

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度南簡字第254號

原告 翁靖惠
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6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣290,238元，及自民國113年12月28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、訴訟費用由原告負擔其中百分之25，餘由被告負擔並應於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。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣290,238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：

(一)原告於民國107年12月22日向被告購買坐落於臺南市○○區○○段000地號土地及被告所建「聯上海棠」大廈（下稱系爭建案）、編號：A1棟25樓之預售屋（下稱系爭房屋），並簽訂土地房屋預售買賣契約書（下稱系爭契約）。依系爭契約中第12條第1項約定，被告應於111年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，惟被告遲於112年10月17日方取得使用執照，已遲延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。

(二)系爭契約買賣價金為新臺幣（下同）13,700,000元，原告至

01 112年10月17日取得使用執照之日止，已繳納房地價款2,67
02 5,000元，被告應按每日1,337.5元【計算式：2,675,000×5/
03 10,000=1337.5】之標準，給付原告給付遲延290日之違約
04 金，共計387,875元【計算式：1337.5×290=387,875】。為
05 此，依系爭契約約定，提起本件訴訟等語。

06 (三)並聲明：

07 1. 被告應給付原告387,875元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
08 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

09 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告主張：

11 (一)系爭契約第12條第1項約定：「有下列情事之一者，得順
12 延：因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其
13 停工期間。因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發
14 生時，其影響期間。」

15 (二)系爭建案興建期間，於108年年底起因新冠病毒疫情肆虐，
16 全球多處封城，導致原物料運輸不易、商品生產製造期程遲
17 延，全球供應鏈大亂；臺南市政府工務局為因應疫情，以行
18 政命令規定自99年12月25日至111年12月31日期間已領得該
19 市建築執照之建築案者，增加其建築施工期限2年，且無須
20 另行申請，可知主管機關認為建造業受疫情及產業缺工影響
21 之期間為2年，而使用執照是在建築完工之後才能申請，則
22 取得使用執照之約定期限，自應隨上述建築執照之建築期限
23 向後延期2年。系爭建案符合上述臺南市政府工務局行政命
24 令之規定，故依系爭契約第12條第1項之規定及臺南市政府
25 工務局之行政命令，被告於113年12月31日前取得使用執照
26 即屬履行系爭契約之約定。本件被告於112年10月17日取得
27 系爭房屋使用執照，並未違反系爭契約取得使用執照期限之
28 約定，自不負遲延責任。

29 (三)為因應疫情，我國自109年3月19日起全面禁止外籍人士入
30 境、於110年5月19日防疫警戒等級提升至第三級，並陸續發
31 展強制隔離等防疫措施，致使缺工，並衝擊各項產業，其中

01 營建業面臨進口砂石、磁磚等供應斷鏈、減產及缺工問題，
02 且疫情期間興建系爭建築廠商之確診人員統計有672人，被
03 告也因此遇到缺工缺料之窘境，導致興建進度嚴重遲延。新
04 冠疫情屬天災，與系爭契約第12條第1項第1款的「天災」概
05 念相符，屬不可抗力之因素；另因我國政府對於新冠疫情採
06 高度強制管制之疫情期間通報確診、強制隔離等防疫措施，
07 致系爭房屋之完工受到政府管制政策而推遲，符合同條項第
08 2款之「政府法令變更」之事由。從而，系爭建築遲延完工
09 顯然係因發生新冠疫情之不可抗力天災，兼以不可歸責被告
10 之政府法令變更等因素所導致，被告得主張受影響期間得順
11 延工期。

12 (四)依民法第230條規定，系爭房屋無法如期取得使用執照，是
13 因發生新冠疫情之不可抗力天災，兼以疫情期間通報確診、
14 強制隔離等政府政策而導致，此觀108年11月21日新冠疫情
15 發生前，被告實際施工進度比預定進度遲延85日；疫情發生
16 後，遲延日數始迅速增加，最終遲延290日才取得使用執
17 照，系爭房屋遲延完工之責任不可完全歸責於被告，被告應
18 不負給付遲延利息責任。又我國實務多肯認SARS疫情之發
19 生，屬契約成立後非當時所得預料之情事變更，得依民法第
20 227條之2第1項變更原有之效果。本件系爭契約係締結於新
21 冠疫情發生之前，對照我國92年間發生之SARS疫情，持續期
22 間約1年，主要疫區亦非遍及全國；反之新冠疫情遍及全國
23 且持續將近4年，影響層面之廣，自非系爭契約締結當時所
24 得預料。準此，若本件仍按系爭契約之約定要求被告依約負
25 全部之給付遲延責任，對被告顯失公平，倘認本件被告須給
26 付原告遲延利息，應依民法第227條之2第1項規定，減少遲
27 延利息之金額。

28 (五)另被告主張非可歸責於被告事由所致而延誤之工期共370
29 天，如下所述：

30 1. 新冠疫情影響本件工程之工期，依行政院公共工程委員會11
31 0年6月18日工程管字第11003006531號函，其中第三級警戒

01 自110年5月19日起至110年7月26日止為69天；非第三級警戒
02 自110年7月27日至112年4月30日止為643天，延長工期以0.1
03 5天計，為96天，合計影響施工期間165天。

- 04 2. 依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
05 事項第5點「…24小時累積雨量達50毫米以上，且其中至少
06 一小時雨量達15毫米以上，工期展延一天，24小時累積雨量
07 達130毫米以上，當日及隔天工期展延兩天。」。查本件工
08 程自107年1月1日開工至112年10月17日取得使用執照期間，
09 臺南市安平區24小時累積雨量在50毫米以上有53天、在130
10 毫米以上有9天，故合計共71天【計算式： $53 + (9 \times 2) = 71$ 】，
11 又有4天為颱風天(108年8月24日、112年7月27日、7月
12 28日、9月4日)，臺南市政府宣布停止上班上課，共75天。
- 13 3. 系爭建案之消防圖說於開工前經臺南市政府消防局審核通
14 過，惟消防局嗣後以消防圖說與法規不符為由要求被告修
15 改，致被告無法按圖施作並延誤工期60天。
- 16 4. 系爭建案之承購戶中有173戶申請客戶變更設計，其中139戶
17 涉及水、電管線、隔間位置變動，致被告需變更系爭建案之
18 設計，以每戶客戶變更設計影響工期為0.5天計算，共計影
19 響工期70天。

20 (六)民法第252條規定「約定之違約金額過高者，法院得減至相
21 當之數額。」。系爭契約第12條第2項之約定，為損害賠償
22 總額預定性質，原告係以每坪21萬元購買系爭房屋，惟系爭
23 建案113年實價登錄為每坪平均單價30萬5,000元，原告受有
24 利益，並無損害，原告猶請求387,875元實過高，應酌減至0
25 元。

26 (七)若認被告應給付遲延利息，系爭契約出售面積為50.96坪、
27 登記面積為51.46坪，原告應找補90,410元予被告，被告主
28 張以該找補金額與原告請求金額抵銷等語。

29 (八)並聲明：

- 30 1. 請求駁回原告之訴。
31 2. 願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項：

- 02 (一)原告於107年12月22日向被告購買系爭建案內之系爭房屋及
03 其所屬基地，並簽訂系爭契約。
- 04 (二)系爭房屋依系爭契約第12條第1項本文之約定，應於107年1
05 月1日前開工，111年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用
06 執照所定之必要設施，並取得使用執照。
- 07 (三)系爭建案實際於112年10月17日取得使用執照，逾上述(三)預
08 定完工期限290天。
- 09 (四)原告於112年10月17日已繳系爭房地價款2,675,000元，如依
10 系爭契約第12條第2項計算，遲延利息為每日1,337.5元【計
11 算式： $2,675,000 \times 5 / 10,000 = 1337.5$ 】。
- 12 (五)系爭預售買賣契約書第12條約定：「一、本預售屋之建築工
13 程應在107年1月1日之前開工，111年12月31日之前完成主建
14 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
15 照。但有下列情事之一者，得順延：（一）因天災地變等不
16 可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。（二）因
17 政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響
18 期間。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，
19 每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
20 買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方
21 違約，雙方同意依違約處罰規定處理。」

22 四、本院之認定：

- 23 (一)「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
24 任。」、「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
25 之責任。」民法第229條第1項、民事訴訟法第277條前段分
26 別定有明文。原告主張被告未依系爭契約第12條第1項約定
27 取得使用執照，遲延290日，故依同條第2項約定，被告每逾
28 1日應給付1,337.5元遲延利息予原告，為被告所否認。
- 29 (二)原告主張遲延日數290日，經查：
- 30 1. 被告雖抗辯依臺南市政府工務局110年1月13日南市工管一字
31 第1100114893號函、第0000000000A號令等行政命令，因臺

01 南市政府允許增加被告建築施工期限2年，且無須另行申
02 請，故使用執照取得之期限亦應延長2年，被告僅需於113年
03 12月31日前取得使用執照，即未違反系爭契約之約定等語。
04 然查，該等行政函文、行政命令，為行政機關所提供之寬限
05 期限，僅發生公法上效力，對私人間契約之私法上權利義務
06 關係並不具效力，且亦不減免私法契約當事人本於契約所應
07 負之義務，故被告以該等函令為由主張免負遲延責任，為無
08 理由。

09 2. 被告抗辯因新冠肺炎疫情導致缺工、缺料導致系爭建案興建
10 進度遲延乙節。查新冠肺炎疫情第三級警戒期間110年5月19
11 日至110年7月26日，合計69日，我國新冠肺炎疫情最為嚴
12 峻，當時採取嚴格之隔離政策，禁止多人聚會，許多公司企
13 業、公務機關亦採取分流上班或居家辦公等措施，國際間亦
14 因疫情發展導致物料缺乏，此為公眾週知之顯著事實，且為
15 兩造訂約時所無從預見，被告抗辯第三級警戒期間影響施工
16 進度導致工期遲延，尚屬合理，則被告抗辯依系爭契約第12
17 條第1項第2款約定其遲延日數得扣除並展延69日，應屬可
18 採。

19 3. 至於其餘新冠疫情非第三級警戒期間643日，系爭建案施工
20 是否因疫情受影響、可否扣除遲延日數並展延工期，仍應由
21 被告舉證證明。被告雖提出行政院公共工程委員會110年6月
22 18日工程管字第11003006531號函，抗辯依該函計算新冠疫
23 情非第三級警戒期間應延長工期96日(延長643日，每1日以
24 0.15日計算)，然而該函文僅在公告因應新冠疫情受影響
25 「公共工程」展延或停工處理方式，系爭建案既非公共工
26 程，自不得依該函逕認應展延工期96日。被告就此部分之抗
27 辯復未能提出其他證據證明，則此抗辯應難認可採。

28 4. 被告抗辯颱風延誤4天、雨天延誤71天乙節，雖提出臺南市
29 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
30 點為證，然查該注意事項僅為臺南市政府為統一辦理其與所
31 屬各機關學校營繕工程之工期核算而訂之注意事項，僅對臺

01 南市政府及所屬各機關學校發生效力，對系爭契約或系爭建
02 案應不生效力，被告仍應舉證證明其抗辯有無理由。經查：
03 (1)颱風4天：臺南市於108年8月24日、112年7月27日、28日、
04 同年9月4日為颱風天，且達停止上班上課之標準，應屬天災
05 導致不能施工，且不可歸責於被告，故被告遲延日數應扣除
06 此4天。

07 (2)雨天延誤71天：被告雖提出臺南市安平地區之雨量資料為
08 證，然而建築工程是否因下雨或雨量過大而停工，仍應由被
09 告舉證當日施工項目確實因下雨而受有影響，就此部分被告
10 未提出其他證據證明，此部分抗辯難認可採。

11 5. 被告另抗辯因臺南市政府消防局於施工期間要求被告修改圖
12 面及變更工程，導致延誤60日等語，然而被告建造系爭房屋
13 本應符合相關消防規範，若未符合而有須修改之情形，自應
14 由被告承擔延誤施工之相關責任，況經本院函詢臺南市政府
15 消防局，該局回覆112年因系爭建案建造執照辦理第2次變更
16 設計而申請變更消防安全設備設計圖說，該局予以受理，因
17 樓層面積與隔間有異動，消防安全設備圖說配合調整，有臺
18 南市政府消防局114年4月16日南市消預字第1140010292號函
19 暨所附變更設計申請書，可知應是被告先行自行申請變更設
20 計導致須變更相關消防安全設備設計圖說，與其抗辯消防局
21 要求修改圖面及工程乙節亦不相符，且屬於可歸責於被告之
22 事由，被告此部分抗辯應不足採。

23 6. 至於被告抗辯因承購戶中有173戶申請客戶變更設計，以每
24 戶客戶變更設計影響工期為0.5天計算，共計影響工期70天
25 乙節。被告自行同意系爭建案之其餘購買人辦理客戶變更設
26 計，自應承擔變更設計之相關責任，本即不得要求原告需承
27 擔他人與被告間約定變更設計之不利益，此部分縱有遲延亦
28 屬可歸責於被告，不得主張展延工期。

29 7. 據此，被告可得展延工期之日數為73日【計算式：69日+4日
30 =73日】。從而，原告主張被告逾期取得使用執照，應負21
31 7日之遲延責任【計算式：290日－73日＝217日】，應屬可

01 採，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

02 (三)原告得依系爭契約第12條第2項前段約定，請求被告給付遲
03 延利息：依系爭契約第12條約定，被告如有違反該約定之情
04 形，應依同條第2項約定，每逾1日被告應給付1,337.5元予
05 原告乙節，為兩造所不爭執，則被告遲延217日，自應給付
06 原告290,238元【計算式：1,337.5元×217=290,238元，元
07 以下4捨5入】。

08 (四)被告雖抗辯新冠疫情非兩造締約時所得預見，應依民法第22
09 7條之2第1項關於情事變更原則之規定減少遲延利息金額等
10 語。然而除上述得展延之日數以外之遲延日數，被告未能舉
11 證證明因疫情導致施工受有影響，業如前述，且被告亦未能
12 證明若仍依系爭契約約定有顯失公平之情形，其抗辯應依情
13 事變更原則之規定減少遲延利息金額，應非可採。

14 (五)被告雖辯稱原告以每坪21萬元購買系爭房屋及其基地，而系
15 爭建案於113年實價登錄之每坪單價為305,000元，原告受有
16 溢價利益，並無損害，本件違約金請求實屬過高，應依民法
17 第252條違約金酌減規定，酌減至0元乙節：

18 1. 經查，系爭契約第12條2項約定如被告逾期取得使用執照，
19 每逾1日應按原告已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息
20 予原告，其性質應屬民法第250條第2項後段規定之「因遲延
21 給付之損害賠償總額預定性違約金」。

22 2. 本院審酌系爭契約為被告所預先擬定，並自行記載賣方相關
23 遲延責任之條款後，再由原告簽署，被告作為建築公司，其
24 經濟及履約能力均明顯高於一般消費者，且本件違約金以
25 「每逾1日按已繳房地價款依萬分之5」之方式計算，與內政
26 部公布之預售屋買賣定型化契約範本記載相同，可知此違約
27 金之約定，為主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡
28 量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進
29 國民消費之安全等目的，本於其專業所定之計算方式，難認
30 本件違約金有何過高的情事。

31 3. 至於被告抗辯原告受有系爭房屋及其基地漲價利益乙節，然

01 而原告是否出售系爭房及基地或僅供自住，有無因房價上漲
02 而受有利益，均與先前被告是否遲延工期無關，此部分抗辯
03 亦顯無足採。

04 (六)被告抗辯其就系爭房屋對原告另有找補金額債權90,410元，
05 與本件原告請求金額主張抵銷：

06 1. 按民法第334條所稱之抵銷，係以二人互負債務，而其給付
07 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
08 務之情狀下，即非屬抵銷適狀。且依民事訴訟法第277條規
09 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
10 存在，否則即無主張抵銷之餘地。

11 2. 被告主張以找補債權抵銷本件遲延利息乙節，為原告所否
12 認，應由被告就該抵銷債權之存在負舉證之責。經查，被告
13 抗辯系爭房屋實際登記面積較契約約定之出售面積多出0.5
14 坪，並提出交屋資料收執表、登記面積與預售面積差異表為
15 證，然依系爭契約第5條第2項約定，兩造就面積誤差之找補
16 金額應「無息於交屋時結算」，可知依系爭契約，兩造應於
17 交屋時結算系爭房屋多出之面積及原告應給付之金額，被告
18 所提出之登記面積與預售面積差異表，僅為被告單方製作之
19 文書，被告復未能舉證兩造於113年4月11日交屋時已達成找
20 補金額之結算，難認原告對被告負有給付找補金額之債務，
21 故被告所提抵銷抗辯亦非可採。

22 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
23 付原告290,238元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年12月28
24 日（調解卷第71頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計
25 算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理
26 由，應予駁回。而原告本件敗訴部分，假執行之聲請應併予
27 駁回。

28 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
29 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

30 七、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定，
31 適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項

01 第3款規定，依職權宣告得假執行；另被告聲請宣告免為假
02 執行部分，核無不合，爰依民事訴訟法第392條第2項規定，
03 酌定相當之擔保金額准許之。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

06 臺南簡易庭 法官 陳郁婷

07 以上正本證明與原本無異。

08 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
09 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日

11 書記官 石秉弘

12 【附錄：訴訟費用】

13 裁判費（新臺幣） 4,190元