

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1648號

原告 陳品瑜

訴訟代理人 陳健律師

被告 興富發建設股份有限公司

法定代理人 曹淵博

訴訟代理人 黃捷琳律師

上列當事人間給付遲延利息事件，本院於民國114年7月22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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：訴外人劉文玲於民國109年1月2日簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），向被告承購坐落臺中市○○區○○段000○000○000地號土地之「文心愛悅」建案（下稱系爭建案）編號B6棟第10樓房屋乙戶（含地下第三層編號第458號汽車停車位）（下合稱系爭房地），買賣總價款為新臺幣（下同）1073萬元。嗣伊於111年9月1日簽屬讓渡書，承受劉文玲就系爭契約中所有權利與義務。依系爭契約第11條第1項約定，被告至遲應於112年7月5日之前取得使用執照，然被告於112年5月10日發生臺中捷運吊臂墜落事故，遭臺中市政府都市發展局全面勒令停工，直至112年9月13日始恢復施工，顯屬可歸責於被告之事由，嗣被告於113年1月29日始取得使用執照，逾期日數共209日，依系爭契約第11條第2項約定，被告逾期未取得使用執照者，每逾1日應按房屋已兌現價款依萬分之5單利計算遲延利息，伊已給付價款共215萬元，被告應給付伊22萬4675元。伊否認兩造前

01 就本件遲延利息之爭議達成和解。被告對於其所抗辯有不可  
02 抗力及不可歸責之事由得展延完工期限一節，應負舉證責任  
03 等語。並聲明：(一)被告應給付原告22萬4675元及自起訴狀繕  
04 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔  
05 保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：原告繼受其前手劉文玲與伊間之買賣契約，而系  
07 爭契約第11條第1項約定之完工期限，業經劉文玲變更為112  
08 年12月31日，系爭建案使用執照係於113年1月29日核發，距  
09 離約定完工期限，僅隔29日，原告主張遲延209日，並無理  
10 由。且兩造針對本件遲延利息之爭議，依據原告簽屬之交屋  
11 結算明細表，確認本買賣契約已互為履行及完成交屋結算，  
12 業已達成和解，原告不得再行主張。另依系爭契約第11條第  
13 1項但書第1、2款約定，因不可抗力及不可歸責因素而影響  
14 施工，得順延完工期限。系爭建案取得使用執照之期限得順  
15 延312.14日（包含：1. 111年3月3日因台電興達電廠事故，  
16 全台大停電，致系爭建案工程當日無法施作。2. 因COVID-19  
17 疫情三級警戒，110年5月19日至110年7月26日共69日，依行  
18 政院公共工程委員會110年6月18日函令得展延1/2工期，故  
19 本件應順延工期34.5日。3. 國外物料因疫情遲延到貨影響共  
20 103日。4. 因大雨影響工期應順延22日。5. 於COVID-19疫情  
21 二級警戒期間，參照行政院公共工程委員會112年1月30日函  
22 可順延工期148.37日）。伊取得使用執照期限經順延後為11  
23 3年5月8日，故伊於113年1月29日取得使用執照，依約並不  
24 負遲延責任。如認原告得請求遲延完工違約金，請求依民法  
25 第252條規定減免至0等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執  
26 行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為  
27 假執行。

28 三、本院之判斷：

29 (一)原告主張劉文玲與被告於109年1月2日簽訂系爭契約，向  
30 被告承購系爭房地，買賣總價款為1073萬元，原告於111  
31 年9月1日簽屬讓渡書，承受劉文玲就系爭契約之所有權利

01 義務，原告已給付價款共215萬元等情，為兩造所不爭  
02 執，並有讓渡書、系爭契約、客戶期款繳款狀況表等在卷  
03 可憑（見本院卷一第73頁、第185至199頁），堪信為真  
04 實。

05 （二）原告主張：依系爭契約第11條第1項約定，工程以取得使  
06 用執照視為完工，完工最後期限為112年7月5日，被告遲  
07 至113年1月29日始取得使用執照，已逾期完工209日等  
08 語，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：本件依被告  
09 提出劉文玲於111年9月1日簽訂之修訂契約，劉文玲同意  
10 將系爭契約第11條第1項修訂為「本社區之建築工程應於1  
11 08年5月30日之前開工，112年12月31日之前完成主建物、  
12 附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以取得使用執照  
13 視為完工」（見本院卷一第427頁），足見約定之完工期  
14 限，業經劉文玲同意變更為112年12月31日，此復為原告  
15 所不爭執（見本院卷二第202頁），是原告主張完工期限  
16 為112年7月5日，難認有據。則被告於113年1月29日取得  
17 系爭建案之使用執照，距離兩造約定完工期限差29日（即  
18 113年1月1日至113年1月29日）。

19 （三）原告主張：被告逾期取得使用執照，依系爭契約第11條第  
20 2項約定應給付原告遲延利息22萬4675元等語，則為被告  
21 所否認，辯稱：兩造前已就本件遲延利息之爭議成立和解  
22 及本件有不可抗力及不可歸責之事由存在，依約得扣除期  
23 間等語。經查：

24 1. 觀諸原告於113年4月15日簽屬「交屋結算明細表」（見本  
25 院卷二第79頁）之內容，係針對被告就本件買賣所代收各  
26 種原告應納費用（如代書費、規雜費、契稅、保費、管理  
27 費等原告應繳納之費用），被告對原告「原定應收金  
28 額」，被告「實收金額」，扣除被告「支出金額」後，於  
29 「退補註記」欄記載被告「應退」給原告之金額，加以結  
30 算後，最後再與系爭契約彙整各項目（即房屋款、土地  
31 款、代收款、變更設計款）關於被告應收金額（即原告應

01 繳金額)扣除被告已收金額(即原告已繳金額)後,計算  
02 出原告「未繳金額」之正負值為若干後,確認原告應補繳  
03 之金額或被告應退款之金額。足認該「交屋結算明細表」  
04 所載結論,係在確認原告並無積欠被告款項而已,與本件  
05 被告因延誤完工應負之遲延利息無關,兩造就被告應負遲  
06 延利息給付責任,並未達成和解,被告上開所辯,洵無足  
07 採。

08 2. 系爭契約第11條第1項但書約定:但有下列情事之一者,  
09 其期間不計入開工期限或完工期限得順延之:(一)因天災、  
10 地變等不可抗力之事由,致乙方(即被告,下同)不能施  
11 工者,其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於  
12 乙方事由時,其影響期間。(三)...

13 3. 查:COVID-19疫情係於109年1月起侵入臺灣,臺灣因COVI  
14 D-19之高度傳染性,限制外出群聚,於疫情發生期間,依  
15 各地區疫情狀況實施分級警戒,政府明令要求外出配戴口  
16 罩、公共場所流量控管、室內及室外空間人數控管等限制  
17 措施,人民生活及各種工商活動均受有極嚴重之影響。政  
18 府於109年1月15日將COVID-19定為第五類法定傳染病,於  
19 110年5月11日將疫情提升警戒至第二級,110年5月19日提  
20 升警戒至第三級,110年7月27日降至第二級警戒,直至11  
21 2年5月1日始改為第四類法定傳染病等節,此為眾所周知  
22 之事。故本院認COVID-19疫情所造成之影響,實不亞於颱  
23 風地震等天然災害,COVID-19疫情性質上當可認係天然災  
24 害之不可抗力事由,其所導致被告不能施工期間,自得依  
25 上開約定扣除之。

26 4. 關於被告主張之得扣除期間之事由,本院逐一審酌如下:

27 ①111年3月3日停電(被告主張順延工期1日):被告主張111  
28 年3月3日因台電興達電廠事故,全台大停電,致系爭建案  
29 工程當日無法施作,提出新聞資料為證(見本院卷一第26  
30 3頁)。然查,111年3月3日全台大停電之範圍不含臺中市  
31 ○○○區○○○路000號,此有台灣電力股份有限公司台中

01 區營業處113年8月2日台中字第1130018633號函在卷可參  
02 (見本院卷二第17頁)，且停電並非天然災害之不可抗力  
03 事故導致，自不得作為上開契約約定得順延工期之事由。

04 ②大雨影響工期(被告主張順延工期22日)：被告主張因大  
05 雨影響工期應順延22日，提出交通部中央氣象署逐時氣象  
06 資料等為證(見本院卷一第315-373頁)。然查：建築業  
07 工程有室內及室外，一般時日(即非颱風日)之下雨非當  
08 然可認係天然災害事故，下雨是否影響工作，非可一概而  
09 論，且本件系爭契約約定工期並非以「工作天」定之，另  
10 依系爭契約第11條第1項各款規定，並無因單純下雨而得  
11 順延施工期間之約定，故被告此部分所辯，並無足取。

12 ③COVID-19疫情三級警戒(被告主張順延工期34.5日)：被  
13 告主張因COVID-19疫情三級警戒，110年5月19日至110年7  
14 月26日共69日，依行政院公共工程委員會110年6月18日工  
15 程管字第11003006531號函令得展延1/2工期，故本件應順  
16 延工期34.5日乙節，提出該函文可憑(見本院卷一第273-  
17 275頁)。本院審酌該函文內容雖係針對公共工程，然因  
18 函文內容已表明考慮三級警戒期間，為降低人員移動或接  
19 觸之風險，工程之出工人數確實有受到影響，而系爭建案  
20 雖非公共工程，然建築工程之內容本質上並無不同，故上  
21 開函示內容於本案應可適用。從而，被告抗辯COVID-19疫  
22 情三級警戒應順延工期34.5日，應屬可採。

23 ④國外物料因疫情遲延到貨(被告主張順延工期103日)：  
24 被告主張系爭建案所採用之外牆石材，因訴外人即承造廠  
25 商齊裕營造股份有限公司(下稱齊裕公司)係向訴外人晟  
26 華岩國際石業有限公司(下稱晟華岩公司)採購，而晟華  
27 岩公司係向訴外人中國大陸福建省惠安縣之「福建惠安縣  
28 冠昇石雕有限公司」採購，而福建省惠安縣因疫情嚴重，  
29 自111年3月22日被大陸官方應急指揮部發布封城令，實行  
30 「人不出區、嚴禁聚集閉環管理」，相關石材原訂111年3  
31 月30日運抵，然延至111年7月11日始陸續運抵工地等情，

01 業據被告提出外觀石材材料之預定買賣合約書、石材購銷  
02 合同、惠安縣封城令、系爭建案石材會議紀錄、進口報  
03 單、海關進口貨物稅費繳納證兼匯款申請書、出貨單等為  
04 證（見本院卷一第279-313頁）。並經晟華岩公司負責人  
05 李俊彥於本院另案113年10月9日言詞辯論期日到庭證述明  
06 確（見本院卷二42-45頁）。而參酌行政院公共工程委員  
07 會110年8月30日工程管字第1100018468號函文內容，可知  
08 國外COVID-19疫情因素，致國外廠商未能依約履行者，亦  
09 可認屬不可抗力或不可歸責之事由（見本院卷一第277-27  
10 8頁）。從而，被告抗辯國外物料因疫情遲延到貨應順延1  
11 03日工期，應屬可採。

12 ⑤COVID-19疫情二級警戒（被告主張順延工期148.37日）：  
13 被告主張因COVID-19疫情二級警戒期間，得展延之日數為  
14 182.24日，扣除停電、石材延遲到場及天候影響等重複部  
15 分，應可順延148.37日等語。經查：依行政院公共工程委  
16 員會112年1月30日工程管字第1120300061號函文內容：CO  
17 VID-19疫情二級警戒期間，如工程仍有部分進行者，考量  
18 工地採人員協力作業之配合方式且各項作業互為影響，當  
19 日無法出工比率達0.5以上者，展延1日；未達0.5者，以  
20 該比率2倍計算展延日數，並逐日累加為展延工期日數  
21 （見本院卷一第375-378頁）。該函示內容應得適用系爭  
22 建案乙節，業如前述。又第二級警戒期間係110年7月27日  
23 至112年4月30日，依齊裕公司113年10月30日齊中字第107  
24 6號函所附系爭建案工程日報表所載（外放），就應出工  
25 人數與實際出工人數換算，被告彙整計算後可展延日數為  
26 182.24日（見本院卷一第383頁），是被告於本案主張扣  
27 除148.37日，應屬可採。

28 5. 綜上，被告於113年1月29日取得使用執照，雖有遲延29  
29 日，然因COVID-19疫情影響，依系爭契約第11條第1項但  
30 書約定，被告得順延完工期間。又COVID-19疫情三級警戒  
31 （需順延34.5日）與二級警戒（需順延148.37日）需要順

01 延工期係因疫情出工人數不足所致；而外牆石材遲延進口  
02 （需順延103日），則係因原物料欠缺而無法施工，二者  
03 順延原因難以互補，且計算疫情二級警戒之順延期間時亦  
04 有將石材延遲到場重覆計算部分加以扣除，故本院認上開  
05 需順延期間應合併計算。從而，本件被告得順延完工期間  
06 合計285.87日（計算式： $34.5+103+148.37=285.8$   
07 7），顯已逾29日，足認本件被告就系爭建案並未延誤取  
08 得使用執照之完工期限，原告自不得依系爭契約第11條第  
09 2項規定，請求被告給付遲延取得使用執照之遲延利息。

10 四、綜上所述，原告請求被告給付22萬4675元及自起訴狀繕本送  
11 達翌日起算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之  
12 訴既經駁回，其假執行之聲請，即失其依據，應併予駁回。

13 五、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核  
14 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

15 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日  
17 民事第六庭 法 官 謝慧敏

18 上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
20 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日  
22 書記官 張隆成