臺灣雲林地方法院民事簡易判決

114年度六簡字第343號

原　　告　林煒凱
訴訟代理人　陳虹均律師
複 代理 人　楊劍合
被　　告　凱瀧建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳義輝
訴訟代理人　盧志科律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國115年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣42萬0,920元，及自115年1月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告負擔百分之97，餘由原告負擔。
四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣42萬0,920元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，民事訴訟法第24條第1項定有明文。查兩造於民國（下同）108年7月25日簽訂「房屋預定買賣契約書」（本院卷第19-41頁，下稱系爭契約書），而依系爭契約書第30條約定：「因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。」復依系爭契約書第2條第1項記載，本件買賣標的為「享未來」建案（下稱系爭建案）第5樓A5戶（下稱系爭房屋），係坐落於雲林縣○○市○○段000地號土地（下合稱系爭房地），足認兩造已合意由本院管轄。又本件訴訟亦非屬專屬管轄之訴訟，是本院依前揭規定，對本件訴訟自有管轄權，合先敘明。
二、復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求

之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。上開規定於簡易訴訟程序適用之，同法第436條第2項亦規定甚明。查本件原告起訴聲明原為：「被告應給付原告新臺幣（下同）41萬4,620元，及自114年8月11日起至取得使用執照之日止，按日給付原告535元。」等語（本院卷第9頁），原告嗣於115年1月6日具狀變更訴之聲明為：「被告應給付原告43萬1,740元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」等語（本院卷第203頁），原告上開所為，經核與前開規定並無不合，應予准許。

三、本判決依民事訴訟法第434條第1項之規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

四、法院之判斷：

㈠本件原告主張於民國108年7月25日以總價709萬元向被告及地主陳森賓購買系爭房地，並分別與被告及陳森賓簽立系爭契約書及土地預定買賣契約書，兩造簽約後，原告陸續於108年7月16日匯款10萬元、108年7月23日匯款61萬元、112年9月7日匯款36萬元，合計匯款107萬元等情，業據其提出與所述相符系爭契約書（本院卷第19-41頁）、土地預定買賣契約書（本院卷第43-71頁）、統一發票（本院卷第91頁）等件為證，堪信原告上開主張為真實。然而，原告援引「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱系爭應記載事項）第12條第2項規定，主張被告遲延取得使用執照，應給付原告遲延利息等語，則為被告所否認，是本件爭點厥為：原告主張被告逾期取得使用執照，依系爭應記載事項第12條第2項規定，請求被告給付原告按已繳系爭房地價款乘以日息萬分之5計算之遲延利息，有無理由？詳如後述。

㈡按定型化契約，係由締約當事人之一方預先擬定契約條款，他方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，為恐當事人間因經

濟上與智識上地位不對等，使締約地位弱勢之一方喪失決定契約內容之自由，故消費者保護法（下稱消保法）第12條、第16條針對定型化契約條款之效力為管制之規範。同法第17條第1項、第4項、第5項分別規定：「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1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」，就中央主管機關得公告特定行業定型化契約應記載或不得記載之事項及效力予以規定。鑒於中央主管機關依據消保法第17條第1項規定公告之「應記載及不得記載事項」，係屬於對消費者權益最低限度之保障，自不容許契約當事人以定型化契約方式，訂定更不利於消費者之條款。其違反者，該定型化契約條款無效，而以中央主管機關公告之特定行業定型化契約應記載之事項為契約內容，作為雙方權利義務關係之依據（最高法院109年度台上字第469號判決意旨參照）。經查，本件被告為營建住宅房屋出售之企業經營者，而本件原告為購置不動產以為居住目的使用之消費者，且系爭契約書為被告預先擬定，目的為與向其預購系爭建案不動產之多數消費者訂立同類契約使用，是系爭契約書自屬消保法所稱之定型化契約，自應受消保法對於定型化契約所為之規制。又，按主管預售房屋之企業經營者之內政部所訂定系爭應記載事項第12條規定：「開工及取得使用執照期限：㈠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。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。㈡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。」（本院卷第81頁），揆諸前揭說明，本件應認系爭應記載事項亦為兩造契約之內容，作為雙方權利義務關係之依據。經查，本件系爭契約書第11條開工及取得使用執照期限項下，固未約定賣方逾期取得使用執照，是否應給付買方遲延利息及給付之計算方式，惟系爭應記載事項既為兩造契約內容之一部，則原告主張依系爭應記載事項作為請求被告給付遲延利息之依據，即非無據。又兩造於系爭契約書第11條開工及取得使用執照期限已特別約定：「應在108年11月19日之前開工，112年5月19日之前取得使用執照」等語（本院卷第27頁），是系爭建案本應於112年5月19日前取得使用執照，惟被告自承遲至114年9月12日始取得使用執照（本院卷第107頁），並提出雲林縣政府核發之使用執照影本為證（本院卷第131頁），則原告主張被告逾期取得使用執照，應按前開系爭應記載事項第12條第2項之規定給付原告遲延利息，洵屬有據。

㈢被告辯稱新冠肺炎疫情發生後，雲林縣政府2次公告准延長建築期限共2年，據此主張使用執照取得期間應延長2年至114年5月19日等語，固提出雲林縣政府公告（本院卷第133-135頁）為證，此為原告所否認。惟本院審酌上開公告內容，可知雲林縣政府為因應新冠肺炎疫情對於營建產業之衝擊，固於110年5月19日及111年2月21日以公告，允許於110年1月1日至同年12月31日及111年1月1日至同年12月31日期間已領得建築執照或雜項執照之建築案者，依建築法第53條第3項及雲林縣建築管理自治條例第24條等規定，先後自動延長建築期限各1年等情。然上開公告僅係行政機關考量新冠肺炎疫情之影響，從寬通案給予建築業者增加建築期限之一般處分，屬建築行政主管機關之職權，並無變更私法上權利義務之效力，亦無從反映營建業各建案因疫情實際施工時間之增減，自非系爭契約書第11條第1項第2款所稱「因政府

法令變更或其他非可歸責賣方之事由，其影響期間」之事由；況且，本院參以系爭建案之其他買受人就與本案雷同之原因事實為起訴之他案事件（原審案號：本院113年度六簡字第333號、上訴審案號：114年度簡上字第53號），經本件兩造當庭同意引用卷證（本院卷第277頁），依被告於他案原審審理時所提出之彰晟營造工程股份有限公司（下稱彰晟公司）施工日誌（他案原審卷第451-565頁），亦可知被告於上開公告期間仍有施工之事實，是被告既未能舉證證明系爭建案於此期間有因此不能施工之情形，則被告主張其取得使用執照期限應順延2年至114年5月19日為止云云，自不足採。

㈣被告辯稱系爭建案住戶多達170戶，且有70餘戶提出變更設計，經雲林縣政府審認應先通過都市計畫審查後，始得繼續進行第2次建築執照變更審查程序，故而延宕後續申請使用執照之期日，而原告簽約時已知住戶數甚多，自應受系爭契約書第11條第1項第3款約定之拘束等語，此為原告所否認。惟按系爭契約書第11條第1項第3款第1目固有約定：「因可歸責於買方下列事由發生時：1.買方要求變更設計至遲延竣工時，得順延取得使用執照之期間。」又按系爭契約書第12條第2項約定略以：「買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。…」（本院卷第27-28頁）。是依上開約定，縱申請變更設計，然是否變更設計，仍需經被告同意及於被告指定之相當期限內為之。然查，本院審酌原告買受系爭房屋並未向被告申請變更設計，此為兩造不爭執之事實，則原告是否應受系爭建案之其他買受人變更設計而使被告遲延申請核發使用執照期日之不利益，已非無疑；其次，被告對於是否提供買方變更設計之客變服務，被告係有決定權限，且被告身為企業經營者，理應通盤考量變更設計是否影響施工工期，倘可能影響工期，則重新約定完工期限，實無約定完工期限

後，卻要求買受人承擔因變更設計所致遲延完工之不利益之理。準此，被告事先既可全盤考量及評估風險，然被告自願承擔風險，接受客戶變更設計之要求，縱因此影響工期，亦屬可歸責於被告之事由，被告自不得據此主張順延取得使用執照之期間，是被告上開所辯，於法無據，本院礙難採憑。

㈤被告辯稱系爭建案施工期間，因新冠肺炎疫情，模板工程缺工，致增加128日工期，主張得延展取得使用執照128日等語，此為原告所否認，經查，我國新冠肺炎疫情於109年1月間發現首例，嗣因疫情擴散進入社區，於110年5月11日進入至第二級警戒，並對於個人外出、集會活動、營業場域、大眾運輸實施相關限制措施。其後自110年5月19日提升防疫警戒至第三級，迄至同年7月27日始再降至第二級，於第三級警戒期間（共69日）停止室內5人以上、室外10人以上聚會，當時政府採取嚴格隔離政策，為公眾週知之事實。斯時系爭建案正值結構體建築階段，而於新冠肺炎疫情第三級警戒期間，因嚴格隔離政策就就建築業之施工確實造成一定程度之影響，非被告所得以預料，應堪認定。復查，行政院公共工程委員會以110年6月18日工程管字第11003006531號函文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，就第三級警戒期間工程仍部分進行者，提供展延疫情警戒第三級期間之1/2工期之處理方式，有行政院公共工程委員會以110年6月18日工程管字第11003006531號函文在卷可參（本院卷第193-196頁、他案原審卷第597-601頁），上開行政院公共工程委員會雖係針對公共工程所發佈，然該函文揭示為配合疫情第三級警戒期間之防疫措施，降低人員移動或接觸之風險，致影響公共工程之進行，考量個案確有工期展延舉證及認定之困難性，因而提供處理方式。系爭建案雖非公共工程，但建築工程本質上並無不同，於新冠肺炎疫情第三級警戒期間，為配合防疫措施，降低人員移動或接觸之風險，確實會影響工程之進行，考量被告對於系爭建案工期展延確有舉證及認定之困難，本院認新

冠肺炎疫情第三級警戒期間69日，應屬系爭契約書第11條第1項第2款約定「因其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」之事由，則被告主張於新冠肺炎疫情第三級警戒期間，應比照上開函文，展延1/2工期即34.5日，應堪採憑。至被告主張因新冠肺炎疫情，以致模板工程缺工，因此增加128日工期，取得使用執照期間得順延128日乙節，惟本院參酌被告於他案原審審理時所提出之彰晟公司施工日誌（他案原審卷第451-565頁）所載，系爭建案於上開第三級警戒期間並非全然未施工，且被告並未舉證證明系爭建案施工期間，模板工程工人確有缺工之事實，則被告主張因模板工程缺工，致遲延完工，取得使用執照期間得順延128日云云，尚無足取。

㈥被告辯稱系爭建案自108年10月11日起至112年5月19日止之施工期間，24小時累積雨量達50毫米以上日數計27日，依系爭契約書第11條第1項第1、2款約定，得順延取得使用執照期間27日等語，此為原告所否認，惟查，降雨是否影響系爭建案之施工，應參諸工程特性及工作內容，依工項性質及施工時之客觀環境分別判斷，如為室內工項未必受到天候因素影響，並非得以特定時間內之降雨量一概而論，尚待被告就其受影響工項及不能施作之日數逐一證明，然被告就其主張24小時累積雨量達50毫米以上之施工日期，確實因下雨影響其施工之事實，並未舉證證明以實其說，且觀諸被告於他案原審審理時所提出之彰晟公司施工日誌，縱使是24小時累積雨量達50毫米之雨天，系爭建案仍然有施工之情形，並未因雨量達50毫米以上，致被告不能施工，是被告主張降雨量達50毫米以上之天數，屬天災等不可抗力事由或非可歸責於賣方之事由，得順延取得使用執照期間云云，自不可採。

㈦被告辯稱系爭建案施工期間，因新冠肺炎疫情爆發，依民法第227條之2第1項情事變更原則，據此請求減輕或免除賠償責任或變更契約原有之效果等語，此為原告所否認。而按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依原有效果顯失

公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。前開情事變更原則，固旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平之結果。惟查，本件兩造簽訂系爭契約書時，被告雖無法預見新冠肺炎疫情之發生，且新冠肺炎疫情對系爭建案之施工確實造成一定程度之影響，然本院審酌因新冠肺炎疫情，為配合防疫措施，降低人員移動或接觸之風險，確實會影響工程之進行，就系爭建案得順延取得使用執照期間34.5日，已如前述，是本院已考量新冠肺炎疫情，而認定應順延被告取得使用執照期間，並因此調整被告原定遲延利息給付之天數及金額。又，本件系爭建案係於108年5月20日取得建造執照，於同年9月23日開工，遲至114年9月12日始取得使用執照，是被告自取得建造執照時起迄至取得使用執照期間，長達6年3月餘，與系爭契約書所約定取得使用執照時間即112年5月19日相較，工期延宕天數長達2年3月餘，足認有嚴重違約之事實，並非僅因新冠肺炎疫情所致，應係可歸責於被告之事由致遲延完工，是被告以情事變更為由，依民法第227條之2第1項規定，請求減少其違約給付，實不足採。

㈧被告辯稱系爭建案於111年6月16日完成結構已可請款，但考量疫情對工期影響，出於善意而未立即請款。嗣原告於112年9月7日始給付結構完成款項36萬元，依年息5%計算，原告因此受有利益21,750元，被告自得依民法第216條之1規定，請求扣除部分金額21,000元等語，此為原告所否認。而按系爭契約書第7條約定略以：「買方應依『房屋付款明細表』之規定繳款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度

所定付款明細表之規定於工程完成後繳款，…並於接獲賣方通知七日內自行匯款至賣方指定之金融帳號。」；第8條約定略以：「買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算遲延利息…」等語。惟查，有關本件系爭建案之工程進度為何？何時該繳款？被告對此知之甚稔，而原告則無從知悉工程完成之進度，且依上開系爭契約書第7條約定，原告係於接獲被告通知7日內匯款，倘被告不為通知，原告即無從知悉何時應繳款及應繳款之金額。因此，原告之付款義務應於被告為「付款通知」後始產生。再者，參酌民法第229條第2項規定，債務人對於給付無確定期限之債務，須經債權人催告而未為給付，始負遲延責任，而系爭建案各期款項，屬給付無確定期限之債務，未經被告催告，即無遲延可言。又，本件被告自承其至112年9月7日始向原告收取結構完成之期款36萬元（本院卷第123頁），然並無證據證明被告在此之前，有催告原告給付該期款項，則原告就該期款債務並無遲延可言，自難認原告因此受有遲延給付之利益，是被告主張依民法第216條之1規定，應扣除原告遲延給付之利益21,000元，顯無理由。

㈨被告辯稱原告請求以已繳系爭房地價款乘以每日萬分之5計算遲延利息，違約金金額過高，請求酌減等語，此為原告所否認。而按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第1、2項定有明文。復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條亦有明文規定。經查，系爭應記載事項第12條第2項前段規定：「賣方如逾前款期限未取得使用執照者，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。」

並未明文約定係懲罰性違約金，性質屬於損害賠償額預定性之違約金。又按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償總額預定性質者，係作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總額，目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失利益為限（民法第216條規定參照）。法院對於損害賠償總額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害，為主要之考量因素，以判斷約定之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第2381號判決意旨參照）。惟查，本院爰審酌本件為預售屋買賣，原告先行繳付一定金額之系爭房地價款，並未同時取得等價利益，尚待被告如期取得使用執照，進而交屋，兩造繼續依約履行，如被告逾期完工，致原告延後取得房屋，依通常情形，原告受有因遲延取得房屋之預期利益之損害，於已繳付價款持續由被告保有之情況下，每逾1日按已付系爭房地價款依萬分之5計算之違約金，應無過高情事，自無酌減之必要，是被告上開主張，洵無足採。

㈩基上，本件原告得請求被告給付之遲延利息為若干？

本件被告依系爭契約書第11條約定，本應於112年5月19日之前取得使用執照，因受新冠肺炎疫情第三級警戒之影響得延長取得使用執照34.5日，故被告即應於112年6月23日之前取得使用執照，惟其遲至114年9月12日始取得使用執照，則原告自得請求被告按系爭應記載事項第12條第2項規定給付遲延利息等情，均經本院認定如前述。又本件原告陸續於108年7月16日匯款10萬元、108年7月23日匯款61萬元、112年9月7日匯款36萬元，合計匯款107萬元，亦為兩造所不爭執。惟查，本件被告逾期取得使用執照，其應負遲延責任之期日自112年6月24日起至取得使用執照之日即114年9月12日止，共計812日。而本件原告於112年6月24日起至112年9月6日止

之累計繳款金額為71萬元，得請求被告給付遲延利息核計為2萬6,625元（計算式：71萬元×0.0005×75日＝2萬6,625元）；又原告於112年9月7日起至114年9月12日止之累計繳款金額為107萬元，得請求被告給付遲延利息核計為39萬4,295元（計算式：107萬元×0.0005×737日＝39萬4,295元），合計為42萬0,920元（計算式：2萬6,625元＋39萬4,295元＝42萬0,920元），是原告請求被告給付遲延利息，於上開准許範圍內，核屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

五、本件原告於115年1月6日所提出之「民事變更訴之聲明暨準備㈠狀」（本院卷第203-215頁）繕本，已於同日送達被告訴訟代理人，此有本院公務電話紀錄暨被告訴訟代理人簽收之書狀影本等件附卷足憑，是經原告以前開起訴狀繕本催告後，被告迄今仍未給付，則原告併請求被告給付自繕本送達後翌日即115年1月7日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，依民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規定，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭契約書暨系爭應記載事項之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示金額及利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，認與本件判決結論均無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之規定，依聲請宣告被告預供相當之擔保，得免為假執行。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　7　　日

斗六簡易庭　　法　官　溫文昌

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　7　　日

書記官　廖千慧