

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1131號

原告 陳威佑
訴訟代理人 李泊儀
被告 聯上實業股份有限公司

代表人 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，於民國114年1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106年7月9日向被告購買臺南市安平區國平特區「聯上海棠」建案之房地（土地地號漁光段地號886，建物建號：漁光段000-00000，門牌號碼：臺南市○○區○○路000號4樓之2，雙方於106年7月9日簽訂土地/房屋預定買賣契約書。依系爭契約第12條第1項約定應於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；被告並未提出有何天災地變等不可抗力之事由致不能施工，抑或因政府法令變更或其他非可歸責於被告之事由致影響其施工期間之證據，故即應以原告主張之上開逾期日數作為被告應給付遲延利息之計算天數，故被告應按系爭契約第12條第2項約定針對延遲天數按原告已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予原告。原告至爭房屋使用執照取得日112年10月17日止，已繳納房地價款新臺幣(下同)887,564元，依系爭契約第12條第2項約定被告應給付原告遲延利息128,696元及法定利息。為此，請求判決如訴之聲明：(一)被告應給付原告128,696元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之

01 利息。(二)訴訟費用由被告負擔。(三)願供擔保，請准宣告假執
02 行。

03 二、被告之答辯：原告於106年7月14日向被告購買坐落臺南市○
04 ○區○○段000地號土地暨其上興建中之「聯上海棠」大樓
05 編號B2棟4樓建物，雙方並簽訂土地房屋預定買賣契約書。
06 被告興建「聯上海棠」大樓期間之108年年底起因新冠病毒
07 疫情肆虐全球，全球多處封城，導致原物料運輸不易、商品
08 生產製造期程遲延，全球供應鏈大亂，此乃眾所週知之事
09 實；臺南市政府工務局為因應疫情，以行政命令規定自99年
10 12月25日至111年12月31日期間已領得該市建築執照之建築
11 案者，增加其建築施工期限2年，且無須另行申請，可知主
12 管機關認為建造業受疫情及產業缺工影響之期間為2年，雖
13 臺南市政府工務局僅規定建造執照之建築期限增加2年，惟
14 使用執照係在建築完工之後才能申請，則取得使用執照之約
15 定期限，自隨建造執照之建築期限向後延期2年。本件「聯
16 上海棠」大樓被告取得建照執照之日期為104年間，符合上
17 開行政命令所示建築期限增加2年規定。系爭買賣契約固約
18 定被告應於111年12月31日之前取得使用執照，但依系爭買
19 賣契約第12條第1項及上開行政命令，被告於113年12月31日
20 前取得使用執照即屬履行系爭買賣契約之約定，本件被告於
21 112年10月17日取得系爭預售屋使用執照，並未違反系爭買
22 賣契約取得使用執照期限之約定，自不負遲延責任，原告請
23 求被告給付遲延利息，即無理由。為因應疫情，我國中央流
24 行疫情指揮中心於109年1月20日成立，自109年3月19日起全
25 面禁止外籍人士入境，其後於110年5月19日防疫警戒等級提
26 升至第三級，陸續發展強制隔離等防疫措施，百業一時缺
27 工，衝擊各項產業，被告也因此遇到缺工缺料窘境，致大樓
28 興建進度嚴重遲延。新冠疫情屬天災，與系爭買賣契約第12
29 條第1項第1款的「天災」概念相符，屬不可抗力之因素；另
30 因我國政府對於新冠疫情採高度強制管制之疫情期間通報確
31 診、強制隔離等防疫措施，致系爭預售屋之完工受到政府之

01 管制政策而推遲，符合同條第12條第1項第2款「政府法令變
02 更」之事由。從而，本件「聯上海棠」大樓遲延完工顯然係
03 因發生新冠疫情之不可抗力天災，兼以不可歸責被告之政府
04 法令變更等因素所導致，被告自得依系爭買賣契約第12條第
05 1項約定，主張受影響期間得順延工期。系爭預售屋無法如
06 期取得使用執照，係因發生新冠疫情之不可抗力天災，兼以
07 疫情期間通報確診、強制隔離等政府政策而導致，均屬不可
08 歸責於被告之事由，依民法第230條，被告不負給付遲延利
09 息責任。本件系爭買賣契約係締結於新冠疫情發生之前，新
10 冠疫情遍及全國且持續將近4年時間，影響層面之廣，非系
11 爭買賣契約締結當時得以先前經驗所能預料，若本件仍強按
12 系爭買賣契約第12條第1項約定以111年12月31日為取得使用
13 執照期限，不履行時即要求被告依約負全部之給付遲延利息
14 責任，對被告顯失公平，被告主張倘認本件被告須給付原告
15 遲延利息，則被告主張應依民法第227條之2第1項規定，應
16 減少被告給付遲延利息之金額。從工期比較表可知，「聯上
17 海棠」大樓規劃於106年12月16日開工，預計於111年12月31
18 日驗收及取得使用執照。被告亦遵期於106年12月16日開
19 工，截至108年11月21日新冠疫情開始前，實際施工進度比
20 預定進度遲延85日，但自從新冠疫情發生後，缺工缺料問題
21 日益嚴重，工程遲延日數迅速增加，導致大樓實際完工時已
22 較預定進度遲延307日，最終遲延290日才取得使用執照，是
23 大樓遲延完工責任實不可完全歸責於被告。新冠疫情為不可
24 抗力且非可歸責被告之事由，其影響本件工程之工期，依行
25 政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第11003006531
26 號函，其中第三級警戒自110年5月19日起至110年7月26日止
27 共69天，延長工期以0.5計，共35天，非第三級警戒自110年
28 7月27日至112年4月30日止共643天，延長工期以0.15計，共
29 96天，合計影響施工期間131天。本件工程自107年1月1日開
30 工至112年10月17日取得使用執照期間，108年8月24日、112
31 年7月27日、7月28日、9月4日，四天為颱風天，臺南市政府

01 發布停止上班；另107年有12天、108年有14天、109年有9
02 天、110年有15天、111年有3天、112年有6天，計59天，當
03 日雨量達50毫米以上，其中107天有3天、108年有1天、109
04 年有2天、110年有3天、112年有2天，計11天，當日雨量達1
05 30毫米以上計11天，合計81天（59天+(11天x2)），依臺南市
06 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
07 點(三)，工期應予展延。本件大樓消防圖說於開工前本經臺南
08 市政府消防局審核通過，被告並依圖施工，嗣消防局以圖說
09 與法規不符為由要求被告修改，被告112年3、4月間與消防
10 局溝通，消防局於112年5月26日召開內部會議，仍要求被告
11 變更圖面並依圖面修改工程，導致被告無法按圖施作延誤60
12 天，於112年10月3日始取得消防核可函，此延誤非可歸責於
13 被告。各樓層之水、電管線於澆注混凝土前應先埋設，本件
14 大樓承購戶有173戶申請客變，其中139戶涉及水、電管線、
15 隔間位置變動，被告需變更設計，以每戶變更影響工期半天
16 計算，共影響工期07天。綜上，本件大樓因新冠疫情影響工
17 期131天，颱風天4天、雨天81天停工，消防圖審延誤60天，
18 客戶變更管線位置及隔間增加70天工期，共346天均非可歸
19 於被告事由所致。本件契約第12條第2項之約定，為損害賠
20 償總額預定性質，衡酌原告系爭房地面積28.89坪以每坪13
21 7,000元購買，113年系爭房地所坐落大樓其實價登錄每坪平
22 均單價305,000元，原告受有4,853,520元之利益，並無損
23 害，原告猶請求128,696元要實過高，應依民法第252條酌減
24 至0。原告至112年10月17日（使用執照取得之日）繳納之房
25 地價款為879,000元，要非原告所稱之887,564元。兩造土地
26 房屋預售買賣契約書第5條第2項約定：「依第三條計算之土
27 地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分
28 賣方均應全部找補；其超過部分買方只找補百分之二為限
29 （至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找
30 補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以
31 各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交

01 屋時結算」。系爭房屋出售面積28.89坪，登記面積29.28
02 坪，原告應找補49,885元，被告以該找補金額主張與原告請
03 求之金額抵銷。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負
04 擔。若受不利判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

05 三、得心證之理由：

06 (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，
07 民事訴訟法第277條前段定有明文。是民事訴訟如係由原告
08 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
09 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
10 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。再
11 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
12 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
13 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
14 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。
15 民法第153條定有明文。復按當事人締結之契約一經合法、
16 合意成立，雙方均應受其拘束。另按解釋意思表示，應探求
17 當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明
18 文，是解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當
19 事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及
20 過去之事實、交易上之習慣、政令上的變動等其他資料，本
21 於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、
22 主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法
23 律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面
24 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
25 真意，此為契約解釋應依循之客觀性原則。

26 (二)原告主張上情，並提出系爭房地買賣契約書、臺南市政府工
27 務局112年8月7日(112)字第00000000號使用執照、被告之
28 客戶以開立發票明細表為證，被告對於兩造有簽定系爭買賣
29 契約之事實，及系爭建案依約應於111年12月31日前取得使
30 用執照，被告至112年10月17日始取得使用執照等情不爭
31 執，惟否認有原告主張之符合系爭買賣契約第12條第2款的

01 情事，並以前詞為辯。是本件爭點在於原告依系爭買賣契約
02 第12條第2項約定請求被告給付如訴之聲明，是否有理：

03 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
04 築工程應在民國107年01月01日之前開工，民國111年12月31
05 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，
06 並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延：(一)因天災
07 地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
08 (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
09 影響期間。二賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照
10 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
11 息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同
12 賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」(調字卷第2
13 6、27頁)，可知系爭建案本應於111年12月31日前取得使用
14 執照，惟實際取得時間則為112年10月17日，此為兩造所是
15 認，並有使用執照在卷可考(調字卷第47頁)，是此部分事
16 實，堪可認定。

17 2.承上，被告取得使用執照之時間，確有逾越系爭買賣契約第
18 12條第1項本文之情事，惟觀同條項但書針對不可抗力、非
19 可歸責賣方之事由，則有可以順延期間的例外約定。被告援
20 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
21 的事由，並提出臺南市政府工務局函令為證；觀之內容，臺
22 南市政府工務局110年1月13日南市工管一字第1100114893號
23 函：「有關因應嚴重特殊傳染性肺炎及產業缺工問題，建造
24 執照及雜項執照增加建築施工期限2年一案，依本局110年1
25 月13日南市工管一字第1090461286A號函令發布實施，請貴
26 單位轉知所屬，請查照。(受文者：臺灣區綜合營造業同業
27 公會臺南市辦事處一處)」，臺南市政府工務局110年1月13
28 日南市工管一字第1090461286A號令：「有關本市建築期限
29 之增加，請依下列規定辦理：一、自99年12月25日至110年1
30 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
31 核發日期為準)，且已申報勘驗者，其建築期限增加2年，

01 無須另行申請。但於本令發布前已失效之執照、免申報勘驗
02 之案件或經本局勒令停工且未經同意復工者，不適用之。

03 二、上開增加建築期限之規走，不妨礙依建築法第53條第2
04 項規定之展期申請。」，110年6月18日南市工管一字第1100
05 684845號令：「有關本市建築執照建築期限，依下列規定辦
06 理：一、自99年12月25日至110年12月31日間已領得之建造
07 執照及雜項執照，其建築期限自動增加2年，無需另行申
08 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
09 工管一字第1090461286A號令自動增加建築期限2年之案件，
10 不適用之。二、本局110年1月13日南市工管一字第10904612
11 86A號令自本令發布之日起停止適用。」，111年7月25日南
12 市工管一字第1110785586號令：「本局110年6月18日南市工
13 管一字第1100684845號令，其適用範圍延長為111年12月31
14 日前已領得之建造執照及雜項執照，且仍為有效者。」(南
15 簡字卷第43-49頁)，可知臺南市政府工務局針對就符合上開
16 期日之前已經取得建造執照的起造人，均自動增加其兩年的
17 建築期限，且該增加建築期限是自動生其效力，也未再加入
18 其他要件或條件，亦即屬於一般性、普遍性的建築期限延
19 長。系爭建案係臺南市政府工務局於104年8月24日以(104)
20 南工造字第02933號建造執照准予給照等情，有前揭使用執
21 照內文供卷可考(另參系爭買賣契約第2條，調字卷第16
22 頁)，核之臺南市政府工務局前揭函令，系爭建案也在自動
23 增加兩年建築期限的適用範圍，應屬明確。

24 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
25 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
26 非中國大陸籍確診個案)，109年1月24日，中央流行疫情指
27 揮中心疫情提升為二級開設，同年2月27日，因應國際疫情
28 緊急，行政院宣布中央流行疫情指揮中心提升為一級開設，
29 同年3月11日，隨著病例數量和受災國家快速增加，世界衛
30 生組織(World Health Organization，縮寫為WHO)宣布這次
31 疫情為全球「大流行」(Pandemic disease；亦即一種新病

01 原體在人群中出現；病原體可感染人，並能引起嚴重症狀；
02 病原易傳染，特別是在人與人之間傳染)，110年5月19日中
03 央流行疫情指揮中心將新冠肺炎第三級警戒範圍擴大至全
04 國，直至112年5月1日，「嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-1
05 9)」調整為第四類傳染病，中央疫情指揮中心正式解編等
06 情，為本院審判職務上已知事項。酌之系爭建案於104年8月
07 24日取得建造執照，開工日期為105年8月9日，依約應於111
08 年12月31日前完成主、附屬建物及必要設施(依使用執照之
09 記載，竣工日期為112年8月8日)，然該建案自取得建造執照
10 之後第5年即109年1月，我國即進入新冠疫情爆發期間，直
11 至112年8月間竣工，其建築期間亦經歷疫情爆發之期間甚
12 明。而該新冠疫情事件乃是全球大流行、影響全球的疾病傳
13 染事件，甚至政府機關直接以第三級警戒方式防疫，其影響
14 層面既深且廣，已屬於不可抗力事由，亦即人力所不能抗
15 拒，任何人縱加以最嚴密之注意，亦不能避免之事由。因
16 此，被告稱未依約定期限取得使用執照，係因新冠疫情影響
17 等情，若合符節。是被告主張有系爭房屋買賣契約第12條第
18 1項第1款不可抗力事由，良非無據。

19 4.再者，依建築法第53條第1項規定，主管機關於發給建造執
20 照時，應核定其建築期限。依此，建築期間應屬主管機關所
21 為發予建造執照之行政處分的內容之一部分；系爭建案業經
22 臺南市政府工務局之上揭函令給予自動增加兩年的建築期
23 限，已如前述，則系爭建案原來核定的建築期限已發生延長
24 兩年建築時限的效果。乃依系爭建案的使用執照及契約約定
25 所揭，其開工日為105年8月9日，原定於111年12月31日前完
26 成主、附屬建物及必要設施，亦即其前開建築期間原為2,33
27 5天即6年4月22日即76個月的時間，因前揭函令之效力使該
28 核定發生延長兩年即24個月的效果，則前開建築期間之期限
29 應為延長為3,065天，其延長幅度比例為原期間再加0.31
30 倍。而此之建築期限延長的效力，是一般性、普遍性的期限
31 調整，乃有鑑於因應全球性的疫情災況有以致之，則兩造簽

01 訂的買賣契約，涉及到期限約定者，應本於相同的考量而在
02 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
03 幅度比例，調整延長契約中的期限，如此才能符合該疫情災
04 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
05 義之衡平；蓋在全球性的新冠疫情期間當中，其影響層面之
06 廣，凡與人類相關之活動、業務、事務無不受其牽動，在工
07 程方面自然也可能影響工程與建築人力、材料、資金、程
08 序、進度各方面的主客觀運用、運作狀態，且又於對於各領
09 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
10 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
11 主要背景原由，亦即也是考量該疫情影響深廣之度後，衡量
12 取捨微觀層面而以巨觀角度，執一設定其期限的因應方式；
13 此疫情之變局與主管機關就其建築期限統一延長之決定，亦
14 應反映於當事人之契約解釋始符合契約在期間、期限方面約
15 定的公允性。循此，系爭建案本應於111年12月31日前取得
16 使用執照，實際取得時間則為112年10月17日，較之原約定
17 期限逾越290日，然基於前述說明，考量前開疫情爆發後之
18 特殊情形，109年1月21日疫情爆發後至原應取得使用執照之
19 111年12月31日，其期間尚有1075日，依前揭建築期限整體
20 延長0.31倍之尺度，其自疫情爆發之後取得使用執照之時限
21 應調整為增加0.31倍亦即1408.25日的時限，依此，被告在
22 原定應取得使用執照期限之後的333日之內取得，均難謂有
23 違反系爭買賣契約第12條第2項之情事。原告主張被告超過
24 原約定時限290日取得使用執照固屬事實，衡之因疫情而延
25 長之時限比例，即不發生逾越時限之法律效果。放諸於契約
26 解釋上，此種情況可以是系爭房屋買賣契約第12條第1項本
27 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
28 不可抗力事由而延長期限之結果。

29 5.從而，被告並無違反系爭買賣契約第12條第1項本文之情
30 形，原告依同條第2項約定請求被告給付遲延利息，自屬無
31 據，難以准許。

01 (三)綜上，原告依系爭買賣契約第12條第2項約定請求被告給付
02 如訴之聲明，並無理由，應駁回之。原告之訴既經駁回，其
03 假執行之聲請亦失附麗，應併駁回之。

04 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
05 資料，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述。

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

08 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

09 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

10 法 官 盧 亨 龍

11 以上正本係照原本作成。

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

14 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

15 書記官 彭蜀方