

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1025號

原告 陳永欽  
輔佐人 王奕敦  
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違約金事件，經本院於民國114年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾陸萬壹仟貳佰陸拾壹元，及自民國一百一十三年六月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十八，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣貳拾陸萬壹仟貳佰陸拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國109年1月2日與被告簽訂土地房屋預售買賣契約書（下稱系爭契約書），向被告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；賣方即被告如逾期未取得使用執照，每逾1日應按原告已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息（本院按：其性質應為違約金，詳如後述）予買方即原告。詎被告遲至112年10月17日取得

01 使用執照，延遲290日，斯時原告已繳納房地價款新臺幣  
02 (下同)1,827,000元，為此，依系爭契約書第12條第2項約  
03 定提起本件訴訟，請求被告給付逾期違約金264,915元【計  
04 算式：1,827,000元×萬分之5×290日=264,915元】等語。並  
05 聲明：(一)被告應給付原告264,915元，及自起訴狀繕本送達  
06 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)願  
07 供擔保，請准宣告假執行。

## 08 二、被告則以：

09 (一)不爭執兩造簽訂系爭契約書，依系爭契約書第12條第1項約  
10 定被告應於111年12月31日前取得使用執照，嗣系爭建案至1  
11 12年10月17日取得使用執照，逾約定期限290日，及原告已  
12 繳納房地價款1,827,000元等事實。惟系爭契約書第12條第1  
13 項但書約定「但有下列情事之一者，得順延：(一)因天災地變  
14 等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因  
15 政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響  
16 期間」。系爭建案施工期間適逢新冠病毒疫情肆虐，全球多  
17 處封城，原物料運輸不易、商品生產製造期程遲延，全球供  
18 應鏈大亂，此乃眾知之事實，應屬但書第1款「天災」之不  
19 可抗力事由，我國於110年5月19日防疫警戒等級提升至第三  
20 級警戒，陸續發展強制隔離等防疫措施，營建業面臨供應斷  
21 鏈、減產及缺工問題，致系爭建案進度推遲，應屬但書第2  
22 款「政府法令變更」之事由。嗣臺南市政府工務局為因應疫  
23 情以行政命令延長建築施工期限2年，可知主管機關亦認建  
24 造業受影響之期間為2年，系爭契約書約定被告應於111年12  
25 月31日前取得使用執照，被告仍在延長2年內之112年10月17  
26 日取得使用執照，應無遲延責任可言。

27 (二)被告抗辯因不可抗力且非可歸責於被告影響系爭建案工期，  
28 應順延之工期如下（參見本院卷第264頁）：

- 29 1.依行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第11003006  
30 531號函檢附之「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」，第三級警戒期間（自110年5

01 月19日起至110年7月26日止共69天)延長工期以0.5計,共3  
02 5日,非第三級警戒期間(自110年7月27日起至112年4月30  
03 日止共643天)延長工期以0.15計,共96日,以上合計為131  
04 日。

05 2.依臺南市政府及所屬各機關學校辦理營繕工程工期核算注意  
06 事項第5條第1項第3款第6目、第2項第1款、第2款規定,臺  
07 南市政府發布之停止上班日不計工作天;24小時累積雨量達  
08 50毫米以上,且其中至少1小時雨量達15毫米以上,工期展  
09 延1天;24小時累積雨量達130毫米以上,當日及隔天工期展  
10 延2天。系爭建案自107年1月1日開工,至112年10月17日取  
11 得使用執照,其間臺南市因颱風停止上班共4天;又臺南市  
12 安平區24小時累積雨量在50毫米以上130毫米以下者有53  
13 天,扣除第三級警戒期間3天,工期展延1天,24小時累積雨  
14 量達130毫米以上者有9天,工期展延2天,合計為68天【計  
15 算式:(53-3)×1+9×2=68】。

16 3.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通  
17 過,被告按圖施作,臺南市政府消防局卻以圖說與法規不符  
18 為由,要求被告變更圖面並依圖面修改,導致被告無法按原  
19 定圖說施工而延誤60天,於112年10月3日始取得消防核可  
20 函,此延誤非可歸責於被告。

21 4.系爭建案各樓層之水、電管線於澆注混凝土前應先埋設,惟  
22 承購戶有173戶申請客變,其中139戶涉及水、電管線、隔間  
23 位置變動,致被告需變更設計,每戶影響工期半天計算,因  
24 此增加工期70日。

25 (三)退步言之,倘認被告應給付遲延利息,考量本件預售屋之買  
26 賣契約締結在新冠疫情之前,而新冠疫情疫區遍及全國,持  
27 續時間達4年,較92年間發生之SARS疫情影響層面更廣,自  
28 非兩造締結契約當時得以先前之經驗所能預料,強令被告於  
29 系爭契約書第12條第1項約定期限前取得使用執照,對被告  
30 顯失公平,應有情事變更原則之適用,被告得依民法第227  
31 條之2第1項規定,聲請法院減少給付。又系爭契約書第12條

01 雖記載為「遲延利息」，實為「損害賠償總額預定性質之違  
02 約金」，查原告以每坪183,000元購買系爭房地，而系爭建  
03 案於113年實價登錄之每坪單價為305,000元，原告尚受有5,  
04 186,220元之利益，並無損害，爰依民法第252條規定請求本  
05 院將違約金酌減至0元。另系爭契約書第5條第2項約定買賣  
06 雙方同意於交屋時結算面積誤差之找補，系爭房屋出售面積  
07 42.51坪，實際登記面積則為43.22坪，原告應就超出之面積  
08 誤差找補被告87,347元，爰以此對原告本件請求行使抵銷等  
09 語置辯。

10 (四)並聲明：

- 11 1.原告之訴駁回（漏未對原告假執行之聲請聲明駁回）。
- 12 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、得心證之理由：

14 (一)經查，原告主張兩造前於109年1月2日簽訂系爭契約書，由  
15 原告向被告購買系爭房地及地下車位，依系爭契約書第12條  
16 第1項本文約定，系爭建案應在107年1月1日前開工，111年1  
17 2月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設  
18 施，並取得使用執照；被告於112年10月17日取得使用執  
19 照，逾約定期限290日，原告當時已繳納房地價款1,827,000  
20 元，嗣兩造已於113年3月22日完成交屋程序等情，業經原告  
21 提出系爭契約書（節錄）、臺南市政府工務局（112）南工  
22 使字第3039號使用執照、付款明細表、客戶繳款通知書、交  
23 屋資料收執表、房屋遷入證明書影本各1份為證（見調字卷  
24 第13頁至第33頁、第37頁，本院卷第215頁、第217頁），且  
25 為被告所不爭執（見本院卷第21頁、第44頁、第266頁）。  
26 此部分事實，先堪認定。

27 (二)系爭建案工期順延及逾期日數之認定：

- 28 1.按工程承攬契約對於工程履約期間之計算，大致有「限期完  
29 工（限期完成）」、「日曆天」、「工作天」三種方式，依  
30 營造業法第27條第2項授權訂定營繕工程承攬契約應記載事  
31 項實施辦法第4條第1項規定，其間差別在於「星期例假日、

01 國定假日或其他休息日」是否應予計入，惟因造成工程之遲  
02 延因素眾多，且難以於事前完全排除，依同條第2項規定，  
03 工期於有「不可抗力或有不可歸責於營造業之事由」時均得  
04 延長，另政府採購法第63條第1項授權訂定之採購契約要項  
05 第44條亦有相同之規定可參。系爭建案為預售屋買賣，固非  
06 單純營繕承攬或政府採購法招標成立之公共工程契約，惟兩  
07 造於系爭契約書第12條第1項約定「本預售屋之建築工程應  
08 在107年1月1日之前開工，111年12月31日之前完成主建物、  
09 附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但  
10 有下列情事之一者，得順延：(一)因天災地變等不可抗力之事  
11 由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或  
12 其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間（見調字卷  
13 第25頁至第26頁）」等語，即約定系爭建案應於一定日期前  
14 完成特定進度，自屬前述「限期完工」之約定方式，且觀同  
15 條但書設有工期順延之事由，與內政部112年6月19日台內地  
16 字第11202638174號函修正之預售屋買賣契約書範本第11條  
17 第1項但書、行政院消費者保護委員會第81次會議通過，112  
18 年6月19日內政部台內地字第1120263817號公告修正之預售  
19 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹、應記載事項第  
20 12點第1項但書約款設計並無不同（見本院卷第273頁、第28  
21 4頁），可見縱係約定特定期日為完工日之契約，仍非不得  
22 基於私法自治原則，以契約約定順延原有工期。惟當事人主  
23 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法  
24 第277條前段定有明文，據此，被告抗辯系爭建案有何系爭  
25 契約書第12條第1項但書所定因不可抗力致其不能施工或不  
26 可歸責被告之事由而應不計工期或展延工期之情形，自應就  
27 該有利於己之事實，負有舉證責任（臺灣高等法院108年度  
28 建上更一字第21號判決意旨亦同此見）。

29 2.被告雖抗辯臺南市政府工務局為因應新冠疫情，以行政命令  
30 延長施工期限2年，並提出臺南市政府工務局110年1月13日  
31 南市工管一字第1100114893號函、110年1月13日南市工管一

01 字第1090461286A號令、110年6月18日南市工管一字第11006  
02 84845號令、111年7月25日南市工管一字第1110785586號令  
03 影本各1紙為證（見本院卷第29頁至第35頁）。惟上開函令  
04 旨在延長符合特定條件承造人建造執照及雜項執照之施工期  
05 限，係因建築法第53條規定，取得建造執照或雜項執照時除  
06 有依規定申請展期，未於建築期限內完工時執照將失其效  
07 力，考量新冠疫情一時衝擊國內產業，為使承造人在疫情經  
08 過期間內之施工可更具彈性，避免因工程延宕未如期竣工致  
09 建照失效，是將建築期限給予通案之延長。其性質僅為建築  
10 主管機關對建築期限之寬限措施，無從反應承造人各建築案  
11 因疫情實際施作時間之增減，亦無變更私法權利義務之效  
12 力。況所謂施工期限延長2年本為有利於承造人即被告之行  
13 政命令，並非強令被告2年內不得施工，自非「因政府法令  
14 變更」致其工期受有影響之情形。據此，被告抗辯系爭建案  
15 完工日期亦應隨上開函令順延2年至113年12月31日等語，自  
16 難憑採。

17 3.被告另以系爭建案工期受新冠疫情及兩日影響，均屬因「不  
18 可抗力且非可歸責於被告」之事由，工期得因此分別順延13  
19 1日、68日等語。系爭契約書第12條第1項但書第1款已明確  
20 約定所謂不可抗力事由於「致賣方不能施工者」之停工期間  
21 始得順延，同項但書第2款則約定順延該事由「其影響期  
22 間」，可見被告抗辯疫情或兩日影響不論依第1款或第2款規  
23 定，均須該事由與工程施作具有因果關係，即其情事已達工  
24 程不能繼續施作之程度時予以順延，始可謂與兩造締約之真  
25 意及契約目的相符，且依前開說明，亦應由被告負有舉證責  
26 任。先不論被告援引行政院公共工程委員會110年6月18日工  
27 程管字第11003006531號函檢附之「因應嚴重特殊傳染性肺  
28 炎疫情受影響公共工程之展延或停工處理方式」為行政院公  
29 共工程委員會對於辦理公共工程招標履約之機關與廠商所制  
30 定（見本院卷第77頁），其按日期比例之計算方式於非公共  
31 工程案件能否比附已非無疑問；從被告提出之上開標準及

01 「嚴重特殊傳染性肺炎非第三級疫情警戒期間公共工程展延  
02 工期或停工處理方式」仍然區分工程係部分進行或全部停  
03 工，後者更將工地人員之出工比例作為計算展延日數之依據  
04 （見本院卷第79頁、第81頁），顯然上開標準制定時均有將  
05 確診人員無法出工是否實際影響工程施作乙節納入考量，並  
06 非因疫情警戒即可一律無條件展延。蓋中央流行疫情指揮中  
07 心於第三級疫情警戒期間之疫情指引並非全國一律停工、停  
08 班，僅關閉部分場所及限制特定集會、商業行為並禁止一定  
09 人數以上之社交活動，建築工地及營造業並非場所當然關閉  
10 或被限制之行業，被告抗辯系爭建案工期因疫情受有影響，  
11 自應就疫情如何缺工、缺料致不能施作之情事負有證明之  
12 責。本院曾闡明被告應提出系爭建案於疫情期間實際缺工、  
13 缺料之相關證據（見本院卷第44頁至第45頁、第70頁），惟  
14 被告僅提出其自製之「工期比較表」、「分包廠商確診人員  
15 統計表」各1份為證（見本院卷第57頁至第59頁、第133  
16 頁），上開資料僅能泛知系爭建案之施作情形，且確診人員  
17 統計表並未載明每人具體確診或未出工之日期，亦無從推知  
18 系爭建案因疫情缺工、缺料受有實際影響即不能施作之期間  
19 為何。況細繹上開工期比較表可見系爭建案在第三級警戒期  
20 間即110年5月19日至110年7月26日間仍有繼續施工，甚至非  
21 第三級警戒期間即110年7月27日至112年4月30日間部分如  
22 「25F頂版結構體」、「PRF結構體」、「RF外牆貼磁磚」、  
23 「燈光、鐵件、欄杆玻璃安裝」等工項之實際施作進度甚至  
24 有所超前，益徵疫情警戒與施工是否遲延兩者並無必然關  
25 聯。至於被告提出之臺南市政府及所屬各機關學校辦理營繕  
26 工程工期核算注意事項（見本院卷第85頁至第88頁），係作  
27 為臺南市政府及其所屬各機關學校營繕工程之工期計算所用  
28 （第1條規定參照），雖亦將工期分為「日曆天」、「工作  
29 天」、「限期完成」三種計算方式（第2條規定參照），惟  
30 被告援引兩日展延之第5條第2項第1款、第2款規定均針對以  
31 「工作天」計算工期之契約，另第6條所定其餘不可歸責之

01 事由僅適用於「日曆天」、「工作天」計算工期者，顯見該  
02 注意事項之擬定與系爭契約書第12條第1項但書約款設計立  
03 意已有不同，亦不能逕採，仍應回歸舉證責任之分配。而被  
04 告雖有提出107年至112年安平區之逐日氣象資料1份（見本  
05 院卷第231頁至第241頁），然下雨是否影響施工，本應參諸  
06 工程特性及工作內容，依工項性質及施工時之客觀環境分別  
07 判斷，如室內工項未必受到天候因素影響，並非得以特定時  
08 間內之降雨量一概而論，尚待原告就受影響工項及不能施作  
09 之日數逐一證明，惟此部分被告並未提出其他證據供本院調  
10 查，舉證尚有未盡。從而，被告抗辯系爭建案受新冠疫情及  
11 兩日影響應分別順延131日、68日，均無足取。

12 4.被告復以系爭建案之消防圖說因臺南市政府消防局要求被告  
13 變更圖面並依圖面修改，致被告無法按原定圖說施工而延誤  
14 60天等語，亦未提出證據以實其說，僅有其片面之陳述。縱  
15 被告抗辯其因消防圖說變更而增加工期乙節為真，該變更原  
16 因為何、是否不可歸責於被告，及其工期延長期間如何計得  
17 均無實據，既為原告所爭執（見本院卷第264頁），自難採  
18 為被告有利之認定。

19 5.被告再稱系爭建案之承購戶有139戶申請客變涉及水、電管  
20 線、隔間位置變動，致被告需變更設計，每戶影響工期半天  
21 計算，因此增加工期70日，固經其提出客戶變更資料表1份  
22 為證（見本院卷第101頁至第113頁）。且不論被告並未敘明  
23 其抗辯變更設計每戶工期影響半日係如何計得，亦未舉證以  
24 實其說，系爭契約書第13條關於買方變更設計之處理，依該  
25 條第2項前段約定「買方若要求室內隔間或裝修變更時，應  
26 經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之……。」、第5項  
27 前段約定「本案工程若已開工興建，原則上不配合辦理建築  
28 設計變更。但若買方有特定之需求，應視工程實際興建進度  
29 而定……。」等語（見本院卷第194頁至第195頁），可知兩  
30 造約定簽約後買方變更設計之申請，需於一定期限內提出，  
31 並須配合工程進度辦理，且被告保有同意與否之權利；再從

01 同條第3項約定雙方於工程變更單上簽認後若買方未如期繳  
02 清追加款視同取消變更之要求，賣方得拒絕受理並按原設計  
03 施工，亦未約定工期需因變更程序展延，顯見系爭建案經被  
04 告同意辦理之客變，本應限於被告有能力預先規劃，即使變  
05 更設計仍不影響完工日期之工項。被告既已同意買家客變之  
06 申請，且並未另行議定工期，自仍負有依系爭契約書約定原  
07 有工期完工之義務，倘被告確因部分承購戶客變致系爭建案  
08 整體工期有所增加，自難謂非可歸責於被告之事由，是此部  
09 分抗辯，亦無足採。

10 6. 綜上，被告抗辯應得順延工期之各項事由，除原告已同意順  
11 延之颱風日4日外（見本院卷第248頁、第264頁），均難認  
12 屬系爭契約書第12條第1項但書第1款、第2款之事由，系爭  
13 建案依約應於111年12月31日前取得使用執照，得順延4日，  
14 被告遲至112年10月17日取得使用執照，已逾約定之完工期  
15 限合計286日之事實，堪為認定。

16 (三)原告依系爭契約書第12條第2項前段約定，請求被告給付違  
17 約金261,261元，應屬有據：

18 1. 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人  
19 立約時之真意，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意  
20 推解致失其真意。次按所謂違約金，係指當事人為確保債務  
21 之履行，約定債務人不履行債務時，應支付之金錢或其他給  
22 付（最高法院111年度台上字第2594號判決意旨參照）；又  
23 遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其  
24 約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之  
25 訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判，不  
26 得以其契約字面用語為遲滯利息，遽予一概駁回（最高法院  
27 43年台上字第576號判例意旨參照）。復按契約當事人以確  
28 保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當  
29 之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違  
30 約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造  
31 成不利，此觀民法第250條之規定及其修正理由自明（最高

01 法院102年度台上字第1378號判決意旨參照)。

02 2.查系爭契約書第12條第2項前段約定：「賣方如逾前款期限  
03 未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依  
04 萬分之5單利計算遲延利息予買方……。」等語（見調字卷  
05 第26頁），雖使用「遲延利息」乙詞，然其約定係被告於給  
06 付遲延之債務不履行時支付一定數額之金錢，嗣兩造於本件  
07 審理時亦一致陳明為違約金之性質（見本院卷第70頁、第45  
08 頁），依前開說明，足認其真意為違約金之約定，且應視為  
09 賠償總額預定性之違約金，合先敘明。

10 3.被告固以系爭房地面積換算原告受有5,186,220元之溢價利  
11 益，並無任何損害，請求本院依職權將違約金酌減至零等語  
12 （見本院卷第117頁）。然按違約金之約定，為當事人契約  
13 自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己  
14 履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等  
15 主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受  
16 該違約金約定之拘束。查系爭契約書第12條第2項前段約定  
17 「每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5」之計算方式，與前  
18 述預售屋買賣契約書範本內容相同（見本院卷第273頁），  
19 係主管機關依消費者保護法之授權，經斟酌現今社會預售屋  
20 買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達  
21 保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生  
22 活品質之立法目的，本於其專業判斷所為規定（最高法院10  
23 9年度台上字第254號判決意旨參照），已屬主管機關所定之  
24 最低下限，被告依消費者保護法主管機關所公告之範本擬定  
25 契約，自難謂過高或有何顯失公平之情形。況系爭契約書條  
26 款為被告預擬，而被告為股份有限公司，原告為一般自然人  
27 消費者，相較之下被告顯係為社會經濟及履約能力較強之一  
28 方，雙方於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等  
29 主、客觀因素，本諸自由意識成立契約，自應同受該違約金  
30 約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。至  
31 被告抗辯原告受有系爭房地漲價之利益，純係市場供需法則

01 導致之價格變動，並非因被告逾期完工受有之利益，殊不得  
02 作為核減之事由，被告上開抗辯，尚難憑採，據此，原告依  
03 系爭契約書第12條第2項前段約定，請求被告給付每1日按已  
04 繳房地價款之萬分之5計算之違約金261,261元【計算式：1,  
05 827,000元×萬分之5×286日=261,261元】，應屬有據。

06 4.至被告辯稱本件買賣契約締結在新冠疫情之前，尚非兩造締  
07 結契約當時得以先前之經驗所能預料，應有民法第227條之2  
08 第1項情事變更原則之適用云云（見本院卷第25頁至第27  
09 頁）。然當事人依民法第227條之2情事變更原則之規定，請  
10 求法院增加給付者，乃為形成之訴，須待法院為增加給付判  
11 決確定後，其就新增加給付之請求權始告確定發生，在此之  
12 前其所為相關給付之請求，僅屬對於他方當事人為變更契約  
13 內容之要約，尚無因此即認其已有請求權可得行使；而當事  
14 人據此規定為增加給付之請求，即就原來給付為量之增加，  
15 並無變更原來給付所依據之權利性質，則其請求權仍依原來  
16 給付之性質定之，應自法院為該增加給付判決確定日起算，  
17 始符該形成判決所生形成力之原意（最高法院102年度台上  
18 字第2393號判決意旨參照）。被告雖抗辯本件應得請求減其  
19 給付或變更原有之效果，惟並未以訴之形式向法院請求，僅  
20 以其為攻擊防禦方法，自無從發生變更原有法律行為約定給  
21 付內容之形成力（最高法院109年度台上字第894號判決意旨  
22 亦同此見），併此敘明。

23 (四)被告另以系爭契約書第5條第2項約定買賣雙方同意於交屋時  
24 結算面積誤差之找補，原告因系爭房屋實際出售面積超過系  
25 爭契約書約定面積，依約應找補被告87,347元，依民法第33  
26 4條第1項規定請求與被告對原告所負之違約金債務互為抵銷  
27 等語。被告抗辯系爭房屋出售面積為42.51坪，實際登記面  
28 積為43.22坪，誤差0.71坪等情，固經其提出系爭契約書、  
29 建物所有權狀影本各1紙為證（見本院卷第185頁、第125  
30 頁），且為原告所不爭執，惟原告主張被告承辦人員在交屋  
31 時曾經表示無庸找補等語，亦據其提出交屋資料收執表、房

01 屋遷入證明書影本各1紙可稽（見本院卷第178頁、第215  
02 頁、第217頁），其中交屋資料收執表結算被告應退款原告6  
03 5,769元，且明確記載兩造已就「以上款項及文件均已結清  
04 點收無誤，並完成交屋手續」等語（見本院卷第215頁）。  
05 參諸系爭契約書第16條第1項第3款已約定買方應履行「繳清  
06 所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續」  
07 之義務（見本院卷第196頁至第197頁），自應包括系爭契約  
08 書第5條第2項約定於交屋時「結算」之找補價款。否則以被  
09 告自陳在交屋及交付相關文件時即已知悉實際出售面積超過  
10 契約約定（見本院卷第266頁），而被告抗辯原告應找補之  
11 價款尚且超過被告之退款金額，在未結算原告全部應付價款  
12 前退還已收款項，無非徒增被告後續履約成本及買賣之價金  
13 風險，顯與常情有違。從而，上開交屋資料收執表費用結清  
14 欄內之項目，自應列入原告全部「應結算」之價款，該表未  
15 於費用欄記載「面積找補價款」乙項，適足以推認原告主張  
16 被告曾經同意免除價款找補義務等語應與事實相符。被告復  
17 執此債務於本件行使抵銷，自難認有據。

18 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
21 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
22 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
23 而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週  
24 年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前  
25 段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付逾期違  
26 約金之債務，係無確定期限之給付，被告在受原告催告而未  
27 為給付時，始負遲延責任。又本件起訴狀繕本於113年6月3  
28 日送達被告，有送達證書1紙在卷可憑（見調字卷第53  
29 頁），即應以該起訴狀繕本之送達，認定發生催告效力。因  
30 此，原告請求被告給付261,261元，自113年6月4日起至清償  
31 日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

01 四、綜上所述，原告依系爭契約書第12條第2項前段約定，請求  
02 被告給付261,261元，及自113年6月4日起至清償日止之法定  
03 遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理  
04 由，應予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
06 決結果均無影響，爰不另一一論述。

07 六、原告固陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟本件原告勝訴部  
08 分，係就民事訴訟法第427條第1項規定簡易訴訟事件所為被  
09 告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定職權宣告  
10 假執行，併依被告之聲請命被告為原告預供一定之擔保金  
11 後，得免為假執行如主文第4項所示。至於原告敗訴部分，  
12 其假執行之聲請業因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

13 七、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，依  
14 民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、  
15 第392條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日  
17 臺南簡易庭 法 官 徐安傑

18 以上正本證明與原本無異。

19 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  
20 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  
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日  
24 書記官 顏珊姍

25 附表：

26

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4 0)

(續上頁)

01

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
---	--	----