

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第868號

原告 王毓勛  
訴訟代理人 何忻螢律師  
吳信霈律師  
王國峰律師  
被告 利翰建設有限公司

法定代理人 吳佳芬  
訴訟代理人 侯信逸律師  
吳禹蒿律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年11月17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：

(一)原告於民國110年10月8日與被告簽定預售屋買賣契約書（下稱系爭契約），約定向被告購買坐落臺南市○○區○○段000000地號土地及其上由被告興建之「臻幸福」建案（下稱系爭建案）編號D棟建物（建成後為臺南市○○區○○段000○號、門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷00號，下稱系爭房屋，並與前揭土地合稱為系爭房地），買賣總價新臺幣（下同）13,650,000元，被告應於111年10月30日前完成主建物等相關使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，且應於取得使用執照後6個月內通知原告交屋。詎料被告於112年3月23日始取得使用執照，且遲至113年12月2日始與原告完成交屋。依系爭契約第11條第2項前段約定：「賣方遲延取得使用執照者，每逾1日應按已繳價金的萬分之5賠償遲延利息予買方」，被告於112年3月23日取得使用執照，距離原

01 定之111年10月30日已逾143日（即111年10月31日起至112年  
02 3月22日止），按原告於112年3月23日已付價金1,365,000元  
03 計算，被告應賠償原告遲延利息97,598元（計算式：1,365,  
04 000元×萬分之5×143日＝97,598元，元以下四捨五入）。

05 (二)另依系爭契約第15條第1項第4款約定：「賣方如未於領得使  
06 用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳價金的  
07 萬分之5賠償遲延利息予買方」，被告於112年3月23日取得  
08 使用執照後，並未於6個月內即112年9月22日前通知原告交  
09 屋，而係遲至113年12月2日始通知，顯已違反上開約定。而  
10 原告於112年9月23日前已給付1,365,000元，自112年9月23  
11 日起至113年12月1日共經436日，被告應賠償原告297,570元  
12 （計算式：1,365,000元×萬分之5×436日＝297,570元）；又  
13 原告因購買系爭房地而向訴外人臺灣中小企業銀行（下稱臺  
14 灣企銀）辦理貸款，臺灣企銀於113年8月26日撥款10,920,0  
15 00元，原告旋即轉帳予被告，自113年8月27日至113年12月1  
16 日共經97日，被告應賠償原告529,620元（計算式：10,920,  
17 000元×萬分之5×97日＝529,620元）；嗣原告於113年8月27  
18 日給付被告682,500元，自113年8月28日起至113年12月1日  
19 共經96日，被告應賠償原告32,760元（計算式：682,500元×  
20 萬分之5×96日＝32,760元）。是被告遲延通知交屋，共應賠  
21 償原告遲延利息859,950元（計算式：297,570元＋529,620  
22 元＋32,760元＝859,950元）。

23 (三)又依系爭契約第11條第1項本文、第15條第1項約定，被告本  
24 應於111年10月30日前取得使用執照，並於取得使用執照後6  
25 個月內即112年4月30日前通知原告交屋，然被告遲至113年1  
26 2月2日始交屋，致原告於112年5月1日起至113年12月2日止  
27 共19個月期間，需每月額外支付29,000元向他人租屋居住（  
28 租屋地址為新北市○○區○○路000號11樓），而受有上開  
29 期間之租金損害，爰依民法第229條第1項、第231條第1項規  
30 定，請求被告賠償551,000元（計算式：29,000元×19個月＝  
31 551,000元）等語。

01 (四)並聲明：

02 1.被告應給付原告1,508,548元，及自原告114年6月27日民事  
03 準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計  
04 算之利息。

05 2.願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)系爭房屋因遇大雨停工及COVID-19疫情等不可抗力、非可歸  
08 責被告之事由而延誤工期，依系爭契約第11條第1項但書第2  
09 、3款約定，工期應予順延，則原告依系爭契約第11條第2項  
10 約定，請求被告給付遲延利息97,598元並無理由：

11 1.依行政院交通部中央氣象署113年5月20日中象綜字第113005  
12 2255號函說明三顯示，臺南市安南區安南自動氣象站（站碼  
13 :C0095）於110年1月15日至112年3月23日降雨達大雨以上  
14 日數共8日，依職業安全衛生設施規則第226條規定：「雇主  
15 對於高度在2公尺以上之作業場所，有遇強風、大雨等惡劣  
16 氣候致勞工有墜落危險時，應使勞工停止作業」，系爭房屋  
17 施作之勞工即應停止作業，此屬系爭契約第11條第1項但書  
18 第2、3款所稱事由，故應就上開大雨天數順延8日工期。

19 2.又房屋之興建順序，係先由鋼筋、水電、模板等承作廠商興  
20 建各層結構體，此時多為室外工程，待結構體完成後，才由  
21 泥作廠商進場進行外牆批土粉刷、外牆磁磚黏貼等工序，完  
22 成後再進行每層樓室內部分測水平、打底批土粉刷、磁磚黏  
23 貼等工序，車庫部分因需測量自來水公司水表盒子及捲門之  
24 高度，定高度後拉車庫水平作洩水用，故為最後施作。系爭  
25 房屋施工期間因遇COVID-19疫情，導致各樓層模板工程施作  
26 廠商即訴外人億翰工程有限公司（下稱億翰公司）因缺工而  
27 延宕模板工程，進而影響泥作廠商即訴外人協富工程行之工  
28 程，而訴外人鎧琳建材行負責出貨磁磚，也必須待結構體模  
29 板及前期泥作工程完成後，始能出貨，再由協富工程行施作  
30 磁磚黏貼工程。依鎧琳建材行查報其第一批磁磚原定111年1  
31 月起出貨，因工程進度延宕至111年5月30日始開始出貨，延

01 宕149日（111年1月1日至111年5月29日）；協富工程行則查  
02 報其因工人確診COVID-19，輪流隔離與自主防疫，原定111  
03 年4月15日開始黏貼磁磚延宕至111年6月1日始開始黏貼，延  
04 宕46日（111年4月15日至111年6月1日）。故111年1月1日至  
05 111年6月1日共計151日之工期延宕，應依系爭契約第11條第  
06 1項但書第2款約定順延。

07 3.被告於111年11月15日向臺南市政府工務局（下稱工務局）  
08 申請核發系爭房屋之使用執照，然幾經詢問承辦人進度，卻  
09 被告知因承辦人確診COVID-19且無職務代理人，導致審核延  
10 宕，至112年3月23日方發給使用執照，此情形顯非可歸責於  
11 被告所致，亦應順延此部分期間。

12 4.況COVID-19之全國三級警戒期間為110年5月19日至110年7月  
13 26日，對被告施工影響甚鉅，至少應順延此期間之69日；及  
14 被告於110年2月25日開工至111年11月15日完工期間，臺南  
15 市政府曾於110年8月1日及同年月7日因颱風而公告停止上班  
16 ，該2日亦應順延，二者合計至少應順延工期71日。

17 (二)原告就系爭房屋部分區域有要求客變，並於客變之定案報價  
18 單（下稱系爭報價單）中同意拋棄系爭契約第15條之交屋遲  
19 延利息請求權，則原告依系爭契約第15條第1項第4款約定，  
20 請求被告給付遲延利息859,950元，及依民法第229條第1項  
21 、第231條第1項規定，請求被告賠償租金損害551,000元，  
22 均無理由：

23 1.系爭房屋於112年6月7日泥作工程進行至雙車庫玄關牆面，  
24 紅磚牆及窗框均已施作固定後，訴外人即原告母親蔡宜靜始  
25 向被告表示施作之車庫1樓窗框（寬160公分、高130公分）  
26 太小，與系爭契約約定圖示尺寸不符，經被告表示該窗框有  
27 經過與施作廠商覆核確實符合系爭契約之約定尺寸後，蔡宜  
28 靜仍要求將該窗框客變改大（寬280公分、高190公分）。被  
29 告依照與蔡宜靜112年6月12日於系爭房屋現場勘查之結果，  
30 於112年6月13日即請蔡宜靜轉知原告填寫客變申請書，原告  
31 遲未回覆，被告於112年6月21日委託律師寄發律師函催請其

01 確認是否需要客變，112年6月26日方收受原告傳真之客變申  
02 請書。其後兩造就客變工程內容與價格進行討論，被告於11  
03 2年7月20日傳送系爭報價單予原告，因客變工程勢必影響工  
04 程之固有進度，故系爭報價單第2點明載：「如同意依前開  
05 報價進行客變工程，即同意不得再以雙方間之預售屋買賣契  
06 約書第14條、第15條等遲延交屋事由，要求本公司負擔包括  
07 但不限於遲延利息之損害賠償責任」，原告於112年7月31日  
08 於該報價單上簽名回傳，自應受系爭報價單上開內容之拘束  
09 ，堪認原告已就系爭契約第15條約定之遲延利息請求權為拋  
10 棄之意思表示，則原告今再以被告未於取得使用執照後6個  
11 月內即112年9月22日前通知原告交屋為由，請求被告給付遲  
12 延至113年12月2日交屋之遲延利息859,950元，及因遲延交  
13 屋致原告另行租屋居住之租金損害551,000元，均無理由。

14 2.縱認原告未拋棄交屋通知之遲延利息請求權（假設語氣），  
15 系爭契約第15條第1項本文明定被告應於「領得使用執照及  
16 自來水、電力接通6個月內」通知原告交屋，而系爭房屋於1  
17 12年3月22日取得使用執照後，自來水、電力分別係於112年  
18 12月26日、113年4月2日接通，故被告應於113年4月2日後之  
19 6個月即113年10月2日始有義務通知原告交屋，翌日之113年  
20 10月3日方為被告遲延責任之起算時點，故原告主張遲延利  
21 息起算時點為112年9月23日應有錯誤。

22 (三)退言之，倘認原告本件請求均有理由（假設語氣），依系爭  
23 契約第15條第1項第3款約定，被告應於交屋時「繳清所有之  
24 應付未付價金」，惟被告於113年10月26日通知原告交屋，  
25 並於113年11月8日以LINE傳送尾款繳款通知書予原告，請其  
26 於113年11月16日前繳清尾款682,500元，原告卻遲未繳納，  
27 屢經被告催討後，雙方協議更改清償日為113年12月6日，但  
28 原告屆期仍未清償，被告不得已只好持原告先前簽署用以擔  
29 保交屋匯款之本票聲請本票裁定，經本院以113年度司票字  
30 第5129號准予強制執行，原告始於114年2月5日付清尾款。  
31 原告未於約定期限內給付尾款，而有違反付款條件之情形，

01 依系爭契約第23條第4項約定：「有可歸責於買方之事由，  
02 違反付款條件及方式之約定者，賣方得沒收依本契約總價金  
03 的百分之15作為違約金」，是被告據此得請求原告給付違約  
04 金2,047,500元（計算式：13,650,000元×百分之15=2,047,  
05 500元），被告以此為本件抵銷抗辯等語，資為抗辯。

06 (四)並聲明：

07 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

08 2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

09 三、兩造不爭執之事項為（本院卷一第339至340頁）：

10 (一)原告於110年10月8日與被告簽定系爭契約（原證2，補字卷  
11 第22至36頁），向被告購買坐落臺南市○○區○○段000000  
12 0地號土地及其上由被告興建之系爭房屋，買賣總價13,650,  
13 000元。

14 (二)系爭契約第11條第1項本文約定，系爭房屋應於110年7月22  
15 日前開工，111年10月30日前完成主建物、附屬建物及使用  
16 執照所定之必要設施，並取得使用執照。而系爭房屋實際係  
17 於110年2月25日開工，111年11月15日完工，111年11月16日  
18 申請使用執照，並於112年3月23日取得使用執照（使用執照  
19 見被證1，本院卷一第63至65頁），取得使用執照之日期逾  
20 上開預定完工期限143日。

21 (三)臺南市安南區安南自動氣象站（站碼：C0095）於110年1月1  
22 5日至112年3月23日降雨達大雨以上日數共8日，分別為：①  
23 時雨量 $\geq$ 40:110年7月28日、111年8月2日；②日雨量 $\geq$ 80:1  
24 10年6月5日、110年6月28日、110年7月31日、110年8月1  
25 日、110年8月9日、111年5月14日（被證2，本院卷一第81至  
26 89頁）。

27 (四)原告於112年3月22日時已繳納系爭房地價款1,365,000元，  
28 其後於113年8月26日將臺灣企銀撥給之房貸款項10,920,000  
29 元轉帳予被告，復於113年8月27日給付682,500元，尾款68  
30 2,500元則係於114年1月24日給付182,500元、114年2月5日  
31 給付500,000元付清。是原告就系爭契約所定買賣價金13,65

01 0,000元業已全數付清。

02 (五)被告於113年10月26日通知原告交屋（被證13，本院卷一第1  
03 23頁），兩造已於113年12月2日完成系爭房屋之交屋，並於  
04 113年8月20日辦妥所有權移轉登記。

05 (六)系爭房屋之自來水接通日期為112年12月26日（被證11，本  
06 院卷一第119頁），電力接通日期為113年4月2日（被證12，  
07 本院卷一第121頁）。

08 四、兩造爭執之事項為（本院卷一第340至341、452頁）：

09 (一)被告未於預定日期（111年10月30日）前取得使用執照，於1  
10 12年3月23日始取得，其所辯稱之下列順延事由是否合於系  
11 爭契約第11條第1項但書第2、3款之約定？

12 1.工程期間8日大雨（大雨日期如不爭執事項第(三)項所示）。

13 2.被告於111年11月16日申請使用執照，但工務局因承辦人確  
14 診COVID-19且無職務代理人，延至112年3月23日方發給使用  
15 執照。

16 3.COVID-19疫情影響工程進度，影響工期151日；或至少應認C  
17 OVID-19全國三級警戒期間110年5月19日至110年7月26日共6  
18 9日影響工期。

19 4.110年8月1日及同年月7日颱風假2日。

20 (二)原告依系爭契約第11條第2項約定，請求被告給付遲延取得  
21 使用執照之遲延利息97,598元，有無理由？

22 (三)原告依系爭契約第15條第1項第4款約定，請求被告給付遲延  
23 通知交屋之遲延利息859,950元，有無理由？被告抗辯通知  
24 交屋責任應自系爭房屋自來水、電力接通起算，及原告就系  
25 爭房屋簽署之系爭報價單第2點已載明：「如同意依前開報  
26 價進行客變工程，即同意不得再以雙方間之預售屋買賣契約  
27 書第14條、第15條等延遲交屋事由，要求本公司負擔包括但  
28 不限延遲利息之損害賠償責任」（被證9，本院卷一第111頁  
29 ），則原告已拋棄通知交屋遲延利息請求權，是否有據？

30 (四)原告依民法第229條第1項、第231條第1項規定，請求被告給  
31 付其因被告遲延交屋而需租屋所生之租金損害551,000元，

01 有無理由？被告抗辯原告依系爭報價單第2點已載明原告拋  
02 棄通知交屋遲延利息，故再請求租金損害亦無理由，是否有  
03 據？

04 (五)如本件原告請求有理由，被告辯稱因原告遲延交付尾款，被  
05 告得依系爭契約第15條第1項第3款、第23條第4項計罰違約  
06 金2,047,500元，並以此為抵銷抗辯，是否有據？

07 五、得心證之理由：

08 (一)被告所辯順延事由中COVID-19疫情影響工期151日、颱風假  
09 停工2日部分為有理由，其餘無理由：

10 1.按系爭契約第11條第1項第2、3款約定：「本建築工程應在1  
11 10年7月22日之前開工，111年10月30日前完成主建物、附屬  
12 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  
13 列情事之一者，得順延其期間：……2.因天災、地變、戰爭  
14 等不可抗力之事由，致賣方不能施工或致人力短缺者，其不  
15 能施工或停工期間。3.因政府法令變更或其他非可歸責於賣  
16 方之事由致遲延開工或竣工時，其影響期間」（補字卷第24  
17 至25頁）。查兩造於110年10月8日簽訂系爭契約，約定原告  
18 向被告購買系爭房地，系爭房屋已於110年2月25日開工，依  
19 約應於111年10月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照  
20 所定之必要設施，並取得使用執照，惟系爭房屋實際係於11  
21 2年3月23日始取得使用執照，逾預定期限143日乙情，既為  
22 兩造所不爭執（不爭執事項(一)、(二)），依民事訴訟法第277  
23 條本文所定舉證責任分配之原則，自應由被告就所辯「原定  
24 工期因符合系爭契約第11條第1項但書第2、3款約定而得予  
25 順延」之有利於被告之事實，負舉證責任。又依系爭契約第  
26 11條第1項本文約定，被告應於111年10月30日前取得使用執  
27 照，故被告所得主張展延工期之事由，應限於系爭房屋自開  
28 工後至原定期限內，即110年2月25日起至111年10月30日止  
29 期間內所發生合於系爭契約第11條第1項但書第2、3款事由  
30 者，或於上開期間展延後之工期又發生前開事由者，始得展  
31 延或再度展延，以上合先敘明。

01 2.被告辯稱其於系爭房屋施工期間因遇如不爭執事項(三)所列之  
02 8日大雨，依職業安全衛生設施規則第226條規定應予停工，  
03 符合系爭契約第11條第1項但書第2、3款事由，工期應予順  
04 延8日乙節；按職業安全衛生設施規則係勞動部依職業安全  
05 衛生法第6條第3項授權所訂定者，以作為雇主使勞工從事工  
06 作之安全衛生設備及措施之最低標準，防止職業災害之發生  
07 ，其中第226條規定：「雇主對於高度在2公尺以上之作業場  
08 所，有遇強風、大雨等惡劣氣候致勞工有墜落危險時，應使  
09 勞工停止作業」，係為保障於具相當高度之作業場所工作之  
10 勞工，如遇強風、大雨等惡劣氣候致其有墜落危險時，規定  
11 雇主應使勞工停止作業，以保障其生命安全。是其規範對象  
12 係高度在2公尺以上之作業場所，且須以因強風、大雨等惡  
13 劣氣候，致勞工確有墜落危險為構成要件，始負有停止該等  
14 作業之義務，並非一遇降雨即全面停工，亦非當然涵蓋所有  
15 施工項目或全部工區，而須視具體作業內容、施工高度及實  
16 際危險狀況為判斷。縱有特定時段、特定工項因天候因素而  
17 須暫停施作，是否導致整體工程全面停工、無任何可進行之  
18 替代工項，仍須依工程之性質、施工排程及現場實際狀況個  
19 別審認，尚非僅憑降雨事實即概括推論工期必然順延。而被  
20 告就所主張之8日大雨日期，當日原定工項是否屬於有一定  
21 高度之作業、天候條件有無墜落危險、是否實際命勞工全面  
22 停止作業，暨是否確無其他不受天候影響之工程可進行，均  
23 未提出具體事證以資證明。則被告辯稱工程期間因曾遇8日  
24 大雨而應予順延工期8日，實難認可採。

25 3.被告辯稱其於系爭房屋111年11月15日完工後之翌(16)日  
26 即向工務局申請核發使用執照，惟因工務局承辦人確診COVI  
27 D-19且無職務代理人，至112年3月23日方發給使用執照，此  
28 情形非可歸責被告，應依系爭契約第11條第1項但書第3款事  
29 由順延工期乙節；查系爭房屋111年11月15日完工，同年月1  
30 6日申請使用執照，於112年3月23日取得使用執照乙情為兩  
31 造所不爭執(不爭執事項(二))，堪認被告確實於完工翌日即

01 申請使用執照。被告雖辯稱係因工務局承辦人確診且無職務  
02 代理人，始導致審核程序停滯云云，然就此並無具體證據可  
03 茲證明，且就被告申請之審核過程，工務局於114年6月30日  
04 函復稱：被告於111年11月16日申請使用執照，因有部分資  
05 料欠缺，本局於同年月17日通知其補正，俟現場缺失改善完  
06 成後，被告通知本局查驗，本局於111年12月6日至現場查驗  
07 ，被告於111年12月23日將申請資料改正完竣送請復查，惟  
08 仍有部分申請資料未盡妥善，本局再通知其補正，其於112  
09 年3月22日將申請資料改正完竣送請復查，本局於112年3月2  
10 2日核准使用執照等語，有工務局114年6月30日南市工管一  
11 字第1140924560號函附卷可參（本院卷一第239至240頁），  
12 可知被告向工務局申請核發使用執照，因申請資料未臻完備  
13 及現場有缺失而經工務局要求補正，進而影響審核之進度。  
14 則被告以工務局延宕核發使用執照非可歸責於己，主張順延  
15 工期之抗辯，顯無可採。

16 4.再被告辯稱就COVID-19疫情影響工期部分應順延工期151日  
17 或至少以COVID-19全國三級警戒期間為基準順延工期69日乙  
18 節；查COVID-19全國三級警戒期間為110年5月19日起至110  
19 年7月26日止共69日，此為本院職務上所知悉之事實，且為  
20 兩造所未爭執，堪以認定。而政府因應COVID-19疫情所發布  
21 之全國三級警戒，係屬公共衛生管理及社會活動管制措施，  
22 其目的在於降低人員流動與群聚風險，並非一律禁止建築工  
23 程施工，亦未明文規定於三級警戒期間須全面停工，故被告  
24 以工期應扣除「COVID-19全國三級警戒期間」而當然順延69  
25 日云云，尚難憑採，合先陳明。是本件關於系爭房屋工期是  
26 否因COVID-19疫情影響而得依系爭契約第11條第1項但書第  
27 2、3款約定順延，仍應由被告就疫情如何影響其工程進度，  
28 進而符合「因天災、地變、戰爭等不可抗力之事由，致賣方  
29 不能施工或致人力短缺者，其不能施工或停工期間」、「因  
30 政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由致遲延開工或竣  
31 工時，其影響期間」等工期順延事由，為相當之舉證責任。

01 而經本院審酌被告下列舉證後，認其所辯之系爭房屋工程進  
02 度因受COVID-19疫情影響而應順延工期151日部分，堪可採  
03 信，茲析述如下：

04 (1)系爭建案之各樓層模板工程施作廠商億翰公司於114年6月27  
05 日以114億字第114001001號函稱：「二、『臻幸福』建案自  
06 110年2月25日開工，依照工程進度基礎開挖完成後即開始1  
07 樓模板搭建，本公司自110年3月15日進場施作，分為兩批工  
08 班共同施作，一批負責雙車庫A戶、B戶及單車庫E1~E6戶，  
09 另一批負責雙車庫C戶、D戶及單車庫E7~E12戶。施作1樓模  
10 板期間因為遇到110年COVID-19疫情大爆發，造成人心惶  
11 惶，許多工人不願上工，導致進度落後，爾後更因實施三級  
12 警戒導致出工意願降低，因為確診足跡有到過安南區，另外  
13 有工班人員陸續確診，以及工地上工未戴口罩而被開罰等事  
14 件，導致有將近4個月工程停滯，直到110年9月2日完成1樓  
15 頂版。原定一個樓層預計50日完成模板搭建，因為疫情及缺  
16 工因素而延宕122日才完成1樓模板工程。三、自1樓頂版灌  
17 漿完成後即將進行2樓梁柱模板時，其中一批工班因疫情缺  
18 工因素且不願配合現場施作而罷工，導致須由唯一工班接續  
19 完成所有16間透天的模板工程。自110年9月4日開始施作2樓  
20 模板工程，直至110年11月17日完成。3樓模板工程自110年1  
21 1月9日開始施作至110年12月28日完成。4樓模板工程自110  
22 年12月25日開始施作至111年3月10日完成。以原先一個層樓  
23 施工日程約50日完成，2至4樓模板工程工期延宕總天數為51  
24 日。四、依政府政策規定，自110年3月22日正式開打COVID-  
25 19疫苗，自110年5月5日可申請COVID-19疫苗接種假，並且  
26 自110年5月起全國疫情警戒不斷升級，期間因為疫情嚴峻，  
27 工人亦希望能有良好防護力，有進行疫苗接種，經查陸續接  
28 種時間為110年8月至111年3月期間有工人陸續接種第一劑及  
29 第二劑，也因出工人數不足而影響後續工程施作進度」等語  
30 （本院卷一第243至247頁）。可知億翰公司係於110年3月15  
31 日進場施作系爭建案之各樓層模板工程，分兩批工班施作，

01 原本預估每樓層50日可完成，以系爭房屋為4層樓而論，工  
02 期約200日，故理論上應於110年10月1日前便可完成全棟模  
03 班工程，然於施作1樓之模板工程時，因值COVID-19疫情大  
04 爆發及全國疫情警戒升級之際，工人對疫情高度恐慌、確診  
05 足跡涉及施工區域、工班人員陸續確診、遭隔離或自主健康  
06 管理，以及因防疫規定遭裁罰等情形，致實際出工意願及人  
07 力顯著不足，導致有近4個月的工程停滯，延宕122日至110  
08 年9月2日始完成1樓頂板；後續2至4樓模板工程施作期間，  
09 又遇兩批工班中之一批因疫情關係罷工，而縮減為單一工班  
10 負責系爭建案全部16間透天之模板工程，導致2至4樓模板工  
11 程延宕51日。審以COVID-19疫情對政府結構、社會與商業組  
12 織、乃至一般人之日常生活均造成相當程度之影響，於疫情  
13 萌生之初或逐步升溫之過程中，無人可預料其何時終結或是  
14 否會更嚴重，確實屬於「不可抗力之事由」，其進而引發之  
15 人力短缺、不能施工或施工遲延，難謂可歸責於被告。是上  
16 述億翰公司查復之「110年3月15日進場至110年9月2日完成1  
17 樓模板」期間中有「近4個月的工程停滯致延宕122日」部分  
18 ，及「110年9月4日開始施作2樓模板工程至111年3月10日完  
19 成4樓模板工程」期間中「工程延宕51日」部分，應認符合  
20 系爭契約第11條第1項但書第2款約定之「因不可抗力之事由  
21 ，致賣方不能施工或致人力短缺者，其不能施工或停工期間  
22 」，與第3款約定之「因其他非可歸責於賣方之事由致遲延  
23 竣工時，其影響期間」，而得順延工期173日。

24 (2)系爭建案之泥作工程施作廠商協富工程行於114年6月27日以  
25 114富字第11400001號函稱：「二、本司負責施作該建案的  
26 泥作工程，原訂111年1月工班進場，但由於該建案前期結構  
27 體模板工程施作進度延宕，致使本司至111年3月15日才進場  
28 施作。三、本司現場施作總共有六個工班，進場施作工程依  
29 序為外牆泥作及磁磚黏貼、房屋內部泥作及磁磚黏貼、車庫  
30 泥作工程及磁磚黏貼等工程。施作期間正是疫情嚴峻時期，  
31 當時政策規定只要一有人確診，需要居家隔離加自主管理，

01 接觸者也得進行快篩追蹤。然而六個工班接連有人員確診，  
02 也因此工班幾乎輪流著在隔離及自主防疫，確診的人一旦被  
03 隔離就要一週的時間才能上工，也因此原定外牆泥作工程預  
04 計4月15日開始黏貼磁磚延宕至6月1日才開始黏貼外牆磁磚  
05 延宕日數為46日。四、有關疫苗接種部分，工人若有施打  
06 就不會上工，111年3月至111年9月皆有工人接種第二劑及第  
07 三劑而無法到場施工」等語（本院卷一第235至237頁）。可  
08 知協富工程行負責之泥作工程，原訂111年1月進場，然因需  
09 俟億翰公司負責之結構體模板工程完工始可進行泥作工程，  
10 故協富工程行係於111年3月15日方進場，此與前揭億翰公司  
11 所稱於111年3月10日完成4樓模板工程之詞相符。而協富工  
12 程行施工期間同樣遇到疫情嚴峻時期，六個工班幾乎輪流在  
13 確診隔離與自主防疫，導致原定111年4月15日開始黏貼磁磚  
14 之外牆泥作工程，延宕至111年6月1日始開始，延宕46日。  
15 承前所述，COVID-19疫情爆發確屬「不可抗力之事由」，進  
16 而引發之人力短缺、不能施工或施工遲延，要難歸責被告，  
17 是應認上述協富工程行查復之「111年4月15日至111年6月1  
18 日共延宕46日」部分，符合系爭契約第11條第1項但書第2款  
19 約定之「因不可抗力之事由，致賣方不能施工或致人力短缺  
20 者，其不能施工或停工期間」，與第3款約定之「因其他非  
21 可歸責於賣方之事由致遲延竣工時，其影響期間」，而得順  
22 延工期46日。

23 (3)至協富工程行施作外牆磁磚黏貼工程之磁磚進貨商鎧琳建材  
24 行雖於114年6月26日以114鎧字第1140001號函稱：「二、有  
25 關利翰建設有限公司興建之『臻幸福』建案工程之磁磚出貨  
26 事宜，該公司原訂111年1月起至111年2月為磁磚交貨期間。  
27 實際第一批磁磚出貨時間延期至111年5月30日及5月31日出  
28 貨完成。延遲出貨的因素為當時COVID-19疫情嚴峻以及缺工  
29 問題導致前項工程進度延宕，需待結構體完成及泥作人員進  
30 場後才開始出貨」等語（本院卷一第241頁），被告即據此  
31 主張「111年1月1日起至111年5月29日共149日」之工期應順

01 延；惟查，鎧琳建材行係協富工程行施作外牆磁磚黏貼工程  
02 之供料廠商，其磁磚出貨須以結構體完成、泥作工程進場為  
03 前提，而其之所以延後出貨，係因前述億翰公司模板工程、  
04 協富工程行泥作工程進度延宕，故而配合延後出貨，亦即，  
05 鎧琳建材行之磁磚出貨時程係配合現場工程進度調整，並非  
06 因材料供應端本身發生不可抗力或供應中斷之情形，其之延  
07 後出貨亦係肇因於前階段工程因疫情影響而延宕，屬於工程  
08 進度落後所衍生之結果性事實，而非獨立發生、足以另行作  
09 為工期順延依據之原因性事實。倘將該配合性延後出貨之期  
10 間，重複計入工期順延日數，無異於就同一延宕原因重複計  
11 算，且可使被告或被告之承包商與供料商，得藉由操作供應  
12 材料之日期，恣意延展工期。故被告所辯應就鎧琳建材行遲  
13 延供貨之「111年1月1日起至111年5月29日期間順延149日」  
14 云云，並不可採。

15 (4)綜上，系爭房屋自110年2月25日開工至原定取得取得使用執  
16 照期限即111年10月30日止之期間內，因受COVID-19疫情影  
17 響缺工，導致施作模板工程之億翰公司「110年3月15日進場  
18 至110年9月2日完成1樓模板」期間中有「近4個月的工程停  
19 滯致延宕122日」，及「110年9月4日開始施作2樓模板工程  
20 至111年3月10日完成4樓模板工程」期間中有「工程延宕51  
21 日」，暨施作泥作工程之協富工程行「111年4月15日至111  
22 年6月1日延宕46日」，依系爭契約第11條第1項但書第2、3  
23 款約定，應得順延工期約219日。則本件被告辯稱系爭房屋  
24 工程進度因受COVID-19疫情影響而應順延工期151日等語，  
25 堪可採認。至原告雖稱兩造110年10月8日簽立系爭契約時，  
26 COVID-19疫情已經爆發，被告可為完整之評估，不得事後以  
27 此為由抗辯遲誤期限不可歸責云云；然COVID-19疫情對於我  
28 國整體社會乃至個人日常生活之影響甚鉅、範圍甚廣，業如  
29 前述，即便兩造簽立系爭契約時，疫情已經爆發，但終究難  
30 以期待或苛求締約雙方得以掌握疫情全貌或後續發展，是原  
31 告此部分主張尚難憑採。

01 5.另被告辯稱110年8月1日及同年月7日曾遇颱風假停止上班，  
02 故應順延工期2日部分；查臺南市政府因颱風而公告於110年  
03 8月1日及同年月7日停止上班上課乙情，有行政院人事行政  
04 總處全球資訊網之天然災害停止上班及上課情形資料存卷可  
05 參（本院卷一第385至388頁），堪認上開2日確實停班，符  
06 合系爭契約第11條第1項但書第2款約定之「因天災等不可抗  
07 力之事由，致賣方不能施工，其不能施工期間」，而得予順  
08 延工期2日。

09 6.是以，被告所辯順延事由中COVID-19疫情影響工期151日、  
10 颱風假停工2日部分為有理由，其餘順延事由則無理由。

11 (二)原告依系爭契約第11條第2項約定，請求被告給付遲延取得  
12 使用執照之遲延利息97,598元，為無理由：

13 1.按系爭契約第11條2項約定：「賣方如逾前項本文的約定期  
14 限遲延或未開工；遲延或未取得使用執照者，每逾1日應按  
15 已繳價金的萬分之5（5/10000）賠償遲延利息（計算式：已  
16 繳價金\*5/10000）予買方」（補字卷第25頁）。

17 2.查系爭房屋依兩造約定本應於111年10月30日前取得使用執  
18 照，被告於112年3月23日始取得使用執照，逾該預定日期14  
19 3日乙情，為兩造所不爭執（不爭執事項(二)），惟被告所辯  
20 上述工期因受COVID-19疫情影響151日、颱風假停工2日，依  
21 系爭契約第11條第1項但書第2、3款約定得予順延工期153日  
22 等詞，業經本院認定可採，悉如前述，系爭契約原定取得使  
23 用執照期限111年10月30日經順延153日後為112年4月2日，  
24 故被告於112年3月23日取得使用執照，並無逾期。準此，原  
25 告以被告遲延取得使用執照為由，依系爭契約第11條2項約  
26 定請求被告賠償「每逾1日按原告當時已繳價金136,500元之  
27 萬分之5」計算之遲延利息97,598元，即無理由。

28 (三)原告依系爭契約第15條第1項第4款約定，請求被告給付遲延  
29 通知交屋之遲延利息859,950元，為無理由：

30 1.按系爭契約第15條第1項第4款約定：「賣方應於領得使用執  
31 照及自來水、電力接通6個月內，通知買方進行交屋。於交

01 屋時雙方應履行下列義務：……4.賣方如未於領得使用執照  
02 6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳價金的萬分之  
03 5（5/10000）賠償遲延利息（計算式：已繳價金\*5/10000）  
04 予買方」（補字卷第26頁）。

05 2.查被告於112年3月23日取得使用執照，113年10月26日通知  
06 原告交屋乙情，為兩造所不爭執（不爭執事項(二)、(五)），堪  
07 可認定。依系爭契約第15條第1項第4款約定，被告如未於11  
08 2年3月23日領得使用執照6個月內，即112年9月22日前通知  
09 原告交屋，即應賠償原告「每逾1日按原告當時已繳價金之  
10 萬分之5」計算之遲延利息。被告就此抗辯有二，其一為通  
11 知交屋義務應始於「領得使用執照及自來水、電力接通6個  
12 月內」，而系爭房屋自來水與電力之接通日期分別為112年1  
13 2月26日、113年4月2日（不爭執事項(八)），故被告於113年4  
14 月2日後6個月內通知原告交屋即可，被告於113年10月26日  
15 通知原告交屋，遲延情形並非原告所述之久；其二為原告申  
16 請客變時曾簽具系爭報價單同意拋棄系爭契約第15條之遲延  
17 利息賠償請求權，自不得再據此請求。經本院綜合判斷兩造  
18 各自之主張與舉證後，認被告上述抗辯一不可採，然抗辯二  
19 可採，理由詳後。

20 3.被告抗辯一部分：

21 查系爭契約第15條第1項本文約定「賣方應於領得使用執照  
22 及自來水、電力接通6個月內，通知買方進行交屋」，而同  
23 條項第4款卻明定「賣方如未於領得使用執照6個月內通知買  
24 方進行交屋，應按約定標準賠償遲延利息」，二者於文字上  
25 刻意為不同之約定，顯非偶然，而係基於契約體系分工與風  
26 險配置之考量，有其規範上之深意。就規範性質觀之，第15  
27 條第1項本文係就被告「交屋通知義務之履行期限」，為一  
28 一般性之程序規定，目的在於界定賣方應於合理期間內完成交  
29 屋前置條件並通知買方辦理交屋，以確保實體交屋時房屋具  
30 備可供使用之基本機能，故將「自來水、電力接通」納入，  
31 著眼於實際交付使用之完整性，屬對交屋品質之要求；同條

01 項第4款則係針對被告違反交屋通知義務時，所應負擔之遲  
02 延通知交屋之違約責任（遲延利息），其性質屬於責任條款  
03 與風險分配規定，目的在於透過明確、可得預期之起算基準  
04 ，制裁賣方遲延，並保障買方之財產利益與交易安全，故第  
05 4款僅以「領得使用執照」作為起算點，而未再附加「自來  
06 水或電力接通」等可能受行政程序、申請時點或施工安排影  
07 響之不確定因素。再就契約體系解釋而言，若認第4款所稱  
08 「未於領得使用執照6個月內通知交屋」，仍應回溯適用本  
09 文所稱「使用執照及自來水、電力接通」之要件，則上開關  
10 於起算責任基準之文字差異即形同具文，是以，應認兩造係  
11 有意區分「交屋通知義務之履行要件」與「遲延責任成立之  
12 判斷標準」，並分別為不同之規定。且就風險分配與誠信原  
13 則觀之，自來水及電力之接通，雖與房屋實際使用密切相關  
14 ，惟其完成時點多取決於行政機關審核、用戶申請程序或外  
15 部施工因素，未必完全受賣方控制，若將該等不確定因素納  
16 入遲延利息之起算要件，將使賣方得以藉由延後申請或行政  
17 流程延宕，實質延長其免責期間，反使買方遲延利息請求權  
18 陷於不確定狀態，顯與第15條第1項第4款設置遲延利息制度  
19 ，以督促賣方及早通知交屋並平衡買賣雙方風險之目的不符  
20 。是以，在判斷被告是否構成遲延通知交屋並應負遲延利息  
21 責任時，自應依系爭契約第15條第1項第4款之明文，以「領  
22 得使用執照滿6個月仍未通知交屋」為判斷基準，而不得將  
23 該條項本文所列之自來水、電力接通之要件納入，始符契約  
24 文義、體系解釋及契約公平原則。故被告辯稱其於系爭房屋  
25 113年4月2日電力接通後之6個月內通知原告交屋即可不必負  
26 系爭契約第15條第1項第4款之通知交屋遲延利息之責云云，  
27 顯不可採。

#### 28 4.被告抗辯二部分：

- 29 (1)系爭契約第15條第1項第4款固約定，被告本應於112年3月23  
30 日領得使用執照6個月內通知原告交屋，否則應負遲延利息  
31 賠償責任；然契約當事人於契約成立後，仍得就既存契約權

01 利義務另為變更、補充或拋棄，倘一方就原可主張之權利，  
02 明確表示不再行使，且該意思表示係基於自由意志、內容具  
03 體明確，並為相對人所知悉者，即應認該權利已有效拋棄。  
04 本件原告母親蔡宜靜於112年6月4日系爭房屋泥作工程進行  
05 至雙車庫玄關牆面，紅磚牆及窗框均已施作固定後，以LINE  
06 詢問被告人員1樓窗框尺寸之事，被告人員回以「圖面窗戶  
07 尺寸為寬160公分 高130公分 有跟現場覆核過」，雙方幾經  
08 討論後，被告於112年6月13日請原告提出客變申請書，原告  
09 於112年6月26日填妥客變申請書並傳真予被告，上載客變內  
10 容為「1樓窗戶所在位置，目前所用尺寸長160公分\*高130公  
11 分應更改為長280公分\*高190公分」，經兩造協調客變工程  
12 項目與報價金額後，被告於112年7月20日傳送系爭報價單予  
13 原告，其中第2點記載：「如同意依前開報價進行客變工程  
14 ，即同意不得再以雙方間之預售屋買賣契約書第14條、第15  
15 條等遲延交屋事由，要求本公司負擔包括但不限於遲延利息  
16 之損害賠償責任」，原告嗣於112年7月31日於系爭報價單上  
17 簽名回傳予被告等情，有蔡宜靜與被告人員間之LINE對話紀  
18 錄、得智法律事務所函與回執、客變申請書、原告與被告人  
19 員間之LINE對話紀錄、系爭報價單存卷可按（本院卷一第77  
20 至111頁），堪以認定。原告就1樓窗框尺寸提出變更需求，  
21 且該變更內容涉及既有紅磚牆及窗框已固定完成後之重大結  
22 構與外觀調整，當得預見被告通知交屋日期勢必延後，而原  
23 告既於系爭報價單中簽名同意「不得再以系爭契約第15條等  
24 遲延交屋事由，要求被告負擔包括但不限於遲延利息之損害  
25 賠償責任」，即表示原告已放棄系爭契約第15條被告遲延通  
26 知交屋所生之損害賠償請求權，則其嗣後再以被告未於112  
27 年9月22日前通知交屋為由，依系爭契約第15條第1項第4款  
28 約定請求被告給付遲延利息，自難憑採。

29 (2)原告雖主張上揭文件雖名為「客變」，但事實上係被告就系  
30 爭房屋1樓窗框部分未依系爭契約之示意圖施工，其乃請求  
31 被告按照契約「更正」窗戶尺寸，而非「客變」等語，並援

01 引系爭契約之附件一「房屋平面圖影本」、系爭房屋1樓窗  
02 戶修正前後之照片、客變申請書等件為證（補字卷第30頁，  
03 本院卷一第93、209至215頁）。但查，從原告提出之「房屋  
04 平面圖影本」並無法看出兩造就1樓窗戶有約定尺寸，圖面  
05 上亦無比例尺可供推估窗戶尺寸，至客變申請書之內容為原  
06 告所書寫，原告於其上記載「發現1樓窗戶尺寸與合約內容  
07 所附示意圖尺寸比例不符」、「1樓窗戶所在位置，目前所  
08 用尺寸長160公分\*高130公分應更改為長280公分\*高190公分  
09 變更後始能符合合約內容所附示意圖尺寸大小」等語，僅為  
10 原告個人之論述，要難作為被告施作窗框尺寸與契約不符之  
11 論據。況被告於兩造討論客變時，對於原告所述之窗框尺寸  
12 與契約不符乙事，亦未承認，而是回以：「現場留的大小是  
13 照圖面留的大小」、「圖面窗戶尺寸為寬160公分 高130公  
14 分 有跟現場覆核過」等語，此有蔡宜靜與被告人員間之LIN  
15 E對話紀錄在卷可參（本院卷一第78至79頁）。原告既未能  
16 就所主張之被告原本施作之系爭房屋1樓窗框尺寸與契約不  
17 符乙事，提出相應之舉證，自難認其所謂之係要求被告更正  
18 為按圖施作、而非客變之詞可採。

19 (3)再原告主張系爭報價單第2點顯失公平，應無效乙節；按所  
20 謂顯失公平，係指契約內容在當事人間造成權利義務之重大  
21 失衡，且非交易上通常可合理期待之風險分配，致一方顯然  
22 處於不利地位者，始足當之。查系爭報價單係因原告於施工  
23 期間主動提出客變申請，涉及既有施工內容之變更，勢必影  
24 響原訂施工流程及工期安排，被告遂就客變項目另行估算工  
25 程內容與費用，並附帶約定因客變所生之工期遲延，不再負  
26 遲延通知交屋之賠償責任，核屬針對特定交易情形所為之風  
27 險調整，尚非不合理之安排，難認有過度偏頗被告之情形，  
28 是原告此部分主張亦難採納。

29 5.綜上，系爭契約第15條第1項第4款雖約定，被告如未於112  
30 年3月23日領得使用執照6個月內，即112年9月22日前通知原  
31 告交屋，即應賠償原告「每逾1日按原告當時已繳價金之萬

01 分之5」計算之遲延利息，然因原告於申請客變時曾簽具系  
02 爭報價單同意拋棄系爭契約第15條之遲延利息賠償請求權，  
03 自不得再依系爭契約第15條第1項第4款約定，請求被告給付  
04 遲延通知交屋之遲延利息859,950元。

05 (四)原告依民法第229條第1項、第231條第1項規定，請求被告給  
06 付其因被告遲延交屋而需租屋所生之租金損害551,000元，  
07 為無理由：

08 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
09 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
12 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者  
13 ，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；債務人遲延者，債權  
14 人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第229條、第231條  
15 第1項分別定有明文。

16 2.原告主張依系爭契約第11條第1項本文、第15條第1項約定，  
17 被告本應於111年10月30日前取得使用執照，並於取得使用  
18 執照後6個月內即112年4月30日前通知原告交屋，被告遲至1  
19 13年12月2日始交屋，致原告於112年5月1日起至113年12月2  
20 日止共19個月期間，需每月額外支付29,000元於新北市向他  
21 人租屋居住，而受有租金損害551,000元，依民法第229條第  
22 1項、第231條第1項規定請求被告賠償乙節；查依系爭契約  
23 第11條第1項本文約定，系爭房屋應於111年10月30日前取得  
24 使用執照，惟被告所辯工期應予順延153日之詞既經本院肯  
25 認如前，則系爭房屋於112年4月2日前取得使用執照即可，  
26 本件被告於112年3月23日取得使用執照，並無逾期。又依系  
27 爭契約第15條第1項第4款約定，被告應於領得使用執照6個  
28 月內通知原告交屋，即應於112年3月23日後6個月內之112年  
29 9月22日前通知交屋，被告於113年10月26日通知原告交屋（  
30 不爭執事項六），形式上似逾上開通知交屋期限，然原告於  
31 112年6月26日提出客變申請，經兩造協商客變內容與報價金

01 額後，原告於112年7月31日在系爭報價單簽名回傳確認進行  
02 客變工程乙情，業如前述，而原告既於系爭報價單第2點明  
03 確同意「不得再以雙方間之預售屋買賣契約書第14條、第15  
04 條等遲延交屋事由，要求被告負擔包括但不限於遲延利息之  
05 損害賠償責任」，即係就「遲延交屋事由所生之損害賠償請  
06 求權」為明確之拋棄，其內容不僅限於系爭契約第15條第1  
07 項第4款所約定之遲延利息，並以「包括但不限於」之文字  
08 涵蓋因遲延交屋所生之一切損害賠償責任，原告自不得再以  
09 被告遲延交屋為由，另依民法第229條第1項、第231條第1項  
10 規定，請求被告賠償原告因被告未如期交屋所生之租金損害  
11 551,000元，是原告此部分請求並無理由。

12 六、綜上所述，原告依系爭契約第11條第2項約定，請求被告給  
13 付遲延取得使用執照之遲延利息97,598元；依系爭契約第15  
14 條第1項第4款約定，請求被告給付遲延通知交屋之遲延利息  
15 859,950元；及依民法第229條第1項、第231條第1項規定，  
16 請求被告給付其因被告遲延交屋而需租屋所生之租金損害55  
17 1,000元，合計1,508,548元，及自原告114年6月27日民事準  
18 備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算  
19 之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假  
20 執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。又本件原告請求既無理  
21 由，則被告所為抵銷抗辯即爭執事項(五)部分即無庸審酌，附  
22 此敘明。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
24 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日

27 民事第一庭 法官 陳紆伊

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明  
30 上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上  
31 訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日  
02 書記官 王美韻