

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南消簡字第13號

原告 林明源

被告 香閣建設股份有限公司

代表人 黃美霞

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年5月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

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、原告起訴主張：原告於民國109年10月8日向被告購買新屋，簽約日期為109年10月8日，使用執照取得日110年10月19日，通知交屋日期111年7月9日，標的為香閣御墅永康二期房地(永康三民地段1481-2，1481-3地號基地內等2筆C2)，價格新臺幣(下同)4,480,000元轉帳支付，10,500,000元貸款支付。原告使用執照取得日期及通知交屋日期均有延宕之情事，且不同意支付遲延利息。依照預售房屋買賣契約書第8條及第12條規定，取得使用執照即通知交屋逾期者每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。取得使用執照及通知交屋逾期日數暨遲延利息：使用執照應於110年9月30日前取得，實際取得時間110年10月19日，逾期19日；111年10月19日前已繳交4,480,000元，遲延利息為：42,560元。使用執照於110年10月19日取得，應於111年4月19日(6個月)前通知交屋，實際通知交屋日111年7月9日，逾期81日，111年4月19日前已繳交4,480,000元，111年

01 6月24日繳交10,500,000元，遲延利息為：111年4月19日～1
02 11年6月23日；147,840元，111年6月24日～111年7月8日；1
03 12,350元。依系爭契約第8條、第12條第1項第4款約定提起
04 訴訟。並聲明：被告應給付原告302,750元及自起訴狀繕本
05 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。訴
06 訟費用由被告負擔。願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告之答辯：被告並無違反原證一系爭契約書第8條、第12
08 條約定；依臺南市政府工務局110年1月13日南市工管一字第
09 1090461286A號令、110年6月18日南市工管一字第110068484
10 5號令、111年7月25日南市工管一字第1110785586號令，被
11 告就本件房屋建案於108年12月9日領得建築執照，亦在適用的
12 範圍內，得延長建築期限2年。因受新冠疫情的影響，導
13 致社會上各階層的生活大受影響，被告從事的營建業自是亦
14 大受波及，因工人短缺及工人無法外出工人戶等因素，以致
15 完工日期、取得使用執照日期、驗屋、交屋日期等，相繼受
16 到影響而遲延。故臺南市政府才陸續頒佈被證一、二、三的
17 行政命令，來減少、緩和各行各業受疫情衝擊，所帶來的影
18 響，工程進度因而延緩的業者，可受保護，而不負契約遲延
19 之責任。故被告係因不可抗力之事由（第8條第1項第1款）
20 及其他非可歸責於被告之事由（第8條第1項第2款），致影
21 響工程施工之進度，被告得依約而延緩取得使用執照及交屋
22 期間。原告本身有承攬被告的房屋建案，有關電信室內線路
23 之工程，原告就當時被告施工進度受疫情的影響，自是甚了
24 解，且原告自己也因疫情而無法施作該工程。被告配合施作
25 工程的廠商，也有其他廠商的施工人員確診，包括水電工程
26 人員、扶手梯工程人員、門窗工人員、油漆工程人員等，故
27 當時因新冠疫情，致影響施工進度，此為法院所知悉，被告
28 無庸負舉證責任（民事訴訟法第278條第1項）。被告的工程
29 進度，雖受疫情，但仍儘量趕工，故於111年5月31日通知原
30 告，預計於111年6月8日驗屋，原告於111年6月8日告知被
31 告，原告家人於111年6月6日確診，無法到現場驗屋，被告

再於111年6月20日通知原告，於111年6月22日驗屋，111年7月9日被告修繕所有原告指出的瑕疵，被告於111年7月9日與原告完成驗屋並正式交屋。被告依約應於110年9月30日前，取得使用執照，因疫情而延至110年10月19日取得使用執照；應於111年4月19日交屋予原告，因疫情而延至111年7月9日交屋，並非可歸責之事由所造成，而係因疫情而受影響，故依系爭契約書第8條第1項第1、2款之約定，被告應不用負賠償責任。因疫情影響所及，致工人短缺或無法進場工作，自會影響工程的施工進度，進而使使用執照的取得期日延後，及亦會影響交屋的進度延後，基於均是同一份契約，系爭契約第8、12條均有約定，被告違約時之處罰，相同的，亦應有於不可抗力或不可歸責於被告之事由時，被告可為免責之適用，如此解釋系爭契約才合理、公平。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。再按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第153條定有明文。復按當事人締結之契約一經合法、合意成立，雙方均應受其拘束。另按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文，是解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣、政令上的變動等其他資料，本

於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解或忽略相關參考因素致失其真意，此為契約解釋應依循之客觀性原則。

(二)原告主張上情，並提出系爭房地買賣契約書、通訊軟體LINE對話紀錄為證，被告對於兩造有簽定系爭買賣契約之事實，及系爭建案係於110年10月19日取得使用執照，111年7月9日通知交屋等情不爭執，惟否認有原告主張之符合系爭房屋契約第8條、第12條第1項第4款的情事，並以前詞為辯。是本件爭點在於原告依系爭房屋契約第8條、第12條第1項第4款約定請求被告給付如訴之聲明，是否有理：

1.原告依系爭房屋買賣契約第8條約定之請求：

(1)兩造所訂系爭房屋買賣契約第8條約定：「一本預售屋之建築工程應在民國110年9月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。二賣方如逾前款期限未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」(簡字卷第21頁)，可知系爭建案本應於110年9月30日取得使用執照，惟實際取得時間則為110年10月19日，此為兩造所是認，並有使用執照在卷可考(簡字卷第133頁)，是此部分事實，堪可認定。

(2)承上，被告取得使用執照之時間，確有逾越系爭房屋買賣契約第8條第1項本文之情事，惟觀同條項但書針對不可抗力、非可歸責賣方之事由，則有可以順延期間的例外約定。被告援引該條項但書，主張因新冠肺炎疫情關係而有符合順延期間的事由，並提出臺南市政府工務局函令為

證；觀之內容，臺南市政府工務局110年1月13日南市工管一字第1090461286A號令：「有關本市建築期限之增加，請依下列規定辦理：一、自99年12月25日至110年1月20日期間領得本市建造執照或雜項執照之建築案（以執照核發日期為準），且已申報勘驗者，其建築期限增加2年，無須另行申請。但於本令發布前已失效之執照、免申報勘驗之案件或經本局勒令停工且未經同意復工者，不適用之」，110年6月18日南市工管一字第1100684845號令：「有關本市建築執照建築期限，依下列規定辦理：一、自99年12月25日至000年00月00日間已領得之建造執照及雜項執照，其建築期限自動增加2年，無需另行申請。但於本令發布前已失效或原已依本局110年1月13日南市工管一字第1090461286A號令自動增加建築期限2年之案件，不適用之」，111年7月25日南市工管一字第1110785586號令：「本局110年6月18日南市工管一字第1100684845號令，其適用範圍延長為111年12月31日前已領得之建造執照及雜項執照，且仍為有效者。」（簡字卷第87-92頁），可知臺南市政府工務局針對就符合上開期日之前已經取得建造執照的起造人，均自動增加其兩年的建築期限，且該增加建築期限是自動生其效力，也未再加入其他要件或條件，亦即屬於一般性、普遍性的建築期限延長。系爭建案係臺南市政府工務局於108年12月2日以（108）南工造字第05200號建造執照准予給照，被告於108年12月9日領照等情，有該建造執照供卷可考（簡字卷第31頁；另參系爭房屋買賣契約第2條，簡字卷第20頁），核之臺南市政府工務局前揭函令，系爭建案也在自動增加兩年建築期限的適用範圍，應屬明確。

(3)又109年1月21日新冠肺炎於我國境內爆發(中央流行疫情指揮中心該日宣布臺灣確診首例境外移入個案，乃全世界首例非中國大陸籍確診個案)，109年1月24日，中央流行疫情指揮中心疫情提升為二級開設，同年2月27日，因應

01 國際疫情緊急，行政院宣布中央流行疫情指揮中心提升為
02 一級開設，同年3月11日，隨著病例數量和受災國家快速
03 增加，世界衛生組織(World Health Organization，縮寫
04 為WHO)宣布這次疫情為全球「大流行」(Pandemic disease；
05 亦即一種新病原體在人群中出現；病原體可感染人，
06 並能引起嚴重症狀；病原易傳染，特別是在人與人之間傳
07 染)，110年5月19日中央流行疫情指揮中心將新冠肺炎第
08 三級警戒範圍擴大至全國，直至112年5月1日，「嚴重特
09 殊傳染性肺炎(COVID-19)」調整為第四類傳染病，中央疫
10 情指揮中心正式解編等情，為本院審判職務上已知事項。
11 基此，系爭建案自取得建造執照之後翌月即109年1月，我
12 國即進入新冠疫情爆發期間，直至000年0月間通知交屋，
13 亦然。而該新冠疫情事件乃是全球大流行、影響全球的疾
14 病傳染事件，甚至政府機關直接以第三級警戒方式防疫，
15 其影響層面既深且廣，已屬於不可抗力事由，亦即人力所
16 不能抗拒，任何人縱加以最嚴密之注意，亦不能避免之事
17 由。因此，被告稱未依約定期限取得使用執照，係因新冠
18 疫情影響等情，若合符節。是被告主張有系爭房屋買賣契
19 約第8條第1款不可抗力事由，良非無據。

20 (4)再者，依建築法第53條第1項規定，主管機關於發給建造
21 執照時，應核定其建築期限。依此，建築期間應屬主管機
22 關所為發予建造執照之行政處分的內容之一部分；系爭建
23 案業經臺南市政府工務局之上揭函令給予自動增加兩年的
24 建築期限，已如前述，則系爭建案原來核定的建築期限已
25 發生延長兩年建築時限的效果。乃依系爭建案的建造執照
26 所示，其開工期限為領照後六個月內，竣工期限為開工日
27 期起15個月內為期限，亦即其建築期限原本核定為最長21
28 個月的時間，因前揭函令之效力使該核定發生延長兩年即
29 24個月得效果，則該建案最長建築期限應為45個月，其延
30 長幅度比例為1.14倍。而此之建築期限延長的效力，乃是
31 一般性、普遍性的期限調整，乃有鑑於因應全球性的疫情

災況有以致之，則兩造簽訂的買賣契約，涉及到期限約定者，應本於相同的考量而在契約解釋上對於牽涉計算期限的條款予以斟酌，並參照上開幅度比例，調整延長契約中的期限，如此才能符合該疫情災況所做的期限延長決定，也才能兼及契約當事人關於契約權義之衡平。循此，系爭建案本應於110年9月30日取得使用執照，實際取得時間則為110年10月19日，較之原約定期限逾越19日，然基於前述說明，依原來的建築期限21個月，該建案本應於110年9月8日竣工，約定取得使用執照之日期為竣工日後12日，考量上開延長期限之比例，其取得使用執照之時限應調整為增加1.14倍亦即25.68日的時限，則被告逾越原約定時限19日，衡之因疫情而延長之時限比例，即不發生逾越時限之結果。放諸於契約解釋上，此種情況可以是系爭房屋買賣契約第8條第1項本文經契約解釋後之適用結果，亦可認為屬於該條項第1款因不可抗力事由而延長期限之結果。

(5)從而，被告並無違反系爭房屋買賣契約第8條第1項本文之情形，原告依同條第2項約定請求被告給付遲延利息，自屬無據，難以准許。

2.原告依系爭房屋買賣契約第12條第1項第4款約定之請求：

(1)兩造所訂系爭房屋買賣契約第12條第1項約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」

(2)原告主張使用執照於110年10月19日取得，應於111年4月19日（6個月）前通知交屋，被告實際通知交屋日111年7月9日，逾期81日，應給付遲延利息云云，然參諸前揭說

明，爭房屋買賣契約第12條第1項涉及期限之約定，應參酌上開延長期限之函令予以調整延長，於契約解釋上始符合公允衡平。因此，原約定領得使用執照六個月內通知交屋之期限，參考上開調整幅度，應延長為12.84個月，則被告於000年0月間通知原告交屋，尚難認為有逾越該期限之情事。進者，關於遲延利息，於契約之債的情形，本質上為債務不履行的一種態樣所衍生的法律效果；所謂債務不履行，係屬債務人未依債之本旨向債權人提出給付，亦即須有可歸責於債務人之事由作為認定之依據。系爭建案自取得建造執照後翌月，迄至被告通知交屋的000年0月間，均壟罩在全球性的新冠疫情期間當中，其影響層面之廣，凡與人類相關之活動、業務、事務無不受其牽動，在工程方面自然也可能影響工程與建築人力、材料、資金、程序、進度各方面的主客觀運用、運作狀態，且又於對於各領域事務及其細項受到影響程度有著難以預測與估計的不確定風險，此亦為主管機關就建築期限有前揭劃一之延長函令的主要背景原由，亦即也是考量該疫情影響深廣之度後，衡量取捨微觀層面而以巨觀角度，執一設定其期限的因應方式。從而，系爭建案雖在通知交屋之時間有逾越原契約約定之情形，但斟酌上開疫情的客觀狀態與所衍生的因應措施呈現的整體情況，實難認為有可以歸責於被告的情形；此由被告提出之嚴重特殊傳染性肺炎指定處所隔離通知書及提審權利告知、原告本身在此期間也出現確診情形等節(簡字卷第101-115頁)，可窺一二。

(3)從而，原告依系爭房屋買賣契約第12條第1項第4款約定之請求被告給付遲延利息，亦無理由，無法准許。

(三)綜上，原告依系爭房屋契約第8條、第12條第1項第4款約定請求被告給付如訴之聲明，均無理由，應駁回之。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失附麗，應併駁回之。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提出之證據資料，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述。

01 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2
02 項、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 6 月 11 日
04 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
05 法 官 盧亨龍

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內向本庭（臺南市○○路0段000
08 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

09 中 華 民 國 113 年 6 月 11 日
10 書記官 彭蜀方