臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第99號

原　　告　林宏威
訴訟代理人　蘇三榮律師
000000000000000000
被　　告　歆絜建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳怡君
000000000000000000

訴訟代理人　卜義洋

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國112年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新台幣（下同）3,219,600元，及其中1,860,000元自民國111年1月1日起至111年8月31日止，按日息萬分之5計算之利息，暨自111年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另1,369,600元自111年12月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告應給付原告1,497,000元，及自112年1月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決原告勝訴部分於原告以1,570,000元供擔保後，得為假執行。但被告如於假執行程序實施前，以4,716,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

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

二、原告起訴聲明：㈠被告應給付原告3,219,600元，及自民國

111年1月1日起至清償日止，按日利率萬分之5計算之利息。㈡被告應給付原告1,497,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。並主張略以：

㈠原告於109年2月7日向被告購買「A3歆捷境」預售屋（下稱系爭房地），並簽立之系爭房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）。依系爭契約第15條第1項約定，本建案應於110年12月31日前取得使用執照。同條第二項並約定如逾期8個月(此部分約定違反預售屋應記載及不得記載事項所訂之3個月期間)未取得使用執照，視同被告違約，雙方同意依第27條違約之罰則規定處理。

㈡原告早於110年2月24日依約繳足包含申請、取得使用執照款及交屋款在內的所有款項共3,219,600元(其餘款項為交屋後之貸款)。原告繳足價金後,於110年2月25日詢問被告銷售人員何時可交屋？被告銷售人員表示預計6月左右，進度已有遲延。然被告迄今仍未取得使用執照，亦未辦理交屋，已逾系爭房屋契約第15條第1項所訂之8個月期間，原告只好在111年12月20日發函通知被告依系爭契約第27條解除契約，要求被告返還已繳價金，然被告收到上開解約函後，於110年12月29日回函表示因疫情因素而工程順延，拒不返還價金，原告只好提出本案訴訟。

㈢行政院消保會已發布公告表示：「在建案興建過程中，倘發生遲延取得使用執照之情況時，除應依約給付遲延利息外，並不得有下列行為：一、以非法定事由，規避賠償責任，建商不得泛稱疫情、缺工、缺料等理由係屬『不可歸責於建商之事由』，而要求消費者同意無條件展延取得使用執照期限」，可見被告回函所述並無理由。

㈣是以，原告解除契約於法有據，原告得依民法第179條、第259條第2款規定，請求被告返還已繳價金3,219,600元，以及依據系爭契約第15條第1項規定，請求自被告違反110年12月31日取得使用執照期限之翌日即111年1月1日起至清償日止，按日利率萬分之五計算之利息(第一項聲明)。有關系爭

房屋契約第15條第2項規定，被告逾期未取得使用執照，每逾一日應已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息之部分。原本該遲延利息應算至被告取得使用執照為止。但原告現已解除契約，故被告取得使用執照之義務已消滅，轉換成返還價金之義務，故該遲延利息亦應隨著被告義務之轉換，計算至被告返還價金為止。

㈤原告另依據系爭契約第27第3項規定，請求房地總價998萬元15%之違約金即1,497,000元(第二項聲明)。系爭契約係約定取得使用執照的期限是110年1月1日，期間過了之後，原告就聯絡被告公司何時可以交屋？被告聯絡窗口說大概三月，二月時原告再聯絡，是否三月可以交屋，並問是否把自備款繳清速度會比較快？被告說可以。原告繳的金額會顯示在網站上面，所以原告才在2月底繳納「取得使用執照」、「交屋」二筆款項，之後到了三月以後再聯絡被告的負責人員就變成不能保證，原告持續詢問到十二月都沒有結果才解除契約。被告也承認原告繳的款項是依據各期的期數繳納。且系爭契約違約金是依照總價15%計算，縱依照被告所主張只有通知原告繳納186萬元，也超過總價15%的1,497,000元，並不影響計算結果。

三、被告聲明：原告之訴駁回。如受不利判決願供擔保請准免為假執行。並答辯略以：

㈠系爭房屋契約第15條雖規定本建案之建築工程應於108年6月30日前申報開工，於110年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：（一）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。（二）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。就本案而言，新冠肺炎於2019年末在中國爆發後，全球各地陸續發生疫情，對臺灣的實質影響開始於2020年1月，受此疫情影響，本建案工程停工長達一年半。是以，依上開房屋契約第15條第1項第1款之規定，因新冠肺炎所影響之一年半時間不應列入工程期間，故本案工程之最後完工期限迄今尚

未屆至，原告主張解除契約並訴請返還已付價金及違約金之請求，顯與法未合。

㈡被告興建本案工程因受新冠肺炎影響而無法於原訂之110年12月31日取得使用執照，被告僅向所有承購戶催收之價款僅至房屋及土地付款明細表第6期「頂樓頂版完成」，其後即未再向承購戶催收任何房屋及土地價款。是以，被告依約僅向原告收取房屋價款86萬元、土地價款100萬元，合計186萬元。詎原告為謀取遲延利息及違約金，竟自行匯入3,219,600元，溢付之款項有1,369,600元，原告並據此請求違約之遲延利息及違約金，核其行為實有違誠信原則及比例原則，故原告請求遲延利息之本金應以186萬元計之，而非3,219,600元計算。

㈢原告於本案除依房屋契約第15條第2項之規定請求按日利率萬分之5利息之延期賠償外，另請求房屋總價998萬元15%之違約金1,497,000元。惟查，房屋契約第27條第3項規定：「甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五（不得至於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」就本案而言：1、設鈞院認為兩造之買賣契約業已解除，被告就返還原告所繳之價金3,219,600元，並無爭執。2、原告依房屋契約第請求15條第2項規定請求自111年1月1日起至清償日止，按日利率萬分之5計算之利息之部分，其請求之金額以本金3,219,600元，自111年1月1日起至112年3月7日開庭之日止，按日利率萬分之5計算之利息，金額業已高達693,823元。而原告又以被告未於110年12月31日取使用執照為由主張解約並請求總價款15%即1,497,000元之違約金。合計原告請求損害賠償之總金額已高達2,190,823元。惟查，首先原告計算遲延利息之本金應以被告實際催收之金額186萬元計算，此部分本息總金額至112年3月7日開庭之日止為400,830元。其次，房屋契約第27條第3項規定，被告應賠償之金額若超過已繳價款者，則以已繳價款為限。故原告

請求之違約金及遲延利息若超過被告實際已催收之款項186萬元，則超過186萬元之請求顯已違反房屋契約第27條第3項規定及誠信原則、比例原則，與法無據，委無可採等語。

四、兩造不爭執之事項：

㈠兩造於109年2月7日簽訂系爭契約，預定由被告向原告購買系爭房地，總價金為998萬元。

㈡原告已繳納房地價款3,219,600元予被告。惟被告催告原告繳納之價款為1,860,000元。

㈢被告迄至112年3月7日本院言詞辯論期日，仍未就系爭房地之建案取得使用執照。

㈣系爭契約相關約定條款如下（甲方為原告、乙方為被告），付款明細表則如附件所示：

第十五條：開工及完工最後期限

一、本建案之建築工程應於民國一〇八年六月三十日前申報開工，於民國一一〇年十二月三十一日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一）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。

（二）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。

二、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者前項第（一）及第(二）款除外，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若無第（一）及第（二）款情形時，逾期八個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依第二十七條違約之處罰規定處理。

第廿七條：違約罰則

一、乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。

二、乙方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。

三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之十五（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲、乙雙方並得解除本契約。

五、甲、乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

五、本院認定如下：

㈠按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。對於自己主張之事實已盡證明之責後，對其主張於抗辯之事實，並無確實證明方法或僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判；另主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他方主張有利於己之事實，則應由他方舉證證明之。

㈡本件原告主張被告未依系爭契約所定時間取得使用執照，且逾八個月以上，故請求依法解除契約等情。被告固不否認確有未依約定時間取得使用執照之情，但辯稱係因新冠疫情發生，屬不可抗力之天災，故需停工一年半，不能計入契約所約定之時限，並未違約等語。經查，本件兩造係於109年2月7日簽訂系爭契約，而新冠肺炎係於108年年底已在中國爆發流行，我國衛生福利部以中華民國109年1月15日衛授疾字第1090100030號公告，新增「嚴重特殊傳染性肺炎」為第五類法定傳染病。是以，本件兩造簽約當時，已知有新冠肺炎之疫情存在，被告應已得考量疫情對工程進度所可能造成之影

響，卻仍與原告簽訂系爭契約，並明定履行契約之時程，事後自難再以新冠疫情為不可抗力之天災為由，抗辯原告不得解約。再者，新冠肺炎之疫情造成封城管制、全球供應鏈大亂等情，固為眾所週知之事實，惟被告抗辯因疫情之故，系爭契約之約定時限應可「順延一年半，不算違約」等語，並未提出任何證據以實其說，其以建商之身分自行決定可以延期一年半，要求消費者接受，自非可採。故本件原告主張依系爭契約第15條第2項、第27條之規定解除契約，自屬於法有據。而系爭契約既經解除，兩造自應互負回復原狀之義務，從而，原告請求被告返還已繳價金3,219,600元部分，自屬可採。

㈢原告請求被告依系爭契約第15條第2項規定，自111年1月1日起至清償日止，按日利率萬分之5計算之遲延利息部分。被告對其利息之計算方式有所抗辯。本院認定如下：

1.系爭契約第15條第2項規定：「乙方（被告）如逾前項期限未開工或未取得使用執照者前項第（一）及第(二）款除外，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方（原告）。」此所謂「已繳房地價款」，當係指雙方依系爭契約約定繳納之價款，依附表所示之土地及房屋付款明細表，系爭契約之繳款共分十期，第七期為「使照申請」，而本件兩造並不爭執系爭房地尚未申請使用執照。是以，依系爭契約約定，原告所應繳納之款項即為第一期（定金）至第六期（頂樓樓版完成）之價款，合計應為185萬元（房屋價款：2萬元+43萬元+10萬元+10萬元+10萬元+10萬元=85萬元；土地價款：1萬元+33萬元+9萬元+19萬元+19萬元+19萬元=100萬元；房屋及土地價款合計為185萬元），惟被告自認係向原告催告繳納186萬元，故本件仍應以186萬元作為本件系爭契約規範原告所應繳納之價款。至原告願自行繳納更多的款項給被告，乃係對契約義務之提前履行，此固為被告所接受，但與系爭契約之明文約定並不相同。故於解釋系爭契約第15條第2項關於計算遲延利息之文義時，就「已繳房地價款」應不

包括原告自行提前繳納之價款，而仍應以被告通知原告繳納之價款，即186萬元，作為約定遲延利息計算之依據。

2.至原告溢付之款項1,369,600元，雖不適用系爭契約前開遲延利息之約定。惟按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告於被告有前述違約情事後，已寄發存證信函解除契約請求退款，經被告於111年12月23日收受，此有存證信函及回執在卷可查（見本院卷第49-51頁）。是以，原告就其溢付之1,369,600元價款，自得請求被告自111年12月24日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。

3.再者，系爭契約第15條第2項後段規定：「若無第（一）及第（二）款情形時，逾期八個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依第二十七條違約之處罰規定處理。」是以，依上開契約條文之體系及文義觀之，本件被告如遲延取得使用執照，原告並不得逕行解約，而需待遲延相當時日（約定為8個月）之後被告仍未取得使用執照，原告始得解除契約，解除契約之後即依系爭契約第27條之約定為違約金之處理。換言之，系爭契約就被告遲誤取得使用執照之違約情事，應係分為兩階段處理，第一階段為遲誤未逾八個月時，被告應按日息萬分之5賠付遲延利息；第二階段為遲誤已逾八個月後，即按系爭契約第27條之違約金相關規定處理。是以，本件原告就其依約繳付之價款186萬元，自約定取得使用執照之翌日（即111年1月1日起）八個月內（即至111年8月31日止），得按約定之日息萬分之5請求遲延利息，自111年9月1日起至清償日止，則得依如前所述法定遲延利息之規定，請求依年息5%給付遲延利息。

㈣原告請求被告依系爭契約第27條第3項規定，給付違約金1,497,000元部分。被告認原告請求之金額應併計遲延利息，故已過高等語。本院認定如下：

1.系爭契約第27條第3項規定：「甲方....解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」依其文義觀之，本件被告所應負之賠償責任，遲延利息及違約金應「同時賠償」，被告抗辯兩者應併同計算其數額，顯然與契約文義不符，不足採信。

2.再者，系爭契約已明定違約金之計算方式為「房地總價款百分之十五，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」本件原告請求依房地總價款998萬元計算15%之違約金1,497,000元，並未超過原告依約定所應繳付之價款186萬元。是以，被告抗辯原告請求之違約金過高云云，顯屬無據。從而，原告依約請求被告賠償約定違約金1,497,000元及自起訴狀繕本送達被告翌日起算之法定遲延利息，自屬可採。

六、綜上所述，本件原告請求被告㈠返還原告系爭房地之價款3,219,600元，及其中1,860,000元自111年1月1日起至111年8月31日止，按日息萬分之5計算之利息，暨自111年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另1,369,600元自111年12月24日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。㈡給付違約金1,497,000元，及自起自起訴狀繕本送達被告翌日（即112年1月31日）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息部分，均為有理由，應予准許。逾上開部分之請求（遲延利息計算部分），則為無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免予假執行，於原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依附，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　30　　日

民事第六庭　　法　官　許映鈞

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　陳逸軒

附件：土地及房屋付款明細表

附件（一）土地付款明細表

下列係「A3 啟捷境」第 C 棟 貳樓（含□地上▽地下一層2.3號車位 貳 個）
土地買賣總價款合計新台幣 零 仟 肆 佰 肆 拾 玖 萬元整。
甲方應依下列約定，按期如數給付現金予乙方。

期別	款別	付款期別	應繳金額
1	土地款	定金	新台幣 零 佰 零 拾 壹 萬元整
2		簽約金	新台幣 零 佰 叁 拾 叁 萬元整
3		開工款	新台幣 零 佰 零 拾 玖 萬元整
4		地上一樓頂版完成	新台幣 零 佰 壹 拾 玖 萬元整
5		地上四樓頂版完成	新台幣 零 佰 壹 拾 玖 萬元整
6		頂樓頂版完成	新台幣 零 佰 壹 拾 玖 萬元整
7		使照申請	新台幣 零 佰 壹 拾 玖 萬元整
8		取得使用執照	新台幣 零 佰 貳 拾 貳 萬元整
9		銀行貸款	新台幣 貳 佰 捌 拾 陸 萬元整
10		交屋款	新台幣 零 佰 貳 拾 貳 萬元整
總價款			新台幣 肆 佰 肆 拾 玖 萬元整

解款行：新光銀行新生南路分行
帳　號：0523-10-101406-5
戶　名：臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶

匯款請備註第 C 棟 貳 樓。

附件五：房屋付款明細表

下列係「A3 歆捷境」第 C 棟 貳 樓(含□地上▽地下一層2，3號汽車位個)房屋買賣總價款合計新台幣 零 仟 伍 佰 肆 拾 玖 萬元整。

甲方應依下列約定，按期如數給付現金予乙方。

期別	款別	付款期別	應繳金額
1	房屋款	定金	新台幣 零 佰 零 拾 貳 萬元整
2		簽約金	新台幣 零 佰 肆 拾 叁 萬元整
3		開工款	新台幣 零 佰 壹 拾 零 萬元整
4		地上一樓頂版完成	新台幣 零 佰 壹 拾 零 萬元整
5		地上四樓頂版完成	新台幣 零 佰 壹 拾 零 萬元整
6		頂樓頂版完成	新台幣 零 佰 壹 拾 零 萬元整
7		使照申請	新台幣 零 佰 壹 拾 萬元整
8		取得使用執照	新台幣 零 佰 壹 拾 萬元整
9		銀行貸款	新台幣 零 佰 壹 拾 萬元整
10		交屋款	新台幣 零 佰 貳 拾 萬元整
總價款			新台幣 伍 佰 肆 拾 玖 萬元整

解款行：新光商業銀行新生南路分行

帳　號：0523-10-101406-5

戶　名：臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶

匯款時請備註第 C 棟 貳 樓