

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度簡上字第134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 陳永欽

訴訟代理人 王清梅

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於民國114年3月7日本院臺南簡易庭113年度南簡字第1025號第一審簡易判決提起上訴，經本院於民國115年5月11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

一、被上訴人於原審起訴主張及於本院陳述略以：

（一）被上訴人前於民國109年1月2日與上訴人簽訂土地房屋預售買賣契約書（下稱系爭契約書），向上訴人購買位於臺南市安平區「聯上海棠」大廈建案（下稱系爭建案）編號B6棟24樓預售屋房地即如附表所示之土地、建物（下稱系爭房屋，與前開土地合稱為系爭房地）及地下B3層119號車位。依系爭契約書第12條第1項、第2項約定，系爭建案應在107年1月1日前開工，111年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；賣方即上訴人如逾期未取得使用執照，每逾1日應按被上訴人已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息（違約金性質）予買方即被上訴人。詎上訴人遲至112年10月17日取得使用執照，延遲290日，斯時被上訴人已繳納房地價款新臺幣（下同）1,827,000元，爰依系爭契約書第12條第2項，請求上訴人給付逾期違約金264,915元【計算式：

01 1,827,000元×萬分之5×290日=264,915元】。

02 (二) 公共工程之當事人係政府機關，政府機關因應疫情自有其
03 考量，但不代表私人不能施工。契約有明定若要找補，係
04 要在交屋時即明確告知，但上訴人在交屋時就知道坪數有
05 增加，也有口頭表示不用找補，所有住戶都知道也都沒有
06 找補等語。

07 二、上訴人於原審答辯及於本院陳述略以：

08 (一) 對於被上訴人主張兩造簽訂系爭契約書，依系爭契約書第
09 12條第1項約定上訴人應於111年12月31日前取得使用執
10 照，嗣系爭建案至112年10月17日取得使用執照，逾約定
11 期限290日，被上訴人已繳納房地價款1,827,000元乙節不
12 爭執。惟因系爭建案施工期間適逢新冠病毒疫情肆虐，全
13 球多處封城，原物料運輸不易、商品生產製造期程遲延，
14 全球供應鏈大亂，此應屬系爭契約書第12條第1項但書第1
15 款「天災」之不可抗力事由，我國於110年5月19日防疫警
16 戒等級提升至第三級警戒，陸續發展強制隔離等防疫措施，
17 營建業面臨供應斷鏈、減產及缺工問題，致系爭建案
18 進度推遲，應屬但書第2款「政府法令變更」之事由。嗣
19 臺南市政府工務局（下稱工務局）為因應疫情以行政命令
20 延長建築施工期限2年，可知主管機關亦認建造業受影響
21 之期間為2年，系爭契約書約定上訴人應於111年12月31日
22 前取得使用執照，上訴人仍在延長2年內之112年10月17日
23 取得使用執照。易言之，工務局為因應新冠疫情，以110
24 年1月13日南市工管一字第1100114893號函、110年1月13
25 日南市工管一字第1090461286A號令、110年6月18日南市
26 工管一字第1100684845號令、111年7月25日南市工管一字
27 第1110785586號令（下合稱系爭函令）延長施工期限2
28 年，且依工務局111年7月25日南市工管一字第1110785586
29 號令所示，110年6月18日南市工管一字第1100684845號令
30 之適用範圍延長為111年12月31日前已領得之建造執照及
31 雜項執照，仍為有效者，可知工務局針對就符合上開期日

01 之前已經取得建造執照之起造人，均自動增加其2年建築
02 期限，亦未再加入其他要件或條件，屬一般性、普遍性的
03 建築期限延長。是系爭建案於104年8月24日取得建造執
04 照，符合系爭函令之適用範圍。系爭建案之開工日為105
05 年8月9日，原定於111年12月31日前完成主、附屬建物及
06 必要設施，建築期間原為2,335天，因系爭函令之效力使
07 該核定發生延長2年之效果，則前開建築期間之期限應延
08 長為3,065天，較原期間增加0.31倍。自109年1月21日疫
09 情爆發後至系爭建案原應取得使用執照之111年12月31
10 日，尚有1,075日，倘依前揭建築期限整體延長0.31倍為
11 基礎，調整後為1,408日（1,075日×1.31），上訴人在原
12 定期限後333日之內取得使用執照，即難謂有違反系爭契
13 約書第12條第2項之情事。

14 （二）依行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第110030
15 06531號函檢附之「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響
16 公共工程之展延或停工處理方式」，第三級警戒期間（自
17 110年5月19日起至110年7月26日止共69天）延長工期以0.
18 5計，共35日，非第三級警戒期間（自110年7月27日起至1
19 12年4月30日止共643天）延長工期以0.15計，共96日，以
20 上合計為131日；又行政院公共工程委員會上揭函令及該
21 委員會制定之「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共
22 工程之展延或停工處理方式」，固僅針對公共工程，但同
23 受疫情之影響，僅允許公共工程得無庸舉證即可展延工
24 期，卻不准私人工程得展延，實有違社會公平正義；又臺
25 南市政府及所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算注意事
26 項，固僅對該府及所屬各機關學校發生效力，但同受疫情
27 之影響，僅允許地方政府之公共工程得展延，卻不准私人
28 工程得展延，同樣有違社會公平正義。

29 （三）另依臺南市政府及所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算
30 注意事項第5條第1項第3款第6目、第2項第1款、第2款規
31 定，臺南市政府發布之停止上班日不計工作天；24小時累

01 積雨量達50毫米以上，且其中至少1小時雨量達15毫米以
02 上，工期展延1天；24小時累積雨量達130毫米以上，當日
03 及隔天工期展延2天。系爭建案自107年1月1日開工至112
04 年10月17日取得使用執照，臺南市因颱風停止上班共4
05 天，臺南市安平區24小時累積雨量在50毫米以上130毫米
06 以下者有53天，扣除第三級警戒期間3天，此部分為50
07 天，24小時累積雨量達130毫米以上者有9天，扣除颱風天
08 1天，此部分為8天，合計有66天【計算式：50天+（8天×
09 2）=66天】工期應予展延。

10 （四）系爭建案之消防圖說於開工前業經臺南市政府消防局審核
11 通過，上訴人按圖施作，臺南市政府消防局卻以圖說與法
12 規不符為由，要求上訴人變更圖面並依圖面修改，導致上
13 訴人無法按原定圖說施工而延誤60天，於112年10月3日始
14 取得消防核可函，此延誤非可歸責於上訴人。系爭建案各
15 樓層之水、電管線於澆注混凝土前應先埋設，惟承購戶有
16 173戶申請客變，其中139戶涉及水、電管線、隔間位置變
17 動，致上訴人需變更設計，每戶影響工期半天計算，因此
18 增加工期70日。

19 （五）退步言之，倘認上訴人應給付遲延利息，實務上有見解肯
20 認SARS疫情之發生，屬契約成立後非當時所得預料之情事
21 變更，得依民法第227條之2第1項之規定，請求變更原有
22 之效果，以調整當事人間之法律關係，使之歸於公平變更
23 減少租金。考量本件預售屋之買賣契約締結在新冠疫情之
24 前，而新冠疫情疫區遍及全國，持續時間達4年，較SARS
25 疫情影響層面更廣，自非兩造締結契約當時得以先前之經
26 驗所能預料，強令上訴人於系爭契約書第12條第1項約定
27 期限前取得使用執照，對上訴人顯失公平，應有情事變更
28 原則之適用，上訴人得依民法第227條之2第1項規定，聲
29 請法院減少給付。

30 （六）又系爭契約書第12條雖記載為「遲延利息」，實為「損害
31 賠償總額預定性質之違約金」，被上訴人以每坪183,000

01 元購買系爭房地，而系爭建案於113年實價登錄之每坪單
02 價為305,000元，被上訴人受有5,186,220元之利益，並無
03 損害，爰依民法第252條規定請求本院將違約金酌減至0
04 元。若原判決猶認被上訴人得請求違約金261,261元，金
05 額誠實過高，請本院審酌疫情對於上訴人施工遲延確實有
06 造成影響，將違約金予酌減。

07 (七) 另系爭契約書第5條第2項約定買賣雙方同意於交屋時結算
08 面積誤差之找補，系爭房屋出售面積42.51坪，實際登記
09 面積則為43.22坪，被上訴人應就超出之面積誤差找補上
10 訴人87,347元，而上訴人於交屋時，並未向被上訴人表示
11 願拋棄找補價金之權利或免除被上訴人此部分之債務，且
12 系爭契約書第5條第2項亦未有「雙方若未於交屋時結算，
13 視為均同意拋棄找補權利」之相關約定，是縱上訴人未於
14 交屋時與被上訴人結算找補金額，亦不得據此認定被上訴
15 人已無此債務存在，是就該部分上訴人主張抵銷等語。

16 三、原審判決上訴人應給付被上訴人261,261元及起訴狀繕本送
17 達翌日即113年6月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計
18 算之利息，上訴人不服，提起上訴，並聲明：1、原判決不
19 利於上訴人部分廢棄。2、上開廢棄部分，被上訴人於第一
20 審之訴駁回。被上訴人則聲明：請求駁回上訴。至被上訴人
21 就其敗訴部分並未上訴，該部分已告確定，不在本院審理之
22 範圍內。

23 四、兩造爭執與不爭執之事項：

24 (一) 不爭執事項：

25 以下事實為兩造所不爭執，並有系爭契約書、使用執照、
26 付款明細表、客戶繳款通知書、交屋資料收執表、房屋遷
27 入證明書各1份附卷可參（見本院113年度南司簡調字第60
28 8號卷〈下稱調字卷〉第15至33、37頁；原審卷第183至21
29 0、215至217頁），堪信為真實。

30 1、被上訴人於109年1月2日與上訴人簽訂系爭契約書，向上
31 訴人購買系爭建案編號B6棟24樓預售屋房地即系爭房地及

01 地下B3層119號車位。

02 2、系爭契約書第12條第1款約定：「本預售屋之建築工程應
03 在民國107年01月01日前開工，民國111年12月31日之前完
04 成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得
05 使用執照。但有下列情事之一者，得順延（一）因天災地
06 變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
07 （二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生
08 時，其影響期間。」同條第2款約定：「賣方如逾前款期
09 限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價
10 款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍
11 未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，依違約之處罰
12 規定處理。」

13 3、上訴人於104年8月24日取得建造執照，105年8月9日開
14 工、112年8月3日竣工，112年10月17日取得使用執照，逾
15 約定期限290日，被上訴人當時已繳納房地價款1,827,000
16 元，嗣兩造已於113年3月22日完成交屋程序。

17 （二）爭執事項：

18 1、上訴人主張：系爭建案施工期間經歷新冠肺炎疫情爆發，
19 屬不可抗力之事由，工務局亦考量疫情影響而通案給予建
20 築施工者相當之寬限期間，依系爭函令及系爭契約書第12
21 條第1款但書約定，該款約定之期限得延長2年，若衡量因
22 疫情而延長期限，上訴人逾290日取得使用執照，不發生
23 逾越期限法律效果，有無理由？

24 2、上訴人主張：本件應適用行政院公共工程委員會110年6月
25 18日工程管字第11003006531號函文內容，於疫情三級警
26 戒期間即110年5月19日起至110年7月26日止，共69天，得
27 展延2分之1工期即34.5天；另於非第三級疫情警戒期間即
28 110年7月27日起至112年4月30日止，共643日，系爭建案
29 確實有確診無法出工之人員，依行政院公共工程委員會制
30 訂之「嚴重特殊傳染性肺炎非第三級疫情警戒期間公共工
31 程展延工期或處理方式」，採最低標準以延展0.15日計

01 算，得延展工期96日；另依臺南市政府及所屬各機關學校
02 辦理營繕工程工期核算注意事項及安平區之雨量表，工期
03 應延展66天，有無理由？

04 3、上訴人主張：系爭契約書第12條第2款之約定為損害賠償
05 總額預定性質之違約金，113年系爭建案實價登錄價格已
06 高於被上訴人當初購買價格，原判決認定之違約金金額過
07 高，有無理由？

08 4、上訴人主張依民法第227條之2第1項規定，請求減少上訴
09 人應給付遲延利息之金額，有無理由？

10 5、上訴人主張：系爭房屋出售面積為42.51坪，謄本登記面
11 積為43.22坪，超出0.71坪，依系爭契約書第5條第2款約
12 定，被上訴人應找補87,347元，上訴人主張抵銷，有無理
13 由？

14 五、得心證之理由：

15 (一) 系爭契約書第12條約定：「一、本預售屋之建築工程應在
16 民國107年01月01日之前開工，民國111年12月31日之前完
17 成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得
18 使用執照。但有下列情事之一者，得順延：(一) 因天災
19 地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期
20 間。(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由
21 發生時，其影響期間。二、賣方如逾前款期限未開工或未
22 取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五
23 單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取
24 得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定
25 處理。」等語。

26 (二) 上訴人主張之順延事由是否符合系爭契約書第12條第1款
27 但書之約定？

28 1、上訴人辯稱：本件應依系爭函令內容自動增加2年的建築
29 期限，則系爭建案之建築期間亦應延長云云，惟系爭函令
30 內容係工務局因應新冠肺炎疫情及產業缺工問題，特令自
31 99年12月25日至110年1月20日期間領得臺南市建築執照或

01 雜項執照之建案，且已申報勘驗者，其建築期限增加2
02 年，無須另行申請，但於系爭函令發布前已失效之執照、
03 免申報勘驗之案件或經工務局勒令停工且未經同意復工
04 者，則不適用；嗣將適用範圍延長為111年12月31日前已
05 領得之建築執照及雜項執造且仍為有效者。此為主管建築
06 機關工務局對於發給之建築執照及雜項執照依建築法第53
07 條之規定，所為之建築期限管制措施，因考量疫情影響而
08 通案給予建築施工者相當之行政寬限期間，並無變更私法
09 上權利義務之效力，亦不影響一般私法契約之締約當事人
10 基於契約所應負之權利義務。況所謂施工期限延長2年係
11 有利於承造人即上訴人之行政命令，並非強令上訴人2年
12 內不得施工，自非「因政府法令變更」致其工期受有影響
13 之情形。

14 2、上訴人主張：系爭建案施工期間適逢新冠病毒疫情肆虐，
15 全球多處封城，原物料運輸不易、商品生產製造期程遲
16 延，全球供應鏈大亂，營建業面臨供應斷鏈、減產及缺工
17 問題，致系爭建案進度推遲，是遲延完工天數可扣除臺南
18 市疫情警戒第三級期間，即自110年5月19日起至110年7月
19 26日，合計69日；行政院公共工程委員會110年6月18日工
20 程管字第11003006531號函文指出因疫情三級警戒期間之
21 防疫措施，致影響公共工程之進行，考量個案確有工期展
22 延舉證及認定之困難，如工期仍有部分進行者，展延疫情
23 警戒第三級期間之1/2工期云云，然查中央流行疫情指揮
24 中心於第三級疫情警戒期間之疫情指引並非全國一律停
25 工、停班，僅關閉部分場所及限制特定集會、商業行為並
26 禁止一定人數以上之社交活動，建築工地及營造業並非場
27 所當然關閉或被限制之行業，上訴人辯稱系爭建案工期因
28 疫情受有影響，自應就疫情如何缺工、缺料致不能施作之
29 情事負有證明之責。又觀諸上開函文內容，係行政院公共
30 工程委員會針對各機關招標及履約中之公共工程，依該會
31 於110年6月16日召開之研商會議，洽詢各機關、公會並逐

01 項討論及修正後，制定「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受
02 影響公共工程之展延或停工處理方式」之通案性處理規
03 定，供辦理公共工程招標履約之機關與廠商依循辦理，有
04 該函文1份附卷可憑（見原審卷第77頁）；是上開函文之
05 適用對象應為「各行政機關招標及履約中之公共工程」，
06 而未涵蓋私法契約之建案工程，自難逕予引為系爭契約工
07 期應予順延之事由或作為計算依據。再者，上訴人主張系
08 爭建案工期因疫情受有影響，自應就疫情如何缺工、缺料
09 致不能施作之情事負有證明之責，對此，上訴人雖提出其
10 自製之「工期比較表」、「分包廠商確診人員統計表」各
11 1份為據（見原審卷第57至59、133頁），然上開資料僅能
12 泛知系爭建案之施作情形，且確診人員統計表並未載明每
13 人具體確診或未出工之日期，亦無從推知系爭建案因疫情
14 缺工、缺料受有實際影響即不能施作之期間為何；又再細
15 觀上開工期比較表可見系爭建案在第三級警戒期間即110
16 年5月19日至110年7月26日間仍有繼續施工，甚至非第三
17 級警戒期間即110年7月27日至112年4月30日間部分如「25
18 F頂版結構體」、「PRF結構體」、「RF外牆貼磁磚」、
19 「燈光、鐵件、欄杆玻璃安裝」等工項之實際施作進度甚
20 至有所超前，益徵疫情警戒與施工是否遲延兩者並無必然
21 關聯；況關於備妥興建建物所需材料及僱用足夠之人力施
22 工，乃出賣人於經營上所需具備之資材，除受政府機關管
23 制而無法取得外（例如經主管機關於疫情期間徵用之衛生
24 資材，列為管制品之類），其因市場上價格上漲或供應缺
25 乏而導致之缺料、缺工情事，乃屬籌資興建建物之企業於
26 經營上所需承擔之風險，不能轉嫁予買方承擔，故縱使上
27 訴人因缺乏資材或人工而使興建工程延宕，亦不得作為不
28 計算遲延日數之事由。是據上，上訴人上揭關於系爭契約
29 書所定工期應得予順延之主張，尚難認可採。

30 3、上訴人另主張：因消防局要求上訴人變更原已審核通過之
31 系爭建案消防圖說，影響工期60天，此延誤非可歸責於上

01 訴人云云，然興建系爭建築工程確保各項圖說合於法規，
02 並取得相應主管機關之核可，以利完工乙節，本即屬上訴
03 人之義務，則其遲至112年10月3日始取得消防核可函，仍
04 應屬可歸責於上訴人之事由，不得據此主張順延工期。

05 4、上訴人復主張：因下雨影響工期66天云云，惟查下雨是否
06 影響施工，本應參諸工程特性及工作內容，依工項性質及
07 施工時之客觀環境分別判斷，如室內工項未必受到天候因
08 素影響，並非得以特定時間內之降雨量一概而論，尚待上
09 訴人就受影響工項及不能施作之日數逐一證明，然上訴人
10 並未提出所述下雨日期確實影響上訴人施工之證明，上訴
11 人以下雨為由主張應順延工期，自屬無據。

12 5、上訴人另主張：系爭建築工程自107年1月1日開工至112年
13 10月17日取得使用執照期間止，曾遇4天颱風因此停止上
14 班（108年8月24日、112年7月27日、112年7月28日、112
15 年9月4日），應得順延4日施工期間乙節，為被上訴人所
16 不爭執（見原審卷第248、264頁），上訴人就該部分主張
17 延長4日工期，自屬可採。

18 6、綜上，上訴人所辯應順延工期之各項事由，除因颱風得順
19 延4日外，均難認屬系爭契約書第12條第1款但書之事由，
20 是系爭建築依約應於111年12月31日前取得使用執照，得
21 順延4日，上訴人遲至112年10月17日取得使用執照，已逾
22 約定之完工期限合計286日之事實，堪為認定。

23 （三）承上，系爭建築完工日期既已遲延286天，是酌以被上訴
24 人已繳納系爭房地價款1,827,000元，業如前述，依系爭
25 契約第12條第2款之約定，被上訴人得請求上訴人給付按
26 被上訴人已繳房地價款1,827,000元依每日單利萬分之5計
27 算之遲延利息為261,261元（計算式：1,827,000元×5/100
28 00×286日=261,261元）。

29 （四）上訴人雖另主張：系爭契約書約定之違約金過高，要求酌
30 減云云，惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
31 數額，民法第252條固有明文。惟違約金之約定，為當事

01 人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已
02 盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損
03 害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主
04 決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失
05 公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有
06 過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義
07 外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以
08 尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第90
09 9號判決意旨參照）。本院審酌系爭契約書係由上訴人所
10 預先制定，並自行記載賣方相關遲延責任之條款後予被上
11 訴人即一般消費者簽署之契約，上訴人身為社會經濟及履
12 約能力較強之一方，其違約自應受其所自行擬定之違約金
13 條款拘束。又本件違約金（遲延利息）以「每逾1日按已
14 繳房地價款萬分之5」之方式計算，與內政部公布之預售
15 屋買賣定型化契約範本記載相同，可認此違約金之約定，
16 係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業
17 經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民
18 消費之安全等目的，本於其專業所定之計算方式，已屬主
19 管機關所定之最低下限，是難認本件違約金約定有何過高
20 的情事。至上訴人固另主張：被上訴人受有系爭房地漲價
21 之利益，並無損害云云，然縱被上訴人受有該漲價之利
22 益，該利益亦係純係市場供需法則導致之價格變動，並非
23 因上訴人逾期完工受有之利益，殊不得作為核減之事由，
24 是要無據上訴人上開辯詞為有利於上訴人判斷之餘地。據
25 上，上訴人上揭主張，要不足採。

26 （五）再按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原
27 有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變
28 更其他原有之效果，為民法第227條之2第1項所明定。上
29 開法條旨在規範契約成立後，有訂約當時不可預料之情事
30 發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及
31 不可預見之損失。查上訴人主張因新冠肺炎疫情之影響應

01 順延工期部分並無理由，已如前述，則上訴人復以疫情之
02 情事變更為據請求減少其違約金給付，難認可採。

03 (六) 上訴人又主張：依據系爭契約書第5條第2款約定買賣雙方
04 同意於交屋時結算面積誤差之找補，被上訴人因系爭房屋
05 實際出售面積超過系爭契約書約定面積，依約應找補上訴
06 人87,347元，爰依民法第334條第1項規定請求與上訴人對
07 被上訴人所負之違約金債務互為抵銷云云。然上訴人主
08 張：系爭房屋出售面積為42.51坪，實際登記面積為43.22
09 坪，誤差0.71坪等情，雖經其提出系爭契約書、建物所有
10 權狀影本各1紙為證（見原審卷第185、125頁），並為被
11 上訴人所不爭執，惟被上訴人抗辯：上訴人承辦人員在交
12 屋時曾經表示無庸找補等語，亦據其提出交屋資料收執
13 表、房屋遷入證明書影本各1份在卷可考（見原審卷第17
14 8、215、217頁），其中交屋資料收執表結算上訴人應退
15 款被上訴人65,769元，且明確記載兩造已就「以上款項及
16 文件均已結清點收無誤，並完成交屋手續」等語（見原審
17 卷第215頁）。是參以系爭契約書第16條第1款第3目已約
18 定買方應履行「繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）
19 及完成一切交屋手續」之義務（見原審卷第196至197
20 頁），自應包括系爭契約書第5條第2款約定於交屋時「結
21 算」之找補價款。否則以上訴人自陳在交屋及交付相關文
22 件時即已知悉實際出售面積超過契約約定（見原審卷第26
23 6頁），而上訴人主張被上訴人應找補之價款尚且超過上
24 訴人之退款金額，在未結算被上訴人全部應付價款前退還
25 已收款項，無非徒增上訴人後續履約成本及買賣之價金風
26 險，顯與常情有違。據此，上開交屋資料收執表費用結清
27 欄內之項目，自應列入被上訴人全部「應結算」之價款，
28 該表未於費用欄記載「面積找補價款」乙項，足以推認被
29 上訴人抗辯上訴人曾經同意免除價款找補義務乙節應屬真
30 實。是上訴人又據前詞主張抵銷，自難認有憑。

31 (七) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，

01 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
02 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
03 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債
04 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
05 之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
06 法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、
07 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件被上訴
08 人請求上訴人給付逾期違約金之債務，係無確定期限之給
09 付，上訴人在受被上訴人催告而未為給付時，始負遲延責
10 任。又本件起訴狀繕本於113年6月3日送達上訴人，有送
11 達證書1紙在卷可憑（見調字卷第53頁），即應以該起訴
12 狀繕本之送達，認定發生催告效力。是被上訴人另請求自
13 113年6月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
14 息，自屬有理。

15 六、綜上所述，被上訴人依系爭契約書第12條第2款約定，請求
16 上訴人給付261,261元及自113年6月4日起至清償日止，按週
17 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範
18 圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，
19 為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決
20 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 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
25 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日

27 民事第三庭 審判長法官 蘇正賢

28 法官 林勳煜

29 法官 王參和

30 以上正本係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

03 附表：

04

編號	土地地號、建物建號	應有部分比例
1	臺南市○○區○○段000地號土地	100,000分之266 (地下車位部分 占100,000分之40)
2	臺南市○○區○○段0000○號建物(門牌號碼臺南市○○區○○路000號24樓之6)	全部