

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第763號

原告 張振銘

訴訟代理人 曾國龍律師

許嘉芬律師

黃光達律師

被告 全茂建設股份有限公司

法定代理人 陳台昀

訴訟代理人 呂紹瑋律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國112年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣參佰玖拾陸萬捌仟陸佰肆拾元，及自民國一一一年十月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應自民國一一一年十月十六日起至被告所興建建照字號一〇六汐建字第〇〇一三八一〇一號大樓申請使用執照之日止，按日給付原告新臺幣陸仟參佰陸拾元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰參拾貳萬貳仟捌佰捌拾元為被告供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣參佰玖拾陸萬捌仟陸佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊將伊所有坐落於新北市汐止區鄉長厝段過港小段91-14地號土地（下稱系爭合建土地）提供予被告興建建照字號106汐建字第00000-00號大樓（下稱系爭合建大樓），雙方於民國102年10月20日簽訂新北市汐止區鄉長厝段過港小段合建案合建契約（下稱系爭合建契約）。雙方分別於系爭合建契約第6條約定合建分配比例，伊得分配之面積為447.67平方公尺；系爭合建契約第8條第1項約定，系爭

01 合建大樓應於取得建築執照後8個月內開工，開工後3年內完
02 工，並以系爭合建大樓申請使用執照之日為完工日；第13條
03 約定，被告如未於前開約定之日完工，每逾1日應給付伊按
04 伊分得之總坪數，依建築執照工程造價千分之1之金額計算
05 之數額作為懲罰性違約金。系爭合建大樓於107年1月29日開
06 工，被告應於110年1月29日前申請使用執照，故以110年1月
07 29日為約定完工日。然被告迄今尚未申請使用執照，依前開
08 第13條約定，被告每日應給付伊之懲罰性違約金為新臺幣
09 （下同）6360元，自約定完工日之翌日起至111年10月15日
10 止，共計624日，被告除應給付前開日數之違約金396萬8640
11 元外，尚必須自111年10月16日起至系爭合建大樓申請使用
12 執照之日止，按日給付伊6360元等語。並聲明：(一)被告應給
13 付伊396萬8640元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
14 止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應自111年10月16日
15 起至系爭合建大樓申請使用執照之日止，按日給付伊6360
16 元；(三)願供擔保，請准就前開聲明(一)部分宣告假執行。

17 二、被告則以：系爭合建大樓因受新冠疫情影響致缺工缺料，故
18 系爭合建大樓未能於約定完工日完工，不可歸責於伊。且違
19 約金之數額過高，應予酌減等語置辯。並聲明：(一)原告之訴
20 及假執行之聲請均駁回；(二)願供擔保，請准宣告免為假執
21 行。

22 三、本院之判斷：

23 原告主張兩造簽立系爭合建契約，原告提供系爭合建土地，
24 被告負責興建系爭合建大樓，原告就系爭合建大樓得分配之
25 面積為447.67平方公尺，系爭合建大樓於107年1月29日開
26 工，應於110年1月29日完工等情，業據原告提出系爭合建契
27 約、系爭合建大樓建築執照查詢資料影本在卷可稽（本院卷
28 第27至57頁），且為被告所不爭執（本院卷第141、170
29 頁），堪信此節為真。然原告主張系爭合建大樓未於約定完
30 工日完工，被告應按系爭合建契約第13條約定按日給付懲罰
31 性違約金乙節，則為被告否認，並以前詞置辯；然：

01 (一)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任，民法第229條第1項定有明文。次按系爭合建契約第8
03 條、第13條分別約定：「雙方同意於本基地範圍提出申請之
04 建築執照取得後8個月內開工。若逾期未開工，甲方（即原
05 告）得自期限到期之日起開始計算工期，本案完工期限應於
06 開工後3年內完工。如因政令變更或其他天災地變等人力不
07 可抗拒之因素致使工程延誤者，不在此限。本合建大樓使用
08 執照申請之日為完工日。水電、瓦斯接通應於使用執照取得
09 後送各機關申辦。」、「除因不可歸責於乙方（即被告）之
10 事由外，本合建建物乙方未依第8條第2項之規定及第12條第
11 1項規定5個月期限內完成所定事項，乙方如有逾期，每逾1
12 日，應由乙方按甲方分得房屋之總坪數，依據主管機關規定
13 工程造價千分之1計算罰款賠償甲方，惟如因政令變更、天
14 災地變、或其他不可歸責乙方或不可抗拒之因素，不在此
15 限。惟至遲不得再遲延100日，否則以違約論處。」再按當
16 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
17 訴訟法第277條前段定有明文。

18 (二)查，兩造系爭合建契約約定，系爭合建大樓應於110年1月29
19 日前申請使用執照，並以申請使用執照之日為完工日，然迄
20 至112年6月1日被告提出民事陳報狀時，尚未申請使用執照
21 （本院卷第175頁），逾前開約定完工日之日數為853日（計
22 算式：336+365+152=853）；依被告前開民事陳報狀記載，
23 系爭合建大樓尚有鄰損、勒令停工等情事（本院卷第173
24 頁），縱認被告抗辯係因新冠疫情缺工缺料（詳下說明），
25 應扣除因此至工程延宕之日數為1年之說可採，迄至112年6
26 月1日止，逾期之日數為488日（計算式：853-365），被告
27 就此遲延給付之事實，未舉證說明不可歸責於被告，被告仍
28 應負給付遲延之責，故原告依系爭合建契約第13條請求被告
29 按日給付違約金，即屬有理。

30 (三)被告固辯稱係因新冠疫情影響缺工缺料，致系爭合建大樓之
31 工程延宕，無法如期完工，始未如期申請使用執照，並提出

01 新北市政府工務局109年4月7日新北工施字第1090610179號
02 令、立法院之因應疫情延長建照期限問題研析為證（本院卷
03 第203、205頁），然前開內容為立法院及新北市政府通案性
04 之意見，僅能證明建築業確有因新冠疫情而有延長建築期限
05 之必要，無法僅憑前開事證即直接認定系爭合建大樓無法如
06 期完工係不可歸責於被告。且每個建案之具體情形不同，完
07 工進度也會因個別建案之狀況有所不同，故而，被告仍須舉
08 證證明其無法如期完工之事由是因不可抗力之缺工缺料所
09 致。被告固提出系爭合建大樓之工程日報表，惟工程日報表
10 僅能證明該日工程出席工人人數，依此報表尚難據認被告所
11 稱系爭合建大樓有因新冠疫情原有工人不願上工之情形；另
12 就被告抗辯缺料乙節，被告亦未提出證據供本院審酌。被告
13 所提出之前開證據，既未能證明未如期完工申請使用執照係
14 不可歸責於被告之事由所導致，亦未提出其他證據證明其因
15 不可抗力致無法如期完工，則其抗辯，當非可採。

16 (四)本件系爭合建大樓之工程造價為6533萬2081元、總樓地板面
17 積為4598.63平方公尺，被告每日應給付原告之違約金數額
18 為6360元（計算式：6533萬2081元÷4598.63平方公尺
19 ×1/1000×447.67平方公尺=6360元；元以下四捨五入），又
20 系爭合建大樓自約定完工之110年1月29日之翌日即110年1月
21 30日起至原告提起本件訴訟前之111年10月15日，共計624
22 日，則被告自約定完工日起至111年10月15日止應給付原告
23 之違約金數額為396萬8640元（計算式：6360元×624日=396
24 萬8640元）。

25 (五)末按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民
26 法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出
27 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
28 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
29 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
30 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責
31 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之

01 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
02 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
03 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
04 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
05 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，
06 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
07 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約
08 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異
09 將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權
10 人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高
11 法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。被告固抗辯系
12 爭合建契約第13條約定之違約金過高，然兩造簽訂系爭合建
13 契約時，就違約金之約定為當事人契約自由、私法自治原則
14 之體現，被告身為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約
15 時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本
16 諸自由意識及平等地位自主決定，被告自應受該違約金約定
17 之拘束。況依被告之答辯，亦未提出任何證據可得佐證其情
18 形特別值得減輕責任之情狀，本院即無從酌減違約金。

19 (六)基上，原告請求被告給付396萬8640元及自起訴狀繕本送達
20 翌日起至清償日止之法定遲延利息，並自111年10月16日起
21 至系爭合建大樓申請使用執照之日止，按日給付6360元，為
22 有理由，應予准許。

23 四、綜上所述，原告本於系爭合建契約第13條約定，請求被告給
24 付396萬8640元，及自111年10月28日（起訴狀繕本111年10
25 月27日送達，本院卷第85頁）起至清償日止，按週年利率5%
26 計算之利息，及自111年10月16日起至系爭合建大樓申請使
27 用執照之日止，按日給付6360元，為有理由，應予准許。

28 五、本判決第1項所命給付，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執
29 行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額，併予准許。

30 六、被告聲請傳喚證人劉正森、劉枝明、彭維禎、沈嘉隆、蕭東
31 正等人，待證事實均為系爭合建大樓新冠疫情影響缺工缺

料，致工期延宕；惟系爭合建大樓縱不論新冠疫情缺工缺料乙節，仍有逾期給付之情事，已如上之說明，即無傳喚證人之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 9 月 6 日
民事第二庭 法 官 王子平

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 9 月 6 日
書記官 林霽恩