臺灣臺中地方法院民事判決

111年度沙簡字第319號

原　　告　梅雲岳

訴訟代理人　林軍男律師

被　　告　躍鴻開發建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　王勤豪

訴訟代理人　王火木

上列當事人間請求請求給付遲延利息事件，本院於民國111年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣17萬5,720元。

被告應自民國111年8月4日起至由被告所興建【富躍居Ⅲ】A棟第2樓房屋與編號2A號之停車位完工並取得使用執照之日止，按日給付原告新臺幣230元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴聲明請求：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）14萬2,140元。㈡被告應自民國111年3月11日起至由被告所興建【富躍居Ⅲ】A棟第2樓房屋與編號2A號之停車位（下稱系爭建案）完工並取得使用執照之日止，按日給付原告230元。嗣於111年8月3日具狀變更聲明為：㈠被告應給付原告17萬5,720元。㈡被告應自111年8月4日起至由被告所興建系爭建案完工並取得使用執照之日止，按日給付原告230元（見本院卷第167頁）。核原告所為訴之變更，就聲明第1、2項分屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，合於上揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告向被告購買被告所興建之系爭建案暨所坐落之臺中市○○區○○段000地號土地（應有部分450/10000，下合稱系爭房地），分別簽訂房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書（下分稱房屋買賣契約、土地買賣契約），原告已依房屋買賣契約第7條、土地買賣契約第4條約定，給付買賣價款合計46萬元，依房屋買賣契約第10條約定「本房屋之建築工程應在108年5月1日前開工，109年7月1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」，惟被告並無該條第1項㈠㈡款所定之免責事由，卻迄未履行應於上開期限完工之義務，依房屋買賣契約第10條第1、2項約定，被告應給付109年7月1日至111年8月3日止，共764日已屆期之遲延利息17萬5,720元，暨自111年8月4日起至被告完工並取得使用執照之日止，按日給付原告遲延利息230元，爰依房屋買賣契約第10條第1、2項約定及民法第229條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告17萬5,720元。㈡被告應自111年8月4日起至由被告所興建系爭建案完工並取得使用執照之日止，按日給付原告230元。㈢請依職權宣告假執行。

二、被告則以：近年因受新冠疫情影響，加上台商回流、外資投資設廠，導致建案缺工缺料，中小型建商招工困難，造成工期延宕，並非被告故意延期交屋，況被告亦向銀行辦理土地及建築融資，建案未完工仍須向銀行繳納利息，增加建築成本，被告亦為受害者。又臺中市政府於110年6月11日公告，因應新冠疫情影響營建原物料及缺工問題等因素，延長建築期限2年等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告主張原告向被告購買被告所興建之系爭房地，分別簽訂房屋買賣契約、土地買賣契約，原告已依房屋買賣契約第7條、土地買賣契約第4條約定，給付買賣價款合計46萬元，而系爭建案至本院言詞辯論終結時尚未完工等情，為被告所

不爭執（見本院卷第209頁），並有房屋買賣契約、土地買賣契約、預售屋價金信託資料查詢（承購戶查詢專用）在卷可稽（見本院卷第21至93頁），堪信原告上開主張為真。

㈡原告復主張被告未依房屋買賣契約第10條第1項約定於109年7月1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，被告對此未予爭執，僅抗辯不能如期完工係因新冠疫情影響，導致缺工缺料之不可抗力因素等語，即應由被告就此有利於己之事實負舉證責任。茲說明如下：

1.按房屋買賣契約第10條約定：「一、本房屋之建築工程應在108年5月1日前開工，109年7月1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。㈠因天災地變等人力不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。㈡因政府法令變更、外力影響或其他非可歸責於賣方之事由（如鄰房糾紛等）發生時，其影響期間。二、除有前項各款免責事由之情形以外，賣方如逾前項期限未開工或未完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」此有上開房屋買賣契約存卷可憑（見本院卷第27至28頁）。

2.查衛生福利部成立之嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心（下稱指揮中心）係於110年5月15日宣布臺北市、新北市提升至第三級警戒，嗣於同年月19日宣布全國提升至第三級警戒，而三級警戒期間之防疫措施有外出應全程佩戴口罩、經公告之休閒娛樂場所不得營業、餐飲業一律外帶、宗教集會活動全面暫停辦理等，此為本院職務上所已知之事項，上開措施並不包含營建業應予停工；況房屋買賣契約第10條第1項係約定系爭建案應於108年5月1日前開工，109年7月1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，早於指揮中心宣布全國提升至第三級

警戒之前，是被告徒以新冠疫情影響致其無法如期竣工，要非可採。

3.再按建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，10日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為20日，建築法第70條第1項定有明文，是使用執照之核發前提為建築工程完成。被告雖提出臺中市政府都市發展局（下稱都發局）110年6月11日中市都工字第1100104899號公告為證（見本院卷第181頁），然系爭建案之建造執照發照日期為108年2月11日，開工日期為同年5月30日（竣工期限21個月），因本案符合都發局109年4月7日中市都工字第1090057515號公告規定（因應新冠肺炎工期自動延長2年），是以依前述公告其竣工期限自動延長至112年2月30日；但該案尚未申請竣工展期，依建築法規定可申請展期至113年2月30日，本案尚未申請使用執照，建築執照尚未逾期等情，有都發局111年9月20日中市都工字第1110200879號函可參（見本院卷第193頁），如前所述，系爭建案約定之完工日期，早於新冠疫情影響之前，被告復未舉證證明其因不可抗力或非可歸責於其之事由致無法如期完工，亦未證明建築執照期限之延長與使用執照申請是否核准間之因果關係，難以上開函文為有利被告之認定。

㈢按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229條第1項定有明文。本件既難認定被告有房屋買賣契約第10條第1項各款之免責事由，而被告已逾期未完工並取得使用執照，原告自得依據房屋買賣契約第10條第2項約定，請求被告給付遲延利息。又原告已繳之房屋價款為46萬元，每逾1日按已繳房屋價款萬分之五單利計算之遲延利息為230元（計算式：460,000×5÷10000＝230），則原告

請求自109年7月1日起至111年8月3日止，共764日之遲延利息17萬5,720元（計算式：230×764＝175,720），及自111年8月4日起至系爭建案完工並取得使用執照之日止，按日給付原告230元，即屬有據。

四、綜上所述，原告依房屋買賣契約第10條第1、2項約定及民法第229條第1項規定，請求被告給付17萬5,720元，及自111年8月4日起至系爭建案完工並取得使用執照之日止，按日給付原告230元，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　19　　日

沙鹿簡易庭　　法　官　廖欣儀

以上為正本係照原本作成。

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）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　19　　日

書記官　柳寶倫