

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第45號

原告 李銘宸
李建廷
陳宜秀
張淑惠
江德順
羅育姍
戴梅雀
許雯婷
許眉娥
蕭安琪
蕭富珍
許又仁
李佳蓓
許博捷
吳哲維

共同

訴訟代理人 李偉廷律師

被告 同成建設股份有限公司

法定代理人 謝月玲

訴訟代理人 陳怡婷律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國111年7月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告分別如附表三所示之金額，及均自民國111年1月
18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。

訴訟費用由被告負擔五分之三，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告各以附表四所示之金額為被告供擔

01 保後，得假執行；但被告如各以附表四所示之金額為原告預供擔
02 保後，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 一、原告聲明求為判決被告應分別給付原告如附表一所示金額，
06 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計
07 算之利息；併願供擔保請准宣告假執行。主張略以：

08 (一)原告等與被告成立「同成湛」建案之預售屋買賣契約（下稱
09 系爭契約），原告分別為附表二所示房屋之承買人，。依約
10 定該建案最遲應於民國109年7月31日取得使用執照作為完工
11 之條件，卻遲至109年11月19日始取得使用執照，顯逾系爭
12 契約所定之完工時間，依系爭契約第11條第2項約定，每逾
13 一日應按已兌現價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方，
14 原告全體於110年10月間正式發函向被告催請給付遲延利
15 息，故請求被告給付如附表一所示金額之遲延利息，如法院
16 認為原告請求權之性質為違約金，亦無酌減必要。

17 (二)依系爭契約書附件（五）建材設備表之規定，未約定房屋各
18 樓層電梯間僅能使用康譽國際事業有限公司自印度進口之
19 「數位噴墨磁磚」，被告可以找尋類似磁磚，等到申請到使
20 用執照並收到磁磚後再為補救；兩造亦未約定室內輕隔間板
21 材必須使用威竑實業有限公司於馬來西亞生產製造普納板，
22 亦有其他替代品可使用，被告即應及早備妥所有需要之建
23 材，如有建材未能及時取得，應即改用其他同等級、同規格
24 之建材，抑或使用其他等級較高之建材代替，被告並未能證
25 明疫情與其未能如期取得使用執照有任何因果關係。又數位
26 噴墨磁磚及室內輕隔間之板材，如非屬取得使用執照所必要
27 之設備，即與被告延後取得使用執照無因果關係。另民法第
28 504條所稱之「保留」係指保留民法第502條及第503條所規
29 定之減少報酬請求權及解除契約請求權，根本不及於其他意
30 定之權利，如本件之遲延利息請求權係依契約約定而請求，
31 應無民法第504條之適用等語。

01 二、被告聲明求為判決原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保聲
02 請宣告免為假執行。答辯略以：

03 (一)被告係與皇富營造有限公司配合施作本件預售屋，其中數位
04 噴墨磁磚（即拋光磚），係用於房屋各樓層電梯間，將影響
05 後續無障礙設施勘驗之進度，而審查無障礙設施又為取得使
06 用執照所必經之步驟，被告應先完成「數位噴墨瓷磚」之鋪
07 設，方能取得使用執照，此等拋光磚係由康譽國際事業有限
08 公司自印度進口，因疫情關係，印度政府實施大規模封鎖，
09 109年6月7日印度部分解封後，航運空櫃不足，貨品集中塞
10 港，無法如期運載，原訂109年4月16日交貨，遲至109年10
11 月22日抵達。另室內輕隔間板材（即普納板），係用於各戶
12 房間隔間牆及地下室之複壁牆，依建築法第70條第1項規
13 定，須完成至與設計圖樣相符之程度，方能申請使用執照，
14 且地下室複壁牆未完成亦會影響無障礙空間之審查，進而導
15 致被告無法順利取得使用執照，上開普納板係由高榆有限公
16 司向威竑實業有限公司訂購製作，因疫情關係，馬來西亞政
17 府實施全國封城，影響工期5個月。原告雖主張可更換為其
18 他同等級、同規格之建材，然當時被告僅剩少數樓層尚未施
19 作瓷磚，故為求社區美觀之整體性，以及避免未施工樓層住
20 戶之權益受到影響，被告僅能向同一公司進口該瓷磚，至於
21 「室內輕隔間板材」，因國內幾無生產，被告仍須仰賴國外
22 進口，亦無法避免會因疫情關係而遲延取得產品，依系爭契
23 約第11條第1項第1、2款約定，該等受影響之期間自不計入
24 兩造原約定取得使用執照或完工之期日，故被告於109年11
25 月19日取得使用執照，並無遲延。另彰化縣政府考量疫情對
26 於營建產業之衝擊，亦以109年5月27日府建管字第10901520
27 57號公告，將109年1月1日起至109年12月31日期間領得建造
28 執照者，准其自動延長建築期限1年，亦足參酌。

29 (二)系爭契約性質屬於承攬與買賣之混合契約，依民法第504條
30 規定，若定作人對於承攬人之工作遲延，於「受領工作時」
31 「未聲明保留」，則承攬人對於遲延之結果即無須負遲延責

01 任，系爭契約第19條通知交屋期限第1項第1款第2目亦有約
02 定。被告係於110年1月至3月間陸續與原告等辦理交屋完
03 成，原告於交屋時並均簽立交屋憑單確認「同成建設股份有
04 限公司亦已依雙方所立契約之約定，點交立書人合於約定內
05 容之建物產權及其設備等，確認無誤…」，可證原告等人於
06 交屋時並未對遲延利息聲明保留，被告已盡全部給付義務，
07 且對於被告遲延取得使用執照之說明，原告甚至明確表示諒
08 解，被告對於遲延之結果並無須負擔任何遲延責任。被告正
09 當信任原告等人已不欲被告負擔遲延責任，而被告於遲延原
10 因消失後隨即積極趕工施作，並於隔月取得使用執照等情，
11 應認原告遲於交屋半年後始對被告請求遲延利息之行為，已
12 有違誠信原則，應認原告已不得行使權利。另從系爭契約第
13 11條開工及完工最後期限第1項及第19條通知交屋期限第1項
14 第1款約定可知，如被告盡力於109年7月31日取得使用執
15 照，則最遲於110年1月31日通知原告進行交屋，而被告通知
16 原告等人進行交屋之時間亦係於110年1月至3月間，交屋時
17 間未有明顯耽誤。原告依契約第11條第2項請求之權利，遲
18 延時間算到109年11月18日為止，且性質應屬違約金，縱法
19 院認為有遲延狀況，亦請法院予以酌減等語。

20 三、得心證之理由：

21 (一)查原告與被告成立「同成湛」建案之預售屋買賣契約，原告
22 分別為附表二房屋之承買人，以及原告於被告取得使用執照
23 前，繳交已兌現金額如附表二所示之金額，兩造契約第11條
24 約定：「一、本社區…民國109年7月31日之前完成主建物、
25 附屬建物及使用執照所訂之必要設施，並取得使用執照視為
26 完工，但有下列情事之一者，其期間不計入前開天數：(一)因
27 天災、事變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者其停工期
28 間(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方事由時，其影響
29 期間。…二、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者
30 (以主管機關核發使用執照為完工日)，每逾一日應按已兌
31 現價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。…」，被告應

01 於109年7月31日取得使用執照，惟實際於109年11月19日取
02 得使用執照，並於110年1至3月間辦理交屋等事實，為兩造
03 所不爭執（見卷三33-34頁，爭點整理之不爭執事項），且
04 有土地預定買賣合約書、房屋預定買賣合約書、使用執照、
05 交屋憑單等在卷可稽，堪信為真實。

06 (二)被告抗辯受新冠肺炎疫情影響，自印度進口之拋光磚因該國
07 封鎖、解封後塞港，以致原訂109年4月16日交貨，遲至109
08 年10月22日抵達，以及自馬來西亞進口之普納板，亦因該國
09 封城影響工期5個月，依契約第11條第1項第1、2款約定，該
10 等受影響期間應不計入取得使用執照之期日等語，雖提出磁
11 磚出廠證明書、新聞報導網頁、船期延誤說明函、工期延宕
12 證明函、被告與施作廠商對話紀錄及照片等為佐，惟查：兩
13 契約附件(五)建材設備表僅約定「電梯間地坪採高級磁磚或石
14 材」、「室內隔間牆採輕質濕式灌漿牆施作」，並未指定必
15 須採用康譽公司自印度進口之拋光磚，亦未指定必須使用威
16 竑實業有限公司於馬來西亞生產製造之普納板，參照民法第
17 360條規定，被告就預售屋之建材，只要符合其保證之品質
18 即可，則對於原計畫進口之建材如有受阻情形，被告仍得以
19 其他同等級、規格之建材取代，然被告並未能舉證其已無從
20 取得其他同等級、規格之建材而有不可歸責之情形，故被告
21 上開所辯，即非可採，為無理由。

22 (三)又查，兩造間之契約為預售屋買賣契約，被告依系爭契約約
23 定，須移轉房屋財產權，並負擔買賣標的物瑕疵擔保責任，
24 原告則有給付價金義務，其預售性質為買賣，並非承攬，此
25 觀預售房屋買賣契約書第3、7、8、14、22條等約定即明。
26 故被告所辯兩造契約性質屬於承攬與買賣之混合契約，原告
27 即定作人受領時，未聲明保留權利，被告依民法第504條規
28 定對於遲延結果不負責任等語，即有違誤，未能採取。至於
29 契約第19條第1項第1款第2目約定：「…交屋時應履行下列各
30 目義務…2. 賣方付清因遲延完工或交屋所應付之遲延利
31 息…」，此係約定被告於交屋時所應付之義務，然本件被告

並未履行此項義務，原告自得本於系爭契約第11條約定而為請求，不能因此認為被告未於交屋時履行此項義務時，被告即已毋庸負責遲延責任。另按「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方式。」，民法第148條第2項固有明文。被告雖答辯稱原告簽立交屋憑單確認被告已盡全部給付義務，甚至明確表示諒解無須負擔遲延責任等語，然交屋憑單上僅記載「同城建設股份有限公司亦已依雙方所立契約之約定，點交立書人合於約定內容之建物產權及其設備等，確認無誤…」，並未就被逾期取得使用執照之違約問題進行確認，且被告所提出與許博捷之LINE對話（卷二435頁），許博捷方面僅單純表示了解而已，並未表示免除被告之遲延責任，客觀上尚不足以使被告以為原告已不欲行使其權利，自難認原告有何使被告信賴其不欲行使權利，而有權利失效之情事可言，故被告辯稱原告違反誠信原則，且有權利失效之情事，要無可取。

(四)又按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。民法第98條、第250條第1項分別定有明文。復按借用證書雖載為延遲利息穀，但其真意如係訂明債務人遲延給付時，應賠償債權人因到期未能受償相當於利息損害，即屬約定違約金之性質（最高法院44年台上字第592號民事判決可參）。再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。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。經查：

1.系爭契約第11條第2項：「二、賣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為完工日），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買方。」，雖名為遲延利息，然實則被告係違反取得建築執照期限之義務，而非違反對於原告給付金錢債務而有產生遲延利息之情形，經核此條項之真意，係被告應負於109年7月31

01 日領得使用執照之義務，若被告違反此義務，被告即有依上
02 開計算方式，應賠償原告相當於利息之損害，揆諸前揭說
03 明，即屬約定違約金之性質。

04 2.本院審酌新冠肺炎疫情雖未造成營建業者無法繼續營業，然
05 觀諸我國疫情最嚴峻時期即110年5月19日全國發布三級警戒
06 後，工程施作不易，且受全球疫情影響，被告自印度進口之
07 拋光磚原訂109年4月16日交貨延後109年10月22日抵達，自
08 馬來西亞進口之普納板亦受影響，復參酌彰化縣政府109年5
09 月27日府建管字第1090152057號公告，將109年1月1日起至1
10 09年12月31日期間領得建造執照者，自動延長建築期限1年
11 等情，足徵被告施作工程期間，社會經濟狀況受新冠肺炎疫情
12 衝擊非小，以及被告自109年8月1日起至109年11月18日
13 止，共110天應負遲延責任，嗣兩造於110年1至3月間辦理交
14 屋，被告已縮小對於交屋時程之影響等一切情事，認為本件
15 違約金核屬過高，應按原計算方式酌減40%，較為適當。故
16 依原告已兌現價款每逾1日按萬分之五計算結果，原告請求
17 如附表三所示之金額，為有理由，應予准許；其餘超出此範
18 圍之請求，則無理由，不應准許。

19 (五)綜上所述，原告依契約之法律關係，請求被告應給付原告
20 如附表三所示之金額，及均自起訴狀繕本送達被告翌日即11
21 1年1月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延
22 利息，為有理由，應予准許。其餘逾此範圍之請求，為無理
23 由，應予駁回。

24 (六)本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或
25 免為假執行，均於法有據，爰分別酌定相當之擔保金額准許
26 之。至於原告敗訴部分，原告雖主張願供擔保請准宣告假執
27 行，然其敗訴部分已被駁回，則假執行之聲請即失去可依附
28 之訴，應一併予以駁回。

29 (七)本件事證已明，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後
30 認為對於判決結果不生影響，就不再逐一論述，附此敘明。

31 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前

段。

中 華 民 國 111 年 7 月 27 日

民事第二庭 法 官 陳弘仁

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 111 年 7 月 27 日

書記官 許雅涵

附表一：原告主張被告應給付原告之金額

原 告	金 額
李銘宸	73,815元
李建廷	76,035元
陳宜秀	76,590元
張淑惠	218,670元
江德順	75,480元
羅育姍	91,575元
戴梅雀	62,715元
許雯婷、許眉娥	114,330元
蕭安琪	142,635元
蕭富珍	94,350元
許又仁	74,370元
李佳蓓	71,040元
許博捷	123,765元
吳哲維	81,585元

附表二：原告主張被告所應支付各戶別之遲延利息

原 告	戶 別	取得使用執照前	遲延利息
-----	-----	---------	------

		已兌現金額	
李銘宸	B1-5F	133萬元	73,815元
李建廷	B1-9F	137萬元	76,035元
陳宜秀	B1-2F	138萬元	76,590元
張淑惠	B2-14F	222萬元	123,210元
張淑惠	C1-14F	172萬元	95,460元
江德順	B5-2F	136萬元	75,480元
羅育嫻	C2-7F	165萬元	91,575元
戴梅雀	B2-4F	113萬元	62,715元
許雯婷、許眉娥	B2-7F	206萬元	114,330元
蕭安琪	B5-13F	145萬元	80,475元
蕭安琪	C2-13F	112萬元	62,160元
蕭富珍	C1-2F	170萬元	94,350元
許又仁	B3-2F	134萬元	74,370元
李佳蓓	B2-2F	128萬元	71,040元
許博捷	B2-13F	223萬元	123,765元
吳哲維	B3-13F	147萬元	81,585元
備註：遲延利息係按109.8.1~109.11.19共111天(遲延天數)，每天萬分之五計算			

附表三：被告應給付原告之金額(新台幣)

原告	金額	計算式
李銘宸	43,890元	$1,330,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 43,890$
李建廷	45,210元	$1,370,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 45,210$
陳宜秀	45,540元	$1,380,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 45,540$
張淑惠	73,260元	$2,220,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 73,260$
張淑惠	56,760元	$1,720,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 56,760$
江德順	44,880元	$1,360,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 44,880$
羅育嫻	54,450元	$1,650,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 54,450$

01

戴梅雀	37,290元	$1,130,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 37,290$
許雯婷、 許眉娥	67,980元	$2,060,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 67,980$
蕭安琪	47,850元	$1,450,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 47,850$
蕭安琪	36,960元	$1,120,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 36,960$
蕭富珍	56,100元	$1,700,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 56,100$
許又仁	44,220元	$1,340,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 44,220$
李佳蓓	42,240元	$1,280,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 42,240$
許博捷	73,590元	$2,230,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 73,590$
吳哲維	48,510元	$1,470,000 \times 110 \times 5 / 10,000 \times 60\% = 48,510$

02

附表四：兩造供擔保金額（新台幣）

03

原告姓名	原告假執行供擔保金額	被告免為假執行供擔保金額
李銘宸	14,630元	43,890元
李建廷	15,070元	45,210元
陳宜秀	15,180元	45,540元
張淑惠	43,340元	130,020元
江德順	14,960元	44,880元
羅育姍	18,150元	54,450元
戴梅雀	12,430元	37,290元
許雯婷、 許眉娥	22,660元	67,980元
蕭安琪	28,270元	84,810元
蕭富珍	18,700元	56,100元
許又仁	14,740元	44,220元
李佳蓓	14,080元	42,240元
許博捷	24,530元	73,590元
吳哲維	16,170元	48,510元

