

臺灣基隆地方法院民事判決

115年度訴字第114號

原告 黃詔菱

訴訟代理人 陳則維

被告 僑府興建設股份有限公司
(原為僑府興建設有限公司)

法定代理人 鄒衡孝

訴訟代理人 李逸文律師

複代理人 許坤皇律師

上列當事人間返還價金等事件，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413萬6,511元，及其中新臺幣236萬元按附表1所示金額之利息起算日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及其中新臺幣177萬6,511元自民國15年3月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用新臺幣5萬4,501元由被告負擔，並給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、本判決主文第一項，於原告以新臺幣137萬8,837元為被告供擔保後，得假執行。但被告如於假執行程序實施前，以新臺幣413萬6,511元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告起訴主張略以：

一、原因事實

(一)被告(如原證1，經濟部商工登記公示資料查詢所示，被告

01 原為僑府興建設有限公司，已於民國114年7月2日辦理公司
02 組織變更）自110年推出僑家大院建案（下稱系爭建案），
03 並以預售屋招攬銷售。原告有購屋需求，於111年1月15日前
04 往選購，並將系爭建案房地預定買賣契約書（下稱系爭契
05 約）帶回審閱。因系爭契約第11條第1項未依內政部頒布公
06 告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之
07 「壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項」第12點第1項
08 「本預售屋之建築工程應在民國_年_月_日之前開工，民國_
09 年_月_日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要
10 設施，『並取得使用執照』…」，記載取得使用執照期限，
11 恐有損消費者權益，原告於同年1月23日要求被告，依內政
12 部公告之上揭內容修改系爭契約，經其派駐在場之孫志文經
13 理同意，兩造旋於系爭契約書第11條第1項增添「並取得使
14 用執照」文字後，隨後簽訂系爭契約（如原證2所示），以
15 總價金新臺幣（下同）1,180萬元，買受坐落於基隆市中正
16 區調和段848、848-1、849-8等三筆土地、房屋編號為「E
17 2」棟之建物與地下停車位（編號78）。

18 （二）原告履約期間，均依系爭契約附件四之「房屋期付款辦法
19 表」、「土地期付款辦法表」所定應繳付金額，按被告繳款
20 通知函繳付，然被告卻未依系爭契約約定期限即113年12月3
21 1日取得使用執照，迄今已逾期1年。被告自知陷於給付遲
22 延，雖於114年11月29日通知原告協商，提出16萬元補償協
23 議（如原證3，僑家大院房地買賣補充協議書所示），惟為
24 原告所拒。嗣原告查悉被告使用執照申請案，待補正事項尚
25 包括未按規定繳納社區公共基金，且嗣後竟主動撤回使照申
26 請，則依其財務狀況能否正常履約乙情已啟人疑竇。故原告
27 以存證信函（如原證4所示）通知被告解除系爭契約，並要
28 求其依約定履行解除契約後之責任，惟其仍置之不理，經原
29 告向基隆市消費者服務中心提出消費申訴，並於115年1月20
30 日進行申訴協商（如原證5，基隆市政府消費者保護官受理
31 申訴案件協商會議紀錄所示），被告仍遲未提出具體方案解

01 決本案爭端，始肇生本件訴訟。

02 二、法律主張

03 按系爭契約第11條第1項，被告應於113月12月31日前取得使
04 用執照，然迄今仍未取得，其應依系爭契約第23條第3款、
05 民法第259第2款、第179條返還原告已支付之房地價金、遲
06 延利息、違約金以及客變費用，茲說明如下：

07 (一)依系爭契約第23條第1款，賣方違反取得使用執照期限，買
08 方得解除契約。被告迄今已延宕取得使用執照期限近1年，
09 原告於114年12月8以基隆愛三路郵局979號存證信函（下稱
10 系爭存證信函），向被告為解除系爭契約之意思表示，被告
11 於114年12月9日收受，是兩造間系爭契約已因解除而溯及締
12 約時失其效力。

13 (二)再按系爭契約第23條第3項及民法第259條第2款、第179條，
14 買方解除契約後，賣方應退還買方已繳房地價款、遲延利
15 息、並賠償房地總價款15%之違約金以及客變費用6,511元。
16 據此，被告應給付金額如下：

17 1、已繳房地價款

18 原告就訂金、簽約金、各期工程款，於114年12月9日解除契
19 約前，已繳付合計236萬元之房地價款（各項繳款項目、金
20 額、付款日期如附表2所示），有原證6之相關繳款資料可
21 稽，被告自應返還上述價款。

22 2、遲延利息

23 又系爭契約解除後，被告除應返還前開房地價款本金外，仍
24 需按本金金額給付遲延利息，而各該利息起算日如附表1所
25 示。

26 3、違約金

27 依系爭契約第6條約定，本件房地總價款為1,180萬元；另解
28 約後違約金係以房地總價款15%計算，故被告應給付原告違
29 約金177萬元【計算式：1,180萬元 $\times$ 15%=177萬元】。

30 4、客變費用：

31 原告於締約時已陳明按需求提出客變需求，並繳付6,511元

(如原證7，發票與交易明細表所示)，今系爭契約既遭解除，則依民法第259第2款、第179條規定，被告自應返還該費用。

(三)綜上，兩造既就使用執照取得期限特別約定，顯係以之作為契約履約之核心內涵，被告未按時取得，顯屬給付遲延債務不履行，原告依契約約定解除契約，自屬有據。則被告自應按系爭契約第23條第3項、民法第259第2款、第179條返還本金、利息、違約金暨客變費用共計460萬6,511元。

三、對被告答辯之意見

(一)被告抗辯「因新冠疫情造成工程延宕」並不可採

1、按內政部地政司與行政院消費者保護處已明確向大眾宣導建商不得泛以疫情、缺工、缺料為由，逕以建照展期順延完工，該作法有違反預售屋買賣定型化契約之規定，併參臺灣臺南地方法院臺南簡易庭113年度南簡字第720號民事判決意旨。

2、被告辯稱「因疫情影響出工致營造原料物價、勞務費用上漲」等施工障礙事云云，然依上開實務見解，關於備妥興建建物所需材料及僱用足夠之人力施工，乃出賣人於經營上所需具備之資材，除受政府機關管制而無法取得外，其因市場上價格上漲或供應缺乏而導致之缺料、缺工情事，乃屬籌資興建建物之企業於經營上所需承擔之風險，不能轉嫁予買方（即原告）承擔。況新冠疫情在我國業於112年5月1日起降級為第四類傳染病，中央流行疫情指揮中心並於同日解編，此為公眾週知之歷史事實，系爭契約約定取得使用執照之日（即113年12月31日）當時已非新冠疫情之流行高峰期間，足認兩造於簽立系爭契約後，就被告取得使用執照一事已有相當期間不受新冠肺炎疫情之影響，是被告辯稱其因疫情影響致工程延宕、無法取得使用執照云云，顯非可採。

(二)本件無違約金過高需酌減之問題

按民法第250條第1項、第2項、第252條之規定，併參最高法院109年度台上字第3213號、110年度台上字第2345號、110

01 年度台上字第2381號、臺灣高等法院臺中分院113年度重上
02 字第42號民事判決意旨，系爭契約第23條第3項之賠償標
03 準，乃係依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及
04 不得記載事項」所訂定。被告既為系爭建案專業建商，對於
05 定型化契約應記載事項之內容、履約期限及系爭契約等事
06 宜，於訂約前均知之甚詳，當已考量影響其遵期履約能力之
07 各項主、客觀因素而為約定，是本件違約金約定係基於私法
08 自治，且符合定型化契約規範，被告自應受系爭契約約定拘
09 束，難認本件違約金有過高而應酌減之情形。

10 四、基於上述，聲明：

11 (一)被告應給付原告413萬6,511元，及其中236萬元按附表所示
12 金額之利息起算日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
13 之利息，及其中177萬6,511元自起訴狀繕本送達翌日起至清
14 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

15 (二)願供擔保請准宣告假執行。

16 貳、被告答辯略以：

17 一、原告不得解除系爭契約

18 (一)被告對於遲延取得使用執照、原告已給付價金、且已收到系
19 爭存證信函均不爭執，惟按民法第230條之規定，系爭建案
20 雖未於113年12月31日取得使用執照，然已於115年1月27日
21 取得使用執照（如被證1所示），之所以遲延取得使用執照
22 係因原告110年11月間購買系爭房屋後，適逢新冠病毒疫情
23 爆發，及中美發生貿易戰引發台商由大陸撤資回台大量興建
24 廠房，致國內營造市場陷人數十年罕見之嚴重缺工缺料情
25 形。依內政部國土管理署（原營建署）調查，109年營造業
26 缺工人數高達11.81萬人，顯見工資及營建物料之暴漲已屬
27 總體環境之結構性問題，實非單純可歸責於被告（如被證
28 2，相關新聞所示）。

29 (二)具體而言，行政院公共工程委員會（下稱工程會）已經多次
30 發函釋明疫情對工程之衝擊，包括109年3月6日工程企字第1
31 090100202號、110年5月25日工程管字第1100300567號函文

（如被證3、4所示），均明確定性新冠肺炎疫情屬『天災、事變等不可抗力或不可歸責於當事人之事由』，准予廠商據以申請展延工期。甚且，工程會於110年6月18日工程管字第11003006531號函更提出通案處理原則，建議三級警戒期間應准予展延1/2工期（如被證5所示），足徵疫情對工期之衝擊為政府機關所公認，具備不可抗力之本質。

（三）佐以數據觀之，110年度營造工程總指數單年漲幅高達10.94%，相當於前4年漲幅之總計；111年度亦持續維、持7,36%之高漲幅（如被證6，行政院主計總處所公布之營造工程物價指數所示）。在物價劇烈變動、勞動力極度短缺及防疫法規限制之多重夾擊下，被告雖已盡最大努力維持施工進度，然上開外部環境造成之履約阻礙實非被告所得排除，應認屬不可歸責於被告之事由，以上疫情影響出工、邊境管制、中美貿易糾紛、營造原料物價、勞務費用上漲等，以下合稱「施工障礙事由」，是本件遲延取得使用執照應屬不可歸責於被告，原告應不得解除系爭契約方符合事理之公平。

二、本件有違約金過高需酌減之問題

退步言之，縱認原告有權解除系爭契約，本件原告主張之違約金仍應酌減之，蓋按民法第250條、第252條之規定，併參最高法院109年度台上字第1013號民事判決意旨，依系爭契約第23條第3項本文及第6項之約定，系爭契約之違約金係屬損害賠償總額預定性質，而如前述，被告遲延取得使用執照應為被告無力作為改變之狀態，並非惡意違約，且系爭建案目前也已於115年1月27日取得使用執照，足徵被告始終積極履行契約義務，契約目的亦趨近完成，其違約之程度極其輕微。再者，原告並未因被告遲延取得使用執照而實際上受有積極損害或消極損害，若仍准許原告請求全額違約金，不僅使原告獲得遠超其損害程度之額外利益，亦未審酌近年營建市場缺工、缺料導致成本飆漲之嚴峻社會經濟狀況，顯與損害填補原則及比例原則相悖，爰請求本院斟酌本件情狀，酌減本件原告主張之違約金。

01 三、基於上述，聲明：

02 原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假
03 執行。

04 參、本院之判斷

05 一、系爭契約業於114年12月9日解除

06 (一)按系爭契約第11條第1項、第23條第1款之約定，被告應於11
07 3月12月31日前取得系爭建案之使用執照，如違反取得使用
08 執照期限之約定，原告得解除契約。經查，系爭建案係於11
09 5年1月27日取得使用執照（如被證1所示），依上開規定原
10 告得解除系爭契約，而原告對於114年12月9日收受原告為解
11 除系爭契約意思表示之系爭存證信函，亦不爭執，則原告依
12 系爭契約第23條第1款之約定行使契約解除權，於法有據，
13 應予准許。

14 (二)至被告雖援引民法第230條，並以各類具備不可抗力之本質
15 之「施工障礙事由」為由，稱本件遲延取得使用執照屬不可
16 歸責於被告，原告不得解除系爭契約等語。惟基於契約自
17 由，系爭契約第23條第1款之約定，並未將「不可抗力」或
18 「不可歸責事由」列為阻卻解除權行使之事由，顯見兩造已
19 預先約定特定違約客觀事實發生時之權利義務，法院自應尊
20 重該意思表示，自不宜增設契約所無之限制，是系爭契約已
21 因解除而溯及締約時失其效力。復且被告亦未具體說明相關
22 事項如何符合可展延取得使用執照工期情況抑或展延日數為
23 何，是以被告抗辯原告不得解除契約顯無可信。

24 二、被告應返還之款項

25 (一)已繳房地價款與遲延利息

26 按系爭契約第23條第3款之約定，本件原告既已依系爭契約
27 第23條第1款之約定解除契約，被告即應將原告已繳房地價
28 款與遲延利息一併返還，而被告對於已給付房地價款（價
29 金）合計236萬元並不爭執，且系爭契約已因解除而溯及締
30 約時失其效力，則原告已繳之訂金、簽約金及各期工程款，
31 應自付款日之次日起算遲延利息，則原告依上開約定請求被

01 告返還236萬元，及按附表1所示之遲延利息，為有理由，應
02 予准許。

03 (二)違約金

04 1、按系爭契約第23條第3款之約定，本件原告既已依系爭契約
05 第23條第1款之約定解除契約，被告應賠償房地總價款百分
06 之15之違約金，但賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價
07 款為限；復依系爭契約第6條約定，本件房地總價款為1,180
08 萬元，以房地總價款百分之15計算，被告應給付原告違約金
09 為177萬元【計算式：1,180萬元×15%=177萬元】。

10 2、至被告雖以「遲延取得使用執照為無力作為改變之狀態並非
11 惡意違約、原告並未因遲延取得使用執照而實際上受有積極
12 損害或消極損害」為由抗辯，應無理由，蓋系爭契約第23條
13 第3款係兩造基於自由意志所約定，而取得使用執照係被告
14 之主要契約義務，被告既身為專業建商，對於營建市場缺
15 工、缺料等環境變動，應屬被告締約時可預見之商業風險，
16 就上開對條款內容及履約風險已有充分評估能力，且以房地
17 總價款百分之15作為違約金成數，亦符合內政部「預售屋買
18 賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規範標準，屬於社
19 會通念普遍認可之合理賠償額度，本院自應予尊重；再者，
20 系爭契約第23條第3款既已明文約定「賠償之金額超過已繳
21 價款者，則以已繳價款為限」，顯已將民法第252條違約金
22 酌減之規定內化於契約精神中，則兩造既有「以已繳價款為
23 限」之約定，本質上已兼顧買賣雙方之利益衡平，若原告實
24 質已繳金額未達房地總價15%，請求金額已自動縮減，本院
25 即無須再行介入酌減；又民法第250條所規定之損害賠償總
26 額預定性違約金，其目的乃在於免除債權人（即原告）於債
27 務人（即被告）違約時，舉證證明損害數額之負擔，被告卻
28 以原告未受有實際損害為由請求酌減，自與損害賠償總額預
29 定性違約金之目的有悖，是其所辯為無理由。

30 (三)客變費用

31 按民法第259第2款之規定，本件原告既已依系爭契約第23條

第1款之約定解除契約，被告即應將原告已繳付之客變費用6,511元（如原證7，發票與交易明細表所示），附加自受領時起之利息一併返還，而被告對於已給付客變費用（價金）6,511元並不爭執，則原告依上開規定請求被告返還，為有理由，應予准許。

（四）小結

綜上，原告得請求被告返還已繳房地價款236萬元與遲延利息、違約金177萬元、客變費用6,511元為有理由。

肆、綜上所述，原告依系爭契約第23條第3項之約定、民法第259第2款之規定，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

陸、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，爰依聲請分別酌定假執行及免為假執行之擔保金。

柒、本件第一審裁判費為5萬4,501元，此外核無其他費用之支出，爰依職權確定本件訴訟費用5萬4,501元，爰依職權確定前開訴訟費用，由被告負擔，並依同法第91條第3項規定，應自裁判確定之翌日起至清償日止，加給按法定利率即週年利率百分之5計算之利息。

捌、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87條，判決如主文。

中華民國 115 年 5 月 29 日
民事第一庭法官 王翠芬

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，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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 5 月 29 日

01

02 附表1：
03

利息計算表						
本金		金額 (新臺幣)	利率	付款日期 (民國)	起息日 (民國)	迄息日
訂金		10萬元	年息5%	111年1月17日	111年1月18日	清償 日止
簽約金		61萬元		111年1月24日	111年1月25日	
工程 款	開工款	71萬元				
	地下二層底板	12萬元		111年3月14日	111年3月15日	
	地下一層底板	12萬元		111年11月3日	111年11月4日	
	地上一層底板	12萬元		112年4月24日	112年4月25日	
	地上二層底板	12萬元		112年9月22日	112年9月23日	
	地上三層底板	12萬元		112年12月28日	112年12月29日	
	地上三層結構	12萬元				
	外飾	12萬元		113年9月7日	113年9月8日	
	申請使用執照	10萬元		114年6月8日	114年6月9日	

04 附表2：
05

付款明細表			
房地賣賣價金		金額(新臺幣)	付款日期(民國)
訂金		10萬元	111年1月17日
簽約金		61萬元	111年1月24日
工程 款	開工款	71萬元	
	地下二層底板	12萬元	111年3月14日
	地下一層底板	12萬元	111年11月3日
	地上一層底板	12萬元	112年4月24日
	地上二層底板	12萬元	112年9月22日
	地上三層底板	12萬元	112年12月28日
	地上三層結構	12萬元	

(續上頁)

01

	外飾完成	12萬元	113年9月7日
	申請使用執照	012萬元	114年6月8日
民國114年12月9日解除契約			
	合計金額	236萬元	