

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第894號

原告 江坪修
訴訟代理人 陳俊茂律師
複代理人 鍾柏渝律師
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

當事人間給付遲延利息事件，本院於民國114年4月30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

壹、原告起訴主張：

一、原告與被告於108年12月13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○○○○地號土地之「文心愛悅」建案（下稱系爭建案）A9-19F（含一個車位）（下稱系爭房地，就土地稱系爭土地，建物稱系爭房屋）。系爭契約第11條第1項約定以取得使用執照視為完工，完工最後期限為112年7月5日。距被告遲至113年1月29日始取得系爭建案使用執照，已逾期完工208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日按房屋已兌現價款萬分之5單利計算遲延利息給原告。原告於113年1月29日已給付共10,040,000元給被告，被告應給付原告1,044,160元之遲延利息。

二、原告於113年3月28日簽署之「交屋結算明細表」，項目第18項之遲延利息係針對買方（即原告）欠款之遲延利息，而非被告遲延所產生之利息，上開交屋結算明細表僅確認原告並無積欠被告款項而已，與被告應負之遲延利息無關。

01 三、並聲明：

02 (一)被告應給付原告104萬4,160元及自起訴狀繕本送達翌日起至
03 清償日止，按年息5%計算之利息。

04 (二)訴訟費用由被告負擔。

05 (三)願供擔保請准宣告假執行。

06 貳、被告抗辯：

07 一、依系爭契約第11條第1項規定，被告固應於112年7月5日取得
08 使用執照，但依同條項但書第1、2款之約定，被告就系爭建
09 案取得使用執照之期限得順延312.14日，包含：1.111年3月
10 3日因台電興達電廠事故，全台大停電，致系爭建案工程當
11 日無法施作。2.因COVID-19疫情三級警戒，110年5月19日至
12 110年7月26日共69日，依行政院公共工程委員會110年6月18
13 日函令得展延1/2 工期，故本件應順延工期34.5日。3.國外
14 物料因疫情遲延到貨影響共103日。4.因大雨影響工期應順
15 延22日。5.於COVID-19疫情二級警戒期間，參照行政院公共
16 工程委員會112年1月30日函可順延工期148.37日。以上總計
17 308.87日，被告取得使用執照期限經順延後係113年5月8
18 日，故被告於113年1月29日取得使用執照，依約並不負遲延
19 責任。

20 二、原告本件遲延利息之計算並不足採：1.依系爭契約優惠付款
21 分期付款明細所載，除第1期至第3期共30萬元得計算112年7
22 月6日起至113年1月29日之遲延利息，而第4期10萬元應自11
23 2年8月16日起算，第5期10萬元應自112年11月16日起算計算
24 遲延利息。第6期起至第12期共69萬元，因清償期在113年1
25 月29日之後，該69萬元不得再算入已付價金計算遲延利息。
26 2.銀行貸款782萬元部分，因係原告逕自期前清償，該金額
27 不得納入已付價金計算遲延利息。3.原告112年3月2日所付
28 之25萬元，係被告代收代辦費用，並非買賣價金，不得納入
29 以付價金計算遲延利息。

30 三、依公平理念、契約正義及誠信原則，請本院依民法第227條
31 之2之規定，增加系爭建案之工期312.14天或減免系爭遲延

01 利息。又依民法第252條規定，應減免違約金數額。

02 四、兩造於113年3月28日已依系爭契約辦理交屋，當日原告簽署
03 「交屋結算明細表」記載原告「確認本買賣契約已互為履行
04 及完成交屋結算，買賣雙方同意本買賣契約應收（附）款項
05 已結算完畢，共計應繳（退）新台幣壹拾肆萬貳仟參佰壹拾
06 陸元整，雙方均無異議」，該明細表上方結算項目「第18項
07 遲延利息」欄位，亦經雙方確認應收金額為「0」，故就系
08 爭買賣契約之遲延利息，兩造已達成和解，確認遲延利息之
09 金額為0元，原告本件請求，自無理由。

10 五、並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
11 決，願供擔保請准宣告免假執行。

12 參、本院判斷：

13 一、原告與被告於108年12月13日簽訂系爭契約，向被告承購稱
14 系爭建案之系爭房地。系爭契約第11條第1項約定工程應於1
15 08年5月30日前開工，並以取得使用執照視為完工，完工最
16 後期限為112年7月5日。然被告至113年1月29日始取得系爭
17 建案使用執照，已逾期完工208日。依系爭契約第11條第2項
18 約定，被告逾期未取得使用執照者，每逾一日按房屋已兌現
19 價款萬分之五單利計算遲延利息給原告。原告於113年1月29
20 日已給付共10,040,000元給被告等情，已為兩造所不爭執，
21 並有系爭契約書（本院卷一89至126頁）、113年1月29日系
22 爭房地使用執照（本院卷一35頁）、被告公司統一發票及原
23 告存摺類存款憑條（本院卷一37至41頁）可憑，自足採憑。

24 二、兩造對被告逾期取得使用執照應付之遲延利息，並未達成和
25 解：

26 被告抗辯兩造於113年3月28日以依系爭契約辦理交屋，原告
27 簽署「交屋結算明細表」後，兩造已成立和解云云，原告則
28 否認之。查觀諸卷附「交屋結算明細表」（本院卷三15頁）
29 之內容，各細項所載內容明顯係針對被告就本件買賣所代收
30 各種原告應納費用（如代書費、規雜費、契稅、保費、管理
31 費等等原告應繳納之費用），被告對原告「原定應收金

01 額」，被告「實收金額」，扣除被告「支出金額」後，於
02 「退補註記」欄記載被告「應退」給原告之金額，加以結算
03 後，最後再與系爭契約彙整各項目（即房屋款、土地款、代
04 收款、變更設計款）關於被告應收金額（即原告應繳金額）
05 扣除被告已收金額（即原告已繳金額）後，計算出原告「未
06 繳金額」之正負值為若干後，確認原告應補繳之金額或被告
07 應退款之金額。足認該「交屋結算明細表」所載結論，顯然
08 係在確認原告並無積欠被告款項而已，與本件被告因延誤完
09 工應負之遲延利息無關，兩造就被告應負遲延利息給付責
10 任，並未達成和解，被告上開所辯，顯然曲解該「交屋結算
11 明細表」之真意，洵無足採。

12 三、原告主張被告逾期208天始取得使用執照，依約應給付原告
13 遲延利息，被告則辯稱有依約得扣除期間事由存在等語。茲
14 說明如下：

15 (一)系爭契約第11條第1項第1、2款約定：「開工及完工最後期
16 限：一、本社區之建築工程應於民國108年5月30日之前開
17 工，民國112年7月5日之前完成主建物、附屬建物及使用執
18 照所定之必要設施，並以取得使用執照視為完工。但有下列
19 情事之一者，其期間不計入開工期限或完工期限得順延之：
20 (一)：因天災、地變等不可抗力之事由，致乙方（按即被
21 告）不能施工者，其停工期間。（二）因政府法令變更或其
22 他非可歸責於乙方事由時，其影響期間。」等語。

23 1. 被告抗辯：111年3月3日因台電興達電廠事故，全台大停電
24 ，致系爭建築工程當日無法施作等語。然查台電興達電廠事
25 故，並非天然災害之不可抗力事故導致，且僅停電1日，停
26 電時間屬可控制範圍，該事故尚不能認屬上開契約約定得順
27 延工期之事由。

28 2. 被告抗辯因大雨影響工期應順延22日等語。查建築業工程有
29 室內及室外，一般時日（即非颱風日）之下雨非當然可認係
30 天然災害事故，下雨是否影響工作，非可一概而論，且本件
31 系爭契約約定工期並非以「工作天」定之，加以依系爭契約

01 第11條第1項各款規定，並無因單純下雨而得順延施工期間
02 之約定，故被告此部分所辯，並無足取。

03 3. COVID-19疫情係於109年1月起侵入台灣，台灣因COVID-19之
04 高度傳染性，限制外出群聚，於疫情發生期間，依各地區疫
05 情狀況實施分級警戒，政府明令要求外出配戴口罩、公共場
06 所流量控管、室內及室外空間人數控管等限制措施，人民生
07 活及各種工商活動受有極嚴重之影響。政府於109年1月15日
08 定為第五類法定傳染病，於110年5月11日提升全國疫情警戒
09 至第二級，110年5月19日提升警戒至第三級，110年7月27日
10 降至第二級警戒，直至112年5月1日始改為第四類法定傳染
11 病等節，此為眾所周知之事。故本院認疫情所造成之影響，
12 實不亞於颱風地震等天然災害，COVID-19疫情性質上當可認
13 係天然災害之不可抗力事由，其所導致被告不能施工期間，
14 自得依約扣除之。經查：

15 (1)被告抗辯因COVID-19疫情三級警戒，110年5月19日至110
16 年7月26日共69日，依行政院公共工程委員會110年6月18
17 日工程管字第11003006531號函令得展延1/2 工期，本件
18 應順延工期34.5日乙節，有該函文可憑（見本院卷一135
19 至137頁）。又該函文內容雖係針對公共工程，然因函文
20 內容已表明考慮三級警戒期間，為降低人員移動或接觸之
21 風險，工程之出工人數確實有受到影響，而系爭建案雖非
22 公共工程，然建築工程之內容本質上並無不同，故上開函
23 示內容有本案應可適用之。

24 (2)被告抗辯系爭建案所採用之外牆石材，因承造廠商齊裕營
25 造股份有限公司（下稱齊裕公司）係向晟華岩國際石業有
26 限公司（下稱晟華岩公司）採購，而晟華岩公司係向中國
27 大陸福建省惠安縣之「福建惠安縣冠昇石雕有限公司」採
28 購，而福建省惠安縣因疫情嚴重，自111年3月22日被大陸
29 官方應急指揮部發布封城令，實行「人不出區、嚴禁聚集
30 閉環管理」，相關石材原訂111年3月30日運抵，然延至11
31 1年7月11日始陸續運抵工地等情，業據被告提出外觀石材

01 材料之「預定買賣合約書」（見本院卷一141至147頁）、
02 石材購銷合約（見本院附卷一299至300頁）、惠安縣封城
03 令（見本院附卷一301至302頁）、系爭建案石材會議紀錄
04 、進口報單、貨物稅繳納證、出貨單（見本院卷一305至3
05 17頁、151至155頁）為證，並經證人即晟華岩公司負責人
06 李俊彥於本院113年10月9日言詞辯論期日到庭證述明確（
07 見本院卷一402至405頁）。而參酌行政院公共工程委員會
08 110年8月30日工程管字第1100018468號函文內容可知國外
09 COVID-19疫情因素，致國外廠商未能依約履行者，亦可認
10 屬不可抗力或不可歸責之事由（見本院卷一139至140頁）
11 。從而，本件被告抗辯國外物料因疫情遲延到貨影響共10
12 3日工期，應順延之等語，應屬可採。

13 (3)被告抗辯於COVID-19疫情二級警戒期間，被告得展延之日
14 數為182.24日，扣除停電、石材延遲到場及天候影響等重
15 複部分，應可順延148.37日等語。經查，依行政院公共工
16 程委員會112年1月30日工程管字第1120300061號函文內容
17 ：COVID-19疫情二級警戒期間，如工程仍有部分進行者，
18 考量工地採人員協作業之配合方式，且各項作業互為影響
19 ，當日無法出工比率達0.5以上者，展延1日；未達0.5者
20 ，以該比率2倍計算展延日數，並逐日累加為展延工期日
21 數（見本院卷一217至220頁）。該函示內內容應得適用系
22 爭建案乙節，業如前述。又第二級警戒期間係110年7月27
23 日至112年4月30日，依齊裕公司113年11月7日齊中字第11
24 15號函所附系爭建案工程日報表所載（見本院卷二5、116
25 至758頁），就應出工人數與實際出工人數換算，被告彙
26 整計算後可展延日數為182.24日（見本院卷三21至43頁）
27 ，被告於本案主張扣除148.37日，應屬可採。

28 4. 本上所述，被告依系爭契約約定應取得使用執照雖有遲延20
29 8日，然因COVID-19疫情影響，依系爭契約第11條第1項約
30 定，被告得順延完工期間。又COVID-19疫情三級警戒（需順
31 延34.5日）與二級警戒（需順延148.37日）需要順延工期係

01 因疫情出工人數不足所致；而外牆石材遲延進口（需順延10
02 3日），則係因原物料欠缺而無法施工，二者順延原因難以
03 互補，且計算疫情二級警戒之順延期間時亦有將石材延遲到
04 場重覆計算部分加以扣除，故本院認上開需順延期間應合併
05 計算。從而，本件被告得順延完工期間合計285.87日（34.5
06 +103+148.37=285.87），顯已逾208日，足認本件被告就系
07 爭建築並未延誤取得使用執照之完工期限，原告自不得依系
08 爭契約第11條第2項之規定，請求被告給付遲延取得使用執
09 照之遲延利息。

10 四、綜上，本件原告依系爭契約第11條第2項之規定請求被告給
11 付104萬4,160元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利
12 息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
13 聲請即失其依據，併予駁回。

14 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
15 與判決結果不生影響，故不一一論述。

16 肆、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日
18 民事第二庭 法 官 李悌愷

19 正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴
21 狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 6 月 19 日
23 書記官 吳克雯