

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2558號

01  
02  
03 原 告 黃昭玲  
04 訴訟代理人 洪士傑律師  
05 複 代理人 陳冠豪律師  
06 陳泳儉律師  
07 被 告 亞青建設股份有限公司

08  
09 法定代理人 汪昌國  
10 被 告 陳煥天  
11 陳瑩天

12 上三人共同

13 訴訟代理人 蔡吉記律師

14 上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年3月27日言  
15 詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 被告應連帶給付原告新臺幣參拾玖萬壹仟玖佰伍拾元，及均自民  
18 國一百一十三年五月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五  
19 計算之利息。

20 原告其餘之訴駁回。

21 訴訟費用由被告連帶負擔百分之八，餘由原告負擔。

22 本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣參拾玖萬壹仟玖佰伍  
23 拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

24 原告其餘假執行之聲請駁回。

25 事實及理由

26 一、原告主張：

27 (一)伊向被告亞青建設股份有限公司（下稱亞青公司）購買其所  
28 興建「田園條布2-B2區」（下稱系爭建案）社區編號D8棟1+  
29 2樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地（即基隆市○○區  
30 ○○段00000地號土地，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系  
31 爭房地），於民國108年7月14日與亞青公司及被告陳煥天、

01 陳瑩天（下合稱被告）簽訂房地預訂買賣契約書（下稱系爭  
02 契約），亞青公司為系爭房屋興建者暨出賣人，陳煥天及陳  
03 瑩天則為系爭土地原所有權人，系爭土地於107年9月28日以  
04 信託為原因，移轉登記予訴外人合眾建築經理股份有限公司  
05 （下稱合眾公司），伊並依約於108年7月10日繳納訂金新臺  
06 幣（下同）14萬、簽約金76萬元，其後每1期工程款（共36  
07 期）亦已按時繳納完畢，共繳納151萬2,000元，是伊就系爭  
08 房地已繳價款合計為241萬2,000元。

09 (二)詎亞青公司於簽約後多次藉故要求伊更改系爭契約之完工期  
10 限，遭伊所拒，是亞青公司應依系爭契約原定完工日期即11  
11 1年4月25日履約完工，惟亞青公司除未依約取得系爭建案使  
12 用執照外，竟於同年9月2日以疫情期間缺工缺料為由，告知  
13 系爭建案無法在112年4月25日完工取得使用執照，片面通知  
14 伊如欲解約應在指定期限內至指定處所辦理，惟伊並未同  
15 意。又亞青公司一再延宕系爭建案，系爭房地迄今無法辦理  
16 交屋，伊於112年12月27日發函被告，依系爭契約第27條第1  
17 項催告被告於函到30日取得系爭房地使用執照，被告均置之  
18 不理，伊再於113年3月5日函告被告違反系爭契約第11條第  
19 1、2項約定，請求被告自111年4月26日起至113年3月5日  
20 止，遲延取得系爭房地使用執照共計680日，應給付遲延利  
21 息共82萬80元，且自同年月6日起，如被告仍未取得系爭房  
22 地使用執照，每逾期1日，依系爭契約第11條第1項約定，以  
23 伊已繳納系爭房地之價款241萬2,000元之萬分之五單利計算  
24 相當於違約金之遲延利息，即每日應給付伊1,206元（計算  
25 式：241萬2,000元 $\times$ 0.0005=1,206元），另依系爭契約第29  
26 條第4項，請求被告負連帶責任。

27 (三)綜上，被告未依系爭契約如期完工，爰依系爭契約第11條第  
28 1、2項前段、第29條第4項、民法第229條第1項、第231條第  
29 1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1. 被告應連帶給付  
30 原告82萬80元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
31 週年利率5%計算之利息；2. 被告應自113年3月6日起至取得

01 使用執照之日止，按日連帶給付原告1,206元；3. 願供擔  
02 保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)系爭建案確實發生以下不可抗力事由、政府法令變更及不可  
05 歸責於伊之事由而導致不能如期完工之情形，如附表所示之  
06 受影響期間不應計入工期：

07 1、系爭建案係由亞青公司擔任起造人並於107年11月27日取得  
08 建造執照，亞青公司復將系爭建案委由訴外人榮泰工程股份  
09 有限公司（下稱榮泰公司）擔任承造人進行系爭建案營造工  
10 程。而榮泰公司為處理系爭建案所產生剩餘土石方事宜，曾  
11 與經營基隆市區大水窟段月眉土石方資源堆置處理場（下稱  
12 月眉土資場）之訴外人宏邦機械開發有限公司（下稱宏邦公  
13 司）簽訂契約，並於108年3月7日取得宏邦公司所出具「營  
14 建工程剩餘土石方收容同意書」，榮泰公司始得將系爭建案  
15 所產生之剩餘土石方置放於月眉土資場。惟月眉土資場於10  
16 8年11月22日因豪大雨沖刷而發生嚴重廢土崩塌位移，遭基  
17 隆市政府命令停止營業，並註銷榮泰公司原取得之營建工程  
18 剩餘土石方收容同意書，致榮泰公司因無土資場可收容系爭  
19 建案所產生之土石方而無法繼續進行系爭建案之工程。因事  
20 發突然，受影響之廠商眾多，榮泰公司多方努力下始於110  
21 年3月11日尋得其他土資場收容剩餘土石方，故系爭建案因  
22 此遭受影響時間如附表編號1所示，共475天，此項事由係屬  
23 不可歸責於伊之事由，當不應計入工期。

24 2、復因Covid-19疫情（屬天災地變等不可抗力之事由）、政府  
25 所採取各項管制措施（屬政府法令變更）、缺工缺料（屬其  
26 他不可歸責伊之事由）等情事，均影響系爭建案工程之進  
27 度，在此期間持續發生缺工缺料之情事，分別致系爭建案延  
28 遲工期如附表編號2所示共計389天，對系爭建案工程進度造  
29 成重大影響，致系爭建案始於113年4月9日完工並取得使用  
30 執照，是此段受影響期間當不應計入工期。

31 (二)綜上，系爭契約雖約定伊應於111年4月25日取得使用執照，

01 然因系爭建案工程確實存在上開各項事由，工程進度因此受  
02 有共計864天（計算式：475天+389天=864天）之影響，此期  
03 間不應計入工期，是伊並未逾期取得使用執照，原告之請求  
04 洵屬無據等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及其假執行  
05 之聲請均駁回；2. 如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告  
06 免為假執行。

07 三、兩造於108年7月14日簽訂系爭契約，被告出售系爭房地予原  
08 告，原告已繳納訂金、簽約金及工程期款共241萬2,000元。  
09 又系爭建案已於113年4月9日取得使用執照等情，有系爭契  
10 約、原告繳款明細及統一發票及基隆市政府(113)基府都建  
11 使字第00010號使用執照影本在卷可稽(見本院卷一第23頁至  
12 第79頁、第85頁至第119頁、第281頁至第288頁)，且為兩造  
13 所不爭執，堪信為真。原告主張被告未依系爭契約第11條第  
14 1項約定於111年4月25日前完成主建物、附屬建物及使用執  
15 照所定之必要設施，應依同條第2項、第29條第4項連帶給付  
16 遲延利息等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲說明得心  
17 證之理由如下：

18 (一)系爭契約第11條(開工及完工期限)第1項約定：「乙方(即被  
19 告)應於民國108年2月26日前申報開工，並於民國111年4月2  
20 5日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，  
21 並以建築主管機關核發使用執照日為完工日，乙方提前完成  
22 上述項目時，甲方(即原告)不得異議」、同條第2項約定：  
23 「乙方如逾前項期限未取得使用執照者，每逾一日應按甲方  
24 已繳價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月  
25 仍未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本約第二十  
26 七條第一項之違約罰則處理；但有下列情事之一者，乙方遲  
27 延(施工、停工)期間不計入前項天數：…(四)因政府法  
28 令變更或主管機關作業審核時間、天災地變等不可抗力之事  
29 由、鄰房抗爭或其他不可歸責乙方事由致不能如期完工者，  
30 其實際停工或影響期間。…」(見本院卷一第30頁至第31  
31 頁)。

01 (二)被告辯稱系爭建案有附表編號1「受影響事由」欄所示事  
02 實，屬系爭契約第11條第2項第4款所示不可歸責於被告之事  
03 由，應不計入工期等語。經查，月眉土資場於108年11月22  
04 日確因基隆豪大雨而導致廢土崩塌位移，至113年3月18日仍  
05 未恢復營運等情，有新聞資料附卷可佐(見本院卷一第207頁  
06 至第208頁、第213頁)。被告抗辯將系爭建案委由榮泰公司  
07 承攬營造工程，榮泰公司為處理系爭建案所產生剩餘土石  
08 方，取得經營月眉土資場之宏邦公司所出具之「營建工程剩  
09 餘土石方收容同意書」。嗣因月眉土資場於108年11月22日  
10 發生崩塌位移情形，遭基隆市政府勒令停業，宏邦公司遂申  
11 請辦理取消收容案，其中包括榮泰公司之土石收容等情，有  
12 被告所提宏邦公司出具之「營建工程剩餘土石方收容同意  
13 書」、基隆市政府109年2月24日基府都建參字第1090207935  
14 號函可佐(見本院卷一第205頁、第209頁至第212頁)。嗣榮  
15 泰公司於110年3月11日尋得上品通運有限公司(下稱上品公  
16 司)將系爭建案之剩餘土石方15,000立方公尺運至台灣水泥  
17 公司蘇澳廠，於同年7月30日載運完畢;榮泰公司另於同年4  
18 月12日委由潤泰精密材料股份有限公司宜蘭冬山廠收容土石  
19 方，至同年8月31日收容12,000立方公尺;其餘土石方則再委  
20 由德展砂石有限公司(下稱德展公司)收容，至同年8月4日收  
21 容9,220立方公尺等情，亦有台灣水泥公司蘇澳廠110年8月5  
22 日函、潤泰公司剩餘土石方處理完成證明書、德展公司收容  
23 完成證明書在卷可稽(見本院卷一第215頁至第219頁)。然上  
24 開資料僅能證明亞青公司所委託之榮泰公司，因月眉土資場  
25 遭勒令停業，致使榮泰公司需另尋其他處所收容剩餘土石方  
26 一情。然從月眉土資場108年11月22日發生崩塌位移，直至  
27 榮泰公司於110年3月11日尋得其他土資場收容系爭建案剩餘  
28 土石方，期間長達將近一年半，復參原告所提土石方資源堆  
29 置處理場查詢表，本件於系爭建案附近之新北市、台北市、  
30 宜蘭縣，有多達20餘處土石方資源堆置處理場可供清運剩餘  
31 土石方(見本院卷一第303頁至第312頁)，被告未舉證說明於

01 月眉土資場發生崩塌位移時，系爭建案已產生多少剩餘土石  
02 方無法運送、何以另尋其他土資場收容系爭建案剩餘土石方  
03 需花費一年多之時間等情，尚難以月眉土資場發生崩塌位  
04 移，即認與系爭建案因而延宕如附表編號1所示工期有何關  
05 聯。是被告抗辯因受月眉土資場廢土崩塌位移事件，致生附  
06 表編號1之工程延宕475日，依系爭契約第11條第2項第4款應  
07 予扣除等語，難認有理，應予駁回。

08 (三)被告另抗辯因Covid-19疫情，屬系爭契約第11條第2項第4款  
09 所稱之天災等不可抗力之事由，其因此受有附表編號2共389  
10 天之影響，此部分不應計入工期等語。經查：

11 1、衛生福利部成立之嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中  
12 心係於110年5月11日宣布國內疫情警戒升級至第二級、同年  
13 月15日宣布將臺北市、新北市升為三級警戒區，同年月19日  
14 全國均升級至第三級警戒，直至同年7月23日宣布自同年27  
15 日調降至二級警戒，有新聞資料可佐(見本院卷一第221頁至  
16 第229頁)。另參109年至111年間之疫情人數統計資料，就附  
17 表編號2所示期間，國內確診病例於附表編號2所示期間確屬  
18 相對多之情形(見本院卷一第231頁)。

19 2、被告抗辯因疫情導致實際出工率甚低，且營造工程物價指數  
20 漲幅高達24.21%，缺工缺料情形嚴重，故附表編號2之工期  
21 遲延389日，應不計入工期等語，並提出系爭建案因疫情施  
22 工人數統計表、營造工程物價指數(總指數)銜接表及系爭建  
23 案工地自主管理檢查表(下稱系爭檢查表)為據(見本院卷一  
24 第237頁至第239頁、第277頁至第279頁)。原告雖主張就被  
25 告所提疫情施工人數統計表未說明計算過程、有人數標示不  
26 清、內容不實等情。惟此部分就被證17表單內容之文書，確  
27 為榮泰公司所提供，有榮泰公司所出具之聲明書足憑(見本  
28 院卷二第31頁)，足認其內容為真。並經本院當庭勘驗被告  
29 所提被證20系爭檢查表，文件內容從110年5月起至111年11  
30 月有部分文件是影本，其餘原本部分經檢視上方有不同人之  
31 簽名及體溫記載，且部分文件是用廢紙做為簽到表，又簽名

01 之人筆跡、筆色均不相同，應係不同人所簽等情(見本院卷  
02 二第58頁)，可認被告所提系爭檢查表應非臨訟杜撰之文  
03 件，內容堪信為真。復經本院勘驗系爭檢查表，自110年5月  
04 至111年11月，系爭建案工程出工比例分別為7.8%、11%、1  
05 6.6%、16.5%、18.7%、18.9%、28.1%、25.5%、26.6%、2  
06 4%、17.6%、15.7%、13.3%、12.6%，在計算數字上雖與被告  
07 所提出之內容略有差異(見本院卷二第63頁至第86頁)；然縱  
08 使依原告所提出之內容做計算依據(見本院卷二第95頁至第9  
09 6頁)，該出工比例亦未達30%，是不論依兩造或本院所計算  
10 之出工比例均未達30%，可認被告辯稱疫情導致施工延期等  
11 語，實屬有據。則依系爭契約第11條第2項第4款之約定，因  
12 疫情、政府防疫管制措施等不可歸責被告之事由影響系爭建  
13 案施工之期間均不應計入工期，是就附表編號2所示因疫情  
14 而導致延期之工期389日，為有理由，應予扣除。

15 3、至原告主張同為疫情期間之其他建案，竣工日期比系爭建案  
16 還早，足認系爭建案並未因疫情而有影響等語，雖提出其他  
17 建案之完工資料為據(見原證27)。然不同建案之工程大小、  
18 內容本就不盡相同，尚難以其他建案之完工日期，即可認系  
19 爭建案未因疫情而受有影響，此部分原告主張，難認有理。

20 (四)原告主張依系爭契約第11條第1項、第2項、第29條第4項約  
21 定，請求被告連帶給付遲延利息，於39萬1,950元之範圍內  
22 為有理由，逾此部分之請求為無理由，應予駁回：

23 依系爭契約第11條約定，被告應於111年4月25日完成系爭建  
24 案主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築  
25 主管機關核發使用執照日為完工日。若被告逾前開期限未取  
26 得使用執照者，每逾一日應按原告已繳價款萬分之5單利計  
27 算遲延利息；另依系爭契約第29條第4項約定，被告應就系爭  
28 契約之履行負連帶責任等語(見本院卷一第30頁、第43頁)。  
29 復參系爭建案已於113年4月9日取得使用執照一情，業於前  
30 述，是自111年4月26日起至113年4月9日系爭建案取得使用  
31 執照之日止，被告共延遲工期714日，扣除附表編號2本院認

01 定依系爭契約11條第2項第4款天災等不抗抗力之事由之工期  
02 共389日，被告共計遲延工期325日(計算式:714日-389日=32  
03 5日)，依原告已繳價款為241萬2,000元計算，原告請求被告  
04 應連帶給付之遲延利息應為39萬1,950元(計算式:241萬2,00  
05 0元X萬分之5X325日=39萬1,950元)，逾此部分原告之請求則  
06 無理由，應予駁回。

07 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
10 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定  
11 有明文。本件原告依系爭契約第11條第2項請求被告連帶給  
12 付遲延利息為未確定期限之給付，是原告請求被告應併給付  
13 自起訴狀繕本送達翌日即113年5月16日起(見本院卷一第183  
14 頁至第187頁)至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為  
15 有理由，應予准許。

16 四、綜上所述，系爭建案逾系爭契約第11條第1項規定之期限完  
17 工達714日，扣除附表編號2因天災等不可抗力事由之工期38  
18 9日後，系爭建案確有延宕工期325日。是原告依系爭契約第  
19 11條第2項、第29條第4項，請求被告連帶給付39萬1,950  
20 元，及均自113年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算  
21 之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由，  
22 應予駁回。兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執  
23 行，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民  
24 事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣  
25 告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌  
26 定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，  
27 其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
29 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日

民事第五庭 法官 賴淑萍

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 114 年 4 月 18 日  
書記官 李昱萱

| 附表：被告抗辯應扣除工期之部分 |   |                           |                         |      |               |
|-----------------|---|---------------------------|-------------------------|------|---------------|
| 編號              | 受影響事由   | 受影響期間<br>(民國)             | 天數                      |      | 證物出處<br>(本院卷) |
| 1               | 月眉土資場<br>廢土崩塌位<br>移事件                               | 108年11月22日起<br>至110年3月11日 | 108年11月22日至30日          | 9天   |               |
|                 |   |                           | 108年12月                 | 31天  |               |
|                 |   |                           | 109年全年(閏年)              | 366天 |               |
|                 |   |                           | 110年1月                  | 31天  |               |
|                 |   |                           | 110年2月                  | 28天  |               |
|                 |   |                           | 110年3月1日至10日            | 10天  |               |
|                 |   |                           | 合計                      | 475天 |               |
| 2               | Covid-19 疫<br>情、政府所<br>採取各項管<br>制措施、缺<br>工缺料等情<br>事 | 110年5月16日至<br>同年10月31日    | 158天                    |      |               |
|                 |   |                           | 111年4月1日至11<br>1年11月18日 | 231天 |               |
|                 |   | 合計                        |                         | 389天 |               |
|                 |   |                           | 合計                      | 864天 |               |