

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事裁定

113年度南簡字第977號

原告 鄭微娟
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

上列當事人間給付遲延利息事件，本院裁定如下：

主 文

本件應再開言詞辯論，並指定民國114年2月11日下午2時15分在本院第19法庭行言詞辯論，特此裁定。

兩造就附件所示之「本院草擬之爭點整理」，若有不同意見，請於民國114年2月5日前提出書狀陳明具體之意見。

中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 洪碧雀

上列為正本係照原本作成。

本件不得抗告。

中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

書記官 林政良

附件：本院草擬之爭點整理（113年度南簡字第977號）

一、兩造不爭執之事項：

(一)原告於108年12月13日向被告購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地及其上同段2020建號即門牌號碼臺南市○○區○○路000號25樓之6建物（下稱系爭預售屋），雙方並簽訂土地房屋預售買賣契約書（系爭預售屋之出售面積共計為42.51坪）。

(二)系爭預售屋之登記總面積為43.22坪。

(三)系爭預售買賣契約書之條款各約定如下：

1.第12條開工及取得使用執照期限，約定：「一、本預售屋

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

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

17 (四)系爭預售屋於112年10月17日取得使用執照，延遲290天。

18 (五)原告至系爭預售屋使用執照取得日112年10月17日止，已繳
19 納房地價款1,827,000元。

20 (六)臺南市政府工務局於110年1月13日以南市工管一字第110011
21 4893號函、於110年1月13日以南市工管一字第1090461286A
22 號令、於110年6月18日以南市工管一字第1100684845號令、
23 於111年7月25日以南市工管一字第1110785586號令，允許99
24 年12月25日至111年12月31日期間已領得該市建築執照之建
25 築案者，增加其建築施工期限2年，且無須另行申請。

26 (七)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
27 中心該日宣布臺灣確診首例境外移入個案），臺南市疫情警
28 戒第三級期間自110年5月19日起至110年7月26日，合計69
29 日；非第三級期間自110年7月27日起至112年4月30日止，合
30 計643天（110年5月19日中央流行疫情指揮中心將新冠肺炎
31 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

01 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
02 戒)。

03 (八)被告於系爭預售屋施工期間，遇有颱風宣布停止上班4天、
04 下雨81天。

05 二、兩造之爭執事項：

06 (一)原告主張依系爭預售屋買賣契約書第12條第1項約定請求被
07 告給付遲延利息267,960元(1,848,000元 \times 290天 \times 5/10000)
08 及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百
09 分之5計算之利息，有無理由？

10 1.被告抗辯依臺南市政府工務局之行政命令，其僅須於113
11 年12月31日前(契約原約定111年12月31日延長2年)取得
12 使用執照即未違反系爭預售買賣契約取得使用執照期限之
13 約定，有無理由？

14 2.被告遲延完工，是否係因天災(疫情)不可抗力因素或其
15 他不可歸責於被告之事由所致？如是，則被告得主張展延
16 之影響天數為幾天？

17 (1)被告抗辯系爭預售屋於施工期間，因遇有新冠疫情影響
18 工期131天、颱風宣布停止上班4天、下雨81天、消防圖
19 審延誤60天、客變延誤70天(合計346天)等不可抗力
20 或其他不可歸責於被告之事由，致無法施工而停工，依
21 系爭預售屋買賣契約書第12條第1項約定應順延工期，
22 是否有據？

23 (2)原告主張系爭預售屋於施工期間，縱新冠疫情亦應依實
24 際工人遭隔離有強制停工之事責做判斷(即應依個案事
25 實順延天數)，並非依公家機關之上班日進行施工進度
26 之調配，且大雨天、強風天，本為被告於與原告簽約前
27 應自行評估之工程風險，豈有將此等遲延風險轉嫁予消
28 費者承擔之理？另消防圖審延誤60天、客變延誤70天，
29 均非正當展延工期之事由；且工務局展延建照期限2
30 年，屬於行政管理措施，其展延內容與使用執照無涉，
31 不得據以政府法令變更而為不可歸責於被告之事由，是

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17

否可採？

- (三)若被告有違反系爭預售買賣契約取得使用執照期限之約定之情，則被告以系爭違約金約定之數額過高，請求法院酌減數額，有無理由？如有，應酌減之數額為何？
- (四)被告以系爭工程期間發生新冠疫情為由主張情事變更原則，請求原告減少遲延利息之金額，有無理由？即本件是否符合民法第227條之2第1項之規定？
- 1.兩造簽訂系爭預售買賣契約後是否發生情事變更？
 - 2.若是，該情事變更之情形是否兩造於締約時所得預料？
 - 3.被告依系爭預售買賣契約之約定而為給付，是否顯失公平？
 - 4.若本件有情事變更原則之適用，應如何減少或變更給付？
- (五)被告以原告所有之系爭預售屋出售面積為42.51坪、登記總面積為43.22坪，原告應找補87,909元為由，主張依系爭預售買賣契約第5條第2項約定對原告有房地面積誤差價款找補債權，而與原告請求之遲延利息相互抵銷，有無理由？