

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第516號

原告 田健吾

田恩慈

共同

訴訟代理人 陳明欽律師

金芃妘律師

被告 華誼建設股份有限公司

法定代理人 查詠禎

訴訟代理人 蔡炳楠律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國114年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告田健吾、田恩慈各新臺幣捌拾伍萬肆仟陸佰貳拾元、壹佰柒拾柒萬陸仟捌佰柒拾伍元，及各自民國一百一十三年十二月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決第一項於原告田健吾、田恩慈各以新臺幣參拾萬、陸拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各以新臺幣捌拾伍萬肆仟陸佰貳拾元、壹佰柒拾柒萬陸仟捌佰柒拾伍元為原告田健吾、田恩慈預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

訴訟費用由原告田健吾負擔百分之二十二；原告田恩慈負擔百分之四十八，餘由被告負擔。

事實及理由

一原告田健吾、田恩慈（下合稱原告，分各稱姓名）主張：伊等前分別與被告簽訂「民權首富」（下稱系爭建案）房屋土地預定買賣契約（下合稱系爭契約，分稱系爭契約C、D），向被告購買預售屋，田健吾為C棟11樓房屋1戶，田恩慈則為D棟11樓

01 房屋1戶及平面車位1個（下合稱系爭不動產，分稱系爭不動產
02 C、D），價金依序為新臺幣（下同）963萬元、2067萬元。兩
03 造並均於系爭契約第11條約定：系爭建案應於民國108年9月10
04 日前開工，並於開工日後900個日曆天取得完工取得使用執
05 照，否則，應按日以伊等已繳之房地價款依萬分之5分別計算
06 遲延利息予伊等（下稱系爭完工條款）。而系爭建案於108年9
07 月11日開工，應於900個日曆天後之111年2月27日完工取得使
08 用執照，詎被告卻於113年3月27日始取得使用執照，遲延759
09 日完成。完成當時，伊等已依序繳納價款726萬500元、1557萬
10 500元，是伊等自得各依系爭契約第11條第2項約定，請求被告
11 賠償田健吾275萬5360元、賠償田恩慈590萬9005元，並各加計
12 法定遲延利息等語。並聲明：（一）被告應給付田健吾275萬5360
13 元、田恩慈590萬9005元，及各自起訴狀繕本送達被告之翌日
14 起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）如受有利之判決，
15 願供擔保，聲請宣告假執行。

16 二、被告則以：兩造就系爭契約之責任義務已於113年10月16日交
17 屋時合意結算了結，並簽訂結算清單及交屋單（下合稱系爭交
18 屋文件），是就遲延責任部分，已產生和解效力，原告已同意
19 不予追究，不能再為訴求。退步言，系爭建案遲延乃因新冠肺
20 炎疫情缺工出工率下降之不可抗力所致，不可預見且無法合理
21 防範，應不可歸責於伊，伊不應負遲延責任。且計算工期應以
22 實際放樣核准日109年3月12日為起算點，並以使用執照所載竣
23 工日即伊申報完工日112年10月19日為認定依據。再退步言，
24 計算違約金之基數，應按遲延期間各階段原告實際繳納金額分
25 段計算。另請考量伊非故意逾期完工，而係因疫情影響所致，
26 所約定違約金應屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：
27 原告之訴及假執行之聲請均駁回，及如受不利判決，願供擔
28 保，聲請宣告免為假執行。

29 三、兩造協議簡化之不爭執事項（見本院114年8月26日言詞辯論筆
30 錄，本院並依論述需要，調整其順序或簡化其文字用語，且刪
31 除兩造各自表述部分）：

01 (一)系爭契約相關：

- 02 1.原告前分別依序以契約總價963萬元、2067萬元向被告購買系
03 爭建案之預售屋房地。
- 04 2.田健吾購買系爭不動產C，田恩慈則購買系爭不動產D，兩造分
05 別簽訂系爭契約，系爭契約C如本院卷第26-60頁原證1所示；
06 系爭契約D如本院卷第62-96頁原證2所示。
- 07 3.系爭契約為被告預先擬定，且目的係為與向其購買系爭建案之
08 消費者所訂立之同類契約條款。
- 09 4.系爭不動產所屬公寓大廈為集合住宅，原告訂立系爭契約購買
10 系爭不動產乃基於居住之消費目的。
- 11 5.系爭契約第11條約定：開工及完工最後期限，系爭完工條款條
12 文如下：

13 ①「(一)本預售屋之建築工程應在民國108年9月10日之前開工，以
14 放樣開工核准規定900個日曆天完成，且一旦有下列情形之一
15 者，其期間不計入前開天數：…3.因天災地變戰爭等人力不可
16 抗力之事由，致乙方（按即被告，下同）不能施工者，其停工
17 期間；或因鄰居滋擾事宜，影響取得『使用執照』，其遲延時
18 間。4.因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，
19 其影響期間。…」。

20 ②「(二)乙方如逾前款期間未開工或完工者，每逾一日應按已繳房
21 屋價款萬分之五計算遲延利息予甲方（按即原告）…」。

22 ③系爭完工條款為一般條款，並未經兩造特別以手寫或謄改為
23 之，非兩造另行特別磋商之條款。

24 ④系爭完工條款約定被告於逾期完工時應計算給付之金額為賠償
25 總額預定性之違約金。

26 (二)履約過程相關：

27 1.系爭建案係於108年9月11日申報開工。然其起算點究竟應於10
28 8年9月11日起算，抑或實際放樣核准日起算，兩造有爭執。

29 2.系爭建案放樣核准之日期為109年3月12日，系爭建案主管機關
30 管制時程網路系統查詢資料如本院卷第192頁被證3所示。臺北
31 市政府都發局109年3月12日函文如本院卷第332-334頁被證5所

- 01 示。
- 02 3.系爭建案完工期限若由108年9月11日起算900個日曆天，期限
03 應至111年2月27日屆滿。
- 04 4.系爭建案完工期限若由放樣核准日109年3月12日起算900個日
05 曆天，則期限應至111年8月29日屆滿。
- 06 5.被告就系爭建案係於113年3月27日取得主管機關臺北市政府都
07 市發展局所核發113使字第0052號使用執照，執照存根如本院
08 卷第98頁原證3所示。
- 09 6.系爭建案申報完工日期為112年10月19日，如本院卷第192頁被
10 證3所示。
- 11 7.若由原告主張之完工期限111年2月27日，計算至取得使用執照
12 日113年3月27日，遲延日數將為759日；若計算至申報完工日1
13 12年10月19日，日數則為599日。
- 14 8.若由被告抗辯之完工期限111年8月29日，計算至取得使用執照
15 日113年3月27日，遲延日數將為576日；若計算至申報完工日1
16 12年10月19日，日數則為416日。
- 17 (三)系爭交屋手續相關：
- 18 1.原告前曾於113年10月16日與被告之承辦員工葉秀柏分別就完
19 工後之系爭不動產進行房屋點交結算作業（下稱系爭交屋手
20 續）。
- 21 2.系爭交屋手續中，兩造曾進行相關費用找補計算，更就房屋缺
22 失及設備部分進行點交驗收。
- 23 3.於系爭交屋手續，原告曾簽署系爭交屋文件如本院卷第166-16
24 8、170-172頁被證1所示。其內顯示：兩造結算坪數找補金
25 額、不動產登記費用、預收管理費，另有就工程款未收、工程
26 加減帳確認。其中就被告應給予之設備，確認僅缺「熱水器說
27 明書」，房屋並無待改善事項，亦無未完成室內設備。
- 28 4.系爭交屋文件備註欄4.記載：「截至交屋日止，本買賣契約除
29 已明載之待修繕事項及合約所載保固責任外，華誼公司（即被
30 告）應履行之契約責任與義務均已完成，買賣雙方就買賣契約
31 所生權利義務均已了結，不得日後再為爭執」等語。原告均在

01 下方所有權人/屋主欄位親自簽名確認。

02 5.系爭交屋手續中，原告亦無表達要保留追究遲延責任之意思。

03 6.系爭建案超過原告主張之完工期限後，原告曾向被告詢問有無

04 遲延補償方案。

05 (四)歸責性相關：

06 1.我國新冠肺炎疫情，自109年1月21日發生首例，初期境內管控

07 良好。

08 2.中央流行疫情指揮中心（下稱疫情中心）於110年5月15日宣布

09 該日起至同年月28日止，提升雙北地區疫情警戒至第三級。

10 3.疫情中心於110年5月19日宣布該日起至同年月28日止，為因應

11 本土疫情持續嚴峻，提升全國疫情警戒至第三級。

12 4.疫情中心於110年5月25日宣布，全國第三級警戒首次延長至同

13 年6月14日。

14 5.疫情中心於110年6月7日宣布，全國第三級警戒第二次延長至

15 同年月28日。

16 6.疫情中心於110年6月23日宣布，全國第三級警戒第三次延長至

17 同年7月12日。

18 7.三級警戒期間之防疫措施有：外出時應全程佩戴口罩、經公告

19 之休閒娛樂場所不得營業、餐飲業一律外帶、宗教集會活動全

20 面暫停辦理等。然上開措施並不包含營建業應予停工，衛生福

21 利部110年5月28日公告第三級疫情警戒標準及防疫措施裁罰規

22 定如本院卷第220頁原告附件3所示。

23 8.疫情中心於110年7月8日宣布，全國第三級警戒第四次延長至

24 同年月26日，並適度鬆綁部分措施。

25 9.疫情中心於110年7月23日宣布，自7月27日起調降全國疫情警

26 戒標準至第二級，並多次延長至111年2月28日。

27 10.臺北市政府都市發展局於109年4月24日曾以北市都建字第1093

28 1673051號函令展延當時全臺北市建案之建築期限增加2年，如

29 本院卷第190頁被證2所示。此行政鬆綁措施為地方政府因應疫

30 情而為，是依此系爭建案之建照建築期限可至114年2月10日。

31 被告就延長建築期限事宜聲請本院函詢臺北市政府都發局，經

01 該局114年4月11日回函如本院卷第326-328頁被證4所示。

02 11.內政部於111年5月21日發布之新聞稿如本院卷第218-219頁原
03 告附件2所示。其內記載：「建照展期為行政管理措施，並不
04 影響預售屋買賣契約取得使用執照期限的民事契約效力，賣方
05 不得逕以建照展期要求消費者無條件配合順延契約約定之取得
06 使用執照期限」等語。

07 (五)定型化契約規範相關：

08 1.內政部曾依消保法第17條第1項規定，擇定預售屋出售事業，
09 擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項（下稱系爭公告記載
10 事項），於系爭契約簽訂時有效之相關文稿如本院卷第18-24
11 頁原告附件1所示。

12 2.其中應記載事項三規定：開工及取得使用執照期限：(一)本預售
13 屋之建築工程應在民國○年○月○日之前開工，民國○年○月
14 ○日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，
15 並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：1. 因
16 天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期
17 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，
18 其影響期間。(二)賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照
19 者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息
20 予買方等語，如本院卷第21頁所示。

21 (六)違約金金額計算相關：

22 1.至113年3月27日取得使用執照時，田健吾已繳付之房地價款為
23 726萬500元，付款表如本院卷第100頁、匯款單據如本院卷第1
24 02-120頁原證4所示。於111年2月27日後之相關期款給付金額
25 為：

26 ①111年2月28日至同年5月8日為250萬元。若以此為準按日計算
27 萬分之5，每日金額為1250元，以此計算此期間違約金金額應
28 為8萬6250元。

29 ②111年5月8日至112年8月13日為262萬元。若以此為準按日計算
30 萬分之5，每日金額為1310元，以此計算此期間違約金金額應
31 為60萬5220元。

- 01 ③112年8月14日至同年10月25日為274萬元。若以此為準按日計
02 算萬分之5，每日金額為1370元，以此計算此期間違約金金額
03 應為9萬8640元。
- 04 ④112年10月26日至113年1月21日為286萬元。若以此為準按日計
05 算萬分之5，每日金額為1430元，以此計算此期間違約金金額
06 應為12萬4410元。
- 07 ⑤113年1月22日至同年5月9日為726萬0500元。若以此為準按日
08 計算萬分之5，每日金額為3630元，以此計算此期間違約金金
09 額應為39萬2040元。
- 10 2.至113年3月27日取得使用執照時，田恩慈已繳付之房地價款為
11 1557萬500元，付款表如本院卷第122頁、匯款單據如本院卷第
12 124-136原證5所示。於111年2月27日後之相關期款給付金額
13 為：
- 14 ①111年2月28日至同年5月8日為490萬元。若以此為準按日計算
15 萬分之5，每日金額為2450元，以此計算此期間違約金金額應
16 為16萬9050元。
- 17 ②111年5月8日至112年8月13日為530萬元。若以此為準按日計算
18 萬分之5，每日金額為2650元，以此計算此期間違約金金額應
19 為122萬4300元。
- 20 ③112年8月14日至同年10月25日為570萬元。若以此為準按日計
21 算萬分之5，每日金額為2850元，以此計算此期間違約金金額
22 應為20萬5200元。
- 23 ④112年10月26日至113年1月21日為610萬元。若以此為準按日計
24 算萬分之5，每日金額為3050元，以此計算此期間違約金金額
25 應為26萬5350元。
- 26 ⑤113年1月22日至同年5月9日為1557萬0500元。若以此為準按日
27 計算萬分之5，每日金額為7785元，以此計算此期間違約金金
28 額應為84萬780元。
- 29 (七)起訴狀係於113年12月25日送達被告（如本院卷第156頁所
30 示）。
- 31 (八)上開事實，業據兩造提出與其主張相符之卷內相關文書資料為

01 證，且為兩造所不爭執，當可信為真實。

02 四本件經本院於114年8月26日言詞辯論期日與兩造整理並協議簡
03 化爭點為（見本院同上筆錄，並依論述需要，調整其順序，並
04 為適當精簡）：

05 (一)被告抗辯：兩造就系爭契約之責任義務在交屋時已合意結算了
06 結，就遲延責任部分已產生和解效力，原告已同意不予追究，
07 原告不能再為訴求，是否可採？

08 (二)被告之給付是否陷於遲延？遲延日數若干？

09 (三)被告抗辯：系爭建案遲延乃因新冠疫情缺工出工率下降之不可
10 抗力所致，不可歸責於被告，其不負遲延責任；原告主張：系
11 爭建案並未因新冠疫情疫情管制措施，而致被告不能施工，不
12 得為免責事由，孰為可採？

13 (四)本案計算之違約金應為若干？即計算違約金之基數，應以原告
14 何時已繳納之價金為準？是否應分段計算？

15 (五)被告抗辯：其非故意逾期完工，而係因疫情影響所致，原告所
16 請求之違約金過高，應予酌減，是否可採？

17 五茲就上開爭點論述如下：

18 (一)系爭交屋文件並未就本案有關遲延責任部分為任何約定，被告
19 抗辯：原告已同意不予追究，已生和解效力，原告不能再為訴
20 求，並無可採。

21 1.本件代原告出席系爭交屋手續之原告方面代表嚴翠蓉及代表被
22 告之被告所屬員工葉秀柏於本院審理時已結證稱：於系爭交
23 屋手續過程中，均僅針對系爭交屋文件上所載之交屋事項進
24 行，並沒有特別針對工期遲延賠償或補償之問題為協商處理
25 （見本院卷第296頁、第303頁筆錄）。由此以觀，兩造於系爭
26 交屋手續當中，僅係針對被告就系爭契約中所定被告出賣人主
27 要契約義務，即交付買賣標的物系爭不動產以移轉占有有關事
28 項進行相關手續，並未針對契約違約責任或債務不履行責任進
29 行任何協調商量，甚而為任何合意處理，甚為明確。

30 2.被告雖以系爭交屋文件備註欄4.所為被告應履行之契約責任與
31 義務均已完成，買賣雙方就買賣契約所生權利義務均已了結，

01 不得日後再為爭執等語以為免責依據。然查，證人已明確證
02 述：系爭交屋手續過程中從未針對違約責任為任何處理，自不
03 能超越當事人主觀認知範圍，任意擅解上開系爭交屋文件之記
04 載文義。況且，上開系爭交屋文件文字已明載：被告透過系爭
05 交屋手續只是完成被告「應履行」之契約責任義務，而由一般
06 契約用語，針對契約之主義務、附隨義務之完成，多以「履
07 行」之字眼為之；而對於違約時債務人之責任，多以「負擔」
08 債務不履行責任為之。而系爭交屋文件為被告單方所擬定，其
09 使用文字之文義既然不能使一般人明確認知系爭交屋手續有針
10 對系爭契約違約責任為終局處理，自不能僅以此等簡單敘述記
11 載，任意為漫無邊際之解釋。

12 3. 況且，就社會實然面觀之，倘預售屋住戶於建商所辦之交屋程
13 序中，一再表達追究與交屋手續無關之建商之違約責任之語，
14 則在雙方毫無共識之情況下，勢必影響交屋程序之順利進行。
15 甚至，當建商提出如本案系爭交屋文件而住戶囿於未能與建商
16 達成遲延賠償協議，而拒簽載有上開文字之系爭交屋文件，反
17 而將使購買預售屋之買受人因遲延所受損害擴大。是被告以此
18 系爭交屋文件記載，據以擴張解釋至系爭交屋手續當日實際上
19 並未言及之事項，以為免責抗辯，應無正當性。

20 (二)被告之給付依系爭契約應認已陷於遲延，逾越工期日數應為75
21 9日。

22 1. 按定型化契約，係由締約當事人之一方預先擬定契約條款，他
23 方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，為恐當事人間因經濟上
24 與智識上地位不對等，使締約地位弱勢之一方喪失決定契約內
25 容之自由，故消費者保護法（下稱消保法）第12條、第16條針
26 對定型化契約條款之效力為管制之規範。同法第17條第1項、
27 第4項、第5項分別規定：「中央主管機關為預防消費糾紛，保
28 護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，
29 擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後
30 公告之」；「違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條
31 款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之」；「中央主

01 管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契
02 約之內容」，就中央主管機關得公告特定行業定型化契約應記
03 載或不得記載之事項及效力予以規定。鑒於中央主管機關依據
04 消保法第17條第1項規定公告之「應記載及不得記載事項」，
05 係屬於對消費者權益最低限度之保障，自不容許契約當事人以
06 定型化契約方式，訂定更不利於消費者之條款。其違反者，該
07 定型化契約條款無效，而以中央主管機關公告之特定行業定型
08 化契約應記載之事項為契約內容，作為雙方權利義務關係之依
09 據（最高法院109年度台上字第469號判決意旨參照）。

10 2.經查，被告為營建住宅房屋出售之企業經營者，而原告為購置
11 系爭不動產以為居住消費目的使用之消費者（見不爭執事項(一)
12 4.所示），且系爭契約為被告預先擬定，目的為與向其預購系
13 爭建案不動產之多數消費者訂立同類契約使用（見不爭執事項
14 (一)3.所示），是系爭契約自屬消保法所稱之定型化契約，自應
15 受消保法對於定型化契約所為之規制。而主管預售房屋之企業
16 經營者之內政部曾擇定預售房屋之特定行業所公告規制之定型
17 化契約之系爭公告記載事項第三規定：「開工及取得使用執照
18 期限：(一)本預售屋之建築工程應在民國○年○月○日之前開
19 工，民國○年○月○日之前完成主建物、附屬建物及使用執照
20 所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者…」
21 等語（見不爭執事項(五)2.所示）。由此觀之，建屋出售之企業
22 經營者建商，必須於預售屋買賣契約明定工期起算點為開工
23 日，並以取得使用執照為工期計算之終點，以使消費者明確知
24 悉工期計算之起迄日。然系爭契約之系爭完工條款則約定：
25 「本預售屋之建築工程應在民國108年9月10日之前開工，以放
26 樣開工核准規定900個日曆天完成…」（見不爭執事項(一)5.①
27 所示），雖有開工日之約定，然又增加於開工日後之放樣開工
28 核准日為工期之起算點，顯然任意延後一不明確之日期為工期
29 起算日，且以空泛之「完成」二字為工期計算迄日，則系爭完
30 工條款所定工期起算日，不免完全繫諸於出賣人片面之行為而
31 定，甚而，放樣本身應已屬開工後之建設行為，卻不算日工期

01 計算，亦悖於現實。易言之，系爭完工條款無異將工期起算日
02 部分交由出賣人建商單方可控制之放樣之開工建設行為決定，
03 顯然有違平等互惠之原則，實際操作時，顯然可輕易超過系爭
04 公告記載事項所定有明確期限限制為前提之開工日為起算點，
05 對消費者之保障顯然低於系爭公告記載事項所定水準。是系爭
06 完工條款此一工期起算日之約定，應屬違反系爭公告記載事項
07 所為定型化契約條款之規制而無效，衡諸上開說明，自應以系
08 爭公告記載事項為契約內容，作為雙方權利義務關係之依據。
09 亦即，回歸系爭公告記載事項三所定，由系爭建案申報開工日
10 起算以為工期期限之計算。而查，系爭建案係於108年9月11日
11 申報開工（見不爭執事項(二)1.所示），工期自應已以此時點起
12 算。

13 3.同理，系爭公告記載事項三所定之工期迄日應為「領得使用執
14 照」日，顯然文義上就是「實際取得使用執照之日」起算，並
15 非以使用執照內所載申報完工日為準。系爭完工條款將之提前
16 至申報完工日計算，對消費者顯然不利，衡諸首揭說明，自應
17 調整對齊系爭公告記載事項之規範。況且，系爭完工條款就工
18 期遲延免責條款已有明定：…一旦有下列情形之一者，其期間
19 不計入前開天數：…3.因天災地變戰爭等人力不可抗力之事
20 由，致乙方不能施工者，其停工期間；或因鄰居滋擾事宜，影
21 響取得『使用執照』，其遲延時間（見不爭執事項(一)5.①所
22 示）等語。顯見，即便以系爭契約之文義觀察，「取得使用執
23 照」確實為計算工期之節點，否則，何以有不可歸責出賣人之
24 事由會影響工期之計算？

25 4.綜上小結，系爭完工條款據以計算之工期起算時點應為申報開
26 工日108年9月11日；而應據以計算之工期末日時點應為被告取
27 得使用執照之日之113年3月27日（見不爭執事項(二)5.所示）。
28 則以此計算，系爭建案完工期限自108年9月11日起算900個日
29 曆天，期限應至111年2月27日屆滿。據此，計算至取得使用執
30 照日之113年3月27日（見不爭執事項(二)3.所示），依系爭完工
31 條款，被告取得使用執照遲延逾期日數將為759日（見不爭執

01 事項(二)7.所示)。

02 (三)被告已舉出相關事證，證明：新冠疫情確實造成營建業者缺工
03 出工率下降之社會普遍現象，雖未能具體提出系爭建案實際功
04 率計算，然考量舉證困難程度，可寬認其對遲延日數中之30%
05 屬於不可歸責日數，不負遲延責任，而僅應負531日之遲延責
06 任。

07 1.按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲
08 延責任，民法第230條定有明文。且按給付有確定期限者，債
09 務人自期限屆滿時起當然負遲延責任，其因不可歸責於債務人
10 之事由致未為給付者，債務人雖不負遲延責任，但不可歸責於
11 債務人之事由，應由債務人負舉證之責（最高法院21年上字第
12 1956號判例意旨參照）。是債務不履行中之給付遲延責任，必
13 以債務人有可歸責之事由存在，始能成立，乃為債法之基本原
14 則。系爭公告記載事項三已明定建商取得使用執照，有因天災
15 地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，建商可以免責。
16 系爭完工條款之免責條款與此相同。蓋此項定型化契約規制，
17 並非有排除債務基本原則，而經營預售屋買賣之企業經營者必
18 須負擔天災事變或不可抗力責任之意。亦即逾越此期限，雖可
19 發生遲延，然其遲延如屬不可歸責於企業經營者而生者，仍應
20 適用民法第230條規定，而發生阻卻給付遲延成立之效果。

21 2.而所謂「天災」係泛指因天變地異等自然界之變動，導致社會
22 或經濟環境有不利之影響或堪虞者，如暴風、驟雨、劇雷、洪
23 水、地震、旱災…等所生之災害；包括預知來臨前之預防準備
24 及事後之復建工作均屬之。「事變」係泛指因人為外力（非天
25 變地異之自然界變動）造成社會或經濟運作動盪之一切重大事
26 件，如戰爭、內亂、暴亂、金融風暴及重大傳染病即是。經
27 查，我國新冠肺炎疫情，自109年1月21日發生首例，疫情中心
28 針對全國疫情警戒標準多次發布，多次延長直至111年2月28日
29 （見不爭執事項(四)1.9.所示），而新冠疫情為傳染病，倘因而
30 影響民事契約之履行，顯然係屬於契約履行之事變，而屬不可
31 歸責債務人之事由，並無疑問。

01 3.然預售屋買賣企業經營者，本應就其對於遲延不可歸責之事
02 由，即事變將影響契約之履行一事，負舉證之責任，要屬當
03 然。然若依其情形顯失公平者，法院非不得對於舉證責任為適
04 當之調整，民事訴訟法第277條但書已有明文。此肇源於民事
05 舉證責任之分配情形繁雜，僅設原則性之概括規定，未能解決
06 一切舉證責任之分配問題，如嚴守本條所定之原則，於個案難
07 免產生不公平之結果，使被害人無從獲得應有之救濟，有違正
08 義原則。是以受訴法院於決定是否適用該條但書所定公平之要
09 求時，應視各該具體事件之訴訟類型特性暨待證事實之性質，
10 斟酌當事人間能力、財力之不平等、證據偏在一方、蒐證之困
11 難、因果關係證明之困難及法律本身之不備等因素，透過實體
12 法之解釋及政策論為重要因素等法律規定之意旨，較量所涉實
13 體利益及程序利益之大小輕重，按待證事項與證據之距離、舉
14 證之難易、蓋然性之順序（依人類之生活經驗及統計上之高
15 低），並依誠信原則，定其舉證責任或是否減輕其證明度，進
16 而為事實之認定並予判決，以符上揭但書規定之旨趣，實現裁
17 判公正之目的（最高法院99年度台上字第408號裁判意旨參
18 照）。又舉證責任之減輕，並非僅指為事實認定存否有無之認
19 定結果上之質之減輕，尚可包括事實上量之減輕。

20 4.臺北市政府都市發展局於109年4月24日曾以行政命令展延當時
21 系爭建案所在臺北市建案之建築期限增加2年（見不爭執事項
22 (四)10.所示），且由被告所提出之同局為此所發之新聞稿所載：
23 此項延長係斟酌建築工程受新冠費研議情，原物料上漲及營造
24 業缺工等因素，影響正常施工進度所為（見本院卷第360
25 頁）。可見，新冠傳染病疫情發生時，主管機關確實認為疫情
26 對於建築房屋之營建業者之施工期現存有普遍存在之不利影
27 響。而疫情期間，營造業者為促使工進趕工，一般可能無法確
28 實詳細保有可資分析未來工期影響因素之資料，以供未來舉證
29 之用。再者，由被告所提出行政院公共工程委員會針對疫情辦
30 理展延工期舉證困難討論會議中，各營建業均於會議中明確表
31 達，於疫情期間，廠商就工率計算之資料，無法詳細統計造

01 冊，多有針對影響工期之不可歸責性舉證困難之情（見本院卷
02 第380至385頁參照）。由此體察，疫情對個別工期之具體影
03 響，確實存有難以舉證之社會實況。且面對社會發生普遍影響
04 經濟活動之傳染病，吾人應鼓勵者為營造業者儘量盡力趕工，
05 若仍於法律制度上，對其免責課以沉重之舉證負擔，將使營造
06 業者為舉證投入無形之資源，增加法律成本，無異反而將使社
07 會資源錯配，甚而更加重工期延宕，不利社會經濟發展，應參
08 酌民事訴訟法第277條但書「依其情形顯失公平」規定，減輕
09 營造業者對工期責任之舉證責任。

10 5.本件被告已提出上開資料，及實務土木技師之分析文章，證
11 明：新冠疫情期間，我國確實發生台商回流，科技廠建案增
12 加，疫情使運輸受阻，進口建材減少及疫情對於人流之管制措
13 施，對營建業造成普遍缺工、缺料，市場上發生建商搶人、搶
14 錢、搶工之壓力（見本院卷第371頁至374頁），可認已就不可
15 歸責之社會經濟背景，提出表見之證明。且如被告此種中小型
16 建商於此常常不如大型建商易於搶人、搶工、搶料，為求建案
17 不爛尾，多投注資源於趕工上。是本院審酌：本件被告屬於中
18 小型建商規模，已盡力完成建案交屋，避免爛尾；然被告畢竟
19 係就不可歸責性負舉證責任之一方，而被告確實未能具體提出
20 或整理系爭建案工地現場之資訊，以為材料設備進場延遲或確
21 診、居家隔離對工率影響之說明，然為求舉證上之公平，應減
22 輕被告對工期不可歸責性舉證責任之30%。申言之，應認逾越
23 系爭契約工期日數759日中，被告已舉證其中30%日數係屬不
24 可歸責，超過部分仍應負遲延責任。據此，被告應就其中531
25 日（計算式：759日×70%，四捨五入）負遲延責任。

26 (四)本案計算之違約金之基數，應以原告於遲延期間各日已繳納之
27 價金分段計算，據此計算，金額應各為85萬4620元、177萬687
28 5元。

29 1.查系爭完工條款約定：「(二)乙方如逾前款期間未開工或完工
30 者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息予甲方
31 （按即原告）…」（見不爭執事項，與系爭公告記載事項三記

01 載一致，應屬有效。據此可見，系爭契約已明定計算違約金之
02 基數係「已繳納價金」。是於被告陷於遲延之逾越工期，自應
03 以各該遲延日，當日已繳納之價金為計算違約金基礎。原告指
04 應以「遲延之末日」繳納價金為據，要無所據。

05 2.又據系爭完工條款計算系爭建案完工期限應至111年2月27日屆
06 滿，計算至取得使用執照日之113年3月27日，逾期日數為759
07 日，然被告應負擔之遲延日數僅為531日，其差額之逾越工期
08 日數228日係屬不可歸責，均已詳論如上。則自系爭建案完工
09 期限111年2月27日翌日起之228日至111年10月14日，既仍屬不
10 可歸責被告，自不應由被告負遲延責任。是被告僅自111年10
11 月15日起至取得使用執照之113年3月27日之531日期間負遲延
12 責任。以此期間搭配原告於該期間各日之已繳納價金計算，被
13 告應賠償田健吾之違約金應為85萬4620元（見不爭執事項(六)1.
14 所示，計算式：111年10月15日至112年8月13日以每日1310元×
15 共302日為39萬5620元+112年8月14日至同年10月25日9萬8640
16 元+112年10月26日至113年1月21日12萬4410元+113年1月22
17 日至同年3月27日以每日3630元×共65日為23萬5950元）；賠償
18 田恩慈違約金應為177萬6875元（計算式：見不爭執事項(六)2.
19 所示，計算式：111年10月15日至112年8月13日以每日2650元×
20 共302日為80萬0300元+112年8月14日至同年10月25日為20萬5
21 200元+112年10月26日至113年1月21日26萬5350元+113年1月
22 22日至同年3月27日以每日7785元×共65日為50萬6025元）。

23 (五)被告並未舉證證明：原告並未因遲延取得使用執照進而遲延交
24 屋造成損害，是空言抗辯：其非故意逾期完工，而係因疫情影
25 響所致，原告所請求之違約金過高，應予酌減，並不可採。

26 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民
27 事訴訟法第277條本文著有明文。當事人約定之違約金過高
28 者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟約定
29 違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人
30 負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之
31 違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之

01 利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。又契約當事
02 人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀
03 況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債
04 權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平
05 （最高法院111年度台上字第319號判決意旨參照）。

06 2.查系爭完工條款所約定之遲延利息實際上係損害賠償預定之違
07 約金，為兩造所不爭（見不爭執事項(一)5.④所示）。且系爭公
08 告記載事項三亦明定有相同之遲延違約金，可見，預售屋買賣
09 契約之主管機關於規制此等定型化契約時，已體察此種交易型
10 態有高度可能會對於消費者權益造成侵害及其程度，方有此訂
11 定。是建商倘發生遲延之情形，如無其他反證可明認消費者於
12 遲延並無可能造成任何損害，或就損害所約定之違約金明顯過
13 高者，自應推定其損害之存在。

14 3.本件被告主張其非故意逾期完工，是疫情所致以為酌減理由。
15 然損害賠償預定之違約金，並非督促債務履行之懲罰性違約
16 金，並不需要由被告違約之主觀要素以為斟酌。況且，疫情對
17 系爭建案工期之影響，已經本院於上開不可歸責性中加以斟
18 酌，自不得於此再為重複斟酌。

19 4.又被告又抗辯為消費者一方之原告，因遲延已享有房價上漲之
20 利益，並無可造成任何損害，及預定之損害賠償違約金金額過
21 高，請求依民法第252條規定酌減違約金，自應由其就原告並
22 無任何遲延損害及違約金過高之事實負舉證責任本件被告主張
23 為消費者一方之原告，因遲延已享有房價上漲之利益，並無可
24 造成任何損害，及預定之損害賠償違約金金額過高，請求依民
25 法第252條規定酌減違約金，自應由其就原告並無任何遲延損
26 害及違約金過高之事實負舉證責任。然卷查，原告已指出：其
27 有未能依約如期取得系爭不動產，而必須另覓住處之成本損
28 失，且已繳納之價金亦無從使用之機會成本損失等語。而被告
29 對此僅空言：房價已上漲並無任何損失云云，並未具體舉證證
30 明原告絕無可能受有損害，及其所受損害低於主管機關衡酌社
31 會經濟狀況所定之定型化契約規制條款核定之標準。況且，房

01 價上漲，本屬原告應享有之履行利益，自不能以為被告違約責
02 任減輕之理由，且邇來房地產市場已呈現價量背離，量縮價不跌
03 之趨勢，未來市場價格未必有上漲空間，現階段屋主多處於有
04 行無市階段，被告所謂原告受有利益，是否確實，所辯亦屬可
05 疑，要無足採。

06 六從而，原告各依系爭契約第11條第2項約定，請求被告賠償田
07 健吾85萬4620元、田恩慈177萬6875元，及自起訴狀繕本送達
08 翌日即113年12月26日（見不爭執事項(七)所示）起，按年息5%
09 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無
10 理由，應予駁回。

11 七兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，經核
12 並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併予宣告。

13 八本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法、陳述及訴訟資
14 料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，
15 均附此敘明。

16 九據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決
17 如主文。

18 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
19 民事第三庭 法 官 王沛雷

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
23 命補正逕行駁回上訴。

24 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
25 書記官 張淑敏