

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第225號

上訴人 大陸建設股份有限公司

法定代理人 李文科

訴訟代理人 許啟龍律師

許淑玲律師

張雅蘋律師

被上訴人 葉民豪

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於民國112年6月20日本院中壢簡易庭112年度壠簡字第272號第一審判決提起上訴，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人向上訴人買受大陸仁愛匯建案（下稱系爭建案）A棟9樓房屋1戶，兩造並簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）、土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約），被上訴人並已依約給付房地價款新臺幣（下同）197萬元於上訴人。系爭房屋契約第12條約定，上訴人應於民國110年8月2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，然其遲至111年4月6日始取得之，且遲延交屋，造成被上訴人之損害。爰依系爭房屋契約第12條第2項規定，訴請上訴人給付遲延利息等語。並聲明求為上訴人應給付被上訴人21萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（被上訴人逾此金額之請求，經原判決駁回，未據提起上訴，不在本院審理範圍）。

01 二、上訴人則以：上訴人於110年2月27日已訂購系爭建案使用之
02 進口衛浴設備，因受新冠肺炎疫情所致國外廠商人力短缺、
03 生產不及、海運壅塞影響，廠商遲至110年5月11日方才陸續
04 交貨，更是直到110年11月12日方才全數交付，延宕期間長
05 達8個月。系爭建案無法於110年8月2日取得使用執照，應屬
06 不可歸責上訴人之事由所致。又被上訴人於辦理交屋時候簽
07 立交屋確認單，載明確認上訴人已經依照契約履行，應認被
08 上訴人認同上訴人遲延取得使用執照不可歸責，或已拋棄對
09 上訴人的請求權。另兩造約定之遲延利息，實屬違約金性
10 質，參酌新冠肺炎對於營建產業影響甚鉅，上訴人確實因此
11 無法取得進口建築材料，應予酌減等語，以資抗辯。

12 三、原審判決上訴人應給付被上訴人21萬元，及自111年12月21
13 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並駁回被上訴
14 人其餘之訴，暨就被上訴人勝訴部分依職權宣告假執行，另
15 駁回被上訴人其餘假執行之聲請。被上訴人就其敗訴部分未
16 聲明不服已告確定，上訴人就敗訴部分聲明不服，提起上
17 訴，聲明：(1)原判決不利於上訴人之部分廢棄；(2)上開廢棄
18 部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則為答辯聲
19 明：上訴駁回。

20 四、關於本件應適用之規範：

21 (一) 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
22 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
23 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
24 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
25 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務
26 所生損害之賠償總額。民法第250條定有明文。

27 (二) 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
28 第252條亦有明定。又違約金之約定，乃基於個人自主意
29 思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規
30 範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，
31 契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。

01 惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造
02 成違背契約正義等值之原則，法院仍得參酌上情，依職權
03 減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決
04 意旨參照）。

05 （三）系爭房屋契約第12條第1項第6款約定：「本房屋之建築工
06 程…乙方應在民國102年11月20日之前開工，民國110年8
07 月2日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設
08 施，並取得使用執照…但有下列情事之一者，得順延其期
09 間：(六)因其他非可歸責於乙方之事由發生，其影響期
10 間。」（見本院112年度桃簡字第112號卷〔下稱桃簡卷〕
11 第12頁）

12 （四）系爭房屋買賣契約第12條第2項前段約定：「除本契約約
13 定外，乙方如逾前項期限未開工或未如期取得使用執照
14 者，每逾一日應按已繳納房地價款依萬分之5單利計算遲
15 延利息予甲方。」系爭房屋契約第12條第2項前段定有明
16 文（見桃簡卷第12頁背面）。

17 五、得心證之理由：

18 （一）關於遲延責任之成立：

- 19 1. 本件被上訴人主張其向上訴人買受系爭建案A棟9樓房屋1
20 戶，並簽訂系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約，被上
21 訴人已依約給付價金合計197萬元，上訴人並於111年4月6
22 日取得使用執照，且已交屋等語，有各該契約書及建物使
23 用執照在卷可稽（見桃簡卷第5至52頁背面、第54頁），
24 且為上訴人所不爭執，堪可採認。
- 25 2. 依前揭系爭房屋契約第12條第1項約定，上訴人應於110年
26 8月2日前取得使用執照，其遲至111年4月6日始取得之，
27 已然遲延。
- 28 3. 上訴人雖主張其訂購的衛浴設備因新冠肺炎交貨延宕，而
29 有系爭房屋契約第12條第1項第6款所約定，因其他非可歸
30 責於乙方之事由發生，其影響期間之情事云云，並提出材
31 料契約書及出貨單等件為證（見本院112年度壠簡字第272

號卷〔下稱壠簡卷〕第29至39頁），但這些書證並不能證明，新冠肺炎有導致衛浴設備交貨延宕的事實，此部分抗辯於法無據，並無可採。

4. 此外，卷附房地接管證明書上雖有「經本人確認買賣標的物符合工程設計及契約約定」字樣（見壠簡卷第47頁），但所確認的是買賣標的物的性質，跟上訴人給付遲延的事實無關。上訴人據以抗辯：被上訴人已有拋棄請求之意云云，亦顯有違誤，並無可採。

（二）關於違約金酌減之抗辯：上訴人應於110年8月2日取得使用執照，然其遲至111年4月6日始取得之，遲延247日，被上訴人已繳納房地價款197萬元，並僅就其中246天請求給付違約金等情，已述如前，則依系爭房屋契約第12條第2項前段約定計算的遲延利息（本質上是違約金），金額應為24萬2,310元（計算式： $0000000 \times 246 \times 0.0005$ ），原判決考量上訴人已依約交屋等項，酌減為21萬元，尚屬相當。上訴人雖以新冠肺炎疫情為由，請求更為酌減云云，但上訴人就是無法證明新冠肺炎疫情與其交屋延宕的因果關係，自無從以新冠肺炎疫情為由，酌減違約金，此部分抗辯於法無據，並無可採。

六、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第12條第2項約定，請求上訴人給付21萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年12月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，當無違誤，上訴意旨指摘原判決違法不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及其所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 19 日
民事第二庭 審判長法 官 陳振嘉

01
02
03
04
05
06

正本係照原本作成。
本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 1 月 23 日
書記官 許文齊

法 官 周玉羣
法 官 孫健智