

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1024號

原告 張家齊

被告 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

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣117,397元，及自民國113年6月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣1,660元，其中新臺幣1,245元由被告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣117,397元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告及訴外人黃嫩涵於民國109年4月23日向被告購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地及其上興建中「聯上海棠」建案門牌號碼臺南市○○○○○路000號9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）；嗣黃嫩涵於110年12月22日將系爭預售買賣契約之權利義務全部讓與原告。依系爭預售買賣契約第12條第1項約定，被告應於111年12月31日前取得使用執照，惟被告遲至112年10月17日始取得使用執照，已延遲290天，故被告應依系爭預售買賣契約第12條第2項約定，按原告已繳房地價款依萬分之五單利計算每

01 日遲延利息予原告。又原告至使用執照取得日112年10月17  
02 日止，已繳納房地價款為新臺幣（下同）1,082,000元，是  
03 被告應給付原告遲延利息156,890元（計算式：1,082,000×2  
04 90天×5/10000）。為此，爰依系爭預售買賣契約第12條第2  
05 項約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告156,  
06 890元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利  
07 率5%計算之利息。

08 二、被告則以：

09 (一)被告興建「聯上海棠」大樓期間遭遇新冠肺炎疫情，全國爆  
10 發全面性大規模缺工缺料，此為眾所周知之事實，且臺南市  
11 政府工務局為因應疫情，以行政命令規定自99年12月25日至  
12 111年12月31日期間已領得該市建築執照之建築案者，增加  
13 其建築施工期限2年，且無須另行申請，可知主管機關認為  
14 建造業受疫情及產業缺工影響之期間為2年，雖臺南市政府  
15 工務局僅規定建造執照之建築期限增加2年，惟使用執照係  
16 在建築完工後才能申請，則取得使用執照之約定期限，自隨  
17 建造執照之建築期限向後延期2年。本件「聯上海棠」大樓  
18 於104年間領得建築執照，亦在適用的範圍內，得延長建築  
19 期限2年，故被告僅須於113年12月31日前（原約定111年12  
20 月31日延長2年）取得使用執照即未違反系爭預售買賣契  
21 約，被告自不負遲延責任。

22 (二)又新冠疫情係屬天災，且因政府對於疫情採取高度強制管制  
23 之通報確診、強制隔離等防疫措施，致系爭預售屋之完工受  
24 到政府管制而推遲，截至108年11月21日新冠疫情開始前，  
25 被告實際施工進度比預定進度遲延85日，自從疫情發生後，  
26 遲延日數始迅速增加。是系爭預售屋遲延完工顯因發生新冠  
27 疫情之不可抗力天災及不可歸責於被告之政府法令變更因素  
28 所導致，被告自得依系爭預售買賣契約第12條第1項約定，  
29 主張順延工期。

30 (三)依行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第11003006  
31 531號函，三級警戒自110年5月19日起至110年7月26日止共6

01 9天，延長工期以0.5計，共35天，非第三級警戒自110年7月  
02 27日至112年4月30日止共643天，延長工期以0.15計，共96  
03 天，合計影響工期間131天。本件工程自107年1月1日開工至  
04 112年10月17日取得使用執照期間，有4天為颱風天並停止上  
05 班上課，有59天當日雨量達50毫米以上，其中有11天達130  
06 毫米以上，依臺南市政府及所屬各機關學校辦理營繕工程工  
07 期核算注意事項第5點，被告可主張展延81天。本件大樓消  
08 防圖說於開工前本經臺南市政府消防局（下稱消防局）審核  
09 通過，嗣消防局以圖說與法規不符為由，要求被告修改，被  
10 告於112年10月3日始取得消防核可函，致被告無法按圖施作  
11 延誤60天，此延誤不可歸責於被告。本件大樓承購戶有173  
12 戶申請客變，涉及水、電管線、隔間位置變動，亦影響工期  
13 70天。從而，本件大樓因新冠疫情影響工期131天、颱風延  
14 誤4天、雨天延誤81天、消防圖審延誤60天、客變延誤70  
15 天，共346天均非可歸責於被告所致。

16 (四)另參以新冠疫情遍及全國且持續近4年時間，非系爭預售買  
17 賣契約締結時得以預料，本件若強按系爭預售買賣契約第12  
18 條第1項約定以111年12月31日為取得使用執照期限，不履行  
19 時即要求被告依約負全部之給付遲延利息責任，顯失公平，  
20 則若認被告應給付原告遲延利息，亦應依民法第227條之2第  
21 1項情事變更原則，減少遲延利息之金額；且本件遲延利息  
22 之性質屬違約金，亦請依民法第252條規定予以酌減。

23 (五)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告  
24 免為假執行。

25 三、兩造不爭執之事項（本院卷第73-74頁）：

26 (一)原告及黃嫩涵於109年4月23日向被告購買坐落臺南市○○區  
27 ○○段000地號土地及系爭預售屋，雙方並簽訂系爭預售買  
28 賣契約；嗣黃嫩涵於110年12月22日將系爭預售買賣契約之  
29 權利義務全部讓與原告。

30 (二)系爭預售買賣契約書第12條約定：「一、本預售屋之建築工  
31 程應在107年1月1日之前開工，111年12月31日之前完成主建

01 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執  
02 照。但有下列情事之一者，得順延：（一）因天災地變等不  
03 可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。（二）因  
04 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  
05 期間。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，  
06 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  
07 買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方  
08 違約，雙方同意依違約處罰規定處理。」

09 (三)系爭預售屋於112年10月17日取得使用執照，延遲290天。

10 (四)原告至系爭預售屋使用執照取得日112年10月17日止，已繳  
11 納房地價款1,082,000元。

12 (五)若被告應依系爭預售買賣契約第12條第2項約定按已繳房地  
13 價款依萬分之五單利計算遲延利息予原告，則遲延利息為15  
14 6,890元（1,082,000×290天×5/10000）。

15 (六)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  
16 中心該日宣布臺灣確診首例境外移入個案），臺南市疫情警  
17 戒第三級期間自110年5月19日起至110年7月26日，合計69日  
18 （110年5月19日中央流行疫情指揮中心將新冠肺炎第三級警  
19 戒範圍擴大至全國，110年7月23日中央流行疫情指揮中心宣  
20 布全國三級警戒於110年7月27日起調降至二級警戒）。

#### 21 四、得心證之理由：

22 查原告及黃嫩涵於109年4月23日向被告購買坐落臺南市○○  
23 區○○段000地號土地及系爭預售屋，雙方並簽訂系爭預售  
24 買賣契約；嗣黃嫩涵於110年12月22日將系爭預售買賣契約  
25 之權利義務全部讓與原告。又依系爭預售買賣契約第12條第  
26 1項約定，被告應於111年12月31日前完成取得使用執照，惟  
27 被告遲至112年10月17日始取得使用執照，已延遲290天，如  
28 兩造不爭執事項(一)至(三)所示，此部分之事實，應堪認定。惟  
29 被告抗辯此遲延係因天災不可抗力因素及眾多不可歸責於被  
30 告之事由所致，被告無須負遲延責任，縱認被告應給付遲延  
31 利息，本件亦有情事變更原則、違約金酌減之適用，故本件

01 爭點厥為：(一)被告抗辯僅須於113年12月31日前（原約定111  
02 年12月31日延長2年）取得使用執照即未違反系爭預售買賣  
03 契約，有無理由？(二)本件被告遲延完工，是否因天災（疫  
04 情）不可抗力因素及其他不可歸責於被告之事由所致？若  
05 是，則被告得主張展延之影響天數為幾天？(三)被告抗辯本件  
06 有情事變更原則適用，有無理由？(四)被告抗辯違約金過高，  
07 應予酌減，有無理由？(五)原告得請求之遲延利息為多少？茲  
08 分述如下：

09 (一)被告抗辯僅須於113年12月31日前（原約定111年12月31日延  
10 長2年）取得使用執照即未違反系爭預售買賣契約，為無理  
11 由：

12 查臺南市政府工務局為因應疫情，固以110年1月13日南市工  
13 管一字第1100114893號函、110年1月13日南市工管一字第10  
14 90461286A號令、110年6月18日南市工管一字第1100684845  
15 號令、111年7月25日南市工管一字第1110785586號令，允許  
16 99年12月25日至111年12月31日期間已領得該市建築執照之  
17 建築案者，增加其建築施工期限2年，且無須另行申請（本  
18 院卷第29-35頁）。惟上開函令僅係行政機關考量疫情影響  
19 而予建築施工者之適應寬限期，並無變更私法上權利義務之  
20 效力，亦不影響一般私法契約之締約當事人基於契約所應負  
21 之權利義務，故被告自不得執主管機關准予展延工期為由，  
22 主張其無庸負遲延責任。

23 (二)本件被告遲延完工，是否因天災不可抗力因素及其他不可歸  
24 責於被告之事由所致？若是，則被告得主張展延之影響天數  
25 為幾天？

26 1.查新冠肺炎第三級警戒期間停止室內5人以上、室外10人以  
27 上聚會，此段期間是我國疫情最為嚴峻之時候，是時政府政  
28 策採取嚴格隔離，此為公眾週知之顯著事實，被告抗辯此對  
29 施工造成影響，尚屬合理；且原告亦同意被告遲延完工天數  
30 可扣除臺南市疫情警戒第三級期間（本院卷第72頁），即自  
31 110年5月19日起至110年7月26日，合計69日（兩造不爭執之

01 事項(六) )，是此部分遲延合於系爭預售買賣契約第12條第1  
02 項第2款之「非可歸責於賣方之事由」，則被告遲延完工之  
03 天數應扣除此69天。

04 2.至被告提出行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第  
05 11003006531號函，主張依該函計算新冠疫情影響工期有131  
06 天；提出臺南市政府及所屬各機關學校辦理營繕工程工期核  
07 算注意事項第5點，主張颱風延誤4天、雨天延誤81天等語。  
08 惟查，上開行政院公共工程委員會函文係該會轉知其所屬機  
09 關(構)，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程展  
10 延或停工處理方式，該函僅對其所屬機關(構)發生效力，  
11 且本件亦非政府之公共工程，是被告施工是否受疫情之影  
12 響，仍應由被告提出具體證據予以證明(除上述原告同意扣  
13 除警戒第三級期間69天外之部分)，不能逕依該函主張依比  
14 例展延；另臺南市政府及所屬各機關學校辦理營繕工程工期  
15 核算注意事項，係臺南市政府為統一辦理該府及所其屬各機  
16 關學校營繕工程之工期核算，特訂之注意事項，僅對該府及  
17 所其屬各機關學校發生效力，且該注意事項第5點規定之不  
18 計工作天情形係契約工期以「工作天」計算者，此與系爭預  
19 售買賣契約約定「定期完工」有間，自難完全比附援引。況  
20 上開函文及注意事項均無從拘束私人契約，是被告不得逕依  
21 上開函文及注意事項計算展延天數，仍應具體舉證疫情、颱  
22 風、下雨有何影響施工而得展延工期之情事。查：

23 (1)颱風4天部分：臺南市於108年8月24日、112年7月27日、28  
24 日、同年9月4日為颱風天，且達停止上班上課之標準，該4  
25 天全臺南市均無法出工應甚明確，自屬因天災致被告不能施  
26 工，而不可歸責於被告，故被告遲延完工之天數應扣除此4  
27 天。

28 (2)下雨81天及除警戒第三級期間外之疫情部分：被告提出之雨  
29 量資料(本院卷第95-105頁)係以整個台南市為觀測地點，  
30 不能證明本件工程之施工地點即臺南市安平區亦有雨量超標  
31 的情形，又大樓之建築工程是否因下雨等因素停工，應視當

01 日所施作工作項目，與下雨天候因素間是否有因果關係而  
02 定，縱令下雨，若當日待施作之項目與上開天候因素間，如  
03 不具因果關係，也不得予以延長期限（如依施工進度表，該  
04 日是室內施工，縱遇雨天，並不影響施工，自不得要求扣  
05 除）。被告並未舉證本件工程是否因疫情（除警戒第三級期  
06 間外之部分）、下雨等因素達到完全無法施工之程度，自難  
07 逕認得予展延。

08 3.被告另抗辯消防圖審延誤60天、客變延誤70天，不可歸責於  
09 被告，不應計入遲延天數等語。惟查被告興建工程本即應確  
10 保各項圖說合於法規，並取得政府之各項核可，以利完工，  
11 被告於112年10月3日始取得消防核可函，本即是可歸責於被  
12 告之事由。另被告既於契約同意買方得為客變，自應通盤考  
13 量客變可能會影響施工之工期，再約定完工期限，要無定好  
14 完工期限後，再要求全體買方承擔部分買方客變之不利益的  
15 道理，是本件被告縱有因客變影響工期70天，亦屬可歸責於  
16 被告之事由。從而，消防圖審延誤60天、客變延誤70天，均  
17 非正當展延工期之事由，被告主張扣除，應屬無據。

18 4.從而，被告遲延290天中，不可歸責於被告之遲延天數有疫  
19 情警戒第三級期間69天及颱風4天，是被告僅得扣除應展延  
20 之73天（69天+4天），則本件計算遲延利息時，應以遲延  
21 完工天數217天（290天-73天）計算之。

22 (三)被告抗辯本件有情事變更原則適用，為無理由：

23 查本件被告為公司法人，非毫無市場經營經驗，與原告簽訂  
24 系爭預售買賣契約時，本應就經營、履約能力以及前述疫情  
25 風險為相當評估，並承擔相應風險。且109年1月20日成立中  
26 央疫情指揮中心後，被告仍於109年4月23日與原告簽訂系爭  
27 預售買賣契約，斯時對於新冠肺炎疫情暨其對於一般社會經  
28 濟生活之影響，國內外已有相當資訊可供締約雙方參酌，疫  
29 情趨勢變化非締約當時無法預知之情節，被告當已盱衡上情  
30 暨己身履約能力、違約風險後，仍決定與原告締約於112年1  
31 0月17日前取得使用執照暨完工，是被告即應受該取得使用

01 執照期限及完工約定之拘束，自不得主張依民法第227條之2  
02 第1項情事變更原則減少違約金之給付。

03 (四)被告抗辯違約金過高，應予酌減，為無理由：

04 1.按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延  
05 利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情  
06 事，債權人亦無從請求遲延之利息；惟遲延利息原有違約金  
07 之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延  
08 時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關  
09 於違約金之規定而為實質上之裁判。依系爭預售買賣契約第  
10 12條第2項約定被告如逾期開工或完工（取得使用執照）  
11 者，應給付遲延利息予原告，核被告此部分所負之債務係依  
12 約定完工及取得使用執照，非屬以支付金錢為標的，依上說  
13 明，應認兩造就上開「遲延利息」之約定，具有違約金之性  
14 質，合先敘明。

15 2.再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
16 252條定有明定。惟就約定違約金額是否過高之事實，應由  
17 主張違約金過高之當事人負提出事實及舉證之責任，法院僅  
18 依當事人所提出之事實及證據，依職權審究其違約金之約定  
19 是否確有過高情事及應如何核減至相當之數額，尚非謂法院  
20 須依職權蒐集並調查有關當事人約定之違約金是否有過高之  
21 事實，即未排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主  
22 義所應負之主張及舉證責任。又違約金之約定，乃為節省債  
23 權人於債務人不履行債務或不為適當之履行時，對債務人請  
24 求損害賠償之舉證成本，以期縮短訴訟之時程，並促債務人  
25 依約履行債務，此為當事人契約自由、私法自治原則之體  
26 現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、  
27 對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由  
28 意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違  
29 約金額過高而顯失公平，法院得審酌該約定金額是否確有過  
30 高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當  
31 事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始

01 符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約  
02 定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之  
03 不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂公平，且有礙交  
04 易安全及私法秩序之維護。查系爭預售買賣契約係由被告所  
05 預先制定，並自行記載賣方相關遲延責任之條款後予原告即  
06 一般消費者簽署，被告既身為社會經濟及履約能力較強之一  
07 方，其違約自應受其所自行擬定之違約金約定條款的拘束。  
08 又參本件違約金係以「每逾1日，按已繳房地價款依萬分之5  
09 單利計算遲延利息」，此約定與預售屋買賣定型化契約應記  
10 載及不得記載事項（此乃主管機關依消費者保護法授權所制  
11 訂之規範）第12條第2項規定之記載相同，亦即此違約金之  
12 約定，係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量  
13 企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國  
14 民消費之安全等目的，本於其專業所定之遲延利息計算方  
15 式，已屬主管機關所定之最低下限，是難認本件違約金有何  
16 過高的情事；被告復未舉證約定之違約金過高而顯失公平，  
17 自不容被告事後任意指摘約定之違約金過高而要求酌減，是  
18 被告抗辯本件違約金過高，洵屬無據。

19 (五)原告得請求之遲延利息為117,397元：

20 查本件被告遲延完工290天，扣除上述新冠疫情三級警戒期  
21 間受影響之69天及颱風4天，被告遲延完工天數應為217天，  
22 則原告請求被告按日依已繳房地價款萬分之五計算之違約金  
23 117,397元（計算式： $1,082,000 \times 217 \text{天} \times 5 / 10000$ ）部分，核  
24 屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准  
25 許。

26 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第12條第2項約定，請求被  
27 告給付117,397元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月4日  
28 （調字卷第115頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
29 息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應  
30 予駁回。

31 六、本件為依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告部

01 分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款，就原告勝訴部  
02 分依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依被告  
03 聲請，酌定相當擔保金額准被告得預供擔保後，免為假執  
04 行。

05 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  
06 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項，  
08 並依職權確定訴訟費用額為1,660元（即第一審裁判費），  
09 本院審酌兩造勝敗情形，爰依比例命被告負擔1,245元及加  
10 給法定利息，餘由原告負擔，並判決如主文第3項所示。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

12 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

13 法 官 陳永佳

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
18 應一併繳納上訴裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

20 書記官 陳玉芬