臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

115年度新小字第605號

原　　告　洪毅仲

被　　告　仁發建築開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳重宇

訴訟代理人　徐偉斌

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院新市簡易庭於民國115年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣46,420元，及自民國115年8月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣1,500元，由被告負擔新臺幣785元，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息，其餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

一、本件係依民事訴訟法第436條之18第1項製作之簡化判決書。

二、按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；是和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所定明權利之效力，民法第736條、第737條分別定有明文。復按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條亦有明文。被告雖抗辯：依原證3之交屋資料收執表上記載「雙方同意預定買賣契約所有相關權利義務均已以上款項及文件辦理結清無誤，並已完成交屋手續。」原告業於其上簽名，並同意原告給付遲延利息，雙方即已達成和解，原告不得再向被告請求遲延

利息等語，然查，交屋資料收執表上被告給付原告遲延利息新臺幣（下同）46,420元，係因兩造間之買賣契約被告遲延取得使用執照，每逾1日按已繳房屋買賣總價萬分之二所為之給付，兩造並未有互相讓步，以終止爭執或防止爭執，亦未因此有拋棄權利或取得權利。又由交屋資料收執表內容觀之，係被告在交屋前對兩造買賣房屋間之款項及被告所交付之文件所為之清冊，已確保雙方權益，性質上應屬兩造對買賣契約之細項確認，並無另行成立契約之意思表示存在，是難認兩造針對被告遲延取得使用執照應給付之違約金有和解契約存在，被告上開所辯，自難採信。

三、定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。個別磋商條款，指契約當事人個別磋商而合意之契約條款，消費者保護法第2條第7款、第8款分別定有明文。經查，兩造買賣契約所附之買賣契約個別磋商條款，形式上雖名為個別磋商條款，然實質上係被告（企業經營者）預先擬定之契約條款而給予購買「仁發總圖匯」（下稱系爭建案）之住戶（消費者）訂立買賣契約之用，尤其個別磋商條款第14條約定「倘甲方（買方）不同意本個別磋商條款之一部或全部者，視為甲、乙雙方合意無條件解除本件房地預定買賣關係。」迫使消費者如欲購買此建案房屋必須全部同意此個別磋商條款，消費者無從與企業經營者進行磋商，是本件買賣契約個別磋商條款應屬定型化契約條款，依消費者保護法第17條規定，同應受中央主管機關擬訂之定型化契約應記載或不得記載事項規範。

四、中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法第17條第1項、第4項、第5項分別定有明文。經查，依

行政院內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項中，應記載事項第12條第2項之規定為「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」而本件兩造約定為「乙方如逾期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房屋買賣總價款萬分之2單利計算遲延利息至開工或取得使用執照日止予甲方。」顯然本件買賣契約將計罰基準自房地價款更改為房屋買賣總價，及將計罰標準自萬分之5調降至萬分之2，均對消費者有所不利，依上開規定，兩造買賣契約自應修正為「每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」。

五、依買賣契約個別磋商條款第4條第1項第1款約定：「本大樓之建築工程應在民國110年06月01日起開工，預計於民國114年01月31日之前完成主建物，附屬建物等使用執照所定之必要設施外，應以本大樓取得使用執照之日為完工日並為施工合格之依據。但如有下列情形之一時，得順延其期間：1.因一切不可歸責於甲、乙雙方之原因，包括天災、地變、人禍或其他不可抗力之事件，及政府禁建或法令變更致乙方無法施工之停工期間。」經查：

1.關於系爭建案自開工起至取得使用執照止，因臺南市政府公告停班停課得順延14日等情，為兩造所不爭執，堪認為事實。至被告抗辯颱風停止上班前一日進行防颱準備及颱風停止上班後一日進行復原工地屬天災之不可抗力應有16日不計入工期等語，然被告僅提出臺南市建築工程颱風期間工地安全及排水系統自主檢查表為證，然上開檢查表記載為空白，無從證明被告確實有因此而停工，倘被告因此而停工大可提出歷次記載完整之檢查表及工作日誌證明之，是被告所辯，難以採信，應予駁回。

2.被告雖抗辯：自110年5月19日起至110年7月26日因新冠疫情全國疫情警戒至第三級，依行政院公共工程委員會所發佈「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」第三點第（一）項第1款，展延疫情警戒第三級期間1/2工期（即34天），免計入逾期取得使用執照期間，並提出橋北5地號進度總表及訴外人即系爭建案營造廠華昇營造股份有限公司之COVID-19勞保普通傷病給付申辦案件查詢結果為證，然查，依上開約定須天災、地變、人禍等事件，導致被告完全無法施工，而依被告所提出之橋北5地號進度總表，於疫情期間中，被告仍有持續進行假設工程、土方開挖工程、檔土支撐工程，並未因此無法施工。另被告提出之華昇營造股份有限公司員工罹患新冠肺炎，然僅有6名員工，且確診期間並未重疊，難認系爭建案因少數員工確診而無法施工，更何況此6名員工確診時間根本不是第三級警戒期間，難認被告有因新冠肺炎導致無法施工，得順延34日施工期間。至行政院公共工程委員會非屬兩造主管機關，其所為之函示對兩造無任何法律上之拘束力，自難僅憑此據認得順延34日施工期間，附此敘明。

六、依買賣契約個別磋商條款第4條第2項約定：「除第一項各款外，乙方如逾期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房屋買賣總價款萬分之5（業已由萬分之2調整為萬分之5）單利計算遲延利息至開工或取得使用執照日止予甲方，且不依違約罰則處理。」上開所稱「取得使用執照日」係指使用執照上之發照日期或領照日期，為兩造所爭執，自應為契約之解釋。由文義解釋觀之，所謂「取得」是指得到、獲得之義，而所謂發照日期係指主管機關確認該建築物完全符合核准的設計圖樣、建築法規、消防及公共安全標準，核發使用執照、領照日期係指起造人將使用執照從主管機關領回，無論發照日期或取照日期在解釋上均有得到、獲得使用執照之意。另由體系解釋觀之，依買賣契約個別磋商條款第4條第1項約定「……預計於民國114年01月31日之前完成主建物，附屬建物等使用執照所定之必要設施外，應以本大樓取得使用執照之日為完工日並為施工合格之依據。」完工日以取得使用執照日作為施工合格之依據，而合格與否

係以主管機關核發使用執照為準，「取得使用執照」自應解釋為發照日期。再者，由目的解釋觀之，兩造著重在於建案能如期合格完工，非以被告實際是否前往領取使用執照，解釋上應為發照日期。綜上，依契約解釋上開條文之「取得使用執照」自應以發照日期為妥。是被告本應於114年1月31日前向主管機關申請使用執照，並通過審查由主管機關核發使用執照，然依上開說明，得順延14日，被告應至114年2月14日前完成，而被告實際於114年6月5日始完成，遲延110日，原告自得依上開規定請求被告給付違約金。

七、按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。本件買賣契約個別磋商條款第4條第2項約定屬損害賠償總額預定性之違約金，為兩造所不爭執，自應考量上情，審查是否予以酌減違約金。經查，被告遲延完工，導致原告遲延約4個月始取得房屋，受有無法使用房屋之損害，而被告施工期間適逢新冠肺炎疫情，導致全球缺工缺料，原物料上漲等情況，被告於簽訂買賣契約時，無從預見可能受新冠肺炎影響造成工期延宕，得先行制定順延完工日之條款因應。綜上，本院認為行政院內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，僅為通案參考，無法適用所有個案，而原告主張以每日萬分之5單利計算違約金，確屬略有過高之情形，此部分應酌減為按每日萬分之4單利計算違約金為妥，是本件違約金應為（計算式：1,770,000元×110日×萬分之4＝92,840元），然因被告於原告起訴前業已給付46,420元，本件原告僅得請求46,420元（計算式：92,840元－46,420元＝46,420元），逾此部分，則屬無據，應予駁回。

八、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起

訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文。原告請求被告給付46,420元，屬未定有期限之給付，則被告受原告催告而未為給付時，即負遲延責任，而原告之民事起訴狀繕本於115年8月18日送達被告，有本院送達證書附卷可查，是原告請求被告自115年8月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

九、從而，原告依買賣契約個別磋商條款第4條第2項規定請求被告應給付原告46,420元，及自115年8月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。又本件係就民事訴訟法第436條之8第1項規定之小額訴訟事件所為被告部分敗訴之判決，就原告勝訴部分，依民事訴訟法第436條之20之規定，應依職權宣告假執行。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第79條、第91條第3項、第436條之19、第436條之20，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　7　　日

臺灣臺南地方法院新市簡易庭

法　官　陳協奇

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（依民事訴訟法第436條之24第2項之規定，對於小額程序之第一審判決提起上訴，非以其違背法令為理由，不得為之），

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）。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所違背之法令及其具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實者。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　7　　日

書記官　柯于婷