

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第13號

上訴人 躍鴻開發建設有限公司

法定代理人 王勤豪

訴訟代理人 歐嘉文律師

複代理人 劉珈誠律師

被上訴人 梅雲岳

訴訟代理人 林軍男律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於民國111年10月19日本院沙鹿簡易庭111年度沙簡字第319號第一審判決提起上訴，本院於民國112年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。前揭規定依民事訴訟法第436條之1第3項規定，於簡易程序第一審判決之上訴程序準用之。查被上訴人於本件上訴第二審後，追加消費者保護法第17條第1、5項以及內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第2項為請求權基礎，因被上訴人上開請求權基礎所基於之原因事實仍為原先審理所主張上訴人就興建房屋有遲延取得使用執照之同一事實，則被上訴人上開追加請求權基礎合於前開規定，應予准許。

二、按當事人於通常訴訟程序第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文，此項規定依同法第436條之1第3

01 項，亦於簡易訴訟程序第二審準用之。查上訴人係於本件上
02 訴第二審後始提出如本件爭執事項(三)至(六)所示之抗辯，屬第
03 二審提出之新攻擊防禦方法，惟考量上訴人於原審並未委任
04 律師擔任訴訟代理人，且上開抗辯均係涉及法律或契約解釋
05 適用問題，並非新提出事實證據資料，應認如不許上訴人提
06 出有顯失公平之情形，爰准予上訴人提出上開抗辯，併予敘
07 明。

08 貳、實體部分：

09 一、被上訴人主張：

10 被上訴人向上訴人買受上訴人所興建之建案「富躍居Ⅲ」
11 (下稱系爭建案)預售屋暨所坐落之臺中市○○區○○段000
12 地號土地應有部分1萬分之450，兩造分別簽訂房屋預定買賣
13 契約書、土地預定買賣契約書(下分稱系爭房屋契約、系爭
14 土地契約)，被上訴人已依約給付買賣價款合計新臺幣(下
15 同)46萬元，依系爭房屋契約第10條約定「本房屋之建築工
16 程應在108年5月1日前開工，109年7月1日之前完成主建物、
17 附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照」，
18 惟上訴人並無該條第1項(一)(二)款所定之免責事由，卻迄
19 未履行應於上開期限完工之義務，依系爭房屋契約第10條第
20 1、2項約定、消費者保護法第17條第1、5項以及內政部預售
21 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第2項，上
22 訴人應給付民國109年7月1日至111年8月3日止，共764日已
23 屆期之遲延利息17萬5720元，暨自111年8月4日起至上訴人
24 完工並取得使用執照之日止，按日給付被上訴人遲延利息23
25 0元，爰提起本件訴訟請求：上訴人應給付被上訴人17萬572
26 0元；上訴人應自111年8月4日起至由上訴人所興建系爭建案
27 完工並取得使用執照之日止，按日給付被上訴人230元等
28 語。

29 二、上訴人則以：

30 (一)系爭房屋契約之主建物預計動工期間係自108年5月1日起至1
31 09年7月1日，而新冠肺炎係於108年年末開始傳播，全球疫

情於109年爆發，甚至於同年3月11日時世界衛生組織認定新冠肺炎疫情已達到全球大流行的規模，諸多國家進行邊境管制，我國亦於109年3月19日全面限制非本國籍人士入境，並要求入境者需要進行居家檢疫14天。而系爭建案預計動工時間恰與新冠肺炎疫情於全球爆發之時間點重疊，從而因外籍移工難以入境而欠缺相關人力，足認本件確係因非可歸責於上訴人之事由，以致未能如期竣工。且由臺中市政府都市發展局109年4月7日中市都工字第1090057515號公告函文關於因應新冠肺炎疫情對營建業之衝擊，而准予營建業其領得之建造執照得准予自動延長建築期限2年等語，可知臺中市政府都市發展局亦認定系爭建案確實係因疫情此一不可抗力或非可歸責於上訴人之原因使未能如期完工、取得使用執照，而有系爭房屋契約第10條第1項但書之免責事由。

(二)縱認上訴人並無上開免責事由(假設語氣)，但依系爭房屋契約第10條第2項前段，計算遲延利息之基準應為「已繳房屋價款」而非買賣價款，原審判決逕以被上訴人給付之買賣價款46萬元為基準並計算遲延利息，顯有違誤。又，關於系爭房屋契約第10條第2項前段遲延利息之約定，應屬損害賠償總額預定性質之違約金，而被上訴人請求之違約金係以萬分之5單利計算，換算年利率高達18.25%，遠高於現行民法第205條所規定之年利率16%，有違約金過高情形，上訴人請求鈞院酌減。倘如鈞院認為系爭房屋契約第10條第2項前段所約定之遲延利息非違約金，則應受民法第205條規定之限制，被上訴人請求之遲延利息逾年利率16%應屬無效，被上訴人逾此部分之請求為無理由。另，兩造簽立系爭房屋契約及系爭土地契約之時點為109年10月7日，已晚於系爭房屋契約內所載明之完工時限，而兩造於簽約時，上訴人已表明會盡量尋找工班儘速完工，被上訴人亦明知係因疫情缺工而無法於期限內完工，則被上訴人再提起本件訴訟請求上訴人給付遲延利息，顯然違反誠信原則等語資為抗辯。

三、原審審理結果，認被上訴人請求均有理由，而判決上訴人

01 應：給付被上訴人17萬5720元，及自111年8月4日起至由上
02 訴人所興建「富躍居Ⅲ」A棟第2樓房屋與編號2A號之停車位
03 完工並取得使用執照之日止，按日給付被上訴人230元，並
04 職權宣告假執行。上訴人不服原審判決，提起上訴，並於本
05 院聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在
06 第一審之訴及假執行均駁回。被上訴人則於本院聲明：上訴
07 駁回。

08 四、不爭執事項(見本院卷第150-151頁)：

09 (一)兩造於109年10月7日簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約，由
10 被上訴人向上訴人預定買受由上訴人所興建之系爭建案，買
11 賣標的為上開建案中A棟2樓房屋、編號2A停車位(下合稱系
12 爭房屋)及所坐落之臺中市○○區○○段000地號土地應有部
13 分1萬分之450。

14 (二)原與上訴人簽訂預定買賣契約買受系爭房屋及所坐落之臺中
15 市○○區○○段000地號土地應有部分1萬分之450者，為訴
16 外人蔡佳玲，被上訴人係以支付價金予蔡佳玲方式，承受蔡
17 佳玲就原預定買賣契約之權利義務，再由兩造簽訂前項之契
18 約書。

19 (三)系爭建案之建造執照為108年中都建字第00292號。

20 五、爭執事項(見本院卷第151-152、172頁)：

21 (一)被上訴人主張上訴人逾109年7月1日並未將系爭房屋完工及
22 取得使用執照，依系爭房屋契約第10條第2項、消費者保護
23 法第17條第1、5項以及內政部預售屋買賣定型化契約應記載
24 及不得記載事項第12條第2項，請求上訴人給付17萬5720元
25 (自109年7月1日起計算至111年8月3日)，及自111年8月4日
26 起至上訴人將系爭房屋完工及取得使用執照之日止，按日給
27 付被上訴人230元，有無理由？

28 (二)上訴人抗辯興建系爭建案過程因遇新冠肺炎疫情影響以致無
29 法如期竣工，上訴人有系爭房屋契約第10條第1項但書第1款
30 及第2款之免責事由等語，是否可採？

31 (三)上訴人抗辯被上訴人就系爭房屋契約之房屋價款至今僅支付

01 19萬元，則縱認上訴人應對被上訴人負遲延完工之責任，亦
02 應以已繳房屋價款19萬元計算遲延利息等語，是否可採？

03 (四)上訴人抗辯被上訴人請求給付之遲延利息應屬違約金性質，
04 並請求法院酌減違約金等語，是否可採？

05 (五)上訴人抗辯被上訴人請求給付遲延利息，換算為年息相當於
06 年利率18.25%，超過民法205條所定之16%，就超過之部分
07 該利息約定無效等語，是否可採？

08 (六)上訴人抗辯被上訴人於簽訂契約時，即知悉系爭建案無法如
09 期完工，則被上訴人請求依系爭房屋契約第10條第2項約
10 定，請求給付遲延利息，違反誠信原則等語，是否可採？

11 六、本院之判斷：

12 (一)按系爭房屋契約第10條第1項約定：「本房屋之建築工程應
13 在民國108年5月1日前開工，民國109年7月1日之前完成主建
14 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
15 照。但有下列情事之一者，得順延其其間。(一)因天災地變
16 等人力不可抗力之事由，致買方不能施工者，其停工期間。
17 (二)因政府法令變更、外力影響或其他非可歸責於賣方之事
18 由(如鄰房糾紛)發生時，其影響期間。」、第2項約定：
19 「除有前項各款免責事由之情形以外，買方如逾前項期限未
20 開工或未完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五單利
21 計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用
22 執照，視同買方違約，雙方同意依違約之處罰規定處
23 理。」、消費者保護法第17條第1項及第5項規定：「中央主
24 管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約
25 之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不
26 得記載事項，報請行政院核定後公告之。(第1項)中央主管
27 機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契
28 約之內容。(第5項)」，又內政部所公告之預售屋買賣定型
29 化契約應記載及不得記載事項第12條第1項規定：「(一)本預
30 售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年
31 __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。但有下列情事之一者，得順延其期間：1. 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。2. 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。(二)賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月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處理。」。

(二)查依系爭房屋契約第10條第1項約定，上訴人就系爭房屋應於109年7月1日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，且取得使用執照，復系爭建案包含系爭房屋，迄今均尚未完工，更未取得使用執照，為兩造所不爭執(見本院卷第96頁)，則上訴人顯已構成系爭房屋契約第10條第1項所約定之違約事由，而應對於被上訴人負契約違約責任。至於上訴人之違約責任為何？內政部已針對預售屋買賣公告有「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，依消費者保護法第17條第1項及第5項規定，上開公告應記載之事項縱然未經當事人約定載明於定型化契約內，仍構成契約之內容，則依據上開系爭房屋契約第10條第2項、內政部所公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第1項規定，可知上訴人之違約責任為：就逾期取得使用執照之日數，每逾一日按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息支付予被上訴人。

(三)而就被上訴人已給付之房地總價款金額，依上訴人所提出之銷售資料明細顯示被上訴人已繳納共46萬元(即簽約金、開工款匯款10萬元，加計結構完成匯款36萬元，共46萬元，見本院卷第87頁)，依被上訴人原審提出之預售屋價金信託資料查詢顯示被上訴人累計繳納共46萬元(見原審卷第93頁)，足認被上訴人就系爭房屋契約及系爭土地契約，共已繳納之房地總價款確為46萬元。而依系爭房屋契約第10條第2項、內政部所公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事

01 項第12條第1項規定，每逾1日按已繳房地價款萬分之五單利
02 計算之遲延利息為230元（計算式： $460,000 \times 5 \div 10000 = 23$
03 0），則被上訴人請求自109年7月1日起至111年8月3日止，
04 共764日之遲延利息17萬5720元（計算式： $230 \times 764 = 175,72$
05 0），及自111年8月4日起至系爭建案完工並取得使用執照之
06 日止，按日給付原告230元，即屬有據。

07 (四)因依系爭房屋契約第10條第2項、內政部所公告之預售屋買
08 賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第1項規定，計
09 算上訴人應給付之遲延利息之基準為「已繳房地價款」，則
10 上訴人抗辯被上訴人應以已繳房屋價款19萬元為計算基準云
11 云，自不可採。

12 (五)至於就上訴人抗辯興建系爭建案過程因遇新冠肺炎疫情影響
13 以致無法如期竣工，上訴人有系爭房屋契約第10條第1項但
14 書第1款及第2款之免責事由一節。查衛生福利部成立之嚴重
15 特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心係於110年5月15日宣
16 布臺北市、新北市提升至第三級警戒，嗣於同年月19日宣布
17 全國提升至第三級警戒，而三級警戒期間之防疫措施有外出
18 應全程佩戴口罩、經公告之休閒娛樂場所不得營業、餐飲業
19 一律外帶、宗教集會活動全面暫停辦理等，此為本院職務上
20 所已知之事項，上開措施並不包含營建業應予停工，則實難
21 單以兩造簽訂系爭房屋契約、土地契約後適逢新冠肺炎疫情
22 情，而認上訴人有何不可抗力或不可歸責之事由。

23 (六)雖上訴人另提出臺中市政府都市發展局109年4月7日中市都
24 工字第1090057515號公告函文，抗辯認為該局亦因應新冠肺
25 炎疫情對營建業之衝擊，而准予營建業就其領得之建造執照
26 得准予自動延長建築期限2年，而認為其確有不可抗力或不
27 可歸責之事由云云。然查，該函文僅係建築主管機關針對已
28 核發之建築執照，依據建築法或臺中市建築管理自治條例所
29 賦予之權限，增加相關營建業其領得建造執照或雜項執照之
30 建築期限，而屬行政上措施，實與兩造間關於上訴人應於何
31 時就系爭房屋完工、取得使用執照之私法契約約定無關，亦

01 難以臺中市政府都市發展局之上開公告函文，認為上訴人即
02 具有系爭房屋契約第10條第1項之免責事由。又，上訴人復
03 未提出其他具體證據證明其就系爭建案之施工確實因新冠肺
04 炎而受到影響，導致無法正常派遣人力至工地現場施作，及
05 其具體影響之日期、日數，是認為上訴人並無系爭房屋契約
06 第10條第1項之免責事由，上訴人所辯並不可採。

07 (七)又按，當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約
08 金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
09 之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法
10 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
11 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所
12 生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。再按有違約金
13 約定者，不問其作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，除其金
14 額過高，經訴由法院依民法第252條規定減至相當之數額
15 外，債務人要應照約履行，不得以約定之違約金超過法定利
16 率甚多，為拒絕債權人聲請拍賣抵押物之藉口(最高法院50
17 年度台抗字第55號裁判意旨參照)。依前引系爭房屋契約第1
18 0條第1項及第2項所示之契約條款，可知上訴人若遲延取得
19 使用執照，應按已繳房地價款日息萬分之5計付金錢予被上
20 訴人。是上開條款屬上訴人不於適當時期履行債務（即給付
21 遲延）所為之約定。再稽以上開契約文字並無為懲罰性質之
22 特別約定，依民法第250條第2項規定，上開遲延利息約定，
23 自應屬損害賠償總額預定性質違約金。而依上開說明可知，
24 就違約金並無適用民法第205條法定利率之問題，則上訴人
25 抗辯被上訴人請求給付遲延利息，換算為年息相當於年利率
26 18.25%，超過民法205條所定之16%，就超過之部分該利息
27 約定無效云云，自不可採。

28 (八)另按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民
29 法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之
30 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁
31 量、判斷之權限，非謂因此排除債務人就違約金過高之利己

事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任（最高法院106年度台上字第2095號判決參照）。又按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該違約金約定之拘束。本件按已繳房地價款萬分之5計算每日遲延利息之違約金，係內政部依消費者保護法之授權，經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷所為規定，難謂該違約金約定過高，應予酌減（最高法院109年度台上字第254號判決參照）。審酌上訴人為有限公司之法人組織，以從事建築為業，並兩造所簽訂之房屋、土地預定買賣契約書，係上訴人為與購買預售房屋之消費者所擬定之定型化契約，對於該契約內之各項條款，上訴人居於主導之優勢，消費者多無置喙餘地，上訴人本應受拘束，以符誠信。復衡酌上訴人因逾期取得使用執照及逾期交屋，將使得被上訴人無法按預訂時程取得本建案之房屋為使用收益，卻需承擔資金支出及貸款利息之負擔，難謂被上訴人無受任何損害。此外，上訴人並未舉證證明兩造原約定之違約金有何過高而顯失公平情事，則本院認被上訴人請求就逾期日數按已繳房地價款日息萬分之5計算違約金，難認有過高之情事，上訴人所為酌減逾期違約金之請求，於法未合，不應准許。

(九)上訴人另抗辯被上訴人於簽定契約時，即知悉系爭建案無法如期完工，則被上訴人請求依系爭房屋契約第10條第2項約定，請求給付遲延利息，違反誠信原則云云。惟，原與上訴人簽訂預定買賣契約買受系爭房屋及所坐落之臺中市○○區○○段000地號土地應有部分1萬分之450者，為訴外人蔡佳玲，被上訴人係以支付價金予蔡佳玲方式，承受蔡佳玲就原預定買賣契約之權利義務，再由兩造簽訂系爭房屋契約及系

01 爭土地契約一事，為兩造所不爭執(見不爭執事項(三))。是
02 以，縱使兩造於109年10月7日簽訂系爭房屋契約及系爭土地
03 契約之時，已晚於系爭房屋契約第10條所約定應於109年7月
04 1日前取得使用執照之期限，但因被上訴人係承受訴外人蔡
05 佳玲原與上訴人間就預售屋買賣契約之權利義務，且兩造於
06 109年10月7日簽約時，兩造所擬定之契約條款中，於系爭房
07 屋契約第10條仍有約定關於遲延取得使用執照之相關違約責
08 任條款，是以被上訴人依契約內容向上訴人請求給付遲延利
09 息(違約金)當符合兩造之契約約定，更無違反誠信原則之情
10 形，上訴人所辯亦不可採。

11 七、綜上所述，被上訴人系爭房屋契約第10條第2項、消費者保
12 護法第17條第1、5項以及內政部預售屋買賣定型化契約應記
13 載及不得記載事項第12條第2項，請求上訴人給付17萬5720
14 元(自109年7月1日起計算至111年8月3日)，及自111年8月4
15 日起至上訴人將系爭房屋完工及取得使用執照之日止，按日
16 給付被上訴人230元，為有理由，應予准許。原審就此部
17 分，為被上訴人勝訴之判決，並依職權為假執行之諭知，均
18 無不合。上訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理
19 由，應駁回其上訴。

20 八、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，
21 核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

22 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
23 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 1 月 19 日
25 民事第五庭 審判長法官 陳文爵
26 法官 陳昱翔
27 法官 潘怡學

28 上正本係照原本作成。

29 不得上訴。

30 中 華 民 國 113 年 1 月 19 日
31 書記官 蔡秋明