

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第2187號

原告 劉邦安

訴訟代理人 陳奕安律師

黃念儂律師

被告 華誼建設股份有限公司

法定代理人 查詠禎

訴訟代理人 蔡炳楠律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾捌萬伍仟捌佰柒拾元，及自民國一百十四年一月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾貳萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰伍拾捌萬伍仟捌佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：訴外人郎世聖(下逕稱其姓名)於民國108年7月25日與被告簽訂「民權首富房屋土地預定買賣契約書」(下稱系爭契約)，向被告購買「民權首富」編號EF棟14樓貳戶及坐落土地。嗣郎世聖於110年10月29日與原告在被告公司簽署「房屋土地預定買賣合約移轉切結書」，約定將系爭契約之權利義務均移轉予原告。按系爭契約第11條第1項前段約定：本預售屋之建築工程(下稱系爭建案)應在108年9月10日前開工，以放樣開工核准規定900個日曆天完成等語，是系爭建案應自108年9月10日起算900日，即於111年2月26日完

01 工，惟被告竟遲至113年3月27日始取得使用執照而完工，是
02 系爭建案共計遲延762日。又按系爭契約第11條第2項前段約
03 定：乙方(即被告)如逾前項期間未開工或完工者，每逾1日
04 應按已繳房屋價款萬分之5計算遲延利息予甲方(即原告)等
05 語，則原告迄至113年3月27日已繳納價金總計新臺幣(下同)
06 770萬元，是被告應給付原告遲延利息293萬3,700元，爰依
07 前開約定，請求被告如數給付等語。並聲明：(一)被告應給付
08 原告293萬3,700元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清
09 償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，聲請宣告假
10 執行。

11 二、被告則以：

- 12 (一)系爭契約業經原告於113年10月16日與被告進行房屋點交及
13 結算作業，雙方合意就系爭房屋之遲延，不得再為爭執。
- 14 (二)依系爭契約第11條第1項前段約定，系爭建案應以核准工程
15 放樣日起算工期，而系爭建案於109年3月12日核准工程放
16 樣，故應以該日起算900個日曆天為約定完工日即111年8月2
17 9日，而實際完工日則為使用執照所載之竣工日即112年10月
18 19日。因系爭建案於興建過程中，適逢新冠肺炎疫情期間，
19 臺北市政府都市發展局於109年4月24日以北市都建字第1093
20 1673051號函令，展延當時全臺北市建案之建築期限增加2
21 年，足見疫情足以影響2年建築期間，此段受疫情影響期間
22 應不計入工期，故系爭建案並未逾期完工。縱認系爭建案有
23 遲延完工情事，亦係因疫情及政府宣告3級警戒所致，被告
24 無歸責事由，無庸負遲延責任。
- 25 (三)如本院認被告負有依系爭契約第11條第2項約定，給付原告
26 遲延利息之義務，應按原告各階段實際繳納房價金額予以計
27 算。並請本院請考量疫情嚴重影響工程進度，建築原物料成
28 本因疫情亦大幅上揚，被告勉力未使建案變成爛尾樓，咬牙
29 苦撐讓建案順利完成，不應再苛責被告無法如期完工，依民
30 法第252條酌減前開遲延利息給付金額等語，資為抗辯。並
31 聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，及如受不利判決，

01 願供擔保，聲請宣告免為假執行。

02 三、得心證之理由：

03 查郎世聖與被告於108年7月25日簽訂系爭契約，嗣於110年1
04 0月29日簽訂房屋土地預定買賣合約移轉切結書，將系爭契
05 約之權利義務均移轉予原告；系爭建案於108年9月11日開
06 工，113年3月27日取得使用執照；兩造於113年11月14日簽
07 訂結算清單，並於備註欄第4點記載「截至交屋日止，本買
08 賣契約除已明載之待修繕事項及合約所載保固責任外華誼公
09 司應履行之契約責任與義務均已完成，買賣雙方就買賣契約
10 所生權利義務均已了結，不得日後再為爭執」等情，為兩造
11 所不爭執，並有原告提出之系爭契約、房屋土地預定買賣合
12 約移轉切結書、系爭建案之臺北市政府都市發展局113使字
13 第52號使用執照存根、被告提出之華誼建設(民權首富)結算
14 清單（見本院卷一第20至39、68、70頁）在卷可憑，此部分
15 事實堪予認定。又被告固不否認系爭契約內容、前揭使用執
16 照存根記載系爭建案之開工日與取得使用執照日期等客觀記
17 載事實，惟否認有給付遲延、可歸責事由情事，並以前揭情
18 詞置辯，是本件爭點厥為：(一)兩造簽訂之結算清單是否已結
19 清相互間債權債務關係？(二)本件被告是否逾期完工？被告是
20 否應負遲延責任？(三)本件違約金應如何計算？(四)被告請求酌
21 減違約金，有無理由？茲分述如下：

22 (一)兩造簽訂之結算清單是否已結清相互間債權債務關係？

23 查兩造簽訂之結算清單備註欄第4點固記載「截至交屋日
24 止，本買賣契約除已明載之待修繕事項及合約所載保固責任
25 外華誼公司應履行之契約責任與義務均已完成，買賣雙方就
26 買賣契約所生權利義務均已了結，不得日後再為爭執」等
27 語，惟綜觀上開結算清單內容，係就應收款項、點交細目等
28 為結算，就被告給付遲延及其利息之結算等情則隻言未提。
29 而依系爭結算清單所使用文字之文義內容，難認已明確至使
30 一般人均能認知系爭結算清單含有合意免除遲延責任之意
31 義，且此亦為原告所否認，自難認雙方已就被告之遲延責任

01 與利息數額免除等情達成合意。被告雖聲請其員工葉秀柏到
02 庭作證兩造簽署結算清單之流程及始末，然縱葉秀柏為有利
03 於被告之證述，惟核其與被告之關係及與待證事實之利害關
04 係，尚難僅憑其證詞，遽為有利於被告之認定，因認無項證
05 據調查之必要。是被告抗辯系爭結算清單已結清兩造間債權
06 債務關係云云，並非可採。

07 (二)本件已逾期完工759日，被告應負遲延責任：

08 1.本件應以108年9月11日起算工期：

09 (1)按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同
10 類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條
11 款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、
12 或其他方法表示者，亦屬之；定型化契約條款如有疑義
13 時，應為有利於消費者之解釋。消費者保護法第2條第7
14 款、第11條第2項分別定有明文。經查，被告為營建住宅
15 房屋出售之企業經營者，原告為購置系爭房地之消費者，
16 系爭契約係被告預先擬定，目的為與向其預購系爭建案不
17 動產之多數消費者訂立同類契約使用，是系爭契約自屬消
18 保法所稱之定型化契約，自應受消保法對於定型化契約所
19 為之規制。

20 (2)次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所
21 用之辭句，民法第98條定有明文。是以解釋契約，應於文
22 義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並
23 通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上
24 之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，
25 從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷
26 之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解
27 致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決意旨參
28 照）。經查，依系爭契約第11條開工及完工最後期限：

29 「(一)本預售屋之建築工程應在108年9月10日前開工，以放
30 樣開工核准規定900個日曆天完成」之約定(見本院卷一第
31 28頁)，工期起算時點以「放樣開工核准規定」起計。惟

01 何謂「放樣開工核准規定」，系爭契約並未定明。而系爭
02 建物之申報開工日為108年9月11日，申報放樣日為109年1
03 月2日，核准放樣勘驗日期則為109年3月12日，此有臺北
04 市政府都市發展局113使字第52號使用執照存根、臺北市
05 政府都市發展局109年3月12日北市都建字第1093156415號
06 函、臺北市建管建物E辦網之系爭建物施工進度明細在卷
07 可按(見本院卷一第38、168、169、262頁)，堪以認定，
08 足見「開工」、「放樣」、「核准」各有其不同意義與時
09 序，非單一明確可得特定日期。又遍查卷證資料，亦無特
10 定「放樣開工核准規定」日可循為開工日之認定，則系爭
11 契約究應以前揭申報開工日、申報放樣日或核准放樣勘驗
12 日計算工期始日，實有疑問。則系爭契約第11條第1項約
13 定，既將「放樣開工核准規定」併列，解釋上，上開日期
14 均可能作為認定工期起算時點，經審酌被告為建設公司，
15 得以掌握系爭建案之申報時程，至於向主管機關提出申報
16 後續核准之行政流程，則非被告所得主導，考量系爭契約
17 為定型化契約，契約條款如有疑義時，應為有利於消費者
18 之解釋，並斟酌契約之文義與目的等情，認工期之起算應
19 以客觀可資特定之時點為宜。而前揭「開工」、「放
20 樣」、「核准」時點，最早可資特定者為臺北市政府都市
21 發展局使用執照記載之申報開工日，則系爭建案工期自應
22 自該日即108年9月11日起算900個日曆天，至111年2月27
23 日屆滿。是被告主張本件應以核准工程放樣日即109年3月
24 12日起算900個日曆天，至111年8月29日始屆滿云云，並
25 非可採。至原告主張本件應以約定開工日108年9月10日起
26 計工期，惟契約已就工期計算另有約定，是原告此部分之
27 主張亦非可採，併予敘明。

28 2.被告應負遲延完工759日之責任：

29 被告雖辯稱應以使用執照所載竣工日為工期末日。惟查，系
30 爭契約第11條就開工及完工期限，雖未定有明確日期，然同
31 條第1項第3款就不計入工期之免責條款明定「有下列情形之

01 一者，其期間不計入前開天數：…3.因天災地變戰爭等人力
02 不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間；或因鄰
03 居滋擾事宜，影響取得『使用執照』，其遲延時間」（見本
04 院卷一第28頁），故原告主張應以被告取得使用執照之日認
05 定系爭建案工程末日，應屬可採。是系爭建案完工期限於11
06 1年2月27日屆滿，被告於113年3月27日取得使用執照，則被
07 告遲延日數應為759日。

08 3.被告雖辯以：系爭建案興建過程中適逢新冠肺炎疫情期間，
09 臺北市政府都市發展局於109年4月24日以北市都建字第1093
10 1673051號函令展延當時全臺北市建案之建築期限增加2年，
11 疫情期間政府及民間工程均受相當程度影響，不得計入工
12 期，縱遲延亦不可歸責被告云云，並提出臺北市都市發展局
13 109年4月24日北市都見字第10931673051號函為據（見本院卷
14 一第120頁），然該函文僅主管機關考量疫情影響而通案增加
15 建築施工者之建築期限，並無變更私法上權利義務之效力，
16 亦不影響一般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權利
17 義務。被告就系爭建案施工進度如何受疫情影響等情均未為
18 具體說明，亦未舉證其逾期取得使用執照與疫情間之關聯
19 性，自不得將該2年期間或疫情期間逕不計入工期，或據以
20 認被告對遲延完工具不可歸責事由。被告前開所辯，難予憑
21 採。

22 (三)本件違約金之計算方式應按原告實際繳納房價金額分段計
23 算：

24 1.按系爭契約第11條開工及完工最後期限約定：「(一)本預售屋
25 之建築工程應在民國108年9月10日之前開工，以放樣開工核
26 准規定900個日曆天完成……(二)乙方(即被告)如逾前款期
27 間未開工或完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五計
28 算遲延利息予甲方(即原告)。若逾期六個月仍未開工或完
29 工，視同乙方違約，雙方同意依第20條違約之處罰規定處
30 理。」（見本院卷一第28頁），可認被告遲延時所給付之遲
31 延利息，具有違約金之性質。又該約定明定以「已繳房屋價

01 款」計算被告違反契約完工約定之違約金，則被告陷於遲延
02 之工期，自應以各該遲延日，原告已繳房屋價款為計算。是
03 被告主張本件違約金應按原告實際繳納房價金額分段計算為
04 有理由。

05 2.經查，原告於110年12月15日已交付系爭房地價款605萬元、
06 111年4月21日交付系爭房地價款660萬元、112年8月10日交
07 付系爭房地價款715萬元、112年10月23日交付系爭房地價款
08 770萬元，此有原告提出之房屋付款明細表在卷可按(本院卷
09 一第40頁)，復為被告所不爭執，應堪認定。又系爭建案工
10 期自108年9月11日起算900個日曆天，至111年2月27日屆
11 滿，被告遲至113年3月27日取得使用執照，遲延日數為759
12 日已如前述。是原告依系爭契約第11條第2項約定，請求被
13 告應自111年2月27日起至113年3月27日取得使用執照止，依
14 附表所示原告於各該期間已繳納價金計算違約金而給付之，
15 洵屬有據，應予准許。

16 (四)被告請求酌減違約金：

17 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
18 252條定有明文。法院依民法第252條規定審酌違約金有無過
19 高情事而應否予以酌減時，須依一般客觀事實、社會經濟狀
20 況、當事人所受損害情形，及就債務人若能如期履行債務
21 時，債權人所得享受之一切利益為衡量之標準。惟違約金之
22 約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂
23 約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自
24 己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地
25 位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而
26 顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確
27 有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義
28 外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊
29 重，始符契約約定之本旨（最高法院112年度台上字第1295
30 號、92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

31 2.查110年5月11日新冠肺炎疫情提升全國疫情警戒至第2級，

01 同年5月15日提升雙北疫情警戒至3級，5月19日提升全國疫
02 情警戒至第3級，復於同年7月27日調降至第2級，疫情中心
03 針對全國疫情警戒標準多次發布，延長至111年2月28日，此
04 為公知之事實。又臺北市政府都市發展局於109年4月24日函
05 令展延當時全臺北市建案之建築期限增加兩年，經本院函
06 詢，此與新冠肺炎疫情是否有關乙節，業經臺北市政府都市
07 發展局函復：於市長會議紀錄已記載係因疫情而增加建築期
08 限2年，檢送會議紀錄供參等語，此有臺北市政府都市發展
09 局於109年4月24日以北市都建字第10931673051號函、臺北
10 市政府都市發展局以114年4月11日北市都授建字第11430247
11 85號函暨市長會議紀錄在卷可稽(見本院卷一第120、162至1
12 64頁)，足見疫情對於工程確有一定程度影響。本院審酌新
13 冠肺炎疫情確對社會正常運作，造成巨大衝擊，被告遲延完
14 工期間含賅疫情期間，如另被告給付約定遲延完工之全數違
15 約金，實屬過苛，考量疫情3級警戒總日數及2級警戒總日數
16 分別與被告遲延完工日數之占比，酌減被告應給付違約金額
17 35%，依此酌減計算結果，原告得請求被告給付之違約金額
18 為158萬5,870元(計算式：243萬9,800元x65%=158萬5,870
19 元，元以下4捨5入)。

20 四、綜上所述，原告依系爭契約第11條第2項約定，請求被告給
21 付158萬5,870元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年1月8日
22 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
23 許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

24 五、本件原告勝訴部分，經兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假
25 執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保
26 金額准許之。至原告敗訴部分，原告假執行之聲請已失所附
27 麗，自無從准許，而予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，
29 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
30 明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
02 民事第二庭 法 官 劉瓊雯

03 以上正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，應於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得
06 不命補正逕行駁回上訴。

07 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
08 書記官 林怡萱

09 附表

10

日期		買受人 已交付 價金總 額	分階段計算違約金額(依契約)
111年2月27日	工期屆滿	605萬	
111年2月28日 至111年4月20 日 (52日)			605萬 x 0.0005=3,025元/日 3,025x52日=15萬7,300元
111年4月21日 至112年8月9 日 (476日)		660萬	660萬x 0.0005=3,300元 3,300x476日=157萬800元
112年8月10日 同年10月22日 (74日)		715萬	715萬x 0.0005=3,575元 3,575x74日=26萬4,550元
112年10月23 日至113年3月 27 (157日)		770萬	770萬x 0.0005=3,850元 3,850x157日=60萬4,450元
113/3/27	被告實際 取得使用		

(續上頁)

01

	執照日 11 3/3/27		
總計：243萬9,800元			