

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1001號

01
02
03 原 告 謝文偉
04 陳鎮元
05 薛正仕
06 游禮寧
07 鄭婷鄉
08 劉惠玉

09 共 同

10 訴訟代理人 吳信文律師

11 被 告 開鼎營造有限公司

12
13 法定代理人 蔡家聲

14 訴訟代理人 劉信成

15
16 陳樹村律師

17 陳明瑾律師

18 上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年2月26日言
19 詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 被告應給付原告謝文偉新臺幣貳拾陸萬捌仟陸佰肆拾元，及自民
22 國一百一十二年六月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計
23 算之利息。

24 被告應給付原告陳鎮元新臺幣壹拾參萬陸仟玖佰元，及自民國一
25 百一十二年六月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
26 利息。

27 被告應給付原告薛正仕新臺幣捌萬貳仟貳佰捌拾元，及自民國一
28 百一十二年六月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
29 利息。

30 被告應給付原告游禮寧新臺幣壹拾伍萬伍仟肆佰元，及自民國一
31 百一十二年六月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之

01 利息。

02 被告應給付原告鄭婷鄉新臺幣壹拾肆萬肆仟柒佰陸拾元，及自民
03 國一百一十二年六月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計
04 算之利息。

05 被告應給付原告劉惠玉新臺幣壹拾陸萬貳仟柒佰捌拾肆元，及自
06 民國一百一十二年六月二日起至清償日止，按週年利率百分之五
07 計算之利息。

08 原告其餘之訴駁回。

09 訴訟費用由被告負擔。

10 本判決第一項得假執行，但被告謝文偉以新臺幣貳拾陸萬捌仟陸
11 佰肆拾元預供擔保，得免為假執行。

12 本判決第二項得假執行，但被告陳鎮元以新臺幣壹拾參萬陸仟玖
13 佰元預供擔保，得免為假執行。

14 本判決第三項得假執行，但被告薛正仕以新臺幣捌萬貳仟貳佰捌
15 拾元預供擔保，得免為假執行。

16 本判決第四項得假執行，但被告游禮寧以新臺幣壹拾伍萬伍仟肆
17 佰元預供擔保，得免為假執行。

18 本判決第五項得假執行，但被告鄭婷鄉以新臺幣壹拾肆萬肆仟柒
19 佰陸拾元預供擔保，得免為假執行。

20 本判決第六項得假執行，但被告劉惠玉以新臺幣壹拾陸萬貳仟柒
21 佰捌拾肆元預供擔保，得免為假執行。

22 原告其餘假執行之聲請駁回。

23 事實及理由

24 一、原告主張：原告分別向被告購買如附表一「買賣房屋標的」
25 欄所示之房屋（下稱系爭契約），並各向訴外人蔡家聲購買
26 如附表一「買賣土地標的」欄所示之土地，原告於民國111
27 年4月6日前已給付並兌現之房地價款各如附表二「已繳並兌
28 現之房地價款」欄所示。詎被告遲至111年4月6日始取得使
29 用執照，業已違反系爭契約第18條第1項所示之完工期限
30 （各如附表二「契約約定完工日」欄所示），被告自應依系
31 爭契約第18條第2項之約定，分別給付原告各如附表二「依

01 契約得請求之違約金」欄所示之違約金，爰依系爭契約之法律
02 關係提起本訴，並聲明：(一)被告應給付原告謝文偉新臺幣
03 (下同) 270,830元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
04 止，按週年利率百分之五計算之利息；(二)被告應給付原告陳
05 鎮元137,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
06 按週年利率百分之五計算之利息；(三)被告應給付原告薛正仕
07 82,720元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
08 利率百分之五計算之利息；(四)被告應給付原告游禮寧155,82
09 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
10 百分之五計算之利息；(五)被告應給付原告鄭婷鄉144,760
11 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
12 分之五計算之利息；(六)被告應給付原告劉惠玉163,654元，
13 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
14 五計算之利息；(七)願供擔保聲請宣告假執行。

15 二、被告則以：本件施工期間風速每秒10公尺以上共174日，依
16 營造安全衛生設施標準第42條之規定，應即停止作業，故房
17 屋完工日應延長174日；又本件施工期間於110年5月15日起
18 至110年6月28日因新冠肺炎疫情，顯有停工必要，扣除氣候
19 因素重複計算之天數後，房屋完工日應再延長29日；再原告
20 有變更設計，故房屋完工日應再延長相當日數。此外，考量
21 本件土地買賣契約部分並未違約，原告請求之違約金顯屬過
22 高，應依民法第252條之規定予以酌減等語，資為抗辯，並
23 聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保聲請宣
24 告免為假執行。

25 三、兩造不爭執之事實（訴字(二)卷第266至267頁）：

26 (一)原告分別向被告購買如附表一所示之房屋，並各向蔡家聲購
27 買如附表一所示之土地，原告於111年4月6日前已給付並兌
28 現之房地價款各如附表二所示。

29 (二)系爭契約第18條第1、2項約定：房屋完工日分別如附表二所
30 示，如逾上開期限而未取得使用執照，被告應給付原告各如
31 附表二所示之違約金。

01 (三)被告至111年4月6日始取得使用執照。

02 (四)因原告謝文偉、陳鎮元、薛正仕、游禮寧、鄭婷鄉、劉惠玉
03 變更設計因素，前揭完工期間應依次延長3日、1日、1日、1
04 日、0日、1日。

05 四、本院得心證之理由：

06 (一)兩造約定之房屋完工日是否因氣候或疫情因素而應延長？

07 1.氣候因素部分：

08 被告固抗辯：本件施工期間風速每秒10公尺以上共174日，
09 依營造安全衛生設施標準第42條之規定，應即停止作業，故
10 房屋完工日應延長174日云云，並提出最大陣風資料（訴字
11 (一)卷第191至273頁）為佐。然查，勞動部職業安全衛生署經
12 本院函詢強風標準後，覆以：某日是否已達每秒10公尺以上
13 之風速，如用於事後檢查，指10分鐘之平均風速達每秒10公
14 尺以上者為強風等內容，此有該署113年11月8日勞職安2字
15 第1130124357號函（訴字(二)卷第149頁）附卷可稽，則被告
16 僅以最大陣風資料逕認已達強風標準，自嫌速斷。況本院再
17 將該「10分鐘之平均風速是否達每秒10公尺」之標準函詢交
18 通部中央氣象署後，該署覆以：所詢日期（即被告抗辯之強
19 風期間）之逐時平均風速均未觀測到達每秒10公尺以上等內
20 容，此有該署113年11月25日中象綜字第1130061337號函暨
21 所附楠梓氣象站107年10月至111年3月逐時平均風速風向觀
22 測紀錄表（訴字(二)卷第157至242頁）在卷足憑，顯見本件施
23 工期間之風速未達強風標準，自無延長房屋完工日之必要。

24 2.疫情因素部分：

25 被告雖又抗辯：本件施工期間於110年5月15日起至110年6月
26 28日因新冠肺炎疫情，顯有停工必要，扣除氣候因素重複計
27 算之天數後，房屋完工日應再延長29日云云。惟查，被告經
28 本院闡明後（訴字(一)卷第283頁）仍不能提出疫情時應停止
29 施工之法律或契約依據，其逕認房屋完工日應予延長云云，
30 即非足採。況被告就其於該等期間是否確實停工乙節，既經
31 本院闡明後（訴字(一)卷第284頁、訴字(二)卷第256頁）仍不能

01 提出施工日誌等證據以實其說，自非足採。從而，被告抗辯
02 房屋完工日應再延長其因疫情因素而停工之日數云云，尚乏
03 其據。

04 (二)兩造約定之房屋完工日是否因變更設計因素而應延長？

05 兩造既已就原告謝文偉、陳鎮元、薛正仕、游禮寧、鄭婷
06 鄉、劉惠玉變更設計因素，合意房屋完工日應依次延長3
07 日、1日、1日、1日、0日、1日（前揭兩造不爭執事實(四)部
08 分參照），則被告遲延日數應如附表三「扣除合意客變天數
09 後之遲延天數」欄所示，即依次為368日（即371日－3
10 日）、370日（即371日－1日）、187日（即188日－1日）、
11 370日（即371日－1日）、188日（即188日－0日）、187日
12 （即188日－1日）。

13 (三)原告所得請求之違約金各自為何？有無酌減之必要？

14 1.被告遲延日數應如附表三所示乙節，已如前述，則原告分別
15 得向被告請求之違約金應如附表三「原告得請求之違約金」
16 欄所示，即依次為268,640元、136,900元、82,280元、155,
17 400元、144,760元、162,784元（計算式詳如附表三所示，
18 元以下四捨五入）。

19 2.被告固抗辯：考量本件土地買賣契約部分並未違約，原告請
20 求之違約金顯屬過高，應依民法第252條之規定予以酌減云
21 云。然查，系爭契約之買賣標的物僅為房屋，土地買賣契約
22 則係原告與不同之出賣人分別成立，則於審酌系爭契約違約
23 情事之輕重時，自無考量其他契約有無違約之餘地，實不待
24 言。佐以系爭契約第18條第2項係依「已給付並兌現之房地
25 價款萬分之五乘以遲延日數」計算違約金，既已衡量買受人
26 投入金額之多寡及出賣人違約期間之久暫等情事，其萬分之
27 五比例亦未失當，自難遽論有何酌減違約金之必要。

28 五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付原告
29 各如附表三「原告得請求之違約金」欄所示之金額，及均自
30 起訴狀繕本送達翌日即112年6月2日（審訴字卷第331頁）起
31 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（民法第229

01 條第2項、第233條第1項前段、第203條參照)，為有理由，
02 應予准許；其逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

03 六、本判決第1至6項各係所命給付之金額未逾50萬元之判決，爰
04 依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，職權宣告假執
05 行，並依同法第392條第2項之規定，職權宣告被告預供擔保
06 得免為假執行，以期衡平；至原告敗訴部分，其假執行之聲
07 請失所附麗，應予駁回。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
10 民事第五庭法官 王耀霆

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日

15 書記官 曹德英

16 附表一：審訴字卷第19頁

17 附表二：審訴字卷第20頁

18 附表三：訴字(二)卷第271頁