

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第720號

原告 張芝惠
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，經本院臺南簡易庭於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣429,165元，及自民國113年5月24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。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國108年9月13日向被告購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地及其上興建中「聯上海棠」建案即門牌號碼臺南市○○區○○路000號22樓之1之房屋（下合稱系爭房地），雙方並於同日簽訂土地/房屋預定買賣契約書（下稱系爭預售買賣契約），惟依系爭預售買賣契約第12條第1項本文之約定，被告應於111年12月31日前取得系爭房屋之使用執照，詎被告遲至112年10月17日始取得使用執照，已較系爭預售買賣契約約定之期限延遲290日，且無系爭預售買賣契約第12條第1項但書各款所列不可抗力或非可歸責於被告之事由致不能施工，故被告應依系爭預售買賣契約第12條第2項約定，按原告已繳房地價款依萬分之5單利計算每日遲延利息予原告。又原告至使用執照取得日112年10月17日止，已繳納房地價款為新臺幣（下同）299萬元，是被告應

01 給付原告遲延利息433,550元（計算式：299萬元×290天×5/1
02 0000；嗣原告對被告抗辯已繳納房地價款為297萬元乙情不
03 爭執），爰依系爭預售買賣契約第12條第2項約定提起本件
04 訴訟。

05 (二)被告遲延取得系爭房屋之使用執照並非係因天災（疫情）不
06 可抗力因素或其他不可歸責於被告之事由所致：

07 1.被告是否因新冠肺炎疫情影響致缺工料等不可歸責於被告
08 之因素，而無須負擔遲延責任，僅提供施工日誌及工期比
09 較表為證，並未舉證其已無從取得其他同等級、規格建材
10 之物料缺乏，而有不能施工或不可歸責之情形，且被告自
11 108年新冠肺炎疫情開始前即已遲延85日，迨至112年10月
12 17日疫情趨緩仍未見遲延改善，足證被告有無新冠肺炎疫情
13 情形，皆有遲延施工之情形。況依經驗法則及論理法則，被
14 告於與原告簽立系爭預售買賣契約及施工前即應審慎考
15 量、評估工程風險，並應依據風險預估工期，無因新冠肺
16 炎疫情之發生，即將風險轉嫁由原告承擔之理，是以，缺
17 工缺料等問題係被告自己商業之評估判斷，本就是可歸責
18 於被告之原因，不得將此風險轉嫁予消費者即原告承擔。
19 至臺南市政府工務局（下稱工務局）所發布展延建築期限
20 之行政命令，僅屬行政管理措施，與系爭房屋使用執照之
21 取得期限無涉，亦未涉及民法上私權契約訂定或延長契約
22 之規定，非屬系爭預售買賣契約第12條第1項第2款順延使
23 用執照取得期限之事由。

24 2.被告所述疫情影響工期131天之計算方式為依行政院公共
25 工程委員會（下稱公共工程委員會）110年6月18日工程管
26 字第11003006531號函文中就公共工程展延天數處理方式
27 所載，惟該函文內容係公共工程委員會針對各機關招標及
28 履約中之公共工程，於110年6月16日召開之研商會議，洽
29 詢各機關、公會並逐項討論及修正後，制定「因應嚴重特
30 殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程之展延或停工處理方
31 式」之通案性處理規定，供辦理公共工程招標履約之機關

01 與廠商依循辦理，是該函文適用對象應為「各行政機關招
02 標及履約中之公共工程」，並未涵蓋私法契約之建築工
03 程，被告逕引為系爭預售買賣契約工期應予順延之事由或
04 作為計算依據，顯無理由。被告就系爭工程雖提出施工日
05 誌光碟及自製之「工期比較表」與「分包廠商確診人員統
06 計表」等件為證，然上開資料並無法得知被告所述疫情缺
07 工缺料對工期之影響為何，確診人員統計表僅有各分包廢
08 商之人數統計資料，並無各人員具體確診日期及請假期
09 間，被告亦未曾因施工人員確診而遭行政機關強制停工，
10 尚難證明因疫情缺工、缺料過多而影響其工期達131天。

11 3. 又颱風假、累積降雨量、消防審圖及客戶變更設計問題雖
12 可能影響施工進度，然基於下述理由，被告以累積雨量作
13 為展延工期之理由，並將延宕工期之責任歸咎於颱風假、
14 消防審圖及客戶變更設計等問題，並無可採，茲分述如
15 下：

16 (1) 被告辯稱颱風天4天與雨天71天均應順延工期，係臺南
17 市政府為統一辦理該府及所屬各機關學校營繕工程之工
18 期核算，特訂之注意事項，僅對該府及所屬各機關學校
19 發生效力，尚無從拘束私人契約，自難謂雨量達系爭注
20 意事項之標準即得展延本件工程一定比例之工期，被告
21 應就颱風、下雨影響其施工之事實為舉證。另被告指颱
22 風部分，依系爭預售買賣契約第12條第1項約定，被告
23 應於111年12月31日前取得使用執照，故縱被告得主張
24 展延工期，亦僅以107年1月1日開工後迄111年12月31日
25 止之期間所發生合於第12條第1項但書事由者，或於展
26 延之工期又發生前開事由者，始得展延或再度展延，其
27 餘3日颱風天，均發生於原定期限（111年12月31日）之
28 後，當無被告可展延工期之說。至被告辯稱下雨影響工
29 期71天，然下雨是否確實導致被告有71天工期受到影響
30 查無實證，系爭預售買賣契約亦未與被告約定施工所在
31 地區雨量達一定標準即使未達停止上班時，仍得作為展

01 延工期之事由；況系爭工程是否因下雨導致無法施工，
02 應視當日施作工程項目是否受下雨影響而定，縱下雨，
03 仍可施作不受天候影響（如室內施工）之項目，被告不得
04 片面予以延長工期。且依據以往經驗，累積降雨量大
05 多集中於山區，而系爭房屋位於安平區，並非山區，是
06 被告以累積雨量作為展延工期之理由，顯非可採。

07 (2)被告所辯因消防局要求被告變更原已審核通過之消防圖
08 說，經被告與消防局協商致施工延誤60天，於112年10
09 月3日始取得消防核可函，應順延工期60天云云，惟被
10 告興建系爭工程本應確保各項圖說合於法規，並取得主
11 管機關之核可，以利完工，則其遲至112年10月3日始取
12 得消防核可函，仍應屬可歸責於被告之事由，不得據此
13 主張順延工期。

14 (3)被告辯稱承購戶申請客變，共計影響工期70日云云，雖
15 據提出客戶變更資料表為憑，然原告並未申請客變，且
16 系爭預售買賣契約第13條約定，買方申請變更設計應經
17 賣方同意，故是否提供客變服務，被告有權決定，被告
18 既同意買方客變，自應通盤考量客變可能影響施工之工
19 期，再約定完工期限，要無定好完工期限後，再要求
20 全體買方承擔部分買方客變之不利益之道理，況建築業
21 界均已有成熟的應對方案，而被告為具備多年建築經驗
22 之上市建設公司，於系爭房屋所屬大樓之施工計劃中勢
23 必已考慮並預留一定緩衝時間，並考量全部戶數的客戶
24 變更設計時程，以應對突發狀況，是被告縱有因其他承
25 購戶客變影響工期70天，亦屬可歸責於被告之事由，不
26 得據此主張順延工期。

27 (三)若本院認原告請求遲延利息之性質為違約金，則因被告遲延
28 交屋並無任何通知讓原告得以事前準備，致原告要繼續租
29 屋，損害甚鉅，故原告認系爭違約金並無酌減之必要。而原
30 告111年11月15日需租屋（每月租金25,000元）才有房住，
31 因被告遲延取得系爭房屋之使用執照，致原告裝潢、選購家

01 具等一同遲延，造成原告迄至113年7月仍在外租屋，花費已
02 超過30萬元以上，此損失屬於原告實際經濟損害，且原告並
03 未出售系爭房地，無法從該價格中實現任何收益，是被告抗
04 辯原告受有「利益」，純屬假設，被告所辯顯屬無據，原告
05 僅請求系爭預售買賣契約所明定之延遲交屋利息433,550元
06 賠償，乃屬合理金額。

07 (四)民法第227條之2第1項關於情事變更原則之規定，旨在規範
08 契約成立後，有訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院
09 裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失，故
10 以有非契約成立當時所得預料之情事變更為其要件之一。本
11 件被告所抗辯因新冠疫情之影響致其遲延取得使用執照部分
12 並無理由，已如上述，是被告以系爭工程期間發生新冠疫情
13 為由主張情事變更原則，請求原告減少遲延利息之金額，即
14 無理由。

15 (五)系爭房屋出售面積為60.42坪，登記面積為60.97坪，然兩造
16 於點交系爭房地時，被告已無異議將超過系爭預售買賣契約
17 記載之系爭房屋面積0.55坪部分贈與原告，並完成交屋手
18 續，且系爭預售買賣契約第5條第2項約定，面積誤差之找補
19 金額「無息於交屋時結算」，是系爭房屋既已完成交屋手
20 續，可證找補金額當時已確認並結算完畢，被告斯時再以其
21 對原告有系爭房地面積誤差價款之找補債權100,601元為
22 由，主張與原告請求之遲延利息相互抵銷，顯無理由。此
23 外，原告並無與被告有另簽訂任何交屋時之協議，益證被告
24 提出贈與坪數之追討款項，無正當性與合法性。

25 (六)並聲明：被告應給付原告433,550元，及自起訴狀繕本送達
26 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

27 二、被告辯稱：

28 (一)被告興建「聯上海棠」大樓期間之108年年底起，因新冠病
29 毒疫情肆虐全球，全球多處封城，致原物料運輸不易、商品
30 生產製造之期程遲延，全球供應鏈因而大亂，此乃眾所週知
31 之事實；而工務局為因應疫情，以行政命令規定自99年12月

01 25日至111年12月31日期間已領得臺南市建築執照之建築案
02 者，增加其建築施工期限2年，且無須另行申請，可知主管
03 機關認為建造業受疫情及產業缺工影響之期間為2年，雖工
04 務局僅規定建造執照之建築期限增加2年，惟使用執照係在
05 建築完工後才能申請，則取得使用執照之約定期限，自隨建
06 造執照之建築期限向後延期2年。本件「聯上海棠」大樓於1
07 04年間領得建築執照，符合上開行政命令所示建築期限增加
08 2年之規定，故被告僅須於113年12月31日前（原約定111年1
09 2月31日延長2年）取得使用執照即未違反系爭預售買賣契約
10 之約定，而被告既已於112年10月17日取得系爭房屋之使用
11 執照，則被告並未違反系爭預售買賣契約關於使用執照取得
12 期限之約定，自不負遲延責任。

13 (二)又新冠疫情係屬天災，與系爭預售買賣契約第12條第1項第1
14 款之「天災」概念相符，屬不可抗力之因素，而依公共工程
15 委員會110年6月18日工程管字第11003006531號函之內容，
16 第三級警戒自110年5月19日起至110年7月26日止為69天，延
17 長工期以0.5計，共35天，非第三級警戒自110年7月27日至1
18 12年4月30日止為643天，延長工期以0.15天計，共96天，合
19 計影響施工期間為131天；另因政府對於疫情採取高度強制
20 管制之通報確診、強制隔離等防疫措施，致系爭房屋之完工
21 受到政府管制而推遲，符合系爭預售買賣契約第12條第1項
22 第2款「政府法令變更」之事由。且108年11月21日新冠疫情
23 開始前，被告實際施工進度比預定進度遲延85日，自從疫情
24 發生後，遲延日數始迅速增加，導致大樓實際完工時已較預
25 定進度遲延307日，最終遲延290日才取得使用執照。從而，
26 系爭房屋於112年10月17日始取得使用執照顯係因發生新冠
27 病毒疫情之不可抗力天災、不可歸責於被告所致之政府法令
28 變更等因素所導致，甚至系爭房屋所屬大樓興建期間共有67
29 2位廠商人員確診，是被告自得依系爭預售買賣契約第12條
30 第1項但書之約定順延取得系爭房屋使用執照之期限。

31 (三)本件「聯上海棠」大樓工程自107年1月1日開工至112年10月

01 17日取得使用執照期間，臺南市政府曾因颱風侵襲，發布停
02 止上班上課4日；當日雨量達50毫米以上130毫米以下之日數
03 為53日；當日雨量達130毫米以上之日數則為9日，合計展延
04 工期應為71天【53+（9×2）】，依臺南市政府及所屬各機關
05 學校辦理營繕工程工期核算注意事項第5點第3款第6目「本
06 府發布臺南市之停止上班日，不計工作天」、第5點第4款第
07 1目、第2目「24小時累積雨量達50毫米以上，且其中至少1
08 小時雨量達15毫米以上，工期展延1天、24小時累積雨量達1
09 30毫米以上，當日及隔天工期展延2天」之規定，系爭房屋
10 之建築工期應予展延。另系爭房屋所屬大樓之消防圖說雖於
11 開工前經臺南市政府消防局（下稱消防局）審核通過，惟消
12 防局嗣以系爭房屋所屬大樓之消防圖說與法規不符為由要求
13 被告修改，致被告無法按圖施作並延誤工期60日，加上系爭
14 房屋所屬大樓之承購戶中，有173戶申請客戶變更設計，其
15 中139戶涉及水、電管線、隔間位置變動，致被告需變更系
16 爭房屋所屬大樓之設計，以每戶客戶變更設計影響工期為0.
17 5日計算，共計影響工期70日，均非可歸責於被告事由所
18 致，亦應展延系爭房屋之建築工期。

19 (四)系爭預售買賣契約之簽立日期，早於新冠病毒疫情之發生，
20 對比92年間發生之SARS病毒疫情，持續期間僅約1年，主要
21 疫區並遍及全國，實務上已多肯認SARS病毒疫情之發生，屬
22 契約成立後非當時所得預料之情事變更，遑論新冠病毒疫情
23 不僅遍及全國，且持續將近4年之久，影響層面之廣，當非
24 系爭契約簽立當時得以先前經驗所能預料，是如仍認取得系
25 爭房屋使用執照之期限為系爭預售買賣契約第12條第1項所
26 約定之111年12月31日，對於被告顯失公平，被告自得主張
27 依民法第227條之2第1項規定，減少被告應給付之遲延利息
28 金額；另系爭預售買賣契約第12條第2項之性質屬損害賠償
29 預定總額違約金，衡酌原告係以每坪205,000元之單價購買
30 系爭房地（面積60.42坪），而113年系爭房屋所坐落大樓之
31 實價登錄價格平均為每坪305,000元，原告並無損害，反而

01 受有6,042,000元之利益，原告猶請求433,550元遲延利息要
02 實過高，應依民法第252條之規定酌減為0元。

03 (五)系爭房屋出售面積為60.42坪、登記面積為60.97坪，且被告
04 並未口頭向原告承諾將超過系爭預售買賣契約記載之系爭房
05 屋面積部分贈與原告，是依系爭預售買賣契約第5條第2項約
06 定，原告應找補被告100,601元，故被告主張將原告應找補
07 被告之金額與原告請求之金額（原告截至被告取得使用執照
08 之112年10月17日止已給付之買賣價金金額為297萬元，原告
09 依299萬元計算遲延利息有錯誤之情）相互抵銷。至系爭預
10 售買賣契約第5條第2項雖約定面積誤差之找補，無息於交屋
11 時結清，且被告於交屋時固未與原告計算面積誤差之找補，
12 惟被告並未拋棄該請求權，是被告仍得主張抵銷抗辯。

13 (六)並聲明：原告之訴駁回。

14 三、兩造不爭執之事項：

15 (一)原告於108年9月13日向被告購買坐落臺南市○○區○○段00
16 0地號土地及其上同段1971建號即門牌號碼臺南市○○區○
17 ○○路000號22樓之1建物（即系爭房地），雙方並簽訂土地
18 房屋預售買賣契約書（系爭預售屋之出售面積共計為60.42
19 坪）。

20 (二)系爭預售屋之登記總面積為60.97坪。

21 (三)系爭預售買賣契約書之條款各約定如下：

22 1.第12條開工及取得使用執照期限，約定：「一、本預售屋
23 之建築工程應在107年1月1日之前開工，111年12月31日之
24 前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並
25 取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延：(一)因天災
26 地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期
27 間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生
28 時，其影響期間。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得
29 使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計
30 算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用
31 執照，視同賣方違約，雙方同意依違約處罰規定處理。」

01 2.第5條房地面積誤差及其價款找補，第2項約定：「依第3
02 條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤
03 差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分買方只找
04 補百分之2為限（至多找補不超過百分之2），且雙方同意
05 面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有
06 部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及
07 面積），無息於交屋時結算。」

08 (四)系爭預售屋於112年10月17日取得使用執照，延遲290天。

09 (五)原告至系爭預售屋使用執照取得日112年10月17日止，已繳
10 納房地價款297萬元。

11 (六)工務局於110年1月13日以南市工管一字第1100114893號函、
12 於110年1月13日以南市工管一字第1090461286A號令、於110
13 年6月18日以南市工管一字第1100684845號令、於111年7月2
14 5日以南市工管一字第1110785586號令，允許99年12月25日
15 至111年12月31日期間已領得該市建築執照之建築案者，增
16 加其建築施工期限2年，且無須另行申請。

17 (七)109年1月21日新冠肺炎於我國境內爆發（中央流行疫情指揮
18 中心該日宣布臺灣確診首例境外移入個案），臺南市疫情警
19 戒第三級期間自110年5月19日起至110年7月26日，合計69
20 日；非第三級期間自110年7月27日起至112年4月30日止，合
21 計643天（110年5月19日中央流行疫情指揮中心將新冠肺炎
22 第三級警戒範圍擴大至全國，110年7月23日中央流行疫情指
23 揮中心宣布全國三級警戒於110年7月27日起調降至二級警
24 戒）。

25 (八)被告於系爭預售屋施工期間，遇有颱風宣布停止上班4天、
26 下雨71天。

27 四、兩造之爭執事項：

28 (一)原告主張依系爭預售屋買賣契約書第12條第1項約定請求被
29 告給付遲延利息433,550元（299萬元×290天×5/10000）及自
30 起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之
31 5計算之利息，有無理由？

01 1.除108年8月24日颱風假1日（推定致不能施工）外，被告
02 並未舉證證明系爭建物有因不可抗力或非可歸責之事由致
03 不能施工：

04 (1)系爭預售買賣契約書第12條之約定，本件系爭預售屋取
05 得使用執照既已逾期，則除非被告舉證證明有前開約定
06 所謂得順延期間之情事發生，否則被告取得使用執照即
07 屬逾期無訛。

08 (2)被告雖抗辯系爭不動產於施工期間，因遇有新冠疫情影
09 響工期131天、颱風宣布停止上班4天、下雨71天、消防
10 圖審延誤60天、客變延誤70天（合計336天）等不可抗
11 力之事由，致無法施工而停工云云，惟為原告所否認，
12 則被告自應就此有利於己之事實負舉證之責。

13 (3)依系爭預售買賣契約書第12條之約定，若因天災地變等
14 不可抗力之事由，致賣方不能施工者，得順延其期間，
15 是被告自應就「有不可抗力之事由」及「致不能施工」
16 之要件為舉證，然兩造雖不爭執「於系爭房屋施工期
17 間，遇有下雨71天」之不可抗力事由，惟被告並未就該
18 事由「致不能施工」為舉證（被告雖提出施工日誌光碟
19 及自製之「工期比較表」為證，然為原告所否認），是
20 被告抗辯因有不可抗力之事由而應順延期間，自不可
21 採。至被告辯稱依臺南市政府及所屬各機關學校辦理營
22 繕工程工期核算注意事項第5條第1項第3款第6目、第2
23 項第1、2款規定，颱風天4天與雨天71天均應順延工期
24 乙節，惟系爭注意事項係臺南市政府為統一辦理該府及
25 所屬各機關學校營繕工程之工期核算，特訂之注意事
26 項，僅對該府及所屬各機關學校發生效力，尚無從拘束
27 私人契約，自難謂雨量達系爭注意事項之標準即得展延
28 本件工程一定比例之工期，仍應由被告就下雨致不能施
29 工之事實為舉證，惟被告既未能就系爭工程於遇下雨事
30 由有「致不能施工」之情事，是被告抗辯應扣除下雨期
31 日，尚難憑採。另其中颱風天部分，依系爭契約第12條

01 第1項本文約定，被告應於111年12月31日前取得使用執
02 照，故縱使被告得主張展延工期，亦僅以107年1月1日
03 開工後迄111年12月31日止之期間所發生合於系爭契約
04 第12條第1項但書事由者，或於展延之工期又發生前開
05 事由者，始得展延或再度展延，故被告抗辯108年8月24
06 日該日因颱風影響而停止上班，合於系爭契約第12條第
07 1項但書第1款因天災致被告不能施工，得予順延工期1
08 日，應屬可採，依此被告得順延至112年1月1日前完工
09 取得使用執照。至其餘3日颱風天，均發生於原定期限
10 （111年12月31日）與前揭展延期限（112年1月1日）之
11 後，當無展延工期可言。

12 (4)至被告抗辯因疫情影響而缺工、缺料等原因而使施工進
13 度延宕一節，因關於備妥興建建物所需材料及僱用足夠
14 之人力施工，乃出賣人於經營上所需具備之資材，除受
15 政府機關管制而無法取得外（例如經主管機關於疫情期
16 間徵用之衛生資材，列為管制品之類），其因市場上價
17 格上漲或供應缺乏而導致之缺料、缺工情事，乃屬籌資
18 興建建物之企業於經營上所需承擔之風險，不能轉嫁予
19 買方承擔，故縱使被告因缺乏資材或人工而使興建工程
20 延宕，亦不得作為不計算遲延日數之事由，是被告此部
21 分抗辯並無可採。

22 (5)被告抗辯因疫情影響工期131天之計算方式為依系爭公
23 共工程委員會函，惟觀諸系爭公共工程委員會函內容，
24 係行政院公共工程委員會針對各機關招標及履約中之公
25 共工程，依該會於110年6月16日召開之研商會議，洽詢
26 各機關、公會並逐項討論及修正後，制定「因應嚴重特
27 殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程之展延或停工處理方
28 式」之通案性處理規定，供辦理公共工程招標履約之機
29 關與廠商依循辦理。是系爭公共工程委員會函之適用對
30 象應為「各行政機關招標及履約中之公共工程」，而未
31 涵蓋私法契約之建案工程，自難逕予引為系爭契約工期

01 應予順延之事由或作為計算依據，仍應由被告就系爭大
02 廈施工受到疫情之影響內容為具體主張及舉證。被告雖
03 提出施工日誌光碟及自製之「工期比較表」與「分包廠
04 商確診人員統計表」等件為證，然上開資料並無法得知
05 被告所述疫情缺工缺料對其工期之影響為何，而確診人
06 員統計表僅有各分包廠商之人數統計資料，並無各人員
07 具體確診日期及請假期間，被告亦未曾因施工人員確診
08 而遭行政機關強制停工，尚難使本院形成被告因疫情缺
09 工、缺料過多而影響其工期達131天之心證。另就建造
10 執照有效期限經建築主管機關准予展延部分，因行政機
11 關之處分並無變更私法上權利義務之效力，亦不影響一
12 般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權利義務，
13 故系爭建案之建造執照縱使經建管機關准予展延期限，
14 對於本件兩造於契約內約定之履行期亦無影響，附此敘
15 明。

16 (6)被告另辯稱因消防局要求被告變更原已審核通過之系爭
17 大廈消防圖說，施工延誤60天，於112年10月3日始取得
18 消防核可函，應順延工期60天云云；然因被告就此並未
19 提出相應之佐證，其述是否為真已有疑問；再即便確有
20 消防局要求變更消防圖說之事，被告興建工程本應確保
21 各項圖說合於法規，並取得相應主管機關之核可，以利
22 完工，則其遲至112年10月3日始取得消防核可函，仍應
23 屬可歸責於被告之事由，不得據此主張順延工期。

24 (7)被告又辯稱因系爭大廈承購戶有173戶申請客變，共計
25 影響工期70日乙節，雖據提出客戶變更資料表為憑；但
26 本件原告並未申請客變，且觀諸系爭契約第13條關於建
27 築設計變更之處理約定可知，買方申請變更設計應經賣
28 方同意，故是否提供客變服務，被告有權決定，被告既
29 同意買方客變，自應通盤考量客變可能影響施工之工
30 期，再約定完工期限，要無定好完工期限後，再要求全
31 體買方承擔部分買方客變之不利益之理。是本件被告縱

01 有因其他承購戶客變影響工期70天，亦屬可歸責於被告
02 之事由，不得據此主張順延工期。

03 2. 綜上，被告雖抗辯系爭預售屋於施工期間，因遇有新冠疫
04 情影響工期131天、颱風宣布停止上班4天、下雨71天、消
05 防圖審延誤60天、客變延誤70天等不可抗力或其他不可歸
06 責於被告之事由，致無法施工而停工而應順延工期云云，
07 經本院逐項審酌後，認其中僅108年8月24日颱風假1日得
08 予順延工期（推定致不能施工），其餘尚難認可採。是
09 以，原告主張依系爭預售屋買賣契約書第12條第1項約定
10 請求被告給付遲延利息429,165元（297萬元×289×5/1000
11 0）部分，為有理由。

12 (二) 被告以系爭違約金約定之數額過高，請求法院酌減數額，為
13 無理由：

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

01 現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法
02 院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度
03 台上字第909號判決意旨參照）。

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

25 (三)被告以系爭工程期間發生新冠疫情為由主張情事變更原則，
26 請求原告減少遲延利息之金額，亦無理由：按契約成立後，
27 情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，
28 當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，為
29 民法第227條之2第1項所定，旨在規範契約成立後，有訂約
30 當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約
31 當事人間之風險及不可預見之損失，故以有非契約成立當時

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

05 (四)被告以原告所有之系爭預售屋出售面積為60.42坪、登記總
06 面積為60.97坪，原告應找補100,601元為由，主張依系爭預
07 售買賣契約第5條第2項約定對原告有房地面積誤差價款找補
08 債權，而與原告請求之遲延利息相互抵銷，為無理由：

09 1.按民法第334條所稱之抵銷，係以二人互負債務，而其給
10 付種類相同並均屆清償期者為要件。故如非當事人雙方互
11 負債務之情狀下，即非屬抵銷適狀。且依民事訴訟法第27
12 7條規定意旨，為抵銷抗辯之債務人應舉證證明其抵銷之
13 主動債權存在，否則即無主張抵銷之餘地。

14 2.被告以原告所有之系爭預售屋出售面積為60.42坪、登記
15 總面積為60.97坪，原告應找補100,601元為由，主張依系
16 爭預售買賣契約第5條第2項約定對原告有房地面積誤差價
17 款找補債權，而與原告請求之遲延利息相互抵銷云云，既
18 為原告所否認，即應由被告就該抵銷債權之存在負舉證之
19 責。查系爭房屋實際登記面積較出售面積多乙情，雖為兩
20 造所不爭執，然依系爭契約第5條第2項約定，兩造就面積
21 誤差之找補金額應「無息於交屋時結算」，可認兩造依約
22 應於交屋時，結算原告就溢出面積應給付被告之數額為何
23 且不計息，而被告並未舉證兩造於交屋時已達成原告應找
24 補數額之結算（被告雖提出計算表乙紙為證，然原告否認
25 有收受），自難認原告對被告負有何給付找補數額之債
26 務，故被告所提抵銷抗辯並無可採。

27 五、綜上所述，原告依系爭契約第12條第2項約定，請求被告給
28 付429,165元（297萬元×289×5/10000），及自起訴狀繕本送
29 達翌日即113年5月24日起至清償日止，按週年利率百分之5
30 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無
31 理由，應予駁回。

01 六、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定，
02 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
03 第3款規定，依職權宣告得假執行。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
05 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

08 臺南簡易庭 法官 洪碧雀

09 以上正本證明與原本無異。

10 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本
11 ）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

13 書記官 林政良