

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度簡上字第58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 王河強

蔡政融

共同

訴訟代理人 陳虹均律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國114年7月10日本院斗六簡易庭113年度六簡字第349、425號第一審判決提起上訴，本院於115年7月13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王河強、蔡政融分別超過新臺幣349,140元、197,615元，及分別自民國113年8月26日、113年1月22日起至取得使用執照之日即民國114年9月12日止，按日分別給付被上訴人王河強、蔡政融新臺幣865元、415元部分，暨該部分假執行之宣告，與訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人王河強、蔡政融在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之94，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人王河強（下簡稱王河強）、蔡政融（下簡稱蔡政融）主張略以：

（一）王河強分別於民國108年6月5日、同年11月11日向上訴人即被上訴人凱瀧建設有限公司（下簡稱凱瀧公司）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A3戶房屋（下稱系爭A3戶）、3樓C1戶房屋（下稱系爭C1戶），並各於購買同日簽訂房屋預定買賣合

01 約書（下分稱系爭A3、C1戶買賣契約）；蔡政融於108年6月
02 5日向凱瀧公司購買系爭建案10樓C2戶房地（下稱系爭C2
03 戶），並於同日簽訂房屋預定買賣合約書（下稱系爭C2戶買
04 賣契約）。

05 (二)依系爭A3、C1、C2戶買賣契約（下合稱系爭3戶買賣契約）

06 第11條約定，凱瀧公司應於112年5月19日前取得使用執照，
07 惟其未按約定期限取得使用執照，應依系爭C1戶買賣契約第
08 11條第2項約定，按已繳房地價款依萬分之5單利計算每日遲
09 延利息予王河強。又系爭A3、C2戶買賣契約雖無上開遲延利
10 息之約定，惟該二契約均為定型化契約，因內政部公告預售
11 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱系爭應記載
12 及不得記載事項）第12條第2項明訂上開遲延利息約定，為
13 預售屋定型化契約應記載事項，故依消費者保護法（下稱消
14 保法）規定，仍構成兩造契約內容。王河強、蔡政融業已繳
15 納如附表一所示房地價款，凱瀧公司應分別給付王河強、蔡
16 政融如附表一所示遲延利息（即自112年5月20日起，分別計
17 算至王河強起訴日即113年8月25日、蔡政融起訴日即113年1
18 1月21日），並應分別自起訴日之翌日即113年8月26日起、1
19 13年11月22日起至取得使用執照之日止，分別按日給付王河
20 強、蔡政融各如附表二所示遲延利息等語。並聲明：

- 21 1.凱瀧公司應給付王河強368,860元，及自113年8月26日起至
22 系爭建案取得使用執照之日止，按日給付王河強865元。
23 2.凱瀧公司應給付蔡政融206,965元，及自113年11月22日起至
24 系爭建案取得使用執照之日止，按日給付蔡政融415元。

25 (三)王河強、蔡政融於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補
26 稱：

- 27 1.雲林縣政府110年5月19日府建管一字第1103919076B號、111
28 年2月21日府建管一字第1113909312B號公告（下稱雲林縣政
29 府110年5月19日、111年2月21日公告）略以領有110年1月1日
30 至110年12月31日、111年1月1日至111年12月31日期間有效
31 之建造執照者，各增加其建築施工期限1年，即延長2年建造

01 執照有效期間，然屬行政處分，並無變更私法上權利義務效
02 力、亦不影響私法契約當事人應負之權利義務，是兩造在新
03 冠肺炎(COVID-19)疫情(下稱新冠疫情)期間仍須依系爭3戶
04 買賣契約行使權利及履行義務，凱瀧公司自不得執雲林縣政
05 府110年5月19日公告、111年2月21日公告展延工期為由，抗
06 辯無庸負遲延責任。何況該等公告並無說明建造執照延長建
07 築期限原因為何，遑論證明系爭建案有系爭3戶買賣契約第1
08 1條第1項但書得順延期間事由。復因各建案情形不盡相同、
09 完工進度不同，凱瀧公司主張內容均屬通案性延長，仍須舉
10 證其無法如期完工是因不可抗力之缺工缺料導致。而單就雲
11 林縣地區，即有數建案與對造在鄰近時間取得建造執照，亦
12 如期取得使用執照，顯然新冠疫情並非必定影響工程進度。
13 再者，主管機關內政部地政司認「…建照展延為行政管理措
14 施，並不影響預售屋買賣契約取得使用執照期限的民事契約
15 效力，賣方不得逕以建照展期要求消費者無條件配合順延契
16 約約定之取得使用執照期限。…」等語，顯見建築期限展期
17 應該個案認定，而非一概而論。又新冠疫情第三級警戒之停
18 止聚會，並不包括建案施工，故系爭建案是否順延工期及順
19 延日數，自應以是否因工程人員被要求強制停工等事實判
20 斷，而非單以新冠疫情為由，凱瀧公司即可無限上綱主張應
21 增加工期。再參系爭建案施工日誌，僅記載每日各工種施工
22 人數，且查每日均有施工，並無記載因新冠疫情影響施工人
23 數及進度內容，亦無因而停工，自無法證明系爭建案受新冠
24 疫情影響而延宕。凱瀧公司抗辯系爭建案受到新冠疫情而停
25 工、不可歸責於其，要無可採。綜上，凱瀧公司既未舉證新
26 冠疫情確有影響其施工、無法施工且具不可歸責之情事，自
27 不能僅因新冠疫情逕認已達不能施工之不可抗力或不可歸責
28 事由，是其辯稱疫情期間不能計入遲延日數等語，尚無足
29 取，原審認定並無違誤。至對造援引臺灣高等法院113年度
30 重上字第783號、臺灣臺中地方法院113年度訴字第894號判
31 決等節，與本件事實完全不同，其只擷取部分有利說詞，自

01 不可採。

02 2.凱瀧公司辯稱系爭建案因新冠疫情而施工延宕，並以訴外人
03 彰晟營造工程股份有限公司（下稱彰晟公司）製作之模板工
04 增加日數分析表、結構體工程及泥作工程施工進度表為據。
05 惟依凱瀧公司提出施工日誌，共24種工作類型，模板工程僅
06 為其一，故無從以模板工程逾期即認全部工別均逾期。另證
07 人曹昌正非疫情期間凱瀧公司派任系爭建案工地主任，其對
08 當時現場狀況毫不知悉亦無所聞，事後僅憑工作日誌推論單
09 一模板工班狀況，逕為整個建案受到疫情影響依據，顯不合
10 理。更何況證人曹昌正所謂模板占大宗，係僅以結構（即泥
11 作鋼筋）為判斷，但整體建案而言，模板最多只占營造的12
12 -15%左右，是以模板如何能推論並代表整個建案實際狀態？
13 再參以證人曹昌正製作之表格，乃其之推論，不僅與內政部
14 地政司計算的施工日期不同，其亦無法說明模板為何可代表
15 所有工班，且無法量化判斷其他工別狀況。證人曹昌正復坦
16 承有模板未上工，但其他工班有上工情形，足見其推估日數
17 並不正確。原審認定證人曹昌正推估，亦非可採等語，甚為
18 合理。

19 3.凱瀧公司辯稱日累積降雨量超過50毫米，即無法施工，然依
20 系爭建案施工日誌，即使日累積降雨量超過100毫米之日
21 期，其均仍有出工，可知縱為雨天，仍有室內工別可進行，
22 凱瀧公司卻宣稱只要有雨、無論大小，均主張不計工期，實
23 屬無稽，故無從展延施工天數。又是否出工最大因素在凱瀧
24 公司對人員之調度，天氣非主因，降雨對系爭建案工作期間
25 沒有影響，自不應以系爭3戶買賣契約第11條為由扣除工
26 期。再者，凱瀧公司所引臺北市政府工程契約訂約後工期核
27 算要點（下稱核算要點），係對於該市機關、學校才有適
28 用，並無擴及或拘束私人契約效力，凱瀧公司援引此要點扣
29 除工期，實不合理。

30 4.系爭3戶買賣契約第11條約定，如因買方要求變更設計致遲
31 延竣工時，得展延使用執照取得時間，此為系爭應記載及不

01 得記載事項所未規定，且係不利買方，凱瀧公司卻未曾向王
02 河強、蔡政融說明或告知上開不利條款，係增加消費者義
03 務，該約定應屬無效。況王河強、蔡政融申請變更購買房屋
04 設計，均因凱瀧公司主動詢問，參以凱瀧公司之客戶工程變
05 更通知書，載明「買方申請變更設計之範圍以室內隔間配
06 置、水電插座配置及設備增減升等為限。惟須以不影響大樓
07 之結構…其他住戶之權益為原則」，顯見凱瀧公司在王河
08 強、蔡政融提出客變更請求時，確實審核該等客變不影響工
09 程設計、進度及相關法規後，方同意辦理，竟於無法準時完
10 成工程進度後，用合約有記載雙方已預見之風險為由，將無
11 法準時完工責任推予王河強、蔡政融，完全不論自身有審
12 核、同意權力，顯示其在履約過程中之違失，當然要由其負
13 完全給付遲延之契約責任，原審認定正確且無誤。再者，依
14 約本件應在112年5月19日前即取得使用執照，凱瀧公司延宕
15 長達1年6個月，遲於113年11月4日才向縣政府提出第二次建
16 造執照變更申請，先不論第二次建照變更是否與客變有關，
17 本件乃凱瀧公司申請作業嚴重延宕遲延，才致建造執照未獲
18 認可，罔論使用執照之取得，如今凱瀧公司卻將責任全數推
19 諉予王河強、蔡政融承擔，甚不合理。另依凱瀧公司提出工
20 程追加減報價單，王河強、蔡政融所變更項目，顯非屬建築
21 法第39條規定必須於興建中提出應變更建造執照之內容，即
22 在最後完工後竣工圖修正與建造執照差異後，報送主管機關
23 審核即可，凱瀧公司無端將客變需求放入第二次變更建造執
24 照，悖於專業、在不合宜時機提出變更申請內容，當然要由
25 凱瀧公司自行承擔責任。況凱瀧公司自陳系爭建案除王河
26 強、蔡政融外，尚有百餘戶提出變更設計申請，既係經過身
27 為專業建商之對造考量工程問題、期程、進度後，方同意為
28 之，何來不確定風險，凱瀧公司當然有責如期完工，如客變
29 會造成各種給付遲延，其為確保工程品質、買受人權益，應
30 予拒絕，凱瀧公司竟無限上綱，將其他買方變更設計造成工
31 程遲延，推諉由王河強、蔡政融承擔，執此上訴顯無理由。

01 5.凱瀧公司辯稱新冠疫情、缺工等情事而遲延，然本件所謂的
02 變動因素放諸於全國，絕大多數廠商都沒有遲延。是凱瀧公
03 司無法如期完工，純係其營運失當所致，其指稱疫情（變動
04 因素）適用情事變更原則，顯然無理。且新冠疫情、缺工等
05 風險，凱瀧公司身為企業經營者，本應於訂約前妥善考量，
06 故本件並無情事變更原則之適用。凱瀧公司辯稱因新冠疫情
07 嚴重，致供應鏈斷鏈、減產、停工，因無從事先預見，且政
08 府採取管制措施，故屬重大情事變更等語，惟如前述行政機
09 關之處分並無變更私法上權利義務之效力，亦不影響私法契
10 約之當事人權利義務，故凱瀧公司不得執主管機關准予展延
11 建築期限為由，主張其無庸負遲延責任。又凱瀧公司至今並
12 未具體指明系爭建案因新冠疫情受有何等影響、有何因疫情
13 而不能施工之情形、復未能舉證確因疫情致發生何具體情事
14 而逾期取得使用執照，是凱瀧公司抗辯得依民法第227條之2
15 情事變更原則，請求減少其違約給付等語，應無可採。再參
16 以系爭建案工作日誌，工人到工數均正常，顯見施工未因新
17 冠疫情受到影響，何來情事變更原則適用？另凱瀧公司援引
18 臺灣高等法院113年度重上字第783號判決，主張因新冠疫情
19 而得依情事變更原則，減輕或免除賠償責任或變更契約原有
20 效果等語，然該判決與本件事實大相逕庭，並不適用於本
21 件。

22 6.系爭3戶買賣契約第25條另有違約金之用語，且系爭應記載
23 及不得記載事項亦分別使用遲延利息、違約金之用語，足認
24 王河強、蔡政融請求金額係遲延利息，並非違約金，而無從
25 適用民法第252條規定酌減之餘地。縱認遲延利息具違約金
26 性質，此按日萬分之5計算之利率，與系爭應記載及不得記
27 載事項第12條第2項相同，為主管機關訂立之下限，凱瀧公
28 司無由再請求酌減。況系爭3戶買賣契約係由凱瀧公司預先
29 制定，已衡量利弊風險，對其尚無不公平情形，其違約自應
30 受其擬定條款拘束。再者，本件為預售屋買賣，如凱瀧公司
31 逾期完工，致王河強、蔡政融延後取得房屋，依通常情形，

01 自有遲延損害，於已繳付價款由凱瀧公司保有情況下，每逾
02 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
03 高，自無酌減必要。

04 7.凱瀧公司主張王河強、蔡政融不得依系爭應記載及不得記載
05 事項第12條第2項請求遲延利息，然本件契約屬定型化契
06 約，揆諸消保法第17條第1項、第2項、第16條前段、消保法
07 施行細則第15條，自得適用系爭應記載及不得記載事項，亦
08 構成兩造房地買賣契約之內容，而系爭A3、C2戶買賣契約第
09 11條特別註記僅約定凱瀧公司應於112年5月19日前取得使用
10 執照，就其違反上開約定應負何種責任，則未有約定，違反
11 主管機關公告應記載事項之定型化契約條款，對王河強、蔡
12 政融顯有不利，依消保法第17條4項前段規定，自屬無效。
13 是系爭應記載及不得記載事項第12條第2項關於買受人得每
14 逾1日按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息之規定，應構成
15 系爭A3、C2戶買賣契約之內容，則王河強、蔡政融主張本件
16 逾期取得使用執照之遲延利息每逾1日應按已繳付房地價款
17 萬分之5計算，自應可採。

18 8.至凱瀧公司所辯王河強、蔡政融受有遲延給付結構工程款之
19 利益，應予扣除等語，依系爭3戶買賣契約第7條約定買方於
20 賣方通知7日內付款，準此，王河強、蔡政融之付款義務顯
21 在凱瀧公司付款通知後才產生，即本件工程分期款即為未定
22 給付期限之債務，依民法229條第2項規定，凱瀧公司既無催
23 告，王河強、蔡政融之清償期何以屆至？準此，凱瀧公司不
24 論為何選擇不通知王河強、蔡政融付款，均是其怠於催告致
25 王河強、蔡政融給付義務未產生，自無權亦不得主張扣除。

26 9.凱瀧公司主張扣除颱風停止上班部分，依凱瀧公司原審所提
27 施工日誌，其中有1日有出工，故無扣除之必要等語。

28 二、凱瀧公司於本審及原審答辯略以：

29 (一)凱瀧公司固未依約定期日取得使用執照，然依系爭3戶買賣
30 契約第11條但書約定：1.因天災地變等不可抗力之事由，致
31 賣方不能施工，其停工期間；2.因政府法令變更或其他非可

01 歸責於賣方之事由發生時，其影響期間；3.買方要求變更設
02 計至遲延竣工時，得順延期間。系爭建案有上開情形，說明
03 如下：

- 04 1.系爭建案興建期間遭遇新冠疫情，大規模缺工缺料，此為眾
05 所周知事實，此應屬系爭3戶買賣契約第11條第1項第1款所
06 定「因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者」，
07 新冠疫情期間應不計入工期而順延其期間，且依雲林縣政府
08 110年5月19日、111年2月21日公告，可知主管機關認為建造
09 業受新冠疫情、缺工影響期間為2年，是系爭建案使用執照
10 取得期限應延長2年至114年5月19日。又該等公告係依建築
11 法第53條第3項及雲林縣建築管理自治條例第24條規定所
12 發，屬系爭3戶買賣契約第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」，原
14 判決徒以雲林縣政府110年5月19日、111年2月21日公告無變
15 更私法權利義務效力，率認凱瀧公司主張取得使用執照期限
16 應延長為無理由，實有違誤。
- 17 2.系爭建案由彰晟公司承攬建造，因新冠疫情導致缺工，依其
18 分析工程進度，顯示模板工程增加128日施工日數，結構工
19 程、泥作工程亦因而延宕工期。新冠疫情為天然災害之不可
20 抗力事由，致許多建案施工延宕、停工，證人曹昌正為系爭
21 建案工地主任，對系爭建案施工事項知之甚詳，其雖非工程
22 日誌記錄人，然據自身專業經驗，本於施工日誌推算模板工
23 程因缺工一層需增加8日，系爭建案（共16層）受新冠疫情
24 缺工影響致增加128日，亦符論理及經驗法則。原判決竟以
25 證人曹昌正非該工程日誌記錄人、對於當時工地現場狀況未
26 必可完全掌握，率認凱瀧公司該部分主張為無理由，亦有違
27 誤。至因新冠疫情展延2年與缺工展延128日部分，如認其一
28 可為凱瀧公司有利判決，重疊的部分即不重複主張展延。
- 29 3.依核算要點，雨天即應扣除施工期間，且證人曹昌正證述當
30 日累積降雨量超過50毫米，即影響施工等語，而系爭建案興
31 建期間，斗六市當日累積降雨量超過50毫米共計27日，均屬

無法施工，依系爭3戶買賣契約第11條第1項第1、2款約定，得不計入取得使用執照之逾期天數。又上開工期核算要點第5點即施工日遇雨天不論大小，為不計工期之依據，意旨係因施工遇雨會導致多種工程項目無法施作，此於系爭建案施工受影響之情均為相當，可參酌援引，且證人曹昌正亦證稱此規定是針對公家機關，但一般的營造廠會引用等語，是該27日自應不計入取得使用執照之逾期天數，乃原判決率認凱瀧公司主張順延27日取得使用執照之期間並無理由，誠有違誤。

- 4.王河強、蔡政融分別於110年6月7日、同年7月23日向凱瀧公司請求變更設計，涉及主要構造、室內隔間之變更，須行建築法第70條第1項、第72條所定程序而致時程延宕，且依建築法規定申請變更建造執照，尚需先送建築師審核，再依系爭3戶買賣契約附件工程變更設計處理辦法第2項約定：工程變更必須於該層結構體施工前3個樓層提出，此為對造所明知，而系爭建案僅1份建造執照，凱瀧公司於系爭建案15樓買戶最後申請變更時，才彙整申請客變之買戶，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送至建築師公會進行審查後，再正式掛件至雲林縣政府。又因系爭建案變更設計數量超過10%，雲林縣政府因而認定先通過都市計畫審查後，始得續行第二次建造執照變更審查程序，因此導致延宕。雲林縣政府於113年6月26日通過系爭建案之都市設計審議，再於同年12月12日核准凱瀧公司第二次建造執照變更申請。此應屬系爭3戶買賣契約第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」而因可歸責於買方之事由發生，得順延取得使用執照期間，故此因渠等所致遲延風險，應由對造承擔，凱瀧公司既應客戶要求變更設計，則申請變更所需時間，自得依該約定順延取得使用執照期間約1年6個月（本件係112年6月5日送建築師公會送審、113年12月12日由雲林縣政府核准變更）。又該約定法律效果僅順延取得使用執照期間，並無違反對造要求凱瀧公司變更設計目

的及條件，符合其等要求，未有顯失公平之結果，亦無違反誠信原則可言，該約定自非無效。原判決率認本件縱有因王河強、蔡政融或其他承購戶客變影響工期之情形，亦屬可歸責於凱瀧公司事由，不得據此主張順延工期，自有違誤。

5.依行政院人事行政總處全球資訊網查詢，系爭建案自108年9月23日開工至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。此屬系爭3戶買賣契約第11條「因天災地變等不可抗力事由，致賣方不能施工者」約定，又其中1日凱瀧公司有施工而應予扣除，不能施作期日為10.5日，自不應計入工期而應順延取得使照期間。

6.依行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第11003006531號函（下稱工程會110年6月18日函）新冠疫情三級警戒（110年5月19日至110年7月26日共69日）得展延1/2工期，即應順延工期34.5日。該函雖係針對公共工程，然因已表明考慮警戒期間為降低人員移動或接觸風險，出工人數確實有受到影響，而系爭建案雖非公共工程，然建築工程內容本質並無不同，故該函於本件應可適用。又依行政院公共工程委員會112年1月30日工程管字第1120300061號函（下稱工程會112年1月30日函），新冠疫情二級警戒期間（110年7月27日至112年4月30日），如工程仍有部分進行者，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。凱瀧公司主張系爭建案受新冠疫情影響應順延取得使照期間128日才是。退萬步言之，至少本件應依前揭第三級警戒順延取得使照期限34.5日及依前揭第二級警戒計算遲延標準順延取得使照期間（第二級警戒部分，凱瀧公司即主張模板工程應順延128日為據）。

(二)新冠疫情係天然災害之不可抗力事由，無從預見，應屬系爭3戶買賣契約成立時所無法預料之重大情事變更。若強按約定以112年5月19日為取得使用執照期限，不履行時即要求凱瀧公司依約負全部給付遲延利息責任，顯失公平，自應以雲

01 林縣政府110年5月19日、111年2月21日公告延長2年較為公
02 允適當，原判決認新冠疫情並非定會影響工程進度，且非如
03 921大地震在震區造成全面影響施工之情況，逾期原因應係
04 凱瀧公司個別之原因，而非通則之因素，應有違誤。縱認凱
05 瀧公司應給付遲延利息，亦應依民法第227條之2第1項情事
06 變更原則，減少遲延利息之金額。

07 (三)退萬步言，縱認凱瀧公司違約，然此乃疫情、客變要求及天
08 候等不可抗力事由所致，又原判決以每日萬分之5計算遲延
09 利息，但換算年息高達18.25%，顯超過民法第205條規定週
10 年16%利率上限、況未見對造主張及舉證因此所生具體損害
11 為何，又系爭建案迄今房價上漲，買方應無受損害，原判決
12 率認無違約金過高云云，自非的論，是本件遲延利息性質屬
13 違約金，原判決以每日萬分之5計算本件違約金顯然過高，
14 凱瀧公司併請求予依民法第252條規定酌減。

15 (四)縱認對造請求遲延利息為有理由，然王河強、蔡政融應於11
16 1年6月16日各給付工程款57萬元、28萬元，而依系爭3戶買
17 賣契約附件一「房屋付款明細表」於期別欄載有「結構完
18 成」給付款項期別，此為雙方契約一部，買方亦負有協力查
19 知義務。況且，買方對工程進度本會隨時去瞭解，凱瀧公司
20 秉持與買方保持良好關係，考量新冠疫情影響出於善意，未
21 於完成結構時立刻請款，遲至112年9月8日、112年9月15日
22 始分別向王河強、蔡政融收取上開款項，則對造本應支出費
23 用亦因工期延後而未支出，反觀對造未體諒新冠疫情及凱瀧
24 公司良善態度，竟以訴訟為請求，凱瀧公司無奈始主張對造
25 受有遲延給付結構工程款之利益應予扣除之，依法定週年利
26 率5%計算，王河強、蔡政融分別受有28,500元、17,490元之
27 利益，依民法第216條之1損益相抵之規定，均應自渠等得請
28 求之金額扣除。

29 (五)內政部所印製契約書範本，僅係作為社會大眾簽定相同類型
30 契約時參考，無法律拘束力，且系爭3戶買賣契約並無就凱
31 瀧公司取得使用執照逾越約定期限應負何種責任，原審率以

01 系爭A3、C2戶仍可適用系爭應記載及不得記載事項規定，認
02 應構成系爭3戶買賣契約之內容，實有違誤。況且，系爭C1
03 戶縱有遲延利息約定，然無論依上開規定或約定，依每逾1
04 日按萬分之5計算本件違約金顯然過高，亦如上述，是原審
05 計算王河強、蔡政融各請求凱瀧公司給付遲延利息數額之方
06 式，顯非適法等語置辯。

07 三、原審對於王河強、蔡政融之請求，判決凱瀧公司應給付王河
08 強368,860元，及自113年8月26日起至系爭建案取得使用執
09 照之日止，按日給付王河強865元；凱瀧公司應給付蔡政融2
10 06,965元及自113年11月22日起至系爭建案取得使用執照之
11 日止，按日給付蔡政融415元。原審判決第1、2項得假執
12 行，但凱瀧公司如以368,860元、206,965元分別為王河強、
13 蔡政融預供擔保，得免為假執行。凱瀧公司聲明不服，提起
14 上訴並聲明：原判決廢棄；王河強、蔡政融在第一審之訴均
15 駁回。王河強、蔡政融則聲明：上訴駁回。

16 四、兩造不爭執之事實：

17 (一)王河強於108年6月5日購買系爭A3戶，並分別於108年6月5
18 日、112年9月8日給付買賣價金71萬元、35萬元，合計106萬
19 元予凱瀧公司。嗣又於108年10月11日購買系爭C1戶，並分
20 別於108年10月17日、112年9月8日給付買賣價金45萬元、22
21 萬元，合計67萬元予凱瀧公司。

22 (二)蔡政融於108年6月12日購買系爭C2戶，並分別於108年5月27
23 日、108年6月11日、112年9月15日，給付買賣價金10萬元、
24 45萬元、28萬元，合計83萬元予凱瀧公司。

25 (三)依系爭3戶買賣契約第11條「開工及取得使用執照期限」約
26 定，凱瀧公司應於112年5月19日之前取得系爭建案使用執
27 照。

28 (四)系爭建案之建築執照係於108年5月14日核發、第一次變更設
29 計之建築執照係於108年9月10日核發、第二次變更設計之建
30 築執照（凱瀧公司係於112年6月5日送建築師公會審查，113
31 年11月4日送雲林縣政府審核）係於113年12月3日核發、第

01 三次變更設計之建築執照係於114年3月10日核發、使用執照
02 係於114年9月12日核發。

03 (五)系爭建案興建期間至112年5月19日即原約定取得使用執照日
04 止，雲林縣斗六市地區當日降雨量達50毫米以上日數，合計
05 27日。

06 (六)系爭建案自108年9月23日開工至114年9月12日取得使用執照
07 止，雲林縣因颱風假停止上班上課日，計11.5日，因其中1
08 日凱瀧公司有施工，故因颱風假不能施作期日為10.5日。

09 (七)新冠疫情三級警戒期間為110年5月19日至同年7月26日，共
10 計69日；二級警戒期間為110年7月27日至112年4月30日。

11 五、兩造所爭執之處，應在於：

12 (一)凱瀧公司主張雲林縣政府因應新冠疫情影響，公告延長建築
13 期限2年，依系爭3戶買賣契約第11條第1項第1、2款約定，
14 得延長取得使用執照之期限2年，有無理由？如無理由，則
15 凱瀧公司依工程會110年6月18日函，主張得延長取得使用執
16 照之期限34.5日，有無理由？

17 (二)凱瀧公司主張系爭建案模板工程因新冠疫情缺工致工期增
18 加，為天災之不可抗力事由，依系爭3戶買賣契約第11條第1
19 項第1款約定，得延長取得使用執照之期限128日，有無理
20 由？如無理由，則凱瀧公司依工程會112年1月30日函，主張
21 得延長取得使用執照之期限128日，有無理由？

22 (三)凱瀧公司主張系爭建案因當日降雨50毫米以上，為天災之不
23 可抗力、非可歸責於己之事由，依系爭3戶買賣契約第11條
24 第1項第1款、第2款約定、核算要點規定，得延長取得使用
25 執照之期限27日，有無理由？

26 (四)凱瀧公司主張系爭建案因客變要求，依系爭3戶買賣契約第1
27 1條第1項第3款約定，得延長取得使用執照之期限1年6個
28 月，有無理由？

29 (五)凱瀧公司主張因颱風等天然災害停止上班上課無法施工，依
30 系爭3戶買賣契約第11條第1項第1款約定，得延長取得使用
31 執照之期限10.5日，有無理由？

01 (六)凱瀧公司主張本件有情事變更原則適用，而應減輕或免除其
02 賠償責任，有無理由？

03 (七)凱瀧公司主張王河強、蔡政融分別受有按週年利率5%計算之
04 利益28,500元、17,490元，應予扣除，有無理由？

05 (八)凱瀧公司抗辯王河強、蔡政融請求之違約金過高，應予酌
06 減，有無理由？

07 (九)王河強、蔡政融主張依系爭應記載及不得記載事項第12條第
08 2項規定，請求凱瀧公司分別給付遲延利息368,860元，及自
09 113年8月26日起至114年9月12日止，按日給付865元、遲延
10 利息206,965元，及自113年11月22日起至114年9月12日止，
11 按日給付415元，有無理由？

12 六、本院之判斷：

13 (一)就爭點(一)部分：

14 1.雲林縣政府為因應新冠肺炎疫情對於營建產業之衝擊，固以
15 雲林縣政府110年5月19日、111年2月21日公告，允許於110
16 年1月1日至同年12月31日，及111年1月1日至同年12月31日
17 期間已領得建築執照或雜項執照之建築案者，依建築法第53
18 條第3項及雲林縣建築管理自治條例第24條等規定，先後自
19 動延長建築期限各1年。惟此公告僅係行政機關考量新冠疫
20 情之影響，從寬通案給予建築業者增加建築期限之一般處
21 分，屬建築行政主管機關之職權，尚無從反應營建業各建案
22 因新冠疫情實際施作時間之增減，亦無變更私法上權利義務
23 之效力，並非系爭3戶買賣契約第11條第1項第2款所稱「因
24 政府法令變更或其他非可歸責賣方之事由」，且凱瀧公司並
25 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
26 系爭3戶買賣契約第11條第1項第1款約定之要件不合，是凱
27 瀧公司主張其取得使用執照期限因此應延長2年至114年5月1
28 9日為止，難認可採。

29 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
30 日成立疫情指揮中心，推行各項防疫措施，嗣因新冠疫情逐
31 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，是本院認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，且非屬凱瀧公司所得以預料，凱瀧公司抗辯此對系爭建案之施工造成影響，尚屬合理。惟依凱瀧公司提出之彰晟公司施工日誌（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6月18日函之內容雖係針對公共工程，然因該函內容已表明為配合新冠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。是凱瀧公司主張系爭建案依系爭3戶買賣契約第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：

- 1.凱瀧公司主張模板工程因新冠疫情缺工，致增加施工日數128日等語，固以證人即彰晟公司工地主任曹昌正於原審證稱：這個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；我們的工程分為結構跟裝修，結構以模板為最大宗，模板完工後才有水電、鋼筋之類的，這邊完成以後又回到模板的工

程，就是一個階段一個階段，模板工程是占最大宗，因為結構體的工程是主要徑，結構工程沒有完成，後續的裝修就沒有辦法接續等語，並提出其製作之彰晟公司模板工程增加施工日數分析表為佐，依此推算模板工程興建完成1層增加8日，系爭建案（包含一樓夾層）至15樓共16層，受新冠疫情缺工影響致增加日數128日為其論據。惟證人曹昌正自陳是於111年年底始調來系爭建案擔任工地主任，對於系爭建案在此之前之工地現場狀況，當無法掌握，則當時系爭建案受新冠疫情缺工之影響程度為何，難認證人曹昌正可以精確計算。又證人曹昌正於原審亦證述：系爭建案之工種、工別，有超過24種以上等語，而模板工程僅是系爭建案全部工程之一部分，縱使模板工程因新冠疫情遇有缺工，其他工種、工別仍可繼續進行施工，其他工種、工別是否必然受到模板工程之影響，致系爭建案整個工程進度拖延，亦非無疑。再者，依系爭3戶買賣契約書第11條第1項第1款約定，得順延取得使用執照之期間，必須「因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間」，即其不可抗力情事已達工程「不能施工」而「停工」之程度時，始得以順延。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間，不清楚有無因為新冠疫情確診或其他情形，導致工程要停工之情形等語，且依凱瀧公司提出之系爭施工日誌，亦未見系爭建案有因新冠疫情缺工，致不能施工而停工之情形，則依系爭3戶買賣契約第11條第1項第1款之文義解釋，自不得順延其取得使用執照之期間。基此，凱瀧公司主張系爭建案之模板工程因新冠疫情缺工致增加128日工期，應順延取得使用執照之期限128日等語，尚難憑採。

2. 凱瀧公司雖主張依工程會112年1月30日函，得延長取得使用執照之期限128日等語。惟該函係針對新冠疫情自110年7月27日降至第二級警戒起，考量公共工程之工地採人員協力作業之配合方式，且各項作業互為影響，當日無法出工比率達0.5以上者，展延1日；未達0.5者，以該比率2位計算展延日

數，並逐日累加為展延工期日數，有該函附卷可稽。而系爭
建案並非公共工程，是否有其適用，已非無疑，且凱瀧公司
並未舉證證明新冠疫情第二級警戒期間，何日之出工比率達
0.5至1間、何日之出工比率未達0.5，即難以依上開工程會
函之內容，計算系爭建案得展延工期之日數。是凱瀧公司依
證人曹昌正之證述主張可依工程會112年1月30日函，而延長
系爭建案取得使用執照期限128日等語，尚乏所據，殊難憑
採。

(三)就爭點(三)部分：

凱瀧公司依核算要點規定，固主張依中央氣象署114年2月24
日函附斗六氣象站逐日水量資料可見，系爭建案自108年10
月11日至112年5月19日止之施工期間內，24小時累積雨量達
50毫米以上者計27日，依系爭3戶買賣契約第11條第1項第1
款、第2款約定，此受天候影響期間，要屬無法歸責其事
由，得延展取得使用執照期限27日等語。惟核算要點規範之
對象為臺北市政府所屬機關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人間之系爭3份買賣契約，且下
雨是否影響系爭建案之施工，本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境分別判斷，如為室內工
項未必受到天候因素影響，並非得以特定時間內之降雨量一
概而論，尚待凱瀧公司就其受影響工項及不能施作之日數逐
一證明，然凱瀧公司並未提出所述下雨之雨量達50毫米以上
日期確實已影響其施工之證明，且依凱瀧公司提出之系爭施
工日誌，縱使為下雨天，系爭建案仍然有施工，要難以核算
要點規定，逕採為下雨無法施工或准予延長工期之依據，是
凱瀧公司以降雨量達50毫米以上者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主張順延工期，自難認可
採。

(四)就爭點(四)部分：

系爭3戶買賣契約第11條第1項第3款固約定因可歸責於買方
之買方要求變更設計，致遲延竣工時，得順延其取得使用執

01 照之期間。惟兩造所簽訂之系爭3戶買賣契約屬於債權法律
02 關係，而王河強於購買系爭C1戶後，並未要求變更設計，為
03 兩造所不爭執，則依債之相對性原則，本件自無系爭C1戶買
04 賣契約第11條第1項第3款約定之適用可言。又王河強於購買
05 系爭A3戶後，固於110年6月17日要求變更設計，及蔡政融於
06 購買系爭C2戶後，固於110年7月23日要求變更設計，然觀之
07 其等要求變更設計均係室內隔間、裝修項目取消，有彰晟公
08 司工程追加減報價單、變更說明等附卷可考，而依系爭A3、
09 C2戶買賣契約第12條關於建築設計變更之處理約定可知，買
10 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
11 水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、
12 大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變
13 更，且變更設計應經賣方同意，因此是否提供客變服務，凱
14 瀧公司有權決定，凱瀧公司如同意買方客變，其為企業經營
15 者，為經濟優勢之一方，自應通盤考量客變可能影響施工之
16 工期，甚或是否因而需都市設計審議等情況，再行約定完工
17 期限，要無約定好完工期限後，再要求全體買方承擔部分買
18 方客變之不利益之理。甚且，系爭建案因買方客變而需變更
19 設計、都市設計審議，然在變更設計及都市設計審議之際，
20 客變工程通常亦可同步進行，有蔡國勇建築師事務所115年4
21 月20日國建師第0000000000號函附卷可稽，益見縱使系爭建
22 案因買方客變而需變更設計、都市設計審議，然在該等行政
23 申請流程之際，客變工程仍可同步進行，難認有影響工期一
24 事至明。是縱王河強、蔡政融分別對系爭A3、C2戶申請變更
25 設計，及有因其他承購戶要求客變，而如凱瀧公司所稱影響
26 工期之情為真，亦屬其事先可全盤考量及評估之風險，凱瀧
27 公司自願承擔風險，接受王河強、蔡政融或其他買方客戶之
28 要求變更設計，乃屬可歸責於凱瀧公司之事由，自不得據此
29 主張順延工期。故凱瀧公司主張因王河強、蔡政融分別對系
30 爭A3、C2戶申請變更設計，及其他買方客戶要求變更設計，
31 此影響期間應再延長取得使用執照期限至少1年6個月等語，

01 即乏所據，自難採信。

02 (五)就爭點(五)部分：

03 承上所述，系爭建案自108年9月23日開工起，至112年5月19
04 日加計上開延長34.5日之取得使用執照期限即至112年6月23
05 日止，雲林縣斗六市僅於110年8月7日為颱風天且達停止上
06 班上課之標準，有行政院人事行政總處全球資訊網之資料在
07 卷可參，該日雖已達停止上班之標準，惟依凱瀧公司提出之
08 系爭施工日誌，系爭建案於當日仍有出工4個模板工，足見
09 當日並未因颱風天致使不能施工，要與系爭3戶買賣契約第1
10 1條第1項第1款約定「致賣方不能施工者」之要件不符，是
11 凱瀧公司主張系爭建案因颱風等天然災害停止上班無法施
12 工，依系爭3戶買賣契約第11條第1項第1款約定，得延長取
13 得使用執照之期限10.5日等語，要乏所據，自難採信。

14 (六)就爭點(六)部分：

15 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
16 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
17 原有之效果，為民法第227條之2第1項所明定。旨在規範契
18 約成立後，有訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁
19 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
20 有非契約成立當時所得預料之情事變更為其要件之一。系爭
21 3戶買賣契約成立時，尚無法預見新冠疫情之發生，可認係
22 天然災害之不可抗力事由，且對系爭建案之施工確實造成影
23 響，已如上述，惟本院已參酌上情，認為本件得展延該第三
24 級警戒期間1/2工期計34.5日，已如上述，則系爭3戶買賣契
25 約既得依約定而展延取得使用執照期限，尚難認原有契約效
26 果有顯失公平之情形。

27 2.又依王河強、蔡政融提出雲林地區與系爭建案相近時間取得
28 建築執照，並能如期在合約期限內取得使用執照之建案，不
29 在少數，如「璞璞莊園」、「勝麗進行曲」、「四季朗朗」
30 等，而系爭建案於108年5月14日取得建築執照，於同年9月2
31 3日開工，迄至114年9月12日始取得使用執照，自取得建築

01 執照迄至取得使用執照期間長達6年3月餘，顯有違情理，可
02 知系爭建案逾期之原因應係凱瀧公司個別之因素，並非一般
03 建案均會遇到之通則原因。是凱瀧公司以情事變更為由，請
04 求減少其違約給付，實難認可採。

05 (七)就爭點(七)部分：

06 系爭3戶買賣契約第7條約定：「買方應依『房屋付款明細
07 表』之規定繳款，除簽約款及開工程款外，應依已完成之工程
08 進度所定付款明細表之規定於工程完成後繳款，…並於接獲
09 賣方通知七日內自行匯款至賣方指定之金融帳號」、第8條
10 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
11 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
12 計算遲延利息…」。

13 系爭建案之完成工程進度為何？何時該
14 繳付期款？僅有凱瀧公司最清楚，王河強、蔡政融是屬於被
15 動狀態，全依凱瀧公司之通知而繳付期款，若其不為通知，
16 王河強、蔡政融並不知應於何時及繳付多少期款？因此，王
17 河強、蔡政融之付款義務係在凱瀧公司為「付款通知」後始
18 產生。又參酌民法第229條第2項規定，債務人對於給付無確
19 定期限之債務，須經債權人催告而未為給付，始負遲延責
20 任，而系爭建案各分期款項，屬無確定給付期限之債務，未
21 經凱瀧公司催告給付，即無遲延可言，然凱瀧公司自認遲其
22 至112年9月8日始向王河強收取系爭A3、C1戶結構完成之期
23 款35萬元、22萬元；至112年9月15日始向蔡政融收取系爭C2
24 戶結構完成之期款28萬元，凱瀧公司在此之前並未催告王河
25 強、蔡政融給付該期款，則王河強、蔡政融就該等期款債務
26 並未因遲延而生利息，即難認王河強、蔡政融因此受有遲延
27 給付之利息利益。故凱瀧公司主張依民法第216條之1規定，
28 應分別扣除所謂王河強、蔡政融遲延給付利息之利益28,500
元、17,490元，顯無理由。

29 (八)就爭點(八)部分：

- 30 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
31 法第250條第1項定有明文。是所謂違約金，係指當事人為確

01 保債務之履行，約定債務人不履行債務時，應支付之金錢或
02 其他給付。又遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事
03 人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係
04 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
05 上之裁判，不得以其契約字面用語為遲滯利息，遽予一概駁
06 回（最高法院43年台上字第576號原判例要旨參照）。依上
07 所述，系爭應記載及不得記載事項第12條第2項約定之遲延
08 利息，即屬違約金之性質。又違約金不論為懲罰性或損害賠
09 償預定之性質，均與利息之性質不同，並無民法第205條規
10 定之適用。

11 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
12 第252條固定有明文。惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提
13 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
14 裁量、判斷之權限。況違約金之約定，為當事人契約自由、
15 私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之
16 意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客
17 觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主
18 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
19 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
20 至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金
21 約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最
22 高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。凱瀧公司倘
23 遲延取得系爭A3、C1、C2戶之使用執照，將會拖延交屋予王
24 河強、蔡政融之時間，可能造成王河強、蔡政融需額外支出
25 房屋租金、增加裝修房屋之費用、無法享有入住新成屋利
26 益、出租收益、出售處分等諸多損害，且系爭建案應依系爭
27 應記載及不得記載事項第12條第2項約定，按王河強、蔡政
28 融已繳納之房地價款萬分之5計算每日遲延利息之違約金
29 （見後述），係主管機關依消保法之授權，經斟酌現今社會
30 預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，
31 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年度台字第254號判決意旨）。凱瀧公司亦未舉證證明上開違約金，有何過高而顯失公平情形，則凱瀧公司請求酌減違約金，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。系爭3戶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」，惟就賣方即凱瀧公司遲延取得使用執照之法律效果，除系爭C1戶有約定外，其餘未有任何約定，則依消保法第17條第5項規定，系爭應記載及不得記載事項第12條第2項關於買受人得每逾1日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A3、C2戶買賣契約之內容。因此，王河強、蔡政融主張系爭建案逾期取得使用執照之遲延利息，每逾1日按已繳房屋價款萬分之5計算，即有所據。
- 2.凱瀧公司依系爭3戶買賣契約第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，且王河強分別於108年6月5日、112年9月8日給付系爭A3戶買賣價金71萬元、35萬元，合計106萬元予凱瀧公司；於108年10月17日、112年9月8日給付系爭C1戶買賣價金45萬元、22萬元，合計67萬元予凱瀧公司。蔡政融分別於108年5月27日、108年6月11日、112年9月15日給付系爭C2戶買賣價金10萬、45萬元、28萬元，合計83萬元予凱瀧公司，復為兩造所不爭執，則王河強所繳納系爭A3戶買賣價金，其中71萬

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）、35萬元部分，自112年9月9日至113年8月25日止，遲延已達352日；系爭C1戶買賣價金，其中45萬元部分，自112年6月24日起至113年8月25日止，遲延已達429日、22萬元部分，自112年9月9日至113年8月25日止，遲延已達352日，則依王河強上開已繳購屋價款及遲延日數計算遲延利息，請求凱瀧公司給付349,140元（計算式：710,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 429日+350,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 352日+450,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 429日+220,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 352日=349,140元）；蔡政融所繳納系爭C2戶買賣價金，其中10萬元、45萬部分，自112年6月24日起至113年11月21日止，遲延已達517日、28萬元部分，自112年9月16日至113年11月21日止，遲延雖已達433日，惟其僅請求396日，則蔡政融上開已繳購屋價款及遲延日數計算遲延利息，請求凱瀧公司給付197,615元（計算式：100,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 517日+450,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 517日+280,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 396日=197,615元）；另王河強、蔡政融依系爭C1戶買賣契約及上開系爭應記載及不得記載事項第12條第2項規定，請求凱瀧公司分別給付自113年8月26日、113年11月22日起至取得使用執照之日即114年9月12日止，按日分別給付每日逾期取得使用執照之遲延利息865元（計算式：1,730,000元 $\times$ 0.0005=865元）、415元（計算式：830,000元 $\times$ 0.0005=415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。

七、綜上所述，王河強、蔡政融依系爭3戶買賣契約第11條約定及系爭應記載及不得記載事項第12條第2項規定，請求凱瀧公司各給付349,140元、197,615元，及分別自113年8月26日、113年11月22日起至取得使用執照之日即114年9月12日止，按日分別給付王河強、蔡政融865元、415元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為凱瀧公司敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理

01 由，爰將原判決此部分改判如主文第2項所示。至於上開應
02 准許部分，原審為凱瀧公司敗訴之判決，並無違誤，上訴意
03 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回此
04 部分上訴。

05 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
06 據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此
07 敘明。

08 九、據上論結，本件上訴人之上訴一部有理由，一部無理由，爰
09 依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、
10 第79條、第85條第1項，判決如主文。

11 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
12 民事第二庭 審判長法官 陳秋如
13 法官 冷明珍
14 法官 洪儀芳

15 以上正本係照原本作成。

16 本件不得上訴。

17 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
18 書記官 林家莉

19 附表一（已發生之遲延利息）
20

買方	戶別	已繳價款 (新臺幣)	遲延日數	遲延利息 (新臺幣)
		繳款日期 (民國)		
王河強	A3戶	71萬元	463日 (112年5月20日 至113年8月25 日)	164,365元 (計算式：71萬×5÷1萬× 463=164,365)
		108年6月5日		
		35萬元	352日 (112年9月9日至 113年8月25日)	61,600元 (計算式：35萬×5÷1萬× 352=61,600)
		112年9月8日		

(續上頁)

01

	C1戶	45萬元	463日 (112 年 5 月 20 日 至 113 年 8 月 25 日)	104, 175 元 (計算式：45萬×5÷1 萬× 463＝104, 175)
		108年10月17日		
		22萬元	352日 (112年9月9日至 113年8月25日)	38, 720 元 (計算式：22萬×5÷1 萬× 352＝38, 720)
		112年9月8日		
合計				368, 860 元
蔡政融	C2戶	10萬元	551日 (112 年 5 月 20 日 至 113 年 11 月 21 日)	151, 525 元 【計算式：(10萬+45萬) ×5÷1 萬×551＝151, 525】
		108年5月27日		
		45萬元		
		108年6月11日		
		28萬元	396日 (112 年 9 月 16 日 至 113 年 11 月 21 日) 【註：上開期間 應為433日，蔡政 融請求較短之396 日，應予准許】	55, 440 元 (計算式：28萬×5÷1 萬× 396＝55, 440)
		112年9月15日		
合計				206, 965 元

02

附表二 (預計發生之遲延利息)

03

買方	戶別	已繳價款 (新臺幣)	每日遲延利息 (新臺幣)
王河強	A3戶	106萬元	530元 (計算式：106萬×5÷1萬=530)
	C1戶	67萬元	335元 (計算式：67萬×5÷1萬=335)
合計			865元
蔡政融	C2戶	83萬元	415元 (計算式：83萬×5÷1萬=415)