

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度簡上字第137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 張芝惠

上列當事人間給付遲延利息事件，上訴人對於民國114年2月26日本院臺南簡易庭113年度南簡字第720號第一審簡易判決提起上訴，經本院於民國114年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決命上訴人給付被上訴人逾新臺幣32萬8,564元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之23，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴及於本院主張：

- (一) 被上訴人於民國108年9月13日向上訴人購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地及其上之「聯上海棠」建案（下稱系爭工程）即門牌號碼臺南市○○區○○路000號22樓之1之房屋（下稱系爭房屋，並與上開土地合稱系爭房地），兩造並於同日簽訂土地/房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），依系爭契約第12條第1項本文之約定，上訴人應於111年12月31日前取得系爭房屋之使用執照，然上訴人遲至112年10月17日始取得使用執照，已較系爭契約約定之期限延遲290日，且無系爭契約第12條第1項但書各款所列不可抗力或非可歸責於上訴人之事由致不能施工，故上訴人應依系爭契約第12條第2項之約定，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

01 上訴人。又被上訴人迄使用執照取得日112年10月17日
02 止，已繳納房地價款新臺幣（下同）297萬元（被上訴人
03 於原審起訴時主張已繳納房地價款為299萬元，嗣於原審1
04 13年8月1日言詞辯論期日對於上訴人抗辯「已繳納房地價
05 款為297萬元」一事並不爭執），是上訴人應給付遲延利
06 息43萬3,550元（計算式：299萬元×5/10000×290日）。

07 （二）上訴人是否因新冠肺炎疫情影響致缺工、缺料，僅提供施
08 工日誌、工期比較表及分包廠商確診人員統計表為證，然
09 無法得知對工期之影響為何，且上訴人亦未舉證其無從取
10 得其他同等級、規格建材之物料，而有不能施工之情形，
11 況上訴人於新冠肺炎疫情開始前即已遲延85日，迨至112
12 年10月17日疫情趨緩仍未見遲延改善，可見無論有無新冠
13 肺炎疫情，均有遲延施工之情形；又臺南市政府工務局所
14 發布展延建築期限之行政命令，僅屬行政管理措施，與系
15 爭房屋使用執照之取得期限無涉，亦未涉及民法上私權契
16 約訂定或延長契約之規定，非屬系爭契約第12條第1項第2
17 款因政府法令變更得順延使用執照取得期限之事由；而行
18 政院公共工程委員會（下稱工程會）110年6月18日函文固
19 有提供通案性展延或停工之處理方式，惟工程會函文適用
20 對象應為「各行政機關招標及履約中之公共工程」，並未
21 涵蓋私法契約；此外，縱認系爭工程之工期得因颱風假而
22 順延，亦僅得以系爭工程於107年1月1日開工之日起至系
23 爭契約第12條第1項約定取得使用執照之期限111年12月31
24 日止，或於展延之工期內又發生颱風假之日數，始得展延
25 或再度展延。

26 （三）又臺南市政府及所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算注
27 意事項（下稱系爭注意事項）僅係臺南市政府為統一辦理
28 該府及所屬各機關學校營繕工程之工期核算，特別訂定之
29 注意事項，僅對該府及所屬各機關學校發生效力，無從拘
30 束私人契約，自難據此即認如雨量達系爭注意事項之標準
31 即得展延系爭工程一定比例之工期，且下雨時仍可施作不

01 受天候影響(如室內施工)之項目；上訴人施作系爭工程
02 本應確保各項圖說合於法規，並取得主管機關之核可，以
03 利完工，是上訴人遲至112年10月3日始取得消防核可函，
04 仍屬可歸責於上訴人之事由，而客變部分，被上訴人並未
05 申請，且依系爭契約第13條之約定，上訴人本有權決定是
06 否提供客戶變更設計，上訴人既同意買方變更設計，自應
07 通盤考量客戶變更設計可能影響系爭工程之工期，以此妥
08 善約定系爭工程之完工期限，故上訴人抗辯系爭工程因新
09 冠肺炎疫情之影響，致上訴人遲延取得使用執照等語，並
10 無理由，是上訴人抗辯有民法第227條之2第1項情事變更
11 原則之適用，亦無理由。

12 (四) 如本院認被上訴人請求遲延利息之性質為違約金，因上訴
13 人遲延交屋並未為任何通知，使被上訴人得以事前準備，
14 致被上訴人必須繼續在外租屋，每月須支出租金2萬5,000
15 元，是並無酌減違約金之必要，且被上訴人並未出售系爭
16 房地，無從獲取買賣價金與現今市價之價差，被上訴人並
17 未因此獲有任何價差收益；另外，系爭房屋登記面積60.9
18 7坪雖較出售面積60.42坪多，然兩造於點交時，上訴人已
19 無異議將超過之面積0.55坪贈與被上訴人，並完成交屋手
20 續，可證找補金額當時已確認並結算完畢，故上訴人以其
21 對被上訴人有找補債權10萬0,601元並主張抵銷，並無理
22 由。爰依系爭契約第12條第2項之約定，提起本件訴訟等
23 語。並於原審聲明：1.上訴人應給付被上訴人43萬3,550
24 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
25 5%計算之利息。

26 二、上訴人則以：

27 (一) 上訴人施作系爭工程期間之108年年底起，因新冠肺炎疫
28 情肆虐全球，全球多處封城，致原物料運輸不易、商品生
29 產製造之期程遲延，此乃眾所週知之事實，臺南市政府工
30 務局為因應疫情，以行政命令規定自99年12月25日起至11
31 1年12月31日止已領得臺南市建築執照之建築案者，增加

01 其建築施工期限2年，且無須另行申請，雖臺南市政府工
02 務局僅規定建造執照之建築期限增加2年，惟使用執照係
03 在建築完工後才能申請，則取得使用執照之約定期限，自
04 隨建造執照之建築期限向後延期2年，屬一般性、普遍性
05 之建築期限延長，且依工程會函文之內容，上訴人亦得主
06 張影響施工期間為131天，如僅允許公共工程得依工程會
07 函文無庸舉證即可展延工期，而不許私人工程展延，顯有
08 違社會公平正義。而因政府對於疫情採取高度強制管制之
09 通報確診、強制隔離等防疫措施，系爭房屋所屬大樓興建
10 期間共有672位廠商人員確診，符合系爭契約第12條第1項
11 第2款「政府法令變更」之事由。

12 (二) 又依系爭注意事項之規定，系爭工程因豪雨得展延之工期
13 合計應為66日；而系爭工程之消防圖說雖於開工前經臺南
14 市政府消防局審核通過，惟臺南市政府消防局嗣以系爭工
15 程之消防圖說與法規不符為由要求上訴人修改，致上訴人
16 無法按圖施作並延誤工期60日，且「聯上海棠」建案之承
17 購戶中，有173戶申請客戶變更設計，共計影響工期70
18 日；另系爭契約之簽立日期，早於新冠疫情之發生，對比
19 92年間發生之SARS病毒疫情，持續期間僅約1年，主要疫
20 區並遍及全國，實務上亦多肯認SARS病毒疫情之發生，屬
21 契約成立後非當時所得預料之情事變更，故如本院認上訴
22 人應給付被上訴人遲延利息，上訴人應得依民法第227條
23 之2第1項規定，主張減少上訴人應給付之遲延利息金額；
24 再者，被上訴人當初係以每坪20萬5,000元之單價購買系
25 爭房地（面積60.42坪），惟「聯上海棠」建案大樓113年
26 之實價登錄價格平均為每坪30萬5,000元，可見被上訴人
27 不僅並無損害，反而受有604萬2,000元之利益，故應依民
28 法第252條之規定酌減被上訴人請求之金額為0元。

29 (三) 另系爭房屋出售面積僅60.42坪，惟登記面積增至60.97
30 坪，而上訴人亦未口頭向被上訴人承諾將超過系爭契約記
31 載之面積贈與被上訴人，亦未拋棄系爭契約第5條第2項約

01 定之請求權，是依系爭契約第5條第2項約定，被上訴人應
02 找補上訴人面積差額10萬0,601元，上訴人並主張與被上
03 訴人得請求之金額抵銷等語資為抗辯。

04 三、原審為被上訴人部分勝訴、部分敗訴之判決，即判命：上訴
05 人應給付被上訴人42萬9,165元，及自113年5月24日起至清
06 償日止，按週年利率5%計算之利息，並就被上訴人勝訴部分
07 依職權為假執行之宣告，而駁回被上訴人其餘之訴。上訴人
08 就原判決對其不利部分不服，提起上訴，上訴聲明為：(一)原
09 判決不利上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第
10 一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（被上訴人
11 就其敗訴部分，並未提起上訴，此部分非本院裁判範圍，下
12 不贅述）。

13 四、兩造不爭執事項（見本院卷第118至119頁）：

14 (一) 被上訴人於108年9月13日向上訴人購買系爭房地，兩造簽
15 立系爭契約，系爭房屋之出售面積為約60.42坪（原證
16 一，見原審卷第17至62頁）。

17 (二) 系爭房屋之登記總面積為60.97坪。

18 (三) 兩造對於系爭契約之形式上真正不爭執。

19 (四) 系爭房屋於112年10月17日取得使用執照，延遲290天。

20 (五) 被上訴人至系爭房屋取得使用執照之112年10月17日止，
21 已繳納房地價款297萬元（見原審卷第143頁）。

22 (六) 臺南市政府工務局於110年1月13日以南市工管一字第1100
23 114893號函、於110年1月13日以南市工管一字第10904612
24 86A號令、於110年6月18日以南市工管一字第1100684845
25 號令、於111年7月25日以南市工管一字第1110785586號
26 令，允許99年12月25日至111年12月31日期間已領得該市
27 建築執照之建築案者，增加其建築施工期限2年，且無須
28 另行申請（被證一，見原審卷第131至137頁）。

29 (七) 109年1月21日新冠肺炎於我國境內爆發（中央流行疫情指
30 揮中心該日宣布臺灣確診首例境外移入個案），臺南市疫
31 情警戒第三級期間自110年5月19日起至110年7月26日，合

01 計69日；非第三級期間自110年7月27日起至112年4月30日
02 止，合計643天（110年5月19日中央流行疫情指揮中心將
03 新冠肺炎第三級警戒範圍擴大至全國，110年7月23日中央
04 流行疫情指揮中心宣布全國三級警戒於110年7月27日起調
05 降至二級警戒）。

06 （八）系爭房屋自107年1月1日開工至112年10月17日取得使用執
07 照期間止，曾遇4日颱風因此停止上班（即108年8月24
08 日、112年7月27日、112年7月28日、112年9月4日）。

09 五、兩造爭執事項（見本院卷第119頁）：

10 （一）被上訴人依系爭契約第12條第1項約定請求上訴人給付42
11 萬9,165元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
12 週年利率5%計算之利息，有無理由？

13 （二）承上，是否有違約金過高情事？

14 （三）上訴人抗辯依系爭契約第5條第2項之約定，因系爭房屋登
15 記面積大於系爭契約所約定之出售面積，被上訴人應找補
16 上訴人10萬0,601元，並主張與被上訴人請求之金額抵
17 銷，有無理由？

18 六、得心證之理由：

19 （一）兩造間之系爭契約第12條開工及取得使用執照期限第1項
20 約定：「本預售屋之建築工程應在107年1月1日之前開
21 工，111年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執
22 照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一
23 者，得順延：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方
24 （即被告）不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更
25 或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」、
26 第2項前段約定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使
27 用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計
28 算遲延利息予買方。…」（見原審卷第22至23頁），可
29 知系爭契約業已明定除有系爭契約第12條第1項但書情形
30 者，得順延取得使用執照外，上訴人需於111年12月31日
31 前取得使用執照，而上訴人遲至112年10月17日始取得使

01 用執照一節，為兩造所不爭執，則就符合但書之有利事
02 實，依民事訴訟法第277條本文規定，即應由上訴人負舉
03 證責任。經查：

- 04 1.上訴人抗辯108年8月24日、112年7月27日、112年7月28
05 日、112年9月4日為颱風天，經臺南市政府發布停止上
06 班，故得展延4日工期等語，惟依系爭契約第12條第1項本
07 文之約定，上訴人應於111年12月31日前取得使用執照，
08 故縱使上訴人得主張展延工期，亦僅以107年1月1日開工
09 後迄111年12月31日止之期間所發生合於系爭契約第12條
10 第1項但書約定之事由者，或於展延之工期又發生前開事
11 由者，始得展延或再度展延，故上訴人抗辯108年8月24日
12 該日因颱風影響而停止上班，合於因天災之事由，致上訴
13 人不能施工，應屬可採；然其餘3日，均已於原訂取得使
14 用執照之111年12月31日後，當無所謂展延工期之可言。
- 15 2.上訴人又抗辯得依系爭注意事項第五點(四)(一)(二)關於雨量之
16 規定展延工期，並提出系爭注意事項、雨量資料為證（見
17 原審卷第189至203頁），然此為政府機關與廠商間之關
18 係，系爭契約既未明文約定累積達一定雨量（但未達停止
19 上班）得作為展延工期之事由，系爭注意事項之規定自不
20 得拘束被上訴人，是上訴人此部分抗辯，並無可採。
- 21 3.上訴人另抗辯臺南市政府工務局因應新冠疫情，發布行政
22 命令，明定建築期限增加2年，且新冠病毒屬天災，施工
23 期間確診人數達672人，並因政府採高強度管制之防疫措施，
24 符合政府法令變更之事由，況且有多數住戶申請客
25 變，亦導致延遲取得使用執照，而消防圖說於開工前本經
26 臺南市政府消防局審核通過，嗣又遭要求修改，此部分延
27 誤60日，上訴人延遲取得使用執照應合於系爭契約第12條
28 第1項但書之事由，並提出臺南市政府工務局110年1月13
29 日函、令、110年6月18日、111年7月25日令、工期比較
30 表、工程會函、因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共
31 工程之展延或停工處理方式、嚴重特殊傳染性肺炎非第三

01 級疫情警戒期間公共工程展延工期或停工處理方式、客變
02 資料及確診人員統計表為證（見原審卷第131至137、151
03 至153、181至187、205至217、251頁），惟臺南市政府工
04 務局所發布建造執照施工期間增加2年部分，是政府機關
05 通案就其所職掌業務所發布之命令，但各建案之施工情形
06 不同，自難逕以該命令之內容拘束被上訴人，且是否提供
07 客變服務，上訴人有權決定，上訴人亦不能據此主張其因
08 多數預售屋買受人有客變之需求導致延遲取得使用執照即
09 免負系爭契約之責任；且上訴人亦非因施工人員有確診而
10 被強制要求停工，而新冠肺炎疫情期間政府亦未強制建案
11 停工，上訴人提出之確診人員統計表亦僅能證明確診之人
12 數而已，尚難使本院形成因確診人數過多致影響使用執照
13 取得之心證，再者，上訴人抗辯消防圖說核可後又遭臺南
14 市政府消防局要求修改，然發生之期間係於112年間，為
15 上訴人於原審書狀自承（見原審卷第177頁），已在原訂
16 取得使用執照時間之後，自無展延工期之可言，故上訴人
17 上開抗辯，均不可採。

18 （二）契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
19 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
20 他原有之效果。民法第227條之2第1項定有明文。旨在規
21 範契約成立後，有訂約當時不可預料之情事發生時，經由
22 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
23 失，故以有非契約成立當時所得預料之情事變更為其要件
24 之一。經查，上訴人所抗辯因新冠疫情之影響致其遲延取
25 得使用執照部分，除颱風假1日得予展延外，其餘事由均
26 經本院認定為不可採，業如前述，自難認有何訂約當時不
27 可預料之情事發生，即無上開規定之適用；而上訴人原應
28 於111年12月31日前取得使用執照，然至112年10月17日始
29 取得使用執照，遲延290日，再扣除本院認定之颱風假1
30 日，則被上訴人主張上訴人遲延289日始取得使用執照，
31 應屬有據。而被上訴人已繳納系爭房地價款為297萬元，

01 依系爭契約第12條第2項之約定，被上訴人得請求上訴人
02 給付按被上訴人已繳房地價款297萬元依每日單利萬分之5
03 計算之遲延利息為42萬9,165元（計算式：297萬元×5/100
04 00×289日）。

05 （三）約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
06 252條固有明文。惟違約金之約定，為當事人契約自由、
07 私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約
08 之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等
09 主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非
10 債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院
11 得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及
12 應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均
13 應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契
14 約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨
15 參照）。本院審酌系爭契約係由上訴人所預先制定，並自
16 行記載賣方相關遲延責任之條款後予被上訴人即一般消費
17 者簽署之契約，上訴人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條款拘束，且本
19 件違約金（遲延利息）以「每逾1日按已繳房地價款萬分
20 之5」之方式計算，與內政部公布之預售屋買賣定型化契
21 約範本記載相同，可認此違約金之約定，係經主管機關斟
22 酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者
23 間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目
24 的，本於其專業所定之計算方式，已屬主管機關所定之最
25 低下限，是難認本件違約金有何過高之情事。至上訴人抗
26 辯被上訴人受有系爭房地漲價之利益，此純係市場供需法
27 則導致之價格變動，並非因上訴人逾期完工被上訴人所受
28 有之利益，自不得作為核減之事由，故上訴人抗辯系爭契
29 約約定之違約金過高而要求酌減，並不可採。

30 （四）二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
31 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條第1

01 項本文定有明文。本件上訴人抗辯其出售予被上訴人之系
02 爭房屋面積為60.42坪，但最後實際登記面積為60.97坪，
03 被上訴人應找補面積差額10萬0,601元，並提出面積差異
04 表、契約內容及所有權狀影本為證（見原審卷第237至243
05 頁），經查，系爭契約第5條第2項約定：「....；其超過
06 部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之
07 二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建
08 物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價
09 （應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。」，可
10 知兩造於系爭契約業已約定如有超出之面積於交屋之時點
11 結算，堪認被上訴人對上訴人因面積誤差所應找補上訴人
12 之債務已屆清償期，而被上訴人亦未舉證上訴人已拋棄系
13 爭契約約定之登記面積差額找補價款之債權，或有贈與登
14 記面積差額予被上訴人之意，則上訴人應得請求被上訴人
15 給付找補房屋面積差額價款，是兩造既互負有給付遲延利
16 息、給付找補價金之債務，且債務種類相同均屬金錢之
17 債，並均已屆清償期，合於抵銷適狀，上訴人所為抵銷抗
18 辯，應屬有據，經抵銷後，被上訴人得請求上訴人給付之
19 金額為32萬8,564元（計算式：289日遲延利息42萬9,165
20 元一面積差額找補價款10萬0,601元）。

21 七、綜上所述，被上訴人依系爭契約第12條第2項約定，請求上
22 訴人給付32萬8,564元，及自113年5月24日起至清償日止，
23 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍
24 之請求，則無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部
25 分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決
26 此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰將原判決此部分改判
27 如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗
28 訴之判決，並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
29 予廢棄，為無理由，應駁回此部分上訴。

30 八、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
31 據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此

01 敘明。

02 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
03 主文。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
05 民事第二庭 審判長法官 施介元

06 法官 楊亞臻

07 法官 丁婉容

08 以上正本係照原本作成。

09 不得上訴。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
11 書記官 康紀媛