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4581號

原　　告　莊國緯

被　　告　兆鼎建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　呂財清

訴訟代理人　王維立律師

複　代理人　賴邵軒律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，經本院於民國111年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸萬貳仟參佰壹拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔新臺幣柒佰捌拾壹元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國107年8月18日訂立預售屋買賣契約（下稱系爭契約），約定原告向被告買受坐落新北市土城區頂福段「水舞河畔」建案（下稱系爭建案）房地及車位，被告並應於109年9月1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，然系爭建案遲至110年1月13日始取得使用執照，爰依系爭契約第11條第2款規定，請求被告給付遲延134日之遲延利息新臺幣（下同）62,310元，以及依給付遲延之規定，請求被告給付租金補貼17,000元與裁判費500元共79,810元等語。並聲明：被告應給付原告79,810元。

二、被告則以：系爭建案因COVID-19疫情致全臺缺工缺料，被告盡力叫工，許多工人仍因疫情拒絕上工，境外移工亦無法入境填補工人空缺，且系爭建案須取得綠建築標章，然矽酸鈣建材因疫情致遲延出貨，致被告遲延取得綠建材標章證書，

是系爭建案遲延取得使用執照係因不可歸責於被告之事由所致，符合系爭契約第11條第1項第2款之順延取得使用執照期間之事由，又原告請求違約金金額過高，應予酌減，另原告請求租金補貼未提出實際支出之證明等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造於107年8月18日訂立系爭契約，約定原告向被告買受系爭建案房地及車位，系爭契約第11條第1項約定「被告應於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」，系爭建案於110年1月13日取得使用執照，截至109年9月1日原告已繳房地價款為93萬元等事實，有系爭契約、系爭建案使用執照可稽（見支付命令卷第15頁、本院卷第129頁至第146頁），且為被告所不爭執（見本院卷第275頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

㈠系爭建案使用執照之取得逾期134日是否可歸責於被告？

1.系爭契約第11條第1款但書約定「但有因其他非可歸責於被告之事由發生時，其影響期間者，得順延取得使用執照之期間」。又債權人僅須證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證，否則仍不能免責。本件被告抗辯系爭建案使用執照之取得逾期非可歸責於己，為原告所否認，自應由被告就此負舉證之責。

2.依證人即系爭建案泥作工程負責人黃火土於本院審理中之證述，以及新北市政府新聞稿、系爭建案工程日報表、進口報單、驗證登錄商品進口授權放行電子通知書、出廠證明書等，均不足以證明系爭建案使用執照之取得逾期係因不可歸責於被告之事由所致，而新北市政府工務局109年4月7日新北工施字第1090610179號令僅涉及建築執照效期之行政管理，對於一般預售屋買賣契約當事人約定之契約條款不生影響，無從執此解免被告依系爭契約所應負遵期取得使用執照

之契約義務，況依新北市政府工務局109年11月3日新北工施字第1092074232號函及新北市政府建管系統便民服務資訊網資料（見本院卷第279頁至第284頁、第317頁、第319頁），系爭建案於109年10月26日首次申請使用執照，即因竣工查驗缺失，經新北市政府工務局認不符規定，而於109年11月3日退回補正，迄110年1月4日始再次送件申請，於110年1月7日核准，於110年1月13日領照，難謂系爭建案使用執照之取得逾期非可歸責於被告，被告既未能舉證系爭建案使用執照之取得逾期134日係因不可歸責於己之事由所致，自不能豁免其遲延責任。

㈡原告請求遲延利息有無理由？金額若干？

1.系爭契約第11條第2款約定「被告如逾前款期限未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」。又當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項定有明文。違約金得區分為損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付。後者係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。當事人約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之，如當事人未約定，或無從依當事人之意思認定違約金之種類，則視為以預定債務不履行之損害賠償為目的之賠償總額預定性違約金，此觀民法第250條第2項規定自明。是契約當事人以

確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金。

2.系爭契約第11條第2款之違約金，觀其約定為被告逾期未取得使用執照所應計付之遲延利息，已依該約款預定為不於適當時期履行債務之損害賠償，自屬損害賠償預定性違約金。

3.按約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任。是民法第252條規定，係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益，而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，即未排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。另違約金之約定及作用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期縮短訴訟之時程，並促債務人依約履行債務，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己之履約意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害程度等主、客觀因素，本諸自由意識自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂公平，且有礙交易安全及私法秩序之維護。

4.兩造既於系爭契約第11條第2款約明損害賠償預定性違約

金，基於契約自由原則，兩造自應同受拘束，法院亦應予以尊重，以貫徹私法自治之精神，且本院審酌一般客觀事實、社會經濟狀況、原告所受損害情形及被告如能依約履行時原告可享受之一切利益等一切情狀，認系爭契約第11條第2款約定之違約金並無過高，被告復未舉證約定之違約金過高而顯失公平，自不容被告事後任意指摘約定之違約金過高而要求酌減。從而，原告依系爭契約第11條第2款約定，請求被告給付遲延利息62,310元（計算式：93萬元□134□5/10000），洵屬有據。

㈢原告請求租金補貼有無理由？金額若干？

1.按當事人有損害賠償總額預定性違約金之約定時，如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，債權人除得請求債務人履行原債務及支付違約金外，不得再請求債務人支付或賠償因債務不履行而生之其他債務，此觀民法第250條第2項規定甚明。違約金如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求賠償其他遲延損害。

2.系爭契約第11條第2款之違約金為損害賠償總額預定性違約金，業如前述，則原告除得請求被告依約支付違約金外，不得再請求被告賠償因遲延而生之其他損害，是原告依給付遲延之規定，請求被告賠償租金補貼17,000元，殊屬無據，不應准許。

㈣原告請求裁判費有無理由？

按訴訟費用之負擔係法院依訴訟勝敗結果命當事人負擔，與被告之債務不履行間並無相當因果關係，亦非損害賠償之一部，原告自不得請求。

五、綜上所述，依系爭契約第11條第2款規定，請求被告給付62,310元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件係適用小額程序所為被告敗訴之判決，應依民事訴訟法第436條之20規定，職權宣告假執行，並應依同法第436條之

19第1項規定，確定本件訴訟費用1,000元由兩造各自負擔之費用額。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第79條、第436條之20、第436條之19第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　11　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　陳佳君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得以判決違背法令為理由提起上訴。如提起上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應記載上訴理由（含原判決所違背之法令及其具體內容，及依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），以及按他造當事人之人數附具繕本，亦應繳納上訴審裁判費新臺幣1,500元。倘未於上訴後20日內提出合法上訴理由書，法院毋庸命補正，應逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　13　　日

書記官　李庭君