

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄小字第851號

原告 劉凱翔

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 林易杰

張峻祐

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）1萬7,150元及自民國（下同）111年2月19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30%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告向被告購買建案名稱百達君品（下稱系爭建案）之A6棟9樓房屋乙戶，兩造並簽訂預售屋買賣合約（下稱系爭契約），依系爭契約第11條，系爭建案開工及取得使用執照期限，原定110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，惟實際取得日為110年7月30日，被告已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，被告未舉證有可延長工期之事由，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140萬元；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4萬2,000元（計算式： $1,400,000 \times 0.05\% \times 60 = 42,000$ 元），又因被告遲

01 延完工，以致原告需多支付1個月之房租1萬5,000元，以上
02 原告所受遲延損害共計5萬7,000元（計算式：42,000+15,00
03 0=57,000），依系爭契約及債務不履行之法律關係，原告自
04 得請求被告加計法定遲延利息如數賠償，至被告雖以疫情期
05 間得展延工期34.5日、大雨24日、停電1日共59.5日為展延
06 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
07 之1之依據為行政院公共工程委員會（下稱公共工程委員
08 會）之解釋函令，系爭建案既非公共工程自無適用，至於大
09 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
10 第3項規定之豪大雨標準，自不得請求展延工期，又如停電
11 之事實屬實，原告得請求展延之工期應僅有停電1日，除停
12 電外其餘原告主張之事由均不得作為展延工期之正當事由，
13 被告所辯洵屬無據等語，並聲明：被告應給付原告5萬7,000
14 元及自110年12月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之
15 利息。

16 二、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
17 0年5月31日前取得使用執照，惟同條第1項但書約定：「但
18 有下列情事之一者，得順延其期間：1. 因天災、地變等不可
19 抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2. 因政府法
20 令變更或其他非可歸責於被告之事由發生時，其影響期
21 間。」可知，若有非可歸責於被告之事由，致未於約定時日
22 取得使用執照，被告於順延期間內仍無須付遲延責任。被告
23 形式上遲延之天數雖為60日，查因為COVID-19疫情期間三級
24 警戒之期間為69日（即110年5月19日至110年7月26日），依
25 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
26 警戒期間，工程如仍有繼續進行者，原則上展延之工期為展
27 延三級警戒期間1/2工期即可展延工期為34.5日（計算式：6
28 9 $\times$ 1/2=34.5）；又因大雨無法施工之天數為51日，扣除與因
29 疫情影響重疊天數27日，影響施工日期為24日；另於施工期
30 間之109年8月29日因台灣電力股份有限公司（下稱台電公
31 司）於系爭建案所在地區暫停電力供應，亦導致被告當日因

01 停電停工1日，以上得展延工期之天數合計為59.5日（計算
02 式：34.5+24+1=59.5日），而上開雨天、疫情、停電等事
03 由，或屬天災不可抗力，或為不可歸責於被告，是以，依系
04 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
05 者，得展延完工期限，以此觀之，依前述被告得展延工期之
06 事由59.5日，原告雖形式上遲延完工60日，但如扣除得展延
07 工期之59.5日，被告僅遲延完工0.5日，則原告依系爭契約
08 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
09 以0.5日計算，逾此部分，即屬無據，至原告另請求因被告
10 遲延完工，因此多支付1個月租金1萬5,000元部份，與被告
11 遲延完工與否無關，原告自不得請求租金之損害等語置辯，
12 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 三、兩造不爭執事項：

14 (一)、原告向被告購買系爭建案之A6棟9樓房屋及車位一個，總價4
15 46萬元，兩造並簽訂系爭契約。

16 (二)、依系爭契約第11條第1項：「系爭工程須於110年5月31日
17 以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並
18 以建管機關核發使用執照日為完工日」。第11條第1項第1
19 款但書：「但有下列情事之一者，得順延其期間：1. 因天災
20 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
21 於賣方之事由，其影響期間。」第11條第2項：「賣方如逾
22 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
23 利計算遲延利息予買方。」

24 (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
25 繳的房地價款是140萬元。

26 四、本件之爭點為：(一)、系爭工程遲延完工60日，是否因可歸責
27 於被告之事由所致？(二)、原告依系爭契約第11條第2項本文
28 請求被告給付遲延利息4萬2,000元，有無理由？(三)、原告主
29 張依給付遲延之法律關係，請求遲延損害1萬5,000元，有無
30 理由？茲分別論述如下：

31 (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？

01 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
02 事，惟就原告請求遲延利息之請求以前詞置辯，是以關於本
03 件系爭工程遲延完工60日，是否因可歸責於被告之事由所
04 致？應審究者厥為：被告主張其因系爭建案遭逢疫情三級警
05 戒得展延工程34.5日、因停電得展延工程1日、因大雨得展
06 延工期24日（扣除因疫情得展延工期重疊日期），是否均於
07 法有據？

- 08 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
09 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
10 由乙節，為原告所否認，經查：

- 11 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
12 表（下稱施工日報表）、證人許昭仁之證詞及公共工程委員
13 會110年6月18日工程管字第11003006531號函為證，依原告
14 所提出之施工日報表（見本院卷第177-313頁）可看出即110
15 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
16 人數，又證人即系爭建案工地主任許昭仁於本院證稱：（請
17 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
18 工地可施工人數是否有受到影響？）答：有影響，因為疫情
19 會少來一半的工人人數。（問實際影響工期為何？）答：11
20 0年5月9日至110年7月26日都會有這樣的狀況。影響是
21 工人數量減少，如果20天就會完成，會增加到多一半的工期
22 大概30天等語（見本院卷第422頁）。另參以，行政院公共
23 工程委員會110年6月18日工程管字第11003006531號函指
24 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
25 停工處理方式，三、工期展延或停工處理方式：（一）工程
26 仍有部份進行者：1. 展延疫情警戒第三級期間之1/2工期。
27 等語，有該函文在卷可稽（見本院卷第117-121頁）。由前
28 揭證據資料參互以觀，110年5月19日至110年7月26日（共69
29 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
30 佈之第三級警戒期間，此段期間內國內疫情嚴重為周知之事
31 實，而證人即系爭建案之工地主任許昭仁亦已於本院證稱：

01 因工人為免染疫，以致減少出工率約1/2，工期增加1/2等
02 語，依證人許昭仁所述，系爭建案因三級警戒所受影響與行
03 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/
04 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
05 日，應堪採信。

06 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
07 程，系爭建案非公共工程應無適用云云，惟查上開函示雖係
08 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
09 人員移動或接觸之風險，工程之出工人數確實有受到影響，
10 此影響於系爭建案亦同，不因系爭建案非公共工程而有別，
11 且被告此部份所辯，除以前揭公共工程委員會函示外，另有
12 系爭建案之工地主任即許昭仁到庭證述，亦與前揭公共工程
13 委員會之函示相符，衡酌上情，原告此部份主張，尚難認為
14 可採。

15 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
16 延工期1日一節，為原告所否認，經查：被告此部份抗辯，
17 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
18 卷第123頁）、109年8月29日之施工日報表其上載明：本日
19 工地停電無施工（台電公告通知本日由9：00到16：00停
20 電）影響工期，有施工日報表在卷可稽（見本院卷第175
21 頁）、台灣電力股份有限公司高雄區營業處111年5月19日高
22 雄字第1111321116號函暨附件，該函文載明：系爭建案之電
23 號（000000000000號）於109年8月29日確實有通知停電等語
24 （見本院卷第487之1頁至第487之3頁），證人許昭仁並於本
25 院證稱：（問：於系爭工程是否因停電即無法施作？系爭工
26 程於109年8月29日，有無因停電而仍可施作之部分？）答：
27 有，有因為停電而停工，因為目前的所有施工順序使用的工
28 具都需要電力，如果沒有電就無法施作等語（見本院卷第42
29 4頁），由前揭證據資料，參互以觀，系爭建案施工期間之1
30 09年8月29日確因停電而無法施工1日，又停電與否非被告可
31 決定，因停電而停工自屬不可歸責於被告之事由，被告抗辯

01 因此得展工期1日，亦屬有據。

- 02 3. 另關於被告辯稱：因大雨導致被告工程延宕24日，因此得展
03 延工期24日一節，亦為原告所否認，經查：被告就其抗辯固
04 據其提出施工日報表（見本院卷第125頁-第321頁）、並據
05 證人許昭仁於本院證稱：（問：系爭工程是否遇大雨即完全
06 停工？）答：一般來說，外部作業只要下雨就不能施作，水
07 泥碰到水就會流掉，工人在下雨一段時間後就會離開，而且
08 下雨期間工人也不敢再繼續施作，因為會受到雨水沖刷。
09 （問：倘大雨系爭工程是否即無室內部分工程可進行，而需
10 完全停工？）答：室外工程不能做，室內工程可以做，但是
11 還是要等室外工程，例如貼外觀磁磚，一定要貼完外部磁磚
12 後才能貼室內地平，施工都是有順序的，一定是外部做完後
13 才能施作室內，如果室外不能做，室內只能針對之前尚未完
14 成的部份繼續，工程進度還是會受到影響，雖然室內可以
15 做，還是要等室外工程的進度。一般只要下雨就會影響一整
16 天，因為工人都跑光了，不可能放晴後再找工人回來施作，
17 工人工作的性質的關係，與工地管理無關等語（見本院卷第
18 423頁），以此觀之，系爭建案施作期間雖有因下雨即停工
19 之情形，惟依上開證人許昭仁所述係因一下雨就會影響一整
20 天，工人即會自行離開，就會停工云云，惟此涉及被告工地
21 管理及工程進度安排是否妥適，如依證人許昭仁所述被告之
22 僱用人對施工人員之管理顯然欠佳，豈有不分雨勢大小、多
23 久，任令到場工人自由來去，以致即使雨量不大亦停工之
24 理，被告抗辯此部份下雨致停工之事由，尚難認符合系爭契
25 約第11條第1項第1款所定：「因天災地變等不可抗力之事
26 由，致賣方（按即被告）不能施工者，其停工期間。」事
27 由，是應認被告抗辯因下雨所致停工，需展延工期24日云
28 云，並無可採。
- 29 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
30 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
31 項第1款：「因天災地變等不可抗力之事由，致賣方（按即

原告)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(計算式:34.5+1=35.5),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(計算式:60-35.5=24.5)。

(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4萬2,000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算遲延利息予買方。」,有系爭契約在卷可稽(見本院卷第21-40頁)。

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記載或不得記載之事項;違反前項公告之定型化契約,其定型化契約條款無效,該定型化契約之效力,依前條規定定之;定型化契約中之定型化契約條款,全部或一部無效不構成契約內容之一部者,除去該部分,契約亦可成立者,該契約之其他部分,仍為有效;定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者,仍有本法關於定型化契約規定之適用;中央主管機關公告應記載之事項,未經記載於定型化契約者,仍構成契約之內容,92年1月22日修正之消費者保護法第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之「預售屋買賣契約書範本」,則當事人間之定型化契約若將上揭「預售屋買賣契約書範本」所禁止記載之相關內容約

01 定於契約條款中，該條款自屬無效；反之，若未將應記載之
02 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
03 完整內容之一部者，則前揭「預售屋買賣契約書範本」之相
04 關內容即具有補充之效力，而應列為當事人間之約款，不待
05 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
06 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
07 牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效，然參酌消費
08 者保護法第4條所定，企業經營者，有提供消費者「充分與
09 正確資訊」之義務，及消費者保護法第11條之1第2項但書、
10 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
11 15條作目的性限縮解釋，認其僅於「定型化契約條款」之內
12 容，較「個別磋商條款」之約定，不利於消費者時，始有適
13 用餘地，故如「定型化契約條款」內容，較「個別磋商條
14 款」之約定，更有利於消費者，而消費者於該約定時所不知
15 者，仍以「定型化契約條款」之內容，為雙方權利義務之依
16 據。蓋此種情形，企業經營者顯在利用消費者之不知，而藉
17 由個別磋商之方式，獲取不當之契約權益，與誠信要求殊有
18 違背，自不值保護。本件被告為與不特定多數相對人訂立同
19 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
20 項約定每逾1日按已繳「房屋價款」依萬分之五計算遲延利
21 息，與內政部於98年10月30日公告（99年5月1日生效）之系
22 爭應記載事項壹第12項第2款規定按「已繳房地」價款依萬
23 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
24 2項之約定明顯不利於消費者，依前揭說明，自仍應按內政
25 部公告之系爭應記載事項第12項第2款，按原告「已繳房地
26 總價款」依萬分之五單利計算遲延利息。原告已繳房地價款
27 140萬元計算遲延利息。

- 28 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
29 事由得展延之工期35.5日，尚有遲延24.5日，已如前述，又
30 本件原告已付「房地價款」為140萬元一節，為兩造所不爭
31 執（見本院卷第328頁、第329頁），依系爭應記載事項第12

01 項第2款，應按原告「已繳房地總價款」依萬分之五單利計
02 算遲延利息，以此計算，原告得請求遲延利息應為1萬7,150
03 元(計算式： $1,400,000 \times 0.05\% \times 24.5 = 17,150$)，原告請求
04 遲延利息於此範圍為有理由，逾此範圍，則屬無據。

05 (三)、原告主張依給付遲延之法律關係，請求遲延損害1萬5,000
06 元，有無理由？

07 原告主張：因被告遲延完工，原告因此受有需多給付1個月
08 租金1萬5000元之損害等語，惟為被告所否認，並抗辯：原
09 告主張租金損害與被告遲延完工與否無關，原告自不得請求
10 該租金之損害等語，經查：關於原告另請求租金損害1萬5,0
11 00元部份，雖據其提出110年12月6日之轉帳紀錄、對話紀錄
12 為證，惟依該轉帳紀錄、對話紀錄所載：轉帳註記為12月房
13 租、轉帳日期為110年12月6日、轉帳者為自稱：瑞鄉（按顯
14 非原告），有該轉帳紀錄、對話紀錄在卷可稽（見本院卷第
15 59頁），而本件原告主張遲延完工之日期為110年5月31日至
16 110年7月30日間之60日，上開110年12月之房租並非於上開
17 期間所支付之房租，且上開房租轉帳之人亦非原告，則原告
18 猶以此主張因被告遲延完工致原告受有租金損害云云，即難
19 認有據。

20 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
21 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
22 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
23 類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務以支付金
24 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民
25 法第229條、第233條第1項分別定有明文。本件被告因違約
26 需給付之遲延利息性質上為違約金債權，依約並無確定之給
27 付期限，又係以支付金錢為標的，應於被告受催告履行而未
28 履行始發生遲延責任。本件原告雖主張自110年12月15日起
29 算遲延利息，惟依原告所提出催告被告給付之存證信函所
30 示，其上並無載明原告寄件日期、亦無附上被告已收受該存
31 證信函之回執，有該存證信函卷可稽（見本院卷第47-51

頁），準此，原告所提出之催告存證信函既無從證明原告已於110年12月15日前催告被告給付，則原告主張自110年12月15日起算本件請求被告給付上開金額之法定遲延利息，即難認有據。又本件原告起訴狀繕本係於111年2月18日送達被告（見本院卷第75頁），依上開說明，則原告就前揭被告所應給付之金額，原告自得請求自起訴狀繕本送達被告翌日即111年2月19日起至清償日止，按週年利率5%計算法定遲延利息，即屬有據，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付1萬7,150元及自起訴狀繕本送達翌日即111年2月19日（見本院卷第75頁）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。至其逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又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決，依民事訴訟法第436條之20之規定，應依職權宣告假執行。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 9 月 15 日
高雄簡易庭 法 官 林綉君

以上正本係照原本作成。

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

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判決有違背法令之具體事實之上訴理由。

中 華 民 國 111 年 9 月 15 日
書 記 官 羅崔萍