

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度簡上字第53號

上訴人 凱瀧建設有限公司

法定代理人 陳義輝

訴訟代理人 盧志科律師

被上訴人 陳宏昇

許妙安

上二人共同

訴訟代理人 陳虹均律師

上列當事人間請求給付利息事件，上訴人對於中華民國114年6月24日本院斗六簡易庭113年度六簡字第333號第一審判決提起上訴，本院於民國115年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付被上訴人陳宏昇、許妙安超過各新臺幣173,692元，及自民國113年8月26日起至取得使用執照之日止，按日給付被上訴人陳宏昇、許妙安各新臺幣440元部分，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，被上訴人陳宏昇、許妙安在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔21分之19，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即原審原告起訴主張：

(一)被上訴人陳宏昇、許妙安於民國108年7月5日分別以房地總價新臺幣（下同）687萬元、513萬元向上訴人凱瀧建設有限公司及地主即訴外人陳森賓購買坐落雲林縣○○市○○段000地號土地上「享未來」建案（下稱系爭建案）7樓編號A3、C3兩戶房屋及房屋坐落基地（下合稱系爭房地），並分別與上訴人及陳森賓簽立房屋及土地預定買賣契約書。依上開A3、C3戶房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）第11

01 條「開工及取得使用執照期限」約定，上訴人應於112年5月
02 19日之前取得使用執照，詎上訴人建築進度嚴重落後，迄被
03 上訴人提起本件訴訟時，仍未取得系爭建案之使用執照。系
04 爭買賣契約書係上訴人用以對不特定多數消費者出售系爭建
05 案預售屋所預先擬定，屬定型化契約。故本件得適用內政部
06 公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規
07 定（下稱系爭應記載事項），系爭應記載事項應構成系爭買
08 賣契約書之內容。系爭買賣契約書第11條僅約定上訴人應於
09 112年5月19日前取得使用執照，就上訴人違反上開約定應負
10 何種責任，則未有任何約定，違反主管機關公告應記載事項
11 之定型化契約條款，且對被上訴人顯然不利，依消費者保護
12 法第17條第4項前段規定，應屬無效。系爭應記載事項既構
13 成系爭買賣契約書之內容，則被上訴人就上訴人逾期取得使
14 用執照，自得依系爭應記載事項第12條第2項規定，請求上
15 訴人給付被上訴人按已繳付房地價款萬分之5計算之遲延利
16 息。為此，被上訴人依系爭買賣契約書第11條約定及系爭應
17 記載事項第12條第2項規定，請求上訴人各給付被上訴人遲
18 延利息183,401元，及均自113年8月26日起至取得使用執照
19 之日止，按日給付被上訴人各440元。

20 (二)雲林縣政府所為公告乃係針對建築執照延長有效期間而發出
21 之公告，屬行政處分，並不當然表示使用執照取得亦可延
22 長。上訴人空言以因疫情、缺料缺工、外勞不好請等理由，
23 主張無庸負遲延責任云云，然上訴人並未提出任何資料證明
24 疫情確有影響施工、無法施工，且具不可歸責之事由，自不
25 能僅以疫情發生逕認已達不能施工之不可抗力或不可歸責事
26 由，上訴人辯稱新冠肺炎疫情期間不能計入遲延日數云云，
27 尚無足取。系爭建案係因可歸責於上訴人之原因致逾期完
28 工，與疫情無涉，上訴人主張本件有民法第227條之2第1項
29 情事變更原則之適用，尚屬無據。

30 (三)被上訴人於110年6月22日因上訴人主動詢問，始提出客變請
31 求，惟上訴人遲至113年10月20日始向雲林縣政府提出變更

01 設計申請書，顯然上訴人遲延提出變更設計申請。而被上訴
02 人所提出之客變申請，依「工程追加減報價單」內容記載，
03 工程變更項目為減少落地窗、廚房門、廚具等；水電變更項
04 目為增加減插座、開關、排水孔、水龍頭等。被上訴人變更
05 項目均非建築法第39條應變更建照之內容，與上訴人提出建
06 築執照變更申請無關。上訴人雖提出2次變更建照之申請，
07 然第1次建照變更申請，與被上訴人之客變無關，第2次建照
08 變更，則完全看不出申請變更之項目為何，上訴人將使用執
09 照取得遲延之責任歸於被上訴人，顯係卸責之詞。系爭買賣
10 契約書第11條但書(三)1.規定所課予買方之義務，已超越系爭
11 應記載事項規定，該契約條文應屬無效，應限縮至系爭應記
12 載事項內為限，本件上訴人以「買方要求變更設計致遲延竣
13 工時」之約定為抗辯，顯不足採。

14 (四)上訴人依據系爭買賣契約書第11條但書(一)之約定，主張下雨
15 天造成不能施工之天數應予扣除，惟依上訴人提出之承攬營
16 造廠彰晟營造工程股份有限公司（下簡稱彰晟營造）之工作
17 日誌，自108年9月23日實際開工起，經比對交通部中央氣象
18 署114年2月24日中象綜字第1140002324號函所提供108年至1
19 12年逐日降水量資料，可知上訴人並未因降雨因素停止施
20 工，在下雨天均仍然有出工，顯見無論降雨與否，對上訴人
21 系爭建案之工作期間並無影響，則上訴人主張以系爭買賣契
22 約書第11條但書(一)約定，主張降雨期間之施工天數應予扣
23 除，顯不足採。

24 (五)系爭房地買賣價金合計為1,200萬元，被上訴人請求上訴人
25 給付遲延利息366,803.5元，僅占總價金3%，並無金額過高
26 需酌減之情形。被上訴人係依系爭應記載事項第12條第2項
27 規定請求遲延利息，與違約金不同，難認具有違約金之性
28 質，自無適用民法第252條規定酌減金額之餘地。況不論逾
29 期取得使用執照所生之遲延利息，是否具有違約金之性質，
30 因系爭應記載事項第12條第2項規定，乃為主管機關依消保
31 法之授權所制訂之規範，主管機關經斟酌現今社會預售屋買

01 賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保
02 護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活
03 品質之立法目的，本於其專業判斷為此規範，企業經營者及
04 消費者均應受其拘束，且屬主管機關所定之最低下限，上訴
05 人實無由再請求酌減。

06 (六)系爭建案工程進度及付款時間僅上訴人知悉，被上訴人只能
07 被動等待上訴人通知付款，是被上訴人之付款義務顯然係在
08 上訴人完成付款通知後才產生，上訴人通知付款之義務在
09 先，被上訴人始有依約支付款項之義務。系爭建案分期款為
10 未定給付期限之債務，依民法第229條第2項之規定，須經催
11 告定期給付，上訴人既未催告，清償期何時屆至，甚至確
12 定，均未可知。上訴人未通知被上訴人付款，係上訴人怠於
13 行使催告義務，被上訴人既未產生給付義務，則上訴人自無
14 權主張扣除30,050元等語。

15 (七)被上訴人於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補稱：

16 1.雲林縣政府之公告係針對建築執照延長有效期間而發出之公
17 告，上開公告僅係行政機關考量新冠肺炎疫情影響而予建築
18 業者增加建築期間之適應寬限期，並無變更私法上權利義務
19 之效力，亦不影響一般私法契約之締約當事人基於契約所應
20 負之權利義務，兩造在新冠肺炎疫情期間仍須依系爭買賣契
21 約書行使權利及履行義務。上訴人既未提出任何資料證明疫
22 情確有影響施工、無法施工且具不可歸責之情事，自不能僅
23 以疫情發生，逕認已達不能施工之不可抗力或不可歸責事
24 由，是上訴人辯稱疫情期間不能計入遲延日數云云，尚無足
25 取。

26 2.上訴人在被上訴人提出客變請求時，已審核客變「不影響」
27 工程設計、進度及相關法規後，方同意辦理客變。上訴人嗣
28 後無法準時完工，竟以「合約有記載雙方已預見之風險」作
29 為答辯理由，將責任推諉卸責給客變之買受人，顯示上訴人
30 在履約過程中確有違失，應由上訴人負給付遲延之契約責
31 任。況依契約約定，上訴人應於112年5月19日前取得使用執

01 照，上訴人竟遲至112年6月5日才向雲林縣政府提出第二次
02 建築執照變更申請，顯見上訴人在第二次建照變更申請前即
03 已有遲延情事。

04 3.系爭建案是否得順延工期及其所得順延之日數，應以系爭建
05 案是否因工程人員被要求強制停工等事實進行判斷，而非單
06 以新冠肺炎疫情為由，即任由上訴人主張應增加工期。又參
07 照上訴人所提出之施工日誌，僅記載系爭建案每日各工種之
08 施工人數，且每日均有施工之事實，並無記載因新冠肺炎疫情
09 影響施工人數及工程進度，亦無因而停工之情事，自無從
10 證明系爭建案之施工確實受到新冠肺炎疫情影響而延宕。

11 4.所謂情事變更原則，係指一般人在通常情況之下碰到該「變
12 動因素」都會產生一個不同於原來預期的結果，也就是該
13 「變動因素」所造成的結果必然與原來不相同，然本件僅有
14 上訴人施工逾期，然絕大多數建商均未遲延完工，則上訴人
15 主張疫情（變動因素）應適用情事變更原則，顯無理由。況
16 上訴人至今並未具體指明系爭建案究竟因疫情受有何等影
17 響，以致不能施工，復未能舉證證明因疫情發生何具體情事
18 而逾期取得使用執照，則上訴人抗辯依民法第227條之2情事
19 變更原則，請求減少其違約給付云云，顯無理由。

20 5.上訴人雖抗辯遲延利息過高，應予酌減云云。然本件為預售
21 屋買賣，被上訴人先行繳付一定房地價款，然未同時取得等
22 價利益，有待上訴人如期取得使用執照、交屋，兩造繼續依
23 約履行，如上訴人逾期完工，致被上訴人延後取得房屋，依
24 通常情形，被上訴人自有遲延取得房屋享有預期利益之損
25 害，於已繳付價款持續由上訴人保有之情況下，每逾1日按
26 已付房地價款萬分之5計算之違約金，並無過高情事，應無
27 酌減必要等語。

28 二、上訴人即原審被告則以：

29 (一)依民法第230條、第231條第1項規定，給付遲延須以可歸責
30 於債務人之事由所致者，債權人始得請求債務人賠償因遲延
31 而生之損害。系爭買賣契約書第11條開工及取得使用執照期

01 限之約定記載：「一、本預售屋『享未來』之建築工程應依
02 核准之建照所載日期開工，並依建照核准之日期完成主建
03 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
04 照。但有下列情事之一者，得順延其期間：…(二)因政府法令
05 變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。(三)
06 因可歸責於買方下列事由發生時：1.買方要求變更設計至遲
07 延竣工時。…」，另有印文記載：「應在民國108年11月19
08 日之前開工，民國112年05月19日之前取得使用執照。」等
09 語。依上開約定，上訴人應於112年5月19日之前取得系爭建
10 案之使用執照，惟遇有非可歸責於賣方之事由發生、買方要
11 求變更設計至遲延竣工等事由時，得順延期間。

12 (二)新冠肺炎疫情爆發後，雲林縣政府考量疫情對於營建產業衝
13 擊，先於110年5月19日以府建管一字第1103919076B號函公
14 告，將領有雲林縣建築執照於110年1月1日至110年12月31日
15 期間執照屬有效者，准其自動延長建築期限一年；嗣於111
16 年2月21日再以府建管一字第1113909312B號函公告，將領有
17 雲林縣建築執照於111年1月1日至111年12月31日期間執照屬
18 有效者，准其自動延長建築期限一年，依雲林縣政府具體衡
19 量該縣之營建產業，實際受疫情影響情況，二次公告准自動
20 延長建築期限二年，足徵疫情對於系爭建案確已造成至少二
21 年期間之影響。兩造於108年間簽訂系爭買賣契約書時，尚
22 未存在缺工缺料情事，然新冠肺炎疫情爆發後短短數月，經
23 歷三級警戒、全球多處封城，導致原料運輸不易、外籍勞工
24 入境阻礙、工作場所因防疫需求杜絕群聚等，至工作效能近
25 乎停擺，係上訴人於締約時無法預見，亦無法採取預防措
26 施，是受新冠肺炎影響期間應屬不可歸責於賣方之事由，依
27 系爭買賣契約書第11條第1項第2款約定，系爭建案取得使用
28 執照原約定期限應延長2年，即自112年5月19日延長至114年
29 5月19日，故於114年5月19日前，尚難認上訴人有何遲延給
30 付之情事。況新冠肺炎疫情影響巨大，顯非上訴人於締約當
31 時所得預料，自無採取任何預防措施之可能，故縱認被上訴

01 人得請求上訴人賠償遲延損害，應適用民法第227條之2第1
02 項規定，減輕或免除上訴人之賠償責任。

03 (三)依建築法第70條第1項及第72條規定，預售建案經買受人提
04 出客變指示後，應依規定申請變更建造執照，待主管機關核
05 准執照變更後，再為消防之變更，始有可能通過建築法第72
06 條之消防設備檢查，進而取得使用執照，此等基於買受人之
07 行為，所致之遲延風險，自應由買受人承擔。系爭建案建物
08 之完工程度已逾95成，被上訴人於110年6月22日向上訴人提
09 出客變要求，同日簽立工程追加減報價單，上訴人因應買方
10 客變需求，於112年6月5日向雲林縣政府提出變更設計申
11 請，惟雲林縣政府迄今尚未核准上開變更，此1年6個月之影
12 響期間（且此期間在雲林縣政府核准前，仍繼續延長），要
13 屬因買方要求變更設計致遲延竣工，依系爭買賣契約書第11
14 條第1項第3款約定，系爭建案取得使用執照原約定期限應再
15 延長至少1年6個月，益見上訴人確無給付遲延之情事。

16 (四)系爭應記載事項第12條第2項約定：「賣方如逾前款期限未
17 開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬
18 分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或
19 未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規
20 定處理」。關於違約之處罰，系爭買賣契約書第25條約定：
21 「一、賣方違反…「開工及取得使用執照期限」之規定者，
22 買方得解除本契約。…三、買方依第一款或第二款解除契約
23 時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延
24 利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五之違
25 約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為
26 限」。上訴人於系爭建案交屋及買方取得買賣總價八成之貸
27 款前，僅能以固有資金支應系爭建案之工程款，而系爭建案
28 已接近完工之狀態，上訴人已支付鉅額工程款，為免系爭建
29 案因其他因素無法取得使用執照，上訴人一再表示願依系爭
30 買賣契約書第25條約定，將被上訴人已繳價款退還，並同時
31 賠償房地總價款百分之15之違約金，如賠償金額超過已繳價

01 款者，則願賠償被上訴人已繳價款金額之違約金，惟遭被上
02 訴人拒絕，足見被上訴人所受利益大於其因遲延所受損害，
03 由此益徵違約金金額過高，法院應適用民法第252條規定予
04 以酌減。

05 (五)依系爭買賣契約書附件一房屋付款明細表約定，被上訴人應
06 於系爭建案結構完成時，就系爭建案A3、C3房地分別應給付
07 上訴人344,000元、257,000元，而系爭建案於111年6月16日
08 完成結構體勘驗，已符合請款條件，上訴人考量疫情對工期
09 影響，出於善意，遲至112年10月3日，始向上訴人收取結構
10 完成款，倘依週年利率百分之5計算，被上訴人因此受有30,
11 050元之利益，此屬民法第216條之1規定之因同一原因事實
12 所受利益，自應予扣除。

13 (六)延長建築期限即相應增加建築物之施工期間，使用執照之申
14 請自亦因建築工程工期之延長隨之展延，雲林縣政府具體評
15 估營建產業實際受疫情影響之情況後，決定二次公告延長建
16 築期限共2年，則系爭建案使用執照之申請，亦應附隨於工
17 程期限之延長而展延。被上訴人主張雲林縣政府延長建築期
18 限不包含使用執照取得可以延長云云，應無足採。依系爭建
19 案施工日誌記載，系爭建案之模板工程因疫情缺工，致每樓
20 層施工日數增加，系爭建案1樓（包含1樓夾層）至15樓共計
21 16層，模板工程因疫情缺工導致增加之施工日數為128日。
22 且系爭建案之結構工程及泥作工程亦因模板工程施工日數增
23 加，因而延宕工期至少3個月。

24 (七)被上訴人於簽訂系爭買賣契約書前，知悉系爭建案有提供預
25 售屋買受人客變服務，而系爭建案共有170戶亦為被上訴人
26 所明知，而買受人客變行為，對於系爭建案之履約期限，屬
27 不確定之風險，系爭買賣契約書因此於第11條為風險分配之
28 約定，被上訴人就此自不得諉為不知，系爭買賣契約書將基
29 於買受人行為所產生之風險，歸屬於買受人負擔，並無顯失
30 公平可言。況上開約定僅使因客變所致遲延，約定使用執照
31 取得期限得展延，並未使被上訴人拋棄權利或限制被上訴人

01 權利之行使，況客變之利益歸於買受人，基於利益衡平之考
02 量，亦難認有將此風險歸於出賣人負擔之理由，準此，被上
03 訴人主張系爭買賣契約書第11條第1項第3款約定顯然不利於
04 己，而有民法第247條之1適用云云，洵無足採。況被上訴人
05 確有提出客變需求，其事後主張客變所致遲延應歸責上訴人
06 云云，有違誠信，亦屬權利濫用。

07 (八)雲林縣政府核定之都市設計審議報告書，其中第伍、變更設
08 計說明八、七層平面圖（變更後）可見，七樓A3、C3戶間之
09 隔間牆經被上訴人客變部分，明確標示為第二次變更設計變
10 更部分，足證被上訴人客變項目及內容，與系爭建案變更設
11 計、第二次建照變更、都審變更及消防變更有關，各行政主
12 管機關進行審查程序所花費之期間，係基於被上訴人等買受
13 人之客變行為所致，難認可歸責於出賣人即上訴人。是上訴
14 人依系爭買賣契約書第11條第1項第3款第1目約定，主張因
15 客變行為致遲延完工之期間無庸給付被上訴人遲延利息，而
16 上訴人依系爭買賣契約書第11條第1項第3款第1目之約定主
17 張順延期間，係自112年6月5日開始申請第二次建照變更後
18 起算。蓋系爭建案建築工程完工程度已逾95成，無法開始進
19 行使用執照之申請，係因雲林縣政府建造執照變更審查進度
20 （包含都市計畫審議）及緊接其後之消防變更所致，而建照
21 變更與消防變更，係因被上訴人等系爭建案買受人之客變行
22 為所致，非屬可歸責於上訴人之事由，依系爭買賣契約書第
23 11條第1項第3款第1目約定，則使用執照取得期限得予以展
24 延。

25 (九)依斗六氣象站逐日降水量資料，系爭建案自108年10月11日
26 起至112年5月19日（即原約定取得使照時間）止之施工期間
27 內，24小時累積雨量達50毫米以上者，共計27日，依系爭買
28 賣契約書第11條第1項第1、2款約定，此受天候影響期間，
29 屬無法歸責於上訴人之事由所致，則使用執照取得期限得展
30 延27日。

31 (十)綜上所述，被上訴人依系爭應記載事項第12條第2項，請求

01 上訴人各給付被上訴人183,401元，及自113年8月26日起至
02 取得使用執照之日止，按日給付被上訴人各440元，均屬無
03 據，為無理由等語，資為抗辯。

04 (七)上訴人於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補稱：

- 05 1.兩造於108年簽訂系爭買賣契約書時，實無法預見109年間爆
06 發新冠肺炎疫情，則依系爭買賣契約書第11條第1項第1款
07 「因天災地變等不可抗力事由，致賣方不能施工者，其停工
08 期間。」約定，疫情期間不應計入工期而應順延取得使用執
09 照期間。而雲林縣政府依據建築法第53條第3項及雲林縣建
10 築管理自治條例第24條之規定，分別於110年5月19日、111
11 年2月21日陸續宣布延長建造執照、雜項執照之建築期限各1
12 年，應屬系爭買賣契約書第11條第1項第2款「因政府法令變
13 更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」故
14 系爭建案取得使用執照之期限，應依該期限延長2年，至114
15 年5月19日。
- 16 2.原審判決以每日萬分之5計算遲延利息，但換算後年息已高
17 達18.25%，不僅超出法定遲延利息5%甚多，甚已超過民法第
18 205條規定週年百分之16之利率。被上訴人因此所生損害究
19 竟為何？均有疑義。是以萬分之5計算本件違約金顯然過
20 高，請求予以酌減。
- 21 3.內政部所印製之契約書範本，僅係內政部針對部分類型之契
22 約而印製，作為社會大眾簽訂相同類型契約時之參考，本無
23 法律上之拘束力。系爭買賣契約書並未就上訴人取得使用執
24 照逾越約定期限應負何種責任為約定，原審率以系爭應記載
25 事項第12條第2項關於買受人得按已繳房地價款萬分之5計算
26 遲延利息之規定，認應構成系爭買賣契約書之內容，實有違
27 誤。
- 28 4.參酌系爭建案鄰近且性質相似之其他預售屋實價登錄，於11
29 3年之每坪成交單價為29.4萬元至32.9萬元，相較被上訴人
30 買受系爭房地時之單價分別為19.6餘萬元、20.1餘萬元，每
31 坪已漲9~12萬餘元，足見被上訴人未有損害反而受有利

01 益，自應予酌減始為公平。

02 5.系爭建案自108年9月23日開工日起，至114年9月12日取得使
03 用執照日止，因颱風等天然災害停止上班及上課計11.5日，
04 屬系爭買賣契約書第十一條一(一)「因天災地變等不可抗力之
05 事由，致賣方不能施工者，其停工期間」之約定，此段期間
06 自不應計入工期，而應順延取得使用執照期間。另本件至少
07 應扣除新冠肺炎疫情三級警戒期間順延取得使用執照34.5日
08 (即參照行政院公共工程委員會函示標準)，及依參照行政
09 院公共工程委員會函示第二級警戒計算遲延標準順延取得使
10 用執照期間(第二級警戒部分，上訴人即以主張模板工程應
11 順延128日為據)。

12 6.被上訴人曾提出變更設計，且系爭建案共67戶申請「隔間變
13 更」(被上訴人買受7樓A3戶亦有「隔間變更」)，與雲林
14 縣政府113年12月12日核准上訴人第二次建造執照變更申請
15 函說明欄所載「樓地板及總樓地板面積變更、……、間隔變
16 更…」相符，足證上訴人上開建造執照變更申請與被上訴人
17 等客戶之客變攸關。再依系爭買賣契約書附件六之工程變更
18 設計處理辦法二有「本工程變更必須於該層結構體施工前三
19 個樓層提出」之約定，是買受人之變更設計需於其購買戶所
20 屬樓層結構體施工前3個樓層期限內提出，準此，系爭建案
21 地上15層，15樓之買戶於12層施工完成仍可提出變更設計。
22 上訴人於該最後申請變更時，才統合彙整申請客變之買戶，
23 由建築師於112年6月5日將系爭建案第二次變更設計申請書
24 送至建築師公會進行審查，雲林縣政府則經由協審預先審查
25 建造執照變更之申請，待承辦人員審查認可核准時，才會正
26 式掛件至雲林縣政府。又因系爭建案共有107戶提出變更設
27 計，變更數量超過10%，雲林縣政府因而認定系爭建案必須
28 先通過都市計畫審查後，始得繼續進行第二次建造執照變更
29 審查程序，因此延宕。嗣後雲林縣政府於113年6月26日通過
30 系爭建案之都市設計審議，再於113年12月12日核准上訴人
31 第二次建造執照變更申請等語，資為抗辯。

01 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即判令上訴人應各給付被
02 上訴人183,401元，及自113年8月26日起至取得使用執照之
03 日止，按日各給付被上訴人440元，並依職權為假執行之宣
04 告。上訴人全部不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；
05 (二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回；(三)第一、二
06 審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴
07 駁回；(二)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

08 四、得心證之理由：

09 本件之爭點厥在於被上訴人以上訴人逾期取得使用執照，主
10 張依系爭應記載事項第12條第2項規定，請求上訴人給付被
11 上訴人按已繳房地價款乘以日息萬分之五計算之遲延利息，
12 有無理由？

13 (一)被上訴人陳宏昇、許妙安主張其二人於108年7月5日分別以
14 房地總價687萬元、513萬元（不含車位）向上訴人及陳森賓
15 購買系爭建案7樓編號A3、C3戶之系爭房地，並分別與上訴
16 人及陳森賓簽立房屋及土地預定買賣契約書，兩造簽約後，
17 被上訴人陳宏昇於108年7月4日匯款64萬元予上訴人，被上
18 訴人許妙安於108年7月4日匯款52萬元予上訴人，合計匯款1
19 16萬元；嗣被上訴人許妙安又於112年10月3日分別各匯款34
20 4,000元、257,000元，合計匯款601,000元，為上訴人所不
21 爭執，堪信為真。至被上訴人主張上訴人遲延取得使用執
22 照，應給付被上訴人遲延利息，則為上訴人所否認，茲詳述
23 如后。

24 (二)上訴人有無遲延取得使用執照？被上訴人得否請求上訴人給
25 付遲延利息？

26 1.按定型化契約，係由締約當事人之一方預先擬定契約條款，
27 他方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，為恐當事人間因經
28 濟上與智識上地位不對等，使締約地位弱勢之一方喪失決定
29 契約內容之自由，故消費者保護法（下稱消保法）第12條、
30 第16條針對定型化契約條款之效力為管制之規範。同法第17
31 條第1項、第4項、第5項分別規定：「中央主管機關為預防

01 消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得
02 選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，
03 報請行政院核定後公告之」；「違反第1項公告之定型化契
04 約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條
05 規定定之」；「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載
06 於定型化契約，仍構成契約之內容」，就中央主管機關得公
07 告特定行業定型化契約應記載或不得記載之事項及效力予以
08 規定。鑒於中央主管機關依據消保法第17條第1項規定公告
09 之「應記載及不得記載事項」，係屬於對消費者權益最低限
10 度之保障，自不容許契約當事人以定型化契約方式，訂定更
11 不利於消費者之條款。其違反者，該定型化契約條款無效，
12 而以中央主管機關公告之特定行業定型化契約應記載之事項
13 為契約內容，作為雙方權利義務關係之依據（最高法院109
14 年度台上字第469號判決意旨參照）。經查，上訴人為營建
15 住宅房屋出售之企業經營者，而被上訴人為購置不動產以為
16 居住目的使用之消費者，且系爭房屋預定買賣契約書為上訴
17 人預先擬定，目的為與向其預購系爭建案不動產之多數消費
18 者訂立同類契約使用，是系爭房屋預定買賣契約書自屬消保
19 法所稱之定型化契約，自應受消保法對於定型化契約所為之
20 規制。

- 21 2.主管預售房屋之企業經營者之內政部曾擇定預售房屋之特定
22 行業所公告規制之定型化契約之系爭應記載事項第12條規
23 定：「開工及取得使用執照期限：一、本預售屋之建築工程
24 應在民國○年○月○日之前開工，民國○年○月○日之前完
25 成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使
26 用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地
27 變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)
28 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影
29 響期間。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照
30 者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利
31 息予買方。若逾三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣

01 方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」揆諸前揭說
02 明，本件應以系爭公告記載事項為契約內容，作為雙方權利
03 義務關係之依據。

04 3.兩造所簽訂房屋預定買賣契約書第11條開工及取得使用執照
05 期限，固未約定賣方逾期取得使用執照，是否應給付買方遲
06 延利息及給付之計算方式，惟系爭公告應記載事項既為兩造
07 契約內容之一部，則被上訴人主張依系爭公告應記載事項做
08 為請求上訴人給付遲延利息之依據，尚非無據。

09 4.兩造所簽訂之系爭房屋預定買賣契約第11條開工及取得使用
10 執照期限約定：「應在108年11月19日之前開工，112年5月1
11 9日之前取得使用執照」等語，是系爭建案本應於112年5月1
12 9日前取得使用執照，惟上訴人凱灑公司遲至114年9月12日
13 始取得使用執照，為兩造所不爭執，則原告主張上訴人逾期
14 取得使用執照，應按系爭公告應記載事項第12條約定給付被
15 上訴人遲延利息，洵屬有據。

16 (三)上訴人以新冠肺炎疫情發生後，雲林縣政府2次公告准延長
17 建築期限共2年，主張使用執照取得期間應延長2年，為被上
18 訴人所否認，經查，雲林縣政府為因應新冠肺炎疫情對於營
19 建產業之衝擊，固於110年5月19日及111年2月21日以公告，
20 允許於110年1月1日至同年12月31日及111年1月1日至同年12
21 月31日期間已領得建築執照或雜項執照之建築案者，依建築
22 法第53條第3項及雲林縣建築管理自治條例第24條等規定，
23 先後自動延長建築期限各1年。惟此公告僅係行政機關考量
24 新冠肺炎疫情之影響，從寬通案給予建築業者增加建築期限
25 之一般處分，屬建築行政主管機關之職權，並無變更私法上
26 權利義務之效力，亦無從反應營建業各建案因疫情實際施工
27 時間之增減，並非系爭買賣契約第11條第1項第2款所稱「因
28 政府法令變更或其他非可歸責賣方之事由，其影響期間」，
29 況觀之上訴人所提出之施工日誌，上訴人於上開公告期間仍
30 有施工之事實，上訴人既未能舉證證明系爭建案於此期間有
31 因此不能施工之情形，則上訴人主張其取得使用執照期限應

01 順延2年至114年5月19日為止云云，尚不足採。

02 (四)上訴人主張被上訴人於110年6月22日提出客變要求，因買方
03 要求變更設計至遲延竣工，應延長取得使用執照期間至少1
04 年6個月等語，為被上訴人所否認，經查：

05 1.系爭買賣契約第11條第1項第3款第1目約定：「因可歸責於
06 買方下列事由發生時：1.買方要求變更設計至遲延竣工時，
07 得順延取得使用執照之期間。」固有房屋預定買賣契約書在
08 卷可稽。

09 2.被上訴人於110年6月22日提出工程追加減報價單，要求變更
10 設計，就建築工程部分變更內容為180x230落地窗刪除，增
11 加橫拉窗，增加陽台二次工程、請照用框，廚房門、廚具刪
12 除，就水電工程部分變更內容為增加廚房插座、排油煙機、
13 烘碗機插座、增加燈具出線口及開關、增加電燈開關，刪除
14 排油煙管路及瓦斯套管，增加洗衣機排水、增加雨水排水、
15 廚房排水、增設水龍頭等，有彰晟營造工程股份有限公司工
16 程追加減報價單在卷可參（見原審卷第261頁）。

17 3.系爭買賣契約第12條關於建築設計變更之處理，約定：買方
18 申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水
19 管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大
20 樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變
21 更，且變更設計應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為
22 之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更
23 之要求以一次為限。依上開約定，被上訴人縱申請變更設
24 計，然是否變更設計，仍需經上訴人同意及於上訴人指定之
25 相當期限內為之。職是，是否提供買方變更設計客變服務，
26 上訴人有決定權限，上訴人身為企業經營者，理應通盤考量
27 變更設計是否影響施工工期，倘可能影響工期，則重新約定
28 完工期限，實無約定完工期限後，卻要求買受人承擔因變更
29 設計所致遲延完工之不利益之理。綜上，上訴人事先既可全
30 盤考量及評估風險，然上訴人自願承擔風險，接受客戶變更
31 設計之要求，縱因此影響工期，亦屬可歸責於上訴人之事

01 由，自不得據此主張順延取得使用執照之期間。上訴人以被
02 上訴人變更設計為由，主張應延長取得使用執照期限至少1
03 年6個月云云，尚屬無據。

04 (五)上訴人以系爭建案施工期間，因新冠肺炎疫情，模板工程缺
05 工，致增加128日工期，主張得延展取得使用執照128日等
06 語，為被上訴人所否認，經查：

07 1.我國新冠肺炎疫情於109年1月間發現首例，嗣因疫情擴散進
08 入社區，於110年5月11日進入至第二級警戒，並對於個人外
09 出、集會活動、營業場域、大眾運輸實施相關限制措施。其
10 後自110年5月19日提升防疫警戒至第三級，迄至同年7月27
11 日始再降至第二級，於第三級警戒期間（共69日）停止室內
12 5人以上、室外10人以上聚會，當時政府採取嚴格隔離政
13 策，為公眾週知之事實。斯時，系爭建案正值結構體建築階
14 段，而於新冠肺炎疫情第三級警戒期間，因嚴格隔離政策就
15 就建築業之施工確實造成一定程度之影響，非上訴人所得以
16 預料，應堪認定。

17 2.行政院公共工程委員會以110年6月18日工程管字第11003006
18 531號函文發佈因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工
19 程之展延或停工處理方式，就第三級警戒期間工程仍部分進
20 行者，提供展延疫情警戒第三級期間之1/2工期之處理方
21 式，有行政院公共工程委員會以110年6月18日工程管字第11
22 003006531號函文在卷可參（見原審卷第597-601頁），上開
23 行政院公共工程委員會雖係針對公共工程所發佈，然該函文
24 揭示為配合疫情第三級警戒期間之防疫措施，降低人員移動
25 或接觸之風險，致影響公共工程之進行，考量個案確有工期
26 展延舉證及認定之困難性，因而提供處理方式。系爭建案雖
27 非公共工程，但建築工程本質上並無不同，於新冠肺炎疫情
28 第三級警戒期間，為配合防疫措施，降低人員移動或接觸之
29 風險，確實會影響工程之進行，考量上訴人系爭建案工期展
30 延確有舉證及認定之困難，本院認新冠肺炎疫情第三級警戒
31 期間69日，應屬系爭買賣契約書第11條第1項第2款約定「因

01 其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」，則上訴
02 人主張於新冠肺炎疫情第三級警戒期間，應比照上開函文，
03 展延1/2工期即34.5日，應堪採憑。

04 3.至上訴人主張因新冠肺炎疫情，以致模板工程缺工，因此增
05 加128日工期，取得使用執照期間得順延128日等語，為被上
06 訴人所否認，經查，依上訴人提出之彰晟公司施工日誌（見
07 原審卷第451至565頁，下稱系爭施工日誌）所載，系爭建案
08 於上開第三級警戒期間並非全然未施工，且上訴人並未舉證
09 證明系爭建案施工期間，模板工程工人確有缺工之事實，則
10 上訴人主張因模板工程缺工，致遲延完工，取得使用執照期
11 間得順延128日云云，尚無足取。

12 (六)上訴人主張系爭建案自108年10月11日起至112年5月19日止
13 之施工期間，24小時累積雨量達50毫米以上日數計27日，依
14 系爭買賣契約書第11條第1項第1、2款約定，得順延取得使
15 用執照期間27日等語，為被上訴人所否認，經查：下雨是否
16 影響系爭建案之施工，應參諸工程特性及工作內容，依工項
17 性質及施工時之客觀環境分別判斷，如為室內工項未必受到
18 天候因素影響，並非得以特定時間內之降雨量一概而論，尚
19 待上訴人就其受影響工項及不能施作之日數逐一證明，然上
20 訴人就其主張24小時累積雨量達50毫米以上之施工日期，確
21 實因下雨影響其施工之事實，並未舉證以實其說，且觀之上
22 訴人提出之施工日誌，縱使是24小時累積雨量達50毫米之雨
23 天，系爭建案仍然有施工之情形，並未因雨量達50毫米以
24 上，致上訴人不能施工，則上訴人主張降雨量達50毫米以上
25 之天數，屬天災等不可抗力事由或非可歸責於賣方之事由，
26 得順延取得使用執照期間云云，尚不足採。

27 (七)上訴人主張系爭建案施工期間，因新冠肺炎疫情爆發，上訴
28 人依民法第227條之2第1項情事變更原則，得請求減輕或賠
29 償上訴人之賠償責任等語，為被上訴人所否認，經查：

30 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依原有效果
31 顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原

01 有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。前開情事變更
02 原則，固旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果
03 發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不
04 可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如
05 仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更
06 原則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見
07 之損失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當
08 事人間之法律關係，使之趨於公平之結果。

09 2.兩造簽訂系爭買賣契約書時，上訴人雖無法預見新冠肺炎疫
10 情之發生，且新冠肺炎疫情對系爭建案之施工確實造成一定
11 程度之影響，惟本院審酌因新冠肺炎疫情，為配合防疫措
12 施，降低人員移動或接觸之風險，確實會影響工程之進行，
13 就系爭建案得順延取得使用執照期間34.5日，已如前述，是
14 本院因考量新冠肺炎疫情，順延上訴人取得使用執照期間，
15 已因此調整上訴人原定遲延利息給付之天數及金額。而系爭
16 建案係於108年5月20日取得建造執照，於同年9月23日開
17 工，遲至114年9月12日始取得使用執照，是上訴人自取得建
18 造執照時起迄至取得使用執照期間，長達6年3月餘，與系爭
19 買賣契約書所約定取得使用執照時間即112年5月19日相較，
20 工期延宕天數長達2年3月餘，有嚴重違約之事實，並非僅因
21 新冠肺炎疫情所致，應係可歸責於上訴人之事由致遲延完
22 工，上訴人以情事變更為由，依民法第227條之2第1項規
23 定，請求減少其違約給付，實不足採。

24 (八)上訴人主張系爭建案於111年6月16日完成結構體勘驗，符合
25 請款條件，上訴人考量疫情對工期影響，出於善意，遲至11
26 2年10月3日，始向上訴人收取結構完成款，依週年利率百分
27 之5計算，被上訴人因此受有30,050元之利益，為此請求扣
28 除等語，為被上訴人所否認，經查：

29 1.系爭房屋買賣契約第7條約定：「買方應依『房屋付款明細
30 表』之規定繳款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程
31 進度所定付款明細表之規定於工程完成後繳款，…並於接獲

01 賣方通知七日內自行匯款至賣方指定之金融帳號」；第8條
02 第1項約定「買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據
03 無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利
04 計算遲延利息…」等語，有房屋預定買賣契約書在卷可參。

05 2.查系爭建案之工程進度為何？何時該繳款？上訴人知之甚
06 稔，被上訴人則無從知悉工程完成之進度，且依系爭買賣契
07 約書第7條約定，被上訴人係於接獲上訴人通知7日內匯款，
08 倘上訴人不為通知，被上訴人即無從知悉何時應繳款及應繳
09 款之金額。因此，被上訴人之付款義務應於上訴人「付款通
10 知」後產生。

11 3.再參酌民法第229條第2項規定，債務人對於給付無確定期限
12 之債務，須經債權人催告而未為給付，始負遲延責任，而系
13 爭建案各期款項，屬給付無確定期限之債務，未經上訴人催
14 告，即無遲延可言，上訴人自承其至112年10月3日始向被上
15 訴人收取結構完成之期款601,000元（見原審卷第209頁），
16 然上訴人在此之前，並未催告被上訴人給付該期款，則被上
17 訴人就該期款債務並無遲延可言，難認被上訴人因此受有遲
18 延給付之利益，則上訴人主張依民法第216條之1規定，應扣
19 除被上訴人遲延給付之利益30,050元，顯無理由。

20 (九)上訴人主張被上訴人請求以已繳房地價款乘以每日萬分之5
21 計算遲延利息，違約金金額過高，請求酌減等語，為被上訴
22 人所否認，經查，

23 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，違
24 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
25 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
26 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
27 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
28 之賠償總額，民法第250條第1、2項定有明文。次按，約定
29 之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條
30 亦有明文規定。查系爭應記載事項第12條第2項規定「賣方
31 如逾前款期限未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價

01 款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」並未明文約定係
02 懲罰性違約金，性質屬於損害賠償額預定性之違約金。

03 2.次按，當事人所約定之違約金，如屬損害賠償總額預定性質
04 者，係作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定
05 之總額，目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受
06 之損害。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，
07 除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害
08 及所失利益為限（民法第216條規定參照）。法院對於損害
09 賠償總額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經
10 濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債
11 權人實際所受之積極損害及消極損害，為主要之考量因素，
12 以判斷約定之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第2
13 381號判決意旨參照）。

14 3.上訴人雖主張被上訴人以每逾1日按以已繳房地價款乘以萬
15 分之5計算遲延利息，違約金金額過高，應予酌減云云。然
16 查，本院審酌本件為預售屋買賣，被上訴人先行繳付一定金
17 額之房地價款，並未同時取得等價利益，尚待上訴人如期取
18 得使用執照，進而交屋，兩造繼續依約履行，如上訴人逾期
19 完工，致被上訴人延後取得房屋，依通常情形，被上訴人受
20 有因遲延取得房屋之預期利益之損害，於已繳付價款持續由
21 上訴人保有之情況下，每逾1日按已付房地價款依萬分之5計
22 算之違約金，應無過高情事，無酌減必要，上訴人上開主
23 張，洵不足採。

24 (十)被上訴人得請求上訴人給付之遲延利息為何？

25 1.上訴人依系爭買賣契約第11條約定，本應於112年5月19日之
26 前取得使用執照，因受新冠肺炎疫情第三級警戒之影響得延
27 長取得使用執照34.5日，已如上述，即應於112年6月23日之
28 前取得使用執照，惟上訴人凱灑公司遲至114年9月12日始取
29 得使用執照，則被上訴人請求上訴人按系爭公告應記載事項第
30 12條第2項規定給付遲延利息，洵屬有據。

31 2.又被上訴人陳宏昇於108年7月4日匯款64萬元予上訴人，被

01 上訴人許妙安於108年7月4日匯款52萬元予上訴人（見原審
02 卷第129、131頁），合計繳房地價款116萬元，上訴人逾期
03 取得使用執照，自112年6月24日起至起訴前1日即113年8月2
04 5日止，已遲延429日，依被上訴人二人已繳房地價款116萬
05 元乘以日息萬分之五計算，遲延利息為248,820元；嗣被上
06 訴人許妙安於112年10月3日分別匯款344,000元、257,000元
07 予上訴人（見原審卷第209頁），合計繳房地價款601,000
08 元，則自112年10月3日起至起訴前1日即113年8月25日止，
09 合計328日，依被上訴人二人繳納房地價款601,000元乘以日
10 息萬分之5計算，遲延利息為98,564元，總計上訴人應給付
11 被上訴人陳宏昇、許妙安遲延利息各173,692元，及自113年
12 8月26日起至上訴人取得使用執照之日止，按日給付被上訴
13 人二人各440元。被上訴人逾上開範圍之請求，為無理由，
14 應予駁回。

15 (二)綜上所述，被上訴人基於預售屋買賣契約之法律關係，請求
16 上訴人給付被上訴人陳宏昇、許妙安各173,692元，及均自1
17 13年8月26日起至取得使用執照之日止，按日給付被上訴人
18 陳宏昇、許妙安各440元，為有理由，應予准許。逾此部分
19 之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部
20 分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。
21 上訴人上訴意旨就此部分求予廢棄改判，為有理由，應予准
22 許，爰由本院予以廢棄並改判如主文第1、2項所示。至於上
23 開應准許部分，原審判命上訴人如數給付，並為假執行之宣
24 告，核無違誤。上訴意旨仍執陳詞求予廢棄改判，為無理
25 由，應予駁回。

26 (三)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，均與判決結
27 果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

28 五、據上論結，本件上訴人之上訴一部有理由，一部無理由，爰
29 依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、
30 第79條、第85條第1項，判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 6 月 15 日

01 民事第二庭 審判長法官 陳秋如
02 法官 洪儀芳
03 法官 冷明珍

04 以上正本係照原本作成。

05 本判決不得上訴。

06 中 華 民 國 115 年 6 月 15 日

07 書記官 梁靖瑜