臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第1267號

原　　告　黎淑玲

000000000000000000

被　　告　華頤建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳沁慧

訴訟代理人　黃煒迪律師

複　代理人　陳思穎律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣1,619,500元，及自民國115年5月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣539,840元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣1,619,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」經查，本件原告起訴聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）769,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。」嗣於民國115年8月27日擴張訴之聲明為：「被告應給付原告1,619,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。」被告並不爭執而為言詞辯論，依上揭規定視為同意追加，是原告之追加合於上揭規定，自應

准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

原告於112年5月4日與被告簽立房屋土地預定買賣契約書，購買悅四季房地一戶（下稱系爭建案）編號D1棟5樓預售屋，買賣總價513萬元（下稱系爭契約），原告已繳納85萬元之價金。依系爭契約第10條第1項約定，被告應在114年9月15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。然被告迄今尚未取得使用執照，依第10條第3項約定，視同被告違約，原告得依第19條第2項約定，向被告請求房地總價15%之違約金，共769,500元，另原告亦以114年4月30日之簡訊及起訴狀解除系爭契約，被告應返還原告已給付之價金850,000元，是原告得向被告請求1,619,500元，爰依系爭契約提起本件訴訟。並聲明：如上變更後之聲明所示。

二、被告則以：

㈠兩造於112年5月4日簽訂系爭契約，原告已給付850,000元之價款，然於108年底因新冠病毒疫情肆虐全球，系爭建案工程於112年3月開工後，因受新冠病毒疫情影響，營造業缺工缺料情形嚴重，此屬天災地變不可抗力之因素，且桃園市政府於111年7月1日發文公告建造執照核發日期為111年1月1日至111年12月31日者，建築期限增加2年（下稱系爭公告），可證系爭建案建築期間深受疫情等不可抗力之因素影響，被告並無可歸責事由，原告無從解除系爭契約及請求違約金769,500元。

㈡且被告曾於114年4月23日以信件告知將變更系爭契約第10條之內容為：「一、本房屋之建築工程應於民國112年3月20日前開工，建造執照預定竣工日期前完成主建物、附屬建物及本社區部分使用執照所定之必要設施，並取得使用執照...」等語（下稱系爭信件），且系爭信件末段載明，若您不同意調整預定完工日期，請於114年5月15日前通知本公

司依房地預定買賣契約書第19條約定辦理，又原告並未於114年5月15日前通知被告解除系爭契約，足認兩造間有默示意思表示合致，兩造已經就變更後之完工期限達成合意，又變更後之完工期限為115年8月8日，是被告無違約可言。又若認原告得請求違約金，則被告係因新冠疫情缺工缺料所致，違約金應予酌減等語置辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行

三、本院之判斷：

原告主張被告未於114年9月15日前取得使用執照已違反系爭契約，原告得依系爭契約第19條第2項之約定解除系爭契約，被告應給付違約金769,500元及返還原告已給付之價金850,000元等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點為：㈠兩造間是否已以系爭信件合意變更系爭契約第10條第1項之期限？㈡原告得否解除系爭契約？㈢原告得否請求被告給付違約金769,500元及返還已給付之價金850,000元？茲分述如下：

㈠兩造間是否已以系爭信件合意變更系爭契約第10條第1項之期限？

1.按系爭契約第10條第1項約定「本房屋之建築工程應於民國112年3月20日前開工，民國114年9月15日前完成主建物、附屬建物及本社區部分使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。領取使用執照六個月內交屋（指各戶專有部分）。但有下列情事之一者，得順延其期間：㈠因天災地變不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。㈡因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」等語，此有系爭契約在卷可參（本院卷第16頁），足認系爭契約第10條第1項已約定被告應於114年9月15日前取得使用執照。

2.被告則辯以兩造已於114年4月23合意變更取得使用執照之日期為115年8月8日等語，並提出系爭信件為證（本院卷第85-87頁）。系爭信件固載明系爭契約第10條第1項變更後之條

文為：「本房屋之建築工程應於民國112年3月20日前開工，建造執照預定竣工日期前完成主建物、附屬建物及本社區部分使用執照所定之必要設施，並取得使用執照」等語，並於信件末段載明「若您不同意調整預定完工日期，請於114年5月15日前通知本公司依房地預定買賣契約書第19條約定辦理...華頤建設股份有限公司，代表人：陳沁慧 敬上 0000-000-000」等語，建造執照預定竣工日為115年8月8日，此有系爭信件及系爭建案建造執照可證（本院卷第85-87頁）。

3. 然查，原告於收受系爭信件後，已於114年4月30日傳送「陳小姐你好，我是悅四季5樓D1的住戶，我不同意買賣合約的變更，依照買賣合約19條的違約辦理，請再告知我需要配合的相關事宜」等語之簡訊至0000-000-000門號，此有上開簡訊截圖在卷足參（本院卷第103頁），足認原告已明確告知被告並未同意變更系爭契約之完工日期，並以上開簡訊為解除系爭契約之意思表示。至被告辯稱其並未回覆原告上開簡訊內容等語，然無論被告有無回應原告之簡訊，均無從認定原告已同意變更系爭契約第10條第1項之內容，是被告所辯，難以採憑。

4. 從而，兩造並未以系爭信件合意變更系爭契約第10條第1項之完工期限，是原告主張被告仍應依系爭契約第10條第1項之約定於114年9月15日前取得使用執照，應屬有據。

㈡原告得否解除系爭契約？

1. 系爭契約第10條第1、3項約定：「一、本房屋之建築工程應於民國112年3月20日前開工，民國114年9月15日前完成主建物、附屬建物及本社區部分使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。領取使用執照六個月內交屋（指各戶專有部分）。但有下列情事之一者，得順延其期間：㈠因天災地變不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。㈡因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。.....三、除本約約定外，賣方如逾期前項期限未如期取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單

利計算遲延利息與買方。若逾期三個月仍未取得使執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之規定處理。」等語，系爭契約第19條第1、2項則約定：「一、賣方違反『主要建材及廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』、『賣方瑕疵擔保責任』之規定者，買方得要求解除本契約」。二、若賣方要求增加價款、違約不賣或於買方付清價款後無故不履行移轉登記義務、逾期三個月未完工或有其他本約約定解約事由時，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約。買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之15（不得低於百分之十五）之違約金。但賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」等語，此有系爭契約在卷可參（本院卷第11-24頁）。

2. 系爭契約第10條第1項已約定被告應於114年9月15日前取得使用執照，然被告迄今尚未取得使用執照，顯見被告已逾期三個月仍未取得使用執照，依系爭契約第10條第2項之規定，視同被告違約，是原告主張被告已違反系爭契約之約定乙節，堪信為真實。

3. 至被告辯稱系爭建案受新冠病毒疫情影響，營造業缺工缺料情形嚴重，此屬天災地變不可抗力之因素，且桃園市政府於111年7月1日發佈系爭公告，建築期限增加2年，可證系爭建案建築期間深受疫情等不可抗力之因素影響，被告並無可歸責事由等語。經查，兩造係於112年5月4日簽立系爭契約（本院卷第23頁），桃園市政府係於於111年7月1日發佈系爭公告（本院卷第83頁），顯見兩造係於系爭公告發佈後始簽立系爭契約，被告為經營建築業之建設公司，於系爭契約簽訂時已考量系爭公告內容，並非兩造於簽約時無法預料之特殊情況。且系爭公告建照展期為行政管理措施，僅在延長建築執照之行政管制期限，並非限制被告施工進度，並無變更私法上權利義務之效力，亦不影響一般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權利義務，自非系爭契約特約明定屬

政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由，是被告辯稱其不可歸責云云，不足為採。

4.再者，兩造於112年5月4日簽立系爭契約，而新冠肺炎係於108年年底已在中國大陸爆發流行，我國衛生福利部以中華民國109年1月15日衛授疾字第1090100030號公告，新增「嚴重特殊傳染性肺炎」為第五類法定傳染病，中央主管機關亦於109年1月間成立中央流行疫情指揮中心，並於次年110年5月15日提升疫情警戒至第三級，嗣經數次延長至110年7月26日，且三級警戒期間固有多項中央疫情指揮中心公布之管制措施須遵守，但並未宣布全面停工。是被告與原告簽立系爭契約當時，新冠肺炎疫情已持續3年，被告顯然明知有新冠肺炎之疫情存在，對疫情狀況應已有所認識，應已得考量疫情對工程進度所可能造成之影響，卻仍與原告簽訂系爭契約，並明定取得使用執照之期限，事後自難再以新冠疫情為不可抗力之天災或人禍為由而卸責。再者系爭建案所需材料及施工人員，乃出賣人之被告於經營上所需具備資材，除受政府機關管制而無法取得（例如經主管機關於疫情期間徵用之衛生資材，列為管制品之類）外，如因市場上價格上漲或供應缺乏致缺料、缺工，乃屬籌資興建系爭建案之企業主即被告於經營上所需承擔之風險，不能轉嫁由買方即原告承擔，況被告未能舉證證明確因新冠疫情限制或政府機關管制，致系爭建案工程遲延之有利事實，誠難遽認被告辯稱有因新冠疫情之非可歸責於己事由致展延工期為可信，其上開辯稱亦不足取。

5.被告逾期3個月仍未取得使用執照，已如前述，則原告依系爭契約第10條第3項、第19條第2項約定解除系爭契約，應屬有據，又原告於114年4月30日以簡訊表示要解除契約，後又以起訴狀為解除系爭契約之意思表示，而起訴狀已於115年5月15日送達被告，是足認系爭契約業經原告合法解除。

㈢原告得否請求被告返還已給付之價金850,000元及給付違約金769,500元？

1. 按系爭契約第19條第2項之約定，逾期完工逾3個月買方得解除契約，請求賣方返還已繳之房地價款，並得請求房地總價款15%之違約金，又系爭契約因被告逾期3個月未取得使用執照而經原告合法解除乙節，已如上述，則原告自得依系爭契約第19條第2項之約定請求被告返還原告已繳納之價金，並得請求以房地總價款15%計算之違約金。經查，原告已繳納之房地價款為850,000元，此為被告所不爭執，則原告依上開約定請求被告給付850,000元，自屬有據。另系爭契約之房地總價款為5,130,000元，違約金以15%計算為769,500元，是原告得依系爭契約第19條第2項請求被告給付違約金769,500元，從而，原告請求被告給付1,619,500元（計算式：850,000元+769,500元＝1,619,500元），為有理由，應予准許。
2. 至被告辯稱違約金過高應予酌減等語，惟按約定之違約金過高，法院固得依民法第252條規定以職權減至相當之數額，惟是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。又違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、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94年度台上字第2230號、100年度台上字第1126號判決意旨參照)。
3. 本院審酌上開違約金之約定，並未有懲罰性之約定，且系爭契約第19條第4項亦約定：「買賣雙方除依前三項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。」等語，即原告僅得依系爭契約第19條第2項請求違約金，而不得再請求其他損害賠償，可見上開違約金之目的乃在賠償買賣雙方違約之損失，

應屬損害賠償總額預定性質之違約金。又被告未依約於期限內取得使用執照，核屬可歸責於被告之事由，且被告為經營建築業之建設公司之公司法人，經濟上地位高於原告，且兩造係於新冠肺炎疫情爆發後之112年5月4日始簽立系爭契約，被告於簽約時本得考量其工程時程及原物料市場之情況，盱衡自己履約之期限、意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，倘於被告違約時，仍得任意指摘違約金過高而要求核減，無異將不履行契約之不利益歸由原告分攤，難謂為公平。況被告違約期間已近一年，違約情節非輕，是本件違約既屬可歸責於被告且情節重大，尚無約定違約金額過高而顯失公平之情形，自無庸酌減。故被告前開所辯，要無可取。

㈣末按民法第233條第1項規定：「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。」同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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。」查本件返還價金及給付違約金之債務，以支付金錢為標的，其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本係於115年5月15日送達被告，有本院送達證書附卷可證（本院卷第53頁），是被告應於115年5月16日起負遲延責任，原告併求被告應自115年5月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，應屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約之約定，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審

酌後於本件判決結果亦無影響，爰不逐一論述，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　　115　　年　　10　　月　　8　　日

民事第五庭　法　官　江碧珊

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　林冠諭