

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度北訴字第21號

原告 邱瓏虹 住○○市○○區○○○路0段000號0樓
之0

訴訟代理人 鍾信一律師
楊如芬律師

被告 基泰建設股份有限公司

法定代理人 楊儲明
訴訟代理人 紀鈞舜
李岳洋律師
林蔡承律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國114年12月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖拾參萬陸仟肆佰陸拾伍元。
原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾壹萬貳仟元為被告供擔保，得
假執行；但被告如以新臺幣玖拾參萬陸仟肆佰陸拾伍元為原告預
供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，
而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明
文。查本件原告起訴時聲明原為：被告應給付原告新臺幣
（下同）15萬1,060元，及其中9萬2,960元自民國113年3月1
日起按年息5%計算之利息，其餘5萬8,100元自支付命令送

01 達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（見司
02 促字卷第7頁）。嗣變更聲明為：(一)被告應給付原告103萬6,
03 350元。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第229
04 頁）。核原告所為請求金額之變更，為擴張應受判決事項之
05 聲明，增列假執行之聲請則為補充法律上之陳述，非為訴之
06 變更或追加，揆諸前揭規定，均應予准許。

07 貳、實體部分

08 一、原告主張：兩造於110年2月21日簽訂「基泰磺溪」不動產預
09 定買賣契約書（下稱系爭契約），原告向被告購買坐落臺北
10 市○○區○○段0○段000○0○000○0地號土地之「基泰磺
11 溪」建案（下稱系爭建案）第10樓A1戶房屋及地下2樓編號
12 第21號停車位，約定總價金為2,168萬元，伊業給付如附表
13 一所示之價金共441萬元予被告，而依系爭契約第11條第1項
14 約定，被告應於112年12月31日前取得系爭建案之使用執
15 照，然被告迄未取得，是被告應依系爭契約第11條第2項約
16 定，給付自113年1月1日起至114年4月14日止，依已付房地
17 價款441萬元，按日息萬分之五計算之遲延利息共計103萬6,
18 350元（計算式：4,410,000元×5/10000×470日=1,036,350
19 元）予伊等語。並聲明：(一)被告應給付原告103萬6,350元。
20 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則以：伊迄今遲未取得系爭建案之使用執照係因如附表
22 二所示之事由所致，應屬系爭契約第11條第1項第1、2款所
23 定不可抗力或其他非可歸責於伊之事由，而得順延期限，伊
24 自無須負遲延責任等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁
25 回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、經查，兩造於110年2月21日簽訂系爭契約，由原告向被告購
27 買系爭建案第10樓A1戶房屋及地下2樓編號第21號停車位，
28 約定總價金為2,168萬元，被告應於112年12月31日前取得系
29 爭建物之使用執照；原告於113年1月1日前已給付房地款總
30 額為332萬元，嗣於113年6月14日繳納屋頂板完成之房地款1
31 09萬元；臺北市政府都市發展局以112年9月8日北市都建字

01 第1126163127號函令被告就系爭建案停工，嗣以113年4月3
02 日北市都建字第1136106011號函准許繼續施工等事實，有系
03 爭契約、臺北市政府都市發展局以112年9月8日北市都建字
04 第1126163127號、113年4月3日北市都建字第1136106011號
05 函、統一發票在卷可稽（見司促字卷第11至35頁；本院卷一
06 第73至79頁；卷二第215頁），且為兩造所不爭執（見本院
07 卷一第185至186頁；卷二第226、230頁），此部分事實，首
08 堪認定。

09 四、本院之判斷：

10 原告主張被告未於112年12月31日前取得系爭建案之使用執
11 照，應依系爭契約第11條第2項約定給付依已付房地款金額
12 按日息萬分之五計算之遲延利息等節，為被告所否認，並以
13 前詞置辯。經查：

14 (一)依系爭契約第11條第1項約定：「本社區（即系爭建案）之
15 建築工程應在民國110年第二季之前開工，民國112年12月31
16 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並
17 取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因
18 天災地變等不可抗力之事由，致乙方（即被告）不能施工
19 者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方
20 之事由發生時，其影響期間。」、第2項前段約定：「乙方
21 如於前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已
22 繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方（即原
23 告）。」（見司促字卷第22頁），是被告如未於112年12月3
24 1日取得系爭建案之使用執照，除非有不可抗力或其他不可
25 歸責之事由而得順延期間外，即應給付依原告已付房地款金
26 額按日息萬分五計算之遲延利息。再按債務不履行之債務人
27 之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要
28 件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債
29 務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務
30 人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由
31 其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院97

01 年度台上字第1000號民事判決意旨參照)。查被告迄未取得
02 系爭建案之使用執照乙節，業經被告自承在案(見本院卷二
03 第226頁)，自應依系爭契約第11條第2項前段約定負遲延利
04 息之責，被告抗辯就上開遲延有不可歸責之事由，即應由被
05 告負舉證之責。

06 (二)被告抗辯因如附表二編號6所示事由致遲延取得系爭建案使
07 用執照，業提出臺北市政府人事處歷次天然災害停班停課訊
08 息為證(見本院卷一第135至136頁)，原告對於如附表二編
09 號6「範圍日數」欄所示之日共7日得自遲延日數中扣除乙
10 節，亦不爭執(見本院卷二第226頁)，被告此部分抗辯，
11 應為可採。

12 (三)被告雖抗辯係因如附表二編號1至3所示事由致遲延取得系爭
13 建案使用執照，並提出臺北市政府都市發展局112年9月8日
14 北市都建字第1126163127號、113年4月3日北市都建字第113
15 6106011號、114年1月3日北市都建字第1136054864號、113
16 年4月30日北市都建字第1136021858號函、建築工程勘驗申
17 報書、台北市土木技師公會113年12月11日北土技字第11320
18 05220號函、工地照片、臺北市政府都市發展局建築管理工
19 程處104建字第0247號建築執照工程展延工期說明等件為證
20 (見本院卷一第73至79頁、第93頁、第109頁、第127至134
21 頁、第195至296頁)。然臺北市政府都市○○○○○○○○
22 ○○街000○○○○0000號建照工程(下稱另案大直工程)造
23 成建築物塌陷而函請被告就系爭建案暫停施工，並依臺北市
24 建築工程辦理施工計畫審查會備查作業原則第2點第9款規定
25 請被告系爭建案再次提送審查，此有臺北市政府都市發展局
26 114年10月20日北市都授建字第1143065189號函暨所附函稿
27 在卷可稽(見本院卷二第173至177頁)。再參以臺北市建築
28 管理工程處委請台北市土木技師公會、台北市結構工程工業
29 技師公會、中華民國大地工程技師公會就另案大直工程鄰房
30 於112年9月7日倒塌事故原因調查後，調查結論認：「自開
31 始土壤改良人為的管理不善，未經合法變更程序自行更改連

01 續壁厚度，之後有二次調整監測數值無視其警示未採予取積
02 極改善作為，錯失防止災變發生之時機，而監造亦未發揮監
03 造職責，至最後最危險階段無視紅單警告繼續施工致使災變
04 發生，故基泰建設股份有限公司、福益營造股份有限公司、
05 監造三方皆有無法規避的責任。」等語，亦有台北市中山區
06 大直街94巷建築物倒塌災害原因調查報告書存卷可憑（見本
07 院卷一第177頁）。佐以同一建設公司於同一行政區域內同
08 時興建之多數建案，可能因個別建案施工之公共安全疑慮致
09 其他建案受主管機關之重新審查，尚非被告無法預見之風
10 險，且被告就另案大直工程導致鄰房坍塌無可卸責，被告因
11 另案大直工程施作不當導致鄰房坍塌，遭臺北市政府都市發
12 展局函請就系爭建案暫停施工、重新審查，致被告未能於11
13 2年12月31日前取得系爭建案之使用執照，難認屬不可歸責
14 於被告之事由。被告雖另辯稱系爭建案與另案大直工程之施
15 工進度、承攬人均不同，臺北市政府都市發展局預防性要求
16 被告暫停系爭建案之施工為不當聯結等語，然被告如認臺北
17 市政府都市發展局112年9月8日北市都建字第1126163127號
18 函所命停工屬違法不當，本得循行政救濟途徑以資解決，被
19 告全未為之，逕予配合，即應就所生後果自負其責，被告以
20 此抗辯未能於112年12月31日前取得系爭建案之使用執照屬
21 不可歸責，尚無可採。是被告因臺北市政府都市發展局112
22 年9月8日北市都建字第1126163127號函之暫停施工既非屬不
23 可歸責於被告之事由，因此衍生復工之重新發包、議價、生
24 產排程作業等期間，自亦難認屬不可歸責於被告之事由所
25 致，被告抗辯如附表二編號1至3「範圍日數」欄所示日數應
26 得展延，無須負遲延利息等語，應屬無據。

27 (四)被告另抗辯因如附表二編號4所示事由致遲延取得系爭建案
28 使用執照，固提出華林營造股份有限公司112年1月12日112
29 華造林字第1120112-001號函為證（見本院卷一第87至91
30 頁）。然華林營造股份有限公司上開函僅泛稱因受疫情及缺
31 工缺料影響，原物料及工資大幅上漲，出工不順，已嚴重影

01 響到現場進度等語，該函附件會議紀錄亦僅記載目前疫情仍
02 在延續，因此無法預期缺工缺料問題何時能改善等語，就系
03 爭建案之原物料品項、來源為何，因新冠肺炎疫情所受影響
04 情形，施工人員之出缺勤情形付之闕如，要難以此即認被告
05 確因新冠肺炎疫情致遲延20個月取得系爭建案之使用執照。
06 再查，上開會議紀錄固記載臺北市政府因應疫情所致缺工缺
07 料影響，以北市都建字第11061619591號函通案增加建築期
08 限兩年等語，然此為行政管制措施之通案展延，個別建案受
09 新冠肺炎疫情影響之情況仍不一而足，要不得以此逕認被告
10 係受新冠肺炎疫情致遲延20個月未取得系爭建案之使用執
11 照。況參以新冠肺炎疫情於109年間即已發生，兩造係於110
12 年2月21日簽立系爭契約，是被告於簽立系爭契約時即已得
13 將新冠肺炎對系爭建案工期之影響及風險納入考量，自應遵
14 守系爭契約第11條第1項所定期限，是被告此部分辯詞，亦
15 無可採。

16 (五)被告復辯稱因如附表二編號5所示事由致遲延取得系爭建案
17 使用執照，並以台北市政府都市發展局建築管理工程處104
18 建字第0247號建築執照工程展延工期說明為證（見本院卷一
19 第276頁）。上開說明結論固記載：「國際政局不穩如戰
20 爭，導致原物料上漲及工料不及（111年3月至113年10月，
21 共31個月）。」等語，然此乃行政管制部分是否放寬竣工日
22 期之認定，與被告就系爭契約履行是否可歸責之判斷，要屬
23 二事。而被告未具體指明系爭建案之原物料品項、來源、價
24 格、供需狀況及受烏俄戰爭影響之情形並提出舉證，要難逕
25 認為實，是被告此部分辯詞，洵屬無據。

26 (六)至被告辯稱因如附表二編號7所示事由致遲延取得系爭建案
27 使用執照，固提出工程變更設計追加減明細表為證（見本院
28 卷一第137至148頁）。然系爭契約第12條第2項約定：「甲
29 方（即原告）若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方（即
30 被告）同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙方所提供
31 之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以乙次為

01 限。...」（見司促字卷第23頁），足見原告就所購房屋進
02 行室內隔間或裝修變更（俗稱客變），本為系爭契約所容
03 許。而系爭契約第12條第2項約定要求原告應於被告指定之
04 期限內進行室內隔間或裝修變更，而未將前揭變更施作期間
05 納入系爭契約第11條所定之展延事由，自己將此部分施工期
06 間納入原定工期之考量。再參以一般預售屋之所以定於一定
07 期限前方得辦理室內隔間或裝修變更，本係出於依整體工程
08 進度施作室內隔間或裝修變更不至影響原定工期之考量，是
09 被告既未舉證原告關於室內隔間或裝修變更之要求有未依限
10 提出之情，自不得將此部分施作期間認定係遲延取得系爭建
11 案使用執照之不可歸責事由，被告上開辯詞，顯屬無據。

12 (七)準此，系爭契約第11條第1項所定被告應取得系爭建案使用
13 執照之期限，經順延被告不可歸責之7日後，被告仍應於113
14 年1月7日前取得系爭建案之使用執照，然被告迄未取得，自
15 已逾前揭期限（即末日為113年1月6日），原告依系爭契約
16 第11條第2項約定，請求被告給付自113年1月7日起至114年4
17 月14日（共464日），按日息萬分之五計算之遲延利息，應
18 屬有據。又原告於113年1月1日前已給付之房地款總額為332
19 萬元，嗣於113年6月14日給付房地款109萬元等情，業經認
20 定如前，是原告就113年1月7日至113年6月13日（逾期共159
21 日）得請求之遲延利息應依已繳納房地款總額332萬元計
22 算，就剩餘逾期305日得請求之遲延利息則應依已繳納房地
23 款總額441萬元計算，兩造對此計算方式亦不爭執（見本院
24 卷二第226至227頁），是原告得請求之遲延利息金額應為93
25 萬6,465元【計算式： $(3,320,000\text{元} \times 5 / 10000 \times 159\text{日}) +$
26 $(4,410,000\text{元} \times 5 / 10000 \times 305\text{日}) = 936,465\text{元}$ 】，逾此部分
27 之請求，尚屬無據。

28 五、綜上所述，原告依系爭契約第11條第2項約定，請求被告給
29 付93萬6,465元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，
30 則無理由，應予駁回。

31 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，就原告

01 勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原
02 告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附
03 麗，應併予駁回。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
05 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一論
06 述，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

09 民 事 庭 法 官 蕭如儀

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
12 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附
13 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

15 書 記 官 黃進傑

16 附表一：

17

編號	名稱	房屋應繳金額	車位應繳金額	合計
1	訂金	50萬元	0萬元	50萬元
2	簽約金	160萬元	13萬元	173萬元
3	開工證明核發	102萬元	7萬元	109萬元
4	屋頂板完成	102萬元	7萬元	109萬元
合計				441萬元
備註：以上金額單位均為新臺幣				

18 附表二：

19

編號	事由	契約依據	範圍日數
1	臺北市政府都市發展局以112年9月8日北市都建字第11261	系爭契約第11條第1項第2款之其	112年9月8日至113年4月3日，共208日。

	63127號函令被告停工，嗣以113年4月3日北市都建字第1136106011號函准許繼續施工。	他非可歸責於被告之事由	
2	因如編號1所示停工後復工需重新發包、議價之作業準備期間。	系爭契約第11條第1項第2款之其他非可歸責於被告之事由	113年4月4日至113年8月21日，或120工作日
3	因如附表1所示停工後復工，合約簽訂後工廠生產排程作業期。	系爭契約第11條第1項第2款之其他非可歸責於被告之事由	113年8月22日至114年1月8日，或120工作日
4	新冠肺炎疫情造成工人染疫、原物料進口塞港遲延、外籍移工暫緩入境	系爭契約第11條第1項第2款之其他非可歸責於被告之事由	20個月
5	烏俄戰爭	系爭契約第11條第1項第2款之其他非可歸責於被告之事由	31個月
6	颱風停班	系爭契約第11條第1項第1款之天災等不可抗力之事由	110年9月12日、112年8月3日、113年7月24日、113年7月25日、113年10月2日、113年10月3日、113年10月31日，共7日

(續上頁)

01

7	原告要求室內隔間 或裝修變更	系爭契約第11條 第1項第2款之其 他非可歸責於被 告之事由	30日
---	-------------------	---	-----