

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第2293號

原告 潘昀橙即潘允凌

訴訟代理人 吳承晏律師

被告 聯立建設有限公司

法定代理人 蘇李數枝

訴訟代理人 柯尊仁律師

黃美惠

上列當事人間給付遲延利息事件，本院於民國115年7月22日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）427,380元及自114年9月17
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百分之九十八，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行，但被告如以43萬元供擔保後，得免
為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於109年2月1日向被告購買「聯上捷運之
星」建案（下稱系爭建案）如附表一編號1所示房屋（下稱
系爭預售屋），並簽訂房屋預售買賣契約書（下稱系爭契
約）。依約被告應於112年3月31日前取得使用執照，且截至
112年7月4日、5日前，原告已繳房地價款分別為184萬元及1
91萬元。詎料被告遲至113年7月3日始取得使用執照，依照
系爭契約第12條第2項，被告應給付遲延利息435,975元。因
此依契約關係提起本件訴訟，請求被告給付原告435,975
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。

01 二、被告則以：系爭建案於107年12月3日開工後，因新冠疫情，
02 政府於109年1月20日成立中央流行疫情指揮中心，被告自得
03 依系爭契約第12條第1項主張天災、政府法令變更順延工
04 期。此外，①高雄市政府工務局109年9月31日高市工務建字
05 第10937648800號函（下稱系爭A函文）允許建築期限得延長
06 兩年。此一延長效力乃一般性普遍性調整，故系爭契約涉及
07 期限之約定者，應為相同解釋。本件僅較約定期限遲延459
08 日，尚在兩年之內；②新冠疫情警戒期間，禁止室內5人以
09 上，室外10人以上聚會，各行各業均受影響，此屬系爭契約
10 第12條第1項第2款非可歸責於賣方之事由，故遲延完工日數
11 應可扣除自110年5月19日至同年7月26日之69日；③行政院
12 公共工程委員會（下稱工程會）110年6月18日工程管字第11
13 003006531號函文（下稱系爭B函文）允許展延三級警戒期間2
14 分之1之工期，被告亦得展延34.5日；④依照系爭B函文，11
15 0年7月27日起至衛福部將新冠疫情公告為第四類傳染病之前
16 1日即112年4月30日止，共643日，以每日展延0.15日計算，
17 共可展延工期96日；⑤自開工至完工日間，有8日為颱風
18 天，達停止上班上課標準，亦應展延；⑥系爭建案工地所在
19 之鄰、里長要求被告於星期六、日及國定假日不得施工共57
20 3日；⑦施工期間，每日降雨量達80毫米以上致無法施工之
21 日數共181日。此外，因新冠疫情，依民法227條之2，應減
22 少給付遲延利息之金額。又依照系爭契約第5條第2項，原告
23 實際登記面積較簽約面積為大，應找補145,028元，被告就
24 此主張抵銷等語為辯。

25 三、兩造不爭執事項：

- 26 (一)原告與被告於109年2月1日簽立系爭契約，向被告購買系爭
27 預售屋。
- 28 (二)依系爭契約第12條第1項本文約定，被告就系爭建案應於112
29 年3月31日前完工並取得使用執照。
- 30 (三)系爭建案於113年7月3日（原記載7月2日為兩造誤載）始
31 取得使用執照，較系爭契約所定期限遲延460日完工（原記

載459日為兩造誤載)。

(四)截至112年4月1日原告已繳房地價款為184萬元；截至112年7月5日原告已繳房地價款為191萬元。

(五)原告於113年8月23日以存證信函向被告請求給付遲延利息，經被告於同年月26日收受，被告迄未給付。

四、本院之判斷：

(一)被告不得以系爭A函文主張展延工期兩年：

查系爭A函文雖指出因疫情衝擊國內營建業，供應鏈斷鏈、減產及實務上持續缺工等問題，允許於109年7月31日至110年12月31日期間已領得建築執照之建築案者，增加其建築施工期限2年。惟此函文乃依照高雄市建築管理自治條例第38條第5項，而上開條例第1條明文為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，並依建築法第101條規定制定，足見此係為實施建築管理而制定之行政管理規定，因考量疫情影響而通案給予建築施工者相當之行政寬限期間，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。況所謂施工期限延長2年係有利於承造人即被告之行政命令，並非強令被告2年內不得施工，自非「因政府法令變更」致其工期受有影響之情形。

(二)被告不得以系爭B函文展延工期：

1.系爭B函文雖指出因疫情致影響公共工程之進行，考量個案舉證困難，展延疫情警戒期間之1/2工期等語。惟查，系爭B函文乃工程會鑑於政府機關與公共工程採購廠商間，就三級警戒期間所受工期影響存有舉證及認定困難，所提供之政府採購履約處理基準。其規範對象為政府採購法所定之「機關」與「得標廠商」間之政府採購契約，性質上屬機關對政府採購契約之行政管理措施，並未及於建商與一般消費者間之預售屋買賣契約；其性質亦非直接規範私人契約權利義務之法規命令，自不得逕行變更兩造就系爭契約所約定之完工期限。系爭契約屬民法上之買賣契

約及消費者保護法所稱之消費關係，並非政府採購契約，該函釋自不當然拘束或適用於兩造間之私法契約關係。且「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」以及系爭契約就完工期限之展延已設有特別規定，明定僅因天災地變等不可抗力事由致賣方不能施工，或因政府法令變更、其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間始得順延取得使用執照期限，且應以實際受影響之期間為斷。是被告欲主張因疫情展延工期，仍應就系爭建案確因疫情致特定工班無法出工、材料供應中斷、工程要徑受阻等必須停工，以及各該事由實際影響之起迄期間及日數，負具體舉證責任。被告以上開函令逕為主張展延工期，並無舉證，難謂可採。再者，被告雖提出載有缺工、染疫人數統計資料之每日出工人數統計及備註表與施工日報表為證，然上開資料無法證明染疫、缺工因此整體工程達必須停工之事實，又被告未曾因施工人員確診而遭行政機關強制停工，尚難認被告因疫情缺工、缺料過多而影響其工期。

2.被告另主張110年7月27日起至衛福部將新冠疫情公告為第四類傳染病之前1日即112年4月30日止，共643日，以每日展延0.15日計算，共可展延工期96日云云，並提出每日出工人數統計及備註表與施工日報表為證。然上開資料，無法得知當日工地預計施工人數、當日無法出工人數、當日無法出工比例等必要事項，亦無疫情缺工缺料對其工期之影響為何，參照前揭之說明，被告未盡舉證之責，不得僅憑疫情而主張展延工期。

(三)被告可依颱風、雨量過大，致無法施工而延展之工期共9日：

工期是否應予展延，應以系爭建案於各該日期是否客觀上具備不能施工之事由為斷。審酌施工日報表上記載公告停班停課時，衡情已足影響施工人員到場、機具調度、材料運送及工地管理，若實際上亦無施工進度，應可認定為天災之不可抗力事由。另被告所提出施工日報表明確記載，因雨無法施

01 工者，因所涉施工項目多為連續壁、結構體、支撐等涉及建
02 築結構安全之工程，此揭無法施工亦應屬於天災之不可抗力
03 事由。經依上開標準核算後，得展延之工期共9日如附表二
04 所示，亦為兩造所不爭執，此部分應得展延工期。其餘被告
05 主張因風雨展延工期部分，均無足夠證據證明不能施工，請
06 求展延工期自無理由。

07 (四)本件並無得以鄰里關係延長工期之事由：

08 1.查證人即高雄市楠梓區○○里里長郭進和於本院民事庭11
09 4年度重訴字第330號事件審理中到庭證稱：系爭建案蓋了
10 482戶，有三面離住家非常近，里民建議，我就向被告要
11 求星期日不得施工，以免噪音分貝過高，但只是建議性
12 質，我也不是行政機關，因為系爭建案圍起來，被告是否
13 星期日就確實沒有施工，我也不會知道，若只是灌漿或是
14 刷油漆也不會吵，我的立場是只要里民沒有反映太吵，我
15 也不會去管，之前也有其他建商在我的里興建房屋，我也
16 曾向該等建商建議週日不要施工，但只有本案建商與買家有
17 逾期訴訟等語，業經本院調卷核閱屬實。足見鄰里關係
18 僅是建議、反應性質，況且週六、日不施工，也與週休1
19 日或2日之一般工地施工頻率實務相符，此為被告簽立系
20 爭契約時本可預見，自無再主張應予展延工期之餘地。

21 2.系爭建案於113年7月2日始取得使用執照，較系爭契約所
22 定期限遲延460日完工，扣除展延9日工期，遲延451日。
23 兩造不爭執已繳房地價款184萬元計算截至112年4月1日之
24 遲延利息為87,400元；已繳價款191萬元遲延利息之計算
25 期間為365日，遲延利息為348,575元，扣除9日之展延工
26 期，即為339,980元。合計遲延利息為427,380元。

27 (五)被告主張因新冠疫情、適用情事變更減少違約金，並無理
28 由：

29 按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
30 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
31 原有之效果，固為民法第227條之2第1項所明定。然「預售

01 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」已明定因天災地
02 變等不可抗力事由致賣方不能施工之事由發生時，其影響期
03 間得順延取得使用執照期限，系爭契約亦如此約定，此為專
04 門因應此類風險所設之契約調整機制，新冠疫情並非契約全
05 然未加規範、有待法院依民法第227條之2另行填補之漏洞。
06 且被告就其主張因疫情致無法施工之各期間，未能舉證證明
07 有何具體、個案之不可歸責事由及其實際影響之期間，業如
08 前述，則此部分遲延既不能證明為疫情所致，依契約原有效
09 果令被告負遲延責任，僅係其未能依約完工之通常法律效
10 果，並無顯失公平。被告請求適用情事變更減少違約金，並
11 無理由。

12 (六)被告主張找補並為抵銷部分，並無理由：

13 1.系爭預售買賣契約第5條房地面積誤差及其價款找補，其
14 第2項約定：□依第3條計算之土地面積、主建物或本房屋
15 登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其
16 超過部分，買方只找補百分之2為限（至多找補不超過百
17 分之2），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主
18 建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單
19 價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算，可知
20 兩造已約定系爭房屋及其持分基地面積如有誤差，雙方應
21 於「交屋時」結算找補價款，則被告於交屋時如未與原告
22 結算雙方應找補面積之價款，應視為雙方已經全部履行交
23 屋及給付買賣價款與各項費用之義務，兩造均不得事後再
24 行爭執或請求他方依系爭預售買賣契約第5條第2款約定找
25 補房地面積誤差之價款。

26 2.又查被告抗辯應予找補雖據被告提出計算表1件為證，惟
27 兩造已分別於交屋驗收清單上所載日期點交系爭房屋，兩
28 造於被告製作之交屋資料收執表上並未記載有面積誤差找
29 補之項目及其金額，雙方並均簽名或蓋章確認結清費用及
30 交屋文件簽收點交，有原告提出之交屋資料收執表存卷可
31 查（見本院卷第229頁），被告亦稱並未將本件訴訟中所

提出之找補計算表於交屋時提供給原告，被告自不得於事後再主張結算面積誤差找補價款，被告對原告即無得主張抵銷之債權。至於被告辯稱，於交屋時有口頭告知找補之計算云云，為原告所否認，且被告亦無提出證據為佐，此部分抗辯自無可採。

五、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付遲延利息427,380元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年9月17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，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回，並依職權宣告假執行及供擔保免假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 8 月 12 日
高雄簡易庭 法 官 黃宣撫

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 115 年 8 月 12 日
書 記 官 賴怡靜

附表一

編號	買賣標的	總價
1	00 棟 00 樓（含地下 0 層第 000 號機車停車位及地下 0 層第 000 號汽車停車位）	532萬元
2	高雄市○○區○○段○○段 0000 地號土地（權利範圍：300/100,000）	418萬元