

臺灣基隆地方法院民事簡易判決

113年度基簡字第233號

原告 楊嘉安

訴訟代理人 柯晨皓律師

被告 總行營造興業股份有限公司

法定代理人 吳金燕

被告 六峰建設開發股份有限公司

法定代理人 吳昭毅

共同 林永頌律師

訴訟代理人 章懿心律師

李佳翰律師（已於民國113年7月8日終止委任）

上一人複代 郭峻瑀律師（已於民國113年7月8日終止委任）

理人

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告總行營造興業股份有限公司、六峰建設開發股份有限公司應給付原告新臺幣壹拾伍萬壹仟肆佰伍拾元，及其中新臺幣陸萬伍仟元自民國一百一十三年二月二日起，其中新臺幣捌萬陸仟肆佰伍拾元自民國一百一十三年八月二十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一項所命之給付，於任一被告為給付時，其餘被告於該給付範圍免為給付。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾伍萬壹仟肆佰伍拾元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序事項

02 一、當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關
03 係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之。民事訴訟法
04 第24條定有明文。本件係因原告與被告總行營造興業股份有
05 限公司（下稱總行公司）、六峰建設開發股份有限公司（下
06 稱六峰公司）簽立之「台北雪梨灣房地預定買賣契約書」
07 （下稱系爭房地契約）涉訟，而系爭房地契約第27條約定：
08 「因本契約發生之消費訴訟，買賣雙方同意以臺灣省基隆地
09 方法院為第一審管轄法院」等語，有系爭房地契約在卷可稽
10 （本院卷一第43頁），依前開規定，本院自有管轄權。

11 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
12 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，
13 民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查原
14 告起訴聲明請求：(一)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）26
15 萬6,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
16 年利率5%之利息。(二)就前項聲明如任一被告對原告為給付，
17 其餘被告於給付範圍內免除給付義務，嗣於本院審理期間變
18 更聲明如後，核屬基於同一基礎事實而擴張應受判決事項之
19 聲明，符合上開規定，應予准許。

20 貳、實體事項

21 一、原告主張：被告於民國109年7月7日就坐落基隆市○○區○
22 ○段00000○000地號土地之「台北雪梨灣社區」（下稱系爭
23 建案），與原告簽訂系爭房地契約，約定原告以總價373萬元
24 買受系爭建案編號E7棟11樓房屋與坐落土地之應有部分（以
25 下各稱系爭房屋、土地，合稱系爭房地），原告已支付價金
26 65萬元，依系爭房地契約第13條約定，總行公司應於112年3
27 月31日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設
28 施，並取得使用執照，如逾期未完工，每逾1日應按「已繳
29 房地總價款」萬分之5給付遲延利息。但總行公司遲至113年
30 7月16日始取得使用執照，原告得依系爭房地契約第13條第1
31 項約定及內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不

01 得記載事項」(下稱應記載事項)第12條規定請求總行公司
02 給付自112年4月1日起至113年8月11日止遲延完工合計498
03 日,按已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息16萬1,850元
04 (計算式:650,000×0.0005×498=161,850),另依系爭房地
05 契約第24條第2項第1款約定請求總行公司給付按已繳房地總
06 價15%計算之違約金9萬7,500元(計算式:650,000×0.15=9
07 7,500),並依民法第229條第1項、第231條第1項規定請求總
08 行公司賠償原告自112年7月1日起至114年6月30日另行租屋
09 支出之租金、管理費共20萬7,600元(計算式:8,650×24=2
10 07,600)之損害。又系爭房地契約因具有連帶不可分性,被
11 告應負不真正連帶責任,為此依系爭房地契約第13條第1
12 項、第24條第2項第1款約定、應記載事項第12條及民法第22
13 9條第1項、第231條第1項規定,求為命被告應給付原告46萬
14 6,950元,及其中26萬6,300元自起訴狀繕本送達翌日起,其
15 中20萬650元自民事言詞辯論意旨(續二)暨追加狀繕本送
16 達翌日起,均至清償日止,按週年利率5%計算之利息;如任
17 一被告為給付時,其餘被告於其給付範圍內,免除給付責任
18 之判決;並准供擔保宣告假執行。

19 二、被告則抗辯:

20 (一)系爭建案自開工後,分別於108年6月11日、8月9日、9月21
21 日、9月26日、9月28日、9月30日遇颱風及大雨,戶外工程
22 未能施工計6日;系爭建案之剩餘土石方收容處理場所即月
23 眉棄土場,因於108年11月22日遭基隆市政府勒令停止收
24 容,被告須變更收容處理場所並經基隆市政府同意備查,致
25 無法開挖系爭建案C棟至J棟之地下室,自109年1月20日起至
26 同年8月20日無法施工214日;在工期內因疫情影響施工人
27 數,C棟至J棟之結構體施工進度於110年12月15日至111年2
28 月10日期間延後57日完工;系爭建案於107年5月16日取得建
29 照,基隆市政府於108年5月3日才公告要求系爭建案所在區
30 域應配合辦理銜接基隆市污水下水道系統,以致A、B棟地下
31 室之污水處理必須變更設計,A棟、B棟之結構體施工進度於

01 111年2月11日至111年9月14日期間延後216日完工；系爭建
02 案樣品屋是展示中華公司之鋁門窗，構成系爭房地契約之一
03 部分，且於111年3月25日已開始施作鋁門窗工程，中華公司
04 於111年6月1日通知因疫情影響人力短缺，無法完成被告訂
05 購之鋁門窗，為求一體性，系爭建案自不可能改用大同公司
06 或力霸公司等同級品，且大同公司、力霸公司於疫情期間亦
07 無法提供鋁門窗，致無法進行後續粉刷、張貼室內外磁磚等
08 工程，於111年9月15日至112年9月25日期間延後255日完
09 工；於109年1月11日及113年1月13日因遇選舉，暫停施工2
10 日。上開期間，均屬系爭房地契約第12條第1項但書所定天
11 災地變不可抗力或因政府法令變更等非可歸責於被告之事
12 由，應得順延工作期間750日(計算式：6+214+57+216+2
13 55+2=750)，則總行公司於113年7月16日取得使用執照，
14 並無遲延，自無庸給付原告違約金。

15 (二)縱認因可歸責於總行公司致遲延完工，造成原告受有損害，
16 系爭房地契約第13條第2項之性質為損害賠償總額預定性違
17 約金之約定，原告既依系爭房地契約第13條第2項請求，自
18 不得再另行請求租屋之損害賠償，再者只能請求自112年4月
19 1日至113年7月16日總行公司遲延期間之租金，又因並非於
20 總行公司取得使用執照後即得入住系爭房屋，自應扣除合理
21 裝潢期間之租金。且系爭房地契約第24條第2項第1款，係約
22 定原告解除契約始能請求違約金，原告迄未解除系爭房地契
23 約，自不得依系爭房地契約第24條第2項第1款約定請求違約
24 金。

25 (三)並答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，准供擔保
26 宣告免為假執行。

27 三、查原告於109年7月7日與被告簽署系爭房地契約，以373萬元
28 向被告買受系爭房地，已繳納買賣價金65萬元，兩造於系爭
29 房地契約第13條第1項第1款、第2款、第2項約定：「開工及
30 取得使用執照期限：一、本預售屋之建築工程定於民國108
31 年9月30日之前正式開工，民國112年3月31日之前完成主建

01 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
02 照；甲（即原告，下同）乙（即總行公司，下同）雙方同意
03 以領取使用執照日期為完工日。但有下列情事之一者，得順
04 延其期間：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施
05 工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙
06 方事由時，其影響期間。……二、乙方如逾前款期間未開工
07 或完工者，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之五單利計算遲
08 延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，
09 視同乙方違約，雙方同意依違約規定處罰。」總行公司於11
10 3年7月16日取得使用執照等情，為兩造所不爭執，並有系爭
11 房地契約在卷可稽（本院卷一第33頁至第44頁），堪信為真
12 實可採。

13 四、原告主張系爭房地契約第13條第1項約定總行公司應於112年
14 3月31日前取得使用執照，卻於113年7月16日始取得使用執
15 照，請求被告給付約定之遲延利息16萬1,850元、按已繳房
16 地總價15%計算之違約金9萬7,500元、另行租屋支出租金、
17 管理費共20萬7,600元之損害，被告並互負不真正連帶責任
18 等情，為被告所否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

19 (一)依系爭房地契約第13條第1項約定，總行公司應於112年3月3
20 1日前取得使用執照，而總行公司於113年7月16日始取得使
21 用執照，已如前述，據此計算，總行公司遲延取得使用執照
22 之日數為472日（末日不計入）。

23 (二)總行公司抗辯依系爭房地契約第13條第1項第1款、第2款約
24 定，得請求順延完工期間750日，此將總行公司得依上開約
25 定，順延完工期間之停工期間與影響期間，分項析述如
26 下：

27 1.查總行公司、六峰公司分別為專業之營造公司、建設開發公
28 司，有股份有限公司變更登記表可憑（本院卷一第117頁至第
29 131頁），對於相關建築工程施工及各類執照之申請等業務自
30 屬熟稔，且系爭房地契約為被告事先所擬作為房屋買賣之定
31 型化契約，對於契約內容自應有相當之評估及瞭解，被告亦

01 自承在原告簽署系爭房地契約之前，第13條第1項即已記載
02 應於112年3月31日之前取得使用執照等情(本院卷五第124
03 頁)，系爭房地契約第13條第1項第1款、第2款約定，既分別
04 以天災地變、法令變更等不可歸責於總行公司之事由，為總
05 行公司取得使用執照期限順延之要件，足證被告與原告締約
06 時，已充分考量客觀法律規定、主管機關相關行政程序要
07 求，以及總行公司主觀履約能力等一切情狀，始就取得使用
08 執照期限之訂定達成意思表示合致，被告既願於109年7月7
09 日簽訂系爭房地契約時與原告約定在112年3月31日之前取得
10 使用執照，不宜放寬將已發生或得預見之情事列為系爭房地
11 契約第13條第1項之順延事由。此外，衡諸一般交易經驗，
12 預售屋買賣當事人，得據以計劃其買賣房屋之利益，而預作
13 生活之安排者，有賴交屋日期之約定，系爭房地契約第13條
14 第1項約定應於112年3月31日之前取得使用執照，第17條第1
15 項約定應於取得使用執照6個月內通知原告交屋，則「取得
16 使用執照」之日期為決定交屋日期之因素，倘被告於簽約時
17 即已明知或可得而知有影響完工日期之情事，竟在簽訂系爭
18 房地契約時未將契約所約定使用執照取得之期限予以推遲，
19 亦未將上開情事告知原告，列為契約內容作為扣除期限之依
20 據，猶執簽訂系爭房地契約前所發生之情事主張得順延取得
21 使用執照之期限，將使原告等承購戶陷於無法預測交屋日期
22 之境地，此有違公平誠信，難認係兩造締約時之真意，故解
23 釋雙方締約之真意，應認為以締約後因不可歸責於總行公司
24 之事由所致者為限，總行公司始得依系爭房地契約第13條第
25 1項第1款、第2款約定主張展延取得系爭房屋使用執照之期
26 限。至於雙方締約前已發生之天災地變、法令變更或主管機
27 關相關行政處分，顯然為總行公司所明知或可得而知，即與
28 展延之要件不符，自不得主張展延取得使用執照期限。

29 2.自109年7月7日兩造簽約起，至113年7月16日取得使用執照
30 期間，經基隆市政府公布於110年9月12日、112年8月2日、1
31 12年8月3日因天然災害停止上班，有行政院人事行政總處全

01 球資訊網資料足憑（本院卷一第591頁至第593頁），總行公
02 司於上開日期無法施工，符合系爭房地契約第13條第1項第1
03 款所定因天災不可抗力之事由，致不能施工之約定，自得順
04 延完工期間3日。至被告抗辯大雨期間亦應扣除云云，惟由
05 系爭房地契約第13條第1項約定可知，系爭房屋之完工期限
06 係以特定之日曆天為期限，而非以工作天計算，且基隆地區
07 一向多雨，長達數年之施工期間本會碰到天候不佳之情況，
08 依被告之專業應已於預先擬定定型化契約條款時將大雨等一
09 般天候因素等可能影響得施工天數之變數列入考量，進而計
10 算完工日數，自無再如以工作天計算工期般須扣除未能實際
11 工作之天數，故系爭房地契約第13條第1項第1款所謂因天災
12 地變等人力不可抗力之事由，應係指颱風等天災，致總行公
13 司不能施工者，該影響期間始不得計入完工期間之天數，且
14 依被告所提109年6月13日至112年9月30日施工日誌（本院卷
15 三、四），僅於111年9月4日因休息未施工，其餘大雨日期均
16 有記載施工項目，被告亦未舉證證明111年9月4日確因大雨
17 因素達完全無法施工或的確會導致勞工施工危險之程度，被
18 告抗辯大雨期間屬於系爭房地契約第13條第1項第1款、第2
19 款得順延完工期間之事由云云，應屬無據。

20 3.基隆市政府於108年11月22日勒令系爭建案之剩餘土石方收
21 容處理場所即月眉棄土場停止收容，及於108年5月3日公告
22 要求系爭建案所在區域應配合辦理銜接基隆市污水下水道系
23 統，為兩造所不爭執，顯然於109年7月7日兩造簽約時因剩
24 餘土石收容及污水處理而延誤之事由，早已發生且為被告知
25 悉，並非突發狀況，惟被告仍與原告約定於112年3月31日之
26 前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取
27 得使用執照，堪徵該等事由於簽約時並非被告所考量可順延
28 約定期限之除外情形，被告辯稱依系爭房地契約第13條第2
29 項第2款約定係不可歸責於己云云，自無可取。

30 4.被告雖辯稱因新冠肺炎疫情影響施工人數，C棟至J棟之結構
31 體施工進度於110年12月15日至111年2月10日期間延後57日

01 完工，及中華公司於111年6月1日通知因疫情影響人力短
02 缺，無法完成被告訂購之鋁門窗，系爭建案於111年9月15日
03 至112年9月25日期間延後255日完工等情，並提出系爭建案
04 預定施工進度表、中華公司111年6月1日連絡單為證（本院
05 卷一第483頁、第585頁）。惟我國新冠肺炎疫情，自109年1
06 月21日發生首例以來，迄至110年5月15日（雙北地區）、5
07 月19日（其他地區）至110年7月26日始因疫情擴大而進入三
08 級警戒，被告所謂因新冠肺炎疫情影響完工期限之日期均在
09 三級警戒期間之後，難認系爭建案因新冠肺炎疫情不能施
10 工，至於因確診隔離造成施工人員減少，得以另外僱工補足
11 勞力，或支付加班費使同批施工人員延長工時等方式，以維
12 持原訂進度，雖使雇主必須提高人力成本以維工進，然與直
13 接阻礙工程施作、造成如期完工障礙之情形，並不相同。因
14 此，系爭建案之興建，縱因新冠肺炎疫情影響施工人數，致
15 被告或中華公司必須提高人力成本以維工進，然對如期完工
16 取得使用執照並未構成事實上或法律上之障礙，被告亦未就
17 其施作系爭建案期間，施工人員確診需進行隔離之事由提出
18 相關事證佐證，自不能認係得為順延取得使用執照日期之事
19 由，被告辯稱使用執照取得日期應依系爭房地契約第13條第
20 1項第2款約定順延云云，並不可採。

21 5.自109年7月7日兩造簽約起，至113年7月16日取得使用執照
22 期間，110年12月18日、111年11月26日、113年1月13日是為
23 政府公告之選舉投票日，有中央選舉委員會函文可稽（本院
24 卷二第305頁至第308頁），總行公司於上開日期無法施工，
25 自非可歸責於總行公司，符合系爭房地契約第13條第1項第2
26 款約定，自得順延完工期間3日。

27 6.綜上所述，總行公司逾期取得使用執照部分，應扣除受颱風
28 影響、選舉影響各停工3日，則總行公司依系爭房地契約第1
29 3條第1項第1款、第2款約定，得請求順延完工期間之日數總
30 計為6日（計算式：3+3=6）。

31 (三)原告依系爭房地契約第13條第2項前段約定請求遲延利息部

01 分：

02 1. 定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。中
03 央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍
04 構成契約之內容。消費者保護法第11條第2項、第17條第5
05 項分別定有明文。又定型化契約記載經中央主管機關公告應
06 記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用。消費
07 者保護法施行細則第15條亦有明定。查兩造簽訂之系爭房地
08 契約，係被告為與不特定多數消費者訂立同類契約所預先擬
09 定，自屬定型化契約。又系爭房地契約第13條第2項約定乙
10 方逾期完工者，每逾一日應按「已繳房屋價款」萬分之五單
11 利計算遲延利息，經對照應記載事項第12條第2項所明文應
12 按「已繳房地價款」計算之規定（本院卷一第342頁），顯
13 有出入，且不利於消費者之買方，則系爭房地契約第13條第
14 2項與應記載事項第12條第2項不符，仍應一體適用應記載事
15 項第12條第2項規定，原告主張按其已付之房地價金以每日
16 萬分之五計算總行公司逾期取得使用執照之應付金額，即屬
17 有據。

18 2. 所謂遲延利息，指債務人對於以支付金錢為標的之債務，在
19 給付遲延中應支付之利息。而當事人為督促履約，約定債務
20 人於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付者，則屬違
21 約金之約定。系爭房地契約第13條第2項前段所約定遲延之
22 債務為逾本條第1項期限未開工或未完工者，既非以支付金
23 錢為標的，本無請求遲延利息可言（參照民法第233條第1
24 項），故被告於逾期時應給付之遲延利息，實係其逾期未取
25 得使用執照時，應據系爭房地契約第13條第2項約定計算賠
26 償原告之金額，具債務不履行之損害賠償性質，而屬違約金
27 之約定。又除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償
28 總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀民法第
29 250條規定及其修正理由自明。兩造就系爭房地契約第13條
30 第2項前段既無懲罰性質之特別約定，被告抗辯上開約定屬
31 損害賠償總額預定性之違約金，應屬可採。

01 3.總行公司遲延取得使用執照之日數為472日，合計得扣除6
02 日，已如前述，尚逾期466日(計算式：472-6=466)，按原
03 告已繳房地價款總計65萬元計算，被告應給付原告之遲延利
04 息為15萬1,450元(計算式：650,000×0.0005×466=151,45
05 0)。

06 (四)原告依系爭房地契約第24條第2項約定請求違約金部分：

07 1.系爭房地契約第13條係有關開工及取得使用執照之約定，其
08 第2項約定：「乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照
09 者，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予
10 甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方
11 違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」。而「違約處罰」
12 係於系爭房地契約第24條第2項約定「甲方得依民法買賣之
13 規定解除本契約，乙、丙方(即六峰公司，下同)應將甲方已
14 繳價款全部返還外，並應無息賠償已繳等額之違約金予甲
15 方，但賠償金額以不超過房地車總價15%為限。」可知總行
16 公司如違反使用執照期限之約定，原告即得請求遲延利息，
17 又如總行公司逾期超過3個月仍未取得使用執照，原告除得
18 依系爭房地契約第11條第2項前段約定請求遲延利息外，亦
19 得依系爭房地契約第24條第2項約定選擇解除契約，且此項
20 明確約定「甲方……解除本契約」始得請求被告賠償已繳價
21 款等額之違約金，並以不超過房地車總價款15%為限，可知
22 原告依據系爭房地契約第24條「解除契約違約條款」約定請
23 求被告賠償違約金時，應以解除契約為其前提。再參酌系爭
24 房地契約第13條第2項後段係約定「……雙方同意依違約規
25 定處罰」，並未約定僅依該處罰規定之法律效果處理，自應
26 認系爭房地契約第24條第2項所約定之要件及法律效果均在
27 適用之範圍內，故系爭房地契約第24條第2項係在甲方選擇
28 解除契約始有適用，原告依系爭房地契約第13條第2項後段
29 約定而適用系爭房地契約第24條第2項之約定請求違約金
30 時，應以原告已解除契約為前提。

31 2.查原告並未解除系爭房地契約(本院卷一第180頁)，則原

01 告依系爭房地契約第13條第2項後段及第24條第2項之約定，
02 請求被告應賠償已繳房地總價款15%之違約金9萬7,500元，
03 即屬無據。

04 (五)原告依民法第229條第1項、第231條第1項規定請求被告賠償
05 另行租屋支出之租金、管理費共20萬7,600元部分：

06 原告已依系爭房地契約第13條第2項前段約定請求損害賠總
07 額預定性質違約金，即不得依民法第229條第1項、第231條
08 規定另請求租屋之租金及管理費共20萬7,600元等遲延損
09 害，此部分起訴及追加之訴均無從准許。

10 五、綜上所述，原告依系爭房地契約第13條第2項前段、應記載
11 事項第12條第2項及不真正連帶債務之法律關係，請求被告給
12 付15萬1,450元，及其中6萬5,000元自起訴狀繕本送達翌日
13 (本院卷一第139頁、第143頁)即113年2月2日起，其中8萬6,
14 450元自言詞辯論意旨(續二)暨追加狀繕本送達翌日(本院卷
15 五第121頁、第122頁)即113年8月20日起，均至清償日止，
16 按週年利率5%計算之利息，且於其中任一被告為給付時，其
17 他被告於其給付範圍免為給付，為有理由，應予准許，逾此
18 部分之請求，為無理由，應予駁回。

19 六、本件係訴訟標的價額未逾50萬元適用簡易程序之訴訟，本院
20 為被告敗訴判決部分，依同法第389條第1項第3款規定，應
21 依職權宣告假執行，被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執
22 行，合於法律規定，爰酌定相當相當之擔保金額宣告之。原
23 告其餘假執行之聲請，因訴之駁回失所依附，應併予駁
24 回。

25 七、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料、聲
26 請調查之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之
27 結果，無逐一論述及調查之必要，一併說明。

28 八、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
29 文。

30 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日
31 基隆簡易庭法 官 陳湘琳

01 以上正本係照原本作成。

02 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
03 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
04 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

06 書記官 洪儀君