

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第656號

原告 余家菁 住○○市○○區○○路00號11樓之2
宋敏瑋
廖上萱

兼上三人

訴訟代理人 沈巧佩

兼上三人

訴訟代理人 廖詩文

被告 城安建設開發股份有限公司

法定代理人 洪健溥

訴訟代理人 方春意律師

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國113年6月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應各給付原告廖詩文新臺幣（下同）7萬9,200元、原告余家菁6萬6,240元、原告沈巧佩5萬400元、原告宋敏瑋5萬400元、原告廖上萱5萬1,840元。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項得假執行。但被告如依次以7萬9,200元、6萬6,240元、5萬400元、5萬400元、5萬1,840元為原告廖詩文、原告余家菁、原告沈巧佩、原告宋敏瑋、原告廖上萱預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求：(一)被告應給付原告廖詩文7萬9,750元。(二)被告應給付原告余家菁6萬6,700元。(三)被告應給付原告沈巧佩5萬750元。(四)被告應給付原告宋敏瑋5萬750元。(五)被告應給付原告廖上萱5萬2,200元。

01 嗣於訴訟繫屬中變更聲明為：(一)被告應給付原告廖詩文7萬
02 9,200元。(二)被告應給付原告余家菁6萬6,240元。(三)被告應
03 給付原告沈巧佩5萬400元。(四)被告應給付原告宋敏瑋5萬400
04 元。(五)被告應給付原告廖上萱5萬1,840元。(見本院卷二第1
05 5頁)。揆諸前述規定，原告縮減應受判決事項之聲明，依
06 法應予准許。

07 二、原告主張：原告廖詩文、余家菁、沈巧佩、宋敏瑋、廖上萱
08 (下稱原告廖詩文等5人)各向被告購買建案名稱「美麗城
09 安」(下稱系爭建案)中如附表所示房屋，兩造並各自簽訂
10 預售屋買賣合約(下合稱系爭契約)，依系爭契約第13條，
11 系爭建案開工及取得使用執照期限，原定民國112年6月30日
12 之前完成主建物，附屬建物及建照執照所定之必要設施，並
13 取得使用執照，惟實際取得日為112年11月21日，被告已逾
14 前款期限未開工或未取得使用執照，每逾1日應按原告廖詩
15 文等5人已繳房地價款依萬分之五單利計算延遲利息予原告
16 廖詩文等5人。被告延遲事由已造成原告廖詩文等5人居住損
17 失及生活困擾，原告廖詩文等5人曾向消保會提出申訴，被
18 告未舉證有可延長工期之事由，惡意忽視合約精神拒絕依系
19 爭契約第13條約定給付違約金，原告廖詩文等5人已付房地
20 價款各如附表所示；使用執照取得遲延天數為144天，被告
21 依約應支付違約金應各如附表所示，依系爭契約第13條第2
22 項之約定，原告廖詩文等5人自得請求被告各賠償如附表示
23 之違約金，至被告雖以疫情期間得展延工期34.5日為展延工
24 期之事由，被告未舉證確因疫情致工期展延，自不得請求展
25 延工期，被告所辯洵屬無據等語，並聲明：(一)被告應給付原
26 告廖詩文7萬9,200元。(二)被告應給付原告余家菁6萬6,240
27 元。(三)被告應給付原告沈巧佩5萬400元。(四)被告應給付原告
28 宋敏瑋5萬400元。(五)被告應給付原告廖上萱5萬1,840元。

29 三、被告則以：按兩造簽訂之系爭契約第13條雖約定被告應於11
30 2年6月30日前取得使用執照，惟同條第1項但書約定：「但
31 有下列情事之一者，得順延其期間：1. 因天災、地變等不可

01 抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2. 因政府法
02 令變更或其他非可歸責於被告之事由發生時，其影響期
03 間。」可知，若有非可歸責於被告之事由，致未於約定時日
04 取得使用執照，被告於順延期間內仍無須付遲延責任。被告
05 形式上遲延之天數雖為144日，然因為COVID-19疫情期間三
06 級警戒之期間為69日（即110年5月19日至110年7月26日），
07 依行政院公共工程委員會關於受疫情影響工期之解釋函令於
08 上開三級警戒期間，工程如仍有繼續進行者，原則上展延之
09 工期為展延三級警戒期間1/2工期即可展延工期為34.5日
10 （計算式： $69 \times 1/2 = 34.5$ ），扣除此部分展延工期原告僅逾
11 期109.5日（計算式： $144 - 34.5 = 109.5$ ）；至於另有二級警
12 戒期間共214日，並請鈞院審酌此亦有實際影響工期，另為
13 合理之認定等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不
14 利益之判決，被告願供擔保，請准宣告免假執行。

15 四、兩造不爭執事項：

16 (一)、原告廖詩文等5人分別向被告購買系爭建案之如附表所示之
17 房屋，總價亦各如附表所示，原告廖詩文等5人與被告並各
18 自簽訂系爭契約。

19 (二)、依系爭契約第13條第1項：「系爭建案須於112年6月30日
20 以前完成主建物、附屬建物及建造執照所定之必要設施，並
21 取得使用執照」。第13條第1項第1款但書：「但有下列情事
22 之一者，得順延其期間：...3. 因天災、地變、戰爭、突發
23 事件（含鄰房抗爭）、法定傳染病爆發及人力不可抗力等之
24 事由。」第13條第2項：「賣方如逾前款期間未取得使用執
25 照者，每逾1日應按已繳房屋總價款萬分之五單利計算遲延
26 利息予買方。」

27 (三)、系爭建案實際取得使用執照之日為112年11月21日，截至該
28 日止原告廖詩文等5人各繳的房地價款各如附表所示。

29 五、本件之爭點為：(一)、系爭建案遲延取得使用執照144日，是
30 否因可歸責於被告之事由所致？(二)、原告廖詩文等5人各依
31 系爭契約第13條第2項本文請求被告給付如附表所示之違約

01 金，有無理由？茲分別論述如下：

02 (一)、系爭建案遲延取得使用執照144日，是否因可歸責於被告之
03 事由所致？

04 本件被告固不爭執兩造簽立系爭契約及遲延完工144日之情
05 事，惟就原告廖詩文等5人各請求如附表所示違約金部分，
06 猶以前詞置辯，是以關於本件系爭建案遲延完工144日，是
07 否因可歸責於被告之事由所致？應審究者厥為：被告主張其
08 因系爭建案遭逢疫情三級警戒得展延工程34.5日、另有二級
09 警戒期間共214日，亦有實際影響工期之情形，是否均於法
10 有據？

11 1. 關於被告辯稱：因疫情三級警戒得展延工程34.5日、另有二
12 級警戒期間共214日，亦有實際影響工期之情形一節，故其
13 違約屬非可歸責於被告之事由乙節，為原告廖詩文等5人所
14 否認，經查：被告就其主張：雖據其提出行政院公共工程委
15 員會110年6月18日工程管字第11003006531號函為證（見本
16 院卷一第453-456頁），然此函文雖指出因疫情致影響公共
17 工程之進行，考量個案舉證困難，展延疫情警戒期間之1/2
18 工期等語（見本院卷一第453-456頁），以此觀之，該函文
19 係針對公共工程，並非所有私人建案之工程亦有適用，況本
20 院已請被告就工期因疫情（包含三級、二級警戒部分）展延
21 一事，提出施工日報表或相關證據以為佐證（見本院卷二第
22 16頁），惟被告僅抗辯：施工日誌未能備齊，金額不高，恐
23 耗時費日，故捨棄施工日報表之提出云云（見本院卷二第33
24 頁），衡酌上情，被告雖抗辯因疫情所致停工，惟被告既未
25 能提出施工日誌或相關證據，以實其說，亦難僅以前揭行政
26 院公共工程委員會之函文，即遽認系爭建案確有受疫情影
27 響，而需展延工期34.5日、或系爭建案確有受二級警戒影響
28 工期214日，是被告此部分所辯，自難認為可採。

29 2. 從而，本件被告抗辯：因疫情三級警戒期間所致需展延工期
30 34.5日部份、因二級警戒影響工期214日云云，尚難認符合
31 系爭契約第13條第1項第（三）款：「因天災地變等不可抗

01 力之事由，致賣方（按即被告）不能施工者，其停工期
02 間。」及同項第2款：「因政府法令變更或其他非可歸責賣
03 方之事由發生時，其影響期間。」之展延工期事由，則本件
04 因可歸責被告致工期遲延之天數仍應以144日計算。

05 (二)、原告廖詩文等5人各依系爭契約第13條第2項本文請求被告給
06 付如附表所示之違約金，有無理由？

07 1. 按系爭契約第13條第1項：「系爭建案須於112年6月30日
08 以前完成主建物、附屬建物及建造執照所定之必要設施，並
09 取得使用執照」。第13條第1項第1款但書：「但有下列情事
10 之一者，得順延其期間：...3. 因天災、地變、戰爭、突發
11 事件（含鄰房抗爭）、法定傳染病爆發及人力不可抗力等之
12 事由。」第13條第2項：「賣方如逾前款期間未取得使用執
13 照者，每逾1日應按已繳房屋總價款萬分之五單利計算遲延
14 利息予買方。」，有系爭契約在卷可稽（見本院卷一第21-3
15 19頁）。

16 2. 本件被告形式上遲延之工期為144日，因可歸責於被告之事
17 由遲延之天數亦為144日，已如前述，又本件原告廖詩文等5
18 人已付「房地價款」為如附表所示一節，為兩造所不爭執
19 （見本院卷二第17-18頁），依系爭契約第13項第2項，應按
20 原告廖詩文等5人各「已繳房地總價款」依萬分之五單利計
21 算遲延利息，以此計算，原告廖詩文等5人得請違約金應各
22 為原告廖詩文7萬9,200元、原告余家菁6萬6,240元、原告沈
23 巧佩5萬400元、原告宋敏瑋5萬400元、原告廖上萱5萬1,840
24 元（計算式：詳如附表）。

25 六、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求：(一)被告應給
26 付原告廖詩文7萬9,200元。(二)被告應給付原告余家菁6萬6,2
27 40元。(三)被告應給付原告沈巧佩5萬400元。(四)被告應給付原
28 告宋敏瑋5萬400元。(五)被告應給付原告廖上萱5萬1,840元，
29 為有理由，應予准許。

30 七、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被
31 告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告

01 假執行。併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預
02 供擔保，得免為假執行。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 7 月 12 日
05 高雄簡易庭 法 官 林綉君

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
08 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 113 年 7 月 12 日
11 書 記 官 羅崔萍

12 附表：

13

編號	原告	購買系爭建築房屋	購買總價（單位：新臺幣/元）	已付價金 單位：新臺幣/元	每日按萬分之五計算	被告遲延取得使用執照之天數	違約金 單位：新臺幣/元
1	廖詩文	C2棟12樓	7,900,000	1,100,000	0.0005	144	79,200
2	余家菁	C1棟12樓	6,160,000	920,000	0.0005	144	66,240
3	沈巧佩	B2棟15樓	6,300,000	700,000	0.0005	144	50,400
4	宋敏瑋	B2棟14樓	6,300,000	700,000	0.0005	144	50,400
5	廖上萱	A1棟15樓	6,500,000	720,000	0.0005	144	51,840