臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第3780號

原　　告　李家駿

被　　告　國揚實業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林子寬

訴訟代理人　黃介南律師

　　王財原

000000000000000000

　　程景玲

　　陳禹丞

上列當事人間請求給付延遲利息事件，本院於民國一百一十一年十二月十五日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣玖萬玖仟元，及自民國一百一十年十月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣玖萬玖仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事　　實

甲、原告方面：

一、聲明：如主文第一項所示。

二、陳述略稱：

㈠緣原告於民國一百零八年五月九日向被告國揚實業股份有限公司購買其起造之「早安・國揚」大樓（下稱系爭大樓）預售屋，並簽立土地房屋車位買賣契約書（下稱系爭契約），原告給付新臺幣（下同）一百零七萬元，依系爭契約第九條約定，及被告回文臺北市政府函第五條，被告須於一百一十年一月十六日前取得使用執照，又依系爭契約第九條約定，被告每逾一天取得使用執照，即應按日息萬分之五計算之利

息予原告。

㈡詎被告於一百一十年十月十四日始取得使用執照，延遲取得使用執照天數二百七十天，原告主張被告僅得主張因雨不得施工二十六天及台電施工一天共計二十七天，扣除二十七天計延遲二百四十三天，依日息萬分之五計算延遲利息，每日延遲金額為五百三十五元（計算式：1,070,000×5/10,000＝535），延遲二百四十三天金額則為十三萬零五元（計算式：535×243＝130,005），是被告應給付原告十三萬零五元。嗣原告於被告逾期後多次與被告協調延遲給付之事宜，被告均以建照同意展期係政府同意准許取得使用執照延後、原物料及工資調漲施工困難等原因，並稱為不可抗拒之因素，得順延其期間為由推拖。惟依內政部地政司於一百一十一年五月二十一日之新聞稿、預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條及系爭契約第九條第二項規定，需是不可抗力之事由，並因不可抗力之因素而不能施工之停工期間，才得順延其期間，而被告推託之詞原物料、工資調漲施工困難等等均為建商之成本計算風險評估之一部分，而非不可抗力之因素，也無因此不能施工之情事，又疫情期間臺灣並無封城或不得施工等措施，亦無不能施工之停工期間乙事，本件為求審理迅速並減少糾紛而浪費司法資源，原告僅請求九萬九千元，其中未請求之金額係由因颱風等不可抗力致施工者之停工期間之天數扣抵，爰依履行合約之契約法律關係提起本件訴訟。

㈢依原告所提內政部地政司發布之新聞，亦說明建照之展延期間僅是行政管理措施給予的方便，並不影響系爭契約取得使用執照期限的民事契約效力，又被告提供之基隆市政府函文，該函文時間是一百一十年五月二十五日，其時間早已超過預售屋契約約定之需取得使用執照時間（即一百一十年一月十六日），被告本就需於此時間之前取得使用執照，是因被告自己延誤工程所導致，本就是可歸責於被告之情事。且系爭契約明確約定得順延期間之規定，可知雙方於約定時就

規範需導致被告有「不能施工之停工期間」，才可得以順延期間，如無不能施工之停工期間均不包含在得順延之期間。

㈣關於被告前於調解時辯稱統計有二百七十天因雨無法施工等語，然原告於一百一十一年八月十五日向基隆市政府信箱詢問一百零六年四月起至一百一十年十月間，分別有幾天因天災有達到停班的標準，經基隆市政府回覆係一百零六年六月二日、一百零六年七月二十九日、一百零六年七月三十日、一百零七年七月十日、一百零八年八月九日、一百零八年九月三十日、一百一十一年九月十二日，惟系爭建案開工至約定取得使用執照日（即一百一十年一月十六日）僅有六天因天災達到需停班的標準。

㈤被告為上市建設公司，具有多年建築房屋之經驗，依經驗法則及論理法則去判斷，被告於設計建案、與消費者締約及施工前即應審慎考量、評估的工程風險，被告自應依據其對於風險的預期抓準工期，本就是可歸責於被告之原因，豈可因有下雨就將此風險轉嫁予消費者即原告承擔之理。又缺工問題本就是建設公司長期以來未有完整人力規劃所導致，缺料於不可歸責被告時，被告依約本就有權利更換同等級或以上之材料，是以，所謂之缺工缺料等問題，是被告自己商業行之評估判斷，本就是可歸責於被告之原因，不得將此風險轉嫁予消費者即原告承擔。

㈥被告辯稱得順延期間主要分三個部分，即因雨不得施工部分一百三十四天，台電施工及屋外道路施工三天，及選舉日、自來水公司、建築執照展延、使用執照審查期間七百零一天，原告分述如下：

⑴因雨不得施工部分：參酌營造安全衛生設施標準第四十二條第一項第三款規定，其大雨係指二十四小時累積雨量達八十毫米以上，故僅可扣除颱風六天、八十毫米以上二十天（被告主張共二十二天，惟其中兩天為颱風天即一百零八年九月三十日、一百零六年六月二日），且雙方約定為日曆日，所謂日曆天，係指應自某一定期日至另一定期日

所歷經之天數作為應完工期限者而言，約定工期按日曆天計算者，本已將天候、假日等不能施工之因素預估其中，除契約另有約定或不可抗力等因素外，雨天、星期例假及國定假日，均應包含在內，不得任意主張扣除或延長工期，而被告主張一百三十四天下雨未達八十毫米不得主張納入，故得順延期間僅二十六天。

⑵台電施工、屋外道路施工部分：就台電施工一日部分不爭執，而屋外道路施工部分，被告僅提供照片，並不足以證明為系爭房屋之鋪設工程的施工期間，故得順延期間僅一天。

⑶選舉日、自來水公司、建築執照展延、使用執照審查期間部分：

①選舉日部分：系爭契約約定為日曆天如上所述應包含在內，不得任意主張扣除或延長工期。

②就自來水公司部分：依原告所提一百零六年一月二十日之新聞稿所示，自來水公司與基隆市府已達成共識，新建社區管線直接由公司接管才發使用執照，顯然早於一百零六年就已存在之事由，被告為上市專業建設公司，不論是忽略或是漠視該風險，當屬於可歸責於被告之事由，又原告與被告之約定為一千三百八十個日曆天內取得使用執照，可知已包含主管機關審查時間內，又審查使用執照本就是主管機關之權限，被告為專業建設公司，審查不過之風險本就為被告可掌握且應承擔之不利益風險，豈可將此風險轉嫁給消費者即原告承擔。

③建照展延之事由部分：依原告所提出內政部地政司新聞稿及原告之民事答辯（一）狀，參酌臺灣新北地方法院（下稱新北地院）一一〇年板小字第三九〇八號及臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地院）一百一十年重訴第五十號等內容，不得以建照展期為由順延取得使用執照之約定，故被告此主張顯不合理。

㈦本件又扣除可延遲取得之二十七天，被告應於一百一十年二

月十二日取得使用執照，然被告最後主張之三級警戒期間、建築師公會、消防設備士公會等均為一百一十年五月十九日後始發生之事由，而拖延至一百一十年五月十九日本就為可歸責被告之事由，且無不能施工之停工期間，故不符合系爭契約第九條，被告需同時符合「法令變更」、「不可歸責於乙方」且「不能施工之停工期間」始得延期時間。關於被告抗辯依系爭契約第九條第二項第二款、第五款及預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條其得順延工期，並無遲延取得使用執照問題部分，原告認為系爭契約條文優於預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條，應適用系爭契約條文。

三、證據：提出經濟部商工登記公示資料查詢服務一件、系爭契約影本一件、統一發票影本一件、被告公司函影本一件、基隆市政府公告影本一件、基隆市政府使用執照影本一件、內政部地政司新聞影本一件、被告公司變更登記表影本一件、新北地院一一〇年度板小字第三九〇八號小額民事判決影本一件、嘉義地院一一〇年度重訴字第五十號民事判決影本一件、基隆市政府市政信箱回覆影本一件、網路新聞頁面截圖影本二件及被告法定代理人戶籍謄本一件為證。

乙、被告方面：

一、聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、陳述略稱：

㈠本件系爭大樓預售建案工程進行時，孰料興建期間，因一百零九年起遭遇新冠肺炎疫情，全國爆發全面性大規模缺工缺料，此為眾所周知之事，各縣市政府及基隆市政府為因應嚴重特殊傳染性肺炎對營建產業的衝擊，依紓困及振興措施規定，亦曾緊急發布有關建築期限准予自動展延一至二年之紓困措施公告在案，又一百一十年五月起受疫情突升溫失控，防疫警戒升級數度延長，基隆市政府辦理使用執照竣工勘驗均延後辦理。

㈡原告主張之內政部發布新聞「預售屋不得逕以建照展期為由順延完工」，惟建造執照之展延與使用執照取得息息相關，二者互有關聯性而無法切割，各縣市政府建照展延之公告意旨，其背景乃植基疫情紓困及振興而來，系爭內政部新聞稱「建照展期為行政管理措施，並不影響系爭契約取得使用執照期限的民事契約效力」云云，然何以因受疫情因素影響，建造執照得自動增加建築期限而展延一至二年有效期限，而同因疫情影響之使用執照卻無法併同一體適用展延？該新聞之解釋顯然將使各縣市政府因應疫情紓困所為建照展延公告形同具文，斲喪政府公告展延紓困良善美意，違反國民法感情，對營建業者毫無紓困幫助餘地，實與公告意旨有違，該新聞顯然違反「論理法則」及「經驗法則」而不足採信。

㈢依系爭契約第九條第二項但書約定及預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條規定，足證符合相關事由時本可「順延工期」。原告於民事起訴狀亦坦承「因颱風等不可抗力致施工者之停工期間天數扣除」，及原告主張「有六天因天災達到需停班的標準」等語，足認原告主張系爭大樓遲延取得使用執照天數二百七十天，且原告主張「被告自己延誤工程所導致，本就是可歸責於被告之情事」及「對於風險的預期抓準工期，本就是可歸責於被告之原因」等語，皆屬其片面之錯誤判斷而顯無理由。

㈣本件系爭大樓於原訂一百一十年一月十六日取得使用執照「前」，尚有系爭契約第九條第二項第二款、同條項第五款之約定及預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條規定，並得據為順延取得使用執照期日之事由：

⑴系爭契約第九條第二項第二款約定：

①颱風部分：屬因人力不可抗拒，依「中央氣象局颱風警報發布概況表」，一百零六年六月二日、一百零六年七月二十九日、一百零六年七月三十日、一百零七年七月十日、一百零八年八月九日、一百零八年九月三十日等六天係颱風達到停班的標準，卻導致被告不能施工之停

工期間。

②大雨部分：屬因人力不可抗拒，係自一百零六年六月十四日起至一百一十年一月四日共計十九天大雨，因山區「可能發生」山洪爆發、落石、坍方、土石流，致被告不能施工之停工期間為十九天。

③豪雨部分：因山區「應防」山洪爆發、落石、坍方、土石流，屬因人力不可抗拒，致被告不能施工之停工期間為二天，係一百零六年六月二日及一百零七年九月九日共計二天。

④暴雨部分：因山區也有可能發生山洪爆發、落石、坍方，雖未達氣象局標準，但達30㎜/24h之雨量，屬因人力不可抗拒，自一百零六年四月二十一日起至一百一十年一月十一日共計一百三十四天暴雨，因山區也有可能發生山洪爆發、落石、坍方，雖未達氣象局標準，但達30㎜/24h之雨量，致被告不能施工之停工期間為一百三十四天。

⑤基上，不能施工之停工期間合計為一百六十一天（計算式：6＋19＋2＋134＝161）。

⑵系爭契約第九條第二項第五款：

①台灣電力公司通知停電之施工期間：一百零八年五月二十九日共一日。

②屋外巷道之鋪設工程之施工期間：一百零八年五月三十一日及一百零八年七月五日共二日。

③基上，不能施工之停工期間合計為三天（計算式：1＋2＝3）。

⑶預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條規定第一項第二款規定：

①一〇七年地方公職人員選舉及全國性公民投票之投票日，選舉區（公民投票案投票區）內各機關、學校、團體、事業機構員工放假－其他非可歸責於被告之事由發生時，其影響期間為一天。

②台灣自來水股份有限公司之接管加壓受水設備之用水申請，屬其他非可歸責於被告之事由發生時，其影響期間為三百一十五天：被告興建系爭大樓申請使用執照時，原本興建系爭大樓辦理之「供水證明」，僅需取得台灣自來水股份有限公司之「同意供水」函即可，被告也於一百零九年十二月二十四日取得台灣自來水股份有限公司第一區管理處基隆服務所函覆同意供水辦理；未料，台灣自來水股份有限公司第一區管理處一百一十年九月二十四日函表示，要求被告取得「同意供水」函外，尚須額外取得「同意加壓受水設備接管申請及後續管理維護」函，顯非兩造於一百零八年五月九日簽訂系爭契約時所能預見，而屬非可歸責於被告之事由發生，導致被告於一百一十年十月十四日才取得前函，也影響系爭大樓取得使用執照期間共計三百一十五天（即一百零九年十二月四日至一百一十年十月十四日）。

③依基隆市政府一百零九年五月十九日公告，為因應嚴重特殊傳染性肺炎對營建產業的衝擊之自動延長建築期限一年，其他非可歸責於被告之事由發生時，其影響期間為三百六十五天：基隆市政府為因應嚴重特殊傳染性肺炎對營建產業的衝擊，藉由建築期限之延長措施來達到紓困目的，而建築期限與取得使用執照期限息息相關，故基隆市政府公告「自動延長建築期限一年，無須另行申請」等語，其目的亦為自動延長取得使用執照期限一年即三百六十五天，如此才能真正達到因應嚴重特殊傳染性肺炎對營建產業衝擊之紓困目的。

④依基隆市政府都市發展處之使用執照作業流程表，其他非可歸責於被告之事由發生時，其影響期間為二十天：依系爭契約第九條第二項約定，本件預定工期應為一千三百八十天日曆天甚明，且兩造就此均無異議。原告如同意加計二十日之合理審照期間，此項主張既有利於被告，即無不許之理，則本件工期應計一千四百天日曆

天。

⑤基上，不能施工之停工期間合計為七百零一天（計算式：1＋315＋365＋20＝701）。

⑷綜上：被告無法施工期間共計為八百六十五天（計算式：161＋3＋701＝865）

㈤又系爭大樓於原訂於一百一十年一月十六日取得使用執照，因前述順延取得使用執照期日之天數共計八百六十五天，故系爭大樓可順延至一百一十二年六月一日取得使用執照。退步言之，自一百一十年一月十七日起至一百一十年十月十四日取得使用執照，期間尚有預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條第一項第二款規定得據為順延取得使用執照期日之事由：

⑴中央流行疫情指揮中心提升疫情警戒第三級期間：屬其他非可歸責於被告之事由發生時，其影響期間為六十八天（即一百一十年五月十九日起至同年七月二十六日止）。

⑵依基隆市政府之一百一十年五月二十五日函知社團法人基隆市建築師公會，為因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫警戒，使用執照竣工勘驗延後至疫情三級警戒解除（即一百一十年七月二十六日）後：屬其他非可歸責於被告之事由發生時，其影響期間為六十二天（一百一十年五月二十五日起至一百一十年七月二十六日）。

⑶依基隆市消防局之一百一十年五月二十日函知基隆市消防設備士公會，為因應本市嚴重特殊傳染性肺炎疫情提升至第三級警戒，暫停受理消防完全設備圖說審查、竣工查驗案件：屬其他非可歸責於被告之事由發生時，其影響期間為二十六天（一百一十年五月十九日起至一百一十年六月十四日）。

⑷小結：上開期間共計一百五十六天（計算式：68＋62＋26＝156）。

㈥本件雖有上述諸多不可歸責於被告之得順延事由，惟被告非推諉卸責之公司，仍秉持一貫負責誠信之企業精神，自始以

維護購屋消費者權益為第一優先考量，期間配合政府防疫，排除萬難，不計成本，努力達成在一百一十年即取得系爭使用執照並完成交屋予購屋消費者，而非放任拖延擺爛，本件原告對於被告之起訴亦顯屬無據。關於原告之請求，原告主張無理由，依照系爭契約第九條第二項第二款、第五款以及預售屋應記載及不得記載事項第十二條規定系爭建案可以順延工期，故並無原告所主張遲延取得使用執照的問題，故原告請求並無理由，且系爭建案只有原告提告。

㈦本件被告認為系爭契約條文跟預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條都應該適用，並不是原告所稱排除的關係。關於原告所提「答辯三狀」之內容，原告提出之新聞係一百零六年的報導，被告所提之自來水公司一百一十年的函文表示經濟部水利署一百零八年的會議結論用水的加壓受水設備後續管理要納為接管，原告所提的只是要由水公司做接管，兩者並不相同。

三、證據：提出基隆市政府公告影本一件、新北市政府工務局令影本一件、桃園市政府公告影本一件、新竹市政府公告影本一件、縣府新聞影本一件、臺中市政府都市發展局公告影本一件、高雄市政府工務局函影本一件、宜蘭縣政府公告影本一件、基隆市政府函影本一件、預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項、公共工程汛期工地防災減災作業要點一件、行政院人事行政總處之天然災害停止上班上課及上課情形影本一件、中央氣象局颱風警報發布概況表影本一件、中央氣象局所提供之「雨量分級與警戒事項之關聯」影本一件、氣象局逐日氣象資料影本二件、依氣象局標準之統計資料影本一件、施工現場照片影本二張、屋外巷道之鋪設工程照片影本六張、中央選舉委員會影本一件、台灣自來水股份有限公司第一區管理處基隆服務所一百零九年十二月四日函影本一件、台灣自來水股份有限公司第一區管理處一百一十年九月二十四日函影本一件、台灣自來水股份有限公司第一區管理處一百一十年十月十四日函影本一件、「COVID-19

（武漢肺炎）」阻絕社區傳染策略影本一件、基隆市政府都市發展處之使用執照作業流程表影本一件、本院九十九年度消字第十一號民事判決影本一件、中央流行疫情指揮中心之網頁資料影本一件、基隆市政府一百一十年五月二十五日函影本一件、基隆市消防局一百一十年五月二十日函影本一件及基隆市消防局一百一十年五月二十七日函影本一件為證。

丙、本院依職權調閱被告公司變更登記表及被告法定代理人林子寬之戶籍資料。

理　　由

一、程序方面：按民事訴訟法第四百三十六條之八第一、二項規定：「關於請求給付金錢或其他代替物或有價證券之訴訟，其標的金額或價額在新台幣十萬元以下者，適用本章所定之小額程序。」、「法院認適用小額程序為不適當者，得依職權以裁定改用簡易程序，並由原法官繼續審理。」，同法第四百三十六條之十六規定：「當事人不得為適用小額程序而為一部請求。但已向法院陳明就其餘額不另起訴請求者，不在此限。」。經查，被告雖具狀聲請本件裁定改用簡易訴訟程序或通常訴訟程序（參本院卷第八十四頁），但本件原告為適用小額訴訟程序，已表明縱得請求金額超過本件金額亦適用民事訴訟法第四百三十六條之十六規定不另起訴請求（參本院卷第十三頁），顯然並不存在民事訴訟法第四百三十六條之八第二項所稱「適用小額程序為不適當」之情形，故本件仍依民事訴訟法第四百三十六條之八第一項規定行小額訴訟程序，合先敘明。

二、原告主張意旨略以：原告於一百零八年五月九日向被告購買系爭大樓預售屋，並簽立系爭契約，原告給付一百零七萬元，依約被告須於一百一十年一月十六日前取得使用執照，又被告每逾一天取得使用執照，即應按日息萬分之五計算之利息予原告，詎被告於一百一十年十月十四日始取得使用執照，延遲取得使用執照天數二百七十天，原告主張被告僅得主張因雨不得施工二十六天及台電施工一天共計二十七天，

扣除二十七天計延遲二百四十三天，依日息萬分之五計算二百四十三天之延遲利息，被告應給付十三萬零五元，為求審理迅速並減少糾紛而浪費司法資源，原告僅請求九萬九千元，其中未請求之金額係由因颱風等不可抗力致施工者之停工期間之天數扣抵，爰依履行合約之契約法律關係提起本件訴訟等語。

二、被告答辯意旨則以：本件系爭大樓於原訂一百一十年一月十六日取得使用執照「前」，尚有系爭契約第九條第二項第二款、同條項第五款之約定及預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條規定，並得據為順延取得使用執照期日之事由，不能施工之停工期間合計為八百六十五天，系爭大樓可順延至一百一十二年六月一日取得使用執照，退步言之，自一百一十年一月十七日起至一百一十年十月十四日取得使用執照，期間尚有預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條第一項第二款規定得據為順延取得使用執照期日之事由等語置辯。

三、兩造對於下列事項並無爭執：㈠兩造於一百零八年五月九日簽訂系爭契約，原告給付一百零七萬元；㈡兩造原約定於一百一十年一月十六日取得使用執照，惟被告於一百一十年十月十四日始取得使用執照。兩造爭執重點在於：㈠被告取得使用執照之時間是否已違反系爭契約之約定而應給付遲延利息？㈡被告若應給付約定遲延利息，金額為多少？原告請求被告給付九萬九千元及法定利息是否有據？爰說明如后。

四、按系爭契約第九條第二項第二款、第五款約定：「本社區建築工程由乙方負責，於乙方通知開工日起一千三百八十日曆天取得使用執照，但若有下列情事之一者，得順延其期間。…二、因人力不可抗拒或法令限制或變更或鄰損及其他不可歸責於乙方之事由，致乙方不能施工之停工期間，其遲延期間。…五、屋外排水溝、巷道之鋪設工程及水、電、瓦斯、電信等接通供應時間悉依各該公用事業機構作業規定及程序辦理，其施工期間。」、同條第三項約定：「乙方逾第二項

期間取得使用執照時，每逾一日應按該部分甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息給付予甲方。」。次按營造安全衛生設施標準第四十二條第一項第三款規定：「雇主使勞工從事施工架組配作業，應依下列規定辦理：…三、強風、大雨、大雪等惡劣天候，實施作業預估有危險之虞時，應即停 止作業。」。再按預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條第一項第二款規定：「開工及取得使用執照期限…（一）本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：…2.因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」。末按民事訴訟法第二百七十七條規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。」，又原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高法院十八年上字第二八五五號裁判意旨參照）。

五、經查：㈠兩造原約定於一百一十年一月十六日取得使用執照，惟被告於一百一十年十月十四日始取得使用執照之事實，為兩造所不爭執，另原告參酌營造安全衛生設施標準第四十二條第一項第三款規定主張被告僅因雨不得施工二十六天及台電施工一天共計二十七天，並提出經濟部商工登記公示資料查詢服務、系爭契約、統一發票、被告公司函、基隆市政府公告、基隆市政府使用執照、內政部地政司新聞、被告公司變更登記表、新北地院一一〇年度板小字第三九〇八號小額民事判決、嘉義地院一一〇年度重訴字第五十號民事判決、基隆市政府市政信箱回覆、網路新聞頁面截圖及被告法定代理人戶籍謄本等件為證，應認原告對於自己主張之事實已盡證明之責，除原告承認得順延工期之二十七天外，是

否另有其他得順延工期之事由，參酌前揭最高法院裁判意旨所示之見解，應由被告負舉證責任；㈡被告抗辯依系爭契約第九條第二項第二款約定，因颱風、大雨、豪雨、暴雨而不能施工之停工期間為一百六十一天云云，但被告並未提出施工網圖釐清前揭天候因素對施工要徑之影響，更未提出施工日誌等資料證明確有該一百六十一天停工之事實，除原告承認因颱風、大雨、豪雨得順延之二十六天外，其他天數應認被告未能舉證證明；㈢被告另抗辯依系爭契約第九條第二項第五款約定，因停電及屋外巷道鋪設工程致生三天不能施工的停工期間等語，除原告承認因停電停工一日外，關於屋外巷道鋪設工程致停工二天部分，被告則提出屋外巷道之鋪設工程照片影本六張為證（參本院卷第二八九頁至第二九四頁），衡諸該鋪設工程若未影響被告施工，被告實無特別拍照留存證據之必要，應認被告抗辯因屋外巷道之鋪設工程致停工二天為真實；㈣被告復抗辯依預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條第一項第二款規定，尚有七百零一天之不能施工期間云云，原告則主張系爭契約約定優於預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條，應優先適用系爭契約云云，本院認為：⑴系爭契約第九條第二項第二款之約定與預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條第一項第二款規定內容，同樣強調法令變更及非可歸責被告之事由而不能施工之停工期間，得順延其期間，實質內容應屬相同，應不生原告所主張系爭契約約定優於預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條之問題；⑵被告雖稱選舉放假一天，但並無選舉日即不能施工之理由，自不能以此順延工期；被告另稱台灣自來水股份有限公司之接管加壓受水設備之用水申請，屬其他非可歸責於被告之事由發生時，其影響期間為三百一十五天，然被告提出之台灣自來水股份有限公司第一區管理處一百一十年九月二十四日函內容顯示早在該處一百零九年五月十三日函文即已提及此問題（參本院卷第二九九頁），被告怠於因應，自難認有非可

歸責被告之事由而影響工期三百一十五天；被告又稱基隆市政府公告建造執照「自動延長建築期限一年，無須另行申請」，其影響工期為三百六十五天，然建照展延僅為行政管理措施，殊難以此行政管理措施遽認被告得違反系爭契約約定而順延完工一年；被告復稱應加計二十日之合理審照期間，但此為最初兩造約定取得使用執照時間當時，被告即應考量之事項，殊無事後額外加計二十天審照期間之理；㈢基上，被告抗辯依預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條第一項第二款規定，尚有七百零一天之不能施工期間，應屬無據；㈤被告又抗辯自一百一十年一月十七日起至一百一十年十月十四日取得使用執照，期間尚有預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第十二條第一項第二款規定得據為順延取得使用執照期日之事由云云，經核其主張內容均涉及一百一十年五月因疫情三級警戒之事由，然如前所述，兩造原約定於一百一十年一月十六日取得使用執照，加計原告承認之二十七天順延完工期間，以及本院認定兩天屋外巷道鋪設工程，被告依約應於一百一十年二月十四日前取得使用執照，但被告遲延完工，方遭遇前揭疫情問題，被告具有歸責事由，自無法以此理由順延工期，更何況被告於疫情期間是否確未施工，也並未提出相關施工日誌等資料加以證明；㈥綜合前述，加計順延期間二十九天後，被告應於一百一十年二月十四日前取得使用執照，實際上於一百一十年十月十四日始取得使用執照，遲延二百四十一天（實際取得使用執照日不計入），依日息萬分之五計算延遲利息，每日延遲金額為五百三十五元（計算式：1,070,000×5/10,000＝535），延遲二百四十一天金額則為十二萬八千九百三十五元（計算式：535×241＝128,935），超過原告所主張之九萬九千元，故原告請求被告給付九萬九千元及法定利息，應屬有據。

六、綜上所述，原告本於契約之法律關係，請求被告給付九萬九千元及如主文第一項所示之利息，為有理由，應予准許。

七、本件係小額程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第四百三十六條之二十規定，應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定，依被告聲請宣告被告預供擔保後得免為假執行。

八、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十、據上結論，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　12　　日

臺北簡易庭

法　　官　文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　12　　日

書　記　官　高秋芬

訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第四百三十六條之二十四第二項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第四百三十六條之二十五：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。