

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中小字第4847號

原告 郭令盈

被告 新緯建築開發股份有限公司

法定代理人 陳元吉

訴訟代理人 洪崇欽律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國111年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣20,000元及自民國111年1月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，由被告負擔新臺幣280元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告以新臺幣20,000元為原告供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)原告於民國107年4月1日與被告簽立「幸福綠房屋土地預定買賣契約」（下稱系爭契約），購買座落臺中市○○區○○段000地號幸福綠建案預售屋（下稱系爭房屋），根據系爭契約第11條第1款約定，被告需於109年12月31日前取得使用執照，然被告遲至110年4月26日方取得使用執照，依據系爭契約同條第2款約定，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，原告至109年10月6日止，已繳納之房地價款為新臺幣（下同）1,230,000元，為此，爰依契約法律關係，請求被告賠償原告70,725元（計算式：已繳房地價款1,230,000元*115日*0.0005利息=70725）。並聲明：被告應

給付原告70,725元，及自起訴繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(二)對被告抗辯之陳述：

1. 被告固抗辯：根據台中市政府都市發展局109年4月7日中市都工字第1090057515號函公告：建築物於109年1月23日至109年12月31日期間領得本市建造執照或雜項執照，其建築期限除依建築法第53條之規定，得申請延展1年，並以1次為限外，准其自動延展建築期限2年（下稱系爭都發局公告），然該公告內容僅為市府對疫情期間之紓困措施及施工期限之寬限規定，該展期公告及依建築法展期之規定，為行政機關行政執行之依據，並未涉及民法上私權契約訂定或延長契約之規定，並不得作為被告延後取得使用執照之依據。

2. 被告另抗辯施工期間爆發新冠肺炎疫情，工料短缺，又因大雨及大里地區異常地下水狀態影響等不可抗力，致使被告未依約取得使用執照，實不得歸責於被告等語，然查：

(1)若被告於施工期間確實受疫情影響至原約定之建材設備供應鏈斷鏈、減產，致使工程進度落後及延後取得使用執照，被告依照系爭契約第10條第2項附件11，應更換使用同等品之建材及設備，對照被告未於履約期間內曾向原告說明有上開缺工料之疑慮，足認被告所稱工料短缺之狀況未達無法履約或無法合理避免或克服之程度。況中部地區預售屋並非均無法如期完工，被告應就受影響部分為何為舉證之責，而非僅以大環境為由，為遲延取得使用執照之藉口。

(2)此外，系爭契約並未約定「大雨」屬不能履約之不可抗力，且被告為甲級營造廠，施工前規劃時，理應工期安排理應考量雨天等氣候排定進度及天數，另被告並未對大雨影響施工之項目、範圍、時間為舉證之責，況中央氣象局訂定之「大雨」，定義為：24小時累積雨量達80毫米以上，或時雨量達40毫米以上之降雨現象，非被告所指全日雨量達40日以上，被告抗辯之大雨日數亦有不當。

二、被告則以

01 (一)嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心於109年1月20日
02 成立，其後新冠肺炎疫情則衝擊各項產業，其中營建業面臨
03 進口砂石、磁磚、電梯、空調、消防、機電設備供應斷鏈、
04 減產問題，導致建案施工進度延宕，實乃不得已之現況窘
05 境，而台中市政府依照建築法第53條，於109年4月7日發佈
06 系爭都發局公告，另臺中市不動產開發商業同業公會於111
07 年3月18日以111中市不動產開發商字第19號函稱：「109年
08 間營建業確實有因新冠肺炎造成中國進口營建物料供應短
09 缺，致使砂、石、水泥製品、磁磚等營建材料無法正常供應
10 或陸續調漲價格，造成缺料狀況」、「根據營建署公布109
11 年營造業經濟概況調查報告顯示，109年營造業勞工短缺推
12 估情形…空缺人數以中部地區42397人最多」、「上開原因
13 造成營造業之施工進度幾近延宕，甚至有不得以停工之狀
14 況，本會於109年3月23日才發函請台中市政府都市發展局延
15 展建築期限2年，而台中市政府都市發展局於109年4月9日即
16 公告建築期限自動延展2年」（下稱系爭不動產開發商業同
17 業公會函文），堪認營建業工料供應短缺為全面性，無法購
18 買其他代替物；依此，被告實因新冠肺炎此不可抗力之事
19 由，遲延工期，加以台中市政府亦已延展建築執照領得期
20 限，則被告取得使用執照之期限應予展延，應認被告於110
21 年12月31日前取得使用執照，即無違反系爭契約之約定。

22 (二)此外本案工程乃興建大樓房屋，於房屋外牆完成前之施作期
23 間，如遇有大雨，造成事實上無法施作，即全日雨量達40毫
24 米以上，將無法進行灌漿等正常作業，而根據全日雨量表系
25 爭工程進行中共計有40日遇有大雨，此日數應予扣除，不計
26 應入違約天數。

27 (三)縱使鈞院認為原告請求有理由，然被告於新冠肺炎疫情期
28 間，克服原料、工資、缺工等困境，仍依約如期完成交屋手
29 續，點交所有設備鑰匙全部驗收完成，原告並未受有任何損
30 害，則原告請求之違約金應予酌減至1萬元，方屬合理。

31 (四)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 訴訟費用由原告負擔。3. 如受

01 不利判決願供擔保請准宣告免予假執行。

02 三、不爭執事項

03 (一)兩造於107年4月1日簽立幸福綠房屋土地預定買賣契約，由
04 原告向被告購買台中市○○區○○段000號幸福綠建案預售
05 屋。

06 (二)原告繳納房地價款123萬元。

07 (三)被告於110年4月26日取得使用執照。

08 (四)系爭契約第11條第1項第1款約定：「本預售屋之建築工程應
09 在民國107年1月31日之前開工，民國109年12月31日前完成
10 主建築物、附屬建物物及使用執照所定之必要設施，並取得
11 使用執照。但有下列情形之一者，得順延其期間(一)因天災地
12 變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工時間」。

13 四、本院之判斷

14 (一)被告取得使用執照之時間是否已違反系爭契約？

15 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
16 民法第277條前段定有明文。查「本預售屋之建築工程應在
17 民國107年1月31日之前開工，民國109年12月31日前完成主
18 建築物、附屬建物物及使用執照所定之必要設施，並取得使
19 用執照。但有下列情形之一者，得順延其期間(一)因天災地變
20 等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工時間。」系
21 爭契約第11條第1項第1款訂有明文。從而，依約被告取得使
22 用執照時間延展，應以(1)不可抗力存在及(2)致不能施工等項
23 為要件，先予敘明。

24 2. 原告主張被告未依約取得使用執照，為被告所不爭執，然抗
25 辯：因有新冠肺炎此不可抗力之事由致取得使用執照時間應
26 予延長乙節，則為原告所否認，主張被告應就影響之工項、
27 範圍、程度為舉證之責，揆諸上開說明，應由被告就不可抗力
28 存在，並因此致被告不能施工之情形負舉證之責。查(1)嚴
29 重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心於109年1月20日成
30 立，迄至本件言詞辯論終結前，疫情均持續延燒，為本院職
31 務上已知之事實，另「109年間營建業確實有因新冠肺炎造

成中國進口營建物料供應短缺，致使砂、石、水泥製品、磁磚等營建材料無法正常供應或陸續調漲價格，造成缺料狀況」乙節，亦有系爭臺中市不動產開發商業同業公會函文附卷可參（本院卷第215至217頁），則被告抗辯：施工期間遇有新冠肺炎此不可抗力存在，即非無憑。(2)然被告固舉系爭都發局公告及系爭臺中市不動產開發商業同業公會函文，抗辯因新冠肺炎此不可抗力致系爭工程不能施工等語，然系爭函文公告內容僅為市府對疫情期間之紓困措施及施工期限之寬限規定，要為行政機關行政執行之依據，並未涉及民法上私權契約訂定或延長契約之規定等情，有台中市政府陳情整合平台回函附卷可參（本院卷第39頁），另系爭不動產開發商業同業公會函文亦針對整體營造業於疫情期間面臨困境所為通案之說明，並未針對本案被告個案面臨困境為認定，均有前開函文附卷可考，此部分既經原告爭執，自應由被告為舉證之責，然被告迄至本院言詞辯論終結前就所面臨短缺供料之情則未能再舉其他事證以佐其說，是原告主張被告未就疫情下因此遭遇致不施工之情事為舉證，即屬可採。依此，被告抗辯工程期間因新冠肺炎此不可抗力致不能施工，依系爭契約第11條第1項第1款約定得延展取得使用執照之期限等情，舉證尚有未足，難認可採。

3. 次查，被告另舉每日雨量圖抗辯：系爭工程施工期間計有40日全日累積雨量逾40毫米之大雨期日不能施工，應予扣除等語，為原告所否認，主張依中央氣象局公告之大雨標準為24小時累積雨量達80毫米以上，或時雨量達40毫米以上之降雨現象，非被告所指全日雨量達40毫米以上等語，揆諸上開說明，仍應由被告就此不可抗力致不能施工之情形為舉證之責。查被告於本院審理時供稱：只要是事實上無法工作的話，就不應計入工時等語（本院卷第240頁）。然被告就全日雨量達40毫米即有事實上不能工作之情事，並未再舉證以佐其說，則被告抗辯大雨之認定標準以全日雨量達40毫米計之，即難認可採；另中央氣象局公告之大雨標準如原告前開

主張，有網頁資料附卷可稽（本院卷第203至207頁），是原告主張之大雨標準，應較屬可採，此外，本件預售屋工程施工期間全日雨量達80毫米之日數為8日，則有每日雨量表附卷可查（本院卷第169至173頁），依此，被告抗辯依系爭契約第11條1項第1款因大雨此不可抗致不能施工之期日以8日為當，逾此期間，尚非有據。

(二)原告請求給付違約金是否有理由？

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 252條亦有明定。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院仍得參酌上情，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。
2. 查「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳納房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」系爭契約第11條第2項前段定有明文。本件原告業已繳納地價款123萬元，為兩造所不爭執，另原告乃於110年4月26日取得使用執照，距約定之取得時間109年12月31日已逾115日，扣除因大雨不能施工之期日共8日，則依約原告得請求之違約金為65,805元（計算式：0000000*107*0.0005＝65805），惟本院考量被告已依約交付系爭房屋，為原告所不爭執，加以原告於本院審理時亦自陳：未受有損害等語（本院卷第242頁），是本院衡酌疫情持續之現狀及原告受損以及系爭房屋交屋之狀況，認原告主張懲罰性違約金為70,725元，尚嫌過高，應酌減為20,000元，較為合理。

- (三)未按給付有確定期間者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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

01 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
03 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
04 利率為5%，民法第229條第1、2項、第233條第1項前段、第2
05 03條分別定有明文。查兩造對本件被告應給付原告之金錢債
06 務並未約定給付期限，既經原告提起本件訴訟，且起訴狀繕
07 本業於111 年1月10日送達被告，有送達回證在卷可稽（見
08 本院卷第89頁），被告迄未給付，當負遲延責任，是原告請
09 求被告給付自111年1月11日起至清償日止，按週年利率5%計
10 算之遲延利息，亦屬有據。

11 五、綜上：原告依照系爭契約請求被告給付20,000元，為有理
12 由，應予准許，逾此部分，應予駁回。

13 六、本件係適用小額程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
14 436 條之20規定，應依職權宣告假執行。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
16 不生影響，爰不逐一論述。

17 八、依民事訴訟法第436 條之19第1 項、第79條規定，本件訴訟
18 費用額確定為1,000 元（即原告繳納之第一審裁判費1,000
19 元），依兩造之勝敗比例，由被告負擔其中280元，餘由原告
20 負擔。

21 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
22 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
23 法 官 陳航代

24 以上為正本，係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
26 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
27 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
28 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
29 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 中 華 民 國 111 年 6 月 2 日
31 書記官 廖鳳美