

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭小額民事判決

114年度基消小字第1號

原告 張威成

被告 總行營造興業股份有限公司

法定代理人 吳金燕

訴訟代理人 吳賜陸

上列當事人間請求請求給付違約金事件，本院於民國114年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣4萬8,230元，及自民國114年3月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣4萬8,230元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按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係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件依兩造訂立之「台北雪梨灣房地預定買賣契約書」（下稱系爭契約）第27條約定，因系爭契約發生之消費訴訟，兩造同意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第35頁）；兩造訂立之「台北雪梨灣預定買賣契約書補充協議書」（下稱系爭協議書）亦約定倘就該協議書有所爭議，兩造同意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第60頁），足認兩造就本件違約金爭議（詳後述），業合意以本院為第一審管轄法院，故本院有管轄權。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)緣兩造於民國109年7月23日簽定系爭契約，由原告承購被告

01 (房屋出賣人)與訴外人六峰建設股份有限公司(土地出賣
02 人,下稱六峰公司)共同出售之坐落基隆市○○區○○段00
03 000地號、同段902地號土地,面積13,159平方公尺(即398
04 0.6坪)之基地所興建「台北雪梨灣」社區(下稱系爭預售
05 屋)編號第D8棟之10樓房屋(含坐落土地)。依系爭契約第
06 13條第1項約定,系爭預售屋之建築工程定於108年9月30日
07 之前正式開工,112年3月31日之前完成主建物、附屬建物及
08 使用執照所定之必要設施,並取得使用執照;兩造並同意以
09 領取上開建物使用執照日期為完工日。惟被告嗣於112年2月
10 6日會同六峰公司發函(下稱系爭112年2月6日函)通知系爭
11 預售屋之全體承購戶,囿於新冠肺炎疫情與缺工缺料等因素
12 影響,系爭預售屋之使用執照取得時間將有所順延。兩造遂
13 再於112年2月6日簽定系爭協議書,將前揭系爭契約第13條
14 第1項約定變更為被告應於「113年3月31日之前」完成主建
15 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施,並取得使用執
16 照。

17 (二)詎被告嗣後遲至113年7月16日始取得系爭預售屋之使用執
18 照,業已違反系爭協議書之約定。而依系爭契約第13條第2
19 項約定,被告如逾前揭期間未完工者,每逾1日應按已繳
20 「房屋價款」萬分之5單利計算遲延利息予原告。若逾期3個
21 月仍未取得使用執照,視同被告違約,兩造同意依違約規定
22 處罰。然上開約定中計算違約金之基礎與內政部預售屋定型
23 化契約應記載及不得記載事項第12條第2項所定,違約金應
24 以「已繳房地價款」為基礎計算之規定不合,是本件被告應
25 給付之違約金自應以原告已繳納之系爭預售屋房地價金總額
26 新臺幣(下同)91萬元為據加以計算。

27 (三)準此,被告既有違反系爭協議書之情事,其依系爭契約第13
28 條第2項約定應給付原告之違約金為4萬8,230元(計算式:9
29 1萬元×遲延日數106日【自113年4月1日起至113年7月16日
30 止】×0.0005=4萬8,230元)。因被告迄今仍未依約清償,
31 為此依系爭契約之法律關係,請求被告如數給付等語。並聲

01 明：被告應給付原告4萬8,230元，及自起訴狀繕本送達之翌
02 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 二、被告答辯：

04 系爭預售屋工程進度係受新冠肺炎疫情影響而有所延宕。且
05 基隆市政府於109年2月18日方就系爭預售屋所在地之基隆市
06 中正區北港13標公共污水下水道標案決標，伊嗣後方能配合
07 上開公共污水下水道管線配置系爭預售屋A、B棟之污水管
08 道，應自111年2月11日起至111年9月21日止順延工期223
09 日。又系爭預售屋工程原土石方收容場所月眉棄土場於108
10 年11月22日遭勒令停止收容，伊為符合基隆市營建剩餘土石
11 方資源處理及收容處理場所設置管理自治條例第23條第1項
12 至第3項、第25條規定，於未覓得新收容場所前，依法不得
13 開挖土石、進行基礎報驗，以至系爭預售屋原預定109年1月
14 20日完工之系爭預售屋C棟至J棟地下室無法開挖，遲至109
15 年8月17日方完成，亦應順延工期211日。再者，系爭預售屋
16 工程所需鋼筋、模板因受新冠肺炎疫情影響以致出工人數銳
17 減，應自110年12月25日起至110年2月10日止順延工期47
18 日。此外，系爭預售屋所需鋁門窗工程同因受新冠肺炎疫情
19 影響有所遲延，亦同樣應自111年2月11日起至111年9月21日
20 止順延工程223日。據上，伊實因上開不可歸責於己事由方
21 延遲取得使用執照，無需給付本件違約金等語。

22 三、本院之判斷：

23 經查，原告主張之上開事實，業據提出系爭契約、系爭112
24 年2月6日函及附件、系爭協議書、統一發票7紙、第一商業
25 銀行臺幣預約轉帳設定成功通知畫面截圖1紙等件影本（見
26 本院卷第15-63頁）為證，核與其所述相符。而被告對於原
27 告已繳納系爭預售屋房地價款總額為91萬元，且系爭契約第
28 13條第2項所定違約金應以「已繳房屋價款計算」之約定，
29 確有牴觸內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
30 項第12條第2項規定等節，俱無爭執（見本院卷第95頁），
31 是本院斟酌全辯論意旨及證據調查之結果，自足認原告此部

01 分主張屬實。惟被告爭執其延遲取得系爭預售屋之使用執照
02 係有不可歸責於己之事由，並以前詞置辯。是本件爭點即
03 為：被告是否係因不可歸責於己之事由，以致於原告請求違
04 約金之遲延期間內（即自113年4月1日起至113年7月16日
05 止，下稱系爭期間）未能依約取得使用執照？原告得請求被
06 告給付之違約金數額若干？茲審酌如次：

07 (一)被告於系爭期間內未能取得使用執照，並無不可歸責於己之
08 事由：

09 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
10 句，民法第98條定有明文。意思表示不明確，使之明確，屬
11 意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示
12 之補充。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性
13 及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經
14 濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，並
15 應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為
16 標準，合理解釋之。次按債務不履行之債務人之所以應負損
17 害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人已
18 證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，
19 即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發
20 生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，
21 如未能舉證證明，即不能免責（最高法院97年度台上字第10
22 00號判決意旨參照）。準此，被告既抗辯其因不可歸責於己
23 之事由以致於在系爭期間內未能取得使用執照，自應由其就
24 上開利己事實負舉證之責。

25 2.查系爭契約第13條第1項原約定被告應於112年3月31日之前
26 取得系爭預售屋之使用執照，並以領取使用執照日為完工日
27 （見本院卷第27頁），嗣因系爭預售屋興建期間適逢新冠肺
28 炎疫情警戒期間，被告遂會同六峰公司，以系爭112年2月6
29 日函檢附內政部110年7月16日台內地字第1100263471號函
30 （說明預售屋買賣契約之賣方得就個案客觀事實狀況，本於
31 誠信公平原則向買方協商順延開工及取得使用執照期限，見

01 本院卷第57-58頁)、中華電線電纜股份有限公司111年6月1
02 日連絡單(說明受新冠肺炎疫情影響,被告所需之鋁窗因缺
03 工生產進度落後,見本院卷第59頁),向系爭預售屋之全體
04 承購戶請求變更上開契約所定完工日為113年3月31日,並隨
05 上開函文檢附系爭協議書一式兩份,請系爭預售屋承購戶用
06 印後1份寄回被告公司,1份自行留存(見本院卷第56頁),
07 原告並於同意被告上開請求後在系爭協議書上用印(見本院
08 卷第60頁)。由是足認本件兩造,簽立系爭協議書之真意係
09 因系爭預售屋工程受新冠肺炎疫情及因前開疫情所造成之缺
10 工缺料影響等因素,遂合意以系爭協議書延展系爭契約第13
11 條第1項原定取得使用執照日。而被告為一實收資本額達2億
12 元之綜合營造業者,此有該公司之經濟部商工登記公示資料
13 在卷可參(見本院卷第65頁),且被告亦當庭自陳本件當時
14 係預計1年後取得使用執照等語(見本院卷第95頁),可徵
15 被告具有建築方面之高度專業與風險控管能力,足以確認系
16 爭預售屋工程受上開外在因素影響導致完工日順延之合理期
17 限為何。職是,被告當不得再以其簽署系爭協議書前可得而
18 知之新冠肺炎疫情,主張系爭預售屋工程存在工期延宕之不
19 可歸責事由,進而順延取得系爭預售屋使用執照之期限,始
20 符兩造簽立系爭協議書之本意。況且,新冠肺炎(即嚴重特
21 殊傳染性肺炎【COVID-19】)在我國業於112年5月1日起降
22 級為第四類傳染病,中央流行疫情指揮中心並於同日解編,
23 此為公眾週知之歷史事實,並有衛生福利部疾病管制署新聞
24 稿1紙在卷可稽(見本院卷第87-88頁),堪認兩造於簽立系
25 爭協議書後,被告興建系爭預售屋之工程已有相當期間不受
26 新冠肺炎疫情之影響,是其辯稱其因上開疫情影響,未能於
27 113年3月31日之前取得系爭預售屋之使用執照云云,顯係卸
28 責之詞,要無足取。

29 3.被告雖再以前揭污水下水道管線變更、需另行尋覓合法土石
30 方收容場所、系爭預售屋工程所需之鋼筋、模板、鋁門窗受
31 疫情影響缺工缺料等情為由,辯稱系爭預售屋工程進度實因

01 不可歸責於己之因素延宕，其應得依約順延工期云云。惟被
02 告於簽立系爭協議書後，不得再以受新冠肺炎疫情影響為由
03 主張順延系爭預售屋工期，業如前述。至於被告需變更系爭
04 預售屋部分污水管線設計及另行尋找合法土石方收容場所等
05 節，相關事實亦均發生於兩造簽立系爭協議書之前，為被告
06 所自陳。是其於簽立系爭協議書時，自應縝密考量相關工程
07 進度，方決定將取得系爭預售屋使用執照日變更為113年3月
08 31日，難認本件有何不可歸責於被告之事由存在，致系爭預
09 售屋工期延宕。是被告上開所辯，亦不足取。

10 4.此外，被告迄本件辯論終結為止，復未提出其他事證資以證
11 明其未於系爭期間內取得系爭預售屋之使用執照，有任何系
12 爭契約第13條第1項第2款所稱不可歸責於己之事由存在。從
13 而，其主張本件係因不可歸責事由，方導致系爭預售屋未能
14 於系爭期間內取得使用執照，其無需負擔給付違約金責任云
15 云，即屬無憑；原告依系爭契約第13條第2項約定，請求被
16 告給付遲延取得系爭預售屋使用執照之違約金，自屬有據，
17 應予准許。

18 (二)原告得請求被告給付之違約金數額為4萬8,230元：

19 1.按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。
20 中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，
21 仍構成契約之內容。消費者保護法第11條第2項、第17條第5
22 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
23 記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用。消費
24 者保護法施行細則第15條亦有明定。查兩造簽訂之系爭契
25 約，顯係被告基於與購買系爭預售屋之不特定多數消費者訂
26 立同類契約之目的所預先擬定者，自屬定型化契約。而系爭
27 契約第13條第2項約定，「乙方（即被告）如逾前款（按：
28 應為項之誤載）期間未開工或完工者，每逾1日應按已繳房
29 屋價款萬分之5單利計算遲延利息予甲方（即原告）」，經
30 對照預售屋買賣業務之主管機關內政部訂頒之現行「預售屋
31 買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下逕稱應記載事

01 項)第12條第2項前段「賣方如逾前款期限未開工或未取得
02 使用執照者,每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算
03 遲延利息予買方」之明文,顯有出入,且系爭契約第13條第
04 2項之約定不利於具消費者身分之原告,可徵系爭契約第13
05 條第2項與上開應記載事項第12條第2項前段不符,仍應一體
06 適用應記載事項第12條第2項前段規定。又被告就系爭契約
07 第13條第2項確有抵觸上開應記載事項第12條第2項前段規定
08 之事實亦無爭執(見本院卷第95頁),是原告主張本件應按
09 其已付之房地價金91萬元,以每日萬分之5計算被告逾期取
10 得使用執照之應付違約金金額,即屬有據。

11 2.職故,被告依系爭協議書之約定,本應於113年3月31日取得
12 系爭預售屋之使用執照,而其遲延至113年7月16日始取得前
13 揭執照乙情,有基隆市政府案件查詢系統網頁資料附卷可憑
14 (見本院卷第81頁),且為兩造所不爭執,是被告自113年4
15 月1日起至113年7月16日止,遲延取得系爭預售屋使用執照
16 之日數為106日(末日不算入;原告稱本件將113年7月16日
17 算入後,遲延日數始為106日一節,核屬誤算),則按原告
18 已繳系爭預售屋之房地價款合計91萬元計算,被告應給付原
19 告之遲延利息為4萬8,230元(計算式:91萬元 \times 106日 \times 0.000
20 5=4萬8,230元)。

21 (三)末按給付無確定期限者,債務人於債權人得請求給付時,經
22 其催告而未為給付,自受催告時起,負遲延責任。其經債權
23 人起訴而送達訴狀,或依督促程序送達支付命令,或為其他
24 相類之行為者,與催告有同一之效力;遲延之債務,以支付
25 金錢為標的者,債權人得請求依法定利率計算之遲延利息;
26 應付利息之債務,其利率未經約定,亦無法律可據者,週年
27 利率為5%,民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
28 條分別定有明文。本件原告請求被告給付上開違約金,屬無
29 確定期限者,又未約定利率,自應以被告受催告時起,始負
30 遲延責任。是原告就上述得請求之金額,請求被告給付自起
31 訴狀繕本送達被告之翌日即自114年3月14日起(見本院卷第

85頁送達證書)，至清償日止，按週年利率5%計算之法定
遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告主張被告違約遲延取得系爭預售屋之使用執
照，而依系爭契約之法律關係，請求被告給付違約金如主文
第1項所示，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及未經援用之證
據，經核與判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、本件第一審裁判費為1,500元，此外別無其他費用之支出，
爰依民事訴訟法第436之19條第1項，確定訴訟費用額為1,50
0元，由敗訴之被告負擔，並依民事訴訟法第91條第3項之規
定加給按法定利率計算之利息。

八、本件係依民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被
告敗訴判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣
告假執行；並依同法第436條之23準用第436條第2項、第392
條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執
行。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條
規定，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

基隆簡易庭 法官 張逸群

以上正本係照原本作成。

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
書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

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 114 年 4 月 30 日

書記官 顏培容