

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度簡上字第55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 蔡建立

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335號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國115年6月24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200,602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498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、被上訴人於原審起訴主張：

(一)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6樓A5戶之房屋及其基地（下稱系爭房屋），於民國108年7月5日以新臺幣（下同）6,639,000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1,130,000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，遲至被上訴人起訴時仍未取得系爭房屋之

01 使用執照。又系爭買賣契約第11條對於上訴人違反該約定
02 應負何種責任雖未有任何約定，惟依內政部公告之「預售
03 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱系爭應
04 記載事項）第12條第1項本文明定：「本預售屋之建築工
05 程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之
06 前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並
07 取得使用執照。」、第2項明定：「賣方如逾前款期限未
08 開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依
09 萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開
10 工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之
11 處罰規定處理。」，而系爭買賣契約既為預售屋買賣之定
12 型化契約，依消費者保護法（下稱消保法）施行細則第15
13 條規定，上開系爭應記載事項仍構成兩造間契約之內容，
14 是被上訴人自得依系爭應記載事項第12條第2項規定，請
15 求上訴人按被上訴人已繳付房屋款項萬分之5計算之遲延
16 利息。又被上訴人自108年7月5日起至112年5月19日止已
17 繳房屋款為670,000元，迄至113年8月25日，遲延已達463
18 日；另於112年9月12日給付房屋款326,000元，迄至113年
19 8月25日，遲延已達348日。是上訴人應給付被上訴人遲延
20 利息共130,707元（計算式：670,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 463日+3
21 26,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 348日=211,829元），及自113年8月26
22 日起至取得使用執照之日止，按日給付被上訴人每日逾期
23 取得使用執照之遲延利息498元（計算式：996,000元 $\times$ 0.0
24 005=498元）。爰依系爭買賣契約第11條約定及系爭應記
25 載事項第12條第2項規定，提起本件訴訟，請求上訴人給
26 付上開遲延利息等語。

27 (二)並聲明：

28 上訴人應給付被上訴人211,829元，及自113年8月26日起
29 至取得使用執照之日止，按日給付被上訴人498元。

30 二、上訴人於原審抗辯意旨：

31 (一)系爭建案興建期間因遭遇新冠肺炎（COVID-19）疫情，全

01 國爆發全面性大規模缺工缺料，此為公眾周知之事實，雲
02 林縣政府考量疫情對於營建產業衝擊，先於110年5月19日
03 以府建管一字第1103919076B號函公告，將領有於110年1
04 月1日至110年12月31日期間有效之建築執照者，准其自動
05 延長建築期限1年，嗣於111年2月21日再以府建管一字第1
06 113909312B號函公告，將領有於111年1月1日至111年12月
07 31日期間有效之建築執照者，准其自動延長建築期限1
08 年，共計延長2年建築期限，足徵疫情對於系爭建案確已
09 造成至少2年之影響期間，而兩造簽訂系爭買賣契約時，
10 我國不動產界尚未存在任何缺工缺料情事，然疫情爆發後
11 短短數月，即歷經三級警戒、全球多處封城，導致原料運
12 輸不易、外籍勞工入境阻礙、工作場所因防疫需求杜絕群
13 聚等，致工作效能幾乎停擺，應認具有相當知識經驗且忠
14 於職守之人均無法事前預料及預先防免，應屬非可歸責於
15 賣方之事由，依系爭買賣契約第11條第1項第2款，系爭建
16 案取得使用執照之約定期限應延長2年至114年5月19日。

17 (二)系爭建案係由彰晟營造工程股份有限公司（下稱彰晟公
18 司）承攬建造，經彰晟公司依據施工日誌分析系爭建案結
19 構工程中之模板工程，因新冠肺炎疫情導致缺工，致每樓
20 層施工日數增加8日，按系爭建案1樓（包含1樓夾層）至1
21 5樓共計16層，故模板工程因疫情缺工所致增加之施工日
22 數為128日，應延長使用執照取得期限128日。

23 (三)上訴人為因應眾多買方客變需求，已於112年6月5日將系
24 爭建案第2次變更設計申請書送建築師公會進行審查，因
25 尚需經過都市變更之審議，雲林縣政府於113年6月26日通
26 過都市變更審議後，至113年12月12日始核准上訴人第2次
27 建造執照之變更申請，該1年6個月之影響期間，要屬因買
28 方要求變更設計致遲延竣工，非可歸責於上訴人，依系爭
29 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
30 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
31 時間，難認屬可歸責於上訴人事由所致之遲延，是取得使

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

08 (四)依據臺北市政府工程契約訂約後工期核算要點（下稱系爭
09 核算要點）第5點之標準，施工日遇雨天時，即得不計工
10 期。參以證人曹昌正到庭所述及斗六氣象站逐日降水量資
11 料可見，系爭建案自108年10月11日起至112年5月19日止
12 施工期間內，24小時累積雨量達50毫米以上者共計27日，
13 依系爭買賣契約第11條第1項第1、2款約定，此受天候影
14 響期間，要屬無法歸責於上訴人所致，是約定使用執照取
15 得期限得予以展延27日。

16 (五)縱認被上訴人得請求賠償遲延損害，然兩造於簽訂系爭買
17 賣契約時，並無法預料系爭建案日後將因受新冠肺炎疫情
18 巨大影響，致工作效能幾乎停擺，上訴人亦無採取任何預
19 防措施之可能，已如前述。是以，本件應適用民法第227
20 條之2第1項規定，減輕或免除上訴人之賠償責任。

21 (六)被上訴人請求給付之遲延利息為違約金性質，參酌內政部
22 不動產交易實價登錄查詢結果可知，雲林縣斗六市於112
23 年5月至6月之預售屋每坪交易單價為18.3萬至26.8萬間，
24 至113年每坪交易成交價已上漲至29.4萬至32.9萬間，相
25 較被上訴人買受系爭房屋時之單價為16.9萬餘元，每坪已
26 漲12至16萬餘元，足見被上訴人未受有損害反而受有利
27 益，衡以系爭建案開工後遭遇疫情爆發、工程已近完工時
28 復因雲林縣政府遲至113年12月12日始核准建築執造變更
29 之申請，及因買受人客變行為須進行消防變更程序，致無
30 法於期限內取得使用執照等情，應認按系爭應記載事項第
31 12條第2項之規定以已繳房屋價款萬分之5「單利」計算遲

延利息，顯然過高，應予酌減。

(七)此外，依系爭買賣契約附件一房屋付款明細表約定，被上訴人應於111年6月16日系爭建案結構完成時，給付上訴人326,000元，上訴人考量疫情對於工期之影響，出於善意，遲至112年9月12日始向被上訴人收取上開結構完成款，倘依年息5%計算，被上訴人至少因此受有16,300元之利益，此屬因同一原因事實所受利益，依民法第216條之1損益相抵規定，應予扣除。

(八)並聲明：

1.被上訴人原審之訴駁回。

2.如受不利判決，上訴人願供擔保請准宣告免為假執行。

3.訴訟費用由被上訴人負擔。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人211,829元，及自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498元，並依職權宣告假執行。上訴人不服，提起上訴，除援用原審之陳述及舉證外，補稱：

(一)兩造於108年7月5日簽訂系爭買賣契約時，實無法預見全世界將於109年間突然爆發新冠肺炎疫情，各國政府將採取封鎖手段防止疫情擴大，上訴人自無法採取任何預防措施，此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力事由，致賣方不能施工者」，是此段疫情期間自不應計入工期而應順延取得執照期限。退萬步言，縱認不得以雲林縣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一併予以延長，因新冠肺炎疫情三級警戒，110年5月19日至110年7月26日共69日，依行政院公共工程委員會（下稱工程會）110年6月18日工程管字第11003006531號函文（下稱工程會110年函文）所示，為配合新冠疫情三級警戒期間之防疫措施，令公共工程期間得延展2分之1工期，該函文雖係針對公共工程，惟其內容已表明考慮三級警戒期間，為降低人員移動或接觸之風險，工程之出工人數確實有受到影響，而系爭建案雖非公共工程，

01 惟建築工程之內容本質上並無不同，故該函文內容於本件
02 應可適用之。再依工程會112年1月30日工程管字第112030
03 0061號函文（下稱工程會112年函文）內容：新冠肺炎疫情
04 二級警戒期間，如工程仍有部分進行者，考量工地採人
05 員協力作業之配合方式且各項作業互為影響，當日無法出
06 工比率達0.5以上者，展延1日；未達0.5者，以該比率2倍
07 計算展延日數，並逐日累加為展延工期日數，且第二級警
08 戒期間係110年7月27日至112年4月30日。從而，系爭建案
09 受新冠肺炎疫情影響，應順延取得使用執照期限，至少應
10 依上開第三級警戒順延取得使用執照期限34.5日，及依上
11 開第二級警戒計算遲延標準順延取得使用執照期間，即以
12 主張模板工程應順延128日為據。

13 (二)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
14 執照止，因颱風等天然災害停止上班上課計11.5日（110
15 年8月7日、112年9月3日【下午半日】、4日、112年10月5
16 日、113年7月24日至26日、113年10月2日至3日、31日、1
17 14年7月7日、8月13日），此屬系爭買賣契約第11條第1項
18 第1款之因天災地變等不可抗力事由，致賣方不能施工者
19 之約定，是此段期間自不應計入工期而應順延取得使用執
20 照期間。

21 (三)上訴人並無遲延取得使用執照逾期而違約，已如前述。又
22 內政部所印製之契約書範本，僅係內政部針對部分類型之
23 契約而印製，作為社會大眾簽定相同類型契約時之參考，
24 本無法律上之拘束力，契約當事人基於契約自由原則，原
25 可於不違反法律強制或禁止規定之範圍內，依雙方合意自
26 由決定契約之內容。且系爭買賣契約並無就上訴人取得使
27 用執照逾越約定期限應負何種責任，原審以系爭應記載事
28 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
29 利息之規定，應構成系爭買賣契約之內容，實有違誤。

30 (四)縱認上訴人取得使用執照逾期而違約，然上訴人所以未依
31 約定期限取得使用執照，乃因新冠肺炎疫情、因客變要求

01 及天候等不可抗力事由所致。原審判決以每日萬分之5計
02 算為其契約之內容而計算遲延利息，但萬分之5換算年息
03 已高達18.25%，不僅超出法定遲延利息5%甚多，且顯然
04 已超過民法第205條規定週年16%利率，應予以酌減。況
05 且，被上訴人因此所生損害究為多少及具體情形為何均未
06 見被上訴人主張及提出相關證據資料。

07 (五)依施工日誌所示新冠肺炎疫情三級警戒期間即110年5月19
08 日至同年7月26日，於6月6日並未有出工。然6月13、19、
09 20日，7月11、25日僅有出工一種（別），6月8、16、2
10 2、22、27日，7月10、21、24日僅有出工二種（別），其
11 中亦不乏出工僅三種（別）等少量。核以系爭建案工種、
12 工別超過24種以上，上開出工種（別）僅1～3種等少量，
13 顯見此期間施工確實受疫情影響。

14 (六)依鈞院另案114年度簡上字第53、58號就系爭建案申請都
15 市設計審議相關問題函承辦之蔡國勇建築師惠復，經蔡國
16 勇建築師函覆：建築執照之申請時程倘因適用「都市設計
17 審議」，不僅繁複多重，遠非一般案件可比，即令變更設
18 計，若涉相關法令，其流程亦不可避免，且時程未必可
19 控。上訴人於110年10月至111年10月期間陸續提出變更設
20 計需求及草圖，計達70餘戶，約占全案戶數四成…。系爭
21 建案之變更設計，亦因多戶位於11樓至15樓，其客變內容
22 涉及廚房位置變更，其消防設備亦應辦理變更設計，所附
23 著之建築主體，應先辦理變更設計。

24 (七)系爭建案曾申請都市計畫審議，申請原因係因買戶提出客
25 戶變更設計需求及草圖計達70餘戶，約占全案戶數四成，
26 亦因多戶位於11樓至15樓，其客變內容涉及廚房位置變
27 更，其消防設備亦應辦理變更設計，所附著之建築主體，
28 應先辦理變更設計，致因其適用都市設計審議相關法令。
29 是客戶變更係為都市設計審議原因之一。又因客戶變更設
30 計必定導致此變更部分需拆除重建而使施工工程變更，進
31 而導致工程延宕。足證系爭建案因客變要求，應屬系爭買

賣契約第11條第1項第3款第1目之約定「買方要求變更設計至遲延竣工時」而因可歸責於買方之事由發生，得順延取得使用執照期間之約定。又基於上開客戶變更設計及疫情等因素致使用執照延期取得，實非可歸責於上訴人，益證被上訴人以萬分之5計算本件違約金，顯然過高，應依民法第252條之規定予以酌減。

(八)並聲明：

1.原判決廢棄。

2.被上訴人在第一審之訴駁回。

3.第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

四、被上訴人對於上訴人之上訴，除援用原審之陳述及舉證資為抗辯外，補稱：

(一)關於新冠疫情部分：

上訴人雖提出雲林縣政府公告藉此表示使用執照取得可以延長二年云云；然而，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告，屬於行政處分，並不當然包含使用執照取得亦可以延長。且上開雲林縣政府公告僅係行政機關考量新冠肺炎疫情影響而予建築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負之權利義務，是兩造在新冠肺炎疫情期間仍須依系爭買賣契約行使權利及履行義務，上訴人自不得執上開雲林縣政府之公告准予展延工期為由，抗辯其無庸負遲延責任。更何況，雲林縣政府之公告僅記載：「建築物領有本縣建築執照或雜項執照於110年1月1日至110年12月31日期間執照屬有效者，其建築期限，除得依建築法第53條之規定得申請展期1年，並以1次為限外，准其自動延長建築期限1年，無須另行申請」等文字，並無說明建造執照自動延長建築期限1年之原因為何，更遑論系爭公告可以證明系爭建案有系爭買賣契約第11條第1項但書約定得順延期間之事由。殊不論全國建案，單就雲林縣地區，就被上訴人所知即有數

01 建案與上訴人幾乎在鄰近時間取得建築執照，其他建案卻
02 都能如期在合約期限內取得使用執照，甚至早已經交屋完
03 畢，只有上訴人遲延甚久！顯然疫情並非必定影響工程進
04 度！上訴人既未提出任何資料證明疫情確有影響施工、無
05 法施工且具不可歸責之情事，自不能僅以疫情發生，逕認
06 已達不能施工之不可抗力或不可歸責事由，是上訴人辯稱
07 疫情期間不能計入遲延日數云云，尚無足取。原審認定並
08 無違誤。

09 (二)關於客變部分：

10 本件被上訴人並未進行任何客變工程！其餘買受人是否客
11 變，究竟與被上訴人何干？上訴人竟因第三人之行為而要
12 求被上訴人必須買單？甚屬無稽。合先敘明。縱使其餘買
13 受人提出客變或二工需求，此等行為亦均是在上訴人同意
14 之前提下才能提出。然上訴人先是主動向買受人詢問是否
15 客變、且收取客變費用後，今再以因「客變」影響其取得
16 使用執照遲延，據以抗辯其延誤工期具有正當理由云云，
17 純屬卸責之詞。且實務上「客變」、「二工」為取得使用
18 執照後才會施作，根本不會造成使用執照遲延，此為工程
19 慣例。

20 (三)關於上訴人所辯增加128日工期部分：

21 查，證人曹昌正並非疫情期間上訴人所派任在系爭建案的
22 工地主任，其對當時現場狀況毫不知悉、亦無所聞，僅在
23 事後憑藉當時的工作日誌推論「單一板模」工班狀況，逕
24 而作為整個建案受到疫情影響之依據，顯不合理。證人曾
25 昌正也坦承確實有「板模」未上工、但其他工班有上工的
26 情形，足見證人曾昌正所統計出來的推估日數並不正確、
27 亦非真實。更何況，「板模」並非占有所有工程之大宗項
28 目，證人曾昌正所謂的板模占大宗，僅僅以結構（即泥作
29 鋼筋）為判斷，但整個建案除了結構以外，還有給排水、
30 機電、消防、內部飾裝修等等大項目，以整體而言，板模
31 最多最多只占營造的12-15%左右，是以，如此低占比之

01 單一板模狀況，如何能推論並代表整個建案的實際狀態？
02 顯屬無稽。又參上訴人所提出之施工日誌，僅記載系爭建
03 案每日各工種之施工人數，且查每日均有施工，並無任何
04 記載因新冠肺炎疫情影響施工人數及工程進度之內容，亦
05 無因而停工之情事，自無法證明系爭建案之施工確實受到
06 新冠肺炎疫情影響而延宕。上訴人抗辯系爭建案受到新冠
07 肺炎疫情而停工、不可歸責於上訴人云云，要無可採。

08 (四)關於上訴人所辯因降雨應展延27日部分：

09 將上訴人提出的工作日誌與交通部中央氣象署之降雨資料
10 進行比對，即可知，縱使超過100毫米以上的大雨天，上
11 訴人依然派工班進行施作，且除了春假期間以外，上訴人
12 並無任何停工的現象，縱使疫情期間也是如此。顯然上訴
13 人完全沒有因為降雨而停工以致需展延工期之狀況。何
14 況，新作建築物縱使在下雨的天氣下，有些室內之工種仍
15 然可以進行，並不受天氣影響。從上述工作日誌中之2021
16 年5月30日降雨達118公釐仍然有23人出工就可以得到證
17 明，工地是否出工最大因素在於上訴人對於人員之調度，
18 天氣絕對不是主因。由以上說明就可以得知，本件降雨對
19 工作期間沒有影響，自然不應該以系爭買賣契約第11條扣
20 除工期。

21 (五)關於上訴人抗辯情事變更部分：

22 上訴人抗辯因新冠肺炎疫情嚴重，導致供應鏈斷鏈、減
23 產、停工，因無從事先預見，且政府採取管制措施，故屬
24 重大情事變更云云。惟行政機關之處分並無變更私法上權
25 利義務之效力，亦不影響一般私法契約之締約當事人基於
26 契約所應負之權利義務，已如前述，故上訴人不得執主管
27 機關准予展延建築期限為由，主張其無庸負遲延責任。何
28 況，所謂情事變更原則，係指一般人在通常情況之下碰到
29 該「變動因素」都會產生一個不同於原來預期的結果！也
30 就是該「變動因素」所造成的結果必然與原來不相同！然
31 而，本件所謂的變動因素放諸於全國，只有上訴人逾期，

01 但絕大多數廠商都沒有遲延！顯然上訴人指稱疫情（變動
02 因素）適用情事變更原則，顯然無理。參以本件上訴人所
03 提出之系爭建案工作日誌，從該工作日誌即可看出，無論
04 疫情前後及疫情期間，施工工人的到工數均十分正常，顯
05 見系爭建案工地施工狀況並未因疫情受到影響。是以，上
06 訴人所提供之資料已可證實疫情未曾影響其施工，既然如
07 此，何來情事變更原則之適用？顯然上訴人泛言要求減少
08 違約給付云云，並無道理。

09 (六)關於上訴人辯稱被上訴人受有年息5%共計16,300 元之利
10 益，應予扣除云云：

11 按系爭買賣契約第7條規定「買方應依『房屋付款明細
12 表』之規定付款…並於接獲賣方通知七日內自行匯款至賣
13 方指定之金融機構」、第8條第1項「買方如逾期達5日仍
14 未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期
15 期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款
16 時一併繳付賣方」。而，系爭建案工程進度為何？何時該
17 付款？只有上訴人最清楚，被上訴人等承購戶顯然處於完
18 全被動，只能等待通知付款；若上訴人不通知，承購戶是
19 不可能知道何時工程進度完成而該付款、該付多少錢。準
20 此，被上訴人之付款義務顯然係在上訴人完成「付款通
21 知」後才產生，即上訴人有履行通知付款之義務在先，被
22 上訴人始有依約支付款項之義務在後。再參酌民法229條
23 第2項規定「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求
24 給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
25 任」等語，因此，債權人必須催告，債務人才有給付義
26 務，殆無疑問。本件工程分期款即為未定給付期限之債
27 務，須經催告定期給付時間，則上訴人既無催告，被上訴
28 人清償期何以屆至確定？準此，上訴人不論因何種理由選
29 擇不通知被上訴人付款，不論是內部作業疏忽，還是出於
30 上訴人所說之「善意」進而高抬貴手不請求給付，均是上
31 訴人怠於行使催告義務所造成被上訴人給付義務未產生，

斷不可顛倒因果，上訴人當然無權亦不得主張16,300元予以扣除。

(七)關於上訴人主張應依民法第252條予以酌減：

本件系爭買賣契約係由上訴人所預先制定，並自行記載賣方相關遲延責任之條款後予被上訴人即一般消費者簽署之契約，自己先行衡量其利弊及風險，對其尚無不公平之情形，上訴人身為社會經濟及履約能力較強之一方，其違約自應受其所自行擬定之遲延利息、違約金條款拘束。又上訴人作為建築公司，其經濟及履約能力均明顯高於一般消費者，且本件遲延利息以「每逾1日按已繳房地價款萬分之5」之方式計算，與系爭應記載事項第12條第2項相同，可認此遲延利息之約定，係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所定之計算方式，已屬主管機關所定之最低下限，是難認本件遲延利息有何過高的情事。更何況本件為預售屋買賣，被上訴人先行繳付一定房地價款，未即同時取得等價利益，有待上訴人如期取得使用執照，進而交屋，兩造繼續依約履行，如上訴人逾期完工，致被上訴人延後取得房屋，依通常情形，被上訴人自有遲延取得房屋享有預期利益之損害，於已繳付價款持續由上訴人保有之情況下，每逾1日按已付房地價款以萬分之5單利計算之違約金，應無過高，自無酌減必要。

(八)關於上訴人主張不得依系爭應記載事項第12條第2項請求遲延利息：

按中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項；違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效；定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有

01 本法關於定型化契約規定之適用；中央主管機關公告應記
02 載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內
03 容，94年2月5日修正公布之消保法第17條15第1項、第2
04 項、第16條前段、消保法施行細則第15條分別定有明文。
05 次者，所謂定型化契約條款乃指企業經營者為與不特定多
06 數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條
07 款，消保法第2條第7款之規定甚明。查系爭買賣契約係上
08 訴人用以對不特定多數消費者出售系爭建案之170間預售
09 屋所預先擬定，系爭買賣契約之內容亦未與被上訴人作客
10 製化約定，是被上訴人所簽立之系爭買賣契約與其他購買
11 系爭建案之消費者，並無不同，自屬定型化契約無疑。是
12 以，本件自得適用系爭應記載事項，且揆諸前揭說明，該
13 應記載事項，亦構成兩造房地買賣契約之內容。又依系爭
14 應記載事項第12條第1項本文、第2項規定：「本預售屋之
15 建築工程應在民國_年_月_日之前開工，民國_年_月_日之
16 前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並
17 取得使用執照。」、「賣方如逾前款期限未開工或未取得
18 使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利
19 計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使
20 用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處
21 理。」；惟系爭買賣契約第11條特別註記僅約定「上訴人
22 應於112年5月19日前取得使用執照」，就上訴人違反上開
23 約定應負何種責任，則未有任何約定，違反主管機關公告
24 應記載事項之定型化契約條款，且對被上訴人顯有不利，
25 依消保法第17條4項前段規定，自屬無效。是系爭應記載
26 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
27 算遲延利息之規定，應構成系爭買賣契約之內容，則被上
28 訴人主張本件逾期取得使用執照之遲延利息應按已繳付房
29 地價款萬分之5計算，自應可採。

30 (九)並聲明：

31 1.上訴駁回。

01 2.第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

02 五、兩造不爭執事項：

03 (一)新冠肺炎（COVID-19）疫情期間，雲林縣政府依據建築法
04 第53條第3項及雲林縣建築管理自治條例第24條之規定，
05 分別於110年5月19日、111年2月21日陸續宣布延長建造執
06 照、雜項執照之建築期限各1年，無須另行申請。

07 (二)新冠肺炎（COVID-19）疫情三級警戒期間為110年5月19日
08 起至同年7月26日。

09 (三)按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同
10 類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條
11 款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。定型化契約中
12 之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之
13 一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部
14 分，仍為有效。中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費
15 者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬
16 訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定
17 後公告之；違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約
18 條款無效；中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於
19 定型化契約，仍構成契約之內容，消保法第2條第7款、第
20 11條第2項、第16條本文、第17條第1項、第4項前段、第5
21 項分別定有明文。

22 (四)系爭買賣契約為上訴人所單方製作，並預定用於同種類契
23 約之條款而訂定之契約，為定型化契約，又系爭應記載事
24 項第12條第1項規定：「本預售屋之建築工程應在民國__
25 年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建
26 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
27 照。但有下列情事之一者，得順延其期間：1. 因天災地變
28 等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2.
29 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其
30 影響期間。」。

31 (五)系爭買賣契約第11條第1項第3款第1目「買方要求變更設

計至遲延竣工時，得順延其期間。」。

(六)本件被上訴人就系爭買賣契約之房屋並未申請客變。系爭建案於112年6月5日上訴人向建築師公會提出第二次建築執照變更申請，雲林縣政府並於113年12月12日核准。

(七)預售屋買賣契約書範本第12條第1項規定「買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。」，而起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗，建築法第39條定有明文。

(八)依系爭買賣契約第12條關於建築設計變更之處理約定，買方申請變更設計應經賣方同意。

(九)依中央氣象署114年2月24日函覆原審法院斗六氣象站逐日水量資料，可知下雨月份集中在6至8月，而下雨最多之月份為8月，其中108年8月份下雨21天、109年8月下雨20天、110年8月下雨18天、111年8月下雨18天、112年8月下雨14天。

(十)系爭買賣契約第7條約定「房屋付款明細表」之約定付款…並於接獲賣方通知七日內自行匯款至賣方指定之金融機構」、第8條第1項「買方如逾期5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方」。

(十一)本件買賣標的金額為6,639,000元，被上訴人請求211,829元，該請求金額占總價3.1%。

(十二)系爭應記載事項第12條第1項、第2項規定：「本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設

01 施，並取得使用執照。」「賣方如逾前款期限未開工或未
02 取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五
03 單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取
04 得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定
05 處理。」。

06 (三)系爭買賣契約第11條特別註記約定「應於112年5月19日前
07 取得使用執照。」。

08 (四)上訴人就系爭建案原應於112年5月19日之前取得使用執
09 照，惟迄原審言詞辯論終結時仍未取得，然已於114年9
10 月12日取得。而被上訴人自108年7月5日至112年5月
11 19日止已繳房地價款為670,000元；被上訴人另於112年9
12 月12日給付價款326,000元，被上訴人累計已繳價款為99
13 6,000元。

14 六、本件爭點：

15 (一)上訴人主張雲林縣政府因應新冠肺炎之疫情，分別於110
16 年5月19日、112年2月21日公告，領有雲林縣有效期間之
17 建築執照，各延長建築期限1年，該2次公告准延長建築期
18 限共2年，即自112年5月19日延長至114年5月19日，依系
19 爭買賣契約第11條第1項第2款約定，系爭使用執照依照原
20 約定期限，亦應延長2年至114年5月19日，有無理由？

21 (二)上訴人主張系爭建案有170戶，有多家購買戶提出客變要
22 求，對工程提出加減報價，上訴人於112年6月5日將系爭
23 建案變更申請書送建築師公會進行審查，然該變更申請，
24 雲林縣政府至113年12月12日始核准，此影響期間應再延
25 長至少1年6個月，有無理由？

26 (三)上訴人主張系爭建案之模板工程因疫情缺工致增加128日
27 工期，得延展取得使用執照128日，有無理由？

28 (四)上訴人主張系爭建案因降雨50毫米以上達27日，得延展取
29 得使用執照期限27日，有無理由？

30 (五)上訴人主張因新冠肺炎疫情爆發、上訴人缺工，依民法第
31 227條之2第1項情更原則，得減輕上訴人之賠償責任，有

無理由？

(六)上訴人主張系爭建案於111年6月16日完成結構已可請款，因善意未向被上訴人請款，上訴人受有年息5%之利益，至少16,300元，應予扣除，有無理由？

(七)上訴人認為有違約金過高之情事，應依民法第252條之規定予以酌減，有無理由？

(八)被上訴人主張已款房地價款996,000元，故請求上訴人給付至113年8月25日止之遲延利息共211,829元，以及自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498元，有無理由？

七、本院之判斷：

本件之主要爭點厥在於被上訴人以上訴人逾期取得使用執照，主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，有無理由？

(一)被上訴人向上訴人購買系爭建案之系爭房屋，於108年7月5日以6,639,000元之價額與上訴人簽立系爭買賣契約，並與地主陳森賓以1,130,000元之價額簽立土地預定買賣合約書。被上訴人自108年7月5日起至112年5月19日止已繳房屋款為670,000元，另於112年9月12日給付房屋款326,000元等情，為上訴人所不爭執，堪信為真。至被上訴人主張上訴人遲延取得使用執照，應給付被上訴人遲延利息，則為上訴人所否認，茲詳述如后。

(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付遲延利息？

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，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契約內容之自由，故消保法第12條、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條第1項、第4項、第5項分別規定：「中央主管機關為

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

- 22 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
23 特定行業所公告規制之定型化契約之系爭應記載事項第
24 12條規定：「開工及取得使用執照期限：一、本預售屋
25 之建築工程應在民國○年○月○日之前開工，民國○年
26 ○月○日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之
27 必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得
28 順延其期間：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方
29 不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非
30 可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。二、賣方如
31 逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按

01 已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。若
02 逾三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，
03 雙方同意依違約之處罰規定處理。」揆諸前揭說明，本
04 件應以系爭應記載事項為契約內容，作為雙方權利義務
05 關係之依據。

06 3.兩造所簽訂系爭買賣契約第11條開工及取得使用執照期
07 限，固未約定賣方逾期取得使用執照，是否應給付買方
08 遲延利息及給付之計算方式，惟系爭應記載事項既為兩
09 造契約內容之一部，則被上訴人主張依系爭應記載事項
10 做為請求上訴人給付遲延利息之依據，尚非無據。

11 4.兩造所簽訂之系爭買賣契約第11條開工及取得使用執照
12 期限約定：「應在108年11月19日之前開工，112年5月1
13 9日之前取得使用執照」等語，是系爭建案本應於112年
14 5月19日前取得使用執照，惟上訴人遲至114年9月12日
15 始取得使用執照，為兩造所不爭執，則被上訴人主張上
16 訴人逾期取得使用執照，應按系爭應記載事項第12條約
17 定給付被上訴人遲延利息，洵屬有據。

18 (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
19 長建築期限共2年，主張使用執照取得期間應延長2年，為
20 被上訴人所否認，經查，雲林縣政府為因應新冠肺炎疫情
21 對於營建產業之衝擊，固於110年5月19日及111年2月21日
22 以公告，允許於110年1月1日至同年12月31日及111年1月1
23 日至同年12月31日期間已領得建築執照或雜項執照之建築
24 案者，依建築法第53條第3項及雲林縣建築管理自治條例
25 第24條等規定，先後自動延長建築期限各1年。惟此公告
26 僅係行政機關考量新冠肺炎疫情之影響，從寬通案給予建
27 築業者增加建築期限之一般處分，屬建築行政主管機關之
28 職權，並無變更私法上權利義務之效力，亦無從反應營建
29 業各建案因疫情實際施工時間之增減，並非系爭買賣契約
30 第11條第1項第2款所稱「因政府法令變更或其他非可歸責
31 賣方之事由，其影響期間」，況觀之上訴人所提出之施工

01 日誌，上訴人於上開公告期間仍有施工之事實，上訴人既
02 未能舉證證明系爭建案於此期間有因此不能施工之情形，
03 則上訴人主張其取得使用執照期限應順延2年至114年5月1
04 9日為止云云，尚不足採。

05 (四)上訴人主張，因系爭建案之買方要求變更設計至遲延竣
06 工，應延長取得使用執照期間至少1年6個月等語，為被上
07 訴人所否認，經查：

08 1.系爭買賣契約第11條第1項第3款第1目約定「買方要求
09 變更設計至遲延竣工時，得順延其期間。」。本件被上
10 訴人就系爭買賣契約之房屋並未申請客變。系爭建案於
11 112年6月5日上訴人向建築師公會提出第二次建築執照
12 變更申請，雲林縣政府並於113年12月12日核准等情，
13 為兩造所不爭執，自堪信為真實。

14 2.本件被上訴人並未申請客變，既為兩造所不爭執，且客
15 戶工程變更通知書是由上訴人主動發出，系爭建案第二
16 次變更，申請變更之客戶大都於110年6月間陸續提出，
17 惟上訴人卻遲至112年6月5日才向建築師公會提出第二
18 次建築執照變更申請，雖雲林縣政府於113年12月12日
19 核准，迄今仍有消防變更未完成，申請作業延宕1年半
20 以上才提出，卻將責任推給未申請變更之被上訴人，顯
21 不合理。

22 3.又預售屋買賣契約應記載及不得記載事項第12條第1項
23 規定「買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為
24 限，如需變更污水管線，以不影響下層為原則，其他有
25 關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、
26 公共設施等不得要求變更。而觀之上訴人申請變更之項
27 目「退掉廚房門、廚具等...」均符合上開規定，而起
28 造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或
29 施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更
30 主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設
31 備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面

圖，一次報驗，建築法第39條定有明文。由此可知上開不得變更項目以外之項目，建築法允許在最後竣工圖一次修正即可，意即在最後完工時之竣工圖上，一併修正與建築執照之差異，報請主管機關核可即可，中間不需要做建照變更之申請，被上訴人既未申請工程變更，應與上訴人提出建築執照變更申請無關，更遑論被上訴人未申請變更項目，有何影響使用執照之取得可言。

4.此外，觀諸系爭買賣契約契約第12條關於建築設計變更之處理約定可知，買方申請變更設計應經賣方同意，故是否提供客變服務，上訴人有權決定，上訴人既同意本件被上訴人以外之買方客變，上訴人為企業經營者，為經濟優勢之一方，自應通盤考量客變可能影響施工之工期，再約定完工期限，要無定好完工期限後，再要求全體買方承擔部分買方客變之不利益之理。是本件上訴人縱有因其他承購戶客變影響工期之情形，亦屬事先可全盤考量及評估之風險，上訴人自願承擔風險，接受客戶之變更，乃可歸責於上訴人之事由，不得據此主張順延工期。上訴人主張因客戶變更設計，此影響期間應再延長至少1年6個月，為無理由。

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

1.我國新冠肺炎疫情於109年1月間發現首例，嗣因疫情擴散進入社區，於110年5月11日進入至第二級警戒，並對於個人外出、集會活動、營業場域、大眾運輸實施相關限制措施。其後自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，當時政府採取嚴格隔離政策，為公眾週知之事實。斯時，系爭建案正值結構體建築階段，而於新冠肺炎疫情第三級警戒期間，因嚴格隔離政策對建築業之施工確

實造成一定程度之影響，非上訴人所得以預料，應堪認定。

2. 行政院公共工程委員會以110年6月18日工程管字第11003006531號函文發佈因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工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行者，提供展延疫情警戒第三級期間之1/2工期之處理方式，有行政院公共工程委員會以110年6月18日工程管字第11003006531號函文在卷可參（見原審卷第519頁至第523頁、本院卷第125頁至第128頁頁），上開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。系爭建案雖非公共工程，但建築工程本質上並無不同，於新冠肺炎疫情第三級警戒期間，為配合防疫措施，降低人員移動或接觸之風險，確實會影響工程之進行，考量上訴人系爭建案工期展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期間69日，應屬系爭買賣契約第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」，則上訴人主張於新冠肺炎疫情第三級警戒期間，應比照上開函文，展延1/2工期即34.5日，應堪採憑。

3. 至上訴人主張因新冠肺炎疫情，以致模板工程缺工，因此增加128日工期，取得使用執照期間得順延128日等語，為被上訴人所否認，經查，證人曹昌正（系爭建案工地主任）於原審證稱：根據疫情期間工地主任所記載之施工日誌加以推算，模板工程原28天建一層樓，因缺工需36天始能蓋完一樓，亦即一層增加8天，系爭建案（包含一樓夾層）至15樓共16層，受疫情缺工影響致增加日數128日云云，且其又證稱：係依雲林縣政府的勘驗期限做推估，36天我是透過施工日報表的出工數去用

01 每月的平均值換算而來的；我們的工程分為結構跟裝
02 修，結構以模板為最大宗，我們模板完工後才有水電、
03 鋼筋之類的，這邊完成以後又回到模板的工程，就是一
04 個階段一個階段，模板工程是占最大宗，因為結構體的
05 工程是主要徑，結構工程沒有完成後續的裝修就沒有辦
06 法接續。系爭建案中之工種、工別，超過24種以上等
07 語。惟證人曹昌正並非該工程日誌之記錄人，對於當時
08 工地現場狀況未必可完全掌握，則因疫情缺工影響工程
09 之程度為何？未必可以精確計算。而系爭建案之工種眾
10 多，證人稱超過24種，且一般模板工程只是混凝土泥作
11 之一部分，通常僅占營造成本少部分，證人卻以模板遲
12 延工期作計算基礎，應不具代表性，以偏概全，顯屬不
13 當。況證人曹昌正亦證稱：模板完工後才有水電、鋼筋
14 之類的，這邊完成以後又回到模板的工程，就是一個階
15 段一個階段，板模有時候有出工，有時候沒有出工，這
16 中間會有其他工種的出工等語，可見縱使「模板」未上
17 工，其他工別仍可繼續施工，其他工別是否必然受模板
18 工程影響進度，致影響系爭建案整個工程進度，也未可
19 知。再者，證人既是依其不甚了解之雲林縣政府的勘驗
20 期限做推估，然而每個建案之樓地板面積未必相同，證
21 人僅依雲林縣政府的勘驗期限，以每樓層28天完成之標
22 準推估，依系爭建案出工數，算出完工日數必須增加至
23 36日，整個建案須增加128日之工期，要難以採信。

24 4.且依上訴人提出之彰晟公司施工日誌所載，系爭建案於
25 上開第三級警戒期間並非全然未施工，且上訴人並未舉
26 證證明系爭建案施工期間，模板工程工人確有缺工之事
27 實，則上訴人主張因模板工程缺工，致遲延完工，取得
28 使用執照期間得順延128日云云，尚無足取。

29 5.再者，依據系爭買賣契約書第11條但書(一)得順延使用執
30 照之期間，必須「因天災地變等不可抗力之事由，致賣
31 方不能施工者，【其停工期間】」。即其情事已達工程

01 「不能繼續施作」而「停工」之程度時，始得以順延，
02 此方可謂與兩造締約之真意及契約目的相符。但查，依
03 施工日誌，系爭建案既未有因新冠肺炎疫情缺工，致不
04 能施工，而停工之情形，則依系爭買賣契約條款之文義
05 解釋，自不得隨意順延其期間。基此，上訴人主張系爭
06 建案之模板工程因疫情缺工致增加128日工期，必須順
07 延128日取得使用執照之期限，亦無理由。

08 (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
09 止之施工期間，24小時累積雨量達50毫米以上日數計27
10 日，依系爭買賣契約書第11條第1項第1、2款約定，得順
11 延取得使用執照期間27日等語，為被上訴人所否認，經
12 查：

13 1.上訴人主張依中央氣象署114年2月24日函附斗六氣象站
14 逐日水量資料可見，系爭建案自108年10月11日至112年
15 5月19日(原約定取得使用執照期間)止之施工期間內，2
16 4小時累積雨量達50毫以上者計27日，依系爭買賣契約
17 第11條第1項第1款及第2款約定，此受天候影響期間，
18 要屬無法歸責上訴人事由，得延展取得使用執照期限27
19 日等語。惟上訴人係引用臺北市政府工程契約訂約後工
20 期核算要點第5點為不計工期之依據，依上開要點，施
21 工日遇雨天不論小大，即得不計工期，要與臺灣係海島
22 型多雨潮濕之氣候型態不符，要難以直接採用。而依中
23 央氣象署114年2月24日函附斗六氣象站逐日水量資料，
24 可知下雨月份集中在6至8月，而下雨最多之月份為8
25 月，其中108年8月份下雨21天、109年8月下雨20天、11
26 0年8月下雨18天、111年8月下雨18天、112年8月下雨14
27 天，若依該標準，系爭建案各年度在8月間有將近半個
28 月以上不能計入工期，顯不合理。況依施工日報表，縱
29 使為下雨天，系爭建案仍然有施工，是上開要點，要難
30 以逕採為下雨無法施工或准予延長工期之依據。

31 2.證人曹昌正雖於原審證稱：「(方才提示的施工日誌，有

01 無受到強降雨而影響到模板的施工？)在庭上的短時間
02 內我無法判斷有無影響。」、「(業界有無規定降雨量
03 達到多少就應該停工？)我們業界沒有，但是工程會之
04 類的單位有規定，但是這個規定是針對公家機關，但是
05 一般的營造廠會引用。」、「(方才證述工程會之類的
06 單位有規定降雨多少就停工，請問具體數量為何？)好
07 像30還是50毫米，但我不確定。」等語。可知證人曹昌
08 正亦無法評估強降雨影響到模板的施工之程度，而證人
09 曹昌正所述降雨達30還是50毫米之程度就會停工之情
10 形，既是其猜測，而不確定，自不得逕為採信。況依上
11 訴人提出之工作日誌及氣象局降雨資料互為比對，即使
12 超過100毫米以上之大雨天，除了過年期間有休息外，
13 不論有無降雨、降雨量多寡皆有施工。即使110年5月30
14 日降雨量高達118毫米，各種工班仍出工總計23人；110
15 年6月21日降雨量102毫米，也是出工多種工班共5人；
16 110年8月2日降雨109.5毫米，出工11人，顯然是否
17 降雨或降雨大小對於施工狀態無直接影響，上訴人辯稱
18 降雨當日達50毫米，即屬不能施工之情形，要無根據，
19 難以採信。

20 3.再者，依據系爭買賣契約第11條但書(一)得順延使用執照
21 之期間，必須「因天災地變等不可抗力之事由，致賣方
22 不能施工者，【其停工期間】」。即其情事已達工程
23 「不能繼續施作」而「停工」之程度時始得以順延，才
24 可謂與兩造締約之真意及契約目的相符。但查，依上開
25 施工日誌，系爭建案既未有因下雨，致不能施工，而停
26 工之情形，則依系爭買賣契約條款之文義解釋，自不得
27 任意順延其期間。基此，上訴人主張系爭建案因下雨無
28 法施工，必須順延27日取得使用報照之期間，亦無理
29 由。

30 (七)上訴人主張系爭建案施工期間，因新冠肺炎疫情爆發，上
31 訴人依民法第227條之2第1項情事變更原則，得請求減輕

01 上訴人之賠償責任等語，為被上訴人所否認，經查：

02 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依原有
03 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變
04 更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。

05 前開情事變更原則，固旨在對於契約成立或法律關係發
06 生後，為法律效果發生原因之法律要件基礎或環境，於
07 法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生
08 非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯
09 失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量，以
10 合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進而為增
11 減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法律
12 關係，使之趨於公平之結果。

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

29 (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
30 合請款條件，上訴人考量新冠肺炎疫情對工期影響，出於
31 善意，遲至112年9月12日，始向上訴人收取結構完成款，

01 依週年利率百分之5計算，被上訴人因此受有16,300元之
02 利益，為此請求扣除等語，為被上訴人所否認，經查：

03 1.系爭買賣契約第7條約定：「買方應依『房屋付款明細
04 表』之規定繳款，除簽約款及開工款外，應依已完成之
05 工程進度所定付款明細表之規定於工程完成後繳款，…
06 並於接獲賣方通知7日內自行匯款至賣方指定之金融帳
07 號」；第8條第1項約定「買方如逾期達五日仍未繳清期
08 款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部
09 分每日萬分之2單利計算遲延利息…」等語，有系爭買
10 賣契約在卷可參。

11 2.查系爭建案之工程進度為何？何時該繳款？上訴人知之
12 甚稔，被上訴人則無從知悉工程完成之進度，且依系爭
13 買賣契約第7條約定，被上訴人係於接獲上訴人通知7日
14 內匯款，倘上訴人不為通知，被上訴人即無從知悉何時
15 應繳款及應繳款之金額。因此，被上訴人之付款義務應
16 於上訴人「付款通知」後產生。

17 3.再參酌民法第229條第2項規定，債務人對於給付無確定
18 期限之債務，須經債權人催告而未為給付，始負遲延責
19 任，而系爭建案各期款項，屬給付無確定期限之債務，
20 未經上訴人催告，即無遲延可言。然上訴人自認遲至11
21 2年9月12日始向被上訴人收取上開款項，亦即被上訴人
22 若於是日，經上訴人催告後，仍然有遲延給付之情形，
23 才須支付遲延利息，於此之前（催告、通知之前），被
24 上訴人並未受有因遲延給付利息之利益。上訴人自不得
25 倒果為因，以系爭建案結構完成日111年6月16日至112
26 年9月12日為止，所謂出於「善意」未向被上訴人收取
27 金額之期間，而認為被上訴人受有法定遲延利息16,300
28 元之利益，進而主張依民法第216條之1之規定，應扣除
29 該金額，顯無理由。

30 (九)上訴人認為有違約金過高，應依民法第252條之規定予以
31 酌減，為被上訴人所否認，經查：

- 01 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約
02 金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生
03 損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依
04 適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得
05 請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適
06 當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第
07 1、2項定有明文。次按，約定之違約金額過高者，法院
08 得減至相當之數額，民法第252條亦有明文規定。查系
09 爭應記載事項第12條第2項規定「賣方如逾前款期限未
10 取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之
11 五單利計算遲延利息予買方。」並未明文約定係懲罰性
12 違約金，性質屬於損害賠償額預定性之違約金。
- 13 2.再按，當事人所約定之違約金，如屬損害賠償總額預定
14 性質者，係作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預
15 定或推定之總額，目的在填補債權人因其債權未依契約
16 本旨實現所受之損害。而關於損害賠償之範圍，民法係
17 採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應
18 以填補債權人所受損害及所失利益為限（民法第216 條
19 規定參照）。法院對於損害賠償總額預定性之違約金，
20 除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務
21 已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積
22 極損害及消極損害，為主要之考量因素，以判斷約定之
23 違約金是否過高（最高法院110年度台上字第2381號判
24 決意旨參照）。
- 25 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
26 以萬分之5計算遲延利息，違約金金額過高，應予酌減
27 云云。然查，本院審酌本件為預售屋買賣，被上訴人先
28 行繳付一定金額之房地價款，並未同時取得等價利益，
29 尚待上訴人如期取得使用執照，進而交屋，兩造繼續依
30 約履行，如上訴人逾期完工，致被上訴人延後取得房
31 屋，依通常情形，被上訴人受有因遲延取得房屋之預期

01 利益之損害，於已繳付價款持續由上訴人保有之情況
02 下，每逾1日按已付房地價款依萬分之5計算之違約金，
03 應無過高情事，無酌減必要，上訴人上開主張，洵不足
04 採。

05 4.再者，本件買賣標的金額為6,639,000元，被上訴人請
06 求211,829元，請求金額占總價3.1%，尚不及法定遲延
07 利息5%，自無金額過高應予酌之情形。

08 5.且上訴人遲延取得使用執照至本件起訴為止已逾811
09 日，違約情節非輕，上訴人亦未舉證證明系爭建案遲延
10 有何不可歸責於己，而得減輕責，自難認有何違約金過
11 高而應酌減之事由。

12 (十)被上訴人得請求上訴人給付之遲延利息為何？

13 1.上訴人依系爭買賣契約第11條約定，本應於112年5月19
14 日之前取得使用執照，因受新冠肺炎疫情第三級警戒之
15 影響得延長取得使用執照34.5日，已如上述，即應於11
16 2年6月23日之前取得使用執照，惟上訴人遲至114年9月
17 12日始取使用執照，則被上訴人請求上訴人按系爭公告
18 應記載事項第12條第2項規定給付遲延利息，洵屬有
19 據。

20 2.上訴人依系爭買賣契約第11條約定，本應於112年5月19
21 日之前取得使用執照，因受新冠肺炎疫情第三級警戒之
22 影響得延長取得使用執照34.5日，已如上述，即應於11
23 2年6月23日之前取得使用執照，惟迄至114年9月12日始
24 取得使用執照，且被上訴人先後於108年7月5日、112年
25 9月12日分別給付670,000元（含訂金20,000元、簽約金
26 650,000元）、326,000元之房屋款予上訴人，復為兩造
27 所不爭執。則其所繳納670,000元部分自112年6月24日
28 起至113年8月25日止，遲延已達429日（含起算及終止
29 之日，下同）；另所繳326,000元部分自112年9月12日
30 起至113年8月25日止，遲延已達349日，則依被上訴人
31 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200,602元【計算式： $(670,000\text{元} \times 0.0005 \times 429\text{日}) + (326,000\text{元} \times 0.0005 \times 349\text{日}) = 200,602\text{元}$ 】；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498元【計算式： $996,000\text{元} \times 0.0005 = 498\text{元}$ 】，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。

八、綜上所述，被上訴人基於預售屋買賣契約之法律關係，請求上訴人給付被上訴人200,602元，及自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498元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴人上訴意旨就此部分求予廢棄改判，為有理由，應予准許，爰由本院予以廢棄並改判如主文第1、2項所示。至於上開應准許部分，原審判命上訴人如數給付，並為假執行之宣告，核無違誤。上訴意旨仍執陳詞求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

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

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

中	華	民	國	115	年	7	月	15	日
		民	事	第	一	庭	審	判	長
							法	官	蔡碧蓉
							法	官	李承桓
							法	官	楊昱辰

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	115	年	7	月	15	日
							書	記	官
							陳	怡	心