

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度店消簡字第1號

原告 凌誌廷

訴訟代理人 蘇三榮律師

被告 嘉峰建設股份有限公司

法定代理人 黃啓峯

訴訟代理人 彭意森律師

江如蓉律師

呂宜樺律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣168,190元，及自民國112年6月2日起至清償日止，按週年利率百分之5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73，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣168,190元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國109年8月11日向被告購買坐落新北市○○區○○段000地號土地之「青森匯建案」預售屋（下稱系爭建案），即編號C10棟7樓房屋（含地下3層編號第62號車位，下合稱系爭房屋），並簽訂青森匯預定房地買賣契約書，總價款為新臺幣（下同）11,000,000元（含營業稅）（下稱系爭買賣契約）。依系爭買賣契約第11條第1項本文約定：「本預售屋之建築工程已於民國108年10月21日開工，並應依建造執照核准完工之日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」對照預售屋買賣契

約書範本（下稱預售屋契約範本）第11條要求預售屋買賣契約應明確記載取得使用執照之日期，並依消費者保護法（下稱消保法）第17條第5項、第11條第2項規定，系爭買賣契約第11條本文所定之「依建造執照核准完工之日」應解釋為「應完工及取得使用執照之日」。因此，依照新北市政府工務局（下稱工務局）核發之108年店建字第13號建造執照（下稱系爭建造執照）之內容，領照日為108年1月21日，開工期限為「領照後6個月」即108年7月21日，完工日為「開工之日起29個月」即110年12月21日。

(二)依系爭買賣契約第11條第3項前段約定：「賣方如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按買方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」被告嗣於111年11月10日始取得工務局核發之111年店使字第359號使用執照（下稱系爭使用執照），遲延長達323日，應依上開約定按原告已繳如附表「付款金額」欄所示之房地價款給付原告遲延利息合計231,220元等語。爰依系爭買賣契約第11條第3項前段約定提起本件訴訟。

(三)並聲明：

1.被告應給付原告231,220元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)依建築法相關規定，縣市政府建築主管機關有核定及增加建築期限之權限，系爭建造執照前因系爭建案設計變更所需，經被告向工務局申請展延工期並經核准開工展期至108年10月21日，系爭建造執照已附於系爭買賣契約之附件，而兩造係於109年8月11日簽訂系爭買賣契約，並已於系爭買賣契約第11條第1項本文約定開工日期為108年10月21日，自應以108年10月21日為基準計算系爭使用執照之取得期限。

(二)此外，108年12月下旬起因新冠肺炎疫情之影響，造成各行各業出現缺工、缺料現象，工務局並已於109年4月7日發布

命令，將105年6月1日起至109年4月15日止領得建造執照之建築案之建築期限自動增加2年（下稱系爭增加建築期限命令），故系爭建造執照應有適用，系爭建案之完工期限應為113年3月21日（即108年10月21日＋29月＋24月）。縱認系爭建造執照不適用系爭增加建築期限命令，上開情事亦符合系爭買賣契約第11條第1項但書第1、2款所定之「因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間」、「因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」之得順延取得系爭使用執照之事由。再依系爭買賣契約第11條第2項約定：「買賣雙方同意以政府主管機關發給之建築物（房屋）使用執照，作為本社區工程完工日期之認定依據及標準。」被告已於111年11月4日經工務局核准發給系爭使用執照，並無逾期未取得使用執照之情事，原告請求被告給付遲延利息應無理由。

(三)如認被告有逾期未取得系爭使用執照之情事，請鈞院審酌全球諸多地區在109年初起至112年間，因新冠肺炎疫情影響，造成建築業者面臨缺工、缺料及建材價格上漲等問題，被告依舊努力完成系爭建案之各項工程，並於111年11月4日經核准發給系爭使用執照，系爭房屋亦經原告驗收合格而於112年4月21日交屋完成，並無其他違約情形，原告亦未因此受有其他損害，故應酌減系爭買賣契約第11條第3項約定之遲延利息為萬分之2單利計算等語，資為抗辯。

(四)並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

(一)系爭建造執照之領照日為108年1月21日，開工期限為「領照後6個月內」，嗣於109年4月1日經核准開工展期為108年10月21日，有系爭建造執照1份在卷可稽（本院112年度北消簡字第7號卷【下稱北消簡卷】第38、99頁）；兩造並於109年8月11日簽訂系爭買賣契約，有系爭買賣契約1份存卷可憑（北消簡卷第15至38頁）；系爭使用執照嗣於111年11月4日經核准、同年10月10日領照，有系爭使用執照1份附卷可憑

(北消簡卷第51頁)；原告並有於如附表「付款日期」欄所示日期，給付被告如附表「付款期別」及「付款金額」欄所示各期金額，亦有匯款申請書、匯款回條聯及統一發票等件在卷可證(北消簡卷第53至63頁)。上開事實，均為兩造所不爭執(本院卷第55至56、72至73頁)，首堪認定。

(二)系爭建造執照之竣工期限為何？

1.系爭建造執照之開工日為108年10月21日

(1)按預售屋契約範本第11條第1項本文約定：「本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__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。」有預售屋契約範本1份存卷可參(北消簡卷第39至50頁)。預售屋契約範本要求預售屋買賣契約應明確訂定開工日期及完工並取得使用執照日期之目的，應係為確保建商如期完成預售屋之興建，以利買方能如期辦理所有權移轉登記與交屋入住；參以「預售屋買賣契約範本簽約注意事項」及「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」之內容，並未就上開約定有何補充說明或其他限制；換言之，倘若預售屋買賣契約已明確約定或可得特定其開工日期及完工並取得使用執照之日期，而足使建商與消費者均知悉預售屋之特定開工日期及完工並取得使用執照日期，即與預售屋契約範本之上開約定無違。

(2)系爭買賣契約第11條第1項本文約定：「本預售屋之建築工程已於民國108年10月21日開工，並應依建造執照核准完工之日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」有系爭買賣契約1份在卷可憑(北消簡卷第15至38頁)。佐以系爭建造執照已載明領照日為108年1月21日，開工期限為「領照後6個月內」，竣工期限為「開工之日起29個月內完工」，而其開工期限業經工務局「核准展延為108年10月21日」，系爭建造執照並已附於系爭買賣契約之附件二，而成為系爭買賣契約之

內容，有系爭建造執照存卷可佐（北消簡卷第38、99頁），堪見原告對於系爭建造執照之內容於簽訂系爭買賣契約時應已知悉，則兩造簽訂系爭買賣契約時，即已約定系爭建造執照之開工日為108年10月21日甚明。

- (3)至於系爭買賣契約第11條第1項本文約定雖未直接約定完工並取得使用執照之特定日期，然其已約定「依系爭建造執照核准完工之日」為竣工期限，則系爭建造執照已載明竣工期限為自「開工之日起29個月」，並附於系爭買賣契約之附件二，對兩造而言，此內容已足特定系爭買賣契約第11條第1項本文約定所定之完工並取得使用執照之日期，應為自開工之日即108年10月21日起29個月，而與預售屋契約範本第11條第1項本文約定無違。原告雖主張應依消保法第11條第2項規定為有利於消費者之解釋，然上開約定解釋上本已足特定完工並取得使用執照之日期，並無疑義可言，自無消保法第11條第2項規定之適用。

2.系爭建造執照之竣工日不因系爭增加建築期限命令而延長

- (1)系爭買賣契約第11條第2項約定：「買賣雙方同意以政府主管機關發給之建築物（房屋）使用執照，作為本社區工程完工日期之認定依據及標準。但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。(三)因政府法令變更、罷工、陳情、抗爭、鄰房建損或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間（如主管機關審核等待時間等其他事由）。」有系爭買賣契約1份在卷可憑（北消簡卷第15至38頁）。

- (2)工務局於109年4月7日發布系爭增加建築期限命令：「有關自105年6月1日起至109年4月15日止領得本市建造執照或雜項執照之建築案，且至109年4月15日止仍為有效者，准其自動增加建築期限2年，無須另行申請；經增加後之建築期限仍受新北市建築管理規則最長10年之限制。」有

01 工務局109年4月7日新北工施字第1090610179號令1份在卷
02 可憑（北消簡卷第91頁）。被告固辯稱系爭建造執照之竣
03 工日因系爭增加建築期限命令而延長2年等語，然查，系
04 爭增加建築期限命令僅為建築主管機關對疫情期間之紓困
05 措施及施工期限寬限之行政管理措施，以供相關業務無庸
06 課責義務人頻繁辦理行政申請程序，並不影響預售屋買賣
07 契約完工並取得使用執照期限之民事契約效力，而與系爭
08 買賣契約履行之期限無涉，此觀行政院消費者保護會及內
09 政部地政司所發布之新聞紙亦採同一見解即明，有該新聞
10 紙各1份可憑（北消簡卷第67、69頁）。故被告前揭辯
11 詞，應不可採。

12 (3)被告復辯稱109年營造業遭遇的困難以「物價波動過劇，
13 成本控制不易」及「原材物料價格持續上漲」之比例最
14 多，勞工空缺總人數達118,102人，此情應符合系爭買賣
15 契約第11條第2項第1、2款之順延取得系爭使用執照之事
16 由等情，並提出內政部營建署發布之109年營造業經濟調
17 查報告、新冠肺炎疫情搜尋結果各1份為憑（北消簡卷第
18 101頁；本院卷第47至49頁）。惟上開報告固針對整體營
19 造業於疫情期間面臨困境所為通案之說明，然並未針對被
20 告個案中在系爭建案是否面臨困境為認定，被告自應就其
21 有何系爭買賣契約第11條第3項但書所定之情事，例如有
22 何因不可抗力之事由致其不能施工、因不可歸責於被告之
23 事由而影響期間之具體情形，負舉證之責，然被告僅泛稱
24 營造業有因新冠肺炎疫情影響而有缺工、缺料等情事，未
25 就其所面臨缺工、缺料之情則舉證以實其說，且系爭增加
26 建築期限命令亦僅為通案性之行政管理措施，非屬法令變
27 更之情形，故被告上開辯詞，難認可採。

28 (4)承此，系爭建造執照之竣工日並不因系爭增加建築期限命
29 令而延長2年。系爭建造執照已載明竣工期限為「開工之
30 日起29個月」，則系爭建造執照之竣工期限應為開工日即
31 108年10月21日起29個月，即111年3月21日。

01 (三)原告請求被告給付231,220元，有無理由？

02 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
03 252條定有明文。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發
04 展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契
05 約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對
06 於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約
07 定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等
08 值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事
09 人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年
10 度台上字第1606號判決意旨參照）。

11 2.系爭買賣契約第11條第3項約定：「賣方如逾期未開工或未
12 取得使用執照者，每逾一日應按買方已繳房地價款依萬分之
13 五單利計算遲延利息予買方。」有系爭買賣契約1份在卷可
14 憑（北消簡卷第15至38頁）。上開約定係原告因被告有逾期
15 未開工或未取得使用執照之違約情形時所生之權利，雖其文
16 義係記載「遲延利息」，然核其性質應為懲罰性違約金。而
17 依上開約定之文義，即以應取得系爭使用執照之日為計算違
18 約金計算期間之始日，實際取得系爭使用執照之日為末日，
19 而所指買方「已繳房地價款」，自應以該末日所繳納之價款
20 為計息本金，始符合該約定之解釋。

21 3.系爭建造執照之竣工期限為111年3月21日，已認定如前，兩
22 造並已於系爭買賣契約第11條第2項約定以政府主管機關發
23 給系爭使用執照作為完工日期之認定標準，而系爭使用執照
24 之核准日期為111年11月4日，亦經認定如前，故被告逾期未取
25 得系爭使用執照，確已違反系爭買賣契約第11條第3項約
26 定，故原告依此約定請求被告按已繳房地價款依萬分之5單
27 利計算遲延利息，應屬有憑。

28 4.被告雖辯稱違約金過高應予酌減等情，然查，兩造係於系爭
29 增加建築期限命令發布後始簽訂系爭買賣契約，倘若被告已
30 考量其施作系爭建案之完工期限確有因新冠肺炎疫情影響而
31 順延完工並取得使用執照日期之必要，理應在與原告簽訂系

01 爭買賣契約時，將此情約明於系爭買賣契約中，而非於事後
02 方主張以通案性之系爭增加建築期限命令延長系爭買賣契約
03 之竣工期限約定；再參以系爭買賣契約第11條第3項約定係
04 參考預售屋契約範本第11條第2項所定，其所約定之萬分之5
05 單利，難認有何過高之情，故被告辯稱違約金應酌減為萬分
06 之2單利計算，洵屬無憑。

07 5.原告有於如附表「付款日期」欄所示日期，給付被告如附表
08 「付款期別」及「付款金額」欄所示各期金額，業經認定如
09 前。則原告請求被告給付如附表編號1至4、5、6「違約金金
10 額」欄所示之金額（計算式及說明如「備註」欄），合計為
11 168,190 元【計算式：150,480 + 12,650 + 5,060 =
12 168,190】，為有理由，逾此部分之請求，則無理由，應予
13 駁回。

14 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
15 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1、2
19 項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
20 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
21 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
22 亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1
23 項、第203條亦有明定。本件原告對被告之請求屬無確定期
24 限之給付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責
25 任。而本件起訴狀繕本於112年5月22日寄存送達被告，此有
26 回證1份可證（北消簡卷第79頁），依民事訴訟法第138條第
27 2項規定，自寄存之日起，經10日即112年6月2日發生送達效
28 力。準此，原告請求被告給付168,190元及自起訴狀繕本送
29 達被告翌日即112年6月1日起算之5%遲延利息，為有理由，
30 應予准許。

31 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第11條第3項前段約定，請

求被告給付如主文第1項所示之金額，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告聲請宣告假執行，僅為促使本院依職權發動，自無庸為准駁之諭知。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法 官 林易勳

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

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 112 年 11 月 30 日
書記官 徐子芹

附表：（單位均為民國/新臺幣）

編號	付款期別	付款金額	付款日期	遲延日數	違約金金額	備註
1	訂金及簽約金	770,000元	109年8月11日	228日	150,480元	①應取得系爭使用執照之日為111年3月21日，實際取得系爭使用執至照之日為111年11月4日，遲延日數為228日。 ②違約金金額計算式： $1,320,000 \times 228 \times (5/10000) = 150,480$ 。
2	第一期款	220,000元	110年6月11日			
3	第二期款	110,000元	110年8月5日			
4	第三期款	220,000元	110年12月29日			
5	第四期款	220,000元	111年7月12日	115日	12,650元	①付款日期為111年7月12日，實際取得系爭使用執至照之日為111年11月4日，遲延日數為115日。 ②違約金金額計算式： $220,000 \times 115 \times (5/10000) = 12,650$ 。
6	第五期款	220,000元	111年9月19日	46日	5,060元	①付款日期為111年9月19日，實際取得系爭使用執至照之日為

(續上頁)

01

						111年11月4日，遲延日數為46日。 ② 違約金金額計算式： $220,000 \times 46 \times (5/10000) = 5,060$ 。
--	--	--	--	--	--	--