

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第543號

原告 宋敏群
訴訟代理人 江鎬佑律師
被告 京睿建設有限公司

法定代理人 張文欽
訴訟代理人 黃正男律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國114年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬參仟肆佰參拾元，及自民國一百一十三年六月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬參仟肆佰參拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：

1.被告應給付原告新臺幣（下同）466,206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。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)緣原告前自訴外人余林秀惠受讓其與被告所簽訂之土地房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），承購坐落臺南市○○區○○段000地號土地上「京采」建案（下稱系爭建案）編號第4樓第A2戶之預售屋（下稱系爭房屋）。系爭契約係於民國109年11月12日簽訂，依系爭契約第11條第1項約定，系爭建案應於110年2月28日前開工，於112年2月27日前完成主建

01 物、附屬建物及使用執照所訂之必要設施，並取得使用執
02 照；同條第2項前段並約明，賣方如逾前開期限未開工或未
03 取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計
04 算遲延利息予買方。嗣被告於112年12月1日始取得使用執
05 照，共逾期277日，原告至112年12月1日已繳納房地價款共1
06 18萬元，則被告應給付之遲延利息共計163,430元。爰依系
07 爭契約第11條第1項、第2項約定，請求被告給付遲延利息16
08 3,430元。

09 (三)被告除怠於取得使用執照外，其施作之冷氣排水孔亦有漏水
10 瑕疵（下稱系爭瑕疵），致原告提起本件訴訟時均未能入
11 住，而增加自112年3月起至提起本件訴訟時，需另行租屋共
12 15個月租金259,500元（計算式： $17,300 \times 15 = 259,500$ ）之
13 損害，爰依民法第231條第1項規定，請求被告賠償。另原告
14 支出冷氣排水孔之修繕費用43,276元，依系爭契約第17條第
15 1項約定，被告應負擔系爭房屋設備之保固責任，且尚未逾
16 保固之1年期間，此部分修繕費用亦應由被告負擔，爰依民
17 法第226條第1項、第227條、第360條規定，請求債務不履行
18 之損害賠償，並請法院擇一為有利判決。

19 二、被告則以下列情詞資為抗辯：

20 (一)聲明：

21 1.原告之訴駁回。

22 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 (二)系爭契約係於109年11月12日簽訂，被告施工期間正值Covid
24 -19疫情盛行，而有原物料高漲、缺工等簽約時無法預料之
25 情事變更情事；且申請核發使用執照時，亦有臺南市政府工
26 務局建管科承辦人員請假1個月之情事，均為使用執照延宕
27 之原因，若依系爭預定買賣契約約定計算遲延利息，顯失公
28 平，爰請求依民法第227條之2規定減輕被告之給付數額。

29 (三)被告就系爭房屋委請第三方驗屋機構進行房屋檢測，初驗報
30 告有針對空調排水做檢測，僅有排水管無固定螺絲之瑕疵，
31 此部分被告已完成螺絲安裝，並於113年3月15日複驗並完成

01 交屋，足徵系爭房屋於交屋時並無系爭瑕疵存在。系爭房屋
02 雖於113年4月間發生冷氣排水孔冒水之情事，然經證人即被
03 告工地主任閔俊泰到場檢視，發現係因原告及系爭建案同棟
04 6樓住戶分別將其冷氣排水孔改變排水孔位置，重新打鑿管
05 路致部分磚塊等碎裂建材廢棄物阻塞原排水管路，以致排水
06 不順而發生冒水之情事，非可歸責於被告。退步言，被告已
07 於113年4月13日將上開冷氣排水孔冒水之情況處理完畢，則
08 原告並無租金損失，且被告既已完成修繕，原告豈有可能支
09 出修繕費用，況其並未提出支出修繕費用之證明，故其請求
10 並無理由。又系爭房屋使用執照係於112年12月1日取得，雖
11 有遲延之情形，但系爭預定買賣契約就取得使用執照遲延部
12 分已有處罰之約定，且系爭預定買賣契約係以取得使用執照
13 之日起算交屋期限，被告已於113年3月15日完成交屋，原告
14 主張自112年3月起算之租金損害，亦有重複處罰之虞。

15 三、本院得心證之理由：

16 (一)查原告與訴外人余林秀惠於109年12月26日簽立讓渡買賣
17 書，受讓其與被告於同年11月12日所簽訂承購系爭房屋之系
18 爭契約。系爭契約第11條第1項記載：系爭建案建築工程應
19 於110年2月28日前開工，於112年2月27日前完成主建物、附
20 屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；同條
21 第2項前段記載：賣方（被告）如逾前開期限未開工或未取
22 得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算
23 遲延利息予買方。臺南市政府工務局係於109年8月26日核發
24 系爭建案之建造執照，被告則於同年9月1日領照，嗣於112
25 年12月1日取得使用執照，共逾期277日，原告至112年12月1
26 日已繳納房地價款共118萬元等情，有系爭契約、112年12月
27 1日系爭建案使用執照附卷可佐（調解卷第21-53頁）。是原
28 告自得請求被告給付遲延利息163,430元（計算式： $1,180,000 \times 5 / 10000 \times 277 = 163,430$ ）。

30 (二)被告固不否認依系爭契約應給付原告上開遲延利息，然辯稱
31 建案施工期間正值Covid-19疫情，並有原物料高漲、缺工等

01 簽約時無法預料之情事變更情事，且申請核發使用執照時，
02 亦有臺南市政府工務局建管科承辦人員請假1個月之情事，
03 應依民法第227條之2規定減輕被告之給付金額，提出營造工
04 程物價指數（總指數）銜接表、109年營造業缺工新聞為憑
05 （本院卷第91-95頁）。按契約成立後，情事變更，非當時
06 所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院
07 增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1
08 項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效
09 果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發
10 生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯
11 失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、
12 一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效
13 果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定
14 之適用（最高法院104年度台上字第2413號民事判決意旨參
15 照）。查被告係於109年9月1日領得系爭建案之建造執照，
16 系爭契約則於同年11月即該年年末而非年初所簽立，是被告
17 當早已知悉當年度缺工情況及營造工程物價，而仍選擇以上
18 開條款規範施工完成之期間及遲延利息之計算方式，應已綜
19 合評估當時社會經濟、疫情干擾、人力資源、公司財務等因
20 素，以安排工程施作進度，實非契約成立後，因不可歸責於
21 當事人之事由，所難預料之劇變，是被告上開抗辯，尚非有
22 據。

23 (三)另原告主張系爭房屋內之冷氣排水孔有系爭瑕疵致未能入
24 住，而增加自112年3月起至提起本件訴訟時，共15個月租金
25 支出259,500元，並支出冷氣排水孔之修繕費用43,276元，
26 共計302,776元云云，提出房屋租賃契約、存款交易明細、
27 兩造間客服對話紀錄、原告社區之對話紀錄及照片（調解卷
28 第55-72頁、本院卷第105-123頁）。惟查：

- 29 1.原告委請孚居驗屋機構於112年12月27日檢驗系爭房屋，於1
30 13年1月22日複驗系爭房屋之結果，就冷氣排水孔部分，僅
31 檢驗出無固定螺絲之缺失，惟無漏水情形，嗣經被告改善

01 後，而於113年3月15日將系爭房屋交與原告等情，有孚居驗
02 屋機構非破壞性房屋檢驗報告、複驗報告、被告客戶驗屋單
03 在卷可參（本院卷第23-79頁）。

04 2.按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，
05 民法第231條第1項定有明文。次按賣方（被告）應於領得使
06 用執照6個月內或全部竣工後通知買方進行交屋，系爭契約
07 第15條第1項規定自明。查被告係於112年12月1日取得使用
08 執照，而於113年3月15日交屋，係在取得使用執照後6個月
09 內完成，未逾系爭契約上開條文規定之期限，並無原告主張
10 遲延交屋之事實存在，自不得依上開法律規定，請求被告賠
11 償租金259,500元。

12 3.次按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
13 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
14 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，
15 無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移
16 轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依
17 前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請
18 求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅
19 得請求減少價金。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，
20 買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害
21 賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第354條、
22 第359條、第360條分別定有明文。查證人即系爭建案工地主
23 任閔俊泰於本院審理中具結證稱：我曾於113年4月2日至系
24 爭建案3樓處理主臥室冷氣孔冒水的狀況，我就往樓上即同
25 一戶4樓（系爭房屋）去看，發現系爭房屋冷氣排水孔有自
26 行修改管路打鑿，並有作灌水的動作，再回3樓看時，發現3
27 樓冒出的水含有一些髒粉，疑似是4樓打鑿的粉末流到3樓。
28 同年4月12日，系爭建案3、4、5樓又發生冷氣孔冒水的情
29 形，也是管路阻塞，後來我去6樓查看，發現6樓也是在改造
30 冷氣排水管線，故可能是6樓打鑿後有碎石粉末落到管線
31 內。打鑿因沒有暫時封孔的動作，所以碎石粉末就會掉入管

01 線內，如使用原來系爭建案設計的排水孔就不用打鑿牆壁，
02 可以直接把管線接到預留的排水孔排水等語（本院卷第147-
03 155頁）。再參酌上開系爭房屋交屋前之檢驗及複驗報告，
04 並未記載有系爭瑕疵，而觀諸被告提供之113年4月2日系爭
05 房屋、同年4月16日系爭建案6樓之冷氣排水孔打鑿之照片
06 （本院卷第129、131頁），可知原告及同棟6樓住戶於交屋
07 後確有修改冷氣排水管線之事實，自不能排除系爭瑕疵係因
08 打鑿牆壁修改冷氣排水管線所致。基上，足認系爭瑕疵並非
09 交屋前即存在，自不得請求被告負物之瑕疵擔保責任，是原
10 告請求被告賠償其修繕冷氣排水孔之費用43,276元，核屬無
11 據。

12 四、綜上所述，原告依系爭契約規定，請求被告給付163,430元
13 及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月7日（調解卷第79頁）
14 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
15 予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

16 五、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院
17 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以
18 論列，併此敘明。

19 六、本件係適用民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟程序所為被告
20 部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，就被告
21 敗訴部分應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保以代釋
22 明，聲請宣告假執行，僅係促使本院職權之發動，本院自無
23 庸為准駁之裁判，另依被告聲請宣告如被告預供如主文第4
24 項後段所示之擔保金額，得免為假執行。至原告其餘部分假
25 執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日
28 新市簡易庭 法 官 陳尹捷

29 以上正本證明與原本無異。

30 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
31 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

01 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日

04 書記官 吳佩芬