

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1078號

原告 余佳玲
被告 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

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國113年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣133,807元，及自民國113年6月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,440元由被告負擔，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告以新臺幣133,807元為原告預供擔保，得免為假執行。

理 由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求被告給付新臺幣（下同）142,290元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；嗣將請求之金額減縮為134,270元（本院卷第149頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭法文尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國107年6月15日向被告購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地上「聯上海棠」大廈（下稱系爭大廈）編號D8棟19樓房屋（建成後門牌號碼為臺南市○○區○○路000號19樓之8，下稱系爭房屋）及其所屬基地（與

01 系爭房屋合稱為系爭房地），雙方並簽訂土地房屋預售買賣
02 契約書（下稱系爭契約）。依系爭契約第12條第1項本文約
03 定，被告應於107年1月1日前開工，111年12月31日前完成系
04 爭大廈之主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並
05 取得使用執照；同條第2項則約定，如被告逾期取得使用執
06 照，每逾1日應按原告已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延
07 利息予原告。因被告遲至112年10月17日始取得使用執照，
08 延遲290日，原告自得依系爭契約第12條第2項約定，請求被
09 告給付遲延利息新臺幣（下同）134,270元（計算式：遲延
10 天數290日×原告於112年10月17日時已繳房地價款926,000元
11 ×萬分之5=134,270元）等語。並聲明：被告應給付原告13
12 4,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
13 利率百分之5計算之利息。

14 二、被告則以：

15 (一)對於原告主張被告於112年10月17日取得使用執照，逾系爭
16 契約第12條第1項本文約定之111年12月31日期限290日乙節
17 不爭執，然該契約同條項但書明定兩款期限順延事由：「(一)
18 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工
19 期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生
20 時，其影響期間」，而被告於興建系爭大廈期間因逢下列因
21 素影響工期，均合於前揭但書之期限順延事由，故被告於11
22 2年10月17日取得使用執照並無遲延，原告依系爭契約第12
23 條第2項約定請求被告給付遲延利息即屬無據：

24 1.108年底起因Covid-19疫情肆虐全球，多處封城，致原物料
25 運輸不易、商品生產製造期程遲延，全球供應鏈大亂，我國
26 政府採取各種防疫警戒措施，致使百業缺工，對營建業之影
27 響甚重。臺南市政府工務局（下稱工務局）於110年1月13日
28 發布南市工管字第1090461286A號函令（下稱系爭函令），
29 延長建築施工期限2年，則系爭契約所約定之使用執照取得
30 期限亦應延長2年至113年12月31日，故被告於112年10月17
31 日取得使用執照並無遲延。

01 2.又Covid-19屬不可抗力之「天災」，系爭大廈之完工因我國
02 政府對疫情採取高強度管制政策而推遲，亦有「政府法令變
03 更」之影響，被告自得順延工期。依行政院公共工程委員會
04 110年6月18日工程管字第11003006531號函（下稱系爭公共
05 工程委員會函）內容，第三級警戒自110年5月19日起至110
06 年7月26日止共69天，延長工期以0.5計，共35天，非第三級
07 警戒自110年7月27日至112年4月30日止共643天，延長工期
08 以0.15天計，共96天，合計影響施工期間為131天，得予順
09 延。再依臺南市政府及所屬各機關學校辦理營繕工程工期核
10 算注意事項（下稱系爭注意事項）第5條第1項第3款第6目、
11 第2項第1、2款之規定，臺南市政府發布之停止上班日不計
12 工作天；24小時累積雨量達50毫米以上，且其中至少1小時
13 雨量達15毫米以上，工期展延1天；24小時累積雨量達130毫
14 米以上，當日及隔天工期展延2天。系爭大廈自107年1月1日
15 開工至112年10月17日取得使用執照期間，曾逢108年8月24
16 日、112年7月27日、112年7月28日、112年9月4日，共4天颱
17 風停止上班；系爭大廈所在之臺南市安平區24小時累積雨量
18 在50毫米以上130毫米以下者有53天（107年12天、108年12
19 天、109年7天、110年12天、111年4天、112年6天）；當日
20 雨量達130毫米以上者有9天（107年3天、108年1天、109年2
21 天、110年1天、112年2天），依前揭系爭注意事項之規定，
22 此部分工期應予展延71天【計算式：53天 + (9天×2) = 71
23 天】。另系爭大廈之消防圖說於開工前本經臺南市政府消防
24 局（下稱消防局）審核通過，消防局嗣以圖說與法規不符為
25 由要求被告修改，被告於112年3、4月間與消防局溝通，消
26 防局於112年5月26日召開內部會議仍要求被告修改，導致被
27 告無法按原定圖說施工而延誤60天，於112年10月3日始取得
28 消防核可函，此延誤非可歸責於被告，亦應順延此部分延誤
29 之工期。又系爭大廈各樓層之水、電管線於澆注混凝土前應
30 先埋設，因承購戶有173戶申請客變，其中139戶涉及水、電
31 管線、隔間位置變動，致被告需變更設計，以每戶影響工期

01 半天計算，共計影響工期70日。綜上，系爭大廈因疫情影響
02 工期131天、颱風天4天、雨天71天、消防圖審延誤60天、客
03 變增加工期70天，共336天均非可歸責被告事由所致。故被
04 告於112年10月17日取得使用執照，雖逾系爭契約第12條第1
05 項本文約定之111年12月31日期限290日，但計算前揭工期應
06 予順延之336天後，顯然被告毋庸負遲延之責，則原告依系
07 爭契約第12條第2項約定請求被告給付遲延利息即無理由。

08 (二)退步言之，倘認被告應給付遲延利息，考量系爭契約係締結
09 於Covid-19疫情發生之前，該疫情持續期間較諸92年間發生
10 之SARS疫情更久，疫區更廣，影響層面之廣顯非兩造於簽立
11 系爭契約時所得預料，故如仍強按系爭契約第12條第1項本
12 文約定，以111年12月31日為取得使用執照之期限，不履行
13 即要求被告負全部之給付遲延利息責任，對被告顯失公平，
14 請求依民法第227條之2第1項規定，依照情事變更原則請求
15 減少被告應給付之遲延利息金額。又系爭契約第12條第2項
16 約定之「遲延利息」性質上應屬「損害賠償總額預定性質之
17 違約金」，衡酌原告以每坪160,000元購買系爭房地，而系
18 爭大廈於113年實價登錄之每坪單價為305,000元，原告受有
19 3,255,250元之溢價利益【計算式：系爭房地面積22.45坪×
20 (305,000元－160,000元)＝3,255,250元】，猶請求本件1
21 34,270元之違約金實屬過高，被告請求依民法第252條規定
22 將之酌減至0元。另系爭房屋出售面積22.45坪，實際登記面
23 積則為23.07坪，依系爭契約第5條第2項約定，原告應就面
24 積誤差部分找補被告43,326元，被告亦主張以該找補金額與
25 本件原告請求金額相抵銷等語，資為抗辯。

26 (三)並聲明：

27 1.原告之訴駁回。

28 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執之事項為（本院卷第151至152頁）：

30 (一)原告於107年6月15日向被告購買系爭大廈內之系爭房屋及其
31 所屬基地（即系爭房地），雙方並簽訂系爭契約。

01 (二)系爭大廈依系爭契約第12條第1項本文之約定，應於107年1
02 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
03 執照所定之必要設施，並取得使用執照。惟系爭大廈實際
04 係於112年10月17日取得使用執照，逾上開預定完工期限290
05 天。

06 (三)原告於112年10月17日已繳系爭房地價款926,000元，嗣於11
07 2年11月1日再繳納4,000元。

08 (四)工務局於110年1月13日發布系爭函令：「本市建築期限之增
09 加，請依下列規定辦理：自99年12月25日至110年1月20日期
10 間領得本市建築執照或雜項執照之建築案……其建築期限增
11 加2年」（本院卷第29頁）。系爭大廈之建築執照可適用系
12 爭函令。

13 (五)109年1月21日Covid-19於我國境內爆發，臺南市疫情警戒第
14 三級期間自110年5月19日起至110年7月26日，合計69日。

15 (六)系爭大廈工程自107年1月1日開工至112年10月17日取得使用
16 執照期間，曾遇4天颱風假停止上班（108年8月24日、112年
17 7月27日、112年7月28日、112年9月4日）。

18 (七)系爭房屋出售面積22.45坪，登記面積23.07坪，如依系爭契
19 約買賣單價計算，該誤差面積0.62坪之金額為43,326元。

20 (八)兩造已完成系爭房屋之交屋。

21 四、兩造爭執之事項為（本院卷第152至153頁）：

22 (一)被告未於預定日期（111年12月31日）前取得使用執照，於1
23 12年10月17日始取得，其所辯稱之下列順延事由是否合於系
24 爭契約第12條第1項但書兩款約定？

25 1.依工務局系爭函令內容，系爭大廈取得使用執照期限應順延
26 2年即於113年12月31前。

27 2.Covid-19疫情缺工缺料與警戒因素，影響工期131天；系爭
28 大廈消防圖說經消防局要求修改，影響工期60天；系爭大廈
29 承購戶173戶申請客變致原告需變更設計，影響工期70天；
30 颱風假4天、下雨天71天停工，影響工期75天，以上合計336
31 天不可歸責於被告，應予順延工期。

01 (二)原告依系爭契約第12條第2項前段約定，請求被告給付遲延
02 利息134,270元，有無理由？被告得否依民法第227條之2第1
03 項規定，依照情事變更原則請求減少其給付？被告辯稱該金
04 額應依民法第252條規定酌減違約金，是否可採？

05 (三)如原告前項主張有理由，被告主張以其對原告之房屋實際登
06 記面積誤差找補金額債權43,326元，與本件原告請求金額相
07 抵銷，有無理由？

08 五、得心證之理由：

09 (一)被告所辯順延事由除108年8月24日颱風假1日應予順延工期
10 有理由外，其餘均無可採：

11 1.按系爭契約第12條第1項約定：「本預售屋之建築工程應在1
12 07年1月1日之前開工，111年12月31日之前完成主建物、附
13 屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有
14 下列情事之一者，得順延：(一)因天災地變等不可抗力之事由
15 ，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其
16 他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」（調字卷第
17 21至23頁）。查原告於107年6月15日向被告購買系爭大廈內
18 之系爭房地，依約系爭大廈應於111年12月31日前完成主建
19 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照
20 ，惟系爭大廈實際係於112年10月17日始取得使用執照，逾
21 預定完工期限290天乙情，既為兩造所不爭執（不爭執事項
22 (一)、(二)），依民事訴訟法第277條本文所定舉證責任分配原
23 則，應由被告就所辯之工期因符合系爭契約第12條第1項但
24 書兩款約定而得予順延之有利於被告之事實，負舉證責任，
25 合先敘明。

26 2.被告固辯稱依工務局系爭函令內容，施工期限延長2年，則
27 系爭契約所定使用執照取得期限，亦應由原定之111年12月3
28 1日延長2年至113年12月31日，故被告於112年10月17日取得
29 使用執照並無遲延等語，並提出工務局110年1月13日南市工
30 管一字第1100114893號函暨系爭函令、110年6月18日令、11
31 1年7月25日令等件為證（本院卷第27至33頁）。惟核上開函

01 令內容係工務局因應Covid-19疫情及產業缺工問題，特令自
02 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雜
03 項執照之建築案，且已申報勘驗者，其建築期限增加2年，
04 無須另行申請，但於系爭函令發布前已失效之執照、免申報
05 勘驗之案件或經工務局勒令停工且未經同意復工者，則不適
06 用；嗣將適用範圍延長為111年12月31日前已領得之建築執
07 照及雜項執照且仍為有效者。此為主管建築機關工務局對於
08 發給之建築執照及雜項執照依建築法第53條之規定，所為之
09 建築期限管制措施，因考量疫情影響而通案給予建築施工者
10 相當之行政寬限期間，並無變更私法上權利義務之效力，亦
11 不影響一般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權利義
12 務，則被告以系爭函令逕認兩造間之系爭契約所定工期亦應
13 得予順延2年，難謂可採。

14 3.被告另辯稱系爭大廈施工期間因受疫情影響131天、消防圖
15 審延誤60天、客變增加工期70天、颱風天4天、雨天71天，
16 共336天非可歸責被告之因素無法施工，則被告逾原定完工
17 期限290天始取得使用執照，考量上述工期順延天數後，並
18 無遲誤等語；經本院逐項審酌後認其中僅108年8月24日颱風
19 假1日得予順延工期外，其餘均無可採，茲析述如下：

20 (1)被告所述疫情影響工期131天之計算方式為依系爭公共工
21 程委員會函，第三級警戒自110年5月19日起至110年7月26
22 日止共69天，延長工期以0.5計，共35天，非第三級警戒
23 自110年7月27日至112年4月30日止共643天，延長工期以
24 0.15天計，共96天，故合計影響工期131天；惟觀諸系爭
25 公共工程委員會函內容（本院卷第67至73頁），係行政院
26 公共工程委員會針對各機關招標及履約中之公共工程，依
27 該會於110年6月16日召開之研商會議，洽詢各機關、公會
28 並逐項討論及修正後，制定「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫
29 情受影響公共工程之展延或停工處理方式」之通案性處理
30 規定，供辦理公共工程招標履約之機關與廠商依循辦理。
31 是系爭公共工程委員會函之適用對象應為「各行政機關招

01 標及履約中之公共工程」，而未涵蓋私法契約之建築工程
02 標，自難逕予引為系爭契約工期應予順延之事由或作為計算
03 依據，仍應由被告就系爭大廈施工受到疫情之影響內容為
04 具體主張及舉證。被告雖提出施工日誌光碟（置於證物袋
05 中）及自製之「工期比較表」與「分包廠商確診人員統計
06 表」等件為證（本院卷第47至49、121頁），然上開資料
07 並無法得知被告所述疫情缺工缺料對其工期之影響為何，
08 而確診人員統計表僅有各分包廠商之人數統計資料，並無
09 各人員具體確診日期及請假期間，被告亦未曾因施工人員
10 確診而遭行政機關強制停工，尚難使本院形成被告因疫情
11 缺工、缺料過多而影響其工期達131天之心證。

12 (2)再被告所辯因消防局要求被告變更原已審核通過之系爭大
13 廈消防圖說，經被告與消防局於112年3至5月間協商，施
14 工延誤60天，於112年10月3日始取得消防核可函，應順延
15 工期60天乙節；然被告就此並未提出相應之佐證，其述是
16 否為真已有疑問；再即便確有消防局要求變更消防圖說之
17 事，被告興建工程本應確保各項圖說合於法規，並取得相
18 應主管機關之核可，以利完工，則其遲至112年10月3日始
19 取得消防核可函，仍應屬可歸責於被告之事由，不得據此
20 主張順延工期。

21 (3)被告另稱因系爭大廈承購戶有173戶申請客變，其中139戶
22 涉及水、電管線、隔間位置變動，致被告需變更設計，以
23 每戶影響工期半天計算，共計影響工期70日乙節，雖據提
24 出客戶變更資料表為憑（本院卷第91至103頁）；但觀諸
25 系爭契約第13條關於建築設計變更之處理約定可知，買方
26 申請變更設計應經賣方同意，故是否提供客變服務，被告
27 有權決定，被告既同意買方客變，自應通盤考量客變可能
28 影響施工之工期，再約定完工期限，要無定好完工期限後
29 再要求全體買方承擔部分買方客變之不利益之理。是本
30 件被告縱有因其他承購戶客變影響工期70天，亦屬可歸責
31 於被告之事由，不得據此主張順延工期。

01 (4)至被告辯稱依系爭注意事項第5條第1項第3款第6目、第2
02 項第1、2款規定，颱風天4天與雨天71天均應順延工期乙
03 節；惟系爭注意事項（本院卷第75至78頁）係臺南市政府
04 為統一辦理該府及所屬各機關學校營繕工程之工期核算，
05 特訂之注意事項，僅對該府及所屬各機關學校發生效力，
06 尚無從拘束私人契約，自難謂雨量達系爭注意事項之標準
07 即得展延本件工程一定比例之工期，仍應由被告就颱風、
08 下雨影響其施工之事實為具體說明及舉證。其中颱風部分
09 ，兩造對於系爭大廈工程自107年1月1日開工至112年10月
10 17日取得使用執照期間，曾遇4天颱風假停止上班（108年
11 8月24日、112年7月27日、112年7月28日、112年9月4日）
12 乙情並不爭執（不爭執事項六）；而依系爭契約第12條第
13 1項本文約定，被告應於111年12月31日前取得使用執照，
14 故縱使被告得主張展延工期，亦僅以107年1月1日開工後
15 迄111年12月31日止之期間所發生合於系爭契約第12條第1
16 項但書事由者，或於展延之工期又發生前開事由者，始得
17 展延或再度展延，故被告抗辯108年8月24日該日因颱風影
18 響而停止上班，合於系爭契約第12條第1項但書第1款因天
19 災致被告不能施工，得予順延工期1日，應屬可採，依此
20 被告得順延至112年1月1日前完工取得使用執照。至其餘3
21 日颱風天，均發生於原定期限（111年12月31日）與前揭
22 展延期限（112年1月1日）之後，當無展延工期可言。再
23 關於雨天部分，被告雖稱其因下雨影響工期71天，並提出
24 交通部中央氣象署107至112年臺南氣象站與系爭大廈所在
25 之安平區之逐日氣象資料為證（本院卷第79至89、159至1
26 69頁）；然被告並未提出所述下雨日期經政府公告停止上
27 班之證據，則下雨是否確實導致被告有71天之工期受到影
28 響，顯有疑問。系爭契約並未約定施工所在地區雨量達一
29 定標準但未停止上班時，仍得作為展延工期之事由，被告
30 單方面以下雨為由主張順延工期，難認可採，系爭大廈之
31 建築工程是否因下雨導致無法施工，應視當日施作工作項

01 目是否受下雨影響而定，蓋縱令下雨，若當日待施作之項
02 目本不受天候因素影響（如室內施工），自仍不得予以延
03 長工期。

04 (5)準此，被告所辯工期因疫情、消防圖審延誤、客變、颱風
05 及雨天影響而得予順延336天，經本院逐項審酌後認其中
06 僅108年8月24日颱風假1日得予順延工期，其餘尚難認可
07 採。

08 (二)原告得依系爭契約第12條第2項前段約定，請求被告給付遲
09 延利息133,807元，被告所辯情事變更原則與違約金酌減均
10 無可採：

11 1.按系爭契約第12條2項約定：「賣方如逾前款期限未開工或
12 未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單
13 利計算遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使
14 用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」
15 （調字卷第23頁）。查系爭大廈依兩造約定本應於111年12
16 月31日前完工取得使用執照，因108年8月24日颱風假1日得
17 予順延至112年1月1日，業經認定如前，則被告於112年10月
18 17日始取得使用執照，堪認已逾期289天。而原告於112年10
19 月17日已繳系爭房地價款926,000元，為兩造所不爭執（不
20 爭執事項(三)），依系爭契約第12條2項之約定，原告得請求
21 被告給付按原告已繳房地價款926,000元依萬分之5計算之遲
22 延利息133,807元（計算式：289日×926,000元×萬分之5=13
23 3,807元）。

24 2.至被告辯稱因Covid-19疫情非兩造締約時所得預見，強令被
25 告依約遵期取得使用執照，顯失公平，依民法第227條之2第
26 1項關於情事變更原則之規定，請求減少被告應付之遲延利
27 息金額等語；按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，
28 而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給
29 付或變更其他原有之效果，為民法第227條之2第1項所定，
30 旨在規範契約成立後，有訂約當時不可預料之情事發生時，
31 經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

01 損失，故以有非契約成立當時所得預料之情事變更為其要件
02 之一。查被告所抗辯因新冠疫情之影響致其遲延取得使用執
03 照部分，並無理由，已如上述，則被告復以疫情之情事變更
04 為據請求減少其違約給付，實難認可採。

05 3.再被告辯稱原告以每坪160,000元購買系爭房地，而系爭大
06 廈於113年實價登錄之每坪單價為305,000元，原告受有相當
07 於3,255,250元之溢價利益，猶請求本件違約金實屬過高，
08 應依民法第252條違約金酌減之規定，將之酌減至0元乙節：

09 (1)按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
10 之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方
11 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行
12 債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行
13 債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院
14 得減至相當之數額，民法第250條第2項、第252條分別定
15 有明文。至違約金是否過高，應以一般客觀事實、社會經
16 濟狀況及當事人所受損害情形為衡量之標準（最高法院49
17 年台上字第807號判決意旨參照）。另應依違約金係屬於
18 懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同，若為後
19 者，應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高
20 法院87年度台上字第2563號判決意旨參照）。又違約金之
21 約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於
22 訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約
23 時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及
24 平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金
25 額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定
26 金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實
27 現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法
28 院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度
29 台上字第909號判決意旨參照）。

30 (2)查系爭契約第12條2項約定如被告逾期取得使用執照，每
31 逾1日應按原告已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息

01 予原告，其性質應屬民法第250條第2項後段規定之「因遲
02 延給付之損害賠償總額預定性違約金」。本院審酌系爭契
03 約係由被告所預先制定，並自行記載賣方相關遲延責任之
04 條款後予原告即一般消費者簽署之契約，被告身為社會經
05 濟及履約能力較強之一方，其違約自應受其所自行擬定之
06 違約金條款拘束。又本件違約金以「每逾1日按已繳房地
07 價款依萬分之5」之方式計算，與內政部公布之預售屋買
08 賣定型化契約範本記載相同，可認此違約金之約定，係經
09 主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營
10 者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費
11 之安全等目的，本於其專業所定之計算方式，已屬主管機
12 關所定之最低下限，是難認本件違約金有何過高的情事。
13 至被告所辯原告亦受有系爭房地市場漲價利益乙節，原告
14 並未出售系爭房地，無從自市場漲幅中實現任何收益，被
15 告依照其他房屋實價登錄之結果主張原告受有利益，純屬
16 假設，且並無解於被告逾期289日始取得使用執照之違約
17 事實，更非違約金是否過高之衡酌要素。被告復未舉證約
18 定之違約金過高而顯失公平，則其事後翻異指摘系爭契約
19 約定之違約金過高，要求酌減，洵屬無據。

20 (三)被告主張以其對原告之房屋實際登記面積誤差找補金額債權
21 43,326元，與本件原告請求金額相抵銷，並無可採：

22 1.按民法第334條所稱之抵銷，係以二人互負債務，而其給付
23 種類相同並均屆清償期者為要件。故如非當事人雙方互負債
24 務之情狀下，即非屬抵銷適狀。且依民事訴訟法第277條規
25 定意旨，為抵銷抗辯之債務人應舉證證明其抵銷之主動債權
26 存在，否則即無主張抵銷之餘地。

27 2.被告辯稱系爭房屋出售面積22.45坪，實際登記面積則為23.
28 07坪，依系爭契約第5條第2項約定，原告應就面積誤差部分
29 找補被告43,326元，被告主張以該找補金額與本件原告請求
30 金額相抵銷等語，既為原告所否認，即應由被告就該抵銷債
31 權之存在負舉證之責。查系爭房屋實際登記面積較諸出售面

01 積多出0.62坪乙情，雖為兩造所不爭執，然依系爭契約第5
02 條第2項約定，兩造就面積誤差之找補金額應「無息於交屋
03 時結算」，可認兩造依約應於交屋時，結算原告就溢出面積
04 應給付被告之數額為何且不計息，而被告並未舉證兩造於交
05 屋時已達成原告應找補數額之結算，自難認原告對被告負有
06 何給付找補數額之債務，故被告所提抵銷抗辯並無可採。

07 六、綜上所述，原告依系爭契約第12條第2項約定，請求被告給
08 付133,807元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月5日（調
09 字卷第59頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
10 息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應
11 予駁回。

12 七、本件原告依其原請求金額142,290元繳納之裁判費為1,550元
13 ，嗣原告減縮請求金額為134,270元，減縮部分之訴訟費用1
14 10元（即原聲明應徵收之裁判費金額1,550元與減縮後聲明
15 應徵收之裁判費金額1,440元間之差額），依民事訴訟法第8
16 3條第1項前段規定應由原告自行負擔，是本件訴訟費用為原
17 告按減縮後聲明支出之第一審裁判費1,440元，經審酌兩造
18 勝敗比例，爰依民事訴訟法第87條第1項、第91條第3項規定
19 ，依職權確定訴訟費用額之負擔如主文第3項所示。

20 八、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定，
21 適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項
22 第3款規定，依職權宣告得假執行；另被告聲請宣告免為假
23 執行部分，核無不合，爰依民事訴訟法第392條第2項規定，
24 酌定相當之擔保金額准許之。

25 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
26 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

27 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
29 臺南簡易庭 法 官 陳紆伊

30 上列正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

05 書記官 王美韻