

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第13830號

原告 黃子騰

訴訟代理人 黃彥紘

被告 亞青建設股份有限公司

法定代理人 汪昌國

訴訟代理人 江壬弘

蔡吉記律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，經臺灣基隆地方法院裁定移送前來，本院於民國112年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟陸佰肆拾元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：被告應於民國111年11月11日前取得使用執照，但被告逾期取得使用執照，依房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）第11條第2項約定，每逾1日應按已繳價款萬分之5單利計算遲延利息予原告，嗣被告通知於112年7月28日交屋，原告於112年7月6日借屋裝潢，為此請求被告給付自111年11月12日起至112年7月6日止共237日，按已繳價款新臺幣（下同）250萬元萬分之5單利計算之遲延利息29萬6,250元，及賠償原告損害之車位租金4萬2,000元（每位3,000元*2車位*7個月=42,000元），總計33萬8,250元等語。並聲明：被告應給付原告33萬8,250元。

二、被告辯稱：本建案因發生系爭契約第11條第2項第4款所定不可抗力事由、政府法令變更、不可歸責被告等事由，致不能如期完工，此段受影響期間不應計入工期，被告並未逾期完工或逾期取得使用執照，原告之主張容有誤會。新冠肺炎疫情於108年底發生，系爭建案興建期間，發生不可抗力事由

01 即疫情、政府法令變更即各項防疫管制措施，嚴重影響本建
02 案之工程進度，疫情爆發後我國受影響最鉅之期間為110年5
03 月至000年00月間、111年4月至000年0月間，此2段期間持續
04 發生缺工缺料之情事，分別造成工程延遲約2.5個月、3.5個
05 月，共計6個月，始於112年3月完工，並於112年5月2日取得
06 使用執照，本工程確實因疫情造成缺工缺料，進而導致進度
07 延遲，屬不可歸責於被告之事由，原告不得請求被告給付33
08 萬8,250元等語。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、得心證之理由：

10 (一)經查，兩造簽訂房地預定買賣契約書，約定原告向被告購買
11 被告興建之「田園調布2-B1區」（下稱系爭建案）編號C9棟
12 1+2樓房屋1戶、該屋坐落之土地持分，及地下室第2層編號
13 第42、43號停車位，總價款為1,300萬元之事實，為兩造所
14 不爭執，並有原告提出之系爭契約附卷可考，堪信為真實。

15 (二)本件原告以被告逾期取得使用執照為由，請求被告給付遲延
16 利息29萬6,250元、原告損害之車位租金4萬2,000元，惟被
17 告否認原告有請求給付遲延利息29萬6,250元、車位租金4萬
18 2,000元之權利，並以上揭情詞置辯。查本件兩造於系爭契
19 約第11條第1項、第2項係約定：「一、乙方應…於民國111
20 年11月11日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要
21 設施，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日…二、乙
22 方如逾前項期限未取得使用執照者，每逾一日應按甲方已繳
23 價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方。…但有下列情事之
24 一者，乙方遲延（施工、停工）期間不計入前項天數：…

25 (四)因政府法令變更或主管機關作業審核時間、天災地變等
26 不可抗力之事由、鄰房抗爭或其他不可歸責乙方事由致不能
27 如期完工者，其實際停工或影響期間。」（見臺灣基隆地方
28 法院112年度基簡調字第367號卷第33至35頁）。而查，被告
29 所辯：新冠肺炎疫情於108年底發生，系爭建案興建期間，
30 因新冠肺炎疫情、政府各項防疫管制措施，嚴重影響系爭建
31 案之工程進度，被告於110年5月至同年00月間之需工人數分

別為1050人、2100人、2170人、2170人、2100人、2030人，但實際能出工之人數僅分別為338人、1096人、1036人、898人、713人、764人，出工率僅分別為32.2%、52.2%、47.7%、41.4%、34%、37.6%，111年5月至同年00月間之需工人數分別為2340人、2700人、2790人、2790人、2700人、2790人、1620人，但實際能出工之人數僅分別為331人、355人、482人、362人、294人、298人、180人，出工率僅分別為14.1%、13.1%、17.3%、13%、10.9%、10.7%、11.1%，於110年5月至000年00月間、111年4月至112年0月間，此2段期間，因疫情持續發生缺工缺料之情事，分別造成工程延遲約2.5個月、3.5個月，共計6個月，導致系爭建案於112年3月始完工，並於112年5月2日取得使用執照，屬不可歸責於被告之事由等情，業據其提出衛福部新聞稿、新聞報導、基隆市政府109年5月19日基府都建壹字第1090215472A號公告、新北市政府工務局109年4月7日新北工施字第0000000009號令、系爭建案工程進度表、出勤月報表、總進度表、工地發包與執行比例統計表、行政院主計處發布之營造工程物價指數（總指數）銜接表、基隆市政府核發之(112)基府都建使字第00007號使用執照等件為證（見本院卷第55至83頁），堪信屬實，則依系爭契約第11條第2項第4款之約定，因疫情、政府防疫管制措施等不可歸責被告之事由影響被告施工之期間均不應計入工期，故被告於112年5月2日取得使用執照，要無遲延給付之情事。是原告請求被告按原告已繳價款250萬元萬分之5單利計算237日之遲延利息29萬6,250元，及請求被告賠償車位租金4萬2,000元，共計33萬8,250元，洵屬無據，不應准許。

四、從而，原告請求被告給付33萬8,250元，為無理由，應予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，併予敘明。

01 六、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
02 如主文。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項
03 所示金額。

04 中 華 民 國 113 年 1 月 12 日
05 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
06 法 官 羅富美

07 判決正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路
09 1段126巷號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

10 中 華 民 國 113 年 1 月 12 日
11 書 記 官 陳鳳櫻

12 計 算 書：

13 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
14 第一審裁判費	3,640元	
15 合 計	3,640元	