

宣 示 判 決 筆 錄

113年度板簡字第3239號

原 告 馮威傑
訴訟代理人 朱駿宏律師
被 告 竑實建設股份有限公司

法定代理人 邱雅惠

訴訟代理人 簡維能律師
楊昀芯律師

上列當事人間113年度板簡字第3239號請求給付遲延利息事件於中華民國114年2月25日辯論終結，於中華民國114年4月10日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 黃上慈

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣訴外人趙宇晴於民國(下同)109年9月27日與被告簽立竑實想樂預售屋買賣契約書(下稱系爭契約)，後於110年7月21日由訴外人趙宇晴、被告與原告三方同意由原告概括承受訴外人趙宇晴就系爭契約之權利義務，合先敘明。

(二)按系爭契約第六條完工之各項約定：「一、本房屋興建工程，於民國一零八年二月五日開工，並於開工日起39個月內，民國一一一年五月五日之前完成完成主建物、附屬建物

01 及使用執照所訂之必要設施，並取得使用執照...」。次按
02 同條約定並載有：「三、賣方如逾期未開工或未取得使用執
03 照者，每逾一日應按買方已繳房地價款依萬分之五單利計算
04 遲延利息予買方。」作為遲延利息計算之依據。查，被告遲
05 至112年8月25日方取得使用執照。已違系爭契約第六條之完
06 工約定。次查，原告於111年5月5日已繳納之房地價款為新
07 臺幣(下同)108萬元，依萬分之五計算為540元；原告於112年
08 2月15日已繳納之房地價款總計為216萬元，依萬分之五計算
09 為1080元。依系爭契約第六條第三項約定，被告應給付原告
10 遲延利息360,180元(計算式：540元x285日+1080元x191日=3
11 60180元)。

12 (三)為此，爰依系爭契約第六條第三項約定提起本訴，求為判
13 決：被告應給付原告360,180元。

14 (四)對被告抗辯之陳述：

- 15 1.依兩造契約所約定不可抗力，應系兩造簽約時不可預測之情
16 形為限，參酌被告提出之被證二，嚴重的傳染性肺炎係於10
17 9年1月15日公告為法定傳染疾病，再查被證一兩造不動產
18 買賣契約係於109年9月27日簽立，因此於兩造簽立買賣契
19 約時，被告應可預測嚴重傳染性肺炎所帶來之影響，並將此
20 情加以斟酌與原告磋商條款之訂立，因此不屬於不可抗力。
21 2.另外從被告答辯及提供之證據，亦不足以證明被告確因嚴重
22 性肺炎，有停工之情形，因此被告所辯不足採信等語。

23 二、被告則辯以：

24 (一)按「本房屋興建工程，於民國一〇八年二月五日開工，並於
25 開工日起39個月內，民國一一一年五月五日之前完成主建
26 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
27 照。但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地
28 變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
29 (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，
30 其影響期間。…三、…但如有下列情形之一者賣方不負延遲
31 完工之責任：…(六)因政府法令變更、天災地變，或其他不

01 可歸責於賣方之事由，致不能施工者。」兩造間房屋土地預
02 定買賣契約書第六條第一項但書、第三項第六款定有明文。

03 (二)查，109年間疫情爆發，當時衛生福利部將嚴重特殊傳染性
04 肺炎（COVID-19）列為第五類法定傳染疾病(被證2)。被告為
05 遵守主管機關之防疫政策，於系爭建案興建工程期間，遭遇
06 停工或出工不足導致工期延長等情形，此等因主管機關防疫
07 政策影響被告無法正常施工，誠屬天災地變等不可抗力及不
08 可歸責於被告之事由，被告自得依系爭契約第六條第一項但
09 書之規定延長完工期限，被告並無逾期之情事，且依系爭契
10 約第六條第三項但書約定，因天災地變及不可歸責於被告之
11 事由致不能施工者，被告不負遲延完工責任，因此原告主張
12 被告逾期取得使用執照、違反系爭契約，而請求遲延利息云
13 云，並無可採各等語。

14 三、經查：

15 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277條前段定有明文，復按民事訴訟如係由原
17 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
18 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，
19 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
20 求，最高法院72年台上字第4225號判決可資參照。復按當事
21 人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成
22 立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，
23 未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，
24 當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第
25 153條定有明文。再按當事人締結之契約一經合法、合意成
26 立，雙方均應受其拘束。另按解釋意思表示，應探求當事人
27 之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文，是
28 解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立
29 約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之
30 事實、交易上之習慣、政令上的變動等其他資料，本於經驗
31 法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目

01 的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效
02 果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截
03 取書據中一二語，任意推解或忽略相關參考因素致失其真
04 意，此為契約解釋應依循之客觀性原則。

05 (二)經查，依兩造所訂系爭契約第六條完工之各項約定：「一、
06 本房屋興建工程，於民國一〇八年二月五日開工，並於開工
07 日起39個月內，民國一一一年五月五日之前完成完成主建
08 物、附屬建物及使用執照所訂之必要設施，並取得使用執
09 照。但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變等
10 不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政
11 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
12 間。二、買賣雙方同意以政府主管機關發給之建築物（房
13 屋）使用執照，作為本社區完工日期之認定依據及標準。
14 三、賣方如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按
15 買方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若
16 逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，即視為賣方違約，
17 買方得依違約之處罰規定處理。但如有下列情形之一者賣方
18 不負遲延完工之責任：.... (六)因政府法令變更、天災地
19 變，或其他不可歸責於賣方之事由，致不能施工者。」等
20 語，有系爭契約附卷可參，又系爭建案本應於111年5月5日
21 前取得使用執照，惟實際取得使用執照時間則為112年8月25
22 日等情，有使用執照在卷可考，亦為兩造所不爭執，是此部
23 分事實，堪可認定。

24 (三)被告取得使用執照之時間，確有逾越系爭契約第六條第一項
25 本文之情事，惟觀同條項但書針對不可抗力、非可歸責賣方
26 之事由，則有可以順延期間的例外約定。被告援引系爭契約
27 第六條第一項但書約定，主張因新冠肺炎疫情關係而有符合
28 順延期間的事由，並提衛生福利部公告為證；觀之衛生福利
29 部公告109年1月15日衛授疾字第1090100030號函：「主旨：
30 公告修正『傳染病分類及第四類與第五類傳染病之防治措
31 施』如附件，並自即日生效。...公告事項：一、本次修正

01 係新增『嚴重特殊傳染性肺炎』為第五類傳染病。... 第四
02 類及第五類傳染病之防治措施病人處置措施：必要時，得於
03 指定隔離治療機構施行隔離治療。」，可知衛生福利部針對
04 嚴重特殊傳染性肺炎之防治措施於必要時，病人得於指定隔
05 離治療機構施行隔離治療，應屬明確。

06 (四)又109年1月21日新冠肺炎於我國境內爆發(中央流行疫情指
07 揮中心該日宣布臺灣確診首例境外移入個案，乃全世界首例
08 非中國大陸籍確診個案)，109年1月24日，中央流行疫情指
09 揮中心疫情提升為二級開設，同年2月27日，因應國際疫情
10 緊急，行政院宣布中央流行疫情指揮中心提升為一級開設，
11 同年3月11日，隨著病例數量和受災國家快速增加，世界衛
12 生組織(World Health Organization，縮寫為WHO)宣布這次
13 疫情為全球「大流行」(Pandemic disease；亦即一種新病
14 原體在人群中出現；病原體可感染人，並能引起嚴重症狀；
15 病原易傳染，特別是在人與人之間傳染)，110年5月19日中
16 央流行疫情指揮中心將新冠肺炎第三級警戒範圍擴大至全
17 國，直至112年5月1日，「嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-1
18 9)」調整為第四類傳染病，中央疫情指揮中心正式解編等
19 情，為本院審判職務上已知事項。酌之系爭建案於107年6月
20 29日取得建造執照，開工日期為107年11月22日，依約應於1
21 11年5月5日前完成主、附屬建物及必要設施(依使用執照之
22 記載，竣工日期為111年8月25日)，然該建案自取得建造執
23 照之後第2年即109年1月，我國即進入新冠疫情爆發期間，
24 直至111年8月間竣工，其建築期間亦經歷疫情爆發之期間甚
25 明。而該新冠疫情事件乃是全球大流行、影響全球的疾病傳
26 染事件，甚至政府機關直接以第三級警戒方式防疫，其影響
27 層面既深且廣，已屬於不可抗力事由，亦即人力所不能抗
28 拒，任何人縱加以最嚴密之注意，亦不能避免之事由。因
29 此，被告稱未依約定期限取得使用執照，係因新冠疫情影響
30 等情，若合符節。是被告所辯，為可採取。

31 (五)從而，原告依系爭契約第六條第三項約定訴請被告應給付原

01 告360,180元，為無理由，應予駁回。

02 四、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
03 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
04 敘明。

05 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日

06 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

07 書 記 官 葉子榕

08 法 官 李崇豪

09 上列為正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日

14 書 記 官 葉子榕