

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

110年度板小字第3908號

原告 余淦鈞

被告 陽光城市建設股份有限公司

法定代理人 李鴻飛

訴訟代理人 王維立律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，於民國111年1月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬伍仟參佰柒拾伍元，及自民國一百一十年十月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告於民國107年9月9日與被告即陽光城市建設股份有限公司簽定預售屋買賣合約，建案名稱水舞河畔坐落於新北市土城區（下稱系爭建案），依據預售屋買賣契約第11條開工及取得使用執照期限，合約原定民國109年9月1日之前完成主建物，附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，實際取得日為110年1月13日，乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照，每逾一日按已繳房地價款依萬分之五單利計算延遲利息予甲方。乙方延遲事由已造成原告居住損失及生活困擾，建商提出新北市工務局公文0000000000號可自動增加建築期限2年，經查證，此建案不符合此令延長條件，已向消保會提出申訴，2021/7/23協調結果建商代表人薛宏昌先生表示不願支付利息又原告已繳納之訂金、簽約金、開工款及工程款共計新臺幣

（下同）1,125,000元；使用執照延遲天數134天，被告應支付利息計算： $1,125,000 \times 0.05\% \times 134 = 75,375$ 元，並聲明如主文所示。

（二）對被告抗辯之陳述：被告提出之新北市政府延長期限公文與本件建造日期不符，本件建照發照日期是104年12月11日，被告提出的公文是指建照發照日期是105年6月1日至109年4月15日。

## 二、被告答辯略以：

（一）按原告與被告所簽訂之水舞河畔預售屋買賣契約書（下稱系爭契約書），第11條約定被告應於109年9月1日取得使用執照，惟同條一、（二）約定：「但有下列情事之一者，得順延其期間：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。」從而若有非可歸責於被告之事由，致未於約定時日取得使用執照，被告於順延期間內仍無須付遲延責任。

（二）查被告因為COVID-19疫情導致全臺灣缺工缺料，被告盡力叫工，無奈均遭工人拒絕，於108年底疫情爆發前，依被告108年9月至11月之工程日報表可知，幾乎每日均有20人以上之工人施工，惟於疫情爆發後，依被告109年4月至6月之工程日報表可知，工人僅剩十幾人甚至許多工作日卻僅有個位數工人願意施工之情形，且109年5月正值本建案外牆施工，按正常進度每日需20人以上之泥作工，卻因疫情導致無法叫到足量之泥作工此外，營造業因為世代間隔於疫情前已存有缺工情事，因疫情爆發後，境外移工無法進入臺灣，而原有的工人又因疫情大多拒絕上工，更加深困境，此由新北市政府業發過新聞稿明文指出：「因應新型冠狀肺炎及營造業缺工情形嚴重受疫情影響，除國內營建業所需砂石未能及時補充外，設備等供應鏈也出現鍛鍊或減產等情形，可證疫情爆發導致缺工，係營建業普遍發生之情形，是被告於本建案中確實存有缺工的情形，此為不可歸責被告而工程延宕原因之一。」

01 (三) 次查COVID-19疫情於108年12月底出現群聚病例，109年初  
02 爆發，被告係於107年9月9日與原告簽訂系爭契約書，於  
03 系爭契約成立時，兩造皆無法預料會有疫情之發生。又系  
04 爭契約書建案之屋頂版早於108年8月30日已申報勘驗，依  
05 照建築流程，屋頂版完工勘驗後僅剩申請竣工勘驗，再來  
06 即可申請使用執照，惟本建案欲申請使用執照，須先取得  
07 綠建材標章證書，因本建案之部分建材供應商為國外廠  
08 商，進口商須向其取得相關資料後，始能申請綠建材標章  
09 證書。108年12月底疫情爆發，導致無法向國外廠商取得  
10 相關文件，本建案所使用之中日矽酸鈣板需從中國進口，  
11 進口商（永信興業有限公司）早於108年10月4日報關進  
12 口，於109年1月15日取得經濟部之放行通知書，卻遲至10  
13 9年10月14日始取得綠建材標章證書，從原物料進口至取  
14 得綠建材標章證書時隔一年，可知進口商係因無法向國外  
15 廠商取得相關文件，而延遲綠建材標章證書之申請，導致  
16 108年8月中日矽酸鈣板雖已進口，卻遲至109年7月至9月  
17 才能出貨給被告，被告無法於預定時間內取得原物料及綠  
18 建材標章證書，進而導致使用執照於109年10月26日始申  
19 請，從而使用執照遲延取得，係因疫情導致被告無法取得  
20 申請使用執照必備文件所致。

21 (四) 新北市政府工務局為因應疫情，以行政規則延長建築期限  
22 2年，可推知主管機關亦肯認建造業受疫情影響之期間為2  
23 年，雖新北市政府工務局係規定建造執照延長2年，惟使  
24 用執照係在建造執照之後申請，新北市政府既因疫情缺工  
25 缺料而做出延長建造執照之決定，使用執照亦同受疫情缺  
26 工缺料之影響，對於取得使用執照之約定期限，自亦應隨  
27 建造執照向後延期2年，從而系爭契約雖約定應於109年9  
28 月1日取得使用執照，惟疫情屬非可歸責於被告之事由發  
29 生，依系爭契約書第11條一、(二)約定，「因非可歸責  
30 於被告之事由發生時，其影響期間，得順延其期間」，故  
31 被告於111年9月1日前取得使用執照即屬履行系爭契約之

約定，退步言之，縱使可歸責於被告，原告請求之遲延利息，性質屬損害賠償總額性違約金，原告請求新台幣75,375實屬過高，應予酌減等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告起訴主張兩造簽訂系爭契約，依系爭契約第11條約定依工程應在民國107年8月1日之前放樣開工，民國109年9月1日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，如逾期限或未取得使用執照，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方，而被告遲至110年1月13日取得使用執照，及原告已給付被告系爭契約價款1,125,000元一情，業據提出系爭契約、收據影本為證，被告固不爭執兩造簽立系爭契約及違約之情事，惟就原告請求違約金之請求以前詞置辯，是以本件所應審究者厥為：被告主張其違約有非可歸責於被告之事由是否有理由？

四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件被告辯稱係因COVID-19疫情導致被告工程延宕無法如期完工，故其違約屬非可歸責於被告之事由乙節，為原告所否認，揆諸前揭法條，被告自應就此有利於己之清償事實，負舉證責任。被告固據提出兆鼎建設有限公司工程日報表、及永信興業有限公司進口報單暨驗證登錄商品進口授權放行電子通知書、新北市政府工務局新北工施字第0000000000號函證明被告有缺工、缺料及新北市政府同意延長建築期限之情況，惟查，原告提出之工程日報表日期並不連續，僅能證明該日工程出席工人人數，依此報表尚難據認被告所稱系爭建案有因COVID-19疫情原有工人不願上工之情形，至被告雖稱因無法如期取得建材矽酸鈣板導致遲延取得使用執照一情，然無法取得該建材與系爭建案無法驗收之間有何因果關係被告並未說明，難認可採，而被告提出新之北市工務局函僅能證明建築業確有因COVID-19疫情而有延長建築期限之必要，然仍應就個案審酌是否有不可歸責之情事。況查，被告提出之上揭新北市政府延長期限公文與本件建造日期亦不相符，本件建照發照日期是

01 104年12月11日，而被告提出之上揭公文意旨已指明建照發  
02 照日期於105年6月1日至109年4月15日者，始得延長建築期  
03 限二年。是被告所提出之前開證據，均未能證明本件被告延  
04 遲取得使用執照係不可歸責於被告之事由所導致。綜上，本  
05 件尚難為被告有利之認定，故原告主張依系爭契約第11條第  
06 2項之規定請求被告給付如主文第一項所示，洵屬有據。

07 五、又違約金之約定，基於契約自由原則，契約當事人對於約定  
08 之違約金數額，本應受其約束。惟倘債務人之債務已為一部  
09 履行或當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造  
10 成違背契約正義等值之原則，法院得依職權酌減，此觀民法  
11 第251條、第252條規定自明。經查，系爭契約第11條第2項  
12 約定每逾一日按已繳房地價款依萬分之五單利計算延遲利息  
13 予甲方，該約款所定違約金是否過高，考量一般客觀事實、  
14 社會經濟狀況、原告因此所失利益等節，本院認原告請求依  
15 系爭契約計算違約金，並無過高之情，是被告抗辯系爭契約  
16 約定違約金過高，應予酌減乙節，難認可採。

17 六、從而，原告依兩造間契約之法律關係，請求被告給付如主文  
18 所示之金額及利息，為有理由，應予准許。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
20 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

21 八、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣  
22 告假執行。另本件訴訟費用為1,000元，併依職權確定由敗  
23 訴之被告負擔。

24 九、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條之23、第4  
25 36條第2項、第436條之19第1項、第78條、第436條之20，判  
26 決如主文。

27 中 華 民 國 111 年 2 月 9 日  
28 臺灣新北地方法院板橋簡易庭  
29 法 官 呂安樂

30 以上正本係照原本作成。

31 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

上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容  
。二、依訴訟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（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理  
由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 2 月 9 日  
書 記 官 陳 佩 瑩