

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度簡上字第54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 石至仁

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334號第一審簡易判決提起上訴，本院第二審合議庭於民國115年3月25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超過新臺幣123,703元，及自民國113年8月26日起至取得使用執照之日止，按日給付被上訴人新臺幣309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20分之19，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：

被上訴人向上訴人購買坐落雲林縣○○市○○段000地號土地之「享未來」建案（下稱系爭建案）編號第7樓D2戶之預定房屋（下稱系爭房屋），於民國108年7月5日以新臺幣（下同）3,486,000元之價額與上訴人簽立房屋預定買賣合約書（下稱系爭買賣契約），並與地主陳森賓以639,000元之價額簽立土地預定買賣合約書。依系爭買賣契約第11條「開工及取得使用執照期限」約定所載，上訴人應於112年5月19日前取得使用執照，詎上訴人興建進度嚴重落後，遲至

01 被上訴人起訴時仍未取得系爭房屋之使用執照。又系爭買賣  
02 契約第11條對於上訴人違反該約定應負何種責任雖未有任何  
03 約定，惟依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及  
04 不得記載事項」（下稱系爭應記載事項）第12條第1項本文  
05 明定：「本預售屋之建築工程應在民國\_\_年\_\_月\_\_日之前開  
06 工，民國\_\_年\_\_月\_\_日之前完成主建物、附屬建物及使用執  
07 照所定之必要設施，並取得使用執照。」、第2項明定：

08 「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日  
09 應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若  
10 逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙  
11 方同意依違約之處罰規定處理。」，而系爭買賣契約既為預  
12 售屋買賣之定型化契約，依消費者保護法（下稱消保法）施  
13 行細則第15條規定，上開系爭應記載事項仍構成兩造間契約  
14 之內容，是被上訴人自得依系爭應記載事項第12條第2項規  
15 定，請求上訴人按被上訴人已繳付房屋款項萬分之5計算之  
16 遲延利息。又被上訴人自108年7月8日起至112年5月19日止  
17 已繳房屋款為412,000元，迄至113年8月25日，遲延已達463  
18 日；另於112年9月18日給付房屋款206,000元，迄至113年8  
19 月25日，遲延已達343日。是上訴人應給付被上訴人遲延利  
20 息共130,707元（計算式：412,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 463日+206,0  
21 00元 $\times$ 0.0005 $\times$ 343日=130,707元），及自113年8月26日起至  
22 取得使用執照之日止，按日給付被上訴人每日逾期取得使用  
23 執照之遲延利息309元（計算式：618,000元 $\times$ 0.0005=309  
24 元）。爰依系爭買賣契約第11條約定及系爭應記載事項第12  
25 條第2項規定，提起本件訴訟，請求上訴人給付上開遲延利  
26 息等語。並聲明：上訴人應給付被上訴人130,707元，及自1  
27 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3  
28 09元。

29 二、上訴人答辯則以：

30 (一)上訴人於原審答辯：

31 1.系爭建案興建期間因遭遇新冠肺炎（COVID-19）疫情，全國

爆發全面性大規模缺工缺料，此為公眾周知之事實，雲林縣政府考量疫情對於營建產業衝擊，先於110年5月19日以府建管一字第1103919076B號函公告，將領有於110年1月1日至110年12月31日期間有效之建築執照者，准其自動延長建築期限1年，嗣於111年2月21日再以府建管一字第1113909312B號函公告，將領有於111年1月1日至111年12月31日期間有效之建築執照者，准其自動延長建築期限1年，共計延長2年建築期限，足徵疫情對於系爭建案確已造成至少2年之影響期間，而兩造簽訂系爭買賣契約時，我國不動產界尚未存在任何缺工缺料情事，然疫情爆發後短短數月，即歷經三級警戒、全球多處封城，導致原料運輸不易、外籍勞工入境阻礙、工作場所因防疫需求杜絕群聚等，致工作效能幾乎停擺，應認具有相當知識經驗且忠於職守之人均無法事前預料及預先防免，應屬非可歸責於賣方之事由，依系爭買賣契約第11條第1項第2款，系爭建案取得使用執照之約定期限應延長2年至114年5月19日。

2.系爭建案係由彰晟營造工程股份有限公司（下稱彰晟公司）承攬建造，經彰晟公司依據施工日誌分析系爭建案結構工程中之模板工程，因新冠肺炎疫情導致缺工，致每樓層施工日數增加6日，按系爭建案1樓（包含1樓夾層）至15樓共計16層，故模板工程因疫情缺工所致增加之施工日數為128日，應延長使用執照取得期限128日。

3.上訴人為因應眾多買方客變需求，已於112年6月5日將系爭建案第2次變更設計申請書送建築師公會進行審查，因尚需經過都市變更之審議，雲林縣政府於113年6月26日通過都市變更審議後，至113年12月12日始核准被告第2次建造執照之變更申請，該1年6個月之影響期間，要屬因買方要求變更設計致遲延竣工，非可歸責於上訴人，依系爭買賣契約第11條第1項第2款、第3款第1目之約定及系爭應記載事項第12條第1項第2款之明文，此等行政程序耗費之時間，難認屬可歸責於上訴人事由所致之遲延，是取得使用執照原約定期限應再

01 延長至少1年6個月。縱使被上訴人並未要求變更設計，惟其  
02 簽訂系爭買賣契約時有充足的審閱期間，已明確知悉系爭建  
03 案有提供預售屋買受人客變服務，自可預見其餘買受人亦同  
04 享有客變服務之權利，對於系爭建案履約期限之不確定風險  
05 已可預見，況系爭買賣契約亦明文將此基於買方行為所致逾  
06 期之風險排除在上訴人應負擔之範圍外，是此期間上訴人應  
07 毋庸給付遲延利息。

08 4.依據臺北市政府工程契約訂約後工期核算要點（下稱系爭核  
09 算要點）第5點之標準，施工日遇雨天時，即得不計工期。  
10 參以證人曹昌正到庭所述及斗六氣象站逐日降水量資料可  
11 見，系爭建案自108年10月11日起至112年5月19日止施工期  
12 間內，24小時累積雨量達50毫米以上者共計27日，依系爭買  
13 賣契約第11條第1項第1、2款約定，此受天候影響期間，要  
14 屬無法歸責於上訴人所致，是約定使用執照取得期限得予以  
15 展延27日。

16 5.縱認被上訴人得請求賠償遲延損害，然兩造於簽訂系爭買賣  
17 契約時，並無法預料系爭建案日後將因受新冠肺炎疫情巨大  
18 影響，致工作效能幾乎停擺，上訴人亦無採取任何預防措施  
19 之可能，已如前述。是以，本件應適用民法第227條之2第1  
20 項規定，減輕或免除上訴人之賠償責任。

21 6.被上訴人請求給付之遲延利息為違約金性質，參酌內政部不  
22 動產交易時價登錄查詢結果可知，雲林縣斗六市於112年5月  
23 至6月之預售屋每坪交易單價為18.3萬至26.8萬間，至113年  
24 每坪交易成交價已上漲至29.4萬至32.9萬間，相較被上訴人  
25 買受系爭房屋時之單價為16.9萬餘元，每坪已漲12至16萬餘  
26 元，足見被上訴人未受有損害反而受有利益，衡以系爭建案  
27 開工後遭遇疫情爆發、工程已近完工時復因雲林縣政府遲至  
28 113年12月12日始核准建築執造變更之申請，及因買受人客  
29 變行為須進行消防變更程序，致無法於期限內取得使用執照  
30 等情，應認按系爭應記載事項第12條第2項之規定以已繳房  
31 屋價款萬分之5「單利」計算遲延利息，顯然過高，應予酌

01 減。

02 7.此外，依系爭買賣契約附件一房屋付款明細表約定，被上訴  
03 人應於111年6月16日系爭建案結構完成時，給付上訴人206,  
04 000元，上訴人考量疫情對於工期之影響，出於善意，遲至1  
05 12年9月18日始向被上訴人收取上開結構完成款，倘依年息  
06 5%計算，被上訴人至少因此受有13,000元之利益，此屬因  
07 同一原因事實所受利益，依民法第216條之1損益相抵規定，  
08 應予扣除。

09 8.並聲明：被上訴人之訴駁回；如受不利判決，上訴人願供擔  
10 保請准宣告免為假執行。

11 (二)上訴人於本院第二審除引用原審之陳述外，並補稱：

12 1.兩造於108年7月5日簽訂系爭買賣契約時，實無法預見全世  
13 界將於109年間突然爆發新冠肺炎疫情，各國政府將採取封  
14 鎖手段防止疫情擴大，上訴人自無法採取任何預防措施，此  
15 應屬系爭買賣契約第11條第1項第1款「因天災地變等不可抗  
16 力事由，致賣方不能施工者」，是此段疫情期間自不應計入  
17 工期而應順延取得執照期限。退萬步言，縱認不得以雲林縣  
18 政府准予延展建築執照工程為由而認取得使用執照之期限亦  
19 一併予以延長，因新冠肺炎疫情三級警戒，110年5月19日至  
20 110年7月26日共69日，依行政院公共工程委員會（下稱工程  
21 會）110年6月18日工程管字第11003006531號函文（下稱工  
22 程會110年函文）所示，為配合新冠疫情三級警戒期間之防  
23 疫措施，令公共工程期間得延展2分之1工期，該函文雖係針  
24 對公共工程，惟其內容已表明考慮三級警戒期間，為降低人  
25 員移動或接觸之風險，工程之出工人數確實有受到影響，而  
26 系爭建案雖非公共工程，惟建築工程之內容本質上並無不  
27 同，故該函文內容於本件應可適用之。再依工程會112年1月  
28 30日工程管字第1120300061號函文（下稱工程會112年函  
29 文）內容：新冠肺炎疫情二級警戒期間，如工程仍有部分進  
30 行者，考量工地採人員協力作業之配合方式且各項作業互為  
31 影響，當日無法出工比率達0.5以上者，展延1日；未達0.5

者，以該比率2倍計算展延日數，並逐日累加為展延工期日數，且第二級警戒期間係110年7月27日至112年4月30日。從而，系爭建案受新冠肺炎疫情影響，應順延取得使用執照期限，至少應依上開第三級警戒順延取得使用執照期限34.5日，及依上開第二級警戒計算遲延標準順延取得使用執照期間，即以主張模板工程應順延128日為據。

2.系爭建案自108年9月23日開工日至114年9月12日取得使用執照止，因颱風等天然災害停止上班上課計11.5日（110年8月7日、112年9月3日【下午半日】、4日、112年10月5日、113年7月24日至26日、113年10月2日至3日、31日、114年7月7日、8月13日），此屬系爭買賣契約第11條第1項第1款之因天災地變等不可抗力事由，致賣方不能施工者之約定，是此段期間自不應計入工期而應順延取得使用執照期間。

3.上訴人並無遲延取得使用執照逾期而違約，已如前述。又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約而印製，作為社會大眾簽定相同類型契約時之參考，本無法律上之拘束力，契約當事人基於契約自由原則，原可於不違反法律強制或禁止規定之範圍內，依雙方合意自由決定契約之內容。且系爭買賣契約並無就上訴人取得使用執照逾越約定期限應負何種責任，原審以系爭應記載事項第12條第2項關於買受人按已繳房地價萬分之5計算遲延利息之規定，應構成系爭買賣契約之內容，實有違誤。

4.縱認上訴人取得使用執照逾期而違約，然上訴人所以未依約定期限取得使用執照，乃因新冠肺炎疫情、因客變要求及天候等不可抗力事由所致。原審判決以每日萬分之5計算為其契約之內容而計算遲延利息，但萬分之5換算年息已高達18.25%，不僅超出法定遲延利息5%甚多，且顯然已超過民法第205條規定週年16%利率，應予以酌減。況且，被上訴人因此所生損害究為多少及具體情形為何均未見被上訴人主張及提出相關證據資料。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人130,707元，及自113年8月2

01 6日起至取得使用執照之日止，按日給付被上訴人309元，並  
02 依職權宣告假執行。上訴人對原審判決上訴，並聲明：(一)原  
03 判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲  
04 明：上訴駁回。

05 四、兩造不爭執之事實：

06 (一)被上訴人前向上訴人購買系爭建案之系爭房屋，於108年7月  
07 5日以3,486,000元之價額與上訴人簽立系爭買賣契約，及與  
08 地主陳森賓以639,000元之價額簽立土地預定買賣合約書，  
09 並先後於108年7月8日、108年12月30日、112年9月18日分別  
10 給付200,000元（含訂金20,000元、簽約金180,000元）、21  
11 2,000元、206,000元之房屋款予上訴人。

12 (二)系爭買賣契約第11條約定：「本預售屋『享未來』之建築工  
13 程應依核准之建照所載日期開工，並依建照核准之日期完成  
14 主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用  
15 執照。但有下列情形之一者，得順延其期間：1.因天災地變  
16 等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2.因  
17 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  
18 期間。3.因可歸責於買方下列事由發生時：(1)買方要求變更  
19 設計至延遲竣工時。(2)買方有一期未依約按時付清應給付之  
20 各期款及因逾期付款之滯付金時。4.因鄰房糾紛事件發生  
21 時，於行政調解或當事者雙方協商，其影響期間。」，並約  
22 定系爭房屋應於108年11月19日之前開工，112年5月19日之  
23 前取得使用執照。

24 (三)上訴人於108年5月20日領取系爭建案之建築執照，並於108  
25 年9月23日開工，嗣於114年9月12日取得使用執照。

26 (四)系爭買賣契約為定型化契約，有消保法之適用。

27 (五)系爭建案有170戶，其中有107戶購買戶申請客變，被上訴人  
28 並未申請，嗣上訴人於112年6月5日向臺中市建築師公會提  
29 出第二次建築執照變更申請，該申請於同年7月10日轉至雲  
30 林縣建築師公會。

31 (六)109年起因新冠肺炎開始流行，我國衛生福利部於109年1月2

01 0日成立疫情指揮中心，推行各項防疫措施，嗣因疫情逐漸  
02 擴散進入社區，疫情警戒於110年5月11日提升至第二級，並  
03 對於個人及外出、集會活動、營業場域、大眾運輸實施相關  
04 限制措施。後除新北市及臺北市外之其他縣市自110年5月19  
05 日提升防疫警戒至第三級，迄至同年7月27日始再降至第二  
06 級。

07 (七)雲林縣政府為因應新冠肺炎疫情衝擊國內各產業，受疫情影  
08 響，乃依據建築法第53條第3項及雲林縣建築管理自治條例  
09 第24條之規定，分別於110年5月19日、111年2月21日陸續公  
10 告延長建築執照、雜項執照之建築期限各1年，合計共延長2  
11 年。

12 (八)系爭應記載事項第12條第1項本文規定：「本預售屋之建築  
13 工程應在民國\_\_年\_\_月\_\_日之前開工，民國\_\_年\_\_月\_\_日之  
14 前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取  
15 得使用執照。」、第2項規定：「賣方如逾前款期限未開工  
16 或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之  
17 五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取  
18 得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處  
19 理。」。

## 20 五、兩造之爭點：

21 (一)上訴人主張雲林縣政府因應新冠肺炎疫情影響，公告延長建  
22 築期限2年，依系爭買賣契約第11條第1項第1、2款約定，得  
23 延長取得使用執照之期限2年至114年5月19日，有無理由？  
24 如無理由，則上訴人依工程會110年函文，主張得延長取得  
25 使用執照之期限34.5日，有無理由？

26 (二)上訴人主張系爭建案因客變要求，依系爭買賣契約第11條第  
27 1項第3款約定，得延長取得使用執照之期限1年6個月，有無  
28 理由？

29 (三)上訴人主張系爭建案因新冠肺炎疫情缺工致工期增加，為天  
30 災之不可抗力事由，依系爭買賣契約第11條第1項第1款約  
31 定，得延長取得使用執照之期限128日，有無理由？如無理

01 由，則上訴人依工程會112年函文，主張得延長取得使用執  
02 照之期限128日，有無理由？

03 (四)上訴人主張系爭建案因當日降雨50毫米以上，為天災之不可  
04 抗力、非可歸責於上訴人之事由，依系爭買賣契約第11條第  
05 1項第1款、第2款約定，得延長取得使用執照之期限27日，  
06 有無理由？

07 (五)上訴人主張因颱風等天然災害停止上班上課無法施工，依系  
08 爭買賣契約第11條第1項第1款約定，得延長取得使用執照之  
09 期限11.5日，有無理由？

10 (六)上訴人主張本件有情事變更原則適用而應減輕或免除其賠償  
11 責任，有無理由？

12 (七)上訴人主張被上訴人受有依年息5%計算之利益計13,000  
13 元，應予扣除，有無理由？

14 (八)上訴人抗辯被上訴人請求之違約金過高，應予酌減，有無理  
15 由？

16 (九)被上訴人依系爭應記載事項第12條第2項，請求上訴人給付  
17 遲延利息130,707元，及自113年8月26日起至114年9月12日  
18 止，按日給付被上訴人309元，有無理由？

19 六、本院之判斷：

20 (一)就爭點(一)部分：

21 1.雲林縣政府為因應新冠肺炎疫情對於營建產業之衝擊，固於  
22 110年5月19日及111年2月21日以公告，允許於110年1月1日  
23 至同年12月31日及111年1月1日至同年12月31日期間已領得  
24 建築執照或雜項執照之建築案者，依建築法第53條第3項及  
25 雲林縣建築管理自治條例第24條等規定，先後自動延長建築  
26 期限各1年。惟此公告僅係行政機關考量新冠肺炎疫情之影  
27 響，從寬通案給予建築業者增加建築期限之一般處分，屬建  
28 築行政主管機關之職權，尚無從反應營建業各建案因疫情實  
29 際施作時間之增減，亦無變更私法上權利義務之效力，並非  
30 系爭買賣契約第11條第1項第2款所稱「因政府法令變更或其  
31 他非可歸責賣方之事由」，且上訴人並未舉證證明系爭建案

於此期間有因此不能施工之情形，亦與系爭買賣契約第11條第1項第1款約定之要件不合，是上訴人主張其取得使用執照期限因此應延長2年至114年5月19日為止，難認可採。

2. 新冠肺炎自109年起開始流行，我國衛生福利部於同年1月20日成立疫情指揮中心，推行各項防疫措施，嗣因疫情逐漸擴散進入社區，疫情警戒於110年5月11日提升至第二級，並對於個人及外出、集會活動、營業場域、大眾運輸實施相關限制措施。後除新北市及臺北市外之其他縣市自110年5月19日提升防疫警戒至第三級，迄至同年7月27日始再降至第二級，於第三級警戒期間（共69日）停止室內5人以上、室外10人以上聚會，此段期間為我國疫情最為嚴峻之時期，當時政府政策採取嚴格隔離，此為公眾週知之事實，本院認為上開疫情第三級警戒期間所造成影響，實不亞於颱風地震等天然災害，當可認係天然災害之不可抗力事由，且非屬上訴人所得以預料，上訴人抗辯此對系爭建案之施工造成影響，尚屬合理。惟依上訴人提出之彰晟公司施工日誌（見原審卷第349至463頁，下稱系爭施工日誌）所載，系爭建案於上開第三級警戒期間並非全然無法出工進行施作，而參酌工程會110年函文之內容雖係針對公共工程，然因該函文內容已表明為配合疫情第三級警戒期間之防疫措施，降低人員移動或接觸之風險，致影響公共工程之進行，考量個案確有工期展延舉證及認定之困難性，因而提供處理方式。本件系爭建案雖非公共工程，但建築工程之內容本質上並無不同，於上開第三級警戒期間，同樣有降低人員移動或接觸之風險，工期展延舉證及認定亦有困難性，故上開函文內容於本案應有比照適用之餘地而得展延該第三級警戒期間1/2工期。是上訴人主張系爭建案依系爭買賣契約第11條第1項第2款約定「因其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」（第1款約定須達不能施工之停工要件），應順延工期34.5日乙節，應屬可採。

(二)就爭點(二)部分：

01 系爭買賣契約第11條第1項第3款固約定因可歸責於買方之買  
02 方要求變更設計，致遲延竣工時，得順延其取得使用執照之  
03 期間。惟兩造所簽訂之系爭買賣契約屬於債權法律關係，而  
04 被上訴人於購買系爭房屋後，並未要求變更設計，為兩造所  
05 不爭執，則依債之相對性原則，本件自無系爭買賣契約第11  
06 條第1項第3款約定之適用可言。又依系爭買賣契約第12條關  
07 於建築設計變更之處理約定可知，買方申請變更設計之範圍  
08 以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層  
09 樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道  
10 間、消防設施、公共設施等不得要求變更，且變更設計應  
11 經賣方同意，因此是否提供客變服務，上訴人有權決定，上  
12 訴人如同意買方客變，其為企業經營者，為經濟優勢之一  
13 方，自應通盤考量客變可能影響施工之工期，再行約定完工  
14 期限，要無約定好完工期限後，再要求全體買方承擔部分買  
15 方客變之不利益之理。是本件上訴人縱有因其他承購戶要求  
16 客變而影響工期之情形，亦屬上訴人事先可全盤考量及評估  
17 之風險，上訴人自願承擔風險，接受其他買方客戶之要求變  
18 更設計，乃屬可歸責於上訴人之事由，自不得據此主張順延  
19 工期。故上訴人主張因其他買方客戶要求變更設計，此影響  
20 期間應再延長取得使用執照期限至少1年6個月云云，應屬無  
21 據。

22 (三)就爭點(三)部分：

- 23 1.上訴人主張模板工程因疫情缺工致增加施工日數128日乙  
24 節，係以證人曹昌正（彰晟公司工地主任）於原審證稱：這  
25 個28天係以雲林縣政府的勘驗期限做推估，36天我是透過施  
26 工日報表的出工數去用每月的平均值換算而來的；我們的工  
27 程分為結構跟裝修，結構以模板為最大宗，模板完工後才有  
28 水電、鋼筋之類的，這邊完成以後又回到模板的工程，就是  
29 一個階段一個階段，模板工程是占最大宗，因為結構體的工  
30 程是主要徑，結構工程沒有完成，後續的裝修就沒有辦法接  
31 續等語（見原審卷第476至478頁），並提出其製作之彰晟公

01 司模板工程增加施工日數分析表為佐（見原審卷第241  
02 頁），依此推算模板工程興建完成1層增加8日，系爭建案  
03 （包含一樓夾層）至15樓共16層，受疫情缺工影響致增加日  
04 數128日為其論據。惟證人曹昌正自陳是於111年年底始調來  
05 系爭建案擔任工地主任（見原審卷第478頁），對於系爭建  
06 案在此之前之工地現場狀況，當無法掌握，則當時系爭建案  
07 受疫情缺工之影響程度為何，難認證人可以精確計算。又證  
08 人曹昌正於原審亦證述：系爭建案之工種、工別，有超過24  
09 種以上等語（見原審卷第478頁），而模板工程僅是系爭建  
10 案全部工程之一部分，縱使模板工程因疫情遇有缺工，其他  
11 工種、工別仍可繼續進行施工，其他工種、工別是否必然受  
12 到模板工程之影響，致系爭建案整個工程進度拖延，亦非無  
13 疑。再者，依系爭買賣契約書第11條第1項第1款約定，得順  
14 延取得使用執照之期間，必須「因天災地變等不可抗力之事  
15 由，致賣方不能施工者，其停工期間」，即其不可抗力情事  
16 已達工程「不能施工」而「停工」之程度時，始得以順延。  
17 但證人曹昌正於原審已證述：我在系爭建案擔任工地主任期  
18 間，不清楚有無因為疫情確診或其他情形，導致工程要停工  
19 之情形等語（見原審卷第481頁），且依上訴人提出之系爭  
20 施工日誌，亦未見系爭建案有因新冠肺炎疫情缺工，致不能  
21 施工而停工之情形，則依系爭買賣契約第11條第1項第1款之  
22 文義解釋，自不得順延其取得使用執照之期間。基此，上訴  
23 人主張系爭建案之模板工程因疫情缺工致增加128日工期，  
24 應順延取得使用執照之期限128日云云，亦難認可採。

25 2.上訴人雖主張依工程會112年函文，得延長取得使用執照之  
26 期限128日云云。惟該函文係針對新冠肺炎疫情自110年7月2  
27 7日降至第二級警戒起，考量公共工程之工地採人員協力作  
28 業之配合方式且各項作業互為影響，當日無法出工比率達0.  
29 5以上者，展延1日；未達0.5者，以該比率2位計算展延日  
30 數，並逐日累加為展延工期日數，有該函文在卷可參（見本  
31 審卷311頁）。而本件系爭建案並非公共工程，是否有其適

01 用，已非無疑。且上訴人並未舉證證明新冠肺炎疫情第二級  
02 警戒期間，何日之出工比率達0.5至1間、何日之出工比率未  
03 達0.5，即難以依上開工程會112年函文之內容，計算系爭建  
04 案得展延工期之日數。是上訴人依證人曹昌正之證述，主張  
05 依工程會112年函文，得延長系爭建案取得使用執照期限128  
06 日，亦難認可採。

07 (四)就爭點(四)部分：

08 上訴人依系爭核算要點第5點規定（見原審卷第502頁），固  
09 主張依中央氣象署114年2月24日函附斗六氣象站逐日水量資  
10 料可見，系爭建案自108年10月11日至112年5月19日止之施  
11 工期間內，24小時累積雨量達50毫米以上者計27日，依系爭  
12 買賣契約第11條第1項第1款及第2款約定，此受天候影響期  
13 間，要屬無法歸責上訴人事由，得延展取得使用執照期限27  
14 日云云。惟系爭核算要點規範之對象為臺北市政府所屬機關  
15 學校營繕工程契約訂約後之工期核算，並不及於本件兩造私  
16 人間之系爭買賣契約。且下雨是否影響系爭建案之施工，本  
17 應參諸工程特性及工作內容，依工項性質及施工時之客觀環  
18 境分別判斷，如為室內工項未必受到天候因素影響，並非得  
19 以特定時間內之降雨量一概而論，尚待上訴人就其受影響工  
20 項及不能施作之日數逐一證明，然上訴人並未提出所述下雨  
21 之雨量達50毫米以上日期確實已影響其施工之證明，且依上  
22 訴人提出之施工日誌，縱使為下雨天，系爭建案仍然有施  
23 工，要難以系爭核算要點第5點規定，逕採為下雨無法施工  
24 或准予延長工期之依據，是上訴人以降雨量達50毫米以上者  
25 屬天災等不可抗力事由或非可歸責於賣方之事由發生等為由  
26 主張順延工期，自難認可採。

27 (五)就爭點(五)部分：

28 系爭建案自108年9月23日開工起，至112年5月19日加計上開  
29 延長34.5日之取得使用執照期限即至112年6月23日止，雲林  
30 縣斗六市僅於110年8月7日為颱風天且達停止上班上課之標  
31 準，有行政院人事行政總處全球資訊網之資料在卷可參（見

01 本審卷第297頁），該日雖已達停止上班之標準，惟依上訴  
02 人提出之系爭施工日誌，系爭建案於當日仍有出工4個模板  
03 工（見原審卷第441頁），足見當日並未因颱風天致使不能  
04 施工，要與系爭買賣契約第11條第1項第1款約定「致賣方不  
05 能施工者」之要件不符，是上訴人主張系爭建案因颱風等天  
06 然災害停止上班無法施工，依系爭買賣契約第11條第1項第1  
07 款約定，得延長取得使用執照之期限11.5日云云，亦非可  
08 採。

09 (六)就爭點(六)部分：

10 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效  
11 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他  
12 原有之效果，為民法第227條之2第1項所明定。旨在規範契  
13 約成立後，有訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁  
14 量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失，故以  
15 有非契約成立當時所得預料之情事變更為其要件之一。本件  
16 系爭買賣契約成立時，尚無法預見新冠肺炎疫情之發生，可  
17 認係天然災害之不可抗力事由，且對系爭建案之施工確實造  
18 成影響，已如上述，惟本院已參酌上情，認為本件得展延該  
19 第三級警戒期間1/2工期計34.5日，亦如上述，則系爭買賣  
20 契約既得依約定而展延取得使用執照期限，尚難認原有契約  
21 效果有顯失公平之情形。

22 2.又依被上訴人提出雲林地區與系爭建案相近時間取得建築執  
23 照，並能如期在合約期限內取得使用執照之建案，不在少  
24 數，如原證5之「勝麗進行曲」、「四季朗朗」等（見原審  
25 卷第195至207頁），而系爭建案於108年5月20日取得建築執  
26 照，於同年9月23日開工，迄至114年9月12日始取得使用執  
27 照，自取得建築執照迄至取得使用執照期間長達6年3月餘，  
28 顯有違情理，可知系爭建案逾期之原因應係上訴人個別之因  
29 素，並非一般建案均會遇到之通則原因。是上訴人以情事變  
30 更為由，請求減少其違約給付，實難認可採。

31 (七)就爭點(七)部分：

01 系爭房屋買賣契約第7條約定：「買方應依『房屋付款明細  
02 表』之規定繳款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程  
03 進度所定付款明細表之規定於工程完成後繳款，…並於接獲  
04 賣方通知七日內自行匯款至賣方指定之金融帳號」、第8條  
05 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  
06 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  
07 計算遲延利息…」。

08 本件系爭建案之完成工程進度為何？何時該繳付期款？只有上訴人最清楚，被上訴人是屬於被動狀  
09 態，全依上訴人之通知而繳付期款，若上訴人不為通知，被  
10 上訴人並不知應於何時及繳付多少期款？因此，被上訴人之  
11 付款義務係在上訴人為「付款通知」後始產生。又參酌民法  
12 第229條第2項規定，債務人對於給付無確定期限之債務，須  
13 經債權人催告而未為給付，始負遲延責任，而系爭建案各分  
14 期款項，屬無確定給付期限之債務，未經上訴人催告給付，  
15 即無遲延可言，然上訴人自認遲其至112年9月18日始向被上  
16 訴人收取結構完成之期款206,000元（見原審卷第155頁），  
17 上訴人在此之前並未催告被上訴人給付該期款，則被上訴人  
18 就該期款債務並未因遲延而生利息，即難認被上訴人因此受  
19 有遲延給付之利息利益。故上訴人主張依民法第216條之1規  
20 定，應扣除所謂遲延給付利息之利益13,000元，顯無理由。

21 (八)就爭點(八)部分：

- 22 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民  
23 法第250條第1項定有明文。是所謂違約金，係指當事人為確  
24 保債務之履行，約定債務人不履行債務時，應支付之金錢或  
25 其他給付。又遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事  
26 人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係  
27 關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質  
28 上之裁判，不得以其契約字面用語為遲滯利息，遽予一概駁  
29 回（最高法院43年台上字第576號原判例要旨參照）。依上  
30 所述，系爭應記載事項第12條第2項約定之遲延利息，即屬

違約金之性質。又違約金不論為懲罰性或損害賠償預定之性質，均與利息之性質不同，並無民法第205條規定之適用。

2.次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固定有明文。惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。本件上訴人倘遲延取得系爭房屋之使用執照，將會拖延交屋予被上訴人之時間，可能造成被上訴人需額外支出房屋租金、增加裝修房屋之費用、無法享有入住新成屋利益等諸多損害，且系爭建案應依系爭應記載事項第12條第2項約定，按被上訴人已繳納之房地價款萬分之5計算每日遲延利息之違約金（見後述），係主管機關依消保法之授權，經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷所為規定，難謂該違約金約定過高，應予酌減（參見最高法院109年度台上字第254號判決意旨）。上訴人亦未舉證證明上開違約金，有何過高而顯失公平情形，則上訴人請求酌減違約金，即難認可採。

(九)就爭點(九)部分：

1.按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契

約之內容，消保法第17條第1項、第5項分別定有明文。本件系爭買賣契約屬定型化契約，為兩造所不爭執，該契約第11條固約定「應在108年11月19日之前開工，112年05月19日之前取得使用執照」，惟就賣方即上訴人遲延取得使用執照之法律效果，未有任何約定，則依消保法第17條第5項規定，系爭應記載事項第12條第2項關於買受人得按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息之規定，仍構成系爭買賣契約之內容。因此，原告主張系爭建案逾期取得使用執照之遲延利息，按已繳房屋價款萬分之5計算，即有所據。

2.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長取得使用執照34.5日，已如上述，即應於112年6月23日之前取得使用執照，惟迄至114年9月12日始取得使用執照，且被上訴人先後於108年7月8日、同年12月30日、112年9月18日分別給付200,000元（含訂金20,000元、簽約金180,000元）、212,000元、206,000元之房屋款予上訴人，復為兩造所不爭執，則其所繳納412,000元部分自112年6月24日起至113年8月25日止，遲延已達429日（含起算及終止之日，下同）；另所繳206,000元部分自112年9月18日起至113年8月25日止，遲延已達343日，則依被上訴人上開已繳購屋價款及遲延日數計算遲延利息，請求上訴人給付123,703元（計算式： $412,000\text{元} \times 0.0005 \times 429\text{日} + 206,000\text{元} \times 0.0005 \times 343\text{日} = 123,703\text{元}$ ）；另被上訴人依上開規定，請求上訴人給付自113年8月26日起至取得使用執照之日即114年9月12日止，按日給付每日逾期取得使用執照之遲延利息309元【計算式： $(618,000 \times 0.0005 = 309)$ 】，作為遲延之違約金，均屬有據。至於逾此範圍之請求，則屬無據。

七、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約第11條約定及系爭應記載事項第12條第2項規定，請求上訴人給付123,703元，及自113年8月26日起至取得使用執照之日即114年9月12日止，按日給付309元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則

01 無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人  
02 敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，  
03 求予廢棄，為有理由，爰將原判決此部分改判如主文第2項  
04 所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並  
05 無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無  
06 理由，應駁回此部分上訴。

07 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  
08 據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此  
09 敘明。

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

12 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日  
13 民事第一庭 審判長法官 蔡碧蓉  
14 法官 楊昱辰  
15 法官 廖國勝

16 以上正本係照原本作成。  
17 不得上訴。

18 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日  
19 書記官 白豐瑋