

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度六簡字第349號

113年度六簡字第425號

原告 王河強

蔡政融

訴訟代理人 陳虹均律師

被告 凱瀧建設有限公司

法定代理人 陳義輝

訴訟代理人 張慶宗律師

複代理人 陳逸律師

上列當事人間請求給付利息事件，本院合併審理後，於民國114年6月12日言詞辯論終結，合併判決如下：

主 文

一、被告應給付原告王河強新臺幣368,860元，及自民國113年8月26日起至坐落雲林縣○○市○○段000地號土地之「享未來」建案取得使用執照之日止，按日給付原告王河強新臺幣335元。

二、被告應給付原告蔡政融新臺幣206,965元及自民國113年11月22日起至坐落雲林縣○○市○○段000地號土地之「享未來」建案取得使用執照之日止，按日給付原告蔡政融新臺幣415元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第1、2項得假執行，但被告如以新臺幣368,860元、, 206,965元分別為原告王河強、蔡政融預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院得命合併辯論；命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁

01 判，民事訴訟法第205條第1、2項定有明文。本件原告王河
02 強、蔡政融對被告起訴請求給付利息，本院分別以113年度
03 六簡字第349號及113年度六簡字第425號事件受理，因原告
04 主張之事實均為向被告購買同一建案之預售屋，請求遲延取
05 得使用執照之利息，足認二訴之訴訟標的相牽連，依前揭法
06 律規定，本院將二訴合併辯論及合併裁判。

07 貳、實體方面

08 一、原告起訴主張

09 (一)原告王河強前於民國108年6月5日向被告購買坐落雲林縣○
10 ○市○○段000地號土地之興建中「享未來」建案（下稱系
11 爭建案）6樓A3房屋（下稱系爭A3戶房屋），並於同日簽訂
12 房屋預定買賣合約書（下稱系爭A3戶預售買賣契約）；原告
13 王河強復於108年11月11日向被告購買系爭建案之3樓C1房屋
14 （下稱系爭C1戶房屋），並於同日簽訂房屋預定買賣合約書
15 （下稱系爭C1戶預售買賣契約）。

16 (二)原告蔡政融前於108年6月5日向被告購買系爭建案10樓C2房
17 屋（下稱系爭C2戶房屋），並於同日簽訂房屋預定買賣合約
18 書（下稱系爭C2戶預售買賣契約）。

19 (三)依系爭A3戶預售買賣契約、系爭C1戶預售買賣契約及系爭C2
20 戶預售買賣契約（下合稱系爭3份預售買賣契約）第11條約
21 定，被告應於112年5月19日前取得使用執照，惟被告迄今仍
22 未取得使用執照。被告應依系爭C1戶預售買賣契約第11條第
23 2項約定，按原告已繳房地價款依萬分之五單利計算每日遲
24 延利息予原告。又系爭A3戶預售買賣契約、C2戶預售買賣契
25 約（下合稱系爭A3戶與C2戶預售買賣契約）雖無上開遲延利
26 息之約定，惟系爭A3戶與C2戶預售買賣契約均為定型化契
27 約，因內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得
28 記載事項」第12條第2項明訂上開遲延利息之約定為預售屋
29 定型化契約之應記載事項，故依消費者保護法規定，仍構成
30 兩造間契約之內容。則原告王河強、蔡政融迄今已分別繳納
31 如附表一所示之房地價款，被告即應分別給付原告如附表一

01 所示遲延利息（即自112年5月20日起，分別計算至114年度
02 六簡字第349號起訴日即113年8月25日、113年度六簡字452
03 號起訴日即113年11月21日），並應分別自起訴日翌日即113
04 年8月26日起、113年11月22日起至取得使用執照之日止，分
05 別按日給付原告王河強、蔡政融各如附表二所示遲延利息。

06 (四)對被告抗辯之陳述：

- 07 1.雲林縣政府公告延長建築執照有效期間，屬行政處分，並無
08 變更私法上權利義務之效力。
- 09 2.被告雖辯稱因新冠肺炎，導致系爭建案施工進度延宕，並以
10 彰晟營造工程股份有限公司（下稱彰晟公司）製作之模板工
11 增加日數分析表、結構體工程及泥作工程施工進度表為據，
12 惟查，依被告提出之施工日誌，共有24種工作類型（即「工
13 別」），模板工程僅為其中1種，且依建築實務，模板工程
14 僅佔總工程12至15%左右，故無從以模板工程逾期即認全部
15 工別均有逾期。
- 16 3.被告辯稱當日累積降雨量超過50毫米，即無法施工，然依被
17 告提出施工日誌，即使在當日累積降雨量超過100毫米之日
18 期，被告均仍有出工，可知縱然天候為雨天，仍有室內之工
19 別可進行，故無從展延施工天數。
- 20 4.系爭3份預售買賣契約第11條約定如因買方要求變更設計至
21 遲延竣工時，得展延使用執照取得時間，係「預售屋買賣定
22 型化契約應記載及不得記載事項」所未規定之事項，且增加
23 消費者之義務，故該約定應屬無效。
- 24 5.況原告固有向被告申請變更購買房屋之設計，惟此係經被告
25 允許，被告當係已評估不影響工程進度之前提下，始同意原
26 告之申請，則被告應如期完成，而非將無法準時完工之責任
27 推諉予原告，況被告自陳系爭建案除原告外，尚有100餘戶
28 提出變更設計之申請，其他買方變更設計造成之工程遲延，
29 亦不應由原告承擔。
- 30 6.被告雖辯稱新冠肺炎疫情、缺工等情事，然全國絕大部分之
31 建案縱遭遇疫情，亦可順利完工，是被告無法如期完工，純

01 係被告營運失當所致，且疫情、缺工等風險，被告身為企業
02 經營者，本應於訂約前妥善考量，故本件並無情事變更原則
03 之適用。

04 7.系爭3份買賣契約第25條另有「違約金」之用語，且「預售
05 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」亦在不同條文分
06 別使用「遲延利息」、「違約金」之用語，足認原告請求之
07 金額係遲延利息，並非違約金，而無從適用民法第252條規
08 定酌減之餘地。縱認原告請求之遲延利息具有違約金之性
09 質，此按日萬分之5計算之利率，為主管機關訂立之下限，
10 被告無由再請求酌減。

11 (五)為此，爰依系爭C1戶預售買賣契約第12條第2項約定、「預
12 售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項
13 規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.如主文第1項所示
14 （本院114年度六簡字第349號）；2.如主文第2項所示（本
15 院114年度六簡字第425號）。

16 二、被告則以：

17 (一)不爭執原告王河強向被告購買系爭A3戶、C1戶房屋，並簽訂
18 系爭A3戶預售買賣契約、C1戶預售買賣契約，又原告蔡政融
19 向被告購買系爭C2房屋，並簽訂系爭C2戶預售買賣契約，再
20 原告分別向被告繳交如附表一所示之房地價款，另依系爭3
21 份預售買賣契約第11條約定，被告應於112年5月19日前取得
22 使用執照，惟被告迄今尚未取得使用執照。

23 (二)被告固然尚未取得使用執照，然依系爭3份預售買賣契約第1
24 1條但書約定，有後述情形得順延期間：1.因天災地變等不
25 可抗力之事由，致賣方不能施工，其停工期間；2.因政府法
26 令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間期
27 間；3.買方要求變更設計至遲延竣工時。經查：

28 1.被告興建系爭建案期間遭遇新冠肺炎疫情，全國爆發全面性
29 大規模缺工缺料，此為眾所周知之事實，且雲林縣政府為因
30 應疫情，先於110年5月19日公告，領有於110年1月1日至110
31 年12月31日期間有效之建築執照者，增加其建築施工期限1

01 年，嗣於111年2月21日再度公告，領有於111年1月1日至111
02 年12月31日期間有效之建築執照者，增加其建築施工期限1
03 年，共計延長2年建築期限，可知主管機關認為建造業受疫
04 情及產業缺工影響之期間為2年，是系爭建案使用執照取得
05 期限自應延長2年，而應延長至114年5月19日。

06 2.系爭建案係由彰晟公司承攬建造，因新冠肺炎疫情導致缺
07 工，依彰晟公司分析工程進度，顯示模版工程增加128日之
08 施工日數，結構工程、泥作工程亦因而延宕工期至少3個
09 月。

10 3.依臺北市政府工程契約訂約後工期核算要點，雨天即應扣除
11 施工期間，且證人即系爭建案工地主任曹昌正證述當日累積
12 降雨量超過50毫米，即影響工程施工等語，是系爭建案興建
13 期間，雲林縣斗六市當日累積降雨量超過50毫米之日數共計
14 27日，均屬無法施工，而應展延取得使用執照之期限。

15 4.原告王河強、蔡政融分別於110年6月7日、110年7月23日向
16 被告請求變更設計，經被告受理，因渠等請求變更設計內
17 容，涉及主要構造、室內隔間之變更，被告應依建築法之規
18 定，向雲林縣政府申請變更建造執照，待雲林縣政府核准
19 後，再為消防設備之變更，始有可能通過消防設備檢查，並
20 進而取得使用執照，故此因原告行為導致之遲延風險，應由
21 原告承擔。

22 (三)另參以新冠疫情遍及全國且持續近4年時間，非系爭3份預售
23 買賣契約締結時得以預料，本件若強按系爭3份預售買賣契
24 約第11條約定，以112年5月19日為取得使用執照期限，不履
25 行時即要求被告依約負全部之給付遲延利息責任，顯失公
26 平，則若認被告應給付原告遲延利息，亦應依民法第227條
27 之2第1項情事變更原則，減少遲延利息之金額。

28 (四)又本件遲延利息之性質屬違約金，亦請依民法第252條規定
29 予以酌減。

30 (五)縱認原告請求遲延利息為有理由，然原告王河強本應於111
31 年6月16日分別給付A3戶工程款350,000元、C1戶工程款220,

000元，又原告蔡政融亦應於上開日期給付C2戶工程款280,000元，被告因考量新冠肺炎疫情對工程進度之影響，出於善意，遲至111年9月8日始向原告王河強、至112年9月15日始向原告蔡政融收取上開款項，則原告本應支出之費用亦因工期之延後而未支出，依法定週年利率5%計算，原告王河強、蔡政融分別受有28,500元、17,490元之利益，依民法第216條之1損益相抵之規定，均應自渠等得請求之金額扣除。

(六)並聲明：1.原告之訴駁回；2.願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

(一)原告王河強主張向被告購買系爭A3、C1戶房屋，並訂立系爭A3戶、C1戶預售買賣契約，且已給付如附表一所示之已繳房屋價款；原告蔡政融主張向被告購買系爭C2戶房屋，並訂立系爭C2戶預售買賣契約，且已給付如附表一所示之已繳房屋價款，又系爭3份預售買賣契約第11條均約定被告應於112年5月，為被告所不爭執，是原告主張之上開事實，首堪認定。

(二)原告主張因被告遲延取得使用執照，請求被告給付遲延利息，惟被告以前詞置辯，是本件爭點應為：1.被告抗辯因雲林縣政府延長建築執照期限2年，故兩造約定之使用執照取得期限亦應順延2年，有無理由？2.被告抗辯因新冠肺炎疫情缺工，系爭建案模板工程工期增加128日，應延長使用執照取得期限，有無理由？3.被告抗辯系爭建案施工期間，雲林縣斗六市當日累積雨量超過50毫米之日期為27日，應延長使用執照取得期限，有無理由？4.被告抗辯因原告申請變更設計，雲林縣政府迄今尚未核准，其影響期間至少1年6月，應延長使用執照取得期限，有無理由？5.被告抗辯本件得適用情事變更原則，有無理由？6.被告抗辯本件遲延利息屬違約金性質，應依民法第225條酌減，有無理由？7.被告抗辯基於善意，延後向原告收取結構工程完成之期款，原告就此遲延給付受有利益，應自得請求之遲延利息扣除，有無理

01 由？8.原告得請求之遲延利息為多少？茲分別說明如下。

02 (三)被告抗辯因雲林縣政府延長建築執照期限2年，故兩造約定
03 之使用執照取得期限亦應順延2年，無理由
04 查雲林縣政府為因應疫情，固以110年5月19日府建管一字第
05 1103919076B號函、111年2月21日府建管一字第1113909312B
06 號函，分別允許110年1月1日至110年12月31日、111年11月1
07 日至111年12月31期間，已領得建築執照者，各增加其建築
08 施工期限1年，且無須另行申請（見425號卷第311、313
09 頁）。惟上開函文僅係行政機關考量疫情影響而予建築施工
10 者之適應寬限期，並無變更私法上權利義務之效力，亦不影
11 響一般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權利義務，
12 故被告自不得執主管機關准予展延工期為由，主張其無庸負
13 遲延責任。

14 (四)被告抗辯因新冠肺炎疫情缺工，系爭建案模板工程工期增加
15 128日，應延長使用執照取得期限，無理由

16 1.依據系爭3份預售買賣契約第11條但書記載得順延使用執照
17 之期間，必須「因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能
18 施工者，『其停工期間』」（見349號卷第35、119頁、425
19 號卷第29頁），亦即需其情事已達工程「不能繼續施作」而
20 「停工」之程度時，始得以順延，此方可謂與兩造締約之真
21 意及契約目的相符。然依被告提供施工日誌（見349號卷第5
22 15至629頁），系爭建案既未有因疫情缺工，致不能施工，
23 而「停工」之情形，則依系爭3份預售買賣契約之文義解
24 釋，自不得順延其期間。

25 2.再被告主張模板工程因疫情缺工致增加施工日數128日乙
26 節，係以證人即系爭建案工地主任曹昌正根據疫情期間工地
27 主任所記載之施工日誌加以推算，模板工程原28日建一層
28 樓，因缺工需36日始能蓋完成一樓，亦即一層增加8日，系
29 爭建案（包含一樓夾層）至15樓共16層，受疫情缺工影響致
30 增加日數128日為其論據，依證人曹昌正於另案（本院113年
31 度六簡字第332號）審理時證述：其係依雲林縣政府訂定之

01 每層樓勘驗期限28日做推估，是以施工日報表的出工數去用
02 每月的平均值換算為36日，系爭建案之工程分為結構跟裝
03 修，結構以模板為最大宗，模板完工後才有水電、鋼筋等工
04 程，完成以後又回到模板的工程，模板工程是占最大宗，因
05 為結構體的工程是主要徑，結構工程沒有完成後續的裝修就
06 沒有辦法接續，系爭建案中之工種、工別，超過24種以上等
07 語（見332號卷第499至503頁）。

08 3.然查，證人曹昌正自陳並非上開施工日誌之記錄人（見332
09 號卷第504頁），是其對於當時工地現場狀況未必可完全掌
10 握，則其計算因疫情缺工影響工程之程度，是否可採，即有
11 疑義。且證人證述系爭建案之工種超過24種，而模板工程只
12 是混凝土泥作之一部分，以模板工程遲延工期作計算基礎，
13 應不具代表性，以偏蓋全，顯屬不當。況其亦證稱：模板完
14 工後才有水電、鋼筋之類的，完成以後又回到模板的工程，
15 就是一個階段一個階段，模板有時候有出工，有時候沒有出
16 工，這中間會有其他工種的出工等語，可見縱使模板工程未
17 上工，其他工別仍可繼續施工，其他工別是否必然受模板工
18 程影響進度，致影響系爭建案整個工程進度，也未可知。雖
19 證人證述係依雲林縣政府之勘驗期限為上開施工影響日數之
20 推估，然其自陳不太清楚雲林縣政府如何訂出這個勘驗期限
21 （見332號卷第503頁），且上開雲林縣政府訂定之勘驗期限
22 應屬通案對縣內所有建案之勘驗期限，然每個建案之樓地板
23 面積未必相同，證人僅依雲林縣政府的勘驗期限，即認每一
24 樓層在通常情形均可以28天完成進行推估，亦非可採。

25 4.綜上，被告主張系爭建案之模板工程因疫情缺工致增加128
26 日工期，必須順延128日取得使用執照之期限，為無理由。

27 (五)被告抗辯系爭建案施工期間，雲林縣斗六市當日累積雨量超
28 過50毫米之日期為27日，應延長使用執照取得期限，無理由

29 1.依據系爭3份預售買賣契約第11條但書記載得順延使用執照
30 之期間，必須「因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能
31 施工者，『其停工期間』」（見349號卷第35、119頁、425

號卷第29頁），亦即需其情事已達工程「不能繼續施作」而「停工」之程度時，始得以順延，此方可謂與兩造締約之真意及契約目的相符，已如前述。

2. 被告主張依中央氣象署114年2月24日函附斗六氣象站逐日水量資料（見349卷第637至645頁），系爭建案於108年10月11日至112年5月19日（原約定取得使用執照期間）止之施工期間內，24小時累積雨量達50毫米以上者計27日，此受天候影響期間，要屬無法歸責被告事由，得延展取得使用執照期限等語。惟被告係引用臺北市府工程契約訂約後工期核算要點第5點為不計工期之依據，然依上開要點，施工日遇雨天，不論雨量大小，即得不計工期，與臺灣係海島型多雨潮濕之氣候型態不符，要難以直接採用。且依上開斗六氣象站逐日水量資料，可知下雨月份集中在6至8月，而下雨最多之月份為8月，其中108年8月份下雨21天、109年8月下雨20天、110年8月下雨18天、111年8月下雨18天、112年8月下雨14天，若依該標準，系爭建案各年度在8月間有將近半個月以上不能計入工期，顯不合理。

3. 再依證人曹昌正證述：「（方才提示的施工日誌，有無受到強降雨而影響到板模的施工？）在庭上的短時間內我無法判斷有無影響。」、「（業界有無規定降雨量達到多少就應該停工？）我們業界沒有，但是工程會之類的單位有規定，但是這個規定是針對公家機關，但是一般的營造廠會引用。」、「（方才證述工程會之類的單位有規定降雨多少就停工，請問具體數量為何？）好像30還是50毫米，但我不確定。」等語（見332號卷第505、506頁）。可知證人亦無法評估強降雨影響到板模的施工之程度，而證人所述降雨達30或50毫米之程度就會停工之情形，既是其猜測，而不確定，自不得逕為採信。況依被告提出之工作日誌及氣象局降雨資料互為比對，縱當日累積雨量超過100毫米以上，如除了過年期間有休息外，不論有無降雨、降雨量多寡皆有施工，例如：110年5月30日降雨量高達118毫米，仍出工總計23人；1

01 10年6月21日降雨量102毫米，仍出工共5人；110年8月2日降
02 雨109.5 毫米，仍出工11人（見349號卷第590、596、606頁
03 施工日誌、第641頁逐日氣象資料），足認是否降雨或降雨
04 大小對於施工狀態無直接影響，是被告辯稱當日降雨量達50
05 毫米，即屬不能施工之情形，要無根據，難以採信。

06 4.綜上，依上開施工日誌，縱使為當日雨量達100毫米以上，
07 系爭建案仍然有出工，是系爭建案既未有因下雨，致不能施
08 工，而停工之情形，則依系爭3份預售買賣契約第11條但書
09 之文義解釋，自不得任意順延其期間。

10 (六)被告抗辯因原告申請變更設計，雲林縣政府迄今尚未核准，
11 其影響期間至1年6月，應延長使用執照取得期限，無理由

12 1.按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類
13 契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款如
14 有疑義時，應為有利於消費者之解釋。定型化契約中之定型
15 化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，
16 除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有
17 效。中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進
18 定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約
19 應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第
20 1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；中央主管
21 機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契
22 約之內容，消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款、第11
23 條第2項、第16條本文、第17條第1項、第4項前段、第5項分
24 別定有明文。

25 2.系爭3份預售買賣契約為被告所單方製作，並預定用於同種
26 類契約之條款而訂定之契約，為定型化契約，兩造並無爭
27 執，自有消保法上揭規定之適用。又預售屋買賣契約應記載
28 及不得記載事項第12條第1項規定：「本預售屋之建築工程
29 應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完
30 成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使
31 用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：1. 因天災地

01 變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2.
02 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影
03 響期間。」故僅於有上開第1款、第2款所定事由，得展延使
04 用執照取得期限。然系爭3份預售買賣契約第11條第1項第3
05 款記載之：買方要求變更設計至遲延竣工時，亦得延展等語
06 （見349號卷第35、120頁、425號卷第29頁），顯係增加出
07 賣人得展延使用執照取得期限之事由，為預售屋買賣契約應
08 記載事項第12條第1項規定所無；該增加之約定，限制消費
09 者之權利行使，並片面減免賣方之責任，依消保法第17條第
10 4項，應為無效。是被告主張因買方即買方要求變更設計至
11 遲延竣工，應屬無據。

12 3.且依被告提出之工程追加減報價單（見349號卷第321頁、42
13 5號卷第197頁），原告王河強於110年6月7日提出A3戶之變
14 更設計申請，原告蔡政融則於110年7月23日提出C23戶之變
15 更設計申請，惟被告卻遲至112年6月5日才向建築師公會提
16 出第二次建築執照變更申請（見349號卷第323頁、425號卷
17 第101頁），雖雲林縣政府於113年12月12日核准（見349號
18 卷第405頁），迄今仍有消防變更未完成。則被告受理原告
19 申請變更設計後，卻延宕1年半以上才向雲林縣政府提出申
20 請，且原告王河強購買之系爭C1戶，亦未有變更設計之申
21 請。是被告抗辯此部分遲延責任應由原告負擔，尚非有據。

22 4.再觀諸系爭3份買賣契約契約第12條關於建築設計變更之處
23 理約定（見349號卷第36頁、425號卷第30頁），買方申請變
24 更設計應經賣方同意，故是否提供客變服務，被告有權決
25 定，被告既同意買方客變，被告為企業經營者，為經濟優勢
26 之一方，自應通盤考量客變可能影響施工之工期，再約定完
27 工期限，且系爭建案戶數眾多，被告自陳系爭建案共有107
28 戶提出客變（見349號卷第383頁），是除原告外其他買方，
29 提出客變申請，若有因而延長申請期限，被告仍要求全體買
30 方共同承擔，尚非合理。

31 5.綜上，本件被告縱有因原告或其他承購戶客變影響工期之情

01 形，亦屬可歸責於被告之事由，不得據此主張順延工期。

02 (七)被告抗辯本件得適用情事變更原則，無理由

03 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
04 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
05 原有之效果，為民法第227條之2第1項所明定。旨在規範契
06 約成立後，有訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁
07 量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失，故以
08 有非契約成立當時所得預料之情事變更為其要件之一。

09 2.被告所抗辯因新冠肺炎疫情之影響，致其遲延取得使用執照
10 部分，並無理由，已如前述，則被告復以疫情之情事變更為
11 據請求減少其違約給付，實難認可採。且本件被告為公司法
12 人，非毫無市場經營經驗，與原告簽訂系爭3份預售買賣契
13 約時，本應就經營、履約能力以及前述疫情風險為相當評
14 估，並承擔相應風險。再依原告提出雲林地區與系爭建案相
15 近時間取得建築執照之「勝麗進行曲」、「四季朗朗」建
16 案，均能如期在合約期限內取得使用執照，另「璞璞莊園」
17 建案取得使用執照雖遲延半年，現亦已交屋，惟被告迄今未
18 取得使用執照，且何時可交屋尚在未定之天，足認新冠肺炎
19 疫情並非一定會影響工程進度，且新冠肺炎疫情亦非如九二
20 一大地震，在震區造成全面影響施工之情況，是系爭建案工
21 程逾期之原因應係被告個別之原因，而非通則之因素。是被
22 告自應具體指明系爭建案，究竟因疫情受到何等影響，而有
23 不能施工情形，並舉證證明確因疫情致發生不可歸責於被告
24 之具體事由，而致逾期取得使用執照，方能作為無庸負遲延
25 責任之理由。惟被告迄未就此有利於己之事舉證完足，自無
26 可採。

27 3.末當事人依民法第227條之2情事變更原則之規定，請求法院
28 增加給付者，乃為形成之訴，須待法院為增加給付判決確定
29 後，其就新增加給付之請求權始告確定發生，在此之前其所
30 為相關給付之請求，僅屬對於他方當事人為變更契約內容之
31 要約，尚無因此即認其已有請求權可得行使；而當事人據此

規定為增加給付之請求，即就原來給付為量之增加，並無變更原來給付所依據之權利性質，則其請求權仍依原來給付之性質定之，應自法院為該增加給付判決確定日起算，始符該形成判決所生形成力之原意（最高法院102年度台上字第2393號判決意旨參照）。被告雖抗辯本件應得請求減其給付或變更原有之效果，惟並未以訴之形式向法院請求，僅以其為攻擊防禦方法，自無從發生變更原有法律行為約定給付內容之形成力（最高法院109年度台上字第894號判決意旨亦同此見），併此敘明。

(八)被告抗辯本件遲延利息屬違約金性質，應依民法第225條酌減，無理由

- 1.按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判。依系爭C1戶預售買賣契約第11條第2項、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項規定（此規定可適用於系爭A3戶、C2戶，詳後述），被告如逾期開工或完工（取得使用執照）者，應給付遲延利息予原告，核被告此部分所負之債務係依約定完工及取得使用執照，非屬以支付金錢為標的，依上說明，應認兩造就上開「遲延利息」之約定，具有違約金之性質，合先敘明。
- 2.再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明定。惟就約定違約金額是否過高之事實，應由主張違約金過高之當事人負提出事實及舉證之責任，法院僅依當事人所提出之事實及證據，依職權審究其違約金之約定是否確有過高情事及應如何核減至相當之數額，尚非謂法院須依職權蒐集並調查有關當事人約定之違約金是否有過高之事實，即未排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主

01 義所應負之主張及舉證責任。又違約金之約定，乃為節省債
02 權人於債務人不履行債務或不為適當之履行時，對債務人請
03 求損害賠償之舉證成本，以期縮短訴訟之時程，並促債務人
04 依約履行債務，此為當事人契約自由、私法自治原則之體
05 現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、
06 對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由
07 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
08 約金額過高而顯失公平，法院得審酌該約定金額是否確有過
09 高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當
10 事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始
11 符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約
12 定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之
13 不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂公平，且有礙交
14 易安全及私法秩序之維護。查兩造間之預售買賣契約係由被
15 告所預先制定，並自行記載賣方相關遲延責任之條款後予原
16 告即一般消費者簽署，被告既身為社會經濟及履約能力較強
17 之一方，其違約自應受其所自行擬定之違約金約定條款的拘
18 束。又參本件違約金係以「每逾1日，按已繳房地價款依萬
19 分之5單利計算遲延利息」，此約定與「預售屋買賣定型化
20 契約應記載及不得記載事項」第12條第2項規定之記載相
21 同，亦即此違約金之約定，係經主管機關斟酌現今社會預售
22 屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護
23 消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所定
24 之遲延利息計算方式，已屬主管機關所定之最低下限，是難
25 認本件違約金有何過高的情事；被告復未舉證約定之違約金
26 過高而顯失公平，自不容被告事後任意指摘約定之違約金過
27 高而要求酌減，是被告抗辯本件違約金過高，洵屬無據。

28 (九)被告抗辯原告受有遲延給付結構工程款之利益，應自得請求
29 之遲延利息扣除，無理由

30 1.依系爭3份買賣契約書第7條規定「房屋付款明細表」之規定
31 付款…並於接獲買方通知七日內自行匯款至賣方指定之金融

機構」、第8條第1項「買方如逾期五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方」（見349號卷第33、34、117、118頁、425號卷第27、28頁）。是原告之付款義務，顯然係在被告完成「付款通知」後才產生。

2. 依系爭房屋之付款明細表（見349號卷第49、135頁、425號卷第43頁），可知原告王河強應於系爭A3戶、C1戶結構完成時須分別付款350,000元、220,000元，又原告蔡政融應於系爭C2戶結構完成時付款280,000元，然被告自認遲至111年9月8日、111年9月15日始分別向原告王河強、蔡政融收取上開款項，亦即原告若於接獲被告通知後7日內未繳款，且再逾期達5日，始須支付遲延利息，於此之前，原告並未受有因遲延給付利息之利益。

3. 準此，被告抗辯系爭建案結構完成日即111年6月16日分別至111年9月8日、111年9月15日為止，所謂出於「善意」未向原告收取金額之期間，而認為原告受有法定遲延利息之利益，進而主張依民法第216條之1之規定，應扣除該金額，為無理由。

(十)原告得請求之遲延利息數額

1. 系爭C1戶預售買賣契約約定，系爭建案應於112年5月19日取得使用執照，又賣方如逾上開期限，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方，系爭C1戶預售契約第11條第1、2項分別定有明文，此即為原告王河強就系爭C1戶部分得請求遲延利息之依據。

2. 系爭A3戶與C2戶預售買賣契約雖無遲延利息約定，仍可適用「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定

(1) 按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有

01 效。中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進
02 定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約
03 應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第
04 1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；中央主管
05 機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契
06 約之內容，消保法第2條第7款、第11條第2項、第16條本
07 文、第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。是
08 以，本件自得適用內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應
09 記載及不得記載事項」規定，故揆諸前揭說明，該應記載事
10 項，亦應構成兩造系爭房地買賣契約之內容。

11 (2)系爭A3戶與C2戶預售買賣契約第11條特別註記雖僅約定「應
12 於112年5月19日前取得使用執照」，就賣方即被告違反上開
13 規定應負何種責任，則未有任何約定。然系爭A3戶與C2戶預
14 售買賣契約為被告所單方製作，並預定用於同種類契約之條
15 款而訂定之契約，為定型化契約，兩造並無爭執。又「預售
16 屋買賣契約應記載事項」第12條第1項、第2項規定：「本預
17 售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年
18 __月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要
19 設施，並取得使用執照。」「賣方如逾前款期限未開工或未
20 取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單
21 利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使
22 用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處
23 理。」是系爭3戶與C2戶預售買賣契約未為遲延利息之約
24 定，顯違反主管機關公告之上開應記載事項，且對原告顯為
25 不利，依消保法第17條第4項前段規定，自屬無效。是上開
26 應記載事項第12條第2項關於買受人得按已繳房地價款萬分
27 之5計算遲利息之規定，應構成系爭A3戶與C2戶預售買賣契
28 約之內容，亦足為原告分別就系爭A3戶、C2戶部分，向被告
29 請求遲延利息之依據。

30 3.查被告原應於112年5月19日之前取得使用執照，惟迄今仍未
31 取得。又原告主張就系爭A3戶、C1戶、C2戶已繳房地價款詳

如附表一所示，為被告不爭執，則原告請求被告給付如附表一、二所示遲延利息，均屬有理。末因兩造簽立之系爭預售買賣契約，僅為房屋部分，土地部分係由原告向訴外人陳森賓購買，故本件應僅就已繳房屋價款部分計算利息，又原告於本件審理時主張之已繳款項均為房屋價款，此由原告提供之繳款單據均記載房屋款可知（見349號卷第203至209頁、425號卷第123至133頁），附此敘明。

四、綜上所述，原告分別請求被告給付如主文第1、2項所示金額，為有理由，均應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本件為依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款，就原告勝訴部分依職權宣告假執行。原告聲請免為假執行。核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額准被告得預供擔保後，免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

斗六簡易庭 法 官 楊謹瑜

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭提出上訴狀並表明上訴理由（以判決違背法令為限），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）（上訴理由應記載原判決所違背之法令及其具體內容、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實）。

中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

書記官 蕭亦倫

附表一（已發生之遲延利息）

原告	戶別	已繳價款 (新臺幣)	遲延日數	遲延利息 (新臺幣)
		繳款日期		

		(民國)		
王河強	A3戶	710,000元	463日 (112年5月20日至113年8月25日)	164,365元 (計算式：710,000×5÷10,000×463＝164,365)
		108年6月5日		
		350,000元	352日 (112年9月9日至113年8月25日)	61,600元 (計算式：350,000×5÷10,000×352＝61,600)
		112年9月8日		
	C1戶	450,000元	463日 (112年5月20日至113年8月25日)	104,175元 (計算式：450,000×5÷10,000×463＝104,175)
		108年10月17日		
		220,000元	352日 (112年9月9日至113年8月25日)	38,720元 (計算式：220,000×5÷10,000×352＝38,720)
		112年9月8日		
合計				368,860元
蔡政融	C2戶	100,000元	551日 (112年5月20日至113年11月21日)	151,525元 【計算式：(100,000+450,000)×5÷10,000×551＝151,525】
		108年5月27日		
		450,000元		
		108年6月11日		
		280,000元	396日 (112年9月16日至113年11月21日) 【註：上開期間應為433日，原告請求較短之396日，應予准許】	55,440元 (計算式：280,000×5÷10,000×396＝55,440)
		112年9月15日		
合計				206,965元

附表二 (預計發生之遲延利息)

原告	戶別	已繳價款 (新臺幣)	每日遲延利息 (新臺幣)
王河強	A3戶	450,000元	225元 (計算式：450,000×5÷10,000=225)
	C1戶	220,000元	110元 (計算式：220,000×5÷10,000=110)
合計			335元
蔡政融	C2戶	830,000元	415元 (計算式：830,000×5÷10,000=415)