

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第299號

上訴人 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

被上訴人 張家齊

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於民國113年10月15日本院臺南簡易庭113年度南簡字第1024號第一審判決提起上訴，於民國114年9月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即原審原告於原審及本院主張：

(一) 被上訴人及訴外人黃嫩涵於民國109年4月23日向上訴人購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地及其上興建「聯上海棠」建案（下稱系爭建案）中門牌號碼臺南市○○區○○路000號9樓之3房屋（下稱系爭預售屋），雙方並於同日簽訂土地/房屋預定買賣契約書（下稱系爭預售買賣契約）；嗣黃嫩涵於110年12月22日將系爭預售買賣契約之權利義務全部讓與被上訴人。依系爭預售買賣契約第12條第1款約定，上訴人應於111年12月31日前取得使用執照，惟上訴人遲至112年10月17日始取得使用執照，已延遲290日，故上訴人應依系爭預售買賣契約第12條第2款約定，按被上訴人已繳房地價款依萬分之5單利計算每日遲延利息予被上訴人。又被上訴人至使用執照取得日即112

01 年10月17日止，已繳納房地價款為新臺幣（下同）1,082,  
02 000元，是上訴人應給付被上訴人遲延利息156,890元（計  
03 算式：1,082,000元×290日×5/10000=156,890元）。

04 （二）上訴人抗辯疫情期間全部天數均應免除遲延利息責任，顯  
05 未區分疫情輕重，有避重就輕之嫌。系爭預售屋工程自10  
06 7年1月1日起至112年10月17日取得使用執照期間，曾遇颱  
07 風假4日，而依系爭預售買賣契約第12條第1款約定，上訴  
08 人應於111年12月31日前取得使用執照，應於上開日期前  
09 之颱風假始得主張展延工期，上開颱風假僅有108年8月24  
10 日係發生於000年00月00日前，得以順延工期1日，上訴人  
11 得順延至112年1月1日前取得使用執照，其餘3日颱風假均  
12 係發生在原定應取得使用執照期限即111年12月31日之  
13 後，依約當無展延工期之理。臺南市政府及所屬各機關學  
14 校辦理營繕工程工期核算注意事項（下稱系爭注意事項）  
15 僅對臺南市政府及所屬各機關學校發生效力，尚無從拘束  
16 私人契約。上訴人又抗辯安平區超過50毫米雨量天數53  
17 日、130毫米以上者11日，此乃全天候雨量，而非施工時  
18 間所下雨量，且建案施工除有室外施工外，亦有室內施  
19 工，室內施工全然與雨量無關，上訴人應舉證證明71日都  
20 是停工狀態，僅以雨量表難以證明造成影響而無法施工。  
21 再者上訴人抗辯消防相關問題，乃上訴人與臺南市政府消  
22 防局（下稱臺南消防局）間之相對關係，若因臺南消防局  
23 造成上訴人損失，應由上訴人與臺南消防局爭訟，不應由  
24 消費者承擔。

25 （三）系爭預售買賣契約第5條第2款明定面積誤差之找補金額  
26 「無息於交屋時結算」，兩造既已完成交屋手續，則意味  
27 找補金額已於當時確認並結算完畢，上訴人事後再抗辯以  
28 找補金額抵銷，已違反信賴原則及契約明定之時間點，況  
29 若上訴人係欲抗辯交屋有無效或存在瑕疵，有未結清款項  
30 問題，應舉證證明兩造交屋時存在有未結清款之合理原  
31 因，兩造交屋程序已完結，確認款項是否已繳清，並簽名

01 確認完成交屋程序及過戶予被上訴人，上訴人已無償贈與  
02 被上訴人多出之坪數而不爭執，依民法第408條規定，上  
03 訴人不可事後反悔，兩造間就交屋程序完成後，並未另有  
04 任何協議，則上訴人抗辯以找補金額抵銷被上訴人請求之  
05 金額，並無正當性及合法性。再者上訴人計算找補之面積  
06 與實際面積有極大落差，陽台面積權狀載為1.44坪，上訴  
07 人竟以3.18坪計算，顯見上訴人刻意捏造錯誤資訊，蓄意  
08 不履行契約責任。被上訴人依系爭預售買賣契約第12條第  
09 2款約定請求上訴人給付遲延利息，要屬有據，上訴人之  
10 上訴並無理由等語。

11 (四) 聲明：上訴駁回。

12 二、上訴人即原審被告於原審及本院抗辯：

13 (一) 上訴人興建系爭建案期間遭遇新冠肺炎疫情，全國爆發全  
14 面性大規模缺工缺料，此為眾所周知之事實，且臺南市政  
15 府工務局（下稱臺南工務局）為因應疫情，以行政命令規  
16 定自99年12月25日起至111年12月31日止，期間已領得臺  
17 南市建築執照之建築案者，增加其建築施工期限2年，無  
18 須另行申請，可知主管機關認為建造業受疫情及產業缺工  
19 影響之期間為2年，雖臺南工務局僅規定建造執照之建築  
20 期限增加2年，惟使用執照係在建築完工後才能申請，則  
21 取得使用執照之約定期限，自隨建造執照之建築期限向後  
22 延期2年。建築期間屬主管機關所為發予建造執照之行政  
23 處分內容之一部分，系爭建案於104年間領得建築執照，  
24 亦在適用的範圍，得延長建築期限2年，故系爭建案原約  
25 定111年12月31日前完工，建築期間2,335日，但應延長2  
26 年為3,065天，增加0.31倍，主管機關就疫情變局予以建  
27 築期限統一延長之決定，亦應反映在當事人契約解釋，始  
28 符合契約在期間、期限之公允性，系爭預售買賣契約原定  
29 於111年12月31日前取得使用執照，實際取得日為112年10  
30 月17日，逾越290日，但兩造於106年6月18日簽定系爭預  
31 售買賣契約時，上訴人實無從預知將來會爆發新冠疫情而

01 嚴重影響施工，自109年1月21日新冠疫情爆發至原約定取  
02 得使用執照日即111年12月31日止，期間尚有1,075日，以  
03 上開增加0.31倍為基準，調整為1,408日，上訴人在原訂  
04 期限後333日內取得使用執照，即難謂有違反系爭預售買  
05 賣契約第12條第2款約定之情事，上訴人雖較原約定期限  
06 遲延290日取得使用執照，惟若衡量疫情調整延長之期  
07 間，即不發生逾期之法律效果，此為系爭預售買賣契約第  
08 12條第1款本文經契約解釋後之適用效果，上訴人自不負  
09 遲延責任。

10 (二) 新冠疫情係屬天災，且因政府對於疫情採取高度強制管制  
11 之通報確診、強制隔離等防疫措施，致系爭預售屋之完工  
12 受到政府管制而推遲，行政院公共工程委員會（下稱行政  
13 院工程會）110年6月18日工程管字第11003006531號函，  
14 就公共工程因新冠疫情影響展延或停工之處理方式，若不  
15 允許私人工程得以適用展延，實有違社會公平正義，上訴  
16 人抗辯於非第三級疫情警戒期間之110年7月27日起至公告  
17 轉為第四類傳染病之前1日即112年4月30日止，共643日，  
18 亦應適用上開函示內容，上訴人興建系爭建案期間，確實  
19 廠商人員有確診而無法出工之情形，為避免計算繁雜，每  
20 日僅以展延0.15日計算，上訴人抗辯非第三級疫情警報期  
21 間，應可展延工期96日（計算式：643日×0.15日＝96  
22 日）。

23 (三) 系爭注意事項固僅對該臺南市政府及其所屬各機關學校發  
24 生效力，但同受疫情之影響，僅允許地方政府之公共工程  
25 得展延，卻不准私人工程得展延，實有違社會公平正義，  
26 上訴人主張本件亦得適用系爭注意事項之規定。依系爭注  
27 意事項第五點（四）規定（一）24小時累積雨量達50毫米  
28 以上，且其中至少1小時雨量達15毫米以上，工期展延1  
29 天。（二）24小時累積雨量達130毫米以上，當日及隔天  
30 工期展延2天。系爭建案工程自107年1月1日開工起至112  
31 年10月17日取得使用執照止，24小時累積雨量在50毫米以

01 上130毫米以下者，分別為107年12日、108年12日、109年  
02 7日、110年12日、111年4日、112年6日，計53日，扣除11  
03 1年5月19日到111年7月26日3級警戒期間之雨量達50毫米  
04 以上130毫米以下者3日，此部分為50日；另當日雨量達13  
05 0毫米以上者，分別為107年3日、108年1日、109年2日、1  
06 10年1日、112年2日，計9日，扣除雨量達130毫米以上之1  
07 12年7月28日颱風天1日，此部分為8日，上開合計66日工  
08 期（計算式： $50 + 8 \times 2 \text{天} = 66 \text{天}$ ），應予展延。又系爭預  
09 售屋所在之臺南市安平區於108年8月24日、同年7月27  
10 日、同年9月28日、同年9月4日，共有4日颱風假停止上班  
11 上課，全臺南市均無法出工，屬不可歸責於上訴人，且被  
12 上訴人既主張上訴人取得使用執照之日期較原約定日期遲  
13 延290日，上開4日均係在被上訴人主張之290日遲延期  
14 間，則上訴人抗辯遲延完工之日數應再扣除颱風假4日。

15 （四）系爭建案大樓消防圖說於開工前本經臺南消防局審核通  
16 過，上訴人依圖施工，嗣臺南消防局以圖說與法規不符為  
17 由要求上訴人修改，上訴人於112年10月3日始取得消防核  
18 可函，致上訴人無法按圖施作延誤60日，此延誤不可歸責  
19 於上訴人。系爭建案承購戶有173戶申請客變，涉及水、  
20 電管線、隔間位置變動，亦影響工期70日。是系爭建案因  
21 新冠疫情影響工期96日、雨天延誤66日、颱風延誤4日、  
22 消防圖審延誤60日、客變延誤70日，均非可歸責於上訴人  
23 所致。

24 （五）另參以新冠疫情遍及全國且持續近4年時間，非系爭預售  
25 買賣契約締結時得以預料，若強按系爭預售買賣契約第12  
26 條第1款約定以111年12月31日為取得使用執照期限，不履  
27 行時即要求上訴人依約負全部之給付遲延利息責任，顯失  
28 公平，則若認上訴人應給付被上訴人遲延利息，亦應依民  
29 法第227條之2第1項情事變更原則，減少遲延利息之金  
30 額，且本件遲延利息之性質屬違約金，亦請依民法第252  
31 條規定予以酌減。又系爭預售買賣契約第12條第2款之約

01 定，為損害賠償總額預定性質，衡酌系爭預售屋面積27.5  
02 7坪，被上訴人當初含車位以總價553萬元購買，平均每坪  
03 單價約20萬元，而目前該區新成屋相近坪數含車位實價登  
04 錄平均每坪單價超過30萬元或約30萬元，被上訴人已受有  
05 將近300萬元之利益，顯見被上訴人實際上並無損害，被  
06 上訴人猶請求117,397元之違約金，誠屬過高，應酌減至0  
07 元。

08 (六) 系爭預售買賣契約第5條第2款未約定若於交屋時未結算，  
09 視為同意拋棄找補權利，系爭預售屋之實際登記面積超過  
10 出售面積共0.16坪，依系爭預售買賣契約第5條第2款約  
11 定，被上訴人應找補21,855元（實際計算詳見本院卷第14  
12 1頁）予上訴人，上訴人主張以該找補金額與被上訴人請  
13 求之金額相互抵銷。被上訴人抗辯上訴人於交屋時已將多  
14 出之坪數無償贈與被上訴人，被上訴人應舉證證明等語。

15 (七) 聲明：

16 1、原判決不利於上訴人部分廢棄。

17 2、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均  
18 駁回。

19 三、原判決判命：上訴人應給付被上訴人117,397元，及自113年  
20 6月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並依職  
21 權宣告被上訴人勝訴部分得假執行，及依上訴人之聲請命其  
22 供117,397元之擔保後免為假執行的宣告，另駁回被上訴人  
23 其餘之請求。上訴人對於原審判決其敗訴之部分提起上訴，  
24 上訴聲明如前所示，被上訴人就原審判決其敗訴部分並未提  
25 起上訴或附帶上訴，是本件上訴審理範圍，即為兩造均未上  
26 訴或附帶上訴而已確定被上訴人敗訴之39,493元部分以外之  
27 原審起訴範圍即117,397元及其法定遲延利息與相關部分。

28 四、兩造不爭執之事實（見本院114年9月25日言詞辯論筆錄，本  
29 院卷第200頁、第201頁）：

30 (一) 被上訴人及黃嫩涵於109年5月4日向上訴人購買坐落臺南  
31 市○○區○○段000地號土地及系爭預售屋，雙方並簽訂

01 系爭預售買賣契約；嗣黃嫩涵於110年12月22日將系爭預  
02 售買賣契約之權利義務全部讓與被上訴人。

03 (二) 系爭預售買賣契約第12條約定：「一、本預售屋之建築工  
04 程應在107年1月1日之前開工，111年12月31日之前完成主  
05 建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用  
06 執照。但有下列情事之一者，得順延：(一) 因天災地變  
07 等不可抗力之事由，致賣方(即上訴人，下同)不能施工  
08 者，其停工期間。(二) 因政府法令變更或其他非可歸責  
09 於賣方之事由發生時，其影響期間。二、賣方如逾前款期  
10 限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價  
11 款依萬分之五單利計算遲延利息予買方(即被上訴人及黃  
12 嫩涵，下同)。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執  
13 照，視同賣方違約，雙方同意依違約處罰規定處理。」

14 (三) 系爭預售屋於112年10月17日取得使用執照，延遲290日。

15 (四) 被上訴人至系爭預售屋使用執照取得日即112年10月17日  
16 止，已繳納房地價款1,082,000元。

17 (五) 若上訴人應依系爭預售買賣契約第12條第2款約定按已繳  
18 房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予被上訴人，則遲  
19 延利息為156,890元(1,082,000×290天×5/10000)。

20 (六) 109年1月21日新冠肺炎於我國境內爆發(中央流行疫情指  
21 揮中心該日宣布臺灣確診首例境外移入個案)，臺南市疫  
22 情警戒第三級期間自110年5月19日起至110年7月26日，合  
23 計69日(110年5月19日中央流行疫情指揮中心將新冠肺炎  
24 第三級警戒範圍擴大至全國，110年7月23日中央流行疫情  
25 指揮中心宣布全國三級警戒於110年7月27日起調降至二級  
26 警戒)。

27 五、兩造爭執之事項：(見本院114年9月25日言詞辯論筆錄，本  
28 院卷第201頁)：

29 (一) 上訴人遲延完工，是否因天災(疫情)不可抗力因素及其  
30 他不可歸責於上訴人之事由所致？若是，則上訴人得主張  
31 展延之影響日數為幾日？

01 (二) 上訴人抗辯本件有情事變更原則適用而減少違約金，有無  
02 理由？

03 (三) 上訴人抗辯違約金過高，應予酌減，有無理由？

04 (四) 被上訴人依系爭預售買賣契約第12條第2款約定，請求上  
05 訴人給付遲延利息117,397元，有無理由？

06 (五) 上訴人抗辯被上訴人依系爭預售買賣契約第5條第2款約  
07 定，應找補上訴人21,855元，上訴人以此金額主張抵銷，  
08 有無理由？

09 六、被上訴人主張依系爭預售買賣契約第12條第1款約定，上訴  
10 人應於111年12月31日前完成取得使用執照，惟上訴人遲至1  
11 12年10月17日始取得使用執照，已延遲290日，依系爭預售  
12 買賣契約第12條第2款約定，上訴人應給付被上訴人遲延利  
13 息156,890元，故應駁回上訴人之上訴等情，雖為上訴人所  
14 否認，並以前開情詞抗辯。惟查：

15 (一) 上訴人遲延完工之日數，因疫情及颱風因素而不可歸責於  
16 上訴人，為疫情警戒第三級期間69日及颱風4日，上訴人  
17 得主張展延之影響日數共73日：

18 1、上訴人抗辯臺南工務局在新冠肺炎疫情期間規定增加建築  
19 執照施工期限2年，取得使用執照之約定期限，自隨建造  
20 執照之建築期限向後延期2年，故上訴人在原訂期限後333  
21 日內取得系爭建築案使用執照，並無違反系爭預售買賣契約  
22 第12條第2款約定，上訴人不負遲延責任云云。惟查臺南  
23 工務局為因應嚴重特殊傳染性肺炎（即新冠肺炎）及產業  
24 缺工問題，固以110年1月13日南市工管一字第1100114893  
25 號函、110年1月13日南市工管一字第1090461286A號令、1  
26 10年6月18日南市工管一字第1100684845號令、111年7月2  
27 5日南市工管一字第1110785586號令，允許於99年12月25  
28 日至111年12月31日期間已領得臺南市建築執照之建築案  
29 者，增加其建築施工期限2年，且無須另行申請乙節，固  
30 有上訴人於原審提出之上開臺南工務局函令附卷可憑（見  
31 原審卷第29頁至第35頁），惟上開臺南工務局函令僅係行

01 政機關考量新冠肺炎疫情影響而予建築業者增加建築期間  
02 之適應寬限期，並無變更私法上權利義務之效力，亦不影  
03 響一般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權利義  
04 務，是兩造在新冠肺炎疫情期間仍須依系爭預售買賣契約  
05 行使權利及履行義務，上訴人自不得執上開臺南工務局函  
06 令准予展延工期為由，抗辯其無庸負系爭預售買賣契約第  
07 12條約定之開工及取得使用執照期限與遲延責任。上訴人  
08 上開抗辯，要無可採。

09 2、又查新冠肺炎第三級警戒期間停止室內5人以上、室外10  
10 人以上聚會，此段期間是我國疫情最為嚴峻之時候，是時  
11 政府政策採取嚴格隔離，此為公眾週知之事實，上訴人抗  
12 辯此對系爭建案之施工造成影響，尚屬合理，被上訴人於  
13 原審亦同意上訴人遲延完工天數可扣除臺南市疫情警戒第  
14 三級期間69日，即自110年5月19日起至110年7月26日止  
15 （見原審113年9月26日言詞辯論期日，原審卷第72頁至第  
16 74頁），是此部分遲延合於系爭預售買賣契約第12條第1  
17 款第2目之「非可歸責於賣方之事由」，則上訴人遲延完  
18 工之天數應扣除此69日。

19 3、上訴人雖又抗辯於非第三級疫情警戒期間之110年7月27日  
20 起至公告轉為第四類傳染病之前1日即112年4月30日止，  
21 亦應適用行政院工程會110年6月18日工程管字第11003006  
22 531號函示內容，上訴人興建系爭建案期間，確實廠商人  
23 員有確診而無法出工，上訴人應可展延工期96日。又本件  
24 亦得適用系爭注意事項第五點（四）規定，系爭建案工程  
25 自107年1月1日開工起至112年10月17日取得使用執照止，  
26 因累積雨量，得展延66日工期，並扣除108年8月24日、同  
27 年7月27日、同年8月28日、同年9月4日，共4日颱風假云  
28 云。惟查：

29 (1)、上開行政院工程會函文係轉知行政院各部會行處署、直轄  
30 市政府、各縣市政府，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影  
31 響公共工程之展延或停工處理方式，係基於契約雙方誠信

01 基礎及從速、從簡原則，提供該處理方式供機關參考，有  
02 上訴人於原審提出之上開行政院工程會函文1件在卷可稽  
03 （見原審卷第83頁至第89頁），可知該函係提供處理方式  
04 供政府機關參考，僅政府機關有上開處理方式之適用，並  
05 無擴及或拘束私人契約之效力。系爭建案既非政府機關之  
06 公共工程，則上訴人施工是否受新冠肺炎疫情之影響而延  
07 宕，除經被上訴人承認或同意外，自仍應由上訴人舉證以  
08 實其說，不能逕依上開行政院工程會函文主張依比例展  
09 延。而上訴人雖提出施工日誌光碟、工期比較表、統計表  
10 各1件為證（見原審卷第53頁、第54頁、本院卷第143  
11 頁），惟系爭施工日誌僅記載系爭建案每日施工內容、工  
12 人及機具數量，並無記載因新冠疫情影響施工人數及工程  
13 進度之內容，自無法證明系爭建案之施工確實受新冠肺炎  
14 疫情影響而延宕；另系爭工期比較表及統計表均為上訴人  
15 自行製作之私文書，既無證據支持，自均不足以證明系爭  
16 建案之施工確實受新冠肺炎疫情影響導致遲延完工及其日  
17 數，因此上訴人抗辯系爭建案受到政府採取確診強制隔離  
18 之防疫措施，確實廠商人員有確診無法出工而遲延完工，  
19 不可歸責於上訴人云云，要無可採。上訴人進而抗辯系爭  
20 預售買賣契約應適用上開行政院工程會函示內容，上訴人  
21 應可展延工期96日云云，同無可取。

22 (2)、又查系爭注意事項係臺南市政府為統一辦理該府及所屬各  
23 機關學校辦理營繕工程之工期核算所特訂之注意事項，僅  
24 對該府及其所屬各機關學校有拘束力，且系爭注意事項第  
25 五點規定得報經機關核定不計工作天之日，係適用於「契  
26 約工期以工作天計算」者，有上訴人於原審提出之系爭注  
27 意事項1件存卷可查（見原審卷第91頁至第94頁），與系  
28 爭預售買賣契約第12條約定「定期完工」有間，自難完全  
29 比附援引，且系爭注意事項尚無從拘束私人契約。是上訴  
30 人仍不得逕依系爭注意事項計算展延天數，仍應具體舉證  
31 颱風、下雨有何影響系爭建案之施工而得展延工期之情

01 事。

02 (3)、又查臺南市於108年8月24日、112年7月27日、28日、同年  
03 9月4日為颱風天，且達停止上班上課之標準乙節，為兩造  
04 所不爭執，則該4日全臺南市均無法出工應甚明確。雖被  
05 上訴人主張上訴人應於111年12月31日前取得使用執照，  
06 上開颱風假僅有108年8月24日，得以順延工期1日，其餘3  
07 日颱風假，依約當無展延工期之理云云。惟被上訴人主張  
08 上訴人取得使用執照之日期較原約定日期遲延290日而至1  
09 12年10月17日，上開4日颱風假均係在被上訴人主張之290  
10 日遲延期間，則上訴人抗辯遲延完工之日數應再扣除颱風  
11 假4日乙節，應屬可採。況被上訴人對於原判決認定上開4  
12 日颱風假均屬因天災致上訴人不能施工，而不可歸責於上  
13 訴人，故上訴人遲延完工之天數應扣除此4日及其遲延利  
14 息部分，並未提起上訴或附帶上訴而已確定，兩造即應受  
15 原判決此部分認定之拘束，是上訴人抗辯其延遲完工之日  
16 數應扣除上開4日颱風假乙節，亦屬有據。

17 (4)、再查上訴人抗辯系爭建案工程自107年1月1日開工起至112  
18 年10月17日取得使用執照止，24小時累積雨量在50毫米以  
19 上130毫米以下者，分別為107年12日、108年12日、109年  
20 7日、110年12日、111年4日、112年6日，計53日，扣除11  
21 1年5月19日到111年7月26日3級警戒期間之雨量達50毫米  
22 以上130毫米以下者3日，此部分為50日；另當日雨量達13  
23 0毫米以上者，分別為107年3日、108年1日、109年2日、1  
24 10年1日、112年2日，計9日，扣除雨量達130毫米以上之1  
25 12年7月28日颱風天1日，此部分為8日等情，固有上訴人  
26 提出氣象署針對臺南市安平區之逐日氣象資料1份為證  
27 （見本院卷第55頁至第65頁），惟系爭建案之大樓建築工  
28 程是否因雨量因素停工，應視當日所施作之工作項目與雨  
29 量之間是否有因果關係而定，縱令雨量達上開標準，若當  
30 日待施作之項目與雨量因素之間如不具因果關係，也不得  
31 予以延長期限（如依施工進度表，該日是室內施工，縱遇

01 大雨或豪大雨天，並不影響施工，自不得要求扣除），上  
02 訴人既未舉證系爭建案工程是否因上開雨量因素達到完全  
03 無法施工之程度，自難逕以上開雨量日數逕行適用系爭注  
04 意事項第五點（四）規定而認得予展延施工日數。是上訴  
05 人抗辯本件得適用系爭注意事項第五點（四）規定，因累  
06 積雨量，得展延66日工期云云，亦屬無據。

- 07 4、上訴人另抗辯系爭建案施工期間遭臺南消防局以消防圖說  
08 與法規不符為由要求上訴人修改，致上訴人無法按圖施作  
09 延誤60日；且系爭建案承購戶有173戶申請客變，亦影響  
10 工期70日，均非可歸責於上訴人云云。惟查上訴人興建系  
11 爭建案本即應確保含消防在內之各項圖說合於法規，並取  
12 得政府之各項核可，以利完工。而系爭建案因112年建造  
13 執照辦理第2次變更設計，而向臺南消防局申請變更消防  
14 安全設備設計圖說，乃因樓層面積與隔間有異動，消防安  
15 全設備圖說配合調整乙節，業經本院依職權向臺南消防局  
16 函查確認，有臺南消防局114年4月10日南市消預字第1140  
17 009367號函及其檢送之第2次變更設計申請書、臺南消防  
18 局消防圖說變更設計、室內裝修申請書各1件在卷可憑  
19 （見本院卷第157頁至第177頁），可知上訴人於112年10  
20 月3日始取得臺南消防局消防核可函，本即是可歸責於上  
21 訴人之事由，則其因此延誤之工期60日，自不得依系爭預  
22 售買賣契約第12條第1款約定順延。又查上訴人同意系爭  
23 建案買方進行客變乙節，雖據上訴人於原審提出客戶變更  
24 資料表1件為證（見原審卷第107頁至第119頁），然上訴  
25 人既於其與買方訂定之預售買賣契約同意買方得為客變，  
26 自應通盤考量客變可能會影響系爭建案施工之工期，再約  
27 定完工期限，要無定好完工期限後，再要求全體買方承擔  
28 部分買方客變之不利益的道理，是上訴人縱有因客變影響  
29 系爭建案之工期70日，亦屬可歸責於上訴人之事由，仍不  
30 得依系爭預售買賣契約第12條第1款約定順延。是上訴人  
31 上開抗辯，均無可取。

01 5、綜上各節，上訴人遲延完工290日中，不可歸責於上訴人  
02 之遲延日數，為疫情警戒第三級期間69日及颱風4日，上  
03 訴人僅得扣除應展延之73日，則計算被上訴人得依系爭預  
04 售買賣契約第12條第2款約定之遲延利息時，應以遲延完  
05 工天數217日（290日－73日＝217日）計算。被上訴人主  
06 張應以290日計算遲延利息乙節，及上訴人抗辯扣除其前  
07 述之日數，上訴人並無遲延完工云云，均屬無據。是上訴  
08 人遲延完工之日數，因疫情及颱風因素而不可歸責於上訴  
09 人，為疫情警戒第三級期間69日及颱風4日，上訴人得主  
10 張展延之影響日數共73日。

11 （二）上訴人抗辯本件有情事變更原則適用而減少違約金，並無  
12 理由：

13 上訴人復抗辯新冠疫情遍及全國且持續近4年，非系爭預  
14 售買賣契約締結時得以預料，若依系爭預售買賣契約第12  
15 條約定要求上訴人負全部給付遲延利息責任，顯失公平，  
16 應依民法第227條之2第1項情事變更原則，減少遲延利息  
17 之金額云云。惟查上訴人為上市之公司法人，非毫無市場  
18 經營經驗，與被上訴人簽訂系爭預售買賣契約時，本應就  
19 經營、履約能力及疫情、雨量天候等風險為相當評估，並  
20 承擔相應風險。又政府於109年1月20日成立中央疫情指揮  
21 中心後，上訴人仍於109年5月4日與被上訴人及黃嫩涵簽  
22 訂系爭預售買賣契約，斯時對於新冠肺炎疫情暨其對於一  
23 般社會經濟生活及建案施工可能造成之影響，國內外已有  
24 相當資訊可供締約雙方參酌，疫情趨勢變化非締約當時無  
25 法預知之情節，上訴人當已盱衡上情暨己身履約能力、違  
26 約風險後，仍決定與被上訴人及黃嫩涵締約同意於111年1  
27 2月31日前取得使用執照暨完工，上訴人即應受系爭預售  
28 買賣契約第12條約定取得使用執照期限及完工之拘束，自  
29 不得主張依民法第227條之2第1項情事變更原則減少違約  
30 金之給付。況被上訴人及黃嫩涵在新冠肺炎影響期間，均  
31 依系爭預售買賣契約繳納分期買賣價金，有被上訴人提出

01 之上訴人已開立發票明細表、統一發票、客戶繳款通知  
02 書、存款憑條、匯款收執聯等件為證（見原審調字卷第63  
03 頁至第97頁），可知上訴人並未因新冠肺炎疫情影響而減  
04 輕被上訴人及黃嫩涵之履約責任及義務，益難認系爭預售  
05 買賣契約有何情事變更而應酌減違約金之情事。上訴人上  
06 開抗辯，仍無可取。

07 （三）上訴人抗辯違約金過高，應予酌減，同無理由：

08 上訴人另抗辯被上訴人當初含車位以總價553萬元購買系  
09 爭預售屋，依目前實價登錄，被上訴人受有近300萬元利  
10 益，並無損害，其請求117,397元之違約金，應依民法第2  
11 52條規定酌減至0元云云。惟查：

12 1、按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲  
13 延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給  
14 付情事，債權人亦無從請求遲延之利息。惟遲延利息原有  
15 違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人  
16 給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自  
17 應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判。依系爭預  
18 售買賣契約第12條第2款約定上訴人如逾期開工或完工

19 （取得使用執照）者，應給付遲延利息予被上訴人，上訴  
20 人所負之債務係依約定完工及取得使用執照，非屬以支付  
21 金錢為標的，依上說明，應認兩造就上開「遲延利息」之  
22 約定，具有違約金之性質。上訴人此部分之抗辯，要屬可  
23 採。

24 2、再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法  
25 第252條定明文。惟就約定違約金額是否過高之事實，應  
26 由主張違約金過高之當事人負提出事實及舉證之責任，法  
27 院僅依當事人所提出之事實及證據，依職權審究其違約金  
28 之約定是否確有過高情事及應如何核減至相當之數額，尚  
29 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  
30 否有過高之事實，換言之，即未排除債務人就違約金過高  
31 之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。又違

01 約金之約定，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不為  
02 適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期  
03 縮短訴訟之時程，並促債務人依約履行債務，此為當事人  
04 契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱  
05 衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害  
06 之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決  
07 定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公  
08 平，法院得審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何  
09 核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該  
10 違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之  
11 本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金  
12 額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸  
13 由債權人分攤，不僅對債權人難謂公平，且有礙交易安全  
14 及私法秩序之維護。

15 3、經查系爭預售買賣契約係由上訴人所預先制定，並自行記  
16 載賣方相關遲延責任之條款後予被上訴人及黃嫩涵即一般  
17 消費者簽署，上訴人既身為社會經濟及履約能力較強之一  
18 方，其違約自應受其所自行擬定之違約金約定條款的拘  
19 束。參以系爭預售買賣契約第12條第2款有關違約金係以  
20 「每逾1日，按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利  
21 息」，此約定與內政部頒佈之預售屋買賣定型化契約應記  
22 載及不得記載事項第12條第2款規定之記載相同，亦即此  
23 違約金之約定，係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現  
24 況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者  
25 權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所定之遲  
26 延利息計算方式，已屬主管機關所定之最低下限，是難認  
27 本件違約金有何過高的情事。又上訴人辯稱系爭預售屋之  
28 區域新成屋相近坪數含車位目前實價登錄平均每坪單價超  
29 過30萬元或約30萬元，被上訴人已受有將近300萬元之利  
30 益，實際上並無損害云云，雖據上訴人提出內政部實價登  
31 錄資料1件為證（見本院卷第67頁、第69頁），惟被上訴

01 人購買系爭預售屋享受漲價之利益乃其自行選擇買賣標的  
02 及市場經濟之結果，並非上訴人以系爭預售買賣契約讓被  
03 上訴人享受之利益，更與上訴人應依系爭預售買賣契約第  
04 12條約定給付遲延利息之違約金無涉，被上訴人於上訴人  
05 遲延完工期間既仍依約繼續繳納分期買賣價金，則被上訴  
06 人因上訴人遲延完工導致交屋遲延之期間，自受有其已付  
07 買賣價金所應支付利息之損害，上訴人執上開理由，辯稱  
08 被上訴人並無損害云云，委不可取。上訴人復未舉證系爭  
09 預售買賣契約第12條第2款約定之違約金過高而顯失公平  
10 之情事，自不容上訴人事後任意指摘約定之違約金過高而  
11 要求酌減，是上訴人抗辯本件違約金過高，應依民法第25  
12 2條規定酌減為0元云云，洵屬無據。

13 (四) 被上訴人依系爭預售買賣契約第12條第2款約定，得請求  
14 上訴人給付遲延利息117,397元：

15 經查上訴人原遲延完工290日，得扣除上述新冠疫情三級  
16 警戒期間受影響之69日及颱風4日，上訴人遲延完工日數  
17 應為217日，則被上訴人請求上訴人按日依已繳房地價款  
18 萬分之5計算之違約金117,397元（計算式： $1,082,000\text{元} \times$   
19  $217\text{日} \times 5 \div 10,000 = 117,397\text{元}$ ），要屬有據，被上訴人逾  
20 此範圍之請求，則屬無據。

21 (五) 上訴人抗辯被上訴人依系爭買賣契約第5條第2款約定，應  
22 找補上訴人21,855元，上訴人以此金額主張抵銷，仍無理  
23 由：

24 上訴人再抗辯系爭預售屋之登記面積超過出售面積共0.16  
25 坪，依系爭預售買賣契約第5條第2款約定，被上訴人應找  
26 補21,855元予上訴人，上訴人主張與被上訴人之請求抵銷  
27 云云。惟查：

- 28 1、系爭預售買賣契約第5條房地面積誤差及其價款找補，其  
29 第2款約定：二、依第3條計算之土地面積、主建物或本房  
30 屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；  
31 其超過部分，買方只找補百分之2為限（至多找補不超過

01 百分之2)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、  
02 主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之  
03 單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算，有  
04 被上訴人於原審提出之系爭預售買賣契約1件在卷可查  
05 （見原審調字卷第17頁至第61頁），可知兩造已約定系爭  
06 房屋及其持分基地面積如有誤差，雙方應於交屋時結算找  
07 補價款，則上訴人於交屋時如未與被上訴人及黃嫩涵結算  
08 雙方應找補面積之價款，應視為雙方已經全部履行交屋及  
09 給付買賣價款與各項費用之義務，兩造均不得事後再行爭  
10 執或請求他方依系爭預售買賣契約第5條第2款約定找補房  
11 地面積誤差之價款。上訴人抗辯系爭預售買賣契約第5條  
12 第2款未約定若於交屋時未結算，視為同意拋棄找補權利  
13 云云，要無可採。

14 2、又查上訴人抗辯系爭預售屋之實際登記面積超過出售面積  
15 共0.16坪，應找補21,855元乙節，雖據上訴人提出計算表  
16 1件為證（見本院卷第141頁），惟上訴人與被上訴人及黃  
17 嫩涵已於113年5月2日點交系爭房屋，雙方於上訴人製作  
18 之交屋資料收執表上並未記載有面積誤差找補之項目及其  
19 金額，雙方並均簽名或蓋章確認結清費用及交屋文件簽收  
20 點交，有被上訴人提出之交屋資料收執表1件存卷可查  
21 （見本院卷第93頁），上訴人亦不爭執兩造及黃嫩涵於點  
22 交系爭房屋時並未結算房地面積誤差價款找補之情，上訴  
23 人更於上訴本院後，始提出計算表並主張抵銷抗辯，足認  
24 系爭房地之面積已經兩造及黃嫩涵確認無誤完成點交，上  
25 訴人自不得於事後再依系爭預售買賣契約第5條第2款約定  
26 主張結算面積誤差找補價款之權利，亦不得據該條款約定  
27 請求被上訴人及黃嫩涵找補價款，則上訴人對被上訴人自  
28 無得主張抵銷之債權。是上訴人抗辯依系爭預售買賣契約  
29 第5條第2款約定，被上訴人應找補21,855元予上訴人，上  
30 訴人主張與被上訴人之請求抵銷云云，仍無理由。

31 七、綜上所述，被上訴人依系爭預售買賣契約第12條第2款約

01 定，請求上訴人給付遲延利息117,397元，及自起訴狀繕本  
02 送達翌日即113年6月4日（見原審調字卷第115頁）起至清償  
03 日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。  
04 原審就上開應准許部分判令上訴人給付，並依職權為假執行  
05 及依上訴人之聲請命供擔保後免為假執行之宣告，並為訴訟  
06 費用負擔之諭知，均無不合。上訴人就其上開敗訴部分提起  
07 上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁  
08 回。

09 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與  
10 判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

11 九、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 114 年 10 月 23 日  
14 民事第四庭 審判長法官 羅郁棣  
15 法官 柯雅惠  
16 法官 林雯娟

17 上列正本證明與原本無異。

18 本判決不得上訴。

19 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日  
20 書記官 朱烈稽