

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

111年度中簡字第2205號

原告 陳冠銘

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10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣35,000元，及自民國111年5月14日起至清償日止，按年息百分之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42，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項分別定有明文。本件原告於起訴時，原係以新緯建築開發股份有限公司（下稱新緯公司）及其法定代理人陳元吉為共同被告，請求被告等給付遲延利息新臺幣（下同）84,213元及房屋租金57,205元，並為聲明第1項求為：「被告等應給付原告141,418元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」，嗣分別於民國111年9月13日、111年10月20日當庭撤回對被告陳元吉之起訴及房屋租金57,205元之請求，且經被告等同意（見本院卷第310、376頁）；並於111年10月20日當庭將訴之聲明第1項更正為：「被告即新緯公司應給付原告83,487元及自起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」
（見本院卷第375、376頁），核其性質係減縮應受判決事項
之聲明與訴之撤回，依前開之規定，均屬適法。

貳、實體方面：

一、原告主張：

原告於108年5月10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），購買坐落臺中市○○區○○段00
0地號幸福綠建案預售屋，戶別14K（下稱系爭房屋），根據
系爭契約第11條第1項約定，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，原告於使用執照核發日前已支付房
地價款1,451,940元，為此，爰依契約法律關係，請求被告
給付原告遲延利息83,487元（計算式：已繳房地價款1,451,
940元 $\times$ 115日 $\times$ 0.0005利息＝83,487元）。並聲明：(一)被告應
給付原告83,487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)訴訟費用由被告負擔。
(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(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
成立，其後新冠肺炎疫情則衝擊各項產業，其中營建業面臨
進口砂石、磁磚、電梯、空調、消防、機電設備供應斷鏈、
減產問題，導致建案施工進度延宕，實乃不得已之現況窘
境，而臺中市政府都市發展局依照建築法第53條及臺中市建
築管理自治條例第26條第2項規定，於109年4月7日發佈中市
都工字第1090057515號公告：「109年1月23日至109年12月3
1日領得建築執照及雜項執照或建照執照至109年1月22日仍
有效者，建築期限自動延長2年」（下稱系爭都發局公
告）；另臺中市不動產開發商業同業公會於111年3月18日以
111中市不動產開發商字第19號函稱：「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、

01 石、水泥製品、磁磚等營建材料無法正常供應或陸續調漲價
02 格，造成缺料狀況」、「根據營建署公布109年營造業經濟
03 概況調查報告顯示，109年營造業勞工短缺推估情形…空缺
04 人數以中部地區42397人最多」、「上開原因造成營造業之
05 施工進度幾近延宕，甚至有不得以停工之狀況，本會於109
06 年3月23日才發函請臺中市政府都市發展局延展建築期限2
07 年，而臺中市政府都市發展局於109年4月9日即公告建築期
08 限自動延展2年」等語（下稱系爭不動產開發商業同業公會
09 函文），堪認營建業工料供應短缺為全面性，無法購買其他
10 代替物；依此，被告實因新冠肺炎此不可抗力之事由遲延工
11 期，加以都發局亦已延展建築執照領得期限，則被告取得使
12 用執照之期限應一併予以展延，本件原約定109年12月31日
13 取得使用執照，因上開不可抗力之事由，應順延至110年12
14 月31日止，方屬合理。

15 (二)此外，本件工程乃興建大樓房屋，於房屋外牆完成前之施作
16 期間，如遇有大雨，造成事實上無法施作，即全日雨量達40
17 毫米以上，將無法進行灌漿等正常作業，而根據全日雨量表
18 所示，本件工程進行中共計有8日遇有大雨，此日數應予扣
19 除，不計應入違約天數。

20 (三)被告於新冠肺炎疫情期間，克服原料、工資、缺工等困境，
21 仍依約如期完成交屋手續，點交所有設備鑰匙全部驗收完
22 成，原告並未受有任何損害，則原告請求之違約金應予酌減
23 至2萬元，方屬合理。

24 (四)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 訴訟費用由原告負擔。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之系爭契約
27 書、使用執照、原告之繳款明細、工程變更追加減明細表、
28 被告擬定之協議書、兩造之LINE對話紀錄等件影本為證（見
29 本院卷第23-27、57-205頁），被告就兩造於108年5月10日
30 簽立系爭契約，由原告向被告購買系爭房屋、原告業已繳納
31 房地價款1,451,940元、被告於110年4月26日取得使用執

01 照、系爭契約第11條第1項第1款約定：「...使用執照應於1
02 09年12月31日前取得」等情，並不爭執（見本院卷第235、2
03 36、239頁），惟就原告請求被告應依系爭契約給付83,487
04 元部分，則否認在卷，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者
05 厥為：1.被告取得使用執照之時間是否已違反系爭契約？若
06 肯定，則2.原告請求被告給付違約金是否有理由？數額為
07 何？析述如下。

08 (二)被告取得使用執照之時間已違反系爭契約：

09 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。

10 民法第277條前段定有明文。查「本預售屋之建築工程應在1
11 07年1月31日之前開工，109年12月31日前完成主建築物、附
12 屬建物物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但
13 有下列情形之一者，得順延其期間(1)因天災地變等不可抗力
14 之事由，致賣方不能施工者，其停工時間。」系爭契約第11
15 條第1項第1款訂有明文。從而，依約被告若欲延展取得使用
16 執照時間，應以「不可抗力存在」及「致不能施工」等項為
17 要件，先予敘明。

18 2. 原告主張被告未依約於109年12月31日前取得使用執照，為
19 被告所不爭執，然抗辯：因有新冠肺炎此不可抗力之事由致
20 取得使用執照時間應予延長等語，是被告應就不可抗力存在
21 在，並因此致被告不能施工之情形負舉證之責。查(1)嚴重特
22 殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心於109年1月20日成立，
23 迄至本件言詞辯論終結前，疫情均持續延燒，為公眾所得知
24 悉之事實，另「109年間營建業確實有因新冠肺炎造成中國
25 進口營建物料供應短缺，致使砂、石、水泥製品、磁磚等營
26 建材料無法正常供應或陸續調漲價格，造成缺料狀況」乙
27 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
28 （本院卷第259-261頁），是被告抗辯：施工期間遇有新冠
29 肺炎此不可抗力存在，應非無憑。(2)被告固舉系爭都發局公
30 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
31 肺炎此不可抗力致本件工程不能施工、延遲取得使用執照等

01 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
02 施工期限之寬限規定，屬行政機關行政執行之依據，並未涉
03 及民法上私權契約訂定或延長契約之規定一情，有臺中市政
04 府陳情整合平台回函附卷可參（見本院110年度中小字第484
05 7號卷第39頁）；且內政部亦於111年5月21日發佈新聞稿
06 稱：建照展期為行政管理措施，並不影響預售屋買賣契約取
07 得使用執照期限的民事契約效力，賣方不得逕以建照展期要
08 求消費者無條件配合順延契約約定之取得使用執照期限等
09 語，有內政部新聞稿在卷可查（見本院卷第301、303頁）；
10 另系爭不動產開發商業同業公會函文係針對整體營造業於疫
11 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
12 臨困境為認定，均有前開函文附卷可考，是被告迄至本院言
13 詞辯論終結前，就所面臨短缺供料之情既未能再舉其他事證
14 以佐其說，則被告抗辯本件工程期間因新冠肺炎此不可抗力
15 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
16 使用執照之期限一節，舉證尚有未足，難認可採。

17 (二)原告請求給付違約金35,000元有理由：

- 18 1. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
19 第 252條有所明定。又違約金之約定，乃基於個人自主意思
20 之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本
21 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
22 人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人
23 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
24 義等值之原則，法院仍得參酌上情，依職權減至相當之金額
25 （最高法院102年度臺上字第1606號判決意旨參照）。
- 26 2. 按「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一
27 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
28 方。」系爭契約第11條第2項前段定有明文。承前所述，本
29 件原告業已繳納地價款1,451,940元，另被告乃於110年4月2
30 6日取得系爭房屋建築工程之使用執照，距約定之取得時間1
31 09年12月31日已逾115日，兩造並不爭執（見本院卷第17、2

35、236、376頁），堪信為真。而本件工程乃興建大樓房屋，於房屋外牆完成前之施作期間，如遇有大雨，恐將造成事實上無法施作，經被告答辯在卷（見本院卷第239頁），本院酌以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（見本院卷第354-358頁）；綜觀全卷，被告並未就其抗辯之全日雨量達40毫米以上時、有何事實上不能施工之情形舉證以實其說，是認應以上揭中央氣象局公告之大雨標準作為本件工程無法施工日數之認定標準，始屬公允。查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，有臺中氣象站逐日雨量表附卷可查（見本院卷第379-383頁），依此，被告依系爭契約第11條1項第1款抗辯、因大雨此不可抗力致不能施工之期日，應以8日為當，兩造對此亦未爭執（見本院卷第239、310頁），洵堪認定。扣除因大雨不能施工之期日8日後，被告逾期取得使用執照之日數即為107日，依約原告得請求之違約金本為77,679元（計算式： $1,451,940 \times 107 \times 0.0005 = 77,679$ ，元以下四捨五入）。惟本院考量被告延遲取得使用執照後，已依約於110年6月如期交屋予原告，並未因此影響原告原本承租房屋之租期，有原告與承租房屋房東之Line對話列印資料、交屋切結書影本在卷可稽（見本院卷第43-51、267頁），原告並未爭執（見本院卷第376頁），本件原告迄今復未能就被告未依期取得使用執照一節是否造成原告損害？造成何種損害？提出證明為佐，是本院衡以新冠肺炎疫情持續之社會現狀、原告已付價款數額、實際受損程度不明，以及系爭房屋交屋狀況、被告曾提出協議書願意給付原告41,688元（見本院卷第57頁）等節，認原告原依約得請求之懲罰性違約金77,679元，尚嫌過高，應酌減為35,000元，方為合理。

- (三)末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

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
03 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
04 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
05 利率為5%，民法第229條第1、2項、第233條第1項前段、第2
06 03條分別定有明文。本件原告對被告之金錢給付債權，核屬
07 無確定期限之給付，亦未約定利息，既經原告起訴，而於11
08 1年5月13日送達民事起訴狀繕本予被告，有本院之送達證書
09 明在卷足佐（見本院卷第211頁），被告迄未給付，則自送
10 達起訴狀繕本之翌日即111年5月14日起，至清償日止，當應
11 負年息百分之5計算遲延利息責任。準此，原告併請求被告
12 給付自民事起訴狀繕本送達翌日即111年5月14日起，至清償
13 日止，按週年利率5%計付遲延利息，核無不合。

14 四、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付35,000元，及自11
15 1年5月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，洵
16 屬正當，應予准許。原告逾此數額之請求，則無理由，應予
17 駁回。

18 五、本件事證已臻明確，本案其餘攻擊方法及所舉證據，經審酌
19 結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明
20 。

21 六、本件係適用簡易程序所為被告一部敗訴之判決，應適用民事
22 訴訟法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分依職權宣
23 告假執行。至原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，僅在促使
24 法院注意依職權宣告假執行而已，此部分尚無庸另為准駁之
25 諭知。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 111 年 11 月 22 日
28 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
29 法 官 林秉暉

30 以上為正本係照原本作成。

31 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

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 11 月 22 日
05 書記官 巫惠穎