合約書及請求房屋、車位及土地總價款百分之15計算之2,797,500元違約金，業經被告於108年8月2日收受在案，其於解約前已給付被告之不動產買賣總價金為484萬元等情，業據原告提出存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執為證（見本院卷一第37頁至第53頁、第89頁至第92頁、第125頁至第130頁），且為被告所不爭執（見本院卷二第57頁），則原告主張兩造所簽訂之系爭房屋及土地買賣合約書，已於前揭存證信函分別送達被告時起已合法解除，應屬可採。又原告所主張兩造系爭房屋及土地買賣合約書解除後，依據系爭房屋及土地買賣合約書關於違約之處理之約定，被告應給付原告許世賢及吳哲宏、吳佩芬、莊雅雯房屋、車位及土地總價款百分之15計算之違約金各255萬元、279萬元及279,7500元，亦均屬有據。

(四)再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固定有明文。惟民法第252條之規定，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92年度台上字第2747號判決意旨）。查系爭房屋及土地買賣合約書有前述被告逾期取得使用執照，應計付違約金之情形，因未特別約定係懲罰性違約金，依民法第250條第2項之規定，視為因不履行而生損害之賠償總額。又因被告逾期取得使照，進而導致交屋期限遲延，造成原告遲延使用收益系爭房地，可認原告於此遲延期間受有不得使用收益系爭房地所生相當於租金之損害。以系爭損害賠償事件中由被告所提出系爭建案中某101.7坪房屋以月租金46,000元出租之資料（見系爭損害賠償事件卷四第218頁反面、第282頁反面），若以每坪租金452.3元（計算式： $46,000\text{元} \div 101.7\text{坪} = 452.3\text{元/坪}$ ）計算，則原告許世賢及吳哲宏、吳佩芬、莊雅雯所分別向被告購買各254.57平方公尺（即77坪）、281.66平方公尺（即85.2坪）及281.66平方公尺（即85.2坪）之本件房地，其若出租可取得之月租金應分別為34,827元【計算式： $77 \times 452.3 = 34,827$ （小數點以下4捨5入）】、38,536元【計算式： $85.2 \times 452.3 = 38,536$ （小數點以下4捨5入）】及38,536元【計算式： $85.2 \times 452.3 = 38,536$ （小數點以下4捨5入）】，再以系爭建案延遲取得使用執照之天數（亦即延遲交屋）之日數應為284日即約9.5月計算，則原告許世賢及吳哲宏、吳佩芬、莊雅雯因被告遲延交屋而所受相當租金之損害應分別為330,857元、366,092元、366,092元，所受損害金額非低。再參以系爭房屋買賣合約書第27條及系爭土地買賣合約書第11條已約定原告於解除前揭土地及

房屋買賣合約書後，尚得請求被告賠償前揭房地總價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），則此部分違約金之約定，因係較購屋之消費者有更高
經濟實力之被告審酌其自身履約能力後所為，並於同條第2
項就買方違約時亦要求同樣之違約金賠償，又被告並不否認
該違約金之數額亦係主管機關內政部就預售屋之定型化契約
所公告要求賣方違約處罰之最低比例，是被告於違約時依上
開約定比例賠償原告違約金，應屬公平，而無過高應酌減之
情形，本院自應就兩造前揭違約金賠償比例之約定予以尊重
。是被告所辯兩造系爭房屋及土地買賣合約書內所約定被告
違約時應給付違約金數額過高，應予酌減，並不足採。

(五)另按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務。由他方
所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加
自受領時起之利息償還之；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。但約定利率
較高者，仍從其約定利率，民法第259條第1、2款及第233條
第1項分別定有明文。查本件原告依據系爭房屋及土地買賣
合約書之約定合法解除兩造前揭房地買賣契約後，依據前揭
法條之規定，自可就已給付之房地買賣價金，請求被告返還
外，並附加償還自受領時起之法定遲延利息。而本件原告許
世賢及吳哲宏、吳佩芬、莊雅雯最後一次給付被告買賣價金
分期款之日期各為106年3月6日、106年2月22日、106年4月
28日，又被告已於109年1月14日當庭清償原告已付價金等情
，為兩造所不爭執。則原告許世賢及吳哲宏、吳佩芬、莊雅
雯請求被告應給付其等各自最後一次給付被告買賣價金之
日起至被告於109年1月14日返還價金之日止，其依年息百分
之5計算之法定遲延利息635,589元、723,973元及657,710元，
自屬有據，應予准許。

(六)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
任。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，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項及第2項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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233條第1項及第203條亦有明文。本件原告對被告之違約金之債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，被告當應負遲延責任。是原告許世賢及吳哲宏、吳佩芬、莊雅雯請求被告給付自催告給付違約金之存證信函送達翌日即106年7月19日、106年8月3日、106年8月3日起均至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，核屬有據。逾此部分之請求（即存證信函送達被告當日之法定遲延利息），為無理由，應不予准許。

(七)至被告辯稱：其增額提列公共基金1,915,830元，用以支付大樓保安全管理費，另尚曾於社區外圍增設圍籬公共設施，支出1,246,875元，原告均受有利益，應屬不當得利，而應與被告應給付原告之利息及違約金相抵銷云云。惟按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。被告前揭所辯固據其提出協議書、明水森林增額提撥管理基金明細、統一發票、增額基金扣繳憑單分攤明細等件為證（見本院卷四279頁至第299頁）。惟原告於106年7月18日及同年8月2日即與被告解除系爭房屋及土地買賣合約書，並非前揭房地之所有權人，顯未因被告增額提列公共基金或增設圍籬等公共設施而獲利，則被告對於原告既無不當得利債權，其據此抗辯與其積欠原告之前揭違約金及利息債權相抵銷，即屬無據，應不足採。

五、綜上所述，原告依兩造所簽訂之系爭房屋及土地買賣合約書之約定解除兩造上開契約關係，並請求被告於109年1月14日

01 返還已付價金前之利息及違約金各如主文第一項至第三項所
02 示，為有理由，均應予准許。逾此部分之請求，為無理由，
03 應予駁回。兩造陳明願供擔保聲請准宣告假執行及免為假執
04 行，經核並無不合，茲就原告勝訴部分，酌定相當之擔保金
05 額分別准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所
06 附麗，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
08 判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

09 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
10 訟法第79條、第85條第2項、390條第2項、第392條第2項，
11 判決如主文。

12 中 華 民 國 109 年 10 月 8 日
13 民事第五庭 法 官 劉秀君

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
16 上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
17 訴審裁判費。

18 中 華 民 國 109 年 10 月 13 日
19 書記官 王美韻