

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2434號

原告 蕭芮宣
陳漢立
詹明原
黃永晴
黃連清
胡林巧紋
周雅慧

上七人共同

訴訟代理人 王俊傑律師

被告 嘉峰建設股份有限公司

法定代理人 黃啓峯

訴訟代理人 彭意森律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告蕭芮宣新臺幣壹拾柒萬柒仟肆佰貳拾元，及自民國一百一十三年六月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、被告應給付原告陳漢立新臺幣壹拾捌萬肆仟陸佰捌拾元，及自民國一百一十三年六月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應給付原告詹明原新臺幣壹拾參萬柒仟壹佰壹拾伍元，及自民國一百一十三年六月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 四、被告應給付原告黃永晴新臺幣壹拾柒萬肆仟貳佰元，及自民國一百一十三年六月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 五、被告應給付原告黃連清新臺幣壹拾參萬伍仟玖佰元，及自民

01 國一百一十三年六月二十五日起至清償日止，按週年利率百
02 分之五計算之利息。

03 六、被告應給付原告胡林巧紋新臺幣壹拾柒萬陸仟柒佰元，及其
04 中新臺幣壹拾伍萬參仟玖佰元自民國一百一十三年六月二十
05 五日起，其中新臺幣貳萬貳仟捌佰元自民國一百一十三年七
06 月三十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
07 息。

08 七、被告應給付原告周雅慧新臺幣壹拾伍萬柒仟玖佰貳拾元，及
09 自民國一百一十三年六月二十五日起至清償日止，按週年利
10 率百分之五計算之利息。

11 八、原告胡林巧紋其餘之訴駁回。

12 九、訴訟費用由被告負擔。

13 十、本判決第一至七項於原告蕭芮宣、陳漢立、詹明原、黃永
14 晴、黃連清、胡林巧紋、周雅慧分別以附表二「原告供擔保
15 得假執行之金額」欄所示之金額為被告供擔保後，得假執
16 行。但被告如以附表二「被告預供擔保免為假執行之金額」
17 欄所示之金額分別為原告蕭芮宣、陳漢立、詹明原、黃永
18 晴、黃連清、胡林巧紋、周雅慧預供擔保，得免為假執行。

19 十一、原告胡林巧紋其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 壹、程序事項

22 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
23 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
24 法第24條定有明文。本件依兩造簽訂之預定房地買賣契約書
25 （下稱系爭契約）第27條約定，雙方合意以房屋所在地之地
26 方法院為第一審管轄法院，而其等買賣標的即房屋坐落於新
27 北市新店區，位於本院轄區，本院自有管轄權。

28 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
29 或減縮應受判決事項之聲明、請求之基礎事實同一者，不在
30 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本
31 件原告胡林巧紋起訴時，其聲明原為：「被告應給付原告胡

01 林巧紋新臺幣（下同）153,900元，及自起狀繕本送達之翌
02 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」，嗣於
03 民國113年7月18日變更前揭訴之聲明為：「被告應給付原告
04 胡林巧紋176,700元，及自起狀繕本送達之翌日起至清償日
05 止，按週年利率百分之5計算之利息」，核屬擴張應受判決
06 事項之聲明，揆諸首揭規定，尚無不合，應予准許。

07 三、又訴外人黃暉舜、張育銓、寶彥麟原與原告蕭芮宣、陳漢
08 立、詹明原、黃永晴、黃連清、胡林巧紋、周雅慧（下合稱
09 原告等7人）共同起訴，惟黃暉舜、張育銓、寶彥麟業於113
10 年10月17日與被告當庭和解，此有和解筆錄在卷為憑（見本
11 院卷(二)第47至48頁），是和解部分已非本件審理之範圍，附
12 此敘明。

13 貳、實體事項

14 一、原告起訴主張：訴外人胡家豪、劉家銘、原告陳漢立、詹明
15 原、黃永晴、黃連清、胡林巧紋前分別於附表「簽約日期」
16 欄所示之日期與被告簽訂「青森匯」（下稱系爭建案）之預
17 定房地買賣契約書（即系爭契約），向被告購買附表「原告
18 姓名及購買標的」欄所示之不動產，約定被告應依建造執照
19 核准完工之日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必
20 要設施，並取得使用執照，並同意以取得政府主管機關發給
21 之系爭建案使用執照，作為完工日期認定依據，倘逾期取得
22 使用執照，每逾1日應按買方已繳房地價款依萬分之5單利計
23 算遲延利息。嗣訴外人劉家銘、胡家豪於110年3月25日、11
24 1年10月14日將其等購買之不動產之原買受人權利義務讓渡
25 於原告周雅慧、蕭芮宣。而依被告取得之新北市政府工務局
26 108店建字第00013號建造執照（下稱系爭建照），係核准被
27 告開工展期為108年10月21日，並規定被告應竣工期限為開
28 工之日起29個月內完工，是系爭建案本應於111年3月21日完
29 工即取得使用執照。詎被告至111年11月4日始受主管機關核
30 准使用執照，而分別遲延附表「遲延日數」欄所示之日數，
31 顯然違反兩造之約定，是原告等7人自得依系爭契約第11條

第3項前段約定，請求被告給付如附表所示之違約金等語。
並聲明：(一)被告應給付原告蕭芮宣177,420元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)被告應給付原告陳漢立184,680元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(三)被告應給付原告詹明原137,115元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(四)被告應給付原告黃永晴174,200元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(五)被告應給付原告黃連清135,900元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(六)被告應給付原告胡林巧紋176,700元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(七)被告應給付原告周雅慧157,920元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(八)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯則以：系爭建案係於法定建築期限內完工，並無建造執照失效，或遭主管機關罰鍰、勒令停工之情形。而系爭建照雖規定被告應於開工之日起29個月內完工，惟因108年12月下旬爆發COVID-19新型冠狀病毒肺炎（下稱新冠肺炎）疫情，致各行各業出現缺料、缺工現象，新北市政府工務局於109年4月7日乃就105年6月1日起至109年4月15日止領得新北市建造執照或雜項執照之建築案，且至109年4月15日止仍為有效者，准其自動增加建築期限2年，而系爭建照領照日為108年1月21日，自得展延建築期限2年，故系爭建案之最後完工日應為113年3月21日（計算式：108年10月21日+29個月+24個月=113年3月21日），則被告於111年11月10日取得新北市政府工務局核發之111店使字第00359號使用執照（下稱系爭使照），並無逾期完工之情事。縱被告確實逾期完工，然新冠肺炎期間，各國政府採取嚴格防疫措施，導致原物料、工資費用不斷上漲，被告於此情形下仍堅持完成系爭建案，經原告等7人驗收合格並辦妥交屋手續，且無其餘

違約情事，原告亦未因此受有其他損害，故本件違約金應予酌減等語。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

被告於108年1月21日領得系爭建案之系爭建照，開工期限為「領照後6個月內」，規定竣工期限為「開工之日起29個月內完工」，嗣經核准開工展期為「108年10月21日」；而系爭建案於108年10月21日開工，訴外人胡家豪、劉家銘、原告陳漢立、詹明原、黃永晴、黃連清、胡林巧紋與被告分別於附表「簽約日期」所示之日期簽訂系爭契約，嗣訴外人胡家豪、劉家銘於110年3月25日、111年10月14日將原買受人權利義務讓渡於原告周雅慧、蕭芮宣；又系爭執照於111年1月4日核准，於111年11月10日領照等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約、讓渡承諾書、系爭建照、系爭使照在卷可稽（見本院卷(一)第43至124、135、175至199、209至221、229至273、293至337、357至380、501至526、539頁；卷(二)第71頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告等7人主張被告有遲延完工之違約情事，其等得請求被告給付違約金等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。故本院應審究者為：原告等7人依系爭契約第11條第3項前段約定，請求被告給付違約金，有無理由？茲悉述如下：

(一)系爭建案應取得使用執照之日期即完工日期為111年3月21日：

- 1.系爭契約第11條第1項本文約定：「本預售屋之建築工程已於民國108年10月21日開工，並應依建造執照核准完工之日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照」、第2項約定：「買賣雙方應以政府主管機關發給之建築物（房屋）使用執照，作為本社區完工日期之認定依據及標準」（見本院卷(一)第50至51、183至185、243至245、307至309、364至365、511至512頁），系爭建照並經編

01 列為系爭契約之附件二（見本院卷(一)第64至65、199、220至
02 221、271至273、335至337、378至379、525至526頁）。由
03 上可知系爭建案於開工後，被告即應依系爭建照核准完工日
04 之前取得使用執照，並以主管機關發給使用執照之日，作為
05 系爭建案完工之日。

06 2.經查，系爭建案係於108年10月21日開工，業經兩造明定於
07 系爭契約第11條第1項之中，有前述系爭契約、系爭建照在
08 卷可查，堪可認定，則依系爭契約第11條第1項本文約定及
09 系爭建照規定之竣工期限，被告就系爭建案即應於開工後29
10 個月內即於110年3月21日前完成施工，並取得使用執照，始
11 符兩造契約約定，是原告主張被告應依系爭契約之約定，於
12 110年3月21日（計算式：108年10月21日+29個月=110年3
13 月21日）前取得使用執照，即屬有憑。

14 3.被告就此辯以：系爭建照合於建築法第53條第2項規定之建
15 築期限，並未失效或受主管機關依建築法第87條第3款規定
16 裁罰云云。惟上開建築法規定僅係建築管理機關針對建造執
17 照之建築期限、展期之申請期間及效力等相關規範，已難認
18 與被告有無遲延取得系爭使照有何直接關聯。被告再辯稱：
19 系爭建案施工期間，遭逢新冠肺炎疫情擴散，經新北市政府
20 工務局發布行政命令增加建築期限2年，故系爭建案完工期
21 限亦得自動展延2年云云，並提出新北市政府工務局109年4
22 月7日新北工施字第1090610179號令、109年4月9日新北市政
23 府市政新聞稿為佐（見本院卷(二)第67、69頁）。然新冠肺炎
24 疫情加劇時，政府雖採取相對應之政策，但尚未致營造業完
25 全無法施工之程度，且上開增加建築期限命令係建築主管機
26 關對疫情期間施工期限寬限之措施，僅涉及建築執照效期之
27 行政管理，避免義務人須頻繁辦理行政申請程序而已，對於
28 一般預售屋買賣契約當事人約定之契約條款不生影響，自與
29 系爭契約約定之完工期限無涉，當無從據此解免被告應依系
30 爭契約約定之期限取得使用執照之契約責任，是被告辯稱系
31 爭建案完工期限得予延展2年，礙無足採。

01 4.據上，系爭建照既已明確規定竣工期限為「開工之日起29個
02 月內完工」，即被告應於111年3月21日前取得使用執照，業
03 詳前述，被告復無提出其他事證說明其有何得展延施工期限
04 之情事，則被告當應於111年3月21日前取得使用執照甚明。

05 (二)原告等7人得否依系爭契約第11條第3項前段約定請求被告給
06 付違約金及其數額部分：

07 1.系爭契約第11條第3項前段約定：「賣方（即被告）如逾期
08 未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按買方（即原告等7
09 人）已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」，
10 有系爭契約可憑（見本院卷(一)第51、185、245、309、365、
11 512頁）。上開約定係原告因被告有逾期未開工或未取得使
12 用執照之違約情形時所生之權利，雖其文義係記載「遲延利
13 息」，然核其性質應為懲罰性違約金。而依此約定內容，被
14 告負有遵期開工及取得使用執照之義務，倘有逾期開工或未
15 取得使用執照之債務不履行情事，即應依上開約定給付違約
16 金。經查，被告應於111年3月21日前取得使用執照，既經本
17 院認定如前，而被告係於111年11月4日始獲新北市政府工務
18 局核發系爭使照，有系爭使照存卷可參（見本院卷(二)第71
19 頁），足見被告確有逾期取得系爭使照而違反系爭契約之
20 情。準此，被告既有違約情事，則原告依系爭契約第11條第
21 3項前段約定請求被告給付違約金，洵屬有據。

22 2.又查，被告依系爭契約約定應取得系爭使照之日為111年3月
23 21日，惟其實際取得系爭使照之日為111年11月4日，而原告
24 等7人分別於附表「付款日期」欄所示之日期，給付附表
25 「付款金額」欄所示各期應付價款，有原告等7人提出之帳
26 戶歷史交易明細、統一發票（二聯式）、房地買賣預約單、
27 存摺內頁影本、匯款申請書代收入傳票、國內匯款申請書影
28 像報表、郵政跨行匯款申請書、匯款委託書（證明聯）／取
29 款憑條、匯款申請書、國內匯款申請書、刷卡紀錄截圖為證
30 （見本院卷(一)第125至133、201至208、223至228、275至29
31 1、339至355、527至537頁；卷(二)第23頁），而其中原告蕭

01 芮宣、黃永晴、黃連清、周雅慧請求之附表編號1-1、4-1、
02 5-1、7-1部分，雖未提出相關單據為據，然其等提出之系爭
03 契約附件一付款明細皆有相應之第1期應付款項可資勾稽
04 （見本院卷(一)63、269、333、524頁），被告復不否認其等
05 均有依約給付應付價款，且已將各該買賣標的移轉至其等名
06 下（見本院卷(二)65頁），因認原告蕭芮宣、黃永晴、黃連
07 清、周雅慧確有給付附表編號1-1、4-1、5-1、7-1所示之付
08 款金額；又其中原告詹明原雖於民事起訴狀附表未記載附表
09 編號3-1、3-2之付款日期（見本院卷(一)第18頁），然其另提
10 出統一發票（二聯式）為據（見本院卷(一)第223頁），爰以
11 發票開立日期即109年9月18日為此2筆款項之付款日期。是
12 原告等7人主張被告應就其等於111年3月21日前所繳房地價
13 款，自該日起算；於111年3月21日至111年11月4日間，自各
14 該給付之日起算，計有附表「遲延日數」欄所示之遲延日
15 數，則其等得依系爭契約第11條第3項約定，請求被告給付
16 按日以萬分之5計算如附表「得請求之違約金」欄所示之違
17 約金，其中原告陳漢立、詹明原、胡林巧紋部分，其等3人
18 請求均有理由；原告蕭芮宣、黃永晴、黃連清、周雅慧部
19 分，其等得請求之違約金數額皆高於其等4人本件請求金
20 額，故於原告聲明之範圍內准許之（詳如附表「本院認定」
21 欄所示）。

22 (三)系爭契約所約定之違約金是否過高而應予酌減部分：

- 23 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民
24 法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之
25 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁
26 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
27 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
28 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責
29 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之
30 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
31 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）。基此，被告主張原告得請求之違約金過高，依上開說明，當應提出相關事證資料，以盡舉證責任。

2. 查，被告固提出112年6月6日新冠肺炎全球疫情統計新聞

（見本院卷(二)第73頁），辯稱新冠肺炎造成原物料短缺、成本上漲，其仍戮力完成契約義務之履行，實應酌減違約金至萬分2計算云云。惟查，兩造係於增加建築期限命令發布後始簽訂系爭契約，倘被告已考量其施作系爭建案之完工期限確有因新冠肺炎疫情影響而順延完工並取得使用執照日期之必要，理應於簽訂系爭契約時，將此情形明定於系爭契約中；且系爭契約係被告所預先擬定之定型化契約，則關於違約金之約定，顯為被告於締約時所明知，而其係從事營業活動之法人組織，自己衡量履約意願、經濟能力、違約責任等全部因素，始決意將上開違約條款納入系爭契約中並與原告等7人訂約；再參以內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第2項，亦係按日以萬分之5之單利計算逾期取得使用執照之違約金，實難謂有違約金過高或顯失公平之情形，爰不予酌減。

(四)綜前，被告有逾期取得系爭使照之違約情事，原告等7人依系爭契約第11條第3項約定，請求被告給付如附表「本院認定」欄所示之違約金，均有理由。

(五)遲延利息之認定：

按給付有確定期限者，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。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。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%，亦為民法第233條第1項前段、第203條所明定。經查，本件給付無確定期限，且原告等7人之民事起訴狀繕本係於113年6月24日送達予被告（見本院卷(二)第29頁送達證書），則其等請求自上開繕本送達被告之翌日即113年6月25日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息，惟其中原告胡林巧紋於113年7月18日追加請求22,800元部分，該部分之民事追加起訴狀繕本係於113年7月29日始送達予被告（見本院卷(二)第25頁送達證書），是此部分原告胡林巧紋僅得請求自此繕本送達被告之翌日即113年7月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，逾此範圍部分，不應准許。

五、綜上所述，原告蕭芮宣、陳漢立、詹明原、黃永晴、黃連清、周雅慧依系爭契約第11條第3項前段約定，請求被告分別給付如附表編號1至5、7「本院認定」欄所示之金額，及自113年6月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；原告胡林巧紋依系爭契約第11條第3項前段約定，請求被告給付如附表編號6「本院認定」欄所示之金額，及其中153,900元自113年6月25日起，其中22,800元自113年7月30日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求，並非有據，應予駁回。

六、另按在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與「以一訴主張數項標的」之情形，在法院「所命給付」之金額部分，實質上相同，是以，均應合併計算其金額或價額，以定其得否依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事類提案第37號法律問題研討結果參照）。本件原告等7人勝訴部分，雖本判決第1至7項所命給付之金額皆未逾50萬元，然合併計算其金額已逾50萬元，揆諸前揭說明，本院不另依職權宣告假執行。又本件原告等7人勝訴部

01 分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，
02 經核尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；原告胡林
03 巧紋敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。又本
04 訴為一部有理由、一部無理由，惟原告胡林巧紋敗訴部分僅
05 係遲延利息起算日認定部分，且此部分核屬民事訴訟法第77
06 條之2第2項所規定不併算訴訟標的價額者，且金額非鉅，是
07 本件訴訟費用仍以命被告一造負擔為適當，併此敘明。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
09 均與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併予敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
12 民事第四庭 法 官 劉娟呈

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
17 書記官 李登寶