

臺灣士林地方法院小額民事判決

112年度湖小字第504號

原告 曾乾楊

被告 昌鑫建設開發有限公司

法定代理人 徐永昌

訴訟代理人 張義群律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國112年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

理由要領

一、本判決依民事訴訟法第436條之18第1項規定，除主文外，加記同條第2項有關兩造爭執要點之判斷。

二、本院之判斷：

(一)原告於民國000年0月間購買被告於臺北市內湖區銷售，名稱為「醍湖」建案(下稱系爭工程)之預售屋，兩造並訂有房屋預售買賣契約書(下稱系爭契約，見本院卷第12至22頁)，系爭契約第11條約明：「(第1項)本預售屋之建築工程應於108年12月31日之前開工，於111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，並取得使用執照，但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間；(二)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。(第2項)賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照，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予買

01 方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違
02 約，買賣雙方同意依違約之處罰規定處理」。被告就系爭工
03 程延誤至112年2月16日方取得使用執照，已遲延47天，且至
04 111年12月31日止，原告已繳納房地價款為新臺幣(下同)196
05 萬元等情，為兩造所不爭。原告主張被告應依系爭契約第11
06 條第2項約定給付原告遲延利息共4萬6,060元(計算式：1,96
07 0,000×5/10,000×47=46,060)；被告則以系爭工程有不可抗
08 力之情事，及原告於交屋時已簽訂「交屋確認書」約明不得
09 向被告主張任何權利及要求等語。

10 (二)證人郭雪貞證稱：伊為安住營造股份有限公司(下稱安住營
11 造公司)副總，負責採購、發包，伊公司有承接被告在內湖
12 之系爭工程，建築建案要施作的所有工項，結構工程，包含
13 鋼筋、模板、混凝土、鷹架、水電、開挖支撐。裝修工程，
14 包含泥作、貼磚、門窗工程、設備、假設工程。系爭工程於
15 109年4月開工至112年2月取得使用執照。我們是和被告簽
16 約，與預售屋銷售無關，於108年6月就已經跟市政府申報開
17 工，過程當中受到國內疫情的影響很大，最主要碰到的問題
18 為支撐材料進場的時間剛好遇到110年3月至8月材料無法進
19 場而造成延遲，材料不是買斷，是從前一個工地使用完畢
20 後，再轉至本工地使用，概念是用租來的，並不是買斷，整
21 個市場都是如此作業，因為疫情的影響，前面的工地的支撐
22 拆除遲延，造成普遍上所有的工案都有延後的情況，支撐工
23 程在本建案屬於前期工程，先挖地基，屬於重要的工程，支
24 撐工程的遲延，約2至3個月，工程還沒有考量疫情的情形
25 下，預計於110年5月左右進行支撐工程，關於支撐工程延遲
26 我們有找當時發包的廠商有作會議記錄，可以提供給法院參
27 考，合約原本預計完工期限為111年10月等語。證人杜嘉彬
28 則證稱：伊是安住營造公司工務經理，於108年2月11日到
29 職，伊是負責醍湖建案的工務管理，內容為規劃檢討進度安
30 排，相關事項問題解決，建造過程當中有受到疫情影響，如
31 有確診，沒有辦法出工，不可能像文書工作可以帶回家做，

01 確診隔離也是因應政府措施，確診無法施工大概發生在000
02 年0 月間，當時在作結構工程、室內裝修工程，並且在施
03 工，人員遭隔離影響上開期間2 至3 個月以上。政府還沒有
04 解除三級警戒或自我隔離管制前，都不會至現場施工，施工
05 人員也有可以因此整批人被隔離，避免相互感染，人員隔離
06 有一定的請假的程序或紀錄，我們有發包給廠商施作，我們
07 工務所也有相關人員，公司的人員我們也有相關的資料留
08 存，第一線的請假人員，是向工務所陳報，相關的回報資料
09 有附在日報表，我們是完成現場的供需施作，如果只要一個
10 人有確診就會影響到我的施工期間，如果人員有確診，盡量
11 會去調人員進來，但沒有人願意進來，還要做工地消毒，當
12 然是很隨機應變的處理，沒有很明確的答案等語(見本院卷
13 第103至109頁)。亦有安住營造公司111年5月6日111安住字
14 第111050601號函、臺北市政府都市發展局109年4月24日北
15 市都建字第10931673051號函、臺北市政府都市發展局110年
16 6月24日北市都建字第11061619591號函、安住營造公司110
17 年6月15日會議記錄及系爭工程施工人員確診資料可參(見本
18 院卷第57至65、第133、141至163頁)。足認就系爭工程實際
19 施工狀況，確有因新冠肺炎疫情，因工人確診或因缺工缺
20 料，致影響系爭工程無法施工之情事；且參以衛福部成立之
21 嚴重特殊性肺炎中央流行疫情指揮中心係於110年5月15日宣
22 布臺北市、新北市提升至第三級警戒，嗣於110年5月19日宣
23 布全國提升至第三級警戒，而於同年7月27日起至8月9日始
24 降至第二級，之後又陸續延長第二級警戒之期間至111年2月
25 28日止等情。足認於系爭工程之施工期間，正逢新冠肺炎疫
26 情第二、三級警戒之時，且有長達2月餘之期間為國內疫情
27 最嚴峻之時刻，對系爭工程確造成嚴重之影響，且經衛福部
28 疾管署統計，新冠肺炎於臺灣之累計死亡人數更達1萬7,669
29 人，此於衛福部疾管署之網站亦有相關資料可佐。另參以行
30 政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第11003006531
31 號函以係第三級警戒期間，為降低人員移動或接觸之風險，

01 工程之出工人數確實有受到影響為由，而就公共工程展延2
02 分之1之工期，系爭工程雖非公共工程，亦應認受新冠肺炎
03 之疫情足資影響系爭工程之工期甚鉅。是以於新冠肺炎第三
04 級警戒之期間，確有可能發生證人上開所述之情事，亦無從
05 要求施工工人甘冒生命危險而仍正常為群聚之施工，足認上
06 開證人所證，應屬可信。另參以系爭工程遲延完工之期間僅
07 47天，仍遠低於新冠肺炎第三級警戒之期間或證人上開所證
08 系爭工程因新冠肺炎遲延之期間，而以上開所述新冠肺疫情
09 對系爭工程造成嚴重之影響，被告抗辯係因新冠肺炎之不可
10 抗力造成系爭工程遲延等情，應屬可採。至於原告所稱其配
11 偶另外買的預售屋在該段期間還提早完工等情，此屬其他建
12 案工程之情事，其實際情形是否與系爭工程相類似，亦未據
13 原告提出證據佐證，尚無從以其他建案工程之情形，而主張
14 所有建案工程都能不受新冠肺炎之影響，自無從據為有利於
15 原告之認定。

16 (三)另依系爭契約第15條約定：「賣方應於領得使用執照六個月
17 內，通知買方進行交屋。於交屋時買賣雙方應履行下列各款
18 義務：(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買
19 方…」，而原告於系爭工程完工後，於所購買之房屋交屋
20 時，已得確認系爭工程有遲延47天完工之情事，雖原告曾於
21 系爭工程完工後於112年2月16日向臺北市政府為消費爭議申
22 訴，因協商不成立而於同年4月11日提起本件訴訟，惟仍於
23 同年7月28日簽署交屋確認書(見本院卷第178頁)，上載「…
24 並完成交屋手續，自即日起上列標的物由本人接管使用，除
25 依貴公司之保固書內容外，餘自交屋日起保固一年，本人承
26 諾不得再依原買賣合約書向貴公司主張任何權利或其他要
27 求。」，此亦未據原告爭執，是以被告縱有遲延交付之情
28 事，應認原告於交屋時亦已放棄依原買賣合約書為對被告請
29 求遲延完工之責任。

30 三、綜上，被告辯稱系爭工程有不可抗力之情事致遲延完工，及
31 原告已放棄對被告請求遲延之責任等情，應堪採信。原告依

01 系爭契約第11條第2項約定向被告請求遲延利息，為無理
02 由，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
03 附麗，應併予駁回。

04 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
05 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

06 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並確定被告應負
07 擔之訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費）。

08 中 華 民 國 112 年 10 月 11 日
09 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

10 本件為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
12 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
13 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
14 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
15 繕本）。

16 中 華 民 國 112 年 10 月 11 日
17 書記官 許秋莉