臺灣雲林地方法院民事判決

114年度六訴字第6號

原　　告　姜穎宏

　　姜宗文

上二人共同

訴訟代理人　陳虹均律師

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

上列當事人間給付遲延利息事件，於中華民國115年8月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告姜穎宏、姜宗文各新台幣726,600元，及均自民國115年2月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序方面：

一、按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院得命合併辯論。民事訴訟法第205條第1項定有明文。而謂相牽連者乃數宗分別提起之數宗數訴訟，其防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。本院114年度六訴字第5、6等2件，其被告均相同，且上開案件其防禦方法所主張之法律關係，在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性，依上開規定自得合併辯論，分別裁判。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。原告起訴原聲明：一、被告應各給付原告新台幣（下同）696,300元，及自民國114年8月11日起至取得使用執照之止日，按月給原告940元；二、訴訟費用由被告負

擔。嗣於115年2月2日具狀就聲明第一項變更聲明為：被告應各給付原告726,200元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，核屬聲明之擴張，依上開法條規定意旨，應予准許。

貳、實體方面：

一、而兩造就【享未來】編號一樓店面所訂立之房屋預定買賣契約書，以下就建築方面事項以系爭建案稱之；就房屋預定買賣契約書以系爭房屋買賣合約書稱之。

二、原告主張其向被告購買附表之房屋及基地，依系爭房屋買賣合約書第11條第1項本文約定「開工及取得使用執照期限」，被告應於民國112年5月19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。詎料，被告興建進度嚴重落後，迄114年9月12日始取得使用執照；依同條第第2項約定：賣方（即被告）如逾前款期限未開工或未取得使用執照，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，原告所買兩戶所繳價金之日期及金額如附表所示，被告應各給付原告新台幣696,300元，並變更聲明：被告應給付原告新台幣726,600元，及自民國115年2月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、本院之判斷：

原告主張其與被告成立附表房屋之系爭買賣契約，並依附表所示之日期及金額交付價款與被告，且依系爭房屋買賣合約書，被告應於民國112年5月19日取得系爭房屋之使用執照，然被告遲至114年9月12日始取使用執照等情，業據其提出出預定房屋預定買賣契約書、土地預定買賣合約書、繳款統一發票、房屋付款明細表、建築執照等件為證，為被告所不爭執，堪信為真實。至原告主張被告按系爭房買賣合約書第11條第1項本文約定，未於112年5月19日前取得系爭建案之使用執照，應依同條第2項規定給付遲延利息等節，為被告所否認，並以下面言詞置辯。經查：

㈠依系爭契約第11條第2項約定：「本預售屋「享未來」之建

築工程應在民國108年11月19日之前開工，民國112年5月19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。但有下列情形之一者，得順延期間：1.因天災地變等不可抗力之事由，致乙方（即被告）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乙方之事由發生時，其影響期間。」、3.因可歸責於買方下列事由發生時⑴買方要求變更設計至遲延竣工時。⑵買方有一期未依約按時付清應給付之各期款及因逾期付款之滯金時。4.因鄰房糾紛事件時，於行政調解或當事者雙方協商，其影響期間；第2項約定：「賣方如逾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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」（見本院卷第35頁），是被告如未於112年5月19日完成系爭建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，除非有不可抗力或其他不可歸責之事由而得順延期間外，即應自遲延日起至取得使用執照之日止，給付依原告已付房地價款金額按日息萬分五計算之遲延利息。再按債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院97年度台上字第1000號民事判決意旨參照）。查被告於112年5月19日仍未取得系爭建案之使用執照，而於114年9月12日始取得乙節，此為被告所不爭執，自應依房屋買賣合約書第11條第2項前段約定負遲延利息之責，被告抗辯就上開遲延有不可歸責之事由，即應由被告負舉證之責。

㈡被告固抗辯雲林縣政府因應COVID-19疫情，分別於110年5月19日、112年2月21日公告，領有雲林縣有效期間之建築執照，各延長建築期限1年，該2次公告准延長建築期限共2

年，即自112年5月19日延長至114年5月19日，屬系爭房買賣合約書第11條第1項第1、2款約定「因天災地變不可抗力之事由，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」」，故系爭使用執照依照原約定期限，應延長2年至114年5月19日等情。惟按⑴COVID-19疫情衝擊國內各產業，受疫情影響，尤其國內營建業面臨進口砂石、磁磚、電梯、空調及消防等機電設備供應鏈斷鏈、減產問題，導致許多建案施工進度延宕甚至不得已停工之窘境。為體恤營建業者之經營困境，雲林縣政府乃依據建築法第53條第3項及雲林縣建築管理自治條例第24條之規定，分別於民國110年5月19日、111年2月21日陸續宣布延長建造執照、雜項執照之建築期限各1年，無須另行申請，以避免興建工程延宕，未能於法定建築期限內竣工等特殊情形發生，致衍生建照失效等後續問題。然上開公告，旨在延長符合特定條件承造人建造執照及雜項執照之施工期限，係因建築法第53條規定，取得建造執照或雜項執照時除有依規定申請展期，未於建築期限內完工時執照將失其效力，考量新冠疫情一時衝擊國內產業，為使承造人在疫情經過期間內之施工可更具彈性，避免因工程延宕未如期竣工致建照失效，是將建築期限給予通案之延長。其性質僅為建築主管機關對建築期限之寬限措施，無從反應承造人各建築案因疫情實際施作時間之增減，亦無變更私法權利義務之效力。⑵又上揭公告乃屬行政處分性質，係政府體恤營建業者之經營困境，而為之便宜措施，自非系爭買賣合約書第11條一、2.所稱「因政府法令變更或其它非可歸責賣方之事由發生」之障礙事由，因而影響建築期間之進度，況行政機關之處分並無變更私法上權利義務之效力，亦不影響一般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權利義務，故被告自不得執主管機關准予展延建築執照工期為由，而認為取得使用執照之期限亦一併予延長，被告主張取得使用執照期限應延長2年，至114年5月19日為止，應無可採。

㈢被告復辯稱：系爭建案因客變要求，對工程提出加減報價，此應屬系爭房屋買賣合約第11條一、3.(1)「買方要求變更設計至遲延竣工時」而因可責於買方之事由發生，得順延取得使用執照期間之約定。並提出工程追加減報價單、系爭建案申請「隔間變更」之戶別、變更圖等為證，查系爭買賣合約書乃被告所單方製作，並預定用於同種類契約之條款而訂定之契約，為定型化契約，兩造並無爭執，自有消保法上揭規定之適用。又內政部製頒之預售屋買賣契約應記載及不得記載事項第12條第1項規定：「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。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。」故依上開規定，僅於有第1款、第2款所定事由，得展延使用執照取得期限。然系爭房屋買賣契約第11條一、3.(1)買方要求變更設計至遲延竣工時，亦得延展。顯然增加出賣人得展延使用執照取得期限事由，為上開預售屋買賣契約應記載事項第12條第1項規定所無；該增加之約定，限制消費者之權利行使，並片面減免賣方之責任，依消保法第17條第4項，應為無效。是被告執系爭房屋買賣契約第11條一、3.(1)「買方要求變更設計至遲延竣工，得順延其期間約定，因而抗辯應再延長，應屬無據。再觀諸系爭買賣合約書第12條關於建築設計變更之處理約定，買方申請變更設計應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之。職是，是否提供買方變更設計客變服務，被告有決定權限，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。綜上，被告本可事先全盤考量及評估風險，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，自不

得據此主張順延取得使用執照之期間。被告再辯稱:系爭建案共107戶提出變更設計，變更數量超過10%，雲林縣政府因而認定系爭建案必須通過都市計畫審查後，始得繼續進行第二次建築執照變更審查程序，導致因此延宕，足證被告該次建照執照申請與原告等客戶之客變攸關。然而原告並未申請客變，此為兩造所不爭執，自不能將他人因客變導致之不利益轉嫁予原告。何況其餘申請客變之住戶大多在111年1、2月間，但被告遲至112年6月5日才提出第二次變更，故其不當之延誤申請應與是否客變無關；又同一建案之爭訟，經本院114年度簡上字53號、58號函請蔡國勇建築師事務所就客戶變更設計是否影響都市設計審議之使用執照之取得情形，經答回覆稱:「二…凱瀧公司於110年10月至111年10月間陸續提出變更設計需求及草圖，計達70餘戶，約占全案戶數四成，委本所製作正式申請書圖於112年7月11日送件申請建築執照變更設計預審及都市設審議，於113年6月26日核定「都市計畫審議書」，113年7月23日建照正式掛號，再於113年12月12日取得建築執照。四、變更設計及都市設計審議之際，客變工程通常亦可同步進行。」(本院卷第321頁)等語。可知客戶變更設計應無影響都市設計審議，而可同步進行，是被告所辯應無可採。

㈣被告再辯稱:系爭建案之模板工程因疫情缺工致增加128日工期，得延展取得使用執照128日乙節。被告上開主張，無非係以證人曹昌正（系爭建案工地主任）根據疫情期間工地主任所記載之施工日誌加以推算，模板工程原28天建一層樓，因缺工需36天始能蓋完成一樓，亦即一層增加8天，系爭建案（包含一樓夾層）至15樓共16層，受疫情缺工影響致增加日數128日為其論據，且其於本院113年度六簡字第332～335、361號案件中證稱：係依雲林縣政府的勘驗期限做推估，36天我是透過施工日報表的出工數去用每月的平均值換算而來的；我們的工程分為結構跟裝修，結構以模板為最大宗，我們模板完工後才有水電、鋼筋之類的，這邊完成以後又回

到模板的工程，就是一個階段一個階段，模板工程是占最大宗，因為結構體的工程是主要徑，結構工程沒有完成後續的裝修就沒有辦法接續。系爭建案中之工種、工別，超過24種以上等語。惟證人曹昌正並非該工程日誌之記錄人，對於當時工地現場狀況未必可完全掌握，則因疫情缺工影響工程之程度為何？未必可以精確計算。而系爭建案之工種眾多，證人稱超過24種，且一般模板工程只是混凝土泥作之一部分，通常僅占營造成本少部分，證人卻以模板遲延工期作計算基礎，應不具代表性，以偏蓋全，顯屬不當。況證人亦證稱：模板完工後才有水電、鋼筋之類的，這邊完成以後又回到模板的工程，就是一個階段一個階段，板模有時候有出工，有時候沒有出工，這中間會有其他工種的出工等語，可見縱使「模板」未上工，其他工別仍可繼續施工，其他工別是否必然受模板工程影響進度，致影響系爭建案整個工程進度，也未可知。再者，證人既是依其不甚了解之雲林縣政府的勘驗期限做推估，然而每個建案之樓地板面積未必相同，證人僅依雲林縣政府的勘驗期限，以每樓層28天完成之標準推估，依系爭建案出工數，算出完工日數必須增加至36日，整個建案須增加128日之工期，要難以採信。

㈤被告復辯稱:系爭建案施工期間，雲林縣斗六市當日累積雨量超過50毫米之日期為27日，應延長使用執照取得期限部分。

1.依據系爭買賣合約書第11條但書記載，得順延使用執照之期間，必須「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』」，亦即需其情事已達工程「不能繼續施作」而「停工」之程度時，始得以順延。

2.被告主張依中央氣象署114年2月24日函附斗六氣象站逐日水量資料，系爭建案於108年10月11日至112年5月19日（原約定取得使用執照期間）止之施工期間內，24小時累積雨量達50毫以上者計27日，此受天侯影響期間，要屬無法歸責被告事由，得延展取得使用執照期限等語。惟被告係引用臺北市

政府工程契約訂約後工期核算要點第5點為不計工期之依據，然依上開要點，施工日遇雨天，不論雨量大小，即得不計工期，與臺灣係海島型多雨潮濕之氣侯型態不符，要難以直接採用。且依上開斗六氣象站逐日水量資料，可知下雨月份集中在6至8月，而下雨最多之月份為8月，其中108年8月份下雨21天、109年8月下雨20天、110年8月下雨18天、111年8月下雨18天、112年8月下雨14天，若依該標準，系爭建案各年度在8月間有將近半個月以上不能計入工期，顯不合理。

3.再依證人曹昌正證述：「(方才提示的施工日誌，有無受到強降雨而影響到板模的施工？）在庭上的短時間內我無法判斷有無影響。」、「(業界有無規定降雨量達到多少就應該停工？）我們業界沒有，但是工程會之類的單位有規定，但是這個規定是針對公家機關，但是一般的營造廠會引用。」、「（方才證述工程會之類的單位有規定降雨多少就停工，請問具體數量為何？）好像30還是50毫米，但我不確定。」等語。可知證人亦無法評估強降雨影響到板模的施工之程度，而證人所述降雨達30或50毫米之程度就會停工之情形，既是其猜測，而不確定，自不得逕為採信。況依被告提出之工作日誌及氣象局降雨資料互為比對，縱當日累積雨量超過100毫米以上，如除了過年期間有休息外，不論有無降雨、降雨量多寡皆有施工，例如：110年5月30日降雨量高達118毫米，仍出工總計23人；110年6月21日降雨量102毫米，仍出工共5人；110年8月2日降雨109.5 毫米，仍出工11人，足認是否降雨或降雨大小對於施工狀態無直接影響，是被告辯稱當日降雨量達50毫米，即屬不能施工之情形，要無根據，依上開施工日誌，縱使為當日雨量達100毫米以上，系爭建案仍然有出工，是系爭建案既未有因下雨，致不能施工，而有停工之情形，則依系爭買賣合約書第11條但書之文義解釋，自不得任意順延其期間。

㈥被告另辯稱:因疫情爆發、被告缺工，被告自得依民法第227

條之2第1項情事變更原則，減輕或免除賠償責任或變更契約原告之效果部分。按上開法條旨在規範契約成立後，有訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失，故以有非契約成立當時所得預料之情事變更為其要件之一。查被告所抗辯因新冠肺炎疫情之影響，致其遲延取得使用執照部分，並無理由，已如上述，則被告復以疫情之情事變更為據請求減少其違約給付，實難認可採。再者，當事人依民法第227條之2情事變更原則之規定，請求法院增加給付者，乃為形成之訴，須待法院為增加給付判決確定後，其就新增加給付之請求權始告確定發生，在此之前其所為相關給付之請求，僅屬對於他方當事人為變更契約內容之要約，尚無因此即認其已有請求權可得行使；而當事人據此規定為增加給付之請求，即就原來給付為量之增加，並無變更原來給付所依據之權利性質，則其請求權仍依原來給付之性質定之，應自法院為該增加給付判決確定日起算，始符該形成判決所生形成力之原意（最高法院102年度台上字第2393號判決意旨參照）。被告雖抗辯本件應得請求減其給付或變更原有之效果，惟並未以訴之形式向法院請求，僅以其為攻擊防禦方法，自無從發生變更原有法律行為約定給付內容之形成力（最高法院109年度台上字第894號判決意旨亦同此見），併此敘明。

㈦被告再為辯稱:系爭建案於111年6月16日完成結構已可請款，因善意未向原告請款，原告受有年息5%之利益，應予扣除乙節。依系爭買賣合約書第7條規定「房屋付款明細表」之規定付款…並於接獲買方通知七日內自行匯款至賣方指定之金融機構」、第8條第1項「買方如逾期5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，於補繳期款時一併繳付賣方」。但查，系爭建案工程進度為何？何時該付款，只有被告建設公司最清楚，原告等之承購戶屬被動狀態，悉依通知付款，才知何時應付款，若建設公司不為通知，則不知該於

何時？付多少款項？基此，原告之付款義務，顯然係在被告完成「付款通知」後才產生。再參酌民法第229條第2項規定「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。」依系爭房屋之付款明細表，可知原告應於結構完成時須付款120萬元。但結構何時完成？何時須付款？端賴建設公司之通知承購戶始能知曉，故系爭建案分期款，即為未定期限之債務，未經定期催告給付時間，即無遲延可言，然被告遲至112年9月12日始向被告收取上開款項，亦即原告若於是日，經被告催告後，仍然有遲延給付之情形，才須支付遲延利息，於此之前（催告、通知之前），原告並未受有因遲延給付利息之利益。被告自不得導果為因，以系爭建案結構完成日111年6月16日至112年9月12日為止，所謂出於「善意」未向原告收取金額之期間，而認為原告受有法定遲延利息之利益，進而主張依民法第216條之1之規定，應扣除該金額，顯無理由。

㈧被告末辯稱:按年息萬分之5計算之遲延利息相當年息18.2%，超過民法205條之16%，認為有違約金過高，應依民法第252條之規定予以酌減部分。按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，亦為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而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。況違約金之約定，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，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會

正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。查被告為系爭建案建商，對於系爭房屋買賣契約約定及履約期限等事宜，於與原告訂約前均應知之甚詳，且應考量影響自身遵期履約能力之各項主、客觀因素後再與原告為契約約定，揆諸前揭說明，自應受該契約條文內容之拘束。況依系爭買賣契約第8條第1項「買方如逾期5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，於補繳期款時一併繳付賣方」可悉，買方同樣受有因遲延給付價金，須付遲延利息約定之拘束，據此難謂有何顯失公平之情事。又此違約金之約定，係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所定之遲延利息計算方式，已屬主管機關所定之最低下限，是難認本件違約金有何過高的情事；被告復未舉證約定之違約金過高而顯失公平，自不容被告事後任意指摘約定之違約金過高而要求酌減，是被告抗辯本件違約金過高，洵屬無據。末者，本件買賣標的金額為19,789,000元，原告請求1,453,200元，請求金額占總價約為7%，僅比法定遲延利息稍高，自無金額過高應予酌減之情形。且被告遲延取得使用執照之日期為114年9月12日已逾846日，違約情節非輕，被告亦未舉證證明系爭建案遲延有何不可歸責於己，而得減輕責，自難認有何違約金過高而應酌減之事由。

㈨原告主張已款房地價款共3,600,000元，請求被告各給付原告726,600元，及自民國115年2月5日（兩造同意利息起算日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，有無理由？

1.依系爭買賣合約書第11條一、「應於112年5月19日前取得使用執照」二、「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照，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」。被告遲至114年9月12日始取得系爭建案使用執照，則

原告主張本件逾期取得使用執照之遲延利息，按已繳房地價款萬分之5計算，應屬有所據。

2.基上，原告請求金額之計算式，如附表所示。

3.至於被告辯稱：對於遲延息不得再請求按年息5%計算之利息。本件原告主張之系爭契約第11條第2項前段規定用語雖為「遲延利息」，惟其性質實屬被告債務不履行時，為填補原告所受損害而約定之損害賠償總額預定性違約金，仍屬損害賠償之債，並非利息之債，並無民法第233條第2項規定之適用，被告就該違約金「本身」遲延給付時，原告仍得請求按法定利率計算之遲延利息。

四、綜上所述，原告依系爭買賣合約書之約定， 共同購買系爭房屋，請求被告各給付新台幣726,600元，及自民國115年2月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　3　　日

斗六簡易庭

法　官　陳定國

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（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　3　　日

書記官　張湘翎

附表(一樓店面)

編號	付款日期（民國）	付款金額（新台幣）	遲延日數	遲延利息（新臺幣）
1	108年6月3日	100,000元	自112年5月20	1,015,200元

			日起算至114年9月11日止 共遲延846日	（計算式：2,400,000×萬分之5×846＝1,015,200元）
2	108年6月10日	2,300,000元		
3	112年9月12日	1,200,000元	自112年9月13日起至114年9月11日止 遲延730日	438,000元 （計算式：1,200,000×萬分之5×734＝438,000元）
合計		1,453,200元	÷2=726,600	