

臺灣臺南地方法院民事判決

115年度簡上字第60號

上訴人 聯上實業股份有限公司

法定代理人 蘇永義

訴訟代理人 柯尊仁律師

被上訴人 王麗婷

訴訟代理人 蘇光耀

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，上訴人對於民國114年1月12日本院臺南簡易庭113年度南簡字第1127號第一審判決提起上訴，於民國115年5月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即原審原告於原審及本院主張：

- (一) 被上訴人前於民國107年10月17日向上訴人購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地及其上興建「聯上海棠」建案（下稱系爭建案）之門牌號碼臺南市○○區○○路000號10樓之3房屋（下稱系爭預售屋），雙方並於同日簽訂土地/房屋預定買賣契約書（下稱系爭預售買賣契約）。又依系爭預售買賣契約第12條第1項本文之約定，上訴人應於111年12月31日前取得系爭預售屋之使用執照，詎上訴人遲至112年10月17日始取得使用執照，已較系爭預售買賣契約約定之期限延遲290日，且除108年8月24日因颱風影響而停止上班外，其餘遲延日數均無系爭預售買賣契約第12條第1項但書各款所列不可抗力或非可歸責於上訴人

01 之事由致不能施工，故上訴人應依系爭預售買賣契約第12
02 條第2項約定，按被上訴人已繳房地價款依萬分之5單利計
03 算每日遲延利息給付被上訴人。又至上訴人取得系爭不動
04 產使用執照日112年10月17日止，被上訴人已繳納房地價
05 款新臺幣（下同）1,516,541元，是上訴人應給付被上訴
06 人遲延利息219,140元（計算式：1,516,541元 \times 289 \times 5/100
07 00=219,140元）。被上訴人依系爭預售買賣契約第12條
08 第2款約定請求上訴人給付遲延利息，要屬有據，上訴人
09 之上訴並無理由。

10 （二）上訴人提供予被上訴人之客變費用之發票明細，清楚載明
11 品名為「預收房屋款期款：35」，金額為4,541元，日期1
12 08年9月30日，與上訴人提供其他發票品名均無異，且兩
13 造未曾約定客變費用不能計入系爭預售買賣契約第12條約
14 定之遲延利息計算。依系爭預售買賣契約第5條第2項約
15 定，兩造就面積誤差之找補金額應「無息於交屋時結
16 算」，依上訴人提出之交屋資料收執表，若上訴人未拋棄
17 系爭預售買賣契約約定之登記面積差額找補價款，理應於
18 交屋資料收執表列出找補金額，上訴人不僅未列出、未提
19 及，甚至註明「以上款項及文件均已結清點收無誤，並完
20 成交屋手續」，兩造於當日完成該表內交屋完成簽收手
21 續，並使被上訴人取得房屋遷入證明書，房屋遷入證明書
22 並清楚記載「所有房屋期款及其他應負擔之稅賦均已繳
23 清，本公司同意該客戶遷入」，足見上訴人已於交屋時拋
24 棄系爭預售買賣契約約定之登記面積差額找補價款之債權
25 等語。

26 （三）答辯聲明：上訴駁回。

27 二、上訴人即原審被告於原審及本院抗辯：

28 （一）系爭建案於104年8月24日取得建造執照，開工日為105年8
29 月9日，依約應於111年12月31日前完成主、附屬建物及必
30 要設施，然系爭建案自取得建造執照之後第5年即109年1
31 月，我國即進入新冠疫情爆發期間，直至112年8月3日竣

01 工，其建築期間確實經歷疫情爆發，而新冠疫情乃影響全
02 球的疾病傳染事件，政府機關直接以第三級警戒方式防
03 疫，其影響層面既深且廣，已屬於不可抗力事由，亦即人
04 力所不能抗拒，任何人縱加以最嚴密之注意，亦不能避免
05 之事由，上訴人未依約定期限取得使用執照，係因受新冠
06 疫情影響所致。上訴人興建系爭建案本應於111年12月31
07 日前取得使用執照，惟實際取得時間為112年10月17日，
08 上訴人取得使用執照之時間，雖有逾越系爭預售買賣契約
09 第12條第1項本文之情事，惟觀同條項但書針對不可抗
10 力、政府法令變更、非可歸責賣方之事由，則有可以順延
11 期間之例外約定，依臺南市政府工務局（下稱臺南工務
12 局）110年1月13日南市工管一字第1100114893號函、110
13 年1月13日南市工管一字第1090461286A號令、110年6月18
14 日南市工管一字第1100684845號令、111年7月25日南市工
15 管一字第1110785586號令，可知臺南工務局針對符合上開
16 期日之前已經取得建造執照的起造人，均自動增加2年的
17 建築期限，且該增加建築期限是自動生其效力，也未再加
18 入其他要件或條件，屬一般性、普遍性的建築期限延長，
19 自屬政府法令變更。系爭建案係臺南工務局於104年8月24
20 日以（104）南工造字第02933號建造執照准予給照，符合
21 自動增加2年建築期限的適用範圍。再者依建築法第53條
22 第1項規定，建築期間應屬主管機關所為發予建造執照之
23 行政處分內容之一部分，系爭建案自動增加2年的建築期
24 限，屬政府法令變更，則系爭建案原來核定的建築期限已
25 發生延長2年建築時限的效果，上訴人自得免就受疫情影
26 響致施工需延長2年之事由，負舉證之責。是上訴人未依
27 約定期限取得使用執照，係因受新冠疫情影響所致，上訴
28 人抗辯有系爭預售買賣契約第12條第1項第1款不可抗力事
29 由，自屬有據。

30 （二）系爭建案原約定111年12月31日前完工，建築期間2,335
31 日，但應延長2年為3,065天，增加0.31倍，主管機關就疫

01 情變局予以建築期限統一延長之決定，亦應反映在當事人
02 契約解釋，始符合契約在期間、期限之公允性，系爭預售
03 買賣契約原定於111年12月31日前取得使用執照，實際取
04 得日為112年10月17日，逾越290日，但兩造於108年12月7
05 日簽定系爭預售買賣契約時，上訴人實無從預知將來會爆
06 發新冠疫情而嚴重影響施工，自109年1月21日新冠疫情爆
07 發至原約定取得使用執照日即111年12月31日止，期間尚
08 有1,075日，以上開增加0.31倍為基準，調整為1,408日，
09 上訴人在原訂期限後333日內取得使用執照，即難謂有違
10 反系爭預售買賣契約第12條第2款約定之情事，上訴人雖
11 較原約定期限遲延290日取得使用執照，惟若衡量疫情調
12 整延長之期間，即不發生逾期之法律效果，此為系爭預售
13 買賣契約第12條第1款本文經契約解釋後之適用效果，上
14 訴人自不負遲延責任。

15 (三) 原判決既認系爭建案本應於111年12月31日前取得使用執
16 照，實際取得時間則為112年10月17日，較原約定期限逾
17 越290日等情，而112年7月27日、同年8月28日、同年9月4
18 日等3天颱風天係在被上訴人主張上訴人遲延290日工期之
19 範圍內，依法即應扣除，原判決一方面認定上訴人有遲延
20 工期290日，一方面又否認在遲延工期290日內之112年7月
21 27日、同年8月28日、同年9月4日等3天因颱風致上訴人不
22 能施工，合於天災之事由得展延，其理由顯前後矛盾。又
23 新冠肺炎第三級警戒期間停止室內5人以上、室外10人以
24 上聚會，此乃眾所週知之事實，此對系爭建案之施工造成
25 影響，上訴人抗辯依系爭預售買賣契約第12條第1項第2款
26 規定之「非可歸責於賣方之事由」，遲延完工天數可扣除
27 臺南市疫情警戒第三級期間，即自110年5月19日起至110
28 年7月26日，合計69日，亦屬合理有據，縱認上訴人上開
29 扣除69日之抗辯無理由，亦應適用行政院公共工程委員會
30 (下稱工程會) 110年6月18日工程管字第11003006531號
31 函文內容，系爭建案得展延1/2工期即34.5天。此外，工

01 程會另制定「嚴重特殊傳染性肺炎非第三級疫情警戒期間
02 公共工程展延工期或處理方式」，該規定固僅係針對公共
03 工程，但同受疫情之影響，僅允許公共工程得無庸舉證即
04 可展延工期，卻不准私人工程得展延，實有違社會公平正
05 義，上訴人抗辯本件於非第三級疫情警戒期間之110年7月
06 27日起至衛生福利部（下稱衛福部）將新冠疫情公告為第
07 四類傳染病之前1日即112年4月30日止，共643日亦應適用
08 工程會之規定，上訴人抗辯643日每日僅以延展0.15日計
09 算，已採取最低標準，非第三級疫情警戒期間得延展工期
10 96日（計算式： $643日 \times 0.15日 = 96日$ ），尚屬合理。

11 （四）臺南市政府及所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算注意
12 事項固僅對臺南市政府及其所屬各機關學校發生效力，但
13 同受疫情之影響，僅允許地方政府之公共工程得展延，卻
14 不准私人工程得展延，實有違社會公平正義，本件亦得適
15 用系爭注意事項之規定。依系爭注意事項第五點（四）規
16 定（一）24小時累積雨量達50毫米以上，且其中至少1小
17 時雨量達15毫米以上，工期展延1天。（二）24小時累積
18 雨量達130毫米以上，當日及隔天工期展延2天。系爭建案
19 工程自107年1月1日開工起至112年10月17日取得使用執照
20 止，24小時累積雨量在50毫米以上130毫米以下者，分別
21 為107年12日、108年12日、109年7日、110年12日、111年
22 4日、112年6日，計53日，扣除111年5月19日到111年7月2
23 6日3級警戒期間之雨量達50毫米以上130毫米以下者3日，
24 此部分為50日；另當日雨量達130毫米以上者，分別為107
25 年3日、108年1日、109年2日、110年1日、112年2日，計9
26 日，扣除雨量達130毫米以上之112年7月28日颱風天1日，
27 此部分為8日，上開合計66日工期（計算式： $50 + 8 \times 2日 =$
28 $66日$ ），應予展延。

29 （五）系爭預售買賣契約第12條第2項之約定，為損害賠償總額
30 預定性質，衡酌系爭預售屋面積36.51坪，被上訴人以每
31 坪171,000元購買，113年系爭預售屋所坐落大樓其實價登

01 錄每坪平均單價305,000元，被上訴人已受有4,892,340元
02 之利益，顯見被上訴人實際並無損害，原判決猶認被上訴
03 人得請求違約金219,140元，金額誠屬過高，應予以酌
04 減。

05 (六) 系爭預售買賣契約第5條第2款未約定若於交屋時未結算，
06 視為同意拋棄找補權利，系爭預售屋之實際登記面積超過
07 出售面積共0.53坪，依系爭預售買賣契約第5條第2款約
08 定，被上訴人應找補70,357元（實際計算詳見原審卷第12
09 3頁）予上訴人，上訴人主張以該找補金額與被上訴人請
10 求之金額相互抵銷。

11 (七) 被上訴人截至上訴人取得使用執照所繳納之價金為1,512,
12 000元，非1,516,541元，其中差額4,541元為客變費用，
13 非房地價款，不能列入遲延利息之本金計算基準，上開4,
14 541元發票之「品名」欄雖記載為「預收房屋款期款」，
15 惟此乃上訴人為開立預售屋款繳納發票予客戶，事先在整
16 本發票上蓋上「預收房屋款期款」等字，以方便作業，在
17 被上訴人繳納上開客變費用4,541元後，上訴人以該本發
18 票開立發票才会有此情形，但不能以該4,541元發票「品
19 名」欄記載「預收房屋款期款」，即認該筆4,541元為預
20 售屋款之繳納，系爭預售買賣契約第12條第2項既約定逾
21 期按「已繳房地價款」計算遲延利息，上開4,541元為客
22 變費用，理當不能將該金額計算遲延利息，是原判決之認
23 定，容有錯誤。

24 (八) 臺灣臺北地方法院94年度簡上字第78號、93年度重訴字第
25 66號民事判決意旨，均肯認SARS疫情之發生，屬契約成立
26 後非當時所得預料之情事變更，得依民法第227條之2第1
27 項之規定，請求變更原有之效果，以調整當事人間之法律
28 關係，使之歸於公平變更減少租金。系爭預售買賣契約係
29 締結於新冠疫情發生之前，新冠疫情遍及全國且持續將近
30 4年時間，影響層面之廣，自非系爭預售買賣契約締結當
31 時得以先前經驗所能預料，是若仍強按系爭預售買賣契約

01 第12條第1項約定以111年12月31日為取得使用執照期限，
02 不履行時即要求上訴人依約負全部之給付遲延利息責任，
03 對上訴人顯失公平，倘鈞院仍認上訴人須給付被上訴人遲
04 延利息，則上訴人抗辯應依民法第227條之2第1項規定，
05 減少上訴人給付遲延利息之金額等語。

06 (九) 上訴聲明：

07 1、原判決廢棄。

08 2、被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

09 三、原判決判被上訴人全部勝訴，上訴人提起上訴，並為前開上
10 訴聲明，是本件上訴及審理範圍為上訴人於原判決起訴之部
11 分。

12 四、下列之事實，有兩造於原審或本院各自提出系爭預售買賣契
13 約、系爭建案使用執照、原告繳費收據、臺南工務局函文、
14 工期比較表、工程會函文、臺南市政府及所屬各機關學校辦
15 理營繕工程工期核算注意事項、中央氣象署107年至112年逐
16 日雨量資料、安平區雨量表、客戶變更資料表、所有權狀、
17 內政部不動產交易時價查詢網站列印資料等件在卷可稽，且
18 為兩造所不爭執，自堪信為真實。

19 (一) 被上訴人於107年10月17日向上訴人購買系爭預售屋及其
20 坐落臺南市○○區○○段000地號土地應有部分，兩造並
21 簽訂系爭預售買賣契約。

22 (二) 系爭預售買賣契約第12條約定：「一、本預售屋之建築工
23 程應在107年1月1日之前開工，111年12月31日之前完成主
24 建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用
25 執照。但有下列情事之一者，得順延：(一) 因天災地變
26 等不可抗力之事由，致賣方(即上訴人，下同)不能施工
27 者，其停工期間。(二) 因政府法令變更或其他非可歸責
28 於賣方之事由發生時，其影響期間。二、賣方如逾前款期
29 限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價
30 款依萬分之五單利計算遲延利息予買方(即被上訴人，下
31 同)。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣

01 方違約，雙方同意依違約處罰規定處理。」

02 (三) 系爭預售買賣契約第5條房地面積誤差及其價款找補，第2
03 項約定：「依第3條計算之土地面積、主建物或本房屋登
04 記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超
05 過部分買方只找補百分之2為限（至多找補不超過百分之
06 2），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建
07 物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價
08 （應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。」

09 (四) 系爭預售屋於112年10月17日取得使用執照，延遲290日。

10 (五) 被上訴人至系爭預售屋使用執照取得日即112年10月17日
11 止，已繳納1,516,541元（含客變費用4,541元）。

12 (六) 臺南工務局於110年1月13日以南市工管一字第1100114893
13 號函、於110年1月13日以南市工管一字第1090461286A號
14 令、於110年6月18日以南市工管一字第1100684845號令、
15 於111年7月25日以南市工管一字第1110785586號令，允許
16 99年12月25日至111年12月31日期間已領得臺南市建築執
17 照之建築案者，增加其建築施工期限2年，且無須另行申
18 請。

19 (七) 109年1月21日新冠肺炎於我國境內爆發（中央流行疫情指
20 揮中心該日宣布臺灣確診首例境外移入個案），臺南市疫
21 情警戒第三級期間自110年5月19日起至110年7月26日，合
22 計69日；非第三級期間自110年7月27日起至112年4月30日
23 止，合計643天（110年5月19日中央流行疫情指揮中心將
24 新冠肺炎第三級警戒範圍擴大至全國，110年7月23日中央
25 流行疫情指揮中心宣布全國三級警戒於110年7月27日起調
26 降至二級警戒）。

27 (八) 上訴人於系爭預售屋施工期間，遇有颱風宣布停止上班4
28 日、下雨81日。

29 五、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。判決書內應
30 記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上
31 之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另

01 行記載。民事訴訟法第454條第1項前段、第2項前段定有明
02 文。上開規定依同法第436條之1第3項規定，亦適用於簡易
03 程序事件之第二審上訴程序。經查被上訴人主張上訴人遲延
04 取得系爭預售屋之使用執照290日，依系爭預售買賣契約第1
05 2條第2款約定，請求上訴人給付遲延利息219,140元及其法
06 定遲延利息。經原判決認定被上訴人之主張為有理由，判令
07 上訴人應給付被上訴人219,140元，及自起訴狀繕本送達翌
08 日即113年5月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
09 息，並命上訴人負擔第一審訴訟費用。本院審酌全部卷證，
10 認原判決記載之事實及理由，並無違誤，應予維持並引用
11 之。

12 六、經查上訴人提起上訴，雖為前述之抗辯，然其前述二、
13 (一)、(二)、(三)、(四)、(五)、(六)、
14 (七)所示抗辯內容，業經原判決論述其不可採信之理由，
15 上訴人仍執前開抗辯為上訴理由，自屬無據。

16 七、上訴人又抗辯被上訴人繳納之價金為1,512,000元，其中差
17 額4,541元為客變費用，非房地價款，不能列入遲延利息之
18 本金計算基準云云，並舉臺灣高雄地方法院113年度訴字第6
19 67號、本院113年度南簡字第1185號、113年度南簡字第1563
20 號、114年度簡上字第51號、114年度簡上字第137號民事判
21 決，均認面積差額找補可抵銷云云。經查被上訴人繳納之4,
22 541元為客變費用乙節，雖據上訴人提出客戶工程追加減帳
23 明細表1件為證（見本院卷第87頁），且為被上訴人所不爭
24 執，然此客變費用既屬上訴人出賣系爭預售屋及其坐落基地
25 而向被上訴人收取之變更屋內工程費用，其性質亦應屬於系
26 爭預售買賣契約之買賣價金一部分，難認可與系爭預售買賣
27 契約分離而為兩造約定之工程款。況上訴人自承以「預收房
28 屋款期款」開立發票與被上訴人，可知上訴人亦認此4,541
29 元之客變費用屬系爭預售買賣契約價金之一部分，自不容上
30 訴人事後以其事先在整本發票蓋上「預收房屋款期款」等字
31 以方便作業為由，而否認系爭4,541元仍屬於「預收房屋款

01 期款」之性質。至上訴人所舉前開民事判決並無拘束本院之
02 效力，自亦無從據為有利於上訴人之認定。是上訴人抗辯系
03 爭4,541元為客變費用，不能列入遲延利息之本金計算基準
04 云云，仍無可採。

05 八、上訴人另辯稱：新冠疫情遍及全國且持續將近4年時間，非
06 系爭預售買賣契約締結當時得以先前經驗所能預料，若仍依
07 系爭預售買賣契約第12條第1項約定履行，對上訴人顯失公
08 平，應依民法第227條之2第1項之規定，減少上訴人給付遲
09 延利息之金額云云。惟查上訴人為上市之公司法人，非毫無
10 市場經營經驗，與被上訴人簽訂系爭預售買賣契約時，本應
11 就經營、履約能力及疫情、雨量天候等風險為相當評估，並
12 承擔相應風險。又政府於109年1月20日成立中央疫情指揮中
13 心後，上訴人之後仍與其他買受人簽訂與系爭預售買賣契約
14 第12條約定相同內容之土地/房屋預定買賣契約書，為本院
15 職務上所已知，當時新冠肺炎疫情暨其對於一般社會經濟生
16 活及建案施工可能造成之影響，國內外已有相當資訊可供上
17 訴人締約參酌，新冠疫情趨勢變化雖非兩造於107年10月17
18 日締約時發生，然從上訴人於新冠肺炎疫情爆發後，仍與其
19 他買受人簽訂與系爭預售買賣契約第12條約定相同內容之土
20 地/房屋預定買賣契約書觀之，可見上訴人縱使知悉發生新
21 冠肺炎疫情之情事，應仍會與被上訴人簽訂系爭預售買賣契
22 約，是新冠肺炎疫情之影響自難認為係上訴人於締約時所無
23 法預知之情節，自不得主張依民法第227條之2第1項情事變
24 更原則減少違約金之給付。況被上訴人在新冠肺炎影響期
25 間，均依系爭預售買賣契約繳納分期買賣價金，有被上訴人
26 提出之上訴人已開立發票明細表、統一發票、客戶繳款通知
27 書、存款憑條、匯款收執聯等件為證，可知上訴人並未因新
28 冠肺炎疫情影響而減輕被上訴人之履約責任及義務，益難認
29 系爭預售買賣契約有何情事變更而應酌減違約金之情事。上
30 訴人上開抗辯，仍無可取。

31 九、綜上所述，被上訴人依系爭預售買賣契約第12條第2款約

01 定，請求上訴人給付遲延利息219,140元，及自起訴狀繕本
02 送達翌日即113年5月25日起至清償日止，按週年利率5%計
03 算之利息，為有理由，應予准許。原判決因而判命上訴人如
04 數給付，並依職權為假執行及訴訟費用負擔之諭知，均無不
05 合。從而上訴人仍執前詞提起上訴，指摘原判決不當，請求
06 廢棄改判如其上訴聲明所示，為無理由，應予駁回。

07 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與
08 判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

09 十一、據上論結，本件上訴，為無理由，依民事訴訟法第436條
10 之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 115 年 6 月 4 日
12 民事第一庭 審判長法官 羅郁棣
13 法官 柯雅惠
14 法官 林雯娟

15 上列正本證明與原本無異。

16 本判決不得上訴。

17 中 華 民 國 115 年 6 月 4 日
18 書記官 朱烈稽