# 臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

111年度板簡字第533號

原　　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

被　　告　陳平山

上列當事人間請求確認債權不存在事件，於民國111年7月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原聲明請求：確認原告就鈞院110年度司促字第39353號支付命令、臺灣士林地方法院士院擎111司執助高字第1547號扣押命令所載，對原告新臺幣(下同)99,270元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並賠償督促程序費用500元之債權不存在。嗣於民國111年4月20日以民事準備狀變更聲明：確認原告就鈞院110年度司促字第39353號支付命令所載，對原告99,270元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並賠償督促程序費用500元之債權不存在。核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：

㈠被告於107年8月18日與原告公司簽定預售屋買賣合約(下稱系爭契約書)，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，雖實際取得日為110年1月13日，惟依同條一、（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原告之事由，致未於約定時日取得使用執照，原告於順延期間內仍無須付遲延責任。

㈡查原告因COVID-19疫情導致全臺灣缺工缺料，原告盡力叫工，無奈均遭工人拒絕，於108年底疫情爆發前，依原告108年9月至11月之工程日報表可知，幾乎每日均有20人以上工人施工，惟於疫情爆發後，依原告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鏈或減產等情形，可證疫情爆發導致缺工，係營建業普遍發生之情形，是原告於本建案中確實存有缺工的情形，此為不可歸責原告而工程延宕原因之一。

㈢次查COVID-I9疫情於108年12月底出現群聚病例，109年初疫情爆發，原告係於107年8月18日與原告簽訂系爭契約書，於系爭契約成立時，兩造皆無法預料會有疫情之發生。又系爭契約書建案之屋頂版早於108年8月30日已申報勘驗，依照建築流程，屋頂版完工勘驗後僅剩申請竣工勘驗，再來即可申請使用執照，惟本建案欲申請使用執照，須先取得綠建材標章證書，因本建案之部分建材供應商為國外廠商，進口商須向其取得相關資料後，始能申請綠建材標章證書。於108年12月底疫情爆發，導致無法向國外廠商取得相關文件，本建

案所使用之中日矽酸鈣板需從國外進口，進口商（永信興業有限公司）早於108年10月4日報關進口，並於109年1月15日取得經濟部之放行通知書，卻遲至109年10月14日始取得綠建材標章證書，從原物料進口至取得綠建材標章證書時隔一年，可知進口商係因無法向國外廠商取得相關文件，而延遲綠建材標章證書之申請，導致108年8月中日矽酸鈣板雖已進口，卻遲至109年7月至9月才能出貨給原告，原告無法於預定時間內取得原物料及綠建材標章證書，進而導致使用執照於109年10月26日始申請，從而使用執照遲延取得，係因疫情導致原告無法取得申請使用執照必備文件所致。

㈣新北市政府工務局為因應疫情，以行政規則延長建築期限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年，雖新北市政府工務局係規定建造執照延長2年，惟使用執照係在建造執照之後申請，新北市政府既因疫情缺工缺料而做出延長建造執照之決定，使用執照亦同受疫情缺工缺料之影響，對於取得使用執照之約定期限，自亦應隨建造執照向後延期2年，從而系爭契約雖約定應於109年9月1日取得使用執照，惟疫情屬非可歸責於原告之事由發生，依系爭契約書第11條一、（二）約定，「因非可歸責於原告之事由發生時，其影響期間，得順延其期間」，故原告於111年9月1日前取得使用執照即屬履行系爭契約之約定。

㈤又系爭建案之預售屋於110年1月13日取得使用執照，則依系爭契約第15條第1 項約定，原告僅需於6個月內通知被告進行交屋即屬履行本條之義務，而非實際進行交屋始屬履行本條之義務。原告已於110年7月13日前以電話通知被告進行交屋，此由被告於110年7月21日已給付交屋款，且有足夠時間安排驗屋公司進行複驗即可推知，原告已於110年7月21日至少一周前即以電話通知被告進行交屋。

㈥另被告依驗屋報告主張排油煙管有斷接及遭擠壓變形之情形，業經原告改善，且排油煙機之抽風效果並未受影響。則依系爭契約第13條第2項約定，兩造就系爭建案之預售屋於1

10年7月21日前即已點交完成，被告始於110年7月21日給付交屋款，又排油煙管係屬無缺失狀態，原告業已提出符合系爭契約之給付。

㈦且兩造於110年7月下旬就系爭建案預售屋進行複驗程序時，兩造曾口頭協議雙方所有爭議事項一筆勾銷，此有被告父親即訴外人陳丁旺在場見聞。爰依確認債權不存在等法律關係，請求：鈞院110年度司促字第39353號支付命令所載，對原告99,270元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並賠償督促程序費用500元之債權不存在。

㈧對於被告抗辯之陳述：被告僅提出排油煙機估價單及排油煙機改善前後照片，僅能說明該排油煙管有瑕疵及修繕之情形，依鈞院105年度訴字第1026號判決及109年度重小字第1631號判決意旨，被告應舉證排油煙管係可歸責於原告所造成，又被告所提出驗屋報告僅指出抽油煙機排風軟管有瑕疵，惟被告所提出估價單項目1為「廚房抽油煙機櫃子」，與驗屋報告所指瑕疵無涉，縱使原告須就此負賠償責任，亦僅需負擔被告所提出估價單項目2「廚房抽油煙機鋁管更換安裝」3,500元部分。

三、被告則以：

㈠COVID-19疫情不能做為遲延取得使用執照之理由，疫情期間內並非每一家建設公司都遲延取得使用執照，還是有建設公司準時交屋，沒有缺工缺料之問題。被告向原告公司購買預售屋，原告本就不得任意調整價格，需要依預售屋買賣契約履行雙方權利義務。依系爭契約第11條一和二載明：系爭建案工程應在109年9月1日前取得使用執照，逾期未取得使用執照者，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給我方。原告公司實際取得使用執照日期則為：110年1月13日，遲延134天。另依系爭契約第15條第一、(四)載明：乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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給我方。原告公司應該通知交屋期限為110年7月13日，實際交

屋日期則為110年8月5日，計遲延24天。使用執照遲延134天+交屋遲延24天，共計遲延158天。因而請求原告公司按已繳房地價款共113萬元，依萬分之五單利乘以158天所計算遲延利息即89,270元(計算式：1,130,000x158x0.0005)予被告。

㈡原告所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，依此報表難認原告所稱系爭建案有因COVID-19疫情原有工人不願上工之情形，至原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；且並無法直接證明系爭建案之建材矽酸鈣板因COVID-19疫情無法向國外廠商取得相關文件，延遲取得綠建材標章證書。故原告主張建材矽酸鈣板與遲延取得使用執照之間具有因果關係並不可採。

㈢原告公司雖提出新北市工務局公文0000000000號可自動增加建築期限2年，惟原告所提出之新北市政府延長建築期限公文與水舞河畔建案建造日期不符，水舞河畔建照發照日期為104年12月11日，原告提出之公文是指建照發照日期105年6月1日至109年4月15日，並不符合新北市政府公文規範，且新北市政府工務局函文表示自動增加建築期限2年，並沒有同意讓所有新北市之建案都可以晚2年取得使用執照。

㈣又系爭契約書第15條一、(二)載明：乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。驗屋公司複驗時發現預售屋內廚房排油煙管斷接以及被樑柱擠壓變型，複驗時建商並未改善，有驗屋公司報告為佐證。經被告多次聯絡原告公司，原告公司不願意降低天花板重新建置新排油煙管，因此被告於110年11月27日請訴外人遠享水電工程行進行改善工程，共花費10,000元完成修復，有修復前和修復後照片為佐證。且被告於110年4月23日親自提交首席驗屋師驗屋報告給原告公司監工楊先生，並請他親自簽名，驗屋報告二、建築裝修驗收缺失紀錄欄位、項目廚房部分載明：天花板上方：排油煙管有斷接和變嚴重情形，原告卻未改善。被告並

於同日以Line傳送110年4月14日第一次驗屋報告給工地主任陳怡儒先生，驗屋報告中有載明：排油煙管有斷接和擠壓變形，原告卻未改善，嗣被告於110年6月17日以Line傳送110年6月11第二次驗屋報告給工地主任陳怡儒先生，驗屋報告中亦有載明：排油煙管有斷接和擠壓變形，又被告分別於110年6月12日和110年7月28日以Line告知監工楊先生，請他儘快改善排油煙管前開缺失，僅遭回覆以：我在公司只是一個小咖的，你們跟公司講好的事情，找我們薛先生(即總經理)，你的事情我沒辦法再處理了。被告於110年7月22日傳簡訊給薛宏昌總經理，請原告改善排油煙管有斷接和擠壓變形問題，以及更換曬衣架，原告卻置之不理，不回覆也不處理。以上可證明原告沒有進行改善排油煙管有斷接和擠壓變形。而預售屋內排油煙管為直上與樑柱為90度，造成斷接和擠壓變形，經訴外人遠享水電工程行現場會勘，重新建置排油煙管需要以傾斜角度往上佈放排油煙管，而且要避開樑柱，所以原告所提供包覆排油煙管鐵櫃無法再包覆傾斜的排油煙管，所以必須重新建置一個新廚房抽油煙機櫃子，把排油煙管蓋好，避免管線外露。故原告必須負擔廚房抽油煙機櫃子6,500元及廚房抽油煙機鋁管更換安裝3,500元，合計10,000元之費用。

㈤且原告並無證據證明於110年7月13日以電話通知被告進行交屋。而由被告與原告公司人員間之對話紀錄截圖，可證明原告110年7月20日才通知被告匯款交屋保留款37萬元，被告遂於110年07月21日匯款完成，與原告所述110年07月13日以電話通知被告進行交屋不符。被告另於110年6月11日以Line通知進行驗屋複驗、110年7月14以Line詢問監工楊先生何時可以交屋、於110年6月17日以Line提供驗屋複驗報告給陳怡儒工地主任，並於110年7月14日以Line詢問何時會交屋，亦於110年7月28日以簡訊詢問原告公司薛宏昌總經理何時可以交屋，並表示被告妹妹即訴外人陳月娥於110年7月26日完成交屋，薛宏昌總經理簡訊回覆：已經在安排中，你等候通知，

主任會聯繫。上述證據可證明原告並未於110年7月13日以電話通知交屋，也並未履行系爭契約書第15條第1項之義務。被告與被告父親即訴外人陳丁旺前往複驗時，原告請訴外人豪山牌工程人員拔除原本接上排油煙機之排油煙管，只有測試排油煙機機器本體的排風量給被告查看，並沒有接上擠壓變型之排油煙管，測試經過擠壓變型的排油煙管之排風量給被告查看，亦未改善排油煙管擠壓變型缺失。綜上，請求原告應給付99,270元(計算式：89,270元+10,000元=99,270元)，兩造並未於110年7月中下旬口頭協議雙方所有爭議事項，皆一筆勾銷不再追究，併予敘明等語，並聲明：原告之訴駁回。

四、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。原告主張被告請求原告給付遲延利息等情事，經本院以110年度司執字第39353號支付命令受理在案，然被告之主張多有違誤，110年度司執字第39353號支付命令命原告給付99,270元暨利息部分此一法律上地位之不安狀態，能以本件確認判決將之除去，是依上開說明，亦有確認利益。

五、原告起訴主張兩造簽訂系爭契約，原告並於110年1月13日取得使用執照，被告依此向原告請求遲延利息89,270元及抽油煙管更換費用10,000元，共計99,270元於法未合乙情，業據提出系爭契約書、新北市政府工務局110年4月9日函文、104土建字第618號建造執照勘驗紀錄表、新北市政府104土建字第618號建造執照、財團法人台灣建築中心兆鼎建設土城頂福段集合住宅新建工程評定書、矽酸鈣板出貨資料、使用執照書圖文件自主檢查表、新北市政府工務局建造執照延長令及被告於110年7月21日給付交屋款匯款單等件影本為證，被告固不爭執兩造間簽立有系爭契約，惟就原告之請求以前詞

置辯，是以本件所應審究者厥為：原告主張其違約有非可歸責於原告之事由是否有理由?

六、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。本件原告辯稱係因COVID-19疫情導致原告工程延宕無法如期完工，故其違約屬非可歸責於原告之事由乙節，為被告所否認，揆諸前揭法條，原告自應就此有利於己之清償事實，負舉證責任。原告固據提出前開事證資料；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，依此報表尚難據認原告所稱系爭建案有因COVID-19疫情原有工人不願上工之情形，至原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原告並未說明，難認可採，而原告提出之新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，原告提出之前揭新北市政府延長期限公文與本件建造日期亦不相符，本件建照發照日期為104年12月11日，而原告提出之前揭公文意旨已指明建照發照日期於105年6月1日至109年4月15日者，始得延長建築期限二年。是原告所提出之前開證據，均未能證明本件原告延遲取得使用執照係不可歸責於原告之事由所導致。被告辯稱原告公司通知交屋期限為110年7月13日，實際交屋日期則為110年8月5日，計遲延24天。使用執照遲延134天+交屋遲延24天，原告公司共計遲延158天等情，經查，依系爭契約第15條第1項約定：「乙方(即原告)應於領得使用執照6個月內，通知甲方(即被告)進行交屋」等語，就系爭建案預售屋於110年1月13日取得使用執照，此為兩造所不爭執，則依前開第15條約定，原告至遲應於110年7月13日前通知被告交屋，原告對此雖主張曾於110年7月13日前以電話通知被告進行交屋，業經被告否認，且原告並未提出相關事證資料以實其說，則原告此部分主張難認可採，故被告得依系爭契約第11條第2項、第15條第1項第

4款約定，請求原告給付自109年9月1日起至110年1月13日，計134天之違約金，自110年7月13日起至110年8月5日，計24天之違約金，共計158天之違約金。次查，被告已繳房地價款共113萬元，依萬分之五單利乘以158天所計算之遲延利息應為89,270元(計算式：1,130,000x158x0.0005)，則被告請求原告公司應給付89,270元之違約金，於法自屬有據。

七、又按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。民法第354條、第356條、第359條及第365條分別定有明文。經查，被告主張系爭房屋有排油煙管有斷接和擠壓變形等瑕疵，其因而支出10,000元之修繕費用，業據提出排油煙機估價單、排油煙管改善前後照片等件為證。原告雖主張被告應舉證系爭建案之預售屋廚房抽油煙管係可歸責於原告所造成，且縱使為原告應負擔此部分修繕責任，亦僅應於廚房抽油煙機鋁管更換安裝3,500元範圍內給付之；惟查，依系爭契約書第15條一、(二)載明：乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。而系爭建案預售屋交屋日期為110年8月5日則為兩造所不爭執，且由被告所提出110年4月14日驗屋報告內可見廚房項目部分記載：天花板上方：抽油煙機排風軟管斷接，及抽油煙機排風軟管變形嚴重，建議重新安裝等語，被告在交屋日期前發見系爭抽油機排風軟管有前開所述情形並通知原告，揆諸前開說明，原告自應負瑕疵擔保責任。又原告主張兩造於110年7月下旬就系

爭建案預售屋進行複驗程序時，兩造曾口頭協議雙方所有爭議事項一筆勾銷，此有被告父親即訴外人陳丁旺在場見聞云云，然查，被告已否認兩造曾於110年7月中下旬口頭協議雙方所有爭議事項，皆一筆勾銷不再追究，且訴外人陳丁旺已具狀否認有此情事，是原告既不能舉證證明被告有捨棄此部分之請求權，則原告主張就系爭抽油機排風軟管修繕費用應予免除或酌減乙節，難認可採。

八、從而，原告請求確認被告於本院110年度司促字第39353號支付命令所載對原告之99,270元及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並賠償督促程序費用500元之債權不存在，核屬無據，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之證據，均核與本案判決所認結果不生影響，爰無庸一一再加論述，附此敘明。

十、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　27　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　呂安樂

以上為正本係照原本作成。

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，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）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　魏賜琪