

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度簡上字第52號

上訴人 凱瀧建設有限公司

法定代理人 陳義輝

訴訟代理人 盧志科 律師

被上訴人 陳孟沅

訴訟代理人 陳虹均 律師

上列當事人間請求給付利息事件，上訴人對民國114年6月24日
本院斗六簡易庭113年度六簡字第332號第一審判決提起上訴，
本院於民國115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付被上訴人超過新臺幣壹拾玖萬捌仟柒佰
零貳元及自民國一一三年八月二十六日起至上訴人取得本案使用
執照之日止按日給付被上訴人新臺幣肆佰玖拾捌元部分，及該部
分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔二十分之十九，餘由被上訴人
負擔。

事實及理由

一、上訴人方面：

(一)聲明：

1.原判決廢棄。

2.被上訴人在第一審之訴駁回。

(二)陳述：除與原判決記載相同者，茲引用之外，補稱：

1.其在座落雲林縣○○市○○段000地號土地上所興建之「
享未來」建案（下稱系爭建案），自民國108年9月23日
開工後，至114年9月12日取得使用執照止，此期間因颱

01 風等天然災害而停止上班及上課日數計有11.5日，依兩造
02 所簽系爭建案買賣契約書第十一條一(一)規定，上開停班停
03 課日數，自不應計入工期，是以原約定之取得使用執照期
04 間亦應予順延。

05 2.其次，因新冠肺炎疫情三級警戒期間，共69日（即自110
06 年5月19日至同年7月26日止），依同年6月18日行政院
07 公共工程委員會發佈之工程管字第11003006531號函文所
08 示，為配合新冠疫情三級警戒期間之防疫措施，公共工程
09 工期得在上開警戒期間2分之1內予以展延，該函文雖係
10 針對公共工程，惟其內容已表明考慮三級警戒期間，為降
11 低人員移動或接觸之風險，工程之出工人數確實有受到影
12 響，而系爭建案雖非公共工程，惟建築工程之內容本質上
13 並無不同，故該函文內容於本件應可適用之，基此，兩造
14 原約定之系爭建案取得使用執照期間亦應予順延34.5日（
15 計算式：69/2）。

16 二、被上訴人方面：

17 (一)聲明：駁回上訴。

18 (二)陳述：除與原判決記載相同者，茲引用之外，補稱：

19 1.雲林縣政府之公告係針對建築執照延長有效期間而發出之
20 公告，上開公告僅係行政機關考量新冠肺炎疫情影響而予
21 建築業者增加建築期間之適應寬限期，並無變更私法上權
22 利義務之效力，亦不影響一般私法契約之締約當事人基於
23 契約所應負之權利義務，兩造在新冠肺炎疫情期間仍須依
24 系爭買賣契約書行使權利及履行義務。上訴人既未提出任
25 何資料證明疫情確有影響施工、無法施工且具不可歸責之
26 情事，自不能僅以疫情發生，逕認已達不能施工之不可抗
27 力或不可歸責事由，是上訴人辯稱疫情期間不能計入遲延
28 日數云云，尚無足取。

29 2.上訴人在被上訴人提出客變請求時，已審核客變「不影響
30 」工程設計、進度及相關法規後，方同意辦理客變。上訴
31 人嗣後無法準時完工，竟以「合約有記載雙方已預見之風

險」作為答辯理由，將責任推諉卸責給客變之買受人，顯示上訴人在履約過程中確有違失，應由上訴人負給付遲延之契約責任。況依契約約定，上訴人應於112年5月19日前取得使用執照，上訴人竟遲至112年6月5日才向雲林縣政府提出第二次建築執照變更申請，顯見上訴人在第二次建照變更申請前即已有遲延情事。

3.系爭建案是否得順延工期及其所得順延之日數，應以系爭建案是否因工程人員被要求強制停工等事實進行判斷，而非單以新冠肺炎疫情為由，即任由上訴人主張應增加工期。又參照上訴人所提出之施工日誌，僅記載系爭建案每日各工種之施工人數，且每日均有施工之事實，並無記載因新冠肺炎疫情影響施工人數及工程進度，亦無因而停工之情事，自無從證明系爭建案之施工確實受到新冠肺炎疫情影響而延宕。

4.所謂情事變更原則，係指一般人在通常情況之下碰到該「變動因素」都會產生一個不同於原來預期的結果，也就是該「變動因素」所造成的結果必然與原來不相同，然本件僅有上訴人施工逾期，然絕大多數建商均未遲延完工，則上訴人主張疫情（變動因素）應適用情事變更原則，顯無理由。況上訴人至今並未具體指明系爭建案究竟因疫情受有何等影響，以致不能施工，復未能舉證證明因疫情發生何具體情事而逾期取得使用執照，則上訴人抗辯依民法第227條之2情事變更原則，請求減少其違約給付云云，顯無理由。

5.上訴人雖抗辯遲延利息過高，應予酌減云云。然本件為預售屋買賣，被上訴人先行繳付一定房地價款，然未同時取得等價利益，有待上訴人如期取得使用執照、交屋，兩造繼續依約履行，如上訴人逾期完工，致被上訴人延後取得房屋，依通常情形，被上訴人自有遲延取得房屋享有預期利益之損害，於已繳付價款持續由上訴人保有之情況下，每逾1日按已付房地價款萬分之5計算之違約金，並無過

01 高情事，應無酌減必要等語。

02 三、本院之判斷：

03 (一)按第二審判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事
04 人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。又判決書內應記
05 載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之
06 意見，與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另
07 行記載（民事訴訟法第454條第1項、第2項前段）。此一
08 規定，於簡易案件之第二審程序亦準用之（同法第436條之
09 1第3項）。經查：被上訴人（即原審原告）以其向上訴人
10 （即原審被告）購買系爭建案預售屋1戶，但因上訴人延宕
11 取得系爭建案之使用執照，連帶延滯系爭建案之交屋期程為
12 由，乃訴請上訴人依約須給付其遲延利息【包括起訴前所生
13 之遲延息新台幣（下同）209,824元，及起訴後至取得使用
14 執照日止按日給付其498元】。而上訴人則以：系爭建案施
15 工期間因適逢特殊傳染性肺炎（COVID-19）爆發導致嚴重缺
16 工缺料；加之系爭建案大多數承購戶要求客變致其須向主管
17 機關另行送件審核取得許可，且工程期間曾因數日發生大雨
18 致無法施工，故雙方原定之系爭建案使用執照取得期限應予
19 延展；況伊未於原定期限內取得系爭建案之使用執照，乃係
20 因上開各種不可抗力事故所致，依情事變更原則，伊亦得請
21 求免除或減輕賠償責任等情詞為辯。經原審調查相關事證
22 後，斟酌全部辯論意旨，認為原告（即本件被上訴人）之主
23 張為可採，乃判令被告（即本件上訴人）應如數給付原告其
24 所請求之金額；並就兩造提出之攻擊防禦方法之意見及法律
25 上之意見，詳為敘述，本院認其認事用法除本院後述事項外
26 餘均無不當，茲引用第一審判決書記載之事實、證據及得心
27 證理由欄（即原判決中本院之判斷）所載之理由。

28 (二)次按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害
29 （民法第231條第1項）；且前揭損害賠償範圍，契約當事
30 人亦得預先予以約定（同法第216條第1項）。又按定型化
31 契約係指締約一方預先擬定契約之條款，他方僅能依該條款

01 訂立之契約（民法第247條之1，消費者保護法第2條第7
02 款、第9款規定參照）。而中央主管機關為預防消費糾紛，
03 保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行
04 業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院
05 核定後公告之。前項應記載事項，依契約之性質及目的，其
06 內容得包括違反契約之法律效果。且中央主管機關公告應記
07 載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容（消
08 費者保護法第17條第1項、第2項第2款、第5項）。是以
09 98年10月30日內政部以內授中辦地字第0980725788號公告修
10 正之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中第
11 壹點第12款第2目前段所定之事項【即賣方如逾前款期限未
12 開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬
13 分之五單利計算遲延利息予買方】；亦得構成預售屋買賣
14 定型化契約之內容，而成為上開類型買賣契約當事人間之權
15 利義務關係之準據。經查：

- 16 1.兩造就系爭建案中之7樓A2戶成立房屋預定買賣契約（見
17 原審卷第23—81頁），在該合同中雙方約明（第11條）系
18 爭建案應在108年11月19日前開工，在112年5月19日前
19 取得使用執照；惟因政府法令變更或其他非可歸責於賣方
20 之事由發生致影響執照之取得時，得順延其期間；且上開
21 合約屬定型化契約等各情，要為兩造所不爭執。
- 22 2.其次，109年1月間，我國發現新冠肺炎疫情首例，嗣疫
23 情擴散進入社區，於110年5月11日進入至第二級警戒，
24 並對於個人外出、集會活動、營業場域、大眾運輸實施相
25 關限制措施。其後自110年5月19日防疫警戒提升至第三
26 級，迄至同年7月27日始再降至第二級，於第三級警戒期
27 間（共69日）停止室內5人以上、室外10人以上聚會，當
28 時政府採取嚴格隔離政策，此為公眾週知之事實。而系爭
29 建案斯時正值進行結構體工項，故新冠肺炎疫情第三級警
30 戒期間，因嚴格隔離政策對建築業之施工確實造成一定程
31 度之影響，要非上訴人所得以預料，應堪認定。

- 01 3.又行政院公共工程委員會為通案處理公共工程之工期，如
02 因嚴重特殊傳染性肺炎疫情（COVID-19）而受影響時等問
03 題，前頒布「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工
04 程之展延或停工處理方式」（下稱工程展延或停工處理方
05 式），在該項行政指導中曾明示，在（COVID-19）疫情警
06 戒第3 級期間，工程仍有部分進行者，展延疫情警戒第3
07 級期間1/2 工期乙節，此有該委員會於110 年6 月18日以
08 工程管字第11003006531 號函附之上揭「工程展延或停工
09 處理方式」1 份在卷（見原審卷第519 —523 頁）可考。
10 雖上開「工程展延或停工處理方式」係該委員會針對公共
11 工程所頒佈，然該函文亦揭示前開「處理方式」，乃為配
12 合疫情第三級警戒期間之防疫措施，降低人員移動或接觸
13 之風險，致影響公共工程之進行，考量個案確有工期展延
14 舉證及認定之困難性，因而提供通案性之處理方式。職是
15 系爭建案雖非公共工程，但因建築工程本質並無不同，於
16 新冠肺炎疫情第三級警戒期間，為配合防疫措施，降低人
17 員移動或接觸之風險，確實會影響工程之進行，考量上訴
18 人就系爭建案工期展延確有舉證及認定之困難，本院認新
19 冠肺炎疫情第三級警戒期間69日，應屬前揭買賣契約書第
20 11條第1 項第2 款約定之「因其他非可歸責於賣方之事
21 由」，是則上訴人主張系爭建案在新冠肺炎疫情第三級警
22 戒期間應比照上開「工程展延或停工處理方式」所示處理
23 原則，展延1/2 工期即34.5日乙節，堪可憑採。基此，上
24 訴人依約本應於112 年5 月19日前取得系爭建案使用執照
25 ，但因受（COVID-19）影響，其取得上開執照期限固得延
26 至同年6 月23日前，然上訴人迨至114 年9 月12日始取得
27 使用執照，已然延宕812 天，洵堪認定。
- 28 4.再者，被上訴人於112 年5 月19日前已繳交系爭建案部分
29 價款664,000 元予上訴人，又於同年9 月23日再次交付部
30 分價金332,000 元予上訴人等各情，要為兩造所不爭執。
31 從而，被上訴人以上訴人延宕取得系爭建案之使用執照為

01 由，乃就其上開已付價金部分，請求上訴人支付其起訴前
02 之遲延利息198,702 元【計算式：664,000 × 0.0005×429
03 （112.6.24～113.8.25）+332,000× 0.0005×339（112.
04 9.22～113.8.25）=198,702】；及自113 年8 月26日（
05 即起訴後）起至上訴人取得系爭建案使用執照止，按日給
06 付其498 元【計算式：（664,000+332,000）× 0.0005＝
07 498】，依兩造之系爭建案買賣合約第11條，消費者保護
08 法第17條第5 項及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得
09 記載事項」中第壹點第12款第2 目前段等規定，洵屬有據
10 。至被上訴人逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。

11 5.另系爭建案自108 年9 月23日開工起，至112 年6 月23日
12 （即原約定應取得使用執照日期《112.5.19.》加計上開所
13 述因新冠肺炎疫情可得延長工期日數《34.5天》）止，雲
14 林縣斗六市僅於110 年8 月7 日為颱風天且達停止上班上
15 課之標準，此有上訴人提出之行政院人事行政總處全球資
16 訊網之資料在卷（見本審卷第157 頁）可稽，而該日雖已
17 達停止上班之標準，惟依上訴人所提出之系爭建案當日施
18 工日誌（見原審卷第459 頁）觀之，其上記載當日天候晴
19 ，且系爭建案於當日仍有4 個模板工出工，足見當日並未
20 因颱風天致有不能施工情事存在，要與系爭買賣契約第11
21 條第1項第1 款約定「致賣方不能施工者」之要件不符，
22 是上訴人主張系爭建案因颱風等天然災害停止上班無法施
23 工，依系爭買賣契約第11條第1 項第1 款約定，得延長取
24 得使用執照之期限11.5日云云，亦非可採。

25 (三)綜上所述，被上訴人以上訴人延宕取得系爭建案使用執照為
26 由，乃依系爭建案買賣法律關係，消費者保護法第17條第5
27 項及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中第
28 壹點第12款第2 目前段等規定，請求上訴人須支付其遲延利
29 息198,702 元，及自113 年8 月26日起至上訴人取得系爭建
30 案使用執照之日（即114 年9 月12日）止，按日給付其498
31 元，為有理由，應予准許；至逾此範圍之請求，則無理由，

01 應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判
02 決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
03 ，為有理由，爰將原判決此部分改判如主文第2 項所示。至
04 於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤，
05 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應
06 駁回此部分上訴。

07 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經審酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列
09 ，附此敘明。

10 五、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
11 訟法第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第450 條、第
12 79條，判決如主文。

13 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

14 民事第一庭 審判長 蔡碧蓉

15 法 官 廖國勝

16 法 官 蔣得忠

17 以上正本係照原本作成。

18 本判決不得上訴。

19 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

20 書記官 李欣芸