

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1568號

原告 楊朝富
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 黃薇真

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣103,457元，及自民國113年8月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣2,540元由被告負擔百分之43，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息，其餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣103,457元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：兩造於民國107年4月6日簽訂土地房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定由伊以新臺幣（下同）830萬元向被告買受「聯上海棠」大樓（下稱系爭大樓）建案編號B6棟9樓預售屋、停車位及基地應有部分（下合稱系爭房地）。依系爭契約第12條第1項約定，被告應於111年12月31日前取得系爭大樓使用執照，惟被告遲至112年10月17日始取得使用執照，已延遲290天，依系爭契約第12條第2項約定，被告應按伊已付房地價金，給付每日以萬分之5計算之遲延利息。又伊於被告取得使用執照（即112年10月17日）前，已繳納房地價款165萬元，依系爭契約第12條第2項約定，伊得請求被告應給付遲延利息239,250元（計算式： $0000000 \times 290 \times 5 / 10000 = 239250$ ）及法定利息等語，並聲明：被

01 告應給付原告239,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
02 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 二、被告則以：

04 (一)兩造固於107年4月6日簽署系爭契約，並於系爭契約第12條
05 第1項約定，伊公司應於111年12月31日前取得使用執照。惟
06 伊公司興建系爭大樓期間，因新冠肺炎疫情對營建業發生鉅
07 大衝擊，臺南市政府工務局乃以行政命令規定自99年12月25
08 日至111年12月31日期間已領得該市建築執照之建築案者，
09 均自動延長2年之建築工期，可見主管機關認為營建業受疫
10 情影響之期間為2年。伊公司係於104年間取得系爭大樓之建
11 照執照，已符合上開行政命令所示建築工期延長2年之情
12 形，是依系爭契約第12條第1項但書約定及上開行政命令，
13 伊公司取得使用執照之期間，即因此順延2年至113年12月31
14 日，而伊公司既已於112年10月17日取得使用執照，並未違
15 反系爭契約第12條取得使用執照期限之約定，自不負遲延責
16 任。

17 (二)又我國中央流行疫情指揮中心於109年1月20日成立，自109
18 年3月19日起全面禁止外籍人士入境，其後於110年5月19日
19 防疫警戒等級提升至第三級，新冠肺炎疫情屬天災，與系爭
20 契約第12條第1項第1款之「天災」概念相符，屬不可抗力之
21 因素。另因我國政府對於新冠肺炎疫情採高度強制管制之疫
22 情期間通報確診、強制隔離等防疫措施，致系爭大樓之完工
23 受到政府之管制政策而推遲，符合同條第12條第1項第2款
24 「政府法令變更」之事由。是伊公司自得依系爭契約第12條
25 第1項但書約定，主張受影響工期日數如下，而得順延取得
26 使用執照之日期：

- 27 1. 關於新冠肺炎疫情影響工期部分：依行政院公共工程委員會
28 110年6月18日工程管字第11003006531號函，其中第三級警
29 戒自110年5月19日起至110年7月26日止共69天，延長工期以
30 0.5計，共35天，非第三級警戒自110年7月27日至112年4月3
31 0日止共643天，延長工期以0.15計，共96天，合計影響施工

01 期間131天。

02 2. 關於颱風、下雨影響工期部分：108年8月24日、112年7月27
03 日、7月28日、9月4日，4天為颱風天，臺南市政府發布停止
04 上班。另依施工期間之當日累積雨量，共計有81天，已達
05 「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
06 事項」第5點(三)、(四)所定之展延工期標準。

07 3. 關於消防圖審及客戶申請變更設計延誤工期部分：系爭大樓
08 消防圖說於開工前本經臺南市政府消防局審核通過，伊公司
09 已依圖施工，嗣該局以圖說與法規不符為由要求伊公司修
10 改，致伊公司無法按圖施作延誤60天，於112年10月3日始取
11 得消防核可函，此延誤非可歸責於伊公司。又系爭大樓各樓
12 層之水、電管線均應先於澆注混凝土前埋設，惟大樓承購戶
13 有173戶申請客變，其中139戶涉及水、電管線、隔間位置變
14 動，致伊公司需變更設計，以每戶變更影響工期半天計算，
15 共影響工期70天。

16 (三)另新冠肺炎疫情之發生，非契約締結當時所能預料，若本件
17 仍按系爭契約第12條第1項約定，以111年12月31日為取得使
18 用執照期限，並命伊公司負遲延利息責任，對伊公司顯失公
19 平，本件應依民法第227條之2第1項規定，酌減原告遲延利
20 息之請求。又系爭契約第12條第2項約定乃損害賠償總額預
21 定性質，衡酌原告係以每坪162,000元購買系爭房地，對照1
22 13年間系爭房地所坐落大樓之實價登錄每坪平均單價305,00
23 0元，原告反而受有6,078,900元之增值利益，並無損害，則
24 原告請求遲延利息239,250元實屬過高，亦應依民法第252條
25 規定予以酌減至零。

26 (四)此外，系爭契約所載之房屋出售面積為42.51坪，惟實際登
27 記面積為43.22坪，依系爭契約第5條第2項約定，原告應給
28 付伊公司找補款75,568元，是伊公司主張以該找補款債權與
29 原告本件請求之遲延利息債權相抵銷等語置辯。並聲明：(一)
30 原告之訴駁回。(二)若受不利判決，願供擔保，請准免為假執
31 行之宣告。

01 三、下列事項為兩造所不爭執(見本院卷第95、240頁)，並有土
02 地房屋預定買賣契約書、使用執照、客戶已開立發票明細、
03 找補金額計算表、土地所有權狀及建物所有權狀等件附卷可
04 參(見本院調卷第15、17頁、本院卷第117、119、145至236
05 頁)，自堪信實在：

06 (一)原告於107年4月6日向被告購買系爭房地，並簽訂系爭契
07 約，依系爭契約第12條第1項約定，被告應於111年12月31日
08 之前完成系爭大樓之主建物、附屬建物及使用執照所定之必
09 要設施，並取得使用執照，惟被告遲至112年10月17日始取
10 得使用執照，已延遲290日。

11 (二)原告於被告112年10月17日取得使用執照前，已給付買賣價
12 款165萬元。

13 (三)若原告應依系爭契約第5條約定給付找補款，則找補款金額
14 應結算為75,568元。

15 **四、**本件爭點：(一)原告請求被告按已付系爭房地價金給付以萬分
16 之5計算遲延利息，有無理由？(二)被告抗辯本件有民法第227
17 條之2第1項情事變更原則適用，有無理由？(三)被告抗辯違約
18 金過高，應予酌減，有無理由？(四)被告為抵銷抗辯是否有理
19 由？茲分述如下：

20 (一)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
21 利息，有無理由？

22 1. 經查，系爭契約第12條約定：「一、本預售屋之建築工程應
23 在107年1月1日之前開工，111年12月31日之前完成主建物、
24 附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但
25 有下列情事之一者，得順延：(一)因天災地變等不可抗力
26 之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法
27 令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
28 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一
29 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。
30 若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，
31 雙方同意依違約處罰規定處理。」(見本院卷第157、158

01 頁)。被告依約應於111年12月31日完成主建物等，並取得
02 使用執照，卻遲於112年10月17日始取得使用執照，已逾期2
03 90日，扣除原告所自認被告於施工期間因新冠肺炎疫情影響
04 工期之69日，以及因颱風而不能施作之4日(見本院卷第95
05 頁)，原告主張被告逾期217日(290-69-4=217)，即屬有
06 據。

- 07 2. 被告雖抗辯臺南市政府工務局因應新冠肺炎疫情，發布行政
08 命令，明定建築期限增加2年，且新冠肺炎疫情屬天災，施
09 工期間確診人數達672人，並因政府採高強度管制之防疫措施，
10 符合政府法令變更之事由，是被告於112年10月17日取
11 得使用執照合於系爭契約第12條第1項但書事由云云，並提
12 出臺南市政府工務局110年1月13日南市工管一字第11001148
13 93號函、臺南市政府工務局110年1月13日南市工管一字第10
14 90461286A號令、臺南市政府工務局110年6月18日南市工管
15 一字第1100684845號令、臺南市政府工務局111年7月25日南
16 市工管一字第1110785586號令、工期比較表、行政院公共工
17 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
18 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
19 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
20 確診人員統計表等件為證(本院卷第31至53、75至87頁)。
21 惟臺南市政府工務局所發布建造執照施工期間增加2年部
22 分，乃主管機關通案就其所職掌業務所發布之命令，但主管
23 機關是否展延建造執照或建築期限之期間，與系爭契約第12
24 項第1項但書所定各款事由並不相符，復參以疫情期間政府
25 並未強制建築停工，被告提出之確診人員統計表亦僅能證明
26 確診之人數而已，無從證明被告有何因疫情而逾期取得使用
27 執照之具體情事，況且原告已同意扣除警戒第三級期間69日
28 之疫情部分，自難認被告有何因疫情再延長工期之必要。
- 29 3. 被告另抗辯因下雨影響工期81天云云，並提出之雨量資料
30 (見本院卷第63第73頁)為憑。惟查上開雨量資料，係以整
31 個台南市為觀測地點，不能證明系爭大樓之施工地點即有雨

01 量超標之情形。何況被告從未具體指明系爭大樓之工程因下
02 雨受有何等影響，復未舉證本件確有因下雨致被告逾期取得
03 使用執照，此部分主張要無可取。

04 4. 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
05 被告，得展延工期云云。惟查被告興建工程本即應確保各項
06 圖說合於法規，並取得政府之各項核可，以利完工，被告於
07 112年10月3日始取得消防核可函，顯屬可歸責於被告之事
08 由。又被告有全權決定是否准許客戶申請變更設計，是本件
09 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
10 事由。被告此部分之抗辯，均不可採。

11 5. 承上所述，本件計算遲延利息時，應以遲延完工天數217日
12 計算之。從而，依系爭契約第12條第1項約定，原告請求被
13 告給付遲延利息179,025元（即：165萬元×217×5/10000），
14 於法即屬有據。

15 (二)被告抗辯本件有民法第227條之2第1項情事變更原則適用，
16 有無理由？

17 按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
18 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
19 原有之效果，為民法第227條之2第1項所明定。旨在規範契
20 約成立後，有訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁
21 量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失，故以
22 有非契約成立當時所得預料之情事變更為其要件之一。查被
23 告所抗辯因新冠肺炎疫情之影響致其遲延取得使用執照部
24 分，並無理由，已如上述，則被告復以疫情之情事變更為據
25 請求減少其違約給付，實難認可採。

26 (三)被告抗辯違約金過高，應予酌減，有無理由？

27 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
28 252條固有明文。惟預售屋應記載事項，乃行政院消費者保
29 護委員會（101年改制為行政院消費者保護會，下稱消保
30 會）依消費者保護法第17條第1項之授權，經斟酌現今社會
31 預售屋買賣之現況，衡量企業經營者與消費者間之關係，並

01 為達保護消費者權益，促進消費安全，提昇消費品質之立法
02 目的，本於其專業判斷而為規定。且違約金之約定，為當事
03 人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱
04 衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之
05 程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，
06 原則應受該違約金約定之拘束（最高法院110年度台上字第2
07 345號、110年度台上字第2381號判決意旨參照）。被告既為
08 系爭大樓建商，對於系爭契約之內容及履約期限等事宜，於
09 訂約前均知之甚詳，當已考量影響其遵期履約能力之各項
10 主、客觀因素而為約定。故根據前述說明，兩造均應受系爭
11 契約拘束，且被告遲延取得使用執照已逾217日，違約情節
12 非輕，被告亦未舉證證明系爭大樓遲延有何不可歸責於己，
13 而得減輕責，自難認有何違約金過高而應酌減之事由。

14 (四)被告為抵銷抗辯是否有理由？

- 15 1. 本件被告抗辯其出售予原告之房屋面積為42.51坪，惟最後
16 實際登記面積為43.22坪，原告應給付找補款75,568元，並
17 提出面積差異表、契約內容及所有權狀影本為證（本院卷第
18 107至119頁）。經查，系爭契約第5條第2項約定：「依第三
19 條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤
20 差……其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不
21 超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土
22 地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得
23 之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。」
24 （見本院卷第153頁），顯見兩造於交屋時負有結算義務，且
25 原告不爭執被告依系爭契約第5條第2項所結算之找補款金額
26 為75,568元，則依系爭契約第5條第2項約定，被告自得向原告
27 請求給付找補款75,568元。至原告雖主張被告職員辦理交
28 屋結算時，已口頭表示不再向其請求面積找補款云云，並提
29 出交屋資料收執表為憑（見本院卷第243頁），惟該交屋資料
30 收執表並無任何關於找補款不予請求之記載，原告復就此部分
31 之主張未舉證以實其說，自難認可採。

01 2. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
02 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條第1項
03 本文定有明文。查原告依系爭契約第12條第2項約定，原告
04 得請求被告給付遲延利息179,025元，已如前述；又依系爭
05 契約第5條第2項約定，被告得向原告請求給付找補款75,568
06 元，亦如前述，以此觀之，兩造互負有債務，且債務種類相
07 同，均已屆清償期，具有抵銷適狀，則被告所為抵銷抗辯應
08 為有理由，經抵銷後，原告尚得向被告請求103,457元（計
09 算式：000000-00000=103457）。

10 五、綜上所述，原告依系爭契約第12條第2項約定，請求被告給
11 付103,457元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月9日（見
12 本院調卷第3頁所示送達證書）起至清償日止，按週年利率
13 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
14 求，則無理由，應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
16 與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

17 七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項規定適用簡
18 易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第
19 3款之規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保，聲
20 請准為免假執行之宣告，核無不符，爰酌定相當擔保金額准
21 許之。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

24 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

25 法 官 俞亦軒

26 以上正本證明與原本無異。

27 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
28 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
29 審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

31 書記官 鄭伊汝