

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度簡上字第123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 胡冬香

訴訟代理人 鄭有智

上列當事人間請求給付違約罰款事件，上訴人不服本院臺南簡易庭民國114年3月10日所為第一審判決（113年度南簡字第1185號）提起上訴，經本院於114年7月16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、被上訴人於原審起訴及於本院主張：被上訴人於民國108年2月9日向上訴人購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地（出售權利範圍100000之276、登記權利範圍100000之321，下稱系爭土地）及其上「聯上海棠」建案（下稱系爭建案）編號A1棟10樓預售房屋（出售面積50.96坪、登記面積51.46坪，即臺南市○○區○○段0000○號建物，門牌號碼為臺南市○○區○○路000號10樓之1，權利範圍全部，下稱系爭房屋，系爭土地及系爭房屋下合稱系爭房地），並於同日簽訂土地房屋預售買賣契約書（下稱系爭契約）。依系爭契約第12條第1項本文約定，系爭房屋之建築工程應在107年1月1日之前開工，111年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。惟上訴人遲至112年10月17日始取得使用執照，依系爭契約第12條第2項約定，視同上訴人違約，上訴人應依系爭契約第12條第2項約定給付被上訴人遲延利息新臺幣（下同）317,977元。

01 貳、上訴人則以：

02 一、系爭建案於104年8月24日取得建造執照，開工日為105年8月
03 9日，依約應於111年12月31日前完成並取得使用執照，建築
04 期間原為2,335天，然系爭建案自取得建造執照之後第5年即
05 109年1月，我國即進入新冠疫情爆發期間，臺南市政府工務
06 局（下稱工務局）以110年1月13日南市工管一字第10904612
07 86A號令（下稱系爭函令）自動增加兩年的建築期限，則前
08 開建築期間之期限應延長為3,065天，較原期間增加0.31
09 倍。系爭建案實際取得使用執照時間為112年10月17日，雖
10 較原約定期限逾越290日，基於疫情爆發後之特殊情形，自
11 109年1月21日疫情爆發後至系爭建案原應取得使用執照之111
12 年12月31日，其期間尚有1,075日，倘依前揭建築期限整體
13 延長0.31倍為基礎，則自疫情爆發之後至系爭建案取得使用
14 執照之期間亦增加0.31倍，調整為1,408日（1,075日×1.3
15 1），從而，上訴人雖較原約定期限遲延290日取得使用執
16 照，應屬於系爭契約第12條第1項第1款因不可抗力事由而延
17 長期限之結果。基此，上訴人並無違反系爭契約第12條第1
18 項本文之情形，被上訴人依同條第2項約定請求上訴人給付
19 遲延利息，即屬無據。

20 二、新冠肺炎第三級警戒期間停止室內5人以上、室外10人以上
21 聚會，此段期間是我國疫情最為嚴峻之時候，是時政府政策
22 採取嚴格隔離，各行各業均深受影響。上訴人主張此對系爭
23 建案之施工造成影響，可依系爭契約第12條第1項第2款「非
24 可歸責於賣方之事由」抗辯遲延完工天數可扣除台南市疫情
25 警戒第三級期間，即自110年5月19日起至110年7月26日，合
26 計69日。

27 三、行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第1100300653
28 1號函文指出因疫情三級警戒期間之防疫措施，致影響公共
29 工程之進行，考量個案確有工期展延舉證及認定之困難，如
30 工期仍有部分進行者，展延疫情警戒第三級期間之1/2工
31 期，該函文固僅針對公共工程，但同受疫情之影響，僅允許

01 公共工程得無庸舉證即可展延工期，卻不准私人工程得展
02 延，實有違社會公平正義，上訴人主張系爭建案亦應適用上
03 開行政院公共工程委員會函文之規定，於疫情三級警戒期間
04 即110年5月19日起至110年7月26日止，共69天，得展延1/2
05 工期即34.5天。此外，行政院公共工程委員會另制定「嚴重
06 特殊傳染性肺炎非第三級疫情警戒期間公共工程展延工期或
07 處理方式」，表示「因受COVID-19非第三級疫情警戒期間疫
08 情影響，使工地出工人數減少造成工率下降而影響工進，考
09 量工地實務運作已有工地預計出工人數及無法出工人數等相
10 關資料，基於契約雙方誠信基礎及從速、從簡原則，提供本
11 處理方式。認定對於工期仍有部分進行者，1. 考量工地採人
12 員協力作業之配合方式且各項作業互為影響，當日無法出工
13 比率達0.5以上者，展延1日；未達0.5者，以該比率2倍計算
14 展延日數，並逐日累加為展延工期日數。2. 廠商如認為非第
15 三級疫情警戒期間影響工期逾前日計算日數，得檢具相關事
16 證另為申請，由機關本權責辦理。」等語；該規定固僅係針
17 對公共工程，但同受疫情之影響，僅允許公共工程得無庸舉
18 證即可展延工期，卻不准私人工程得展延，實有違社會公平
19 正義。是上訴人主張本件於非第三級疫情警戒期間之110年7
20 月27日起至衛福部將COVID-19公告為第四類傳染病之前1日
21 即112年4月30日止，共643日，期間亦應適用上開行政院公
22 共工程委員會之規定。上訴人主張每日僅以延展0.15日計
23 算，已採取最低標準，從而上訴人主張非第三級疫情警戒期
24 間得延展工期96日【計算式：643日×0.15=96日】，應屬合
25 理。

26 四、台南市於108年8月24日、112年7月27日、112年7月28日、11
27 2年9月4日因颱風天，且達停止上班上課之標準，該4天全
28 南市均無法出工自甚明確，要屬因天災致上訴人不能施工，
29 而不可歸責於上訴人，故上訴人遲延完工之天數應扣除此4
30 天。

31 五、系爭建案自107年1月1日開工至112年10月17日取得使用執照

01 期間，其所在之台南市安平區24小時累積雨量，在50毫米以
02 上130毫米以下者，107年有12天、108年有12天、109年有7
03 天、110年有12天、111年有4天、112年有6天，計53天，扣
04 除111年5月19日到111年7月26日三級警戒期間之雨量達50毫
05 米以上130毫米以下者有3天，此部分為50天；另當日雨量達
06 130毫米以上者，107年有3天、108年有1天、109年有2天、1
07 10年有1天、112年有2天，計9天，扣除雨量達130毫米以上
08 之112年7月28日颱風天1天，此部分為8天。上訴人主張上開
09 合計66天【計算式：50天+(8天x2)】工期應予展延，自屬合
10 理。

11 六、另系爭建案之消防設計圖說於上訴人開工前業經臺南市政府
12 消防局（下稱消防局）以106年10月26日南市消預字第10600
13 22199號核准施工安裝，上訴人才依圖施工，係因消防局嗣
14 後又以圖說與法規不符為由，要求上訴人修改；因消防設計
15 圖說本已審核通過，上訴人於112年3、4月間與消防局溝
16 通，消防局於112年5月26日召開內部會議，仍決議要求上訴
17 人辦理設計圖面變更，導致上訴人無法按原圖施作，而遲至
18 112年10月3日始取得消防核可函，延誤工期60天，此延誤自
19 非可歸責於上訴人。

20 七、系爭契約第12條第2項之約定，為損害賠償總額預定性質，
21 衡酌系爭預售屋面積28.52坪，被上訴人以每坪201,000元購
22 買，113年系爭預售屋所坐落大樓其實價登錄每坪平均單價3
23 05,000元，被上訴人已受有2,966,680元之利益，顯見被上
24 訴人實際上並無損害，原判決猶認被上訴人得請求違約金24
25 9,058元，金額誠實過高，應依民法第252條規定將違約金酌
26 減至0元。

27 八、系爭契約係締結於新冠疫情發生之前，新冠疫情遍及全國且
28 持續將近4年時間，影響層面之廣，自非系爭契約締結當時
29 得以先前經驗所能預料，是若本件仍強按系爭契約第12條第
30 1項約定以111年12月31日為取得使用執照期限，不履行時即
31 要求上訴人依約負全部之給付遲延利息責任，對上訴人顯失

01 公平，上訴人主張依民法第227條之2第1項規定，應減少上
02 訴人給付遲延利息之金額。

03 參、原審判決上訴人應給付被上訴人249,058元，並駁回被上訴
04 人其餘之訴。被上訴人就其敗訴部分並未上訴，上訴人就其
05 敗訴部分提起上訴，並聲明：原判決不利於上訴人部分廢
06 棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人
07 答辯聲明：上訴駁回。

08 肆、兩造不爭執之事實：

09 一、被上訴人於108年2月9日向上訴人購買系爭房地，並於同日
10 簽訂系爭契約。

11 二、系爭契約第5條第1項約定「房屋面積以地政機關登記完竣之
12 面積為準。」，第2項約定「依第3條計算之土地面積、主建
13 物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部
14 找補；其超過部分，買方只找補百分之2為限（至多找補不
15 超過百分之2），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土
16 地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積單價
17 （應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算」。系爭房
18 屋出售面積為50.96坪(其中雨遮1.01坪不計價)，登記面積
19 為51.46坪(其中雨遮0.9坪不計價)。依上開約定計算結果，
20 被上訴人就系爭房屋誤差面積應補86,327元予上訴人，上訴
21 人得以該債權，與本件被上訴人請求金額抵銷。

22 三、系爭契約第12條第1項約定「本預售屋之建築工程應在107年
23 1月1日之前開工，111年12月31日之前完成主建物、附屬建
24 物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列
25 情事之一者，得順延：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致
26 賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非
27 可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」。

28 四、系爭房屋係於112年10月17日取得使用執照，距約定完工日
29 期(111年12月31日)已遲延290天。

30 五、被上訴人已繳納系爭房地價款2,321,000元。

31 六、臺南市政府工務局於110年1月13日發布：「本市建築期限之

01 增加，請依下列規定辦理：自99年12月25日至110年1月20日
02 期間領得本市建築執照或雜項執照之建築案……其建築期限
03 增加2年」（即系爭函令）。系爭建案之建築執照可適用系
04 爭函令。

05 七、109年1月21日新冠肺炎於我國境內爆發，臺南市疫情警戒第
06 三級期間自110年5月19日起至110年7月26日，合計69日。

07 八、系爭建案工程自107年1月1日開工至112年10月17日取得使用
08 執照期間止，曾遇4天颱風因此停止上班（108年8月24日、1
09 12年7月27日、112年7月28日、112年9月4日）。

10 伍、得心證之理由：

11 一、系爭契約第12條約定：「一、本預售屋之建築工程應在107
12 年1月1日之前開工，111年12月31日之前完成主建物、附屬
13 建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列
14 情事之一者，得順延：（一）因天災地變等不可抗力之事
15 由，致賣方不能施工者，其停工期間。（二）因政府法令變
16 更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。二、
17 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應
18 按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾
19 期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方
20 同意依違約處罰規定處理。」，為兩造所不爭執，系爭房屋
21 係於112年10月17日取得使用執照，距兩造約定完工日期(11
22 1年12月31日)已遲延290天，亦如前述，被上訴人自得依系
23 爭契約第12條第2項約定，請求上訴人給付遲延利息。

24 二、上訴人主張之順延事由是否符合系爭契約第12條第1項但書
25 之約定？

26 （一）上訴人辯稱依系爭函令內容，自動增加2年的建築期限，
27 則系爭建案之建築期間亦應延長云云，惟查，系爭函令內
28 容係工務局因應新冠肺炎疫情及產業缺工問題，特令自99
29 年12月25日至110年1月20日期間領得臺南市建築執照或雜
30 項執照之建案，且已申報勘驗者，其建築期限增加2年，
31 無須另行申請，但於系爭函令發布前已失效之執照、免申

01 報勘驗之案件或經工務局勒令停工且未經同意復工者，則
02 不適用；嗣將適用範圍延長為111年12月31日前已領得之
03 建築執照及雜項執照且仍為有效者。此為主管建築機關工
04 務局對於發給之建築執照及雜項執照依建築法第53條之規
05 定，所為之建築期限管制措施，因考量疫情影響而通案給
06 予建築施工者相當之行政寬限期間，並無變更私法上權利
07 義務之效力，亦不影響一般私法契約之締約當事人基於契
08 約所應負之權利義務。況所謂施工期限延長2年係有利於
09 承造人即上訴人之行政命令，並非強令上訴人2年內不得
10 施工，自非「因政府法令變更」致其工期受有影響之情
11 形。上訴人以系爭函令主張兩造間之系爭契約所定工期應
12 得予順延，難謂可採。

13 (二)上訴人抗辯遲延完工天數可扣除台南市疫情警戒第三級期
14 間，即自110年5月19日起至110年7月26日，合計69日；行
15 政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第1100300653
16 1號函文指出因疫情三級警戒期間之防疫措施，致影響公
17 共工程之進行，考量個案確有工期展延舉證及認定之困
18 難，如工期仍有部分進行者，展延疫情警戒第三級期間之
19 1/2工期云云，惟查，中央流行疫情指揮中心於第三級疫
20 情警戒期間之疫情指引並非全國一律停工、停班，僅關閉
21 部分場所及限制特定集會、商業行為並禁止一定人數以上
22 之社交活動，建築工地及營造業並非場所當然關閉或被限
23 制之行業，上訴人抗辯系爭建築案工期因疫情受有影響，自
24 應就疫情如何缺工、缺料致不能施作之情事負有證明之
25 責。又觀諸上開函文內容，係行政院公共工程委員會針對
26 各機關招標及履約中之公共工程，依該會於110年6月16日
27 召開之研商會議，洽詢各機關、公會並逐項討論及修正
28 後，制定「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程
29 之展延或停工處理方式」之通案性處理規定，供辦理公共
30 工程招標履約之機關與廠商依循辦理，有該函文1份附卷
31 可憑（見原審卷一第47頁）。是上開函文之適用對象應為

01 「各行政機關招標及履約中之公共工程」，而未涵蓋私法
02 契約之建案工程，自難逕予引為系爭契約工期應予順延之
03 事由或作為計算依據。上訴人雖提出自製之「工期比較
04 表」與「分包廠商確診人員統計表」等件為證（見原審卷
05 一第45至46頁、第109頁），然上開資料並無法得知上訴
06 人所述疫情缺工缺料對其工期之影響為何，而確診人員統
07 計表僅有各分包廠商之人數統計資料，並無各人員具體確
08 診日期及請假期間，又上訴人未曾因施工人員確診而遭行
09 政機關強制停工，尚難認上訴人因疫情缺工、缺料過多而
10 影響其工期。

11 （三）上訴人辯稱因消防局要求上訴人變更原已審核通過之系爭
12 建案消防圖說，影響工期60天，此延誤非可歸責於上訴人
13 云云，惟查，上訴人興建工程本應確保各項圖說合於法
14 規，並取得相應主管機關之核可，以利完工，則其遲至11
15 2年10月3日始取得消防核可函，仍應屬可歸責於上訴人之
16 事由，不得據此主張順延工期。

17 （四）系爭建案工程自107年1月1日開工至112年10月17日取得使
18 用執照期間止，曾遇4天颱風因此停止上班（108年8月24
19 日、112年7月27日、112年7月28日、112年9月4日），業
20 如前述。依系爭契約第12條第1項本文約定，上訴人應於1
21 11年12月31日前取得使用執照，故縱使上訴人得主張展延
22 工期，亦僅以107年1月1日開工後迄111年12月31日止之期
23 間所發生合於系爭契約第12條第1項但書事由者，或於展
24 延之工期又發生前開事由者，始得展延或再度展延，故上
25 訴人主張108年8月24日該日因颱風影響而停止上班，合於
26 系爭契約第12條第1項但書第1款因天災致上訴人不能施
27 工，得予順延工期1日，應屬可採，依此上訴人得順延至1
28 12年1月1日前完工取得使用執照。至其餘3日颱風天，均
29 發生於原定期限（111年12月31日）與前揭展延期限（112
30 年1月1日）之後，當無展延工期可言。

31 （五）上訴人抗辯因下雨影響工期81天云云，惟查，下雨是否影

01 響施工，本應參諸工程特性及工作內容，依工項性質及施
02 工時之客觀環境分別判斷，如室內工項未必受到天候因素
03 影響，並非得以特定時間內之降雨量一概而論，尚待上訴
04 人就受影響工項及不能施作之日數逐一證明，然上訴人並
05 未提出所述下雨日期確實影響上訴人施工之證明，上訴人
06 以下雨為由主張順延工期，難認可採。

07 (六) 綜上，系爭建案之工期依系爭契約約定應予順延1天至112
08 年1月1日。

09 三、系爭建案依兩造約定本應於111年12月31日前完工取得使用
10 執照，上訴人於112年10月17日始取得使用執照，距約定完
11 工日期(111年12月31日)已遲延290天。因108年8月24日颱風
12 得予順延完工日期1日至112年1月1日，均業如前述，堪認上
13 訴人已逾期完工289天。被上訴人已繳納系爭房地價款2,32
14 1,000元，已如前述，依系爭契約第12條第2項之約定，被上
15 訴人得請求上訴人給付按被上訴人已繳房地價款2,321,000
16 元依每日單利萬分之5計算之遲延利息為335,385元【計算
17 式：2,321,000元 \times 5/10000 \times 289日=335,385元，元以下四捨
18 五入】。

19 四、按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
20 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
21 原有之效果，為民法第227條之2第1項所明定。上開法條旨
22 在規範契約成立後，有訂約當時不可預料之情事發生時，經
23 由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損
24 失。查上訴人抗辯因新冠肺炎疫情之影響應順延工期部分並
25 無理由，已如前述，則上訴人復以疫情之情事變更為據請求
26 減少其違約給付，難認可採。

27 五、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
28 252條固有明文。惟違約金之約定，為當事人契約自由、私
29 法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意
30 願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀
31 因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張

01 並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之
02 規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至
03 相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約
04 定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高
05 法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。本院審酌系爭
06 契約係由上訴人所預先制定，並自行記載賣方相關遲延責任
07 之條款後予被上訴人即一般消費者簽署之契約，上訴人身為
08 社會經濟及履約能力較強之一方，其違約自應受其所自行擬
09 定之違約金條款拘束。又本件違約金（遲延利息）以「每逾
10 1日按已繳房地價款萬分之5」之方式計算，與內政部公布之
11 預售屋買賣定型化契約範本記載相同，可認此違約金之約
12 定，係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企
13 業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民
14 消費之安全等目的，本於其專業所定之計算方式，已屬主管
15 機關所定之最低下限，是難認本件違約金有何過高的情事。
16 至上訴人抗辯被上訴人受有系爭房地漲價之利益，純係市場
17 供需法則導致之價格變動，並非因上訴人逾期完工受有之利
18 益，殊不得作為核減之事由，上訴人上開抗辯，尚難憑採。
19 上訴人主張系爭契約約定之違約金過高，要求酌減，洵屬無
20 據。

21 六、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。查被上訴人得請求上訴人給付遲延利息335,385
24 元。依系爭契約第5條第1項、第2項約定計算結果，被上訴
25 人就系爭房屋誤差面積應補86,327元予上訴人，上訴人得以
26 該債權，與本件被上訴人請求金額抵銷，均業如前述，經抵
27 銷後，上訴人尚應給付被上訴人遲延利息249,058元（計算
28 式：335,385元-86,327元=249,058元）。

29 陸、綜上所述，被上訴人依系爭契約第12條第2項約定，請求上
30 訴人給付249,058元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
31 求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴

01 人敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分
02 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

03 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 捌、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
07 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

09 民事第三庭 審判長法官 林勳煜

10 法官 蔡雅惠

11 法官 蘇正賢

12 以上正本係照原本作成。

13 本判決不得上訴。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

15 書記官 林容淑