

臺灣澎湖地方法院民事判決

115年度建字第1號

原告 戴誠國
訴訟代理人 蕭盛文律師
被告 杰新實業股份有限公司

法定代理人 高欽龍
訴訟代理人 楊智凱

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣1,887,000元，及自民國114年11月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第1項於原告以新臺幣629,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,887,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：緣兩造於民國110年10月27日簽訂建案名稱「文康首席」之房屋土地預售買賣契約書（下稱系爭房地契約）及預售停車位買賣契約書（下稱系爭車位契約），被告出售座落澎湖縣馬公市馬公段0000、0000-0、0000-0、0000、0000-0、0000-0、0000-0、0000-000、0000-00、0000-00、0000-00、0000-000、0000-000等地號土地，房屋號：A00-00F及停車位編號：B0F-00之不動產（上開預售房屋、停車位及坐落土地，以下合稱系爭不動產）予原告，兩造約定買賣總價金為新臺幣（下同）1,258萬元，原告已依系爭房地契約、系爭車位契約匯付訂金、簽約款、開工款共計190萬元至「文康首席」信託專戶即華泰商業銀行（下稱華泰商銀）

01 受託信託財產專戶，依約「文康首席」建案（下稱系爭建
02 案）應在111年1月1日前開工，於115年6月30日以前完成主
03 建物、附屬建物及使用執照所訂之必要措施，並取得使用執
04 照，系爭房地契約、系爭車位契約第25條第3項並約定，被
05 告違反「開工及取得使用執照期限」之規定者，應賠償房
06 地、車位總價款15%之違約金。嗣原告於114年4月間接獲華
07 泰商銀信託部告知，被告已無完成系爭建案之可能，將陸續
08 通知各買受人辦理退還信託款項事宜，原告追查下始得知因
09 被告未能按期支付工程款予承攬系爭建案之營造廠商，導致
10 系爭建案停工，屢經勸導未能改善，且系爭建案座落之部分
11 土地即澎湖縣○○市○○段000000○000000○0000000地號
12 土地，已遭華泰商銀向鈞院聲請查封完畢，是系爭建案已無
13 從於115年6月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所
14 訂之必要措施，並取得使用執照，當屬可歸責於被告。為
15 此，爰依系爭房地契約、系爭車位契約法律關係提起本訴，
16 請求被告給付系爭建案買賣價金1,258萬元之15%違約金即
17 1,887,000元及法定遲延利息等語。並聲明：(一)被告應給付
18 原告1,887,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
19 止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假
20 執行。

21 二、被告則以：我們沒有違約，依系爭合約書第13條第1項(一)
22 規定，因為疫情因素可以順延工期，所以不用賠償等語，資
23 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)
24 如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告主張兩造於110年10月27日簽訂「文康首席」建案之系
27 爭房地契約、系爭車位契約，被告出售系爭不動產予原告，
28 兩造約定買賣總價金為1,258萬元，原告已依系爭房地契
29 約、系爭車位契約匯付訂金、簽約款、開工款共計190萬元
30 至「文康首席」信託專戶即華泰商銀受託信託財產專戶，業
31 據提出系爭房地契約、系爭車位契約為證，且為被告所不爭

01 執，堪信為真實。

02 (二)至原告主張依約系爭建案應在111年1月1日前開工，於115年
03 6月30日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之必要
04 措施，並取得使用執照，因被告未能按期支付工程款予承攬
05 系爭建案之營造廠商，導致系爭建案停工，屢經勸導未能改
06 善，且系爭建案座落之部分土地已遭華泰商銀向本院聲請查
07 封完畢，系爭建案已無從於115年6月30日之前完成主建物、
08 附屬建物及使用執照所訂之必要措施，並取得使用執照，屬
09 可歸責於被告，原告得應依系爭房地契約、系爭車位契約第
10 25條第3項規定，請求被告給付系爭不動產總價款15%之違
11 約金即1,887,000元予原告，則為被告所否認，並以前詞置
12 辯。是原告之請求是否有理由，詳述如下：

13 1.系爭房地契約第13條第1項第1款、第25條第1、3項分別約
14 定：「本預售屋之建築工程應在民國111年01月01日之前開
15 工，民國115年06月30日之前完成主建物、附屬建物及使用
16 執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一
17 者，期間得以順延：(一)因天災地變或疫情等不可抗力，
18 致賣方不能施工者，其停工期間。」、「一、賣方違反『建
19 材設備及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』之
20 規定者，買方得解除本契約。三、買方依第一項或第二項解
21 除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如
22 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
23 五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價
24 款為限。」(本院卷一第44、57頁)；系爭車位契約第12條
25 第2項第1款、第25條第1、3項分別約定：「本預售停車位之
26 建築工程應在民國111年01月01日之前開工，民國115年06月
27 30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之必要設
28 施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延期間：
29 (一)因天災地變或疫情等不可抗力之事由，致賣方不能施
30 工者，其停工期間。」、「一、賣方違反『建材設備及其廠
31 牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方

01 得解除本契約。三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣
02 方除應將買方已繳之車位價款退還予買方，如有遲延利息應
03 一併退還，並應同時賠償停車位總價款百分之十五之違約
04 金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為
05 限。」（本院卷一第199、210至211頁）。準此，倘被告未
06 能依約於115年6月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照
07 所訂之必要設施，並取得使用執照，原告得依據系爭房地契
08 約第25條第3項、系爭車位契約第25條第3項之約定向被告請
09 求違約金，於天災地變、疫情等不可抗力之例外情形，被告
10 始免除違約責任，惟被告應就其有不可抗力致不可歸責於己
11 之事由，負舉證責任。

12 2.查系爭建案信託受託人華泰商銀曾就系爭建案函詢具協助續
13 建資格之訴外人臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公
14 司）請求協助續建，臺億公司則函覆略以：「（上略）

15 （三）1.造成本案停工原因為建築經理業務委任之乙方（即
16 本案投資人杰新實業股份有限公司（下稱杰新公司）未能按
17 期支付工程款予承造人合興建設股份有限公司（下稱合興公
18 司）發生財務糾紛所致。2.合興公司於112年9月18日行文杰
19 新公司告知停工。3.112年9月19日至112年12月20日期間，
20 本公司多次行文甲、乙雙方及合興公司，要求儘速施工並趕
21 進。4.本公司俟112年12月20日滿停工3個月即依建經契約第
22 14條規定通知更新會應於三十日內復工興建。5.更新會於11
23 3年1月11日行文本公司要求啟動續建。6.本公司於113年1月
24 24日行文各單位於113年2月2日召開第一次續建會議，擬定1
25 13年2月8日由杰新公司提出符合融資銀行要求之事項說明，
26 惟杰新公司表示工地並無停工且一直都在執行安全監測及抽
27 水事宜且新舊營造廠均已喬好（依杰新公司回覆尚無續建條
28 件）。7.本公司並於113年2月20日行文各單位於113年2月29
29 日召開第二次續建會議並擬定表決杰新公司是否有提出具體
30 解決方案以作為本公司據以執行續建，唯各方無法定出結
31 論，致協調是否續建無結果。（四）查旨案肇因在出資人杰

01 新公司未給付承造人已施作完成申請工程款約新台幣壹仟參
02 佰餘萬元計價，並經臺億公司專業審查合宜在案，自112年9
03 月12日臺億公司發文至113年4月8日止均未支付，衍生承造
04 人依契約條款停工，究其原因屬出資人未履行契約，違反契
05 約規定並屢經更新會勸導未能改善。（下略）」，故華泰商
06 銀信託部通知被告「因本專案工地（即系爭建案）自112年9
07 月8日停工至今，臺億建築經理股份有限公司召開二次續建
08 會議無結果，並於114年4月25日函告本行無法辦理續建，且
09 臺灣澎湖地方法院民事執行處於114年2月13日辦理查封登記
10 在案，客觀上已無法依約定完工交屋」，依信託契約及法規
11 通知原告領取信託款項，被告方並發函向原告說明「預售買
12 賣契約書應依預售屋價金信託財產返還作業另一併同意解
13 約」，此有原告提出之臺億公司114年4月25日臺億康字第11
14 4065號函、華泰商銀信託部114年6月11日華泰總信託字第11
15 41860155號函、澎湖縣○○市○○段0000000地號等13筆土
16 地更新單元都市更新會、杰新實業股份有限公司114年6月4
17 日馬公文康A更字第11406040號函、本院民事執行處114年02
18 月12日澎院國114司執義933字第1144001027號查封登記函等
19 件為證（本院卷一第333至337頁、第331頁、第329頁、第35
20 3頁）。由上可知，因被告未給付已施作完畢部分之申請款
21 項予承造人致生財務糾紛，導致系爭建案停工，經協調後仍
22 無法復工、續建，並因系爭建案坐落之部分土地遭本院執行
23 處查封，客觀上已無法依約完工交屋，換言之，被告已無法
24 在115年6月30日前完成系爭建案主建物、附屬建物及使用執
25 照所定之必要設施，並取得使用執照甚明。

26 3. 被告雖抗辯依合約書第13條第1項(一)規定，因為疫情因素
27 可以順延工期，所以沒有違約不用賠償等語，並提出系爭建
28 案建造執照、澎湖縣政府114年5月27日竣工期限展延函、澎
29 湖縣政府110年7月27日公告、112年8月23日公告、114年6月
30 26日公告各1份為據（本院卷二第33至43頁），被告亦曾以1
31 14年7月11日馬公文康A更字第11407040號函復原告「（上

01 略) 依行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第1100
02 3006531號函『因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工
03 程之展延或停工處理方式』、112年1月30日工程管字第1120
04 300061號函《嚴重特殊傳染性肺炎非第三級疫情警戒期間公
05 共工程展延工期或停工處理方式》，及內政部營建署110年6
06 月2日營署建管字第1101110601號、110年6月29日營署建管
07 字第1101123625號、110年7月12日營署建管字第1100045342
08 號等函所述相關因疫情指示，及澎湖縣政府110年7月27日府
09 建管字第11008478491號、112年8月23日府建管字第1120849
10 9712號等公告事項得順延工期，綜上陳述實因非可歸責於賣
11 方之事由發生影響期間」等語（本院卷一第347頁）。惟被
12 告所述上開行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第
13 11003006531號函已明示係針對「因應嚴重特殊傳染性肺炎
14 受影響『公共工程』之展延或停工處理方式」，而系爭建案
15 係被告預售房屋及停車位予消費者以獲取利潤，同時負擔對
16 消費者履約之義務，非屬公共工程範疇，應無該函文揭示工
17 期展延處理方式之適用餘地。縱認系爭建案得援引行政院公
18 共工程委員會上開函文所示疫情期間展延工期之事由，該函
19 文亦明確說明「因COVID-19疫情持續嚴峻，若配合相關防疫
20 措施『人力縮減』致影響備標或履約者之辦理原則」，始依
21 據該函所附之工期展延或停工處理方式辦理工期展延或停
22 工，然系爭建案係因被告與承造廠商間之財務糾紛，導致系
23 爭建案停工，且部分座落土地業經本院執行處查封，故客觀
24 上已無依約完工之可能，業如前述，可見系爭建案無法完工
25 乃可歸責於被告之債務糾紛所導致，而就被告所稱因新冠疫
26 情之不可抗力得展延工期乙節，迄至言詞辯論終結前均未見
27 其提出任何施工期間曾因人員染疫或受隔離處分、中央政府
28 宣布全面停工之公告，導致「人力縮減」致影響系爭建案工
29 程進度之直接證明，是被告之辯解，難以採信，無從認被告
30 有依系爭房地契約第13條第1項第1款、系爭車位契約第12條
31 第2項第1款所約定得展延工期之事由。

01 3.綜上，被告客觀上既已無從於115年6月30日前完成系爭建案
02 主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用
03 執照，已違反系爭房地契約第13條第1項前段、系爭車位契
04 約第12條第2項前段之關於履約期限之約定，又系爭建案之
05 房地、停車位買賣價金分別為1,200萬元、58萬元（本院卷
06 一第74、第223頁），則原告依系爭房地契約第25條第3項、
07 系爭車位契約第25條第3項之約定，請求被告賠償房地及停
08 車位總價款15%之違約金即1,887,000元【計算式：1,258萬
09 元×15%=1,887,000元】，即屬有據，應予准許。

10 (三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
11 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
13 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
14 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限
15 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，應付利息之債務，
16 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法
17 第229條、第203條分別定有明文。本件起訴狀繕本於114年1
18 1月20日送達於被告法定代理人，有卷附之送達證書可按
19 （本院卷一第383頁），從而，原告請求被告自114年11月21
20 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。

21 四、綜上所述，原告依系爭房地契約、系爭車位契約之法律關
22 係，請求被告給付原告違約金1,887,000元，及自114年11月
23 21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
24 由，應予准許。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
26 經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

27 六、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經
28 核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

31 民事庭 法官 王政揚

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於收受判決送達後20日之不變期間內，向本
03 院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
04 納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

06 書記官 高慧晴