

臺灣士林地方法院小額民事判決

111年度湖小字第182號

原告 李煜雲

訴訟代理人 陳庚延

被告 誠美建築開發股份有限公司

訴訟代理人 葉峻維

法定代理人 黃勝舜

上列當事人間損害賠償等事件，經本院於民國111年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣60,396元，及自民國110年10月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣60,396元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，記載主文及下列第二項有關兩造爭執要點之判斷，其餘理由省略。

二、本院之判斷

(一)被告取得使用執照（下稱使照）逾期84日，非因不可抗力或非可歸責於被告事由所致：

依照兩造所簽署房屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第11條第1項，被告得順延取得使用執照期限，須有「因天災地變、鄰損抗爭等不可抗力之事由，致乙方（即被告）不能施工者，其停工期間。」、「因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。」被告雖抗辯因疫情逾2年多，國內疫情也加劇因而實施三級警戒措施，係不可抗力因素（三級警戒，現場施工人數受管制，主管機關人員因居家辦公無法正常查驗）云云。但查，參酌原告所提出新北

01 市政府建管便民服務資訊網查詢之資料，被告係於110年3月
02 23日第一次使照送件審核，但於同年4月9日經主管機關退請
03 補正，直至同年7月14日被告始第二次送件，主管機關於同
04 年7月19日即核准發照。而新北市經防疫主管機關公布提升
05 疫情三級警戒係自110年5月15日起，全國提升疫情三級警戒
06 則為同年月19日，嗣同年7月23日公布，同年月27日起調降
07 為二級警戒。由此可知，被告於實施疫情三級警戒前，即已
08 完成施工及送件審查，係因缺失遭退請補正，自無所謂因三
09 級警戒不能施工，導致無法完工、申辦使用執照之問題。再
10 者，被告第二次送件時間，亦屬三級警戒期間，主管機關於
11 送件後5日即核准發照，亦仍屬三級警戒期間。由上述時程
12 整體觀察，實無法認定被告遲延取得使照，係因三級警戒主
13 管機關無法正常查驗而導致。至於被告提出新北市政府工務
14 局、臺北市政府都市發展局放寬建築執照建築期限之函令，
15 係有關建築執照效期之行政管理問題，並不影響一般房屋買
16 賣契約當事人雙方約定之條款內容。除此之外，被告又未能
17 舉出其確有不可歸責事由之證據以明，即無從免除取得使照
18 逾期84天之遲延責任。

19 (二)系爭買賣契約第11條第2項前段有關給付遲延利息之約定屬
20 違約金性質，本件原告得請求使照逾期之賠償以新臺幣（下
21 同）60,396元為限：

22 系爭買賣契約第11條第2項前段約定：「乙方如逾前款（指
23 同條第1項）期限未開工或未取得使用執照，每逾1日應按已
24 繳價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方（即原告）。…
25 」此所謂遲延利息之約定，性質上，應屬民法第250條之違
26 約金。另按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
27 額。同法第252條亦有明文規定。是否相當，即須依一般客
28 觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之
29 標準。本院審酌按每日萬分之5計算，折算相當於年息18.25
30 %，相較於同約第8條有關買方逾期付款之遲延利息以每日萬
31 分之2計算，為2.5倍，另民法第205條有關約定利率之上限

01 已修正為年息16%，並綜合斟酌一般客觀事實、社會經濟狀
02 況及當事人所受損害情形等一切情狀，認為本件原告請求遲
03 延賠償之金額核屬過高，爰依職權予以酌減，按年息16%之
04 標準計算，較屬公允。核算結果，原告得請求之金額應為60
05 , 396元（計算式：已繳價款1, 640, 000元×年息16%÷365日=71
06 9元/日，小數點以下四捨五入。719元×84日=60, 396元）。
07 逾此範圍之請求，即難准許。

08 中 華 民 國 111 年 4 月 22 日
09 內湖簡易庭 法 官 施月耀

10 以上為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
12 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
13 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
14 達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附
15 繕本）。

16 中 華 民 國 111 年 4 月 22 日
17 書記官 朱鈴玉