

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第667號

原告 柯詩萍  
謝淑燕  
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

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，於民國113年12月17日  
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應各給付原告甲○○新臺幣272,413元、原告丙○○新  
臺幣256,126元，及均自民國113年3月20日起至清償日止，  
按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由原告甲○○負擔34%、原告丙○○負擔35%，餘  
由被告負擔。
- 三、本判決第一項，原告甲○○、丙○○請求部分各得假執行。  
但被告如各以新臺幣272,413元、新臺幣256,126元為原告甲  
○○、丙○○預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

- 一、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，民事訴訟法第255  
條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求：(一)被告應各  
給付原告甲○○新臺幣(下同)36萬6,051元、原告丙○○3  
6萬9,731元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
週年利率5%計算之利息。嗣於訴訟繫屬中數度變更聲明，  
最終變更聲明為：被告應各給付原告甲○○366,394元、原  
告丙○○368,113元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
日止，按週年利率5%計算之利息(見本院卷二第20頁)。揆  
諸前述規定，原告縮減應受判決事項之聲明，依法應予准  
許。

01 二、原告主張：原告甲○○、丙○○分別向被告購買「聯上鉑  
02 麗」建案（下稱系爭建案）之各如附表一編號1、2所示之房  
03 屋（下合稱系爭預售屋），總價亦各如附表一編號1、2所  
04 示，原告甲○○、丙○○與被告並各自簽訂土地房屋預售買  
05 賣契約書（下合稱系爭契約，分別稱甲契約、乙契約）。又  
06 系爭契約於第12條約定，系爭預售屋之建築工程應於民國11  
07 0年10月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之  
08 必要設施，並取得使用執照。被告如逾上揭期限未取得使用  
09 執照者，每逾1日應按已繳房地價款依5/10,000單利計算遲  
10 延利息（性質上為違約金）予原告。惟系爭預售屋遲至112年1  
11 0月2日方取得使用執照（共遲延700日），就遲延天數扣除期  
12 間發生不可抗力之颱風天數7日、及應原告要求變更設計施  
13 工之各0.5日後，被告尚遲延692.5日，依系爭契約第12條第  
14 2項應各給原告甲○○366,394元（計算式：詳如附表二）、  
15 原告丙○○368,113元（計算式：詳如附表三）之違約金。  
16 至被告雖以疫情期間延誤工期34.5日、14.5日、應系爭建案  
17 全體客戶（除原告外）請求變更設計延誤工期16.5日、因清理  
18 侵界結構物延誤工期21日、申請五大管線延誤開挖61日（詳  
19 見附表四）均為依系爭契約第12條第2項但書不可歸責於被  
20 告得展延工期不計違約金之事由，但被告抗辯三級警戒疫情  
21 期間得展延工期2分之1之依據為行政院公共工程委員會（下  
22 稱公共工程委員會）之解釋函令，系爭建案既非公共工程自  
23 無適用。又被告抗辯因清理侵界結構物21日之施工日，被告  
24 僅提供自行製作之資料，亦無從確認是否該事由所致工期展  
25 延。至於變更設計之工期，亦係被告自願接受除原告外其餘  
26 客戶請求之變更設計，與原告無關，自不得以此認定屬不可  
27 歸責於被告所致工期展延。另被告抗辯五大管線開挖所致遲  
28 延，亦係根據被告自行判斷之往日經驗為認定基礎，尚難以  
29 此作為不可歸責被告之展延工期事由。被告主張之上開事由  
30 均不得作為依約不可歸責被告之展延工期事由，是被告依約  
31 應給付違約金之遲延天數，仍應以扣除不可歸責於被告之颱

01 風7日、原告請求變更設計0.5日後之692.5日計算，為此，  
02 爰依系爭買賣契約第12條第2項本文約定提起本訴，請求被  
03 告加計法定遲延利息如數給付前揭違約金，至被告另依系爭  
04 契約第5條第2項請求原告甲○○、丙○○應各找補價金，並  
05 據以抵銷前揭違約金，惟被告已於系爭預售屋交屋時，同意  
06 拋棄該價金找補之權利，自不得事後再為價金找補之請求，  
07 遑論據以抵銷前揭違約金等語，並聲明：(一)被告應各給付原  
08 告甲○○366,394元、原告丙○○368,113元，及均自起訴狀  
09 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。  
10 (二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

11 三、被告則以：按兩造簽訂之系爭契約第12條第1項雖約定被告  
12 應於110年10月31日前取得使用執照，惟同條第1項但書約  
13 定：「但有下列情事之一者，得順延其期間：1. 因天災、地  
14 變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2.  
15 因政府法令變更或其他非可歸責於被告之事由發生時，其影  
16 響期間。」可知，若有非可歸責於被告之事由，致未於約定  
17 時日取得使用執照，被告於順延期間內仍無須付遲延責任。  
18 被告形式上遲延之天數雖為700日，然因下列事由：(一)COVID  
19 -19疫情期間三級警戒之期間為69日（即110年5月19日至110  
20 年7月26日），依公共工程委員會關於受疫情影響工期之解  
21 釋函令於上開三級警戒期間，工程如仍有繼續進行者，原則  
22 上展延之工期為展延三級警戒期間1/2工期即可展延工期為3  
23 4.5日（計算式： $69 \times 1/2 = 34.5$ ）。(二)因疫情二級警戒影響之  
24 工期尚有110年7月31日至110年10月31日共97日，延長工期  
25 以1日受影響15%計算，可展延工期為14.5日（計算式： $97 \times$   
26  $0.15 = 14.5$ ，計至小數點以下第一位）。(三)因應客戶變更設計  
27 總共33戶，以每戶半日計算可展延工期至少為17日（計算  
28 式： $33 \times 0.5 = 17$ ，計至小數點以下第一位）。(四)108年5月3日  
29 至108年5月23日因清理侵界結構物，無法進行工程21日，可  
30 展延工期為21日。(五)系爭建案工程因五大管線申請主管機關  
31 延誤核准，致延誤開挖61日，可展延工期為21日。(六)施工期

01 間颱風7日，高雄市政府宣布停班停課，致停工7日，可展延  
02 工期為7日，以上合計得展延工期155日（詳如附表四，下合  
03 稱系爭各事由），扣除上開展延工期原告僅逾期545日（計  
04 算式：700-155=545）。此外，依系爭契約第5條第2項約  
05 定，被告交付原告房屋總面積，如有大於約定面積，則應按  
06 賣價找補，惟以找補2%為限，於本件原告甲○○依約購得  
07 之房屋面積為20.82坪（參見附表一）、實際取得之面積為2  
08 1.35坪，差0.53坪（計算式：21.53-20.82=0.53），已超過  
09 總面積2%（即0.4164坪），如依上開約定計算原告甲○○尚  
10 應給付被告房屋價金為93,981元（計算式：0.4164坪×225,6  
11 99元（每坪單價）=93,981，未滿1元，四捨五入）；原告丙  
12 ○○依系爭契約購得之房屋面積為25.41坪、實際取得之面  
13 積為26.47坪，差1.06坪，亦大於總面積2%（即0.5082  
14 坪），原告丙○○依約計算尚應給付被告差額價金為111,98  
15 7元（計算式：0.5082坪×220,360元（每坪單價）=11,987，  
16 未滿1元，四捨五入），惟原告詩萍、丙○○均未依約給付  
17 前揭應找補價金，被告亦得據此各應找補價金主張抵銷前揭  
18 各應給付原告甲○○、丙○○之違約金等語置辯，並聲明：  
19 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利益之判決，被告願供擔保，請  
20 准宣告免假執行。

#### 21 四、兩造不爭執事項：

22 (一)原告甲○○、丙○○分別向被告購買系爭建案之如附表一所  
23 示之房屋，總價亦各如附表一所示，原告甲○○、丙○○與  
24 被告並各自簽訂系爭契約。

25 (二)依系爭契約第12條第1項：「系爭建案須於110年10月31日以  
26 前完成主建物、附屬建物及建造執照所定之必要設施，並取  
27 得使用執照」。第12條第1項但書：「但有下列情事之一  
28 者，得順延：(一)因天災、地變等不可抗力等之事由，致賣方  
29 不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸  
30 責於賣方之事由發生時，其影響期間」第12條第2項：「賣  
31 方如逾前款期間未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按

01 已繳房屋總價款萬分之五單利計算遲延利息予買方。」

02 (三)系爭建案實際取得使用執照之日為112年10月2日，截至該日  
03 止原告甲○○、丙○○各繳的房地價款各如附表二、三所  
04 示。

05 (四)系爭建案自107年9月30日開工至112年10月2日取得使用執照  
06 期間108年8月24日、110年8月1日、110年8月7日、112年7月  
07 27日、112年7月28日、112年9月3日、112年9月4日均有颱風  
08 致高雄市政府發佈停班停課之行政命令，扣除上開7日，原  
09 告遲延取得使用執照之天數為693日，再扣除原告請求變更  
10 設計部分0.5日，則為692.5日。

11 (五)原告甲○○依系爭契約購得房屋面積為20.82坪、實際取得  
12 之面積為21.35坪，差0.53坪，如依系爭契約第5條第2項以  
13 總面積2%（即0.4164坪）計算差額價金為93,981元（計算  
14 式： $0.4164\text{坪} \times 225,699\text{元（每坪單價）} = 93,981$ ，未滿1元，  
15 四捨五入）。

16 (六)原告丙○○依系爭契約購得房屋面積為25.41坪、實際取得  
17 之面積為26.47坪，差1.06坪，如依系爭契約第5條第2項，  
18 以總面積2%（即0.5082坪）計算差額價金為111,987元（計  
19 算式： $0.5082\text{坪} \times 220,360\text{元（每坪單價）} = 111,987$ ，未滿1  
20 元，四捨五入）。

21 五、本件之爭點為：(一)系爭建案遲延取得使用執照692.5日，是  
22 否因可歸責於被告之事由所致？(二)、原告甲○○、丙○○各  
23 依系爭契約第12條第2項本文請求被告給付366,394元（計算  
24 式：詳如附表二）、368,113元（計算式：詳如附表三）之  
25 違約金，有無理由？(三)、被告得否依民法第252條請求酌減  
26 原告甲○○、丙○○請求之違約金？(四)、被告得否依系爭契  
27 約第5條第2項約定，各向原告甲○○、丙○○請求給付價金  
28 93,981元、111,987元？(五)、被告得否各以上開價金93,981  
29 元、111,987元，抵銷原告甲○○、丙○○依系爭契約第12  
30 條第2項本文請求之違約金？茲分別論述如下：

31 (一)系爭建案遲延取得使用執照692.5日，是否因可歸責於被告

01 之事由所致？

02 本件扣除兩造不爭執之展延工期事由（颱風7日、原告請求  
03 變更設計0.5日）後，系爭建案遲延取得建照之天數仍有69  
04 2.5日（計算式：700-7-0.5=692.5），原告主張均因可歸責  
05 於被告之事由所致，為被告所否認，故就此首應審究者為被  
06 告主張得展延工期之系爭各事由（詳如附表四），是否均於  
07 法有據？茲論述如下：

- 08 1. 被告抗辯：因疫情三級警戒得展延工程34.5日、另有二級警  
09 戒期間亦有實際影響工期之情形，亦應展延工期14.5日，均  
10 非歸責於被告，依約不得計算違約金等語（參見附表四編號  
11 1、2），並提出行政院公共工程委員會110年6月18日工程管  
12 字第11003006531號函為證（見本院卷一第221-227頁），此  
13 函文雖指出因疫情致影響公共工程之進行，考量個案舉證困  
14 難，展延疫情警戒期間之1/2工期等語（見本院卷一第221-2  
15 27頁），然該函文係針對公共工程，並非所有私人建案之工  
16 程亦有適用，又本院已請被告就工期因疫情（包含三級、二  
17 級警戒部分）展延一事，提出施工日報表或相關證據以為佐  
18 證（見本院卷一第293頁），惟被告僅稱：無施工日誌等相  
19 關證據可提出云云（見本院卷一第293頁），衡酌上情，被  
20 告雖抗辯因疫情所致上開工期延誤，然未能提出施工日誌或  
21 相關證據，以實其說，自難僅以前揭函文，即遽認系爭建案  
22 確有受疫情影響，而需展延工期34.5日、或受二級警戒影響  
23 工期14.5日，是被告此部分所辯，自難認為可採。
- 24 2. 被告抗辯：因應客戶變更設計總共33戶，以每戶半日計算展  
25 延工期17日一節（參見附表四編號3），扣除原告不爭執之  
26 其中0.5日，其餘部分原告均爭執，就此被告雖提出變更設  
27 計之戶數、變更設計圖（本院卷一第309-503頁）為證，惟  
28 未提出相對應工期展延日數之施工日誌，無從判定被告因此  
29 展延工期之天數是否如被告所抗辯之天數，是被告此部分所  
30 辯，自難認為可採。
- 31 3. 被告抗辯：被告於108年5月3日至108年5月23日因清理侵界

01 結構物，無法進行工程21日，亦屬非可歸責於被告事由所  
02 致，應得展延工期乙節（參見附表四編號4），並提出施工  
03 照片、施工日報表為證，惟被告所提出之施工照片僅有施工  
04 之經過，無註明施工日期。提出之施工日報內容復僅有：

05 「連續壁已開挖處回填六分石」、「星期日停工」、「衝擊  
06 樁施作」、「無施工」等語，有施工照片、施工日報表在卷  
07 可稽（見本院卷一第233-237頁、第505-521頁），以此觀  
08 之，依前揭證據均無法判斷此事由應展延工期為若干日，是  
09 被告就此部分雖有舉證，然其不足以認定被告抗辯應屬有  
10 據，是被告此部分所辯，亦難認為可採。

11 4. 被告抗辯：依高雄市政府網站查詢結果顯示，被告興建系爭  
12 建案申請道路外五大管線開挖於112年3月20日即審查通過，  
13 然於112年6月1日工務局才召開協調會之後管線始陸續開  
14 挖，嗣台電公司在開挖時遇到障礙，台電公司又重新掛號送  
15 件，致五大管線開挖至112年9月14日才全數完工，從審查通  
16 過至進場開挖期間共91日，以合理期待期限30日為期，逾期  
17 61日遲延，均非可歸責於被告之事由所致云云（參見附表四  
18 編號5），亦為原告所否認，被告就其抗辯，故據其提出申  
19 請資料為證（見本院卷一第524-535頁），惟經本院詢問除  
20 被告自製時程外，被告有何證據可證明，因五大管線開挖遲  
21 延，以致延滯工期61日，被告自承係基於以往申請慣例，無  
22 證據可為佐證（見本院卷一第307頁）。衡酌上情，被告既  
23 無證據可證明其評估應於30日內完成開挖申請，則被告抗辯  
24 開挖申請逾期61日，以致延誤工期61日亦難認可採，又審酌  
25 依工程實務，工程之進行縱有因申請延誤者，原告身為專業  
26 之建商，本可改變施工之順序，未必會導致工期延誤，益  
27 見，被告此部分所辯，並無可採。

28 5. 依上所述，因前揭事由所致需展延工期147.5日（計算式：詳  
29 如附表四）云云，尚難認符合系爭契約第12條第1項但書所示  
30 不可歸責被告之展延工期事由，則本件因可歸責被告致工期  
31 遲延之天數仍應以692.5日計算。

01 (二)原告甲○○、丙○○各依系爭契約第12條第2項本文請求被  
02 告給付366,394元(計算式:詳如附表二)、368,113元(計  
03 算式:詳如附表三)之違約金,有無理由?

04 1.按系爭契約系爭契約第12條第1項:「系爭建案須於110年10  
05 月31日以前完成主建物、附屬建物及建造執照所定之必要設  
06 施,並取得使用執照」。第12條第1項但書:「但有下列情  
07 事之一者,得順延:(一)因天災、地變等不可抗力等之事由,  
08 致賣方不能施工者,其停工期間。(二)因政府法令變更或其他  
09 非可歸責於賣方之事由發生時,其影響期間」第12條第2  
10 項:「賣方如逾前款期間未開工或未取得使用執照者,每逾  
11 1日應按已繳房屋總價款萬分之五單利計算遲延利息予買  
12 方。」,有系爭契約在卷可稽(見本院卷一第26-27頁、第5  
13 6-57頁)。

14 2.本件被告形式上遲延之工期為700日扣除兩造不爭執之不可  
15 歸責之颱風7日、變更設計工期0.5日,因可歸責於被告之事  
16 由遲延之天數尚有692.5日,已如前述,又本件原告甲○  
17 ○、丙○○已付「房地價款」各為如附表二、三所示一節,  
18 為兩造所不爭執(見本院卷二第20頁),依系爭契約第12項  
19 第2項,應按原告甲○○、丙○○各「已繳房地總價款」依  
20 萬分之五單利計算遲延利息,以此計算,原告甲○○、丙○  
21 ○請求之違約金應各為366,394元(計算式:詳如附表  
22 二)、368,113元(計算式:詳如附表三)即屬有據。

23 (三)被告得否依民法第252條請求酌減原告甲○○、丙○○請求  
24 之違約金?

25 1.按違約金之約定,為當事人契約自由、私法自治原則之體  
26 現,雙方於訂約時,既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、  
27 對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素,本諸自由  
28 意識及平等地位自主決定,除非債務人主張並舉證約定之違  
29 約金額過高而顯失公平,法院得基於法律之規定,審酌該約  
30 定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額,以實  
31 現社會正義外,當事人均應同受該違約金約定之拘束,法院

01 亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，  
02 仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債  
03 務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難  
04 謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院  
05 92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

06 2. 又按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進  
07 定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約  
08 應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反上  
09 開公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。中央主管機  
10 關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約  
11 之內容。消費者保護法（下稱消保法）第17條第1項、第3項  
12 前段、第5項分別定有明文。系爭契約乃被告為與不特定多  
13 數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，  
14 核屬同法所稱定型化契約。而依卷附主管機關內政部所公告  
15 之「預售屋買賣契約書範本」第11條規定：「一、本預售屋  
16 之建築工程應在民國\_年\_月\_日之前開工，民國\_年\_月\_日之  
17 前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取  
18 得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天  
19 災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期  
20 間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生  
21 時，其影響期間。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使  
22 用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲  
23 延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，  
24 視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」，該規  
25 定與系爭契約第12條約定內容完全相同（見審卷第26-27  
26 頁、第56-57頁）。可見被告於擬定系爭契約時，既將內政  
27 部所公告之「預售屋買賣契約書範本」第11條規定納入，自  
28 應受該約定之拘束。

29 3. 被告固抗辯：原告甲○○、丙○○於110年間購得系爭預售  
30 屋，截至113年間每坪之房價已由購屋時之22萬餘元，上漲  
31 至41萬餘元，縱被告有遲延取得使用執照之情形，原告亦未

01 因此受損害，故違約金應予酌減云云。經查，系爭契約為被  
02 告一方預先擬定供不特定多數消費者購買預售屋之定型化契  
03 約，本應受前開消保法第17條及內政部所公告之「預售屋買  
04 賣契約書範本」應記載事項規範。該違約金約定，其目的無  
05 非意在督促被告於約定期限內完成履約，況被告為專業建設  
06 公司，本具有相當議約能力，被告於明知契約應記載事項相  
07 關規定，在斟酌考量自身履行契約付出之成本、時間等因  
08 素，於推出建案並擬定房地買賣契約時，應已盱衡自己履約  
09 之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、客觀  
10 因素，本諸自由意識及平等地位以契約約定上開違約、遲延  
11 利息之賠償，倘認被告於違約時，猶得任意指摘其所擬定之  
12 違約金或遲延利息過高要求核減，無異將其不履行契約之不  
13 利益歸由消費者即原告分攤，不僅對原告難謂為公平，亦有  
14 礙於交易安全及私法秩序之維護，且系爭契約就違約金係以  
15 已付之價款總額萬分之5為計算，亦難認有何過高之情。至  
16 房價變動之因素多端，原告甲○○、丙○○亦未於購得系爭  
17 預售屋後加以出售，自難認其等已因房價上漲而獲利，衡酌  
18 上情，兩造約定被告應賠償前開遲延利息（即違約金），並  
19 無過高而應酌減之情形，被告辯稱應予酌減，尚不可採。

20 (四)被告得否依系爭契約第5條第2項約定，各向原告甲○○、丙  
21 ○○各請求給付價金93,981元、111,987元？

22 1. 按系爭契約系爭契約第5條第1項：「房地面積以地政機關登  
23 記完竣之面積為準，...。」第2項「依第三條計算之土地面  
24 積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差其不足部分賣方應  
25 全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找  
26 補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以  
27 土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積單  
28 價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。」有系  
29 爭契約在卷可稽（見本院卷一第21-22頁、第51-52頁）。

30 2. 本件原告甲○○依系爭契約購得之如附表一編號1房屋面積  
31 為20.82坪、實際取得之面積為21.35坪，差0.53坪，如依系

01 爭契約第5條第1項、第2項約定，以總價2%計算差額價金為9  
02 3,981元。原告丙○○依系爭契約購得之如附表一編號2房屋  
03 面積為25.41坪、實際取得之面積為26.47坪，差1.06坪，如  
04 依系爭契約第5條第1項、第2項約定，以總價2%計算差額價  
05 金為111,987元，為兩造所不爭執（見本院卷二第20-21  
06 頁），則依系爭契約第5條第2項約定，被告自得各向原告甲  
07 ○○、丙○○請求給付價金93,981元、111,987元。

08 3. 至原告雖主張：被告於交屋時，業已授權被告之職員乙○○  
09 各自向伊等表示被告願拋棄超出實際面積之價金找補，不再  
10 向原告請求云云，惟經證人乙○○到庭證稱：伊有經手原告  
11 甲○○、丙○○之房屋交付，但沒有被授權向原告甲○○、  
12 丙○○表示被告願拋棄系爭契約第5條第2項所示權利不再向  
13 原告甲○○、丙○○為請求，也沒有各向原告甲○○、丙○  
14 ○表示：「預售多的算送給原告甲○○或類似語意之言詞」  
15 等語（見本院卷第22-23頁），以此觀之，被告交屋於原告  
16 時經確認房屋面積與實際交屋面積有上開落差，且未向原告  
17 甲○○、丙○○等人表示有意拋棄依前揭約定找補價金之權  
18 利，是原告甲○○、丙○○此部分主張，尚難認有據。

19 (五)被告得否各以上開價金93,981元、111,987元，抵銷原告甲  
20 ○○、丙○○依系爭契約第12條第2項本文請求之違約金？  
21 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
22 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項  
23 定有明文。查原告甲○○、丙○○得請違約金應各為原告甲  
24 ○○366,394元、原告丙○○368,113元（計算式：詳如附表  
25 二、三），已如前述；又依系爭契約第5條第2項約定，被告  
26 得各向原告甲○○、丙○○請求給付93,981元、111,987元  
27 之價金找補，亦如前述，以此觀之，兩造互負有給付違約  
28 金、給付找補價金之債務，且債務種類相同均屬金錢之債，  
29 且均已屆清償期，具有抵銷適狀，則被告所為抵銷抗辯應為  
30 有理由，經抵銷後，原告甲○○、丙○○尚得各向被告請求  
31 272,413元（計算式：366,394-93,981=272,413）、256,126

01 元（計算式：368,113-111,987=256,126）。

02 六、按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
03 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
06 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限  
07 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任」、「應付利息之債  
08 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為  
09 5%」，此為民法第229條、第203條所明定。查原告甲○  
10 ○、丙○○依前揭規定各請求被告就上開應給付金額，均自  
11 起訴狀繕本送達翌日即113年3月20日（見審卷第95頁）起至  
12 清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據，應予准  
13 許。

14 七、綜上所述，原告甲○○、丙○○各依系爭契約第12條第2項  
15 約定請求被告給付272,413元、256,126元及均自起訴狀繕本  
16 送達翌日即113年3月20日（見審卷第95頁）起至清償日止，  
17 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部  
18 分之請求，則無理由，應予駁回。又本件判決主文第1項所  
19 命被告各給付原告甲○○、丙○○之金額各未逾50萬元，依  
20 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執  
21 行。又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使法院職  
22 權發動，並無准駁之必要。併依職權，為被告供相當之擔保  
23 後得免為假執行之宣告。另原告其餘之訴既經駁回，其假執  
24 行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

25 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
26 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

27 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

29 民事第三庭法官 林綉君

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中華民國 114 年 1 月 2 日

03 書記官 張傑琦

04 附表一：（單位：新臺幣/元）

05

原告	購買系爭建案房屋	購買總價	簽約日期
甲○○	B2棟10樓	6,700,000	107年9月18日
丙○○	C1棟12樓	5,600,000	106年12月20日

06 附表二：原告甲○○違約金計算表（單位：新臺幣/元）（被告  
07 不爭執計算式，參見本院卷二第20頁）

08

付款日期	已付價金	每日按萬分之五計算	被告遲延取得使用執照之天數	遲延利息
107年9月18日至110年10月19日	967,000	0.0005	697.0	337,000
110年12月9日	33,000	0.0005	657.0	10,841
111年2月18日	33,000	0.0005	586.0	9,669
111年4月6日	33,000	0.0005	538.5	8,885
			合計金額	366,394

09 附表三：原告丙○○違約金計算表（單位：新臺幣/元）（被告  
10 不爭執計算式，參見本院卷二第20頁）

11

付款日期	已付價金	每日按萬分之五計算	被告遲延取得使用執照之天數	遲延利息
106年12月20日至110年10月20日	1020,334	0.0005	697	355,586
110年12月7日	14,000	0.0005	659	4,613
111年2月17日	14,000	0.0005	587	4,109
111年4月1日	14,000	0.0005	543.5	3,805
			合計金額	368,113

12 附表四：被告抗辯得展延工期事由

13

編號	事由	展延天數
1	三級警戒00000000至110年7月26日共69日以0.5計算	34.5
2	因疫情受影響工期110.7.31至110.10.31共97日，延長工期以1日0.15計算，	14.5
3	因應客戶變更設計總共33戶，以每戶半日計算	17
4	108年5月3日至108年5月23日因清理侵界結構物，無法進行工程21日	21
5	五大管線延誤開挖61日	61
6	颱風7日	7

(續上頁)

01

	以上事由合計得展延天數	155
	扣除兩造不爭執之編號6及變更設計之0.5日	7.5
		147.5