臺灣臺北地方法院民事簡易判決

107年度北簡字第16677號

原　　告　李育怡
訴訟代理人　邱邦傑律師
　　沈晉瑋律師
被　　告　興富發建設股份有限公司
法定代理人　鄭志隆
訴訟代理人　林桂聖律師
　　簡見安律師
　　黃馨慧律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，於民國108 年2 月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣岜拾陸萬柒仟陸佰伍拾元，及自民國一百零七年十月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟壹佰捌拾元由被告負擔百分之八十一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣岜拾陸萬柒仟陸佰伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查舷湖匯房屋土地預定買賣契約（下稱系爭契約）第34條約定，合意以本院為管轄第一審法院（見本院卷第41頁），故本院就本件訴訟自有管轄權。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1 項第3 款定有明文。查原告起訴時聲明：　被告應給

付原告新臺幣（下同）47萬7,530元及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第9頁）。嗣本院審理中變更第　項本金部分聲明：被告應給付原告45萬3,150元等語（見本院卷第298頁）。依前開規定，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：伊夫胡忠傑於民國（下同）103年5月26日與被告就座落臺北市○○區○○段○○段00000 000000 000地號上之舫湖匯社區建案（下稱系爭建案），其中編號B2棟5樓房屋、地下第6層編號62號汽車停車空間及其坐落土地之應有持分簽立預定買賣契約，胡忠傑於106年9月19日將該權利讓渡予伊。依系爭契約第11條第1項約定，被告應於106年12月31日取得使用執照，每逾一日即應按伊已繳付價款萬分之5計算遲延利息。系爭建案遲至107年2月23日完成，遲延53日，斯時伊已付款共計1,710萬，依約被告應給付伊遲延利息45萬3,150元（計算式：1,710萬元x 5/10000 × 53日＝453,150），爰依系爭契約法律關係提起本訴等語，並聲明：如前變更後聲明所示。

二、被告則以：系爭建案工期因颱風展延13日，因應105年1月1日修正之勞動基準法第30條縮短工時上限應展延26日，因應105年12月23日修正之勞動基準法第36條一例一休應展延46日，依系爭契約第11條及情事變更原則，得順延85日取得使用執照之期限。系爭建案雖於106年9月30日竣工，因處理損鄰事件，遲於107年2月23日取得使用執照，應非可歸責於伊，縱認原告主張有理由，請依民法第227條之2第1項規定請求增減其給付，以及民法第252條規定酌減違約金，以求公平等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

原告受讓胡忠傑於103年5月26日與被告簽訂系爭契約，有舫城匯房屋土地預定買賣契約、讓渡書在卷可按（見本院卷第13至79頁）。

系爭建案於106年9月30日竣工，於107年2月23日取得使用執照，有臺北市政府都市發展局107使字第5178號使用執照、使用執照存根、使用執照申請書在卷可按（見本院卷第83、139、259、318、320頁）。

原告於107年2月23日已付價款共27期計1,710萬元，有106年2月13日繳款期別書、房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明、付款明細表、80萬代收款繳費證明、交屋切結書等在卷可按（見本院卷第81、304至314頁）。

四、本院得心證理由：

按系爭契約第11條第1項第1、2款、第2項約定：「本大樓之建築工程應在民國103年9月1日之前開工，民國106年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並已取得使用執照視為完工，但有下列情事之一者，得順延其期間： 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方（即被告）不能施工者，其停工期間。 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由時，其影響期間。…」、「二、乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾一日應按已兌現價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方（即原告）。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，甲方得依第25條違約約定處理。」等語（見本院卷第25頁）。查被告於107年2月23日取得使用執照，有臺北市政府都市發展局107使字第5178號使用執照在卷可按（見本院卷第83頁），且被告不爭執，是被告取得使用執照日期距離系爭契約所約定106年12月31日遲延53日（31＋22，末日不算入）。復依原告提出臺北市建築管理工程處「使用執照申請」作業流程圖下方所載：「總處理時限：供公眾使用建物20日/非供公眾使用建物10日（含假日/日曆日）」等語（見本院卷第140頁），前揭遲延日數應扣除被告第二次申請使用執照即107年2月13日至臺北市政府都市發展局於107年2月23日發照處理期間共10日，有使用執照申請書內容在卷可按（見本院卷第

320 頁），因行政機關作業期間非可歸責於被告之事由，自應予扣除，被告遲延43日堪予認定，原告於107 年2 月23日已付房屋價款共27期計1,710 萬元（見兩造不爭執事項　），依約每逾一日應按已兌現價款依萬分之5 按日計算遲延利息予原告即36萬7,650 元（1,710 萬x 5/10000 × 43日＝36 7,650 ），原告逾此部分，則無理由。

所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形上，有此環境，有此行為之同一條件，均發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係。被告抗辯：系爭建案工期因颱風展延13日，因應勞動基準法縮短工時上限應展延26日，同法一例一休應展延46日等語（見本院卷第143 至147 頁），提出行政院人事行政總處天然災害停止上班及上課情形網頁資料、行政院公共工程委員會訂定機關履約中工程因應一百零五年十二月勞動基準法部分條文修正法案之處理原則在卷（見本院卷第161 至185 、205 至219 頁）；惟查：被告於106 年9 月30日經臺北市政府查驗合格並核定竣工，有使用執照存根之竣工日期在卷可按（見不爭執事項　），表示系爭建案主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施均已施工完成，而建築發照流程僅需申請人備妥申請表格、圖說及其他相關單位會辦審查書圖文件等，向主管機關提出申請即可，此觀諸臺北市建築管理工程處「使用執照申請」作業流程圖、承造人及營造業專任工程人員竣工勘驗檢查報告表、使用執照審查表、臺北市政府都市發展局使用執照竣工勘驗審查項目表等即可自明（見本院卷第241 至244 頁），被告前揭抗辯因素，均屬工程履約期間，如有非可歸責於廠商且影響工程進度網圖要徑，致需展延工期之情事，惟對主管機關於文書資料審核上之

延遲，實難認有相當之因果關係存在，自不生公平與否或影響法律效力之問題，自無適用情事變更之餘地。縱認有前揭因素存在，被告亦未舉證說明，究有何妨礙施工情形或影響要徑上作業，致無法按正常進度施工而導致工期延誤，其抗辯自不足採。

至被告抗辯：伊已於106 年9 月30日提出使用執照申請，主管機關以損鄰爭議遲未核照，顯然牴觸且逾越建築法第70條第1項規定，應非可歸責伊之事由等語（見本院卷第283至285頁），提出臺北市政府107年1月31日函、107年3月21日「臺北市內湖區碧湖市場用地興建暨營運案」工期展延第三次協調會議內容在卷（見本院卷第286至290頁）；惟前揭資料並未說明主管機關對被告所為損鄰事件之列管，有何明顯或不合理延遲核發使用執照情形，復依臺北市建築管理自治條例第29條第1項規定：「申請使用執照或部分使用執照應具備申請書及下列文件：…五施工中損壞公共設施者，應予修復或依規定取得繳納修復費之證明。」（見本院卷第240頁），可知建築物施工如發生損鄰事件時，主管機關要求起造人、承造人及監造人等負起修復義務，其目的無非維護公共安全，減少損鄰爭議，保障多數人生命安全等公益，難謂有何不妥，又行政機關應依法行政，細繹前揭規定，並無明文授權行政機關得以准駁使用執照，作為解決損鄰爭議之手段，臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則亦無明文，被告無法依正常程序取得系爭建案使用執照時，本可依法提起訴願、行政訴訟等救濟程序，被告捨此而不由，空言抗辯主管機關增加法律所無之限制，未於建築法第70條第1項所規定20日作業期間內核發建照，應屬不可歸責於被告事由等語（見本院卷第283頁），自不足採。

ŋ 按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條定有明文；又核減違約金之標準，應就當事人約定違約金之性質、客觀事實及債務人若能如期履行，債權人可得享受之一切利益及其他情事酌定之；另上開規定係賦與法院得

依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人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約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，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93年度臺上字第909 號裁判意旨參照）。查系爭契約第11條第2 項約定按已繳房地價款計算遲延利息即違約金之規定，此與主管機關依消保法之授權所定之規範，即內政部公布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、「預售屋買賣契約書範本」相同（見本院卷第267 、274 頁），足見前揭標準經主管機關經斟酌現今社會預售屋買賣現況，衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷為此規範，除非被告舉證證明違約金過高且顯失公平，本院方得審酌違約金是否過高、應如何酌減，否則兩造本應受違約金約定之拘束。

五、綜上所述，原告依系爭契約法律關係，請求被告給付36萬7,650 元及自起訴狀繕本送達翌日即107 年10月26日（見本院卷第105 頁）起至清償日止，按年息5 %計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告得假執行，並依同法第392 條第

2項規定，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。依後附計算書確定訴訟費用額所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　14　　日

臺北簡易庭　　法　官　鄧德倩

計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	5,180元	
合　　計	5,180元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　108　　年　　3　　月　　14　　日

書記官　曾寶生