臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第550號

原　　告　胡謙道

訴訟代理人　蘇毓霖律師

被　　告　采庭建設有限公司

000000000000000000

兼上一人

法定代理人　林春雄

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　林世民律師

複代理人　　賴靜瑜律師

上列當事人間請求解除買賣契約等事件，於中華民國115年7月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告采庭建設有限公司應給付原告新臺幣2,590,684元，及自民國114年5月24起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告林春雄應給付原告新臺幣2,590,684元，及自民國114年5月24起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、前二項給付，如有任一被告為全部或一部之給付者，其餘被告於該給付範圍內免給付義務。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之85，餘由原告負擔。

六、本判決原告如以新臺幣864,000元為被告采庭建設有限公司、林春雄供擔保，得假執行。被告采庭建設有限公司、林春雄如以新臺幣2,590,684元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告於民國112年11月26日與被告采庭建設有限公司（下稱采庭公司）、林春雄簽訂「預售房屋土地買賣契約書」（下稱系爭契約），約定由原告以新臺幣（下同）1,000萬元之價格，向被告購買「寶山曼尼3」電梯華廈社區編號B棟3樓房屋及其坐落基地（下稱系爭房地）；被告則應於113年4月2日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並應取得使用執照。原告嗣已依約給付包含客變裝修款在內之價金共153萬元。

二、未料，被告迄至114年4月29日始取得使用執照，共遲延391日，扣除颱風假1日後，仍遲延390日。而新竹縣政府發函要求防火填塞項目之施工期間，為被告尋工備料屬商業經營之風險，非不可歸責而不應扣除。縱予扣除，自原約定應取得使用執照之113年4月2日起，算至縣府113年6月18日發文要求防火填塞項目止，遲延77日；再自113年12月3日取得出廠及品質保固書起至114年4月29日取得使用執照止，遲延147日，依此計算亦已遲延224日，均逾系爭契約第11條第2項約定之3個月期限，視同被告違約，原告得依系爭契約第25條第1項之約定解除契約。至被告抗辯之大雨、COVID-19疫情、增加使用執照審查項目等，則均非屬系爭契約第11條第1項但書所定之「天災地變等不可抗拒之事由」，自不得據以順延工期。

三、爰以起訴狀繕本之送達，作為解除兩造間房地買賣契約之通知，並按系爭契約第25條第3項約定，請求被告退還已繳價款153萬元、給付按房地總價15%計算之違約金即150萬元（計算式：1,000萬元*15%=150萬元）；另按系爭契約第11條第2項約定，請求被告給付遲延390日期間，按已繳房地總價萬分之5單利計算之遲延利息即300,645元。惟因賠償金額超過已繳價款，故以已繳價款為限。依此請求被告等賠償306萬元（計算式：153萬元+153萬元=306萬元）。另系爭契約

給付目的同一，於契約履行義務上有明顯之牽連關係，被告二人間應屬不真正連帶債務關係，且於解約後應負不真正連帶給付責任。

四、綜上，爰依法提起本件訴訟，並聲明：（一）被告采庭公司應給付原告306萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）被告林春雄應給付原告306萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）前二項之給付，如任一被告為給付，另一被告於給付之範圍內，免除給付義務。（四）訴訟費用由被告負擔。（五）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、系爭房地因受大雨、颱風、新冠疫情等影響，不可歸責被告之遲延日數至少為399日：

(一)24小時累積雨量達50毫米以上即屬大雨，不能施工，系爭房地因此累計31日無法施作；復需處理排水問題，故應以62日計算。

(二)112年10月5日因小犬颱風來襲，新竹縣宣布停止上班，不能施工1日。

(三)110年5月19日至112年4月30日期間，均屬COVID-19疫情影響期間。系爭房地受疫情衝擊，舉凡人力、勞工管理、原物料進存均受影響，屬不可抗力、非可歸責於被告，致工程進度延遲。基於類似事務類似處理及公允原則，本件可審酌行政院公共工程委員會發布「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程之展延或停工處理方式」、修正「嚴重特殊傳染性肺炎非第三級疫情警戒期間公共工程展延工期或停工處理方式」，展延疫情三級警戒期間之1/2工期，即110年5月19日至同年7月26日共計69日，不能施工為34.5日，縱扣除因大雨不能施工之重複6日，仍有31.5日；另屬非三級疫情之110年7月27日至112年4月30日共計643日，不能施工為321.5日，縱扣除因大雨不能施工之重複34日，仍有304.5日。兩者加計，則被告因疫情而不能工作之日數為336日。

二、被告於108年12月3日開工後，依法已於113年3月27日竣工，同時送件申請使用執照，依規定應可於10-20日取得使用執照。嗣因新竹市於113年5月26日發生晴空匯大火事件，新竹縣政府於113年6月中針對防火填塞檢驗，納入使用執照審查項目，以書面方式簽署施工完竣切結書，並檢附相關試驗報告、出廠證明及施工完竣照片，由監造人、承造人及專任工程人員簽證負責，伊因此迨至114年4月29日始取得使用執照。而此因主管機構變動取得使用執照應檢附文件內容，限制被告取得該等文件始能通過申請使用執照之審查，係屬實質上法律變更，符合系爭契約第11條第2款事由，自不可歸責被告，亦即自被告113年3月27日向主管機關申請使用執照起，至被告113年12月2日取得防火填塞工程之出廠及品質保固書止，此段期間應予順延。

三、被告已按經審查通過之平面圖施工，詎於申請使用執照後，竟於114年1月9日遭主管機關以地下一層平面圖，與地下一層結構平面圖不一致，以地下一層平面圖將C9誤植成虛線，其他四根柱子漏畫為由，要求被告辦理變更設計，伊遂依指示辦理建造執照第二次變更設計。故自主管機關要求變更設計起，至被告114年4月1日補件完成止，均非不可歸責被告而應順延。

四、承上計算，被告施工期間因大雨、颱風、疫情不能施工399日，應順延計算至114年5月5日。且因主管機關新增防火填塞檢驗項目，113年3月27日至同年12月3日受影響期間，不可歸責被告。另主管機關要求變更設計，故至114年4月1日止，亦不可歸責被告，應予順延。從而，系爭房地於114年4月29日取得使用執照，未逾3個月，原告主張解約及請求各項金額，即屬無據。

五、系爭契約第11條第2項、第25條第3項，因未經兩造另行約定為懲罰性違約金，故其性質應為損害賠償預定性違約金，原告除不得再就此請求給付遲延利息外；且因系爭房地已完工，被告可交屋，如逕行解約並請求賠付遲延利息、違約

金，將使被告蒙受重大損失，並非公允；再參酌被告於建造期間遭遇多個不可歸責事由，故應酌減違約金數額。此外，系爭契約第11條第2項所定「每逾一日，應按已繳房地總價萬分之五單利計算遲延利息」，換算年息為18.25%，超過法定週年利率16%部分無效。

六、綜上，原告提起本訴為無理由，應予駁回。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）訴訟費用由原告負擔；（三）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、本院得心證之理由：

一、原告主張其於112年11月26日就系爭房地與被告二人簽訂系爭契約，約定被告等應於113年4月2日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並應取得使用執照，否則均應負契約責任乙情，業據其提出與所述相符之預售房屋土地買賣契約書為證（見卷一第17-89頁），而由該份合約內容同時涉及被告林春雄信託之土地，以及房屋預定買賣事項；且系爭契約及預售屋價金信託證明書之立書人欄位，亦同時將被告二人列為賣方（見卷一第39頁、77頁）；加以被告等對被告林春雄為系爭契約當事人乙節，最終表示不再爭執（見卷二第207頁），足認原告上開主張為真實，堪予採信。惟原告另主張被告遲延完工及取得使用執照，其得主張解約，並請求退還已付價款及請求給付遲延利息、違約金等，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件所應審究者為：（一）被告是否有逾期未取得使用執照之違約情事？原告主張解約，有無理由？(二)原告請求被告給付306萬元，應否准許？茲論述如下。

二、被告是否有逾期未取得使用執照之違約情事？原告主張解約，有無理由？

(一)按兩造簽訂之系爭契約第11條第1項明定：「□本預售屋之建築工程應在民國108年12月03日之前開工，民國113年04月02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。賣方依現場工程進度得提前通知買方進行交屋程序。但有下列情事之一者，得順延其期間：㈠、因天災地變等不可抗拒之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。㈡、因政府法令變更或其他非歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」、第2項：「□賣方如逾期前款期限未開工或未取得使用執照者…。若逾期三個月內仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定辦理。」、第25條：「賣方違反『主要建材及廠牌、規格』（如附件二建材設備表）、『開工及取得使用執照期限』（如第十一條）之規定者，買方得解除本契約。」（見卷一第27、35頁），已載明除有因天災地變等不可抗拒事由，抑或因政府法令變更或其他非歸責於被告之事由，而得順延期間外，否則被告有於113年4月2日完工並取得使用執照之義務，倘逾期3個月仍未取得使用執照，即構成違約情形，原告得主張解除契約。

(二)經查，系爭房地之新建工程，係經新竹縣政府核發108年3月14日（108）府建字第163號建造執照，並於108年12月3日申報開工；嗣於110年10月25日、114年4月1日分別辦理第一、二次變更設計，再於113年3月27日申報竣工、於114年4月29日取得新竹縣政府（114）府工使字第141號使用執照等情，有建造執照、使用執照等件附卷可稽（見卷一第62-63頁、181頁），且經新竹縣政府115年1月2日府工建字第1140394410號函覆說明詳實（見卷一第399頁），應屬事實。則被告實際取得使用執照之日期既為114年4月29日，客觀上有超出兩造契約所定期限113年4月2日之事實存在，堪認原告主張被告有逾期未取得使用執照之違約情事乙節，應非虛妄。

(三)被告雖抗辯其因受大雨、颱風、新冠疫情等影響，不可歸責之遲延日數至少為399日云云。然查：

1. 所謂「天災地變」，指自然界發生之災害與變異，諸如地震、颱風、洪水等非人力可控制之重大自然現象；大雨則係指24小時累積雨量達80毫米以上，或1小時雨量達40毫米以

上之降雨現象，雖因此帶來之生命財產損失亦歸為天災類型，惟依降雨強度與累積量劃分等級，其上尚有豪雨、大豪雨及最高等級之超大豪雨，則大雨顯非屬重大自然現象。加以被告未具體說明大雨影響系爭房地工程進行之具體情形為何；且雨天亦非必然無法施工，則被告以此為由辯稱應順延停工期間62日，即屬無理，不應准許。

2. 系爭房地施工期間之112年10月5日，因小犬颱風來襲而經新竹縣政府宣布停止上班1日乙情，有被告提出之新竹縣政府貼文在卷足佐（見卷一第217頁），屬因不可抗拒致被告不能施工事由，故被告抗辯應順延期間1日，為有理由，應予採認。

3. 查兩造係於112年11月26日簽訂系爭契約(見卷一第39頁)，新冠肺炎疫情則在108年12月間即已爆發，並經中央流行疫情指揮中心於109年1月間開始實施隔離等檢疫管制措施，迨至112年3月20日始放寬隔離政策，此為眾所週知之事實，則新冠肺炎疫情之種種防疫措施，既早於系爭契約成立前即已開始實施，可知被告於訂約當時，即可預知其施作工期將因隔離政策而加長，此乃被告所得預料之結果，惟其仍與原告約定應於113年4月2日完工並取得使用執照，自應受此一協議之拘束，不得再執此作為得順延期間之理由。況查，被告於疫情爆發後，並無停工之指示，而仍照常施工，有被告提出之施工照片附卷存查（見卷二第29-98頁），故被告抗辯其因疫情不能工作，應順延工期336日云云，顯屬無據，委無可採。

(四)被告另辯稱其於113年3月27日竣工之同時送件申請使用執照，惟因新竹縣政府於113年6月中變更防火填塞檢驗項目，致伊迨至113年12月2日始取得防火填塞工程之出廠及品質保固書、114年4月29日取得使用執照，符合系爭契約第11條第2款事由，故113年3月27日至同年12月2日期間應予順延云云。然查，本院曾就請領使用執照時之「防火填塞」檢驗項目，其法令規定及其變更等項函詢新竹縣政府，業經該府以

115年1月2日府工建字第1140394410號函覆說明：「□…請領使用執照應檢附文件案，本府核發使用執照係依據建築法、新竹縣建築管理自治條例及『新竹縣政府核發建築物使用執照要點』辦理抽驗，並經承造人及專任工程人員檢具按圖施工切結書辦理。□有關『邁築物防火區劃貫穿部位合成之構造（防火填塞）』部分，係屬建築物隱蔽部分，由承造人、專任工程人員及監造人檢附施工完竣切結書、出廠證明書簽證負責；另針對防火填塞檢驗本府於113年度第2次法規會議暨建照抽查基準檢討會議中宣導，『業於113年6月中納入使用執照審查項目之一，以書面方式簽署施工完竣切結書，並檢附相關試驗報告、出廠證明及施工完竣照片後，由監造人、承造人及專任工程人員等簽證負責』，旨揭建造執照為宣導前之施工中建築物，故免附施工中相關照片。」等語明確（見卷一第399頁）。可知請領使用執照時，本即應就防火填塞項目檢附相關文件以供查驗；且因系爭房地為113年6月中宣導前之施工中建物，故免附施工中相關相片，已與系爭契約所訂之「法令變更」情事不符。再且，被告係於申報竣工及申請建執照後之113年4月18日，始安排防火填塞工程（見卷一第282頁），益徵被告之期限遲誤，與新竹縣政府113年6月中之宣導無涉，而不應順延。

(五)被告再辯稱其已按平面圖施工，惟因主管機關當初漏未回覆申請建造執照第一次變更設計，供審查之第下一層平面圖，嗣遭主管機關於竣工後要求變更設計，因而延誤取得使用執照之期限，此為不可歸責被告事由，應順延期限云云。然查，姑不論被告上揭所稱主管機關漏未回覆資料乙節是否屬實，縱使為真，亦非得作為不可歸責於被告之事由，蓋被告尚能再次向主管機關申請資料，此一情事非屬被告無法抗拒、無法避免或超出控制範圍。被告此部分所辯，難認有理，不足憑採。

(六)綜上所述，兩造原約定被告應完工並取得使用執照之期限113年4月2日，於順延小犬颱風來襲之1日後，被告亦應於113

年4月3日完成。縱再順延因防火填塞檢驗項目內容新增之期限，自被告自陳於113年12月2日取得防火填塞工程之出廠及品質保固書起，算至被告實際取得使用執照之日期114年4月29日，均已逾系爭契約所定之3個月期間，被告皆屬違約。是以，原告因被告逾期未取得使用執照，構成違約為由，依據首揭約定解除兩造間之系爭房地買賣契約，於法有理，應予准許。

三、原告請求被告給付306萬元，應否准許？

(一)兩造就被告違反取得使用執照期限之處罰，係於系爭契約第11條第2項約定：「賣方如逾期前款期限未取得使用執照者，每逾一日，應按已繳房地總價萬分之五單利計算遲利息予買方…。」、第25條第3項：「買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，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。」（見卷一第27、35頁）。明訂如被告逾期未取得使用執照，除應按日給付遲延利息外，倘經原告解除契約，尚應退還已繳之價款、賠付違約金，但賠償金額應以已繳價款之同額為限。

(二)經查，被告有遲延取得使用執照情事，並經原告事後主張解除契約等情，業經本院析述如前，則揆諸首揭說明，原告請求被告退還已繳之價款153萬元及按日給付遲延利息，即屬有據。然而，兩造約定之按日依已繳房地總價萬分之五單利計算之利息，經換算週年利息即為18.25%（計算式：5/10000*365=18.25%），依據民法第205條規定：「約定利率，超過週年百分之十六者，超過部分之約定，無效。」，原告僅就日息0.0438%部分（計算式：16%÷365=0.0438%）有請求權。依此計算，原告得請求被告給付113年4月4日至114年4月28日遲延389日期間之利息，即為260,684元（計算式：153萬元*0.0438%*389日=260,684元）。

(三)另按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約

金。」、「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」，民法第250條第1項、第252條亦分別著有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年台上字第1915號判例可資參照）。而查，兩造就違約金之計算方式，固於系爭契約第25條第3項作有應按房地總價15%計算之約定，然本院審酌兩造已就遲延利息部分另作有協議，且系爭房地之總價為1,000萬元，倘按所定比例計算，被告應賠付之違約金即高達150萬元；再斟酌被告之違約情節，有於履約期間適逢疫情影響之餘波盪漾期，又遭逢防火填塞檢驗項目宣導等情，認系爭契約所定按房地總價15%計算違約金即150萬元，尚屬過高，應酌減至按房地總價8%計算即80萬元，方屬公允，而符兩造利益之衡平。依此計算，原告得請求被告給付之費用，為退還已繳價款之153萬元、遲延利息260,684元、違約金80萬元，合計2,590,684元。

(四)末按，不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債務發生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同一債權人負同一內容之給付（最高法院92年台上字第1540號裁判參照）。查本件原告得請求被告二人給付上開費用，惟被告二人彼此間，無負連帶責任之意思表示或法律規定，依據前開說明，為不真正連帶債務關係，是以任一被告就原告之賠償為全部或一部之給付者，另一被告於其給付之範圍內即可同免給付義務，併予敘明。

四、綜上所述，原告依據系爭契約之約定，各請求被告二人給付2,590,684元，及自起訴狀繕本送達翌日（均為114年5月24日，見卷一第125頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之

利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。上開2項給付間，屬於不真正連帶賠償責任，是以如有任一被告為全部或一部之給付者，另一被告於該給付範圍內免給付義務。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一予以論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　20　　日

民事第一庭　　法　官　林南薰

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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　　115　　年　　8　　月　　20　　日

書記官　田宜芳