

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1080號

原告 楊翊妘
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12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬壹仟捌佰陸拾肆元，及自民國113年6月5日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟伍佰肆拾元，其中新臺幣壹仟參佰元由被告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）兩造於民國106年7月1日簽訂土地/房屋預定買賣契約書（以下簡稱系爭契約），約定由原告向被告購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地上之「聯上海棠」建案（以下簡稱系爭建案）中門牌號碼臺南市○○區○○路000號18樓之2房屋（以下簡稱系爭房屋）及坐落之土地持分，而依系爭契約第12條第1項約定，系爭建案應於111年12月31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，惟被告遲至112年10月17日始取得使用執照，已延遲290日，依系爭契約第12條第2項約定，被告每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息予原告。而原告至112年10月17日取得使用執照日止，已繳納房地價款新臺幣（下同）1,044,723元，故被告應給

01 付原告遲延利息共計151,484元（計算式：1,044,723元×
02 5/10000×290日÷151,484元）。另原告因訴訟案花費時間
03 共計80小時，依據機關人員出席費1小時1,000元費用計
04 算，合計80,000元（計算式：1,000元×80小時=80,000
05 元）。

06 （二）對被告抗辯所為之陳述：

- 07 1.因被告履行契約義務延誤，導致原告新舊房屋房貸双倍損
08 失，造成原告精神極大壓力及焦慮，並造成自備款不足窘
09 境，因而多支出26萬元費用。
- 10 2.依系爭契約第5條第2項約定，面積誤差之找補，應無息於
11 交屋時結算。被告於交屋時並未向原告追討找補費用，雙
12 方亦未針對面積差距問題進行討論及協商，更無專業人士
13 鑑界核實面積差異，原告亦未要求被告給付多出坪數，因
14 此多出坪數部分原告不需要接受，被告可以全數取回。

15 （三）聲明：

- 16 1.被告應給付原告231,484元，及自起訴狀繕本送達翌日起
17 至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。
- 18 2.訴訟費用由被告負擔。
- 19 3.願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告抗辯：

- 21 （一）被告興建系爭建案期間之108年年底因新冠病毒疫情肆虐
22 全球，導致原物料運輸不易、商品生產製造期程遲延，全
23 球供應鏈大亂；臺南市政府工務局為因應疫情，以行政命
24 令規定自99年12月25日至111年12月31日期間已領得該市
25 建築執照之建築案者，增加其建築施工期限2年，且無須
26 另行申請，可知主管機關認為建造業受疫情及產業缺工影
27 響之期間為2年，而使用執照係在建築完工之後才能申
28 請，則取得使用執照之約定期限，自應隨建造執照之建築
29 期限向後延期2年。系爭建案係於104年間取得建造執照，
30 符合上開臺南市政府工務局行政命令所示建築期限增加2
31 年之規定。系爭契約固約定被告應於111年12月31日之前

01 取得使用執照，但依系爭契約第12條第1項規定及上開臺
02 南市政府工務局行政命令，被告於113年12月31日前取得
03 使用執照即屬履行系爭契約之約定，則被告於112年10月1
04 7日取得系爭建案使用執照，並未違反系爭契約之約定，
05 自不負遲延責任。

06 (二) 又我國為因應疫情而於109年1月20日成立中央流行疫情指
07 揮中心，自109年3月19日起全面禁止外籍人士入境，其後
08 於110年5月19日防疫警戒等級提升至第三級，致使百業一
09 時缺工，並衝擊各項產業，被告也因此遇到缺工缺料之窘
10 境，導致大樓興建進度嚴重遲延；又疫情期間興建系爭建
11 案廠商之確診人數統計有672元，足證系爭建案之施工確
12 實因新冠疫情受有嚴重影響。茲新冠疫情屬天災，與系爭
13 契約第12條第1項第1款之「天災」概念相符，屬不可抗力
14 之因素；另因我國政府對於新冠疫情採高度強制管制之疫
15 情期間通報確診、強制隔離等防疫措施，致系爭建案之完
16 工受到政府管制政策而推遲，從工期比較表可知，被告遵
17 期於106年12月16日開工，截至108年11月21日新冠疫情開
18 始前，實際施工進度比預定進度遲延85日，自新冠疫情發
19 生後，工程遲延日數迅速增加，實際完工時已較預定進度
20 遲延307日，最終遲延290日才取得使用執照，亦符合同條
21 項第2款「政府法令變更」之事由，被告自得依系爭契約
22 第12條第1項約定，主張受影響期間得順延工期。準此，
23 若本件仍強制依系爭契約第12條第1項約定以111年12月31
24 日為取得使用執照期限，不履時即要求被告依約負全部之
25 給付遲延利息責任，對被告顯失公平，斟酌關於SARS疫情
26 肯認情事變更之案例，被告主張倘鈞院仍認本件被告須給
27 付原告遲延利息，應依民法第227條之2第1項規定，減少
28 被告給付遲延利息之金額。

29 (三) 依行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第110030
30 06531號函，三級警戒自110年5月19日起至110年7月26日
31 止共69天，延長工期以0.5計，共35天，非第三級警戒自1

01 10年7月27日至112年4月30日止共643天，延長工期以0.15
02 計，共96天，合計影響工期間131天。系爭建案自107年1
03 月1日開工至112年10月17日取得使用執照期間，有4天為
04 颱風天並停止上班上課，安平區24小時累積雨量在50毫米
05 以上130毫米以下者計53天，又當日雨量達50毫米以上者
06 計9天、達130毫米以上者計9天，依臺南市政府及所屬各
07 機關學校辦理營繕工程工期核算注意事項第5點，被告可
08 主張展延工期71天。本件大樓消防圖說於開工前本經臺南
09 市政府消防局（以下簡稱消防局）審核通過，嗣消防局以
10 圖說與法規不符為由，要求被告修改，被告於112年10月3
11 日始取得消防核可函，致被告無法按圖施作延誤60天，此
12 延誤不可歸責於被告。本件大樓承購戶有173戶申請客
13 變，涉及水、電管線、隔間位置變動，亦影響工期70天。
14 從而，系爭建案因新冠疫情影響工期131天、颱風延誤4
15 天、雨天延誤71天、消防圖審延誤60天、客變延誤70天，
16 共336天均非可歸責於被告所致。

17 （四）系爭房屋出售面積為28.9坪，而經地政機關登記之面積為
18 29.28坪，依系爭契約第5條第2項約定，原告應找補與被
19 告之金額為51,476元，被告主張以該找補金額與原告請求
20 之金額抵銷。又系爭契約第12條第2項之約定，為損害賠
21 償總額預定性質，衡酌原告係以每坪144,000元購買系爭
22 房屋，系爭房屋所坐落大樓於113年實價登錄每坪平均單
23 價305,000元，原告受有5,192,940元之利益，並無損害，
24 原告猶請求151,484元要屬過高，應酌減至0。另原告截至
25 使用執照取得時，共繳納1,031,000元之買賣價金，並非
26 起訴狀所載1,044,723元。又原告請求被告補償因申請消
27 保官協議、參與討論、出席記者會等耗時80小時，乃原告
28 主張權利之支出，其請求被告賠償，依法無據。

29 （五）聲明：

30 1.原告之訴駁回。

31 2.訴訟費用由原告負擔。

01 三、得心證之理由：

02 (一) 原告主張兩造於民國106年7月1日簽訂系爭契約，約定由
03 原告向被告購買系爭建案中之系爭房屋，依系爭契約第12
04 條第1項約定，系爭建案應於111年12月31日之前完成主建
05 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
06 照，惟被告遲至112年10月17日始取得使用執照，已延遲2
07 90日等情，業據提出買賣契約書、臺南市政府工務局使用
08 執照及繳款通知書為憑，且為被告所不爭執，堪信原告此
09 部分主張為真實。

10 (二) 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
11 任；當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
12 任，民法第229條第1項、民事訴訟法第277條前段分別定
13 有明文。原告復主張被告未依系爭契約於111年12月31日
14 取得使用執照，遲至112年10月17日始取得使用執照，已
15 延遲290日，依系爭契約第12條第2項約定，被告每逾1日
16 應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息予原告。而原告
17 至112年10月17日取得使用執照日止，已繳納房地價款1,0
18 44,723元，故被告應給付原告遲延利息共計151,484元

19 【計算式：1,044,723元（原告已繳房地價款） $\times$ 5/10000 $\times$
20 290日（被告遲延日數）=151,484元】云云。惟為被告所
21 否認，並以前揭情詞置辯。經查：

22 1. 被告辯稱僅須於113年12月31日前取得使用執照即未違反
23 系爭契約之約定，固提出臺南市政府工務局110年1月13日
24 南市工管一字第1090461286A號令、110年6月18日南市工
25 管一字第1100684845號令及111年7月25日南市工管一字第
26 1110785586號令，允許99年12月25日至111年12月31日期
27 間已領得該市建築執照之建築案者，增加其建築施工期限
28 2年，且無須另行申請（本院卷第29-35頁）。惟上開函令
29 僅係行政機關考量疫情影響而予建築施工者之適應寬限
30 期，並無變更私法上權利義務之效力，亦不影響一般私法
31 契約之締約當事人基於契約所應負之權利義務，故被告自

不得執主管機關准予展延工期為由，主張其無庸負遲延責任。

2. 新冠肺炎第三級警戒期間停止室內5人以上、室外10人以上聚會，此段期間是我國疫情最為嚴峻之時候，是時政府政策採取嚴格隔離，此為公眾週知之顯著事實，被告抗辯此對施工造成影響，尚屬合理；則被告遲延完工天數可扣除臺南市疫情警戒第三級期間，即自110年5月19日起至110年7月26日，合計69日。是被告此部分依系爭契約第12條第1項第2款之「非可歸責於賣方之事由」抗辯得展延69天，為可採信。

3. 行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第11003006531號函（本院卷第83-89頁）固轉知其所屬機關（構），因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程展延或停工處理方式，惟該函僅對其所屬機關（構）發生效力，且本件亦非政府之公共工程。是被告施工是否受疫情之影響，仍應由被告提出具體證據予以證明，不能逕依該函主張依比例展延。是被告此部分抗辯，並不足採。

4. 被告雖提出系爭建案之工程日報表，惟工程日報表僅能證明工程出席工人人數，並無法證明系爭建案有因新冠疫情原有工人不願上工之情形。另被告抗辯缺料乙節，亦未提出任何證據供本院審酌。是被告上開所辯，均不足採。

5. 被告另提出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事項第5點，抗辯颱風延誤4天、雨天延誤71天等語。然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事項，係臺南市政府為統一辦理該府及所屬各機關學校營繕工程之工期核算，特訂之注意事項，僅對該府及所屬各機關學校發生效力，且該注意事項第5點規定之不計工作天情形係契約工期以「工作天」計算者，此與系爭契約約定「定期完工」有間，自難完全比附援引。況上開函文及注意事項均無從拘束私人契約，是被告不得逕依上開函文及注意事項計算展延天數，仍應具體舉證疫

情、颱風、下雨有何影響施工而得展延工期之情事。經查
查：

①颱風4天部分：臺南市於108年8月24日、112年7月27

日、28日、同年9月4日為颱風天，且達停止上班上課之
標準，該4天全臺南市均無法出工應甚明確，自屬因天
災致被告不能施工，而不可歸責於被告，故被告遲延完
工之天數應扣除此4天。

②下雨71天及除警戒第三級期間外之疫情部分：被告雖提
出系爭建案之施工地點即臺南市安平地區之雨量資料，
惟大樓之建築工程是否因下雨等因素停工，應視當日所
施作工作項目，與下雨天候因素間是否有因果關係而
定，縱令下雨，若當日待施作之項目與上開天候因素
間，如不具因果關係，也不得予以延長期限（如依施工
進度表，該日是室內施工，縱遇雨天，並不影響施工，
自不得要求扣除）。被告並未舉證系爭建案是否因疫情
（除警戒第三級期間外之部分）、下雨等因素達到完全
無法施工之程度。是被告此部分所為下雨天得展延之抗
辯，不足採信。

③被告另抗辯消防圖審延誤60天、客變延誤70天，不可歸
責於被告，不應計入遲延天數云云。惟被告興建工程本
即應確保各項圖說合於法規，並取得政府之各項核可，
以利完工，被告於112年10月3日始取得消防核可函，本
即是可歸責於被告之事由。另被告既於契約同意買方得
為客變，自應通盤考量客變可能會影響施工之工期，再
約定完工期限，要無定好完工期限後，再要求全體買方
承擔部分買方客變之不利益的道理，是本件被告縱有因
客變影響工期70天，亦屬可歸責於被告之事由。是被告
抗辯消防圖審延誤60天及客變延誤70天，應得展延工期
云云，不足採信。

6.綜上，被告得展延工期之日數為73日（計算式：臺南市疫
情警戒第三級期間69日＋颱風天4日＝73日），是被告所

為展延工程日數逾73日之抗辯，不足採信。從而，原告主張被告逾約定日期取得使用執照，應負遲延責任日數217日【計算式：290日－73日＝217日】乙節，為可採信；至原告逾前揭日數之主張，則不可採。

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

（四）又按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明定。惟就約定違約金額是否過高之事實，應由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事實，即未排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。又違約金之約定，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期縮短訴訟之時程，並促債務人依約履行債務，此為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由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高情事及應予如何核減至

相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約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不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂公平，且有礙交易安全及私法秩序之維護。查系爭契約係由被告所預先制定，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方，其違約自應受其所自行擬定之違約金約定條款的拘束。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單利計算遲延利息」，此約定與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（此乃主管機關依消費者保護法授權所制訂之規範）第12條第2項規定之記載相同，亦即此違約金之約定，係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所定之遲延利息計算方式，已屬主管機關所定之最低下限，是難認本件違約金有何過高的情事；被告復未舉證約定之違約金過高而顯失公平，自不容被告事後任意指摘約定之違約金過高而要求酌減。是被告抗辯本件違約金過高，核屬無據。

（五）被告抗辯原告截至使用執照取得時，共繳納1,031,000元之買賣價金，並非1,044,723元，原告於被告取得使用執照之後所繳金額係客變費用等語，為原告所不爭執，堪信被告此部分抗辯為真實。

（六）綜上，本件被告遲延完工290天，扣除上述新冠疫情三級警戒期間受影響之69天及颱風4天，被告遲延完工天數應為217天，則原告依系爭契約第12條第2項約定，請求被告應給付以每逾1日按已繳房地價款依萬分之5計算之遲延利息111,864元（計算式：1,031,000元×217天×5/10000=111,864元，小數點以下四捨五入），核屬有據；逾此範圍之請求，則屬無據。

01 (七) 原告另主張因申請消保官協議、參與討論、出席記者會等
02 耗時80小時，依據機關人員出席費1小時1,000元費用計
03 算，請求被告應給付80,000元（計算式：1,000元×80小時
04 =80,000元）乙節；惟為被告所否認，並以前揭情詞置
05 辯。查，原告上開所花費之時間，性質上並非損害，而係
06 原告主張權利之支出，故其此部分請求，於法無據。

07 (八) 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
08 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條
09 第1項本文定有明文。故必二人互負債務，始得以自己債
10 務與他方債務抵銷。本件被告抗辯原告取得之系爭房屋因
11 逾系爭契約約定之面積，原告應找補被告之金額為51,476
12 元，並主張以該找補金額與原告請求之金額抵銷。經查，
13 系爭契約第5條第2項約定：「…其超過部分，買方只找補
14 百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意
15 面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有
16 部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及
17 面積），無息於交屋時結算。」，可知兩造於系爭契約業
18 已約定在交屋之時點應結算溢出之面積、原告尚應給付被
19 告之數額為何（不計息），而被告並未舉證其於交屋時已
20 與原告達成原告應找補之數額，自難認原告對被告負有何
21 給付找補數額之債務，故被告所提抵銷抗辯，核屬無據。

22 四、綜上所述，原告依系爭契約第12條第2項約定，請求被告給
23 付111,864元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月5日起至
24 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應
25 予准許；至逾前開範圍所為之請求，為無理由，應予駁回。

26 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與舉證，
27 經審核結果並不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，
28 自無庸一一論述，附此敘明。

29 六、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
30 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
31 擔其支出之訴訟費用；又法院為終局判決時，應依職權為訴

01 訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有
02 明文。經核本件訴訟費用額為2,540元（即第一審裁判
03 費），而原告之請求為一部有理由、一部無理由，爰依上開
04 規定確定兩造各應負擔之訴訟費用如主文第3項所示，並依
05 民事訴訟法第91條第3項規定，併諭知應由被告負擔之訴訟
06 費用自本判決確定之翌日起至清償日止，依法定利率計算之
07 遲延利息。

08 七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項所定適
09 用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3
10 款之規定，應依職權宣告假執行。

11 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
12 訟法第436條第2項、第79條、第87條第1項、第91條第3項、
13 第389條第1項第3款，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
15 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
16 法 官 王 獻 楠

17 上為正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
23 書記官 李 雅 涵