臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第227號

上　訴　人　李育怡

000000000000000000

訴訟代理人　沈晉瑋律師

　　邱邦傑律師

上　訴　人　興富發建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭志隆

訴訟代理人　簡見安律師

　　黃馨慧律師

上列當事人間請求給付遲延金等事件，上訴人對於中華民國108年3月14日本院臺北簡易庭108年度北簡字第16677號第一審判決各自提起上訴，本院於109年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造之上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人李育怡（下稱李育怡）主張：伊夫胡忠傑於民國（下同）103年5月26日與上訴人興富發建設股份有限公司（下稱興富發公司）就坐落臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地上之双湖匯社區建案（下稱系爭建案）簽訂房屋土地預定買賣契約（下稱系爭契約），約定胡忠傑以新臺幣（下同）5460萬元買受系爭建案編號B2棟5樓房屋、地下第6層編號62號汽車停車空間及其坐落土地之應有持分（下稱系爭房地），嗣胡忠傑於106年9月19日將該權利讓渡予伊。依系爭契約第11條約定，興富發公司應於106年12月31日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，否則應以核發使用執照日計算，每逾1日按已兌現價款萬分之5計算遲延損害予伊。惟興富發公司遲至107年2月23日始取得使用執照，總計遲延53日，且伊於107年2月23日

已付價款1710萬元，興富發公司自應給付伊45萬3150元遲延利息。爰依系爭契約第11條第2項約定及讓渡書（下稱系爭讓渡書），求為命興富發公司發給付伊45萬3150元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（下稱法定遲延利息）之判決。

二、興富發公司則以：系爭建案因颱風有13日無法施工，及勞動基準法（下稱勞基法）第30條修正縮短法定工時，致施工期間減少26日，暨勞基法第36條修正一例一休增加休息日，致施工期間再減少46日，此均屬不可歸責於伊之事由，致影響工期，合計應順延完工期間85日。又伊已於106年9月30日竣工，申請核發使用執照，並於同年12月22日完成取得使用執照所需之事項，然臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）違反建築法第70條第1項規定，以鄰損爭議遲延核發使用執照，非可歸責於伊，依系爭契約第11條約定，應順延取得使用執照期間126日。若仍不能據此順延，則請求依民法第227條之2第1項規定，展延工期或不計遲延利息。倘不適用此規定，因系爭契約第11條第2項所定遲延利息為損害賠償總額預定性質違約金，李育怡未受損害，不得請求；縱得請求，金額亦屬過高，應予酌減，且不得再為遲延利息之請求。且伊對李育怡有面積誤差找補款債權3萬4183元元，茲據以為抵銷等語，資為抗辯。

三、原審判命興富發公司給付李育怡36萬7650元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年7月26日起至清償日止之法定遲延利息（下合稱36萬7650本息），而駁回李育怡其餘之訴。李育怡就敗訴部分提起上訴，並聲明：㈠原判決關於駁回李育怡後開第㈡項之訴及訴訟費用之裁判均廢棄；㈡上開廢棄部分，興富發公司應再給付李育怡8萬5500元及自107年7月26日起至清償日止之法定遲延利息（下合稱8萬5500元本息）。興富發公司則答辯聲明：李育怡之上訴駁回。興富發公司對命其給付部分，亦聲明不服，並為上訴聲明：㈠原判決不利於興富發公司部分廢棄；㈡上開廢棄部分，李育怡在第一審之

訴駁回。李育怡則答辯聲明：富發公司之上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷㈠第245頁、原判決第2-3頁貳之三）：

㈠李育怡受讓胡忠傑於103年5月26日與興富發公司所簽訂之系爭契約（見原審卷第13至79頁）。

㈡系爭建案於106年9月30日竣工，於107年2月23日取得107使字第5178號使用執照（下稱系爭使照）（見原審卷第83、139、259、318、320頁）。

㈢李育怡於107年2月23日已付價款共27期計1710萬元（見原審卷第81、304至314頁）。

五、李育怡主張興富發公司因遲延取得使用執照53日，依系爭契約第11條第2項約定，請求興富發公司給付遲延利息45萬3150元（計算式：53×00000000×5/10000＝453150）等語，為興富發公司所否認，並以前詞置辯，茲就本件爭執之事項及本院之判斷，析述如下：

㈠興富發公司逾期完工之日數？

1.系爭契約第11條第1項第1款、第2款約定：「本大樓之建築工程應在103年9月1日之前開工，106年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以取得使用執照視為完工，但有下列情事之一者，得順延完工期間，⑴因天災地變等不可抗力之事由，致乙方（即興富發公司）不能施工者，其停工期間。⑵因政府法令變更或其他非可歸責於興富發事由時，其影響期間。...」（見原審卷第25頁）。

2.李育怡主張興富發公司遲延取得系爭使照達53日等語。查興富發公司於107年2月23日取得系爭使照，為興富發公司所不爭執（如前四所述），堪認興富發公司遲延取得使用執照之日期距離系爭契約所約定106年12月31日遲延53日（31日+22日，末日不算入）。

3.興富發公司抗辯其之遲延係不可歸責於己之事由所致，應順延完工期限53日及126日，茲分述之：

⑴關於颱風假停工部分：

①興富發公司抗辯系爭建案之施工期間因颱風來襲，無法施工，應順延完工期間13日云云。查，興富發公司於103年5月5日開工，107年2月23日取得使用執照，期間臺北市政府（下稱北市府）於103年7月23日、103年9月21日（晚間）、104年7月10日、104年8月7日（晚間）、104年8月8日、104年9月28日、104年9月29日、105年7月8日、105年9月17日、105年9月27日、105年9月28日、106年7月29日（晚間）、106年7月30日分別因颱風公告停止上班共計13日，雖為兩造所不爭執（見本院卷㈠第435頁），惟其中103年9月21日、104年8月7日、106年7月30日為晚上停止上班，有行政院人事行政總處全球資訊網資料足憑（見原審卷第161至186頁），既在非工作時間之晚上停止上班，自不影響白天正常上班時間之施工，故僅北市府依據行政院頒布之天然災害停止上班及上課作業辦法公布停止上班之其餘10日無法施工，此亦為李育怡所是認（見本院卷㈠第435頁），依系爭契約第11條第1項第1款所定因天災不可抗力之事由，致不能施工之約定，自得順延完工期間10日。

②李育怡雖主張系爭建案於106年9月31日竣工，距106年12月31日尚有90日可申請使用執照，颱風假對於系爭契約約定於106年12月31日取得使用執照，並無影響云云。惟查，系爭契約第11條第1項約定以取得使用執照日視為完工日，系爭建案於107年2月23日取得使用執照始應視為完工，則上開因颱風而經公告整天停止上班之10日既發生於系爭建案完工前，興富發公司自得依系爭契約第11條第1項第1款約定，主張順延完工期間。

⑵關於勞基法之修正部分：

興富發公司抗辯系爭建案施工期間受勞基法第30條及第36條修正之影響，應分別順延完工期間26日及46日云云。查，系爭契約第11條第1項第2款雖約定因政府法令變更，得按其影響期間順延取得系爭使照之日期。惟工期乃由各階段要逕工

進相接而成。基此，依上開約定，得按法令變更影響期間順延取得系爭使照日期者，應以該法令之變更對施工直接造成影響，使工進無法開展，不能於最後期限完工，為其要件。倘法令變更僅影響建築成本，未直接阻礙工進，對工程如期完工不構成事實上或法律上之障礙者，即非屬上開約款所定得為順延取得使照日期之事由。而勞基法於104年間修正法定工時上限，從每2週工作總時數不得超過84小時，減為每週不得超過40小時，及於105年間修正勞工每週應有休息日數，雖造成雇主依法得要求勞工工作之時數降低，惟雇主非不得以另僱工補足勞力，或支付加班費使同批施工人員延長工時等方式，以維持原訂進度。縱因上開法令修正，致興富發公司必須提高人力成本以維工進，然該法令變更既未阻止工程進行，對如期完工取得系爭使照並未構成事實上或法律上之障礙，自不能認係興富發公司得順延完工之期限。興富發公司上開所辯，即難採之。

⑶關於主管機關核發使用執照部分：

興富發公司辯稱其已於106年12月22日完成申請使用執照之項目，北市都發局卻以鄰損未解決為由停發使用執照，應順延完工期間126日云云，並以碧湖市場營運案工期展延第三次協調會議記錄為憑（見本院卷㈠第396至397頁）。查：

①析繹系爭契約第11條第1項第2款約定：「因政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由時，其影響期間。」，興富發公司欲依上開約款延後取得系爭使照之期間，自應對於造成使用執照延後取得之事由，無可歸責之原因。

②雖興富發公司抗辯李育怡已於108年2月13日原審提出之民事減縮聲明暨補充理由狀（見原審卷第299頁）、及108年4月3日民事上訴狀中（本院卷一第23頁）自承行政機關因損鄰列管遲延核發使用執照一節，顯係就事實為自認云云。然所謂自認，係指當事人對於他造主張不利於己之事實，在訴訟上承認其為真實或積極而明確的表示不爭執而言。查興富發公司於原審已提出遲延取得使用執照係因損鄰事件所致之抗

辯，李育怡係就興富發公司上開之抗辯予以攻防，又觀諸上開書狀之上下文，李育怡就就遲延取得使用執照係因鄰損列管均有爭執，核無承認或不爭執之情，興富發公司辯稱李育怡業已自認云云，於法難謂相合，尚不足取。

③又細繹上開協調會議紀錄，雖記載「107年3月21日協調會議中，經確認申請人（即興富發公司）確已於106年9月30日提出使用執照申請書，並於106年12月22日完成申請使用執照所需辦理之相關事項，依使用執照辦理之相關期程，應可於107年1月27日前取得本案使用執照，至都發局於107年2月23日始核發使用執照，係屬行政作業程序所致，應非屬可歸責於申請人之事由」等語，惟該會議屬興建暨營運案之協調會議性質，並非使用執照之審核主管機關依照建築法等相關法令逐一審查法定要件後所為之核駁處分，且該紀錄內對於認定之依據、結論之理由及標準均隻字未提，自難徒憑該紀錄記載之結論，遽為有利於興富發公司之認定。

④另依北市都發局108年9月10日北市都授建字第1083080468號函所載：「本案第一次掛件時間日期為106年9月30日，因尚有竣工圖、竣工相片、門牌證明文件、損害鄰房有案者未依程序辦理等不符合事項，故本局於規定期限內106年10月31日核退在案，後經申請人（即興富發公司）補正後，於107年2月13日第二次掛件申請，發照日期為107年2月23日」（見本院卷㈠第382至383頁），及使用執照審查表、使用執照竣工勘驗審查項目表（見本院卷㈠第388至390頁），可知興富發公司於106年9月30日提出使用執照之申請，遲至107年2月23日始獲核發，係因漏未提出辦理使用執照所需圖資文件，及未解除鄰損爭議列管所致，北市都發局並非以興富發公司有鄰損爭議未解決為唯一理由，而不予核發使用執照。

⑤至建築法第70條第1項固規定建築物主要設備等與設計圖樣相符者發給使用執照，惟同法第101條尚規定：直轄市、縣（市）政府得依據地方情形，分別訂定建築管理規則，報經

內政部核定後實施。而北市府依建築法第101條規定制定臺北市建築管理自治條例，並於第29條第2項規定起造人或承造人應將工地臨時棚屋、工寮、圍離及鷹架拆除清理排水溝及整理現場環境完畢，始得核發使用執照。可見臺北市建築物使用執照之發給，並非以建築物主要設備等與設計圖樣相符即為已足，尚須符合臺北市建築管理自治條例之相關規定。依北市都發局使用執照審查表之記載(見本院卷㈠第388、390頁），興富發公司於106年10月31日時並未將基地環境整理完竣，且系爭建案之事業廢棄物列管，係於107年1月5日始經臺北市政府環境保護局（下稱北市環保局）函知解除列管，有該局北市環廢字第10730054600號函足憑（見本院卷二第293頁），尚難認興富發公司於此前已將現場環境整理完畢。興富發公司對此雖辯稱北市環保局於107年1月5日係對齊裕營造股份有限公司(下稱齊裕公司)解除事業廢棄物列管，與其申請使用執照無涉云云。惟北市環保局係因齊裕公司承攬系爭建案即102建字第0311號新建（含拆除)工程，始以齊裕公司為受文者，解除系爭建案事業廢棄物之列管(見本院卷㈡第293頁)。興富發公司既係申請系爭建案即102建字第0311號建造執照工程之使用執照，亦未證明系爭建案未經解除事業廢棄物之列管，即得核發使用執照，徒以其非北市環保局前開函文之受文者，爭執系爭建案有無解除事業廢棄物之列管，與其申請使用執照無涉云云，顯不足採。

⑥再者，前項北市都發局所作「使用執照審查表」（見本院卷㈡第388頁），固列載損鄰列管為停發系爭使照之原因。然系爭建案監造建築師會勘鄰損情形，認定多戶鄰房受損確因大樓施工所致，有北市都發局106年7月24日北市都建字第10637892000號函、該會勘紀錄可憑（見本院卷㈠第402至405頁）等情，足證發生造成使用執照停發之鄰損事件，係因可歸責於興富發公司之事由。況興富發公司與受損戶達成和解並向北市都發局申請撤銷損鄰列管等情，有北市都發局107年2月22日北市都建字第10736183400號函在卷（見本院卷㈠

第238至2392頁），衡諸事理，興富發公司既願以和解方式賠償鄰損，可見系爭建案之興建，與該鄰損之發生，非無因果關係。縱認北市都發局以鄰損爭議之事由停發使用執照，有不當連結、以行政行為介入私法爭執之違反建築法第70條、第72條規定情事，然就此違失行政行為，亦僅興富發公司有行政救濟之資格，李育怡僅為買受人，無從救濟。且興富發公司為知名建商，對於北市都發局向以鄰損列管作為使用執照審查事項，當知之甚詳。是就北市都發局以鄰損爭議停發使用執照之風險，僅興富發公司有控制能力，李育怡並無，益徵該風險應分配由興富發公司承擔，始符契約訂定風險分配之本旨。

⑦因此，李育怡主張北市都發局遲至107年2月23日核發系爭使照，係可歸責於興富發公司之事由所致，洵堪採之。興富發公司以北市都發局遲延核發系爭使照為由，辯稱應依系爭契約第11條第1項第2款約定順延取得系爭使照期間126日云云，並非有據。

4.興富發公司又抗辯其得依民法第227條之2第1項規定請求順延取得使用執照期間85日，或不計遲延利息云云。

①按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其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項固定有明文。但適用此項規定，應斟酌當事人因情事變更，一方所受不相當之損失，他方所得不預期之利益及彼此間之關係，為公平之裁量。而勞基法於104、105年間修正法定工時上限為每週不得超過40小時、勞工每週應有休息日數，係為回復勞工身心疲勞、保持身體健康、提升生活文化、促進家庭維繫等目的，課予雇主保護勞工工時之義務，乃雇主享受勞工勞務付出之成果，所應承擔之法定義務，非屬買受雇主利用該勞務生產商品之消費者，所應擔負之責任。

②系爭建案開工後，雖逢上開勞基法修正，施工勞力之法定工時減少，興富發公司為維工進，雖可能增加建築成本之支

出，然此究屬保護勞工工時之法定義務所增加之成本，興富發公司縱因此受有損失，亦與買受系爭房地之李育怡無關。興富發公司以上開勞基法修正為由，請求順延取得系爭使照之日期，顯係以剝奪李育怡依約享有之期限利益，用以填補興富發公司本應負擔之法定義務成本損失，此與上開民法第277條之2第1項規定意旨顯屬不符，自不應准許。

5.從而，系爭建案之施工期間因颱風來襲影響施工，依系爭契約第11條第1項第1、2款約定，富興發公司得請求順延完工期間10日，逾期完工43日（即53日-10日）。

㈡系爭契約第11條第2項所定遲延利息之性質？李育怡得請求之遲延利息若干？得否請求法定遲延利息？

1.系爭契約第11條第2項約定：「二、乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾一日應按已兌現價款一萬分之五單利計算遲延利息與甲方（即李育怡，下同）。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，甲方得依第25條違約約定處理。」（見原審卷第25頁）。又依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息（最高法院37年上字第8014號判決意旨參照）；另遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高法院43年台上字第576號判決意旨參照）。查，興富發公司未依期限取得使用執照，非屬以支付金錢為標的之債務，依前揭說明，應認系爭契約第11條第2項之「遲延利息」，其性質應屬違約金，且因系爭契約並無賣方遲延時買方另得請求損害賠償之約定，則該條款應認係李育怡因興富發公司遲延取得使用執照所生損害之賠償總額預定型違約金。

2.次按給付無確定期限者，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，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查：

⑴興富發公司遲延完工43日，如前所述，依系爭契約第11條第2項約定及民法第229條第2項、第233條第1項、第203條規定，李育怡得請求興富發公司給付36萬7650元（計算式：43×00000000×5/10000＝367650），及自起訴狀繕本送達翌日即107年10月26日（見原審卷第105頁）起至清償日止之法定遲延利息（即36萬7650元本息）。

⑵興富發公司雖依最高法院62年台上字第1394號判決意旨，抗辯本件違約金應視因遲延所生之損害，不得再請求法定遲延利息云云。惟細繹上開判決全文，其原因事實為未依約清償借款而應否給付遲延利息及違約金，與本件因遲延完工而應付逾期之違約金有別，不得比附援引。且系爭契約第11條第2項之遲延利息乃損害賠償總額預定型之違約金，經李育怡以起訴狀繕本催告興富發公司給付未果，遲延給付之債務係以金錢為標的，依上開民法規定，自得請求法定遲延利息。興富發公司依上開判決為辯，洵非可採。

㈢李育怡所為請求應否予以酌減？

1.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，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）。

2.雖興富發公司抗辯李育怡未因遲延完工受有損害，自不得請

求違約金；縱得請求，亦屬過高而應予酌減云云。查，系爭契約第11條第2項約定，允諾賣方於遲延取得系爭使照時，將支付違約金予買方，兩造顯就「遲延取得系爭使照即應給付違約金」為特別約定，已足認準時取得系爭使照對李育怡即有相當期限利益存在，至少可獲契約如期履行之擔保利益。於該期限利益、擔保利益遭違約破壞時，難謂不發生財產損害，至其損害數額，本諸約定違約金旨在免除債權人證明損害責任之意旨，李育怡毋庸舉證，而興富發公司亦未證明李育怡之上開財產上利益遭違約破壞絕無損害發生，則興富發公司空言系爭使照遲延取得未影響如期交屋，對李育怡不生損害，並援引最高法院105年度台上字第33號、106年度台上字第826號判決，抗辯李育怡不得請求云云，據以否認其應負給付違約金之義務，並無可採。又上開違約金條款，與內政部頒行之「預售屋買賣契約書範本」第12條第2項相同（見原審卷第267頁），顯見並無高於一般行情，且按該條款計算之上開違約金，僅約占系爭契約總價千分之6，自無過高情事。興富發公司請求酌減，亦不能准許。

㈣興富發公司得否以李育怡就系爭房地之找補款為抵銷？

1.系爭契約第6條第2項約定：「本約土地面積、房屋主建物或登記總面積（不含雨遮及汽車停車空間面積）如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補2%為限（至多找補不超過2%），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物（不含雨遮面積）、共用部份價款除以各該面積所得之單價（應扣除汽車停車空間面積及價款）計算誤差價款，無息於交屋時結清」（見原審卷第17頁）。

2.興富發公司抗辯李育怡應依系爭契約第6條第2項約定給付交屋找補款3萬4183元，茲據以抵銷，並提出爭建物所有權狀及坪數誤差找補明細表為證（見本院卷㈡第115、271-273頁）云云。惟興富發公司所提坪數誤差找補明細表並非系爭房地之找補明細表，自難資為有利於興富發公司認定之證

據。又觀之興富發公司未爭執形式真正之交屋結算明細表（見本院卷㈡第231、299頁），既已詳列各項應補與應退款項，並於該表記載本次交屋結算共計應退款35萬9610元予李育怡，顯見興富發公司於107年6月5日辦理交屋時，業依系爭契約第6條第2項約定時結清系爭房地買賣之應付應退款項。則縱興富發公司否認李育怡所提坪數誤差找補明細表之形式真正（見本院卷㈡第231、299頁），仍得依該交屋結算明細表而為坪數誤差找補款已經結清之認定。況稽之上開交屋結算明細表，李育怡除將該「遲延金」欄所載「-8550」等字劃線刪除，並註記「對遲延金的計算方式不予認同，本項不簽認」，其餘部分均不爭執，並於該表上簽名，益徵兩造於107年6月5日辦理交屋結算時，除對違約金之計算有爭執外，其餘應補與應退款項（含系爭房地找補款)均已結算完畢。是以，興富發公司於準備程序終結後始提出以找補款抵銷之抗辯，如不准其提出，雖有失公平，然興富發公司既不得事後再請求李育怡給付找補款3萬4183元，自無從據以為抵銷，此項抗辯，仍非可採。

六、綜上所述，李育怡依系爭契約第11條第2項約定及系爭讓渡書，請求興富發公司給付36萬7650元本息，於法有據，應予准許，逾此之請求，則屬無據，應予駁回。原審就上開不應准許部分，駁回李育怡之請求及假執行之聲請，暨上開應准許部分，判命興富發公司如數給付，並為准免假執行宣告，均無不合，兩造之上訴意旨，分別指摘原判決各該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，均應駁回其等之上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

八、據上論結，兩造之上訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　26　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　杜慧玲

法　官　賴秋萍

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　黃國焜