臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

115年度員簡字第251號

原　　告　陳祈霖

被　　告　奕富建設開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李超群

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣22萬9,914元，及自民國115年6月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之68，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣22萬9,914元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

兩造於民國110年9月12日簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），規定原告向被告購買牡丹園堡建案（下稱系爭建案），戶別：B3捌樓預售屋，房屋門牌為彰化縣○○市○○路000巷00號8樓之3（下稱系爭房屋）。依系爭契約第11條規定，被告應於112年1月21日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以取得使用執照視為完工，每逾1日應按已繳價款萬分之五單利計算遲延利息。惟被告卻於114年2月3日始取得使用執照，遲延744日完成。完成當時，原告已依序繳納價款新臺幣（下同）91萬元，故原告得請求遲延利息33萬8,520元【計算式：91萬元(已繳房地

價款)×0.0005(計算標準)×744日(遲延天數)】。爰依契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告33萬8,520元及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

㈠系爭契約規定之完工期限112年1月21日，至被告取得使用執照之114年2月3日之期間，應為743日，而非原告計算之744日，先予敘明。

㈡依系爭契約第11條規定，被告因新冠疫情、強風大雨之惡劣天氣、政府規定等不可抗力或非可歸責被告因素而無法進行工程之影響期間，不計入施工期限內，而得順延，扣除上開不計入之天數後，被告並無遲延完工之情事，是以，原告請求被告給付遲延利息，並無理由，分述如下：

1.因遇強風、降雨量達50公釐以上大雨、颱風等惡劣氣候：35日。

2.因遇台灣電力公司（下稱台電）通知停電：1日。

3.因遇公職人員選舉及全國性公民投票日：4日（109年1月11日第15任總統副總統及第10屆立法委員選舉、110年12月18日全國性公民投票日、111年11月26日地方公職人員選舉及憲法修正案公民複決投票日、113年1月13日第16任總統副總統及第11屆立法委員選舉）。

4.因遇新冠疫情第三級警戒期間（即110年5月19日至110年7月27日止，共計70日），依行政院公共工程委員會函指示，在此期間內有工程進行者，得展延該期間2分之1工期：35日。

5.彰化縣政府於111年7月29日以府建管字第1110268544A號公告，建築物於111年1月1日至111年12月31日期間領得本府核發建造執照或雜項執照（以執照核發日期為準）者，或建築工程已申報開工至111年12月31日建造執照仍為有效（即仍在竣工期限內）者，准其自動延長建築期限：2年。

6.因遇陳情，經彰化縣政府強制停止施工：170日。

⑴109年6月8日停工，109年7月7日復工（29日）。

⑵110年8月19日停工，110年8月31日復工（13日）。

⑶111年5月26日停工，111年9月30日復工（128日）。

7.是以，系爭建案工程確實因受疫情、天氣、政府規定及其他不可抗力或非可歸責被告之事由影響，而無法施工或得展延，依系爭契約第11條規定，不計入完工期限共計974日，經與原告主張延誤之744日扣除後，尚餘230日，故被告並無遲延完工期限，原告請求遲延利息，實屬無稽。

㈢退步言之，縱認扣除不可抗力或非可歸責被告影響期間之日數後，被告仍有遲延完工期限之情，原告請求之遲延利息如屬規定利率，週年利率已超過民法規定之百分之16上限，如屬違約金，則金額過高應予酌減，起算日亦有錯誤，故原告之請求於法不合，應予駁回：

1.原告起訴意旨略以：被告延遲完工期限744日，被告應依系爭契約第11條規定給付按每日已繳房屋價金萬分之五單利計算之遲延利息云云，並無理由，蓋系爭契約第11條規定按日息萬分之5計算遲延利息，折算為週年利率百分之18.25，已逾法定最高上限，故逾週年利率百分之16，超過部分應屬無效，原告不得請求。

2.若認系爭契約第11條之「遲延利息」屬違約金性質，應予酌減，蓋於系爭建案完工之日以前，原告尚未繳納系爭契約規定房地總價金之全額，所受損害非鉅。系爭房地規定總價為620萬元，原告僅給付91萬元，已給付金額僅占百分之14.6，難謂受有損害。被告系爭建案之工期及成本均受新冠疫情嚴重影響，已如前述，反觀原告未舉證說明受有何等損害，即無端請求高額之遲延違約金，違約金金額顯有過高，懇請鈞院審酌，予酌減之。

㈣末查，原告起訴狀就遲延利息之計算方式，係將原告分期給付之房地價金加總，一律按日息萬分之5乘以原告主張延遲完工期限之744日，亦屬錯誤，應予駁回：

原告給付之房地價金係分期繳納，依原告所述，繳納各筆房地價金款項之日期，僅第一筆係112年1月21日之前繳納，其餘均係於112年1月21日之「後」始陸續繳納，故遲延利息應自實際繳納各該筆款項之日翌日起算，而不得全部從112年1月21日起算，原告起訴狀將已給付之房地價金加總後一律以遲延744日計算利息，自屬無稽。

㈤並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、法院之判斷：

㈠原告主張兩造簽訂系爭契約，原告向被告購買系爭房屋，被告應於112年1月21日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以取得使用執照視為完工，被告卻於114年2月3日始取得使用執照之事實，業據原告提出系爭契約、建物登記第一類謄本及統一發票為證，被告不爭執，此部分之事實首堪認定。原告請求被告給付每逾1日應按系爭房屋已繳價款萬分之五單利計算之遲延利息共33萬8,520元，被告則以前詞置辯。

㈡按系爭契約第11條第1款、第2款規定：「一、本社區之建築工程最遲應於民國108年09月21日之前開工，民國112年01月21日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以取得使用執照視為完工，但有下列情事之一者，其期間不計入開工期限或完工期限得順延之：㈠因天災、地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。㈡因政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由時，其影響期間。㈢甲方同意台電受電室、發電機室、電信室、消防機房、污水機房…等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由乙方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整之，另外水、外電、電信及污水等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限約束。二、乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使

用執照日為完工日），每逾一日應按房屋已兌現價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，甲方得依第廿三條違約約定處理。」

㈢查系爭契約規定之預定完工日期既為112年1月21日，則自該日之翌日起，至被告取得系爭建案使用執照之日即114年2月3日止，共744日，為被告遲延之工期，先予敘明。茲就被告抗辯是否可採，分述如下：

1.因強風、大雨或颱風：自108年9月21日（系爭建案開工日）至114年2月3日止，10分鐘平均風速達每秒10公尺以上之「強風」天數為0，有交通部中央氣象署115年8月14日中象綜字第1150010377號函在卷可佐（見本院卷第137頁、第139頁），上揭期間，在彰化縣境內，108至111年並無颱風而停止上班上課情形，112、113年，共有7日因颱風而停止上班上課，有彰化縣政府115年8月13日府人考字第1150320033號函在卷可佐（見本院卷第133頁），是停止上班上課之7日，應屬不可抗力而停止施工，應予展延。至被告另以降雨量達50公釐以上為由主張展延，惟降雨量本身僅足證明天候狀況，仍須依當時施作工項、降雨時段及施工條件，判斷是否確實不能施工，被告對此未能具體主張及證明，自不能採取。

2.台電停電1日：113年10月29日，因台電停電致工地無法施工1日乙節，有Line對話紀錄在卷可考，原告不爭執，是施工期間應展延1日。

3.選舉投票日4日：被告主張109年1月11日、110年12月18日、111年11月26日及113年1月13日，均為投票日，然查上揭日期均為星期六，雖非不得施工，然被告並未舉證各該日期原有施工安排，並因投票日相關措施而確實影響施工，是此部分主張亦難採取。

4.新冠疫情第三級警戒期間延長1/2工期：依行政院公共工程委員會公布因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工

程之展延或停工處理方式規定，警戒期間工程仍有部分進行者，展延警戒期間之1/2工期，而查我國因新冠肺炎疫情，自110年5月19日起至同年7月26日止實施全國第三級警戒，共計69日，雖本件係預售屋房地買賣契約，然亦受新冠疫情警戒期間所影響，原告亦不爭執，是得展延35日【69÷2，元以下四捨五入】。

5.彰化縣政府延長建造執照期限2年：建築法第53條規定建築期限為建造執照效力之限制，若有逾期，承造人即不得施工（建築法第25條第1項參照），此為行政管理事項，並不影響承造人有關施工工期之認定。彰化縣政府111年7月29日府建管字第1110268544A函已明示依建築法第53條第3項規定，「准其自動延長建築期限2年，無須另行申請」，係延長建造執照之建築期限，不生延長工期之效力，是被告依據此函抗辯應延長工期2年，自非可取。

6.系爭建案遭彰化縣政府勒令停工170日：查被告係因施工中造成鄰房水表破裂、巷道及住宅樓板龜裂影響鄰房住家安全、建築物位移等情，遭民眾陳情，經彰化縣政府勒令停工，此從彰化縣政府109年6月8日府建管字第1090189782號函、109年7月7日府建管字第1090228711號函、110年8月19日府建管字第1100290734A號函及111年5月26日府建管字第1110189505號函即可得知（見本院卷第97頁至第101頁、第104頁、第105頁），是被告遭彰化縣政府勒令停工，實係自己施工所造成，並非不可抗力或不可歸責之事由，被告抗辯應延長工期170日，亦無可取。

7.綜上，被告得延長工期43日【7＋1＋35】。

㈣按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第233條第1項定有明文。是非以支付金錢為標的之債務，縱有遲延，亦無從請求真正之遲延利息。本件被告之義務為「112年1月21日前取得使用執照」，屬完成一定工作之給付義務，並非金錢債務，故系爭契約所定「遲延利

息」，僅係借用利息之名，實質上為違約金。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益，為公平合理之衡量；對於損害賠償預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第1268號判決意旨參照）。系爭契約第11條規定之遲延利息，為被告逾期完工，致原告遲未取得系爭房屋占有使用所生損害賠償總額預定性質之違約金；審酌被告為專業建設公司，遲延完工達701日，違約情節非輕；原告因此無法使用收益系爭房屋，受有相當於租金之損害；惟原告於遲延期間內陸續繳納價款，實際占用資金之期間及數額有限，且系爭契約原約定按日息萬分之5計算，換算週年利率達百分之18.25，高於一般銀行貸款利率及法定利率甚多，綜合衡量一般客觀事實、社會經濟狀況及兩造利益後，認應酌減至按週年利率百分之15計算，始屬相當。

㈤系爭建案遲延完工共744日，已如本院說明如㈢所示，扣除得延長之43日後，被告實際遲延701日。原告分別於附表編號1至7所示之時間，交付附表編號1至7所示之價款予被告，此有統一發票在卷可憑（見本院卷第47頁至第57頁），又系爭契約既以系爭房屋已兌現價款為計算基礎，原告於遲延期間陸續給付之價款，自不能一律回溯至遲延開始時列入計算。編號1之61萬元於展延後完工期限前已給付，應自加計延長工期之預定完工日即112年3月6日起算；編號2至7之價款，則應自各筆價款符合已兌現要件時，始列入計算。其各期遲延日數、計算式及違約金金額，均如附表編號1至7所示，是違約金總額應為22萬9,914元。原告於此範圍內之請求，洵屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第11條第2款規定，請求被告給

付22萬9,914元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年6月12日（見本院卷第113頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，爰依職權宣告假執行；另依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。又原告就其勝訴部分雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然此僅是促使本院職權之發動，故毋庸為准駁之諭知。至原告敗訴部分，其所為假執行之聲請，即失其依據，自應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

員林簡易庭　法　官　張鶴齡

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　10　　月　　8　　日

書記官　蔡政軒

附表

編號	付款（發票）日期	已兌現價款	計息期間	日數	計算式	違約金
1	110年9月12日	61萬元	112年3月6日至114年2月3日	701	61萬元×15%×701/365	17萬5,730元
2	112年3月28日	6萬元	112年3月28日至114年2月3日	679	6萬元×15%×679/365	1萬6,742元
3	112年5月1	6萬元	112年5月18	628	6萬元×15%×6	1萬5,485元

	8日		日至114年2月3日		28/365	
4	113年1月25日	6萬元	113年1月25日至114年2月3日	376	6萬元×15%×376/365	9,271元
5	113年4月2日	3萬4,800元	113年4月2日至114年2月3日	308	3萬4,800元×15%×308/365	4,405元
6	113年4月8日	2萬5,200元	113年4月8日至114年2月3日	302	2萬5,200元×15%×302/365	3,128元
7	113年7月10日	6萬元	113年7月10日至114年2月3日	209	6萬元×15%×209/365	5,153元
合計		91萬元				22萬9,914元