

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

115年度花消簡字第1號

原告 李玫宇
被告 欣悅建設有限公司

法定代理人 蔡毓宏

訴訟代理人 李文平律師(兼送達代收人)

張照堂律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國115年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣(下同)333,840元，及自民國114年7月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用4,750元由被告負擔4,600元，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以333,840元為原告預供擔保得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告訴之聲明：被告應給付原告344,540元，及自114年7月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被告答辯聲明請求駁回原告之訴；如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。兩造陳述如【附件】。

二、兩造不爭執之事實(卷217、221、222、487頁)：

(一)兩造於110年3月7日簽立預售屋買賣契約書(如原證1；卷17至37頁；下稱系爭契約)，契約第9條有以下內容約定。

第9條：

本預售屋之建築工程應於113年8月11日之前取得使用執照。但有左列情事之一者，得順延其期間：(3)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方(被告)不能施工者，其停工期間。(4)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

01 乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按
02 已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方(原告)。

03 (二)原告已付清買賣價款，被告已將買賣標的物所有權移轉登記
04 予原告並完成交付。

05 (三)被告就買賣標的之預售屋於109年8月10日開工，至114年6月
06 30日取得使用執照。

07 (四)原告於114年6月30日以前已繳預售屋房地價款為214萬元。

08 (五)兩造所提證物形式上為真正。

09 三、兩造協商爭點：原告依契約第9條約定請求被告給付如其訴
10 之聲明，是否有理？

11 1. 契約第9條第2項之約定性質為債務不履行之損害賠償違約金
12 性質(原告主張)，或遲延利息性質的約定(被告主張)？

13 2. 被告辯稱其有順延期間之理由如【附表】，是否有理？

【附表】 被告辯稱得順延期間之事由	被告依據
1. 因大雨、颱風無法施工順延 46日	契約第9條第1項第3、4款、第21 條第1項、民法第227條之2第1項
2. 四級以上地震及檢查日無法 施工順延12日	契約第9條第1項第3、4款、第21 條第1項、民法第227條之2第1項
3. 因新冠肺炎疫情影響施工順 延721日	契約第9條第1項第3、4款、第21 條第1項、民法第227條之2第1項

14 四、本院之判斷：

15 (一)被告就系爭買賣標的之預售屋於109年8月10日開工，至114
16 年6月30日取得使用執照，為兩造所不爭，被告顯然未依系
17 爭契約第9條約定於113年8月11日之前取得使用執照，逾期
18 天數為322天，而原告於114年6月30日以前已繳預售屋房地
19 價款214萬元(兩造所不爭)，則原告得依系爭契約第9條第2
20 項約定請求「每逾一日按已繳房地價款依萬分之5單利計算
21 遲延利息」。

22 (二)被告固辯稱其有契約第9條第1項第3、4款所定得順延期間事
23 由、第21條第1項所定「因不可歸責之事由」，並有民法第

227條之2第1項規定「契約成立後情事變更，非當時所得預料」情事，得順延期間合計779日(如附表)云云。經查：

1. 被告得依契約第9條第1項第3款規定順延工期10日：

(1)所謂不可抗力係指人力所不能抗拒之事由，即任何人縱加以最嚴密之注意，亦不能避免者而言(最高法院95年度台上字第1087號判決意旨參照)，即如海嘯、洪水、地震等不可預料之天災地變等屬之。系爭契約第9條有關「開工及取得使用執照期限」係約定於113年8月11日之前完成，系爭契約名為「預定房屋土地買賣契約書」，契約中房屋賣方之被告名稱、代表人姓名、土地賣方姓名均已打印完成(卷18、37頁)，足見該契約為被告預擬提供給購屋消費者使用之定型化契約，被告為專業建設公司，其既約定工期至113年8月11日應完成並取得使用執照，且未在順延期間之例外情形將天候、假日等不能施工之因素預列其中，非有特殊情形如前述天災地變等不可抗力之契約約定得順延之事由發生，否則不得僅因天候降大雨即據以主張順延工期。

(2)109年8月10日開工起至114年6月30日被告取得使用執照期間，花蓮縣因颱風警報發布公告停止上班上課日期合計10日，有颱風警報資料、行政院人事行政總處公告天然災害停止上班上課資訊等可參(被證7、8如卷227至263頁)，核屬不可抗力之天災，符合契約第9條第1項第3款規定得順延工期10日。

(3)被告抗辯因大雨即24小時累計雨量達80毫米以上，或1小時雨量達40毫米以上之降雨現象，加計檢查日1日得順延工期36日方面，固提出中央氣象署災害性天氣作業要點、氣象署逐時監測資料為憑(被證9、10如卷265至329頁)，然系爭契約工期應已將天候等不能施工之因素預估其中，被告僅提出雨量資料，而未舉證證明該雨量是否符合因天災地變不可抗力達足以影響工期之程度，其據此主張順延工期36日難認有理。

01 (4)被告稱因四級以上地震及檢查日無法施工順延12日云云，
02 提出中央氣象署地震報告為佐(被證3如卷117至143頁)，
03 惟其所舉芮氏規模4級地震，依109年起實施之10級震度分
04 級表所載為「中震」、「人的感受有相當程度的恐懼感，
05 部分的人會尋求躲避的地方，睡眠中的人幾乎都會驚
06 醒」、「屋內情形為房屋搖動甚烈，少數未固定物品可能
07 傾倒掉落，少數傢俱移動，可能有輕微災害」、「屋外情
08 形為電線明顯搖晃，少數建築物牆磚可能剝落，小範圍山
09 區可能發生落石，極少數地區電力或自來水可能中斷」
10 (網路資訊)，顯然並非屬系爭契約第9條第1項第3款天災
11 地變之不可抗力事由致被告不能施工情形，故被告據此主
12 張順延工期12日並無可採。

13 2. 被告復以因新冠肺炎疫情影響施工順延721日為辯，惟查：

14 (1)新冠肺炎是於108年年底在中國爆發流行，我國衛生福利
15 部以109年1月15日衛授疾字第1090100030號公告，新增
16 「嚴重特殊傳染性肺炎」為第五類法定傳染病，109年1月
17 21日新冠肺炎於我國境內爆發(中央流行指揮中心該日宣
18 布臺灣確診首例境外移入個案)，109年2月27日行政院宣
19 布中央流行疫情指揮中心提升為一級開設，109年3月11日
20 世界衛生組織宣布疫情為全球「大流行」；而兩造係於
21 110年3月7日簽訂系爭契約，即兩造簽約當時，已知有新
22 冠肺炎之疫情在我國存在並擴散，被告應已得考量疫情對
23 工程進度所可能造成之影響，卻仍與原告簽訂系爭契約並
24 明定履行契約之時程如契約第9條，事後自難再以新冠疫
25 情為不可抗力之天災為辯。

26 (2)新冠肺炎疫情造成封城管制、全球供應鏈大亂等情，固為
27 眾所週知之事實，惟被告抗辯因疫情之故，系爭契約之約
28 定時限應順延721日將近兩年，所舉事證如臺南地院113年
29 度南簡字第1131號民事判決(被證4如卷145至155頁)之建
30 案係於104年8月24日取得建造執照、105年8月9日開工；
31 高等法院111年度上字第1211號民事判決(被證12如卷347

至359頁)，所涉建案為107年8月8日開工；高等法院112年度上字第498號民事判決(被證13如卷361至378頁)，該案房屋買賣合約書於104年至108年間簽訂。上開三案顯然於建案簽約時尚無從預見未來將爆發新冠肺炎疫情，故前開判決將新冠肺炎疫情認定屬雙方締約時所不可預見、人力所不能抗拒之不可抗力事由，與本件兩造在簽約前新冠肺炎疫情已經宣布為全球大流行，我國並據此開設疫情指揮中心因應之情明顯不同，故前開三件判決理由自無從在本件比附援引。被告另引用被證14、15之民事判決所涉事實亦與前三案類似，茲不再贅論。被告復舉花蓮縣政府109年4月21日發布主旨「因應嚴重特殊傳染性肺炎衝擊本縣營建產業，有關建築期限之延長，請依下列紓困及振興措施規定辦理，並自即日起生效」(被證6即卷159至161頁)，為兩造簽立系爭契約前即已存在，被告明知新冠肺炎對建築產業之衝擊影響，仍在所預擬之契約中對購屋消費者(原告)承諾取得使用執照之時程，且未具體表明其施作系爭建案期間，受新冠肺炎疫情影響之不可歸責於被告事由發生之事證及影響期間(例如：施工人員確診需進行隔離、引進外勞防疫管理措施影響需進行檢疫等)，自不得再以新冠肺炎為不可抗力事由，主張延期721日。

3. 基上說明，被告依約得順延期間日數10日，經扣除後，其逾期天數為312天，原告依契約第9條第2項約定得請求被告給付遲延利息333,840元($0000000 \times 0.0005 \times 312 = 333840$)。

(三)被告辯稱契約第9條第2項為遲延利息之約定，逾民法第205條最高利率週年百分之16之規定，且依民法第233條第2項規定不得再請求法定遲延利息等語。惟查：

1. 對於利息，無須支付遲延利息，為民法第233條第2項所明定，則對於遲延利息，自無須支付遲延利息(最高法院102年度台上字第1666號判決意旨可參)。惟按遲延利息，乃債務人對於以支付金錢為標的之債務，在給付遲延中應支付之利息；而違約金，乃當事人為確保契約之履行，約定債務人於

債務不履行時，應支付之金錢或其他給付(最高法院97年度台上字第579號判決意旨參照)。又遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判，不得以其契約字面用語為遲滯利息，遽予一概駁回(最高法院43年台上字第576號判例意旨參照)。

2. 觀諸系爭契約第9條第2項係約定被告逾期未取得使用執照者，應按日依原告已繳房地價款計算遲延利息，然被告此部分所負之債務，非屬以支付金錢為標的，依上開說明，應認該條所約定之遲延利息，屬於違約金之性質，不因其字面上載稱為遲延利息而有影響。是以，原告於本件訴請被告給付併請求加計法定遲延利息，自應准許。惟依民法第229條第2項規定，原告以原證3存證信函催告被告自信函送達10日內給付，該存證信函經被告於114年7月15日收受(卷41至47頁)，被告應自收受後10日即114年7月26日始負遲延責任。
3. 當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，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情事，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。被告既未就此主張及舉證，本院自無從依職權予以核減，而應認原告依系爭契約第9條第2項約定計算請求為有理。

五、從而，原告依契約第9條約定請求如主文第1項，為有理由，應予准許，並依民事訴訟法第389條第1項第3款規定及被告聲請宣告假執行及免為假執行，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回，暨核定訴訟費用為第一審裁判費4,750元。

中華民國 115 年 6 月 5 日
花蓮簡易庭法官 楊碧惠

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（上訴狀須表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費；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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 115 年 6 月 5 日

書記官 汪郁榮

【附件】原告主張	被告答辯
兩造於110年3月7日簽立預售屋買賣契約書，契約第9條約定被告應於113年8月11日前取得使用執照，如逾期取得，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息給付給原告，屬債務不履行之損害賠償違約金性質，被告遲至114年6月30日始取得使用執照，原告已繳價金214萬元，被告遲延322天，應依前開約定給付原告344,540元。	兩造契約第9條約定(屬遲延利息性質的約定)應於113年8月11日前限期完工，但若依第9條但書約定事由「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」、「因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間」或民法第227條之2第1項得順延期間。系爭建物為地下2層、地上10層、五幢、13棟，合計130戶之集合住宅，被告有【附表】所載得順延期間之正當理由。退步言，遲延利息約定每日萬分之5換算為週年利率18.25%，已逾民法第205條最高利率週年16%，超過部分無效，不得請求。原告請求之金額為(遲延)利息，依民法第233條第2項規定不得就遲延利息再請求自114年7月16日起之利息。