

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第356號

上訴人 晨旭建設實業有限公司（原名昇揚開發實業有限公司）

法定代理人 蔡閔名

訴訟代理人 賴宜孜律師

被上訴人 張宸瑋

訴訟代理人 潘彥瑾律師

上列當事人間請求找補價金事件，上訴人對於中華民國114年5月8日本院臺中簡易庭113年度中簡字第4285號第一審簡易判決提起上訴，本院於114年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

上訴人之法定代理人原為蔡宗霖，嗣於上訴人上訴後變更為蔡閔名，並於民國114年9月1日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、有限公司變更登記表在卷可稽（見本院卷第63至66頁），經核並無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、上訴人主張：

(一)被上訴人於107年12月16日與伊簽訂房屋預定買賣契約書

（下稱系爭契約），向伊購買伊所興建，坐落臺中市○○區○○段00地號土地之「四季文華」預售屋（下稱系爭建案）編號B戶7樓房屋（嗣編定門牌號碼為：臺中市○○區○○路000號7樓之2，下稱系爭房屋），及地下3層編號40獎勵停車位。伊於112年11月1日將臺中市○○區○○段0000○號建物即系爭房屋所有權移轉登記予被上訴人，而被上訴人實際取得主建物、車位、其餘共有部分面積較系爭契約約定面積

01 分別增加0.14平方公尺、0.64、5.16平方公尺，伊不爭執就  
02 系爭房屋之主建物、共有部分，被上訴人應找補伊之價款分  
03 別為5,241元、3萬4,400元，合計3萬9,641元，然車位部分  
04 亦應找補2萬2,217元予伊。內政部公告之預售屋買賣定型化  
05 契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋應記載事項）及系  
06 爭契約第5條第2項所載「應扣除車位價款及面積」，係因車  
07 位部分須與共有部分分開計算，並無車位無須找補之意。

08 (二)依行政院勞工委員會(89)台勞安二字第0042784號函釋及臺  
09 中氣象站年度逐日雨量資料，108年5月31日至112年8月9日  
10 間有30日當日累積雨量逾50毫米；又110年5月19日至同年7  
11 月26日合計68日為新冠疫情三級警戒期間，均屬不可歸責於  
12 伊之事由。故伊逾期取得使用執照之遲延日數69日，應依系  
13 爭契約第11條第1項第2款約定，扣除大雨30日及三級警戒期  
14 間68日之2分之1，再扣除重複之3日，共計扣除46日，再依  
15 同條第2項前段約定，按已繳房屋價款依萬分之2單利計算遲  
16 延利息，被上訴人得請求之違約金金額為6,808元（計算  
17 式：遲延日數23日×已繳房屋價款148萬元×2/10000=6,808  
18 元），與伊之價金找補債權抵銷後，仍應給付伊5萬5,050元  
19 （計算式：主建物及共有部分3萬9,641元+車位部分2萬2,21  
20 7元-6,808元=5萬5,050元）。又預售屋應記載事項制定時，  
21 未預期世界會因新冠肺炎而停擺3年多，疫期期間臺中市政府  
22 都市發展局109年4月27日公告得自動延展建築期限2年，  
23 就是考量施工諸多困難，應依民法第252條暨情勢變更原則  
24 酌減違約金。爰依系爭契約第3條、第5條、第6條約定，請  
25 求被上訴人給付5萬5,050元及自本件判決確定之日起至清償  
26 日止按週年利率5%計算之利息等語。

## 27 二、被上訴人則以：

28 (一)兩造僅約定買家就車位誤差得請求減少價金，身為賣家之上  
29 訴人則無此權利，系爭契約第5條關於面積找補之約定僅針  
30 對「房屋」部分，與土地無關。依系爭契約第11條第1項約  
31 定，上訴人應於112年6月1日前取得使用執照，上訴人至112

01 年8月9日始取得使用執照，已遲延69日。系爭契約乃定型化  
02 契約，其第11條第2項約定遲延利息之計算方式，違反預售  
03 屋應記載事項第12點第2項規定，不利於消費者，依消費者  
04 保護法（下稱消保法）第17條第4項規定為無效，且依同條  
05 第5項規定，預售屋應記載事項第12點第2項規定仍構成契約  
06 之內容。伊於112年6月1日，已繳房地價款289萬元，伊得依  
07 預售屋應記載事項第12點第2項規定，請求上訴人給付遲延  
08 利息9萬9,705元（計算式：289萬元×5/10000×69日=99,705  
09 元），伊已於原審以114年1月8日民事答辯一狀以該遲延利  
10 息債權9萬9,705元，與上訴人就系爭房屋之主建物、共有部  
11 分之價金找補債權3萬9,641元抵銷，上訴人已無餘額可對伊  
12 請求。

13 (二)行政院勞工委員會函釋並未認為當日降雨量預估超過50毫米  
14 以上即應停工，伊否認系爭建案有因職業安全衛生法第18條  
15 第1項規定應停工之情形；關於上訴人提出之臺中氣象站逐  
16 日雨量資料，伊否認累計雨量超過50毫米之地區係位於系爭  
17 建案所在之「西屯區」，亦否認降雨時間都在白天工作時  
18 間，上訴人應舉證有因累計雨量超過50毫米而停工之情形。  
19 兩造約定之施工期限係以特定日期為期限，上訴人係以經營  
20 建設為業，於締約時本可依我國氣候情形評估其施工進度，  
21 其願約定於112年6月1日前取得使用執照，自應受該約定之  
22 拘束。疫情期間政府並未宣布全面停工，政府機關公告延長  
23 建造執照之建築期限，並非建商違約遲延取得使用執照之正  
24 當理由，上訴人未舉證證明於新冠肺炎三級警戒期間具體受  
25 影響之事實。故大雨、新冠肺炎均非系爭契約第11條第1項  
26 第2款之情形，亦不構成民法第227之2條情事變更，違約金  
27 並未過高等語，資為抗辯。

28 三、原審審酌兩造攻擊及防禦後，判決駁回上訴人在原審全部之  
29 訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決駁回後  
30 開第二項部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴  
31 人5萬5,050元，及自本件判決確定之日起至清償日止，按週

01 年利率5%計算之利息（上訴人其餘敗訴部分，未據聲明不  
02 服，已告確定，非本院審理範圍）。被上訴人答辯聲明為：  
03 上訴駁回。

04 四、兩造不爭執事項（見本院卷第104至106頁）：

05 (一)被上訴人於107年12月16日與上訴人簽訂房屋預定買賣契約  
06 書（即系爭契約），向上訴人購買上訴人所興建，坐落臺中  
07 市○○區○○段00地號土地之「四季文華」預售屋（即系爭  
08 建案）編號B戶7樓房屋（嗣編定門牌號碼為：臺中市○○  
09 區○○路000號7樓之2，即系爭房屋），及地下3層編號40獎  
10 勵停車位。約定房屋面積共計172.79平方公尺：主建物面積  
11 77.46平方公尺、附屬建物面積陽臺8.48平方公尺、雨遮6.0  
12 5平方公尺、共有部分面積49.40平方公尺、車位面積31.40  
13 平方公尺。總價款601萬元，含房屋總價款492萬元：主建物  
14 部分290萬元、附屬建物部分30萬元、共有部分172萬元（除  
15 陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）；車位總價款109萬  
16 元（見原審卷第173至199頁系爭契約）。

17 (二)系爭契約相關約定

18 1.第3條第2項：前2款所列面積與地政機關登記面積有誤差時  
19 買賣雙方應依第5條規定互為找補。

20 2.第5條第2項：依第3條計算之主建物或本房屋登記總面積如  
21 有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方  
22 只找補百分之2為限（至多找補不超過百分之2），且雙方同  
23 意面積誤差之找補，分別以本契約所簽定之主建物、附屬建  
24 物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位  
25 價款及面積），無息於交屋時結算。

26 第5條第4項：汽車停車空間面積及其價款找補：汽車平面停  
27 車空間竣工規格尺寸測量依據靠牆（柱）兩側車位以該靠牆  
28 （柱）至另一側車格線中心點為測量依據，相鄰車位測量至  
29 車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。買賣  
30 雙方同意車位竣工規格尺寸產生誤差而減少長度、寬度各逾  
31 五公分，買方得就減少部分依本契約所簽定之車位價款分算

01 後請求減少價金，無息於交屋時結算。

02 3.第11條第1項：本預售屋之建築工程應在108年5月31日之前  
03 開工，112年6月1日之前完成主建物、附屬建物及使用執照  
04 所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者得  
05 順延期間：(一)因天災地變（如地震、颱風等）不可抗力之事  
06 由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或  
07 其他非可歸責於賣方之事由（如鄰房糾紛、抗議遊行等）發  
08 生時，其影響期間。

09 第11條第2項前段：賣方如逾前款期限未開工或未取得使用  
10 執照者，每逾1日應按已繳房屋價款依萬分之2單利計算遲延  
11 利息予買方。

12 (三)上訴人於112年11月1日將臺中市○○區○○段0000○號建物  
13 即系爭房屋所有權移轉登記予被上訴人，其主建物面積77.6  
14 0平方公尺，附屬建物面積陽臺8.48平方公尺、雨遮6.01平  
15 方公尺，共有部分為福星段2301、2302建號建物，其中車位  
16 面積相當於32.04平方公尺，其餘共有部分面積相當於54.56  
17 平方公尺（見原審卷第379至380頁建物查詢資料）。

18 (四)就系爭房屋之主建物、共有部分，被上訴人應找補上訴人之  
19 價款分別為5,241元、3萬4,400元，合計3萬9,641元。

20 (五)系爭建案於104年4月29日申報開工，經臺中市政府都市發展  
21 局於104年10月30日准予備查，上訴人於112年8月9日取得使  
22 用執照，較系爭契約第11條第1項前段約定之期限遲延69日  
23 （自112年6月1日起至112年8月9日止）（見本院卷第201、2  
24 83至293、308頁使用執照、勘驗紀錄表）。

25 (六)內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項  
26 第12條第2項規定：賣方如逾前款期限未開工或未取得使用  
27 執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延  
28 利息予買方。

29 (七)於上訴人取得使用執照前，被上訴人已繳系爭房屋及所坐落  
30 土地之房地價款共289萬元，其中房屋價款148萬元（見原審  
31 卷第203、205頁）。

01 (八)被上訴人於原審以114年1月8日民事答辯一狀以對上訴人之  
02 遲延利息債權，與上訴人之價金找補債權抵銷，該答辯狀於  
03 同年1月9日送達於上訴人（見原審卷第167至169頁）。

04 五、法院之判斷：

05 (一)上訴人請求被上訴人給付車位部分之找補款2萬2,217元，為  
06 無理由：

07 1.按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我  
08 決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自  
09 由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行  
10 為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。且探求契約當事  
11 人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目  
12 的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，  
13 或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之  
14 際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真  
15 意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高  
16 法院103年度台上字第713號、111年度台上字第511號判決意  
17 旨參照）。

18 2.上訴人主張被上訴人實際取得之車位面積相當於32.04平方  
19 公尺，較系爭契約約定面積31.40平方公尺，增加0.64平方  
20 公尺之情，固為兩造所不爭執，惟關於契約約定面積與實際  
21 取得面積間之誤差，依系爭契約第3條第2項約定，買賣雙方  
22 應依第5條規定互為找補（見原審卷第178頁）。而關於「汽  
23 車停車空間面積及其價款找補」，系爭契約第5條第4項約  
24 定：「汽車平面停車空間竣工規格尺寸測量依據靠牆（柱）  
25 兩側車位以該靠牆（柱）至另一側車格線中心點為測量依  
26 據，相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量  
27 至車位線外緣。買賣雙方同意車位竣工規格尺寸產生誤差而  
28 減少長度、寬度各逾5公分，買方得就減少部分依本契約所  
29 簽定之車位價款分算後請求減少價金，無息於交屋時結算」  
30 （見原審卷第179至180頁），是關於停車空間面積部分之價  
31 款找補，兩造約定僅於「車位竣工規格尺寸產生誤差而減少

01 長度、寬度各逾5公分」時，始得由買方請求減少價金，賣  
02 方則無請求找補價金之權利，是上訴人依系爭契約第3條、  
03 第5條、第6條約定，請求被上訴人車位部分之價款2萬2,217  
04 元，核屬無據，不應准許。

05 (二)被上訴人得請求上訴人給付之遲延利息即違約金為9萬9,705  
06 元：

07 1.被上訴人抗辯依系爭契約第11條第1項約定，上訴人應於112  
08 年6月1日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要  
09 設施，並取得使用執照，惟上訴人於112年8月9日始取得使  
10 用執照，較上開約定遲延69日之情，為兩造所不爭執，堪認  
11 屬實。

12 2.上訴人雖主張系爭建案施工期間，於108年5月31日至112年8  
13 月9日間有30日當日累積雨量逾50毫米，又110年5月19日至  
14 同年7月26日合計68日為新冠肺炎三級警戒期間，均屬非可  
15 歸責於賣方之事由，遲延日數應扣除上開期間之2分之1，除  
16 重複扣除之3日外，共計應扣除46日等語，並提出行政院勞  
17 工委員會(89)台勞安二字第0042784號函釋及臺中氣象站年  
18 度逐日雨量資料為憑（見原審卷第309、311至318頁）。惟  
19 臺中地區幅員非小，涵蓋都會核心與山海區域，地形地貌多  
20 元，中、小尺度之對流系統及地形效應均會造成各地區雨量  
21 之明顯差異，上訴人提出之臺中氣象站逐日雨量資料，並未  
22 能證明系爭建案所在之臺中市西屯區當日累積雨量是否已達  
23 大雨之程度；況下雨是否影響施工，本應參諸工程特性及工  
24 作內容，依工項性質及施工時之客觀環境分別判斷，如室內  
25 工項未必受到天候因素影響，並非得以特定時間內之降雨量  
26 一概而論，尚待上訴人就受影響工項及不能施作之日數逐一  
27 證明，然上訴人並未提出其所述大雨日期確實影響其施工之  
28 證明，是其徒以臺中地區於108年5月31日至112年8月9日間  
29 有30日當日累積雨量逾50毫米為由主張延展工期，難認可  
30 採。又新冠肺炎疫情期間，中央流行疫情指揮中心雖宣布11  
31 0年5月19日至同年7月26日為全國疫情警戒第三級，惟疫情

01 中心於疫情警戒期間之疫情指引係依不同等級關閉部分場所  
02 及限制特定集會、商業行為並禁止一定人數以上之社交活  
03 動，並非全國一律停工、停班，而建築工地及營造業並非場  
04 所當然關閉或被限制之行業，上訴人亦自陳系爭建案工地於  
05 新冠疫情期間，並不在應停工之範圍等語（見原審卷第260  
06 頁），上訴人既未舉證證明系爭建案於第三級警戒期間是否  
07 因施工人員確診、請假而無法出工，及如何因缺工、缺料致  
08 不能施作等情，自難認其所辯逾期天數應扣除第三級警戒期  
09 間之2分之1乙節為可採。從而，上訴人主張關於伊逾期取得  
10 使用執照之遲延日數，應扣除新冠肺炎三級警戒期間共68  
11 日、大雨共30日之2分之1，再扣除重複之3日，共計應扣除4  
12 6日等語，自無足採。

13 3.上訴人逾期69日取得使用執照，應按「已繳房地價款」依  
14 「萬分之5」單利計算遲延利息即違約金9萬9,705元予被上  
15 訴人：

16 (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，  
17 他方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，為恐當事人間因經  
18 濟上與智識上地位不對等，使締約地位弱勢之一方喪失決定  
19 契約內容之自由，消保法第12條、第16條針對定型化契約條  
20 款之效力為管制之規範。同法第17條第1項、第4項、第5項  
21 分別規定：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權  
22 益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定  
23 型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告  
24 之」；「違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款  
25 無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之」；「中央主  
26 管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成  
27 契約之內容」。鑒於中央主管機關依據消保法第17條第1項  
28 規定公告之「應記載及不得記載事項」，係屬於對消費者權  
29 益最低限度之保障，自不容許契約當事人以定型化契約方  
30 式，訂定更不利於消費者之條款。其違反者，該定型化契約  
31 條款無效，而以中央主管機關公告之特定行業定型化契約應

01 記載之事項為契約內容，作為雙方權利義務關係之依據（最  
02 高法院109年度台上字第469號判決意旨參照）。而預售屋應  
03 記載事項，乃主管機關內政部依消保法第17條第1項之授  
04 權，經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，衡量企業經營者與  
05 消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進消費安全，  
06 提昇消費品質之立法目的，本於其專業判斷而為規定，以補  
07 充定型化契約內容之不足，就其文義自應為有利於消費者之  
08 解釋，不容賣方（建商）以定型化契約條款任意降低該對買  
09 受人權益之保護（最高法院111年度台上字第113號判決意旨  
10 參照）。查兩造所簽訂之系爭契約，係由上訴人就系爭建案  
11 之預售屋買賣預先擬定，其內容並未與被上訴人個別磋商而  
12 為約定，核屬定型化契約而有消保法之適用。依前揭說明，  
13 系爭契約如有降低對消費者即被上訴人權權益之保護，應為無  
14 效，並以預售屋應記載事項予以填補，而構成買賣契約內容  
15 之一部。

16 (2)查系爭契約第11條第2項前段約定：「賣方如逾前款期限未  
17 開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房屋價款依萬  
18 分之2單利計算遲延利息予買方」，僅以「已繳房屋價款」  
19 作為計算遲延利息基準，且計算利率僅為「萬分之2」。惟  
20 依預售屋應記載事項第12條第2項規定：「賣方如逾前款期  
21 限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按『已繳房地價  
22 款』依『萬分之5』單利計算遲延利息予買方。」系爭契約  
23 第11條第2項前段之約定，顯對被上訴人較為不利。且依系  
24 爭契約第28條約定，系爭契約與系爭房屋所坐落基地之「土  
25 地預定買賣契約書」具聯立關係，任一契約不履約時視同全  
26 部違約，解除合約時視為全部解除，無非係考量房屋與其所  
27 坐落之基地，固屬各自獨立之不動產，各得為獨立交易之客  
28 體，惟房屋性質上本無法與土地分離而存在，使用房屋必然  
29 會使用其基地，兩者結合而為一體使用，方符合當事人間利  
30 益及社會經濟。而一般消費者購買預售屋，係同時購買建商  
31 所規劃興建之建物及其基地所有權，則建商、地主雖各以自

01 己名義與買受人締約，惟消費者購買預售屋所重視者為房地  
02 之整體，則建商逾期取得房屋使用執照，亦將導致土地交付  
03 遲延，對消費者而言，自係同時受到遲延交付預售屋及土地  
04 之損害。是倘認上訴人得因房屋、土地形式上分別立約，即  
05 排除不適用預售屋應記載事項第12條第2項規定，顯然難以  
06 發揮消保法第17條規範意旨係為授權主管機關公告預售屋應  
07 記載事項，以達保護消費者之效果。是系爭契約第11條第2  
08 項前段關於以「已繳房屋價款」依「萬分之2」計算遲延利  
09 息之約定，有違預售屋應記載事項第12條第2項規定且不利  
10 於消費者，應認此部分之約定無效。而預售屋應記載事項第  
11 12條第2項關於每逾1日應按「已繳房地價款」依「萬分之  
12 5」單利計算遲延利息部分，雖未記載於系爭契約，仍構成  
13 該契約之內容。從而，被上訴人主張上訴人逾期取得使用執  
14 照，上訴人每逾1日應按被上訴人「已繳房地價款」萬分之5  
15 計付遲延利息，應屬有據。又上開「遲延利息」之規定，真  
16 意係約定於賣方遲延取得使用執照時，應給付買方之賠償  
17 金，應屬民法第250條約定違約金之性質，併予敘明。

18 (3)被上訴人主張伊於上訴人取得使用執照前，已繳系爭房屋及  
19 所坐落土地之房地價款共289萬元，為兩造所不爭執，上訴  
20 人逾期69日始取得使用執照，則依每逾1日按已繳房地價款  
21 依萬分之5單利計算，其得請求上訴人給付之遲延利息即違  
22 約金應為9萬9,705元（計算式：289萬元×69日×5/10000=997  
23 05元）。是被上訴人主張伊得請求上訴人給付之遲延利息即  
24 違約金為9萬9,705元，核屬有據。

25 4.上訴人雖以預售屋應記載事項制定時，未預期世界會因新冠  
26 肺炎而停擺3年多，疫期期間臺中市政府都市發展局109年4  
27 月27日公告得自動延展建築期限2年，就是考量施工諸多困  
28 難，而請求依民法第252條暨情勢變更原則酌減違約金。按  
29 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第  
30 252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事  
31 證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、

01 判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定  
02 之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金  
03 過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任（最  
04 高法院93年度台上字第909號）。次按契約成立後，情事變  
05 更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人  
06 得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第22  
07 7條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更  
08 契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之  
09 事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果  
10 履行契約顯失公平，始足當之（最高法院106年度台上字第2  
11 032號判決意旨參照）。查增加建築期限之命令係建築主管  
12 機關對疫情期間施工期限寬限之措施，僅涉及建築執照效期  
13 之行政管理，避免義務人須頻繁辦理行政申請程序而已，對  
14 於民事契約當事人約定之契約條款不生影響。且定型化契約  
15 應記載及不得記載事項是由中央主管機關公告，針對特定  
16 行業擬訂的，以預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定  
17 型化契約之公平化，預售屋應記載事項第12條第2項所定之  
18 違約金計算方式，已考量交易之公平性，應無過高而顯失  
19 公平之虞。此外，上訴人並未提出證據證明其於新冠肺炎  
20 疫情期間，有何因缺工、缺料致不能施作，而嚴重影響契約  
21 履行，致顯失公平之情形，亦未舉證證明上開違約金之規定  
22 係過高而顯失公平，故上訴人以上開事由請求酌減違約金，  
23 並無足採。

24 (三)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
25 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項  
26 定有明文。本件上訴人對被上訴人雖有找補金債權3萬9,641  
27 元存在，為兩造所不爭執，惟被上訴人對上訴人亦有「遲延  
28 取得使用執照」之遲延利息即違約金債權9萬9,705元，則被  
29 上訴人主張以其對上訴人之違約金債權與上訴人對其之找補  
30 金債權相抵銷，洵屬有據。上訴人對被上訴人之3萬9,641元  
31 債權經抵銷後，已無餘額，上訴人自不得再請求被上訴人給

01 付找補金。  
02 六、綜上所述，上訴人依系爭契約第3條、第5條、第6條約定，  
03 請求被上訴人給付5萬5,050元及自本件判決確定之日起至清  
04 償日止按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原  
05 審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人就其上開敗訴部  
06 分提起上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，  
07 應予駁回。

08 七、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  
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
10 逐一論列，併此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
12 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日  
14 民事第二庭 審判長法官 李悌愷  
15 法官 顏銀秋  
16 法官 李宜娟

17 上正本證明與原本無異。

18 不得上訴。

19 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日  
20 書記官 陳亭卉