

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1127號

原告 王麗婷
訴訟代理人 蘇光耀
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等事件，本院於中華民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣219,140元，及自民國113年5月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
訴訟費用由被告負擔。
本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告前於民國107年10月17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」建案即門牌號碼臺南市○○區○○路000號10樓之3房屋(下稱系爭不動產)，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，被告應於111年12月31日前取得系爭房屋之使用執照，詎被告遲至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被告之事由致不能施工，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5單利計算每日遲延利息給付原告。又至被告取得系爭不動產使用執照日112年10月17日止，原告已繳納房地價款新臺幣(下同)1,516,541元，是被告應給付原告遲延利息219,140元

01 (計算式： $1,516,541 \text{元} \times 289 \times 5 / 10000 = 219,140 \text{元}$)等語，
02 爰依系爭預售買賣契約第12條第2項約定提起本件訴訟。並
03 聲明：被告應給付原告219,140元，及自起訴狀繕本送達翌
04 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

05 二、被告抗辯：

06 (一)兩造固於107年10月17日簽署系爭預售買賣契約，並於系爭
07 契約第12條第1項約定，伊公司應於111年12月31日前取得使
08 用執照。惟被告興建「聯上海棠」大樓期間之108年年底
09 起，因新冠病毒疫情肆虐全球，全球多處封城，致原物料運
10 輸不易、商品生產製造之期程遲延，全球供應鏈因而大亂，
11 此乃眾所週知之事實；而工務局為因應疫情，以行政命令規
12 定自99年12月25日至111年12月31日期間已領得臺南市建築
13 執照之建築案者，增加其建築施工期限2年，且無須另行申
14 請，可知主管機關認為建造業受疫情及產業缺工影響之期間
15 為2年，雖工務局僅規定建造執照之建築期限增加2年，惟使
16 用執照係在建築完工後才能申請，則取得使用執照之約定期
17 限，自隨建造執照之建築期限向後延期2年。本件「聯上海
18 棠」大樓於104年間領得建築執照，符合上開行政命令所示
19 建築期限增加2年之規定，故被告僅須於113年12月31日前
20 (原約定111年12月31日延長2年)取得使用執照即未違反系
21 爭預售買賣契約之約定，而被告既已於112年10月17日取得
22 系爭房屋之使用執照，則被告並未違反系爭預售買賣契約關
23 於使用執照取得期限之約定，自不負遲延責任。

24 (二)又新冠疫情係屬天災，與系爭預售買賣契約第12條第1項第1
25 款之「天災」概念相符，屬不可抗力之因素，而依公共工程
26 委員會110年6月18日工程管字第11003006531號函之內容，
27 第三級警戒自110年5月19日起至110年7月26日止為69天，延
28 長工期以0.5計，共35天，非第三級警戒自110年7月27日至1
29 12年4月30日止為643天，延長工期以0.15天計，共96天，合
30 計影響施工期間為131天；另因政府對於疫情採取高度強制
31 管制之通報確診、強制隔離等防疫措施，致系爭房屋之完工

01 受到政府管制而推遲，符合系爭預售買賣契約第12條第1項
02 第2款「政府法令變更」之事由。且108年11月21日新冠疫情
03 開始前，被告實際施工進度比預定進度遲延85日，自從疫情
04 發生後，遲延日數始迅速增加，導致大樓實際完工時已較預
05 定進度遲延307日，最終遲延290日才取得使用執照。從而，
06 系爭房屋於112年10月17日始取得使用執照顯係因發生新冠
07 病毒疫情之不可抗力天災、不可歸責於被告所致之政府法令
08 變更等因素所導致，甚至系爭房屋所屬大樓興建期間共有67
09 2位廠商人員確診，是被告自得依系爭預售買賣契約第12條
10 第1項但書之約定順延取得系爭房屋使用執照之期限。

11 (三)本件「聯上海棠」大樓工程自107年1月1日開工至112年10月
12 17日取得使用執照期間，臺南市政府曾因颱風侵襲，發布停
13 止上班上課4日；當日雨量達50毫米以上130毫米以下之日數
14 為59日；當日雨量達130毫米以上之日數則為11日，合計展
15 延工期應為81天【 $59+(11\times 2)$ 】，依臺南市政府及所屬各機
16 關學校辦理營繕工程工期核算注意事項第5點第3款第6目
17 「本府發布臺南市之停止上班日，不計工作天」、第5點第4
18 款第1目、第2目「24小時累積雨量達50毫米以上，且其中至
19 少1小時雨量達15毫米以上，工期展延1天、24小時累積雨量
20 達130毫米以上，當日及隔天工期展延2天」之規定，系爭房
21 屋之建築工期應予展延。另系爭房屋所屬大樓之消防圖說雖
22 於開工前經臺南市政府消防局（下稱消防局）審核通過，惟
23 消防局嗣以系爭房屋所屬大樓之消防圖說與法規不符為由要
24 求被告修改，致被告無法按圖施作並延誤工期60日，加上系
25 爭房屋所屬大樓之承購戶中，有173戶申請客戶變更設計，
26 其中139戶涉及水、電管線、隔間位置變動，致被告需變更
27 系爭房屋所屬大樓之設計，以每戶客戶變更設計影響工期為
28 0.5日計算，共計影響工期70日，均非可歸責於被告事由所
29 致，亦應展延系爭房屋之建築工期。

30 (四)系爭預售買賣契約之簽立日期，早於新冠病毒疫情之發生，
31 對比92年間發生之SARS病毒疫情，持續期間僅約1年，主要

01 疫區並遍及全國，實務上已多肯認SARS病毒疫情之發生，屬
02 契約成立後非當時所得預料之情事變更，遑論新冠病毒疫情
03 不僅遍及全國，且持續將近4年之久，影響層面之廣，當非
04 系爭契約簽立當時得以先前經驗所能預料，是如仍認取得系
05 爭房屋使用執照之期限為系爭預售買賣契約第12條第1項所
06 約定之111年12月31日，對於被告顯失公平，被告自得主張
07 依民法第227條之2第1項規定，減少被告應給付之遲延利息
08 金額；另系爭預售買賣契約第12條第2項之性質屬損害賠償
09 預定總額違約金，衡酌原告係以每坪171,000元之單價購買
10 系爭不動產(面積36.51坪)，113年系爭房地所坐落大樓實價
11 登錄每坪平均單價305,000元，原告受有4,892,340元之利
12 益，並無損害，原告猶請求遲延利息要數過高，應依民法第
13 252條之規定酌減為0元。

14 (五)系爭房屋出售面積為36.51坪，登記面積37.04坪，且被告並
15 未口頭向原告承諾將超過系爭預售買賣契約記載之系爭房屋
16 面積部分贈與原告，是依系爭預售買賣契約第5條第2項約
17 定，原告應找補被告70,357元，故被告主張將原告應找補被
18 告之金額與原告請求之金額相互抵銷。至系爭預售買賣契約
19 第5條第2項雖約定面積誤差之找補，無息於交屋時結清，且
20 被告於交屋時固未與原告計算面積誤差之找補，惟被告並未
21 拋棄該請求權，是被告仍得主張抵銷抗辯。

22 (六)並聲明：原告之訴駁回。

23 三、得心證之理由：

24 (一)以下各點，有兩造各自提出系爭預售買賣契約書、使用執
25 照、繳費收據、臺南市政府工務局函文、工期比較表、行政
26 院公共工程委員會函文、臺南市政府及所屬各機關學校辦理
27 營繕工程工期核算注意事項、中央氣象署107年至112年逐日
28 雨量資料、客戶變更資料表、所有權狀、內政部不動產交易
29 時價查詢網站列印資料等件在卷可稽，且為兩造所不爭，堪
30 以認定：

31 1、原告於107年10月17日向被告購買系爭不動產，雙方並於同

01 日簽訂系爭預售買賣契約。系爭預售買賣契約書之條款各約
02 定如下：

03 (1)第12條開工及取得使用執照期限，約定：「一、本預售屋之
04 建築工程應在107年1月1日之前開工，111年12月31日之前完
05 成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使
06 用執照。但有下列情事之一者，得順延：(一)因天災地變等不
07 可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府
08 法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期
09 間。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每
10 逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買
11 方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違
12 約，雙方同意依違約處罰規定處理。」

13 (2)第5條房地面積誤差及其價款找補，第2項約定：「依第3條
14 計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其
15 不足部分賣方均應全部找補；其超過部分買方只找補百分之
16 2為限（至多找補不超過百分之2），且雙方同意面積誤差之
17 找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除
18 以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於
19 交屋時結算。」

20 2、系爭預售屋於112年10月17日取得使用執照，延遲290天。

21 3、原告至系爭預售屋使用執照取得日112年10月17日止，已繳
22 納房地價款1,512,000元。

23 4、工務局於110年1月13日以南市工管一字第1100114893號函、
24 於110年1月13日以南市工管一字第1090461286A號令、於110
25 年6月18日以南市工管一字第1100684845號令、於111年7月2
26 5日以南市工管一字第1110785586號令，允許99年12月25日
27 至111年12月31日期間已領得該市建築執照之建築案者，增
28 加其建築施工期限2年，且無須另行申請。

29 5、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
30 中心該日宣布臺灣確診首例境外移入個案），臺南市疫情警
31 戒第三級期間自110年5月19日起至110年7月26日，合計69

01 日；非第三級期間自110年7月27日起至112年4月30日止，合
02 計643天（110年5月19日中央流行疫情指揮中心將新冠肺炎
03 第三級警戒範圍擴大至全國，110年7月23日中央流行疫情指
04 揮中心宣布全國三級警戒於110年7月27日起調降至二級警
05 戒）。

06 6、被告於系爭預售屋施工期間，遇有颱風宣布停止上班4天、
07 下雨81天。

08 (二)本件原告依系爭預售買賣契約第12條第2項約定，主張被告
09 逾期取得使用執照，請求被告給付遲延利息，為被告所否
10 認，是本件爭點厥為：1、原告請求被告按已付系爭房地價
11 金給付以萬分之5計算遲延利息，有無理由？2、被告抗辯違
12 約金過高，應予酌減，有無理由？3、被告為抵銷抗辯是否
13 有理由？茲分述如下：

14 1、原告請求被告按已付系爭房地價金給付以萬分之5計算遲延
15 利息，有無理由？

16 (1)依系爭預售買賣契約第12條約定：一、本預售屋之建築工程
17 應在107年1月1日之前開工，111年12月31日之前完成主建
18 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
19 照。但有下列情事之一者，得順延：(一)因天災地變等不可
20 抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府
21 法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期
22 間。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每
23 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
24 方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違
25 約，雙方同意依違約處罰規定處理。又按當事人主張有利於
26 己之事實者，就其事實有舉證之責任，此民事訴訟法第277
27 條前段定有明文。

28 (2)經查，依約被告應於111年12月31日完成主建物等，並取得
29 使用執照，卻遲於112年10月17日始取得使用執照，已逾期2
30 90日，系爭不動產取得使用執照既已逾期，則除非被告舉證
31 證明有前開約定所謂得順延期間之情事發生，否則被告取得

01 使用執照即屬逾期無訛。又被告抗辯系爭不動產於施工期
02 間，因遇有新冠疫情影響工期131天、颱風宣布停止上班4
03 天、下雨81天、消防圖審延誤60天、客變延誤70天等不可抗
04 力之事由，致無法施工而停工云云，惟為原告所否認，則被
05 告自應就此有利於己之事實負舉證之責。

06 (3)被告辯稱應扣除颱風假4日、下雨81日之部分：

07 ①被告辯稱因下雨影響工期81日云云，並提出107年至112年雨
08 量資料為證。然查，上開雨量資料，係以整個臺南市為觀測
09 地點，自難據此即認系爭大樓之施工地點即有雨量超標之情
10 形。況被告復未具體指明系爭大樓之工程因下雨而受有何等
11 影響，復未就該事由「致不能施工」為舉證，是被告抗辯因
12 有不可抗力之事由而應順延期間，自不可採。至被告辯稱依
13 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
14 項第5條第1項第3款第6目、第2項第1、2款規定，颱風天4天
15 與雨天81天均應順延工期乙節，惟上開注意事項係臺南市政
16 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，
17 特訂之注意事項，僅對該府及所屬各機關學校發生效力，尚
18 無從拘束私人契約，自難謂雨量達系爭注意事項之標準即得
19 展延本件工程一定比例之工期，仍應由被告就下雨致不能施
20 工之事實為舉證，被告既未能就系爭工程於遇下雨事由有
21 「致不能施工」之情事舉證，是被告抗辯應扣除下雨期日81
22 日，自難為有利於被告之認定。

23 ②另其中颱風假4日部分，依系爭預售買賣契約第12條第1項本
24 文約定，被告應於111年12月31日前取得使用執照，故縱使
25 被告得主張展延工期，亦僅以107年1月1日開工後迄111年12
26 月31日止之期間所發生合於系爭契約第12條第1項但書事由
27 者，或於展延之工期又發生前開事由者，始得展延或再度展
28 延，故被告抗辯108年8月24日該日因颱風影響而停止上班，
29 合於系爭契約第12條第1項但書第1款因天災致被告不能施
30 工，得予順延工期1日，應屬可採，依此被告得順延至112年
31 1月1日前完工取得使用執照。至其餘3日颱風天，均發生於

01 原定期限(111年12月31日)與前揭展延期限(112年1月1日)之
02 後，自無展延工期可言，是被告此部分之抗辯，自不足
03 採。

04 (4)再被告抗辯因疫情影響而缺工、缺料等原因而使施工進度延
05 宕一節，因關於備妥興建建物所需材料及僱用足夠之人力施
06 工，乃出賣人於經營上所需具備之資材，除受政府機關管制
07 而無法取得外(例如經主管機關於疫情期間徵用之衛生資
08 材，列為管制品之類)，其因市場上價格上漲或供應缺乏而
09 導致之缺料、缺工情事，乃屬籌資興建建物之企業於經營上
10 所需承擔之風險，不能轉嫁予買方承擔，故縱使被告因缺乏
11 資材或人工而使興建工程延宕，亦不得作為不計算遲延日數
12 之事由，是被告此部分抗辯並無可採。

13 (5)被告復辯稱因疫情影響工期131天，屬天災，是被告於112年
14 10月17日取得使用執照合於系爭契約第12條第1項但書事由
15 云云，並提出臺南市政府工務局110年1月13日南市工管一字
16 第1100114893號函、臺南市政府工務局110年1月13日南市工
17 管一字第1090461286A號令、臺南市政府工務局110年6月18
18 日南市工管一字第1100684845號令、臺南市政府工務局111
19 年7月25日南市工管一字第1110785586號令、行政院公共工
20 程委員會110年6月18日函、因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受
21 影響公共工程之展延或停工處理方式、嚴重特殊傳染性肺炎
22 非第三級疫情警戒期間公共工程展延工期或停工處理方式及
23 確診人員統計表等件為證。惟觀諸上開公共工程委員會函內
24 容，係行政院公共工程委員會針對各機關招標及履約中之公
25 共工程，依該會於110年6月16日召開之研商會議，洽詢各機
26 關、公會並逐項討論及修正後，制定「因應嚴重特殊傳染性
27 肺炎疫情受影響公共工程之展延或停工處理方式」之通案性
28 處理規定，供辦理公共工程招標履約之機關與廠商依循辦
29 理。是系爭公共工程委員會函之適用對象應為「各行政機關
30 招標及履約中之公共工程」，而未涵蓋私法契約之建案工
31 程，自難逕予引為系爭契約工期應予順延之事由或作為計算

01 依據，仍應由被告就系爭大樓施工受到疫情之影響內容為具
02 體主張及舉證。又觀臺南市政府工務局所發布建造執照施工
03 期間增加2年部分，乃主管機關通案就其所職掌業務所發布
04 之命令，但主管機關是否展延建造執照或建築期限之期間，
05 與系爭契約第12項第1項但書所定各款事由並不相符。復參
06 以疫情期間政府並未強制建案停工，且依被告提出之確診人
07 員統計表僅有各分包廠商之人數統計資料，並無各人員具體
08 確診日期及請假期間，其僅能證明確診之人數而已，無從證
09 明被告有何因疫情而逾期取得使用執照之具體情事，況被告
10 亦未曾因施工人員確診而遭行政機關強制停工，尚難使本院
11 形成被告因疫情缺工、缺料過多而影響其工期達131天之心
12 證。

13 (6)被告再抗辯消防圖審延誤60日及客變延誤70日，不可歸責於
14 被告，得展延工期云云。惟查被告興建工程本即應確保各項
15 圖說合於法規，並取得政府之各項核可，以利完工，被告於
16 112年10月3日始取得消防核可函，顯屬可歸責於被告之事
17 由。又被告有全權決定是否准許客戶申請變更設計，是本件
18 被告縱有因變更設計致影響工期70天，亦屬可歸責於被告之
19 事由。故被告不得據上開事由順延工期。

20 (7)綜上，被告雖抗辯系爭預售屋於施工期間，因遇有新冠疫情
21 影響工期131天、颱風宣布停止上班4天、下雨81天、消防圖
22 審延誤60天、客變延誤70天（合計346天）等不可抗力或其
23 他不可歸責於被告之事由，致無法施工而停工而應順延工期
24 云云，經本院逐項審酌後，認其中僅108年8月24日颱風假1
25 日得予順延工期（推定致不能施工），其餘尚難認可採，故本
26 件計算遲延利息時，應以遲延完工天數289日計算之。從
27 而，依系爭預售屋買賣契約書第12條第1項約定，原告請求
28 被告給付遲延利息219,140元【計算式：1,516,541元×289
29 日×5/10000=219,140元，元以下四捨五入】，自屬有據。被
30 告雖抗辯原告截至被告取得使用執照所繳納之價金為1,512,
31 000元，非1,516,541元，且其中差額4,541元為客變費用，

01 並非房地價款，不能列入遲延利息之本金計算基準云云，惟
02 被告取得使用執照之日期為112年10月17日乙節，有該使用
03 執照影本存卷可參（調字卷第47頁），且為兩造所不爭，而
04 上開4,541元係原告於108年9月30日所繳納乙節，業據原告
05 提出發票影本為證（調字卷第53頁），且觀該發票「品名」
06 欄記載「預收房屋款期款」，與其他發票「品名」欄記載無
07 異，被告亦未能舉證兩造曾約定客變費用不能計入系爭契約
08 第12條遲延利息計算，是被告此部分抗辯為無理由。

09 2、被告抗辯違約金過高，應予酌減，有無理由？

10 (1)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
11 252條固有明文。惟預售屋應記載事項，乃行政院消費者保
12 護委員會（101年改制為行政院消費者保護會，下稱消保
13 會）依消費者保護法第17條第1項之授權，經斟酌現今社會
14 預售屋買賣之現況，衡量企業經營者與消費者間之關係，並
15 為達保護消費者權益，促進消費安全，提昇消費品質之立法
16 目的，本於其專業判斷而為規定。且違約金之約定，為當事
17 人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱
18 衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之
19 程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，
20 原則應受該違約金約定之拘束（最高法院110年度台上字第23
21 45號、110年度台上字第2381號判決意旨參照）。

22 (2)經查，被告既為系爭大樓建商，對於系爭預售買賣契約之內
23 容及履約期限等事宜，於訂約前均知之甚詳，當已考量影響
24 其遵期履約能力之各項主、客觀因素而為約定。故根據前述
25 說明，兩造均應受系爭契約拘束，且被告遲延取得使用執照
26 已逾289日，違約情節非輕，被告亦未舉證證明系爭大樓遲
27 延有何不可歸責於己，而得減輕責任之事由，自難認有何違
28 約金過高而應酌減之事由。

29 3、被告為抵銷抗辯是否有理由？

30 (1)按民法第334條所稱之抵銷，係以二人互負債務，而其給付
31 種類相同並均屆清償期者為要件。故如非當事人雙方互負債

01 務之情狀下，即非屬抵銷適狀。且依民事訴訟法第277條規
02 定意旨，為抵銷抗辯之債務人應舉證證明其抵銷之主動債權
03 存在，否則即無主張抵銷之餘地。

04 (2)被告以其出售予原告之房屋面積為36.51坪，然登記總面積
05 為37.04坪，原告應找補70,357元為由，主張依系爭預售買
06 賣契約第5條第2項約定對原告有房地面積誤差價款找補債
07 權，而與原告請求之遲延利息相互抵銷云云，既為原告所否
08 認，即應由被告就該抵銷債權之存在負舉證之責。經查，系
09 爭房屋實際登記面積較出售面積多乙情，兩造固不爭執，惟
10 依系爭契約第5條第2項約定，兩造就面積誤差之找補金額應
11 「無息於交屋時結算」，可認兩造依約應於交屋時，結算原
12 告就溢出面積應給付被告之數額為何且不計息，被告雖提出
13 計算表乙紙為證(簡字卷第123頁)，然為原告所否認，且該
14 計算表為被告單方自行製作之表格，未經原告簽章確認，自
15 難僅憑被告製作之計算表即認其已盡舉證責任。又綜觀全卷
16 資料，被告亦未舉證兩造於交屋時已達成原告應找補數額之
17 結算，自難認原告對被告負有何給付找補數額之債務，故被
18 告所提抵銷抗辯並無可採。

19 四、綜上所述，原告本於系爭契約第12條第2項之約定，請求被
20 告給付219,140元及自起訴狀繕本送達翌日即113年5月25日
21 (見調字卷第117頁本院送達證書)起至清償日止，按年息
22 百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

23 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
24 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應
25 依職權宣告假執行。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
27 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

30 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

31 法 官 許嘉容

01 以上正本證明與原本無異。

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

05 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

06 書記官 李崇文