

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄小字第343號

原告 蔡梓烽

被告 友友開發建設股份有限公司

法定代理人 張永義

訴訟代理人 張峻祐

林易杰

黃如流律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，於民國111年8月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）2萬1,438元及自民國（下同）110年12月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔41%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求權基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告原起訴請求：被告應給付原告5萬1,690元。嗣於訴訟繫屬中變更聲明為：被告應給付原告5萬2,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬請求權基礎事實同一者，揆諸上開規定，其所為訴之變更，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：原告向被告購買建案名稱為百達君品（下稱系爭建案）之A7棟11樓房屋及車位一個，總價559萬元，並於108年10月8日與被告簽定預售屋買賣合約（下稱系爭契約），依據系爭契約第11條開工及取得使用執照期限，合約原定11

01 0年5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，並取得使用執照，實際取得日為110年7月30日，被告如逾前款期限未開工或未取得使用執照，每逾1日應按原告已繳房地價款依萬分之五單利計算延遲利息予原告。被告延遲事由已造成原告居住損失及生活困擾，原告曾向消保會提出申訴，110年10月5日協調結果被告代理人表示因雨季、缺工、疫情等不可歸責於被告之事由導致未能如期完工，卻未舉證，惡意忽視合約精神拒絕依系爭契約第11條約定給付遲延利息，原告已付房地價款共計175萬元；使用執照取得遲延天數為60天，被告依約應支付遲延利息應為5萬2,500元（計算式： $1,750,000 \times 0.05\% \times 60 = 52,500$ 元），至被告雖以疫情期間得展延工期34.5日、大雨24日、停電1日共59.5日為展延工期之事由，但被告抗辯三級警戒疫情期間得展延工期2分之1之依據為行政院公共工程委員會（下稱公共工程委員會）之解釋函令，系爭建案既非公共工程自無適用，至於大雨24日部分，其雨量均未達於營造安全衛生設施標準第42條第3項規定之豪大雨標準，自不得請求展延工期，又縱有停電1天之情形，應不至影響近3年之工期，故原告主張之上開事由均不得作為展延工期之事由，其所辯洵屬無據等語，並聲明：被告應給付原告5萬2,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

22 三、被告則以：按兩造簽訂之系爭契約第11條雖約定被告應於11
23 0年5月31日前取得使用執照，惟同條第1項但書約定：「但
24 有下列情事之一者，得順延其期間：1. 因天災、地變等不可
25 抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2. 因政府法令
26 變更或其他非可歸責於被告之事由發生時，其影響期間。」可知，若有非可歸責於被告之事由，致未於約定時日取得使用執照，被告於順延期間內仍無須付遲延責任。被告形式上遲延之天數雖為60日，查因為COVID-19疫情期間三級警戒之期間為69日（即110年5月19日至110年7月26日），依公共工程委員會關於受疫情影響工期之解釋函令於上開三級

警戒期間，工程如仍有繼續進行者，原則上展延之工期為展延三級警戒期間1/2工期即可展延工期為34.5日（計算式： $69 \times 1/2 = 34.5$ ）；又因大雨無法施工之天數為51日，扣除與因疫情影響重疊天數27日，影響施工日期為24日；另於施工期間之109年8月29日因台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）於系爭建案所在地區暫停電力供應，亦導致被告當日因停電停工1日，以上得展延工期之天數合計為59.5日（計算式： $34.5 + 24 + 1 = 59.5$ 日），而上開雨天、疫情、停電等事由，或屬天災不可抗力，或為不可歸責於被告，是以，依系爭契約第11條第1項第1款但書約定，因上開因素影響施工者，得展延完工期限，以此觀之，依前述被告得展延工期之事由59.5日，原告雖形式上遲延完工60日，但如扣除得展延工期之59.5日，被告僅遲延完工0.5日，則原告依系爭契約第11條第2項約定，得請求被告給付遲延完工之利息應僅得以0.5日計算，逾此部分，即屬無據。又原告雖以其「已付房地」價款為175萬元為本件完工逾期遲延利息計算基礎，惟依系爭契約第11條第2項約定關於完工逾期遲延利息計算基礎為已繳「房屋價款」而非已繳「房地價款」，而原告「已繳房屋價款」僅有120萬元，則原告以「已繳房地」價款175萬元計算遲延利息，核與前揭約定不符，應屬無據等語置辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

四、兩造不爭執事項：

- (一)、原告向被告購買系爭建案之A7棟11樓房屋及車位一個，總價559萬元，兩造並簽訂系爭契約。
- (二)、依系爭契約第11條第1項：「系爭工程須於110年5月31日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建管機關核發使用執照日為完工日」。第11條第1項但書：「但有下列情事之一者，得順延其期間：1. 因天災地變等不可抗力之事由。2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由，其影響期間。」第11條第2項：「賣方如逾前款期間未完工者，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之五單利計

01 算遲延利息予買方。」

02 (三)、系爭工程實際完工日為110 年7 月30日，截至該日止原告已
03 繳的房屋價款是120 萬元，土地價款是55萬元，共計175 萬
04 元。

05 五、本件之爭點為：(一)、系爭工程是遲延完工60日，是否因可歸
06 責於被告之事由所致？(二)、原告依系爭契約第11條第2項本
07 文請求被告給付遲延利息5萬2,500元，有無理由？茲分別論
08 述如下：

09 (一)、系爭工程遲延完工60日，是否因可歸責於被告之事由所致？
10 本件被告固不爭執兩造簽立系爭契約及遲延完工60日之情
11 事，惟就原告請求遲延利息之請求以前詞置辯，是以關於本
12 件系爭工程遲延完工60日，是否因可歸責於被告之事由所
13 致？應審究者厥為：被告主張其因系爭建案遭逢疫情三級警
14 戒得展延工程34.5日、因停電得展延工程1日、因大雨得展
15 延工期24日（扣除因疫情得展延工期重疊日期），是否均於
16 法有據？

17 1. 關於被告辯稱：因疫情導致被告工程延宕無法如期完工，因
18 此得展延工期34.5日一節，故其違約屬非可歸責於被告之事
19 由乙節，為原告所否認，經查：

20 ①被告就其主張：業據其提出台陽營造股份有限公司工程日報
21 表（下稱施工日報表）、證人甲○○之證詞及公共工程委員
22 會110年6月18日工程管字第11003006531號函為證，依原告
23 所提出之施工日報表（見本院卷第277-405頁）可看出即110
24 年5月19日至110年7月26日之疫情期間該日工程出席之工人
25 人數，又證人即系爭建案工地主任甲○○於本院證稱：（請
26 問於110年5月19日至110年7月26日之疫情期間，系爭工程之
27 工地可施工人數是否有受到影響？）答：有，本來在上開期
28 間系爭工程是進行到泥工部份，沒有疫情的話工地可施工人
29 數約為22人才能達到預定的工程進度，因為疫情關係實際上
30 可施工人數約為11人，這部分因為疫情工人自己會調整出工
31 時數，到三級警戒期間時規定要減少聚集人數，所以減少人

數，例如8 人的話調整成3 人休息，5 人繼續工作，這部分是由工班的管理人自行安排，因為出工數減為一半，所以影響工期大約是上開期間一半的天數，約為34.5天，實際數字有工程日報表可以佐證等語（見本院卷第680-685頁）。另參以，行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第11003006531號函指出：因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程之展延或停工處理方式，三、工期展延或停工處理方式：（一）工程仍有部份進行者：1.展延疫情警戒第三級期間之1/2工期。等語，有該函文在卷可稽（見本院卷第265-268頁）。由前揭證據資料參互以觀，110年5月19日至110年7月26日（共69日）為行政院嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心發佈之第三級警屆期間，此段期間內國內疫情嚴重為周知之事實，而證人即系爭建案之工地主任甲○○，亦已於本院證稱：因工人為免染疫，以致減少出工率約1/2等語，依證人甲○○所述，系爭建案因三級警戒所受影響與行政公共工程委員會之上開函示相當即受影響出工率約為1/2，是原告主張於上開期間受影響之工期為69日之1/2即34.5日，應堪採信。

②至原告就此主張：公共工程委員會之上開函示係針對公共工程，系爭建案非公共工程應無適用云云，惟查上開函示雖係針對公共工程，但其函示之理由係考慮三級警戒期間，為降低人員移動或接觸之風險，工程之出工人數確實有受到影響，此影響於系爭建案亦同，不因系爭建案非公共工程而有別，且被告此部份所辯，除以前揭公共工程委員會函示外，另有系爭建案之工地主任即甲○○到庭證述，亦與前揭公共工程委員會之函示相符，衡酌上情，原告此部份主張，尚難認為可採。

2. 關於被告辯稱：因停電1日導致被告工程延宕1日，因此得展延工期1日一節，為原告所否認，經查：

①被告此部份抗辯，業據其提出109年8月29日之台灣電力公司停電通知（見本院卷第219頁）、109年8月29日之施工日報

01 表其上載明：本日工地停電無施工（台電公告通知本日由
02 9：00到16：00停電）影響工期，有施工日報表在卷可稽
03 （見本院卷第603頁）、台灣電力股份有限公司高雄區營業
04 處111年5月19日高雄字第1111321116號函暨附件，該函文載
05 明：系爭建案之電號（00000000000號）於109年8月29日確
06 實有通知停電等語（見本院卷第659-661頁），證人甲○○
07 並於本院證稱：（問：於系爭工程是否因停電即無法施作？
08 系爭工程於109年8月29日，有無因停電而仍可施作之部
09 分？）有，因為工人都要使用工具，沒有電就無法使用，例
10 如攪拌水泥，如果停電就無法使用，因為現在的工具都要靠
11 電力，如果停電就無法施工等語（見本院卷第683頁），由
12 前揭證據資料，參互以觀，系爭建案施工期間之109年8月29
13 日確因停電而無法施工1日，又停電與否非被告可決定，因
14 停電而停工自屬不可歸責於被告之事由，被告抗辯因此得展
15 工期1日，亦屬有據。

16 ②至原告就此主張：縱停電1日屬實，當不致使長達3年之系爭
17 建案工期受影響，故應認此與系爭建案遲延完工無關云云，
18 惟停電1日既屬實，且依施工日報表、停電確實因此導致停
19 工1日，原告主張停電與工期因此展延1日無關云云，自難認
20 為可採。

21 3. 關於被告辯稱：因大雨導致被告工程延宕24日，因此得展延
22 工期24日一節，亦為原告所否認，經查：被告就其抗辯固據
23 其提出施工日報表（見本院卷第259頁-第405頁）、並據證
24 人甲○○於本院證稱：（請說明為何大雨即導致系爭工程完
25 全停工？）答：進度的編排內外是同一時間安排，但是下雨
26 時，外部是不能施工，但是其中一個工項沒有完成就不能如
27 期進行，而且有些工項外部還沒完成，內部也不能做，例如
28 堆材料，如果外觀要施作的材料都要在室內，外觀沒有好，
29 內部地磚就不能鋪設，因為內部要用來放材料，所以如果下
30 大雨，外部不能做，內部也不能做，如果當天外部不能做，
31 內部可以做，因為工序的關係，也要等外部做好。（請問系

爭工程有無訂立大雨至何程度即停工？倘有，標準為何？）
答：一般下雨大約下一個鐘頭就要停工，因為潮濕會影響磁磚的黏合度，所以一般只要有下雨超過一個小時，工人就會自行離開，就只能停工。（問：工程日報表記載大雨停工是61天，請問工程日報表是何人所記載？）答：是我記載的，工程日報表記載的是61天，因大雨停工就是61天等語（見本院卷第681-682頁），以此觀之，系爭建案施作期間雖有因下雨即停工之情形，惟依上開證人甲○○所述係因一下雨超過1小時，工人即會自行離開，就會停工云云，惟此涉及被告工地管理及工程進度安排是否妥適，如依證人甲○○所述被告之僱用人對施工人員之管理顯然欠佳，豈有不分雨勢大小、多久，任令到場工人自由來去，以致即使雨量不大亦停工之理，被告抗辯此部份下雨致停工之事由，尚難認符合系爭契約第11條第1項第1款所定：「因天災地變等不可抗力之事由，致賣方（按即被告）不能施工者，其停工期間。」事由，是應認被告抗辯因下雨所致停工，需展延工期24日云云，並無可採。

4. 從而，本件被告抗辯：因疫情三期警戒期間所致需展延工期34.5日部份、停電1日之事由，業已符合系爭契約第11條第1項第1款：「因天災地變等不可抗力之事由，致賣方（按即被告）不能施工者，其停工期間。」及同項第2款：「因政府法令變更或其他非可歸責賣方之事由發生時，其影響期間。」之展延工期事由，則被告本件因不可歸責事由，得展延工期之天數為35.5日，實際遲延之天數為60日扣除35.5日，因可歸責被告致工期遲延之天數為24.5日。

(二)、原告依系爭契約第11條第2項本文請求被告給付遲延利息5萬2,500元，有無理由？

1. 按系爭契約第11條第1項：「系爭工程須於110年5月31日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建管機關核發使用執照日為完工日」。第11條第1項但書：「但有下列情事之一者，得順延其期間：1. 因天災地變

01 等不可抗力之事由。2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣
02 方之事由，其影響期間。」第11條第2項：「賣方如逾前款
03 期間未完工者，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之五單利計
04 算遲延利息予買方。」，有系爭契約在卷可稽（見本院卷第
05 21-43頁）。

- 06 2. 按中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應
07 記載或不得記載之事項；違反前項公告之定型化契約，其定
08 型化契約條款無效，該定型化契約之效力，依前條規定定
09 之；定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效不構
10 成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契
11 約之其他部分，仍為有效；定型化契約記載經中央主管機關
12 公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適
13 用；中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契
14 約者，仍構成契約之內容，92年1月22日修正之消費者保護
15 法第17條第1項、第2項、第16條前段及83年11月2日訂定之
16 消費者保護法施行細則第15條分別定有明文。消費者保護法
17 第17條既為保護消費者，而授權中央主管機關公告特定行業
18 之「預售屋買賣契約書範本」，則當事人間之定型化契約若
19 將上揭「預售屋買賣契約書範本」所禁止記載之相關內容約
20 定於契約條款中，該條款自屬無效；反之，若未將應記載之
21 事項約定於契約條款中，或所約定內容僅符合該範本所要求
22 完整內容之一部者，則前揭「預售屋買賣契約書範本」之相
23 關內容即具有補充之效力，而應列為當事人間之約款，不待
24 消費者保護法施行細則另行規定。又92年1月22日修正之消
25 費者保護法第15條雖規定，定型化契約中之定型化契約條款
26 牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效，然參酌消費
27 者保護法第4條所定，企業經營者，有提供消費者「充分與
28 正確資訊」之義務，及消費者保護法第11條之1第2項但書、
29 同法施行細則第12條但書之立法精神，應對消費者保護法第
30 15條作目的性限縮解釋，認其僅於「定型化契約條款」之內
31 容，較「個別磋商條款」之約定，不利於消費者時，始有適

01 用餘地，故如「定型化契約條款」內容，較「個別磋商條
02 款」之約定，更有利於消費者，而消費者於該約定時所不知
03 者，仍以「定型化契約條款」之內容，為雙方權利義務之依
04 據。蓋此種情形，企業經營者顯在利用消費者之不知，而藉
05 由個別磋商之方式，獲取不當之契約權益，與誠信要求殊有
06 違背，自不值保護。本件被告為與不特定多數相對人訂立同
07 類契約之用而預先擬定定型化約款，於系爭契約第11條第2
08 項約定每逾1日按已繳「房屋價款」依萬分之五計算遲延利
09 息，與內政部於98年10月30日公告（99年5月1日生效）之系
10 爭應記載事項壹第12項第2款規定按「已繳房地」價款依萬
11 分之五計算遲延利息部分相較，兩造間於系爭契約第11條第
12 2項之約定明顯不利於消費者，依前揭說明，自仍應按內政
13 部公告之系爭應記載事項第12項第2款，按原告「已繳房地
14 總價款」依萬分之五單利計算遲延利息。原告已繳房地價款
15 175萬元計算遲延利息。

- 16 3. 本件被告形式上遲延之工期為60日，扣除不可歸責於被告之
17 事由得展延之工期35.5日，尚有遲延24.5日，已如前述，又
18 本件原告已付「房地價款」為175萬元一節，為兩造所不爭
19 執（見本院卷第609頁、第610頁），依系爭應記載事項第12
20 項第2款，應按原告「已繳房地總價款」依萬分之五單利計
21 算遲延利息，以此計算，原告得請求遲延利息應為2萬1,438
22 元（計算式： $1,750,000 \times 0.05\% \times 24.5 = 21,438$ ，未滿1元部
23 份，四捨五入），原告請求於此範圍為有理由，逾此範圍，
24 則屬無據。

25 六、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付2萬
26 1,438元及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月3日（見本院
27 卷第161頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
28 有理由，應予准許。至其逾此範圍之請求，為無理由，應予
29 駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
31 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

01 八、本件原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判
02 決，依民事訴訟法第436條之20之規定，應依職權宣告假執
03 行。

04 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 111 年 9 月 15 日
06 高雄簡易庭 法 官 林綉君

07 以上正本係照原本作成。

08 民事訴訟法第436 條之24第2 項：對於本判決之上訴，非以違背
09 法令為理由，不得為之。

10 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，並
11 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
12 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。

13 中 華 民 國 111 年 9 月 15 日
14 書 記 官 羅崔萍