

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第479號

上訴人

即被上訴人 李銘宸

李建廷

陳宜秀

張淑惠

羅育姍

戴梅雀

許雯婷

許眉娥

蕭安琪

蕭富珍

許又仁

李佳蓓

許博捷

吳哲維

附帶上訴人

即被上訴人 江德順

上15人共同

訴訟代理人 李偉廷律師

被上訴人

即上訴人 同成建設股份有限公司

法定代理人 謝月玲

訴訟代理人 張晏晟律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，同成建設股份有限公司及李銘宸以次等14人對於中華民國111年7月27日臺灣彰化地方法院111年度訴字第45號第一審判決，各自提起上訴，江德順並為附帶上訴，本院於112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 原判決關於命同成建設股份有限公司給付李銘宸以次等15人分別
02 如原審判決附表三所示金額之本息部分，及該部分假執行之宣
03 告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

04 上開廢棄部分，李銘宸以次等15人在第一審之訴及假執行之聲請
05 均駁回。

06 李銘宸以次等15人之上訴及附帶上訴均駁回。

07 第一、二審訴訟費用由李銘宸以次等15人負擔。

08 事實及理由

09 一、上訴人即被上訴人李銘宸以次等14人、附帶上訴人即被上訴
10 人江德順主張（以下合稱為李銘宸以次等15人）：

11 李銘宸以次等15人向對造同成建設股份有限公司（下稱同成
12 建設）購買「同成湛」建案（下稱系爭建案）如原審判決附
13 表二所示戶別之預售屋，雙方並簽訂買賣契約（下稱系爭契
14 約）。依系爭契約約定，該建案最遲應於民國109年7月31日
15 取得使用執照，卻遲至109年11月19日始取得使用執照，顯
16 逾系爭契約所定之完工時間，依系爭契約第11條第2項約
17 定，每逾一日應按已兌現價款依萬分之5單利計算遲延利息
18 予李銘宸以次等15人，李銘宸以次等15人乃於110年10月間
19 發函同成建設催請給付遲延利息，金額分別如原審判決附表
20 一所示。縱認上開遲延利息之性質為違約金，因建材取得問
21 題屬同成建設所應承擔之營運風險，除得藉由投保貨物運送
22 責任險、改空運方式運送、與進口商約定遲延責任條款或由
23 其他供應商供貨等方式來轉嫁外，同成建設並未舉證有何違
24 約金過高之情事，且系爭契約第11條第2項約定與預售屋買
25 賣定型化契約應記載及不得記載事項相同，應無酌減必要等
26 情，爰依系爭契約第11條第2項約定，求為命：同成建設應
27 給付李銘宸以次等15人分別如原審判決附表一所示金額，及
28 均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
29 算之利息，並願供擔保請准宣告假執行（原審為李銘宸以次
30 等15人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命同成建設應給付
31 李銘宸以次等15人分別如原審判決附表三所示之金額，及均

01 自111年1月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
02 息，並依兩造聲請為假執行之宣告及命供擔保後免為假執
03 行。另駁回李銘宸以次等15人其餘之訴及假執行之聲請。兩
04 造各自對其敗訴部分聲明不服，提起上訴及附帶上訴。）並
05 上訴及附帶上訴聲明：1.原判決關於駁回李銘宸以次等15人
06 後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。2.同
07 成建設應再給付李銘宸以次等14人分別如111年10月13日民
08 事上訴理由暨附帶上訴狀附表所示之金額、江德順30,600
09 元，及均自111年1月18日起至清償日止，按年息百分之5計
10 算之利息。另答辯聲明：上訴駁回。

11 二、同成建設則以：

12 (一)營造工程係依工程進度逐步取得施作材料，工地僅存放近期
13 將施工之數量，不會囤積建材，亦難尋場地囤積。系爭建案
14 所使用之數位噴墨磁磚（下稱拋光磚）係鋪設在各樓層電梯
15 間，完成後始能審查無障礙設施，審查完畢後才能取得使用
16 執照。同成建設於109年1月16日向訴外人東○建材股份有限
17 公司（下稱東○公司）訂購系爭建案所需使用之拋光磚，原
18 訂同年4月16日交貨，然該拋光磚係康○國際事業有限公司
19 （下稱康○公司）自印度進口，印度政府因新冠肺炎疫情實
20 施大規模封鎖，同成建設於交貨期限即將屆至時，以電話聯
21 絡東○公司確認交貨日期，始知恐有延後交貨之問題，此非
22 可歸責於同成建設。縱使同成建設欲轉訂其他拋光磚，亦須
23 至少等待一季至半年始有望正常供貨。且同成建設當時僅剩
24 少數樓層電梯間尚未鋪設拋光磚，使用其他拋光磚恐造成地
25 面不平整，影響後續無障礙設施審查進度，為求整體美觀及
26 避免拖延取得使用執照之時間，同成建設僅能選擇向同一公
27 司進口相同之拋光磚。嗣於109年6月7日印度逐步解封後，
28 又發生航運空櫃不足，貨品集中塞港之狀況，原訂拋光磚遲
29 至同年10月22日始抵達臺灣。同成建設於109年10月26日取
30 得拋光磚後，已儘速施工，於同年11月10日無障礙設施經審
31 查通過，於同年11月19日取得使用執照。另系爭建案所使用之

01 室內輕隔間板材（下稱普納板），係鋪設於各戶房間隔間牆
02 及地下室之複壁牆，依建築法第70條第1項規定，須完成至
03 與設計圖樣相符之程度，方能申請使用執照，且地下室複壁
04 牆未完成亦會影響無障礙空間之審查，因國內幾無生產室內
05 輕隔間板材，需仰賴國外進口，而同成建設使用之室內輕隔
06 間板材係高○有限公司（下稱高○公司）向威○實業有限公
07 司（下稱威○公司）訂購，其價格、品質均較國產之水泥纖
08 維板為高。然馬來西亞政府因疫情實施全國封城，導致同成
09 建設遲延取得普納板，且系爭建案之隔間牆採濕式工法，當
10 時骨架已架設完成、部分板材亦已鋪設，同成建設於申請建
11 築執照時，已載明施作工法及樓地板耐重數據，無可能中途
12 更換施作方式，況以其他方式施作期間更長，依內政部公告
13 之預售屋買賣契約書範本第10條第1項之替換建材標準，同
14 成建設亦無法以其他板材替代，因此影響工期達5個月，進
15 而導致同成建設無法如期取得使用執照。此外，彰化縣政府
16 考量疫情對於營建產業之衝擊，亦以109年5月27日府建管字
17 第1090152057號公告，將於109年1月1日至12月31日間領得
18 建造執照者，准其自動延長建築期限1年。是依系爭契約第1
19 1條第1項第1、2款約定，因疫情影響同成建設取得拋光磚及
20 普納板之期間均不應計入工期，故同成建設於109年11月19
21 日取得使用執照，並無遲延。

22 (二)依系爭契約第12條約定，李銘宸以次等15人在不影響房屋結
23 構安全情形下，就房屋隔間配置有指示變更設計權利，可認
24 系爭契約著重在承攬建築工作之完成；另依系爭契約附件(二)
25 所示，李銘宸以次等15人須按工程期別付款，同成建設則以
26 此資金代購材料，故系爭契約屬承攬與買賣之混合契約。依
27 民法第504條規定，若定作人對於承攬人之工作遲延，於受
28 領工作時「未聲明保留」，則承攬人對於遲延之結果即無須
29 負遲延責任，此與系爭契約第19條第1項第1款第2目約定相
30 合。同成建設於110年1月至3月間通知李銘宸以次等15人交
31 屋，與系爭契約第19條第1項第1款約定交屋時間相近（取得

01 使用執照後6個月)，且李銘宸以次等15人於交屋時均簽立
02 交屋憑單確認「同成建設股份有限公司亦已依雙方所立契約
03 之約定，點交立書人合於約定內容之建物產權及其設備
04 等…」等語，可證李銘宸以次等15人於交屋時並未對遲延利
05 息聲明保留，對於同成建設遲延取得使用執照之說明，李銘
06 宸以次等15人甚至明確表示諒解，同成建設對於遲延取得使
07 用執照即無須負責。況李銘宸以次等15人於交屋半年後，遲
08 至110年10月始請求遲延利息，同成建設已正當信任李銘宸
09 以次等15人不欲要求同成建設負遲延責任，應認李銘宸以次
10 等15人行使權利有違誠信原則。

11 (三)系爭契約第11條第2項之約定屬損害賠償總額預定性質之違
12 約金，縱法院認同成建設有賠償之責，亦請予以酌減。此
13 外，系爭契約於106年間簽訂時，我國不動產界無任何缺工
14 缺料情事，然疫情爆發後短短數月期間經歷三級警戒、全球
15 多處封城，導致原物料運輸不易、商品生產製造期程遲延，
16 工作場所因防疫需求杜絕群聚，工作效能幾近停擺，此為訂
17 約時所無法預見，則本件應有民法第227條之2情事變更原則
18 之適用，應減免同成建設之賠償責任等語，資為抗辯。並上
19 訴聲明：(一)原判決不利於同成建設部分廢棄。(二)上開廢棄部
20 分，李銘宸以次等15人在第一審之訴駁回。另答辯聲明：上
21 訴及附帶上訴均駁回。

22 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第120-121、191-192頁）

23 (一)兩造成立系爭契約，李銘宸以次等15人分別為原審判決附表
24 二所示戶別之承買人，渠等於同成建設取得使用執照前，對
25 同成建設繳交已兌現金額如原審判決附表二所示。

26 (二)系爭契約第11條約定：「一、本社區…民國109年7月31日之
27 前完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之必要設施，並取
28 得使用執照視為完工，但有下列情事之一者，其期間不計入
29 前開天數：(一)因天災、事變等不可抗力之事由，致賣方不能
30 施工者其停工期間(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方
31 事由時，其影響期間。…二、賣方如逾前項期間未開工或未

01 取得使用執照者（以主管機關核發使用執照為完工日），每
02 逾一日應按已兌現價款依萬分之五單利計算遲延利息予買
03 方…」，故同成建設應於109年7月31日取得使用執照。

04 (三)同成建設實際於109年11月19日取得使用執照，並於本院卷
05 第127頁表格（即上訴人111年10月28日所提民事準備狀第3
06 頁）所示時間辦理交屋。

07 (四)系爭契約附件(五)建材設備表僅約定「電梯間地坪採高級磁磚
08 或石材」、「室內隔間牆採輕質濕式灌漿牆施作」。同成建
09 設實際使用之材料為康○公司自印度進口之拋光磚（於109
10 年10月22日抵達臺灣），威○公司於馬來西亞生產製造之普
11 納板（延後5個月到臺灣）。

12 (五)他造提出之證物形式上為真正。

13 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
14 款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院111年10
15 月18日、11月3日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論
16 範圍（見本院卷第290頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院
17 之判斷，分述如下：

18 (一)依系爭契約第11條約定，同成建設應於109年7月31日取得系
19 爭建案之使用執照，惟同成建設實際於同年11月19日始取得
20 使用執照，已超過兩造約定期日3個月又19日。同成建設就
21 此抗辯遲延取得使用執照乃受新冠肺炎疫情影響之故，因系
22 爭建案所使用之拋光磚係康○公司自印度進口，印度政府於
23 000年0月間進行封鎖，商業活動停擺，解封後港口累積大量
24 待運貨物，延誤船期，以致原訂109年4月16日交貨之拋光
25 磚，遲至同年10月22日始抵達臺灣；而系爭建案所使用之普
26 納板係威○公司在馬來西亞製造，馬來西亞政府亦於000年0
27 月間進行封鎖，普納板因此延後5個月到貨等語，並提出訂
28 貨合約（見原審卷三第21頁）、新聞報導網頁（見原審卷二
29 第421、429頁）、康○公司說明函（見原審卷二第423頁）
30 及威○公司說明函（見原審卷二第431頁、本院卷第143頁）
31 為證，互核相符，堪認同成建設原預計用於系爭建案之拋光

01 磚及普納板確因受疫情影響之故，分別延宕6月、5月之久始
02 運抵臺灣。

03 (二)系爭建案所使用之拋光磚於109年10月22日運抵臺灣後，同
04 成建設隨即於同年月26日接續施作系爭建案，於同年11月10
05 日完成無障礙設施審查，於109年11月19日取得使用執照，
06 此有同成建設所屬人員與施作廠商之對話紀錄（見原審卷二
07 第425-427頁）、彰化縣公共建築物行動不便者設施設備勘
08 檢表（見本院卷第239-244頁）附卷可稽。由系爭建案自同
09 成建設收到拋光磚後僅不到1個月之時間即已取得使用執
10 照，可以推知系爭建案原本已接近完工之程度，僅因欠缺拋
11 光磚始遲遲未能申報完工及完成無障礙設施審查，除此之
12 外，李銘宸以次等15人亦未能具體說明系爭建案有何其他因
13 同成建設施作不力導致遲延完工之事由，應認系爭建案無法
14 如期取得使用執照確係因同成建設遲遲未能取得原預計使用
15 於系爭建案之拋光磚之故。而原預計使用於系爭建案之拋光
16 磚又係受疫情影響之故始延後到貨，兩造於106年間簽訂系
17 爭契約時，實無法預見全世界將於109年間突然爆發新冠肺
18 炎疫情，各國政府將採取封鎖手段防止疫情擴大，同成建設
19 自無法採取任何預防措施，此應屬因事變所生之不可抗力事
20 由，致同成建設不能施工，依系爭契約第11條第1項第1款約
21 定：「本社區…民國109年7月31日之前完成主建物、附屬建
22 物及使用執照所訂之必要設施，並取得使用執照視為完工，
23 但有下列情事之一者，其期間不計入前開天數：(一)因天災、
24 事變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者其停工期間」，
25 此段停工期間不應計入工期，是同成建設取得使用執照之期
26 限應按拋光磚遲延到貨6個月而延長至110年1月31日，則同
27 成建設於109年11月19日取得使用執照，要無遲延給付之情
28 事。

29 (三)李銘宸以次等15人雖主張同成建設於疫情爆發時未即時尋覓
30 可替代之建材，以致遲延完工，應有可歸責之事由等語。查
31 系爭契約附件(五)建材設備表固僅約定「電梯間地坪採高級磁

01 磚或石材」、「室內隔間牆採輕質濕式灌漿牆施作」，未指
02 定同成建設必須採用康○公司自印度進口之拋光磚，亦未指
03 定必須使用威○公司於馬來西亞生產製造之普納板，同成建
04 設對此亦無爭執（見本院卷第224頁）。惟系爭建案共14
05 層，同成建設於109年10月26日取得拋光磚後用於施作2至6
06 層，有前述同成建設所屬人員與施作廠商之對話紀錄可佐，
07 可見用於施作系爭建案之拋光磚係分次進口、分次施作，2
08 至6層以外各樓層之拋光磚早於最後一批拋光磚到貨前即已
09 鋪設完成，則在2至6層以外各樓層拋光磚均已鋪設完成之情
10 況下，同成建設另訂其他廠牌或規格之拋光磚鋪設在2至6
11 層，將導致同一棟建物不同樓層外觀不一致，影響整體美
12 觀，此是否符合全體住戶對系爭建案之美感期待？並非無
13 疑，尚難遽謂同成建設未選擇使用相同廠牌或規格之拋光磚
14 有何不當之處。再者，109年間因受疫情影響致建築業缺工
15 缺料情形嚴重，選用替代材料亦會有工期上之問題，此除據
16 建築師黃○國陳明在卷外（見本院卷第267頁），販售拋光
17 磚之材料廠商東○公司、諾○有限公司、盛○建材股份有限
18 公司亦分別出具聲明書表示：建材商品難以大量囤積，訂購
19 磁磚須至少提前3個月訂購，109年疫情嚴重之際，欲訂購大
20 量磁磚，至少須等待半年以上，無法保證確切交貨日期等語
21 （見本院卷第211-215頁），可知同成建設縱於109年4月16
22 日原預訂拋光磚到貨日前獲知拋光磚無法如期到貨，立即改
23 訂購其他廠牌或規格之拋光磚，至少需要9個月始能取得拋
24 光磚，其亦無可能於109年7月31日前完工取得使用執照，自
25 難認為同成建設未使用其他廠牌或規則之拋光磚有何可歸責
26 之事由。至於李銘宸以次等15人所指同成建設應於興建之初
27 即租用倉庫備齊系爭建案所需使用之全部拋光磚等語，與營
28 建實務上係由供貨廠商直接送貨到工地現場之常態不符，不
29 足據此認為同成建設有可歸責之事由。

30 (四)又同成建設因拋光磚受疫情影響遲延到貨而可延長工期至11
31 0年1月31日，同成建設並已於此期日前取得使用執照，則其

01 因普納板延後5個月到貨而可延長之工期為多久？即無再予
02 審究之必要，併此說明。

03 五、綜上所述，李銘宸以次等15人依系爭契約第11條第2項之約
04 定，請求同成建設分別給付李銘宸以次等15人如原審判決附
05 表一所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
06 按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原審判
07 命同成建設分別給付李銘宸以次等15人如原審判決附表三所
08 示之金額，及均自111年1月18日起至清償日止，按年息百分
09 之5計算之利息，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，
10 自有未洽。同成建設上訴意旨指摘原審判決此部分不當，求
11 予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第二項所
12 示。另其他不應准許部分，原審為李銘宸以次等15人敗訴之
13 諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，核無不合，李銘宸以
14 次等15人上訴及附帶上訴意旨指摘原審判決此部分不當，求
15 予廢棄改判，並無理由，應駁回其上訴及附帶上訴。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，併此敘明。

19 七、據上論結，同成建設之上訴為有理由，李銘宸以次等15人之
20 上訴及附帶上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第
21 450條、第85條第1項前段，判決如主文。

22 中 華 民 國 112 年 5 月 17 日
23 民事第二庭 審判長法官 楊國精
24 法官 陳得利
25 法官 林筱涵

26 正本係照原本作成。

27 不得上訴。

28 書記官 呂安茹

29 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日