

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度建上字第6號

上訴人 蕭源坤

蕭經鴻

共 同

訴訟代理人 李育禹律師

曾靖雯律師

被上訴人 柏谷建設股份有限公司

法定代理人 林柏谷

訴訟代理人 林冠廷律師

林亭宇律師

蔡文斌律師

上一人

複代理人 李明峯律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國109年1月7日臺灣臺南地方法院105年度建字第6號第一審判決提起上訴，本院於109年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人蕭源坤主張其於民國100年2月28日，與訴外人林義豐、被上訴人分別以新臺幣（下同）960萬元、640萬元，就坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地，及上「伍彩·巴黎」建築案編號第R10、R11棟房屋，即同段980建號（門牌號碼臺南市○○區○○路○○巷○○弄○○號）建物，簽立土地預售買賣契約及房屋預售買賣契約（以下就土地、房屋分別稱：土地買賣契約、房屋買賣契約，又因R10、R11及R12棟合併為R8棟，單獨稱蕭源坤所購房屋部分時，則稱R8房屋買賣契約），約定被上訴人應於101年10月1日前取得使用執照，被上訴人遲至102年6月28日始取得，遲延271日，伊已繳納房地價款480萬元，依約被上訴人應給付65

萬2800元違約金；依約被上訴人應於取得使用執照6個月內通知交屋，被上訴人係於103年6月28日交屋，扣除伊同意鑑定意見之第2次、3次變更所需工期39日、25日後，被上訴人尚遲延交屋118日，伊已給付房地價款1759萬2824元，就交屋遲延部分，依約被上訴人應給付違約金103萬7976元，合計169萬0776元等語。

上訴人蕭經鴻則主張：伊於101年3月20日與林義豐、被上訴人分別以1245萬元、830萬元，就臺南市○○區○○段○○○號土地，及其上「伍彩·巴黎」建築案編號第V5棟房屋即同段998建號（門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號）建物，簽立土地預售買賣合約及房屋預售買賣契約（按：單獨稱蕭經鴻所購房屋稱V5房屋買賣契約）。被上訴人於102年6月28日取得使用執照，卻於103年5月8日始完成交屋，經扣除第2次變更設計須扣除工期9日，被上訴人逾期122日，伊已給付房地價款800萬元。依約定被上訴人應給付違約金48萬8000元等語，爰依契約之約定，請求被上訴人如數給付，並加算自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定利息等語。

二、被上訴人則以：

蕭源坤部分：因蕭源坤將原有之R10、R11及R12棟變更設計為R8棟，乃重大變更前後經都市設計審議變更4次，更使得建造執照變更設計3次，加上變更項目繁多，要配合市政府使用執照進度勘驗核可後，才能進行下一階段之工項，造成伊取得使用執照遲延，此係可歸責於蕭源坤；就100年10月31日之變更部分，因距契約簽立已有8個月，伊已陸續完成部分項目，因此次變更付諸東流，自100年3月16日起至10月31日共228日之期間，應予扣除；蕭源坤於101年11月8日將「客戶工程變更設計申請表」請求依該資料施工部分，因建造執照與使用執照圖面需符合同一性，需等使用執照通過後方能進行拆除並二次施工，否則無法取得使用執照；被上訴人取得使用執照後，即多次電話聯絡蕭源坤辦理交屋及繳清

01 尾款事宜，因蕭源坤出國或不接電話，其配偶雖有來現場看
02 屋，但表明等蕭源坤回國才能辦理交屋，蕭源坤於102年10
03 月間不但不配合辦理交屋，甚至私自派工人就廁所之磁磚作
04 二次工程，雖然其同意讓蕭源坤在辦理交屋前進行施工，因
05 此導致交屋時間往後順延。依買賣合約之約定，應視同於
06 102年10月間交屋。且蕭源坤遲至103年4月23日才將尾款分
07 別匯入帳戶，被上訴人始須辦理交屋手續，伊並無遲延交屋
08 之情事等語。

09 蕭經鴻部分：蕭經鴻於101年11月23日、同年12月14日及同
10 年12月21日要求變更設計，於102年3月26日仍要求變更內部
11 設計，蕭經鴻明知變更設計需額外之作業及施工期間，因而
12 會推延請領使用執照之時間，交屋時間會隨之推延，竟執此
13 可歸責於自身之事由主張伊違約，於法自非有據。浴室磁磚
14 因蕭經鴻變更花色，需重新訂貨及切割後才能施工，而部分
15 磁磚係由客戶自行採購併委託現場磁磚師傅幫忙施工，亦拖
16 延施工期間。一樓小車庫前段部分，依正常情況是需交屋後
17 方可追加施作，但蕭經鴻要求需先施作完成後才交屋，皆拖
18 延伊施工，本件係於103年5月28日前完成交屋，表示其於10
19 3年4月29日前即已通知蕭經鴻交屋，不得以103年5月8日做
20 為計算違約金之起始日；都市設計審查變更流程耗時210日
21 無法免除或減少，該210日為都市變更設計審查程序所必要
22 ，不應轉嫁由被上訴人負擔等語，資為抗辯。

23 三、原審判決命被上訴人給付上訴人蕭源坤32萬5467元及法定遲
24 延利息，駁回上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分上訴。
25 被上訴人就其敗訴部分未上訴已告確定。

26 上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
27 分，被上訴人應再給付上訴人蕭源坤136萬5309元，給付上
28 訴人蕭經鴻48萬8000元，及均自103年11月8日起至清償日止
29 ，按週年利率百分之五計算之利息。(三)上訴人願供擔保，請
30 准宣告假執行。

31 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項：

02 蕭源坤部分：

03 (一)蕭源坤與林義豐於100年2月28日，簽訂土地預售買賣契約
04 書，約定由蕭源坤以960萬元，向林義豐購買坐落臺南市
05 ○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地；蕭源坤並於
06 日與被上訴人簽訂房屋預售買賣契約書，約定蕭源坤以64
07 0萬元，向被上訴人購買坐落○○段00、00-00、00-00地
08 號土地基地內「伍彩·巴黎」建築案編號第R10、R11棟即
09 R8建物。

10 (二)蕭源坤與被上訴人所簽訂之房屋預售買賣契約書第9條約
11 定略以：「一、本預售屋之建築工程應在民國100年10月1
12 日之前開工，預定民國101年10月1日之前完成主建物、附
13 屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但
14 有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變等不可
15 抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府
16 法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期
17 間。…二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者
18 ，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利
19 息予買方。…」；第10條第2項約定略以：「買方若要求
20 室內隔間或裝修變更時，應於簽約後十五天內由雙方協議
21 完成，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項
22 變更之要求以一次為限。…」；第13條約定略以：「一、
23 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於
24 交屋時雙方應履行下列各項義務：…(四)賣方如未於領得使
25 用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房
26 地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。…」。

27 (三)依臺南市政府工務局(102)南工使字第2464號使用執照
28 記載，被上訴人於102年6月28日取得R8建物之使用執照，
29 當時蕭源坤已給付之房地價款為480萬元。

30 (四)被上訴人於103年6月28日與蕭源坤完成R8建物之交屋手續
31 ，蕭源坤已給付之房地價款為1759萬2824元。

01 (五)蕭源坤於100年2月25日曾與被上訴人協商將原R10、R11棟
02 合併為R8棟之變更設計事宜，經兩造於100年2月28日同意
03 在案。

04 (六)蕭源坤於100年10月31日將「柏谷建設公司R7建屋注意事
05 項」之書面資料及「R7圖面資料」交付被上訴人，請被上
06 訴人按蕭源坤所交付該等資料施作。該次變更項目所需施
07 工天數39天。

08 (七)蕭源坤於101年11月8日交付「客戶工程變更設計申請表」
09 ，請被上訴人按蕭源坤所交付該等資料施作。被上訴人於
10 同日簽收，該次變更項目所需施工天數係25天。

11 (八)蕭源坤所購買房屋之建造執照核准日期為101年4月25日。

12 蕭經鴻部分：

13 (一)蕭經鴻與林義豐於101年3月20日，簽訂土地預售買賣契約
14 書，約定蕭經鴻以1245萬元向林義豐購買坐落臺南市○○
15 區○○段○○○○○○○○○○號土地；蕭經鴻並於同日與被上訴
16 人簽訂房屋預售買賣契約書，約定蕭經鴻以830萬元向被
17 上訴人購買坐落○○段00-000地號土地基地內「伍彩·巴
18 黎」建築案V5建物。

19 (二)蕭經鴻與被上訴人所簽訂之房屋預售買賣契約書第9條約
20 定略以：「一、本預售屋之建築工程應在民國101年7月31
21 日之前開工，預定民國102年7月31日之前完成主建物、附
22 屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但
23 有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變等不可
24 抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府
25 法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期
26 間。…二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者
27 ，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利
28 息予買方。…」；第10條第2項約定略以：「買方若要求
29 室內隔間或裝修變更時，應於簽約後十五天內由雙方協議
30 完成，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項
31 變更之要求以一次為限。…」；第13條約定略以：「一、

賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：…(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。…」

(三)依臺南市政府工務局(102)南工使字第2464號使用執照記載，被上訴人於102年6月28日取得V5建物之使用執照。被上訴人於103年5月8日與蕭經鴻完成V5建物之交屋手續，當時蕭經鴻已給付之房地價款為800萬元。

(四)蕭經鴻與被上訴人於101年3月20日簽訂房屋預售買賣契約書時，蕭經鴻即向被上訴人請求變更設計，並於當日簽認在案。

(五)蕭經鴻與被上訴人於101年11月23日提出客戶工程變更設計申請表，並經被上訴人於101年12月17日簽認在案，該次變更項目所需施工天數係9天。

(六)蕭經鴻所購買房屋之建造執照核准日期為101年4月25日。

五、兩造爭執事項：

蕭源坤部分：

(一)被上訴人於102年6月28日取得使用執照，逾約定期日共271天，被上訴人抗辯因上開不爭執事項(五)至(七)原因，而不可歸責於被上訴人，有無理由？

(1)上訴人所為之變更事項涉及第二次或第三次都市審議變更？

(2)被上訴人所逾期日數應否扣除都市審議變更及不爭執事項(五)至(七)變更需施工日數？

(3)被上訴人所逾取得使用執照日數為何？

(二)被上訴人於103年6月28日完成R8建物交屋手續，逾約定之期日182天，被上訴人抗辯因上開不爭執事項(五)至(七)原因，而不可歸責於被上訴人，有無理由？

(1)上訴人所為之變更事項涉及第二次或第三次都市審議變更？

(2)被上訴人所逾期日數應否扣除都市審議變更及不爭執事

01 項(五)第一次變更所需施工日數？

02 (3)被上訴人所逾取得使用執照日數為何？

03 (二)蕭源坤依契約第9條及第13條約定，請求被上訴人給付169
04 萬0776元，有無理由？

05 蕭經鴻部分：

06 (一)被上訴人於103年5月8日完成V5建物交屋手續，逾約定交
07 屋期日131天，被上訴人抗辯因上開不爭執事項(四)、(五)原
08 因而不可歸責於被上訴人，有無理由？

09 (二)蕭經鴻依契約第13條約定，請求被上訴人給付48萬8000元
10 ，有無理由？

11 六、得心證之理由：

12 (一)蕭源坤部分：

13 1.蕭源坤與被上訴人約定R8建物應於101年10月1日取得使用
14 執照，被上訴人係於102年6月28日取得R8建物之使用執照
15 ，此為兩造所不爭執（不爭執事項(二)(三)），被上訴人則以
16 因蕭源坤多次變更設計所致非可歸責於伊等語。茲審酌如
17 下：

18 (1)蕭源坤於100年2月25日指示將R10、R11及R12棟變更為
19 R8棟部分《下稱蕭源坤第一次變更設計》：

20 ①查此次變更項目共10項，原審乃囑託社團法人臺灣建
21 築發展學會（下稱建築發展學會）鑑定，經該會於10
22 6年8月28日以臺建發學鑑（000000）字第00000000-0
23 號鑑定報告書（下稱原鑑定報告書）函覆原審法院。
24 鑑定結論略以：第一次變更設計會導致被上訴人使用
25 執照取得時間延後，光是蕭源坤提出R10、R11及R12
26 棟合併為R8棟一戶，建築師即必須辦理「都市設計審
27 議變更」4次，建造執照變更設計3次，且變更項目的
28 內容無法預期，且為原施工期表定未納入，因變更項
29 目繁多，需配合其他戶共同施工，更必需依照施工要
30 徑逐步施工，變更設計的施工必須配合市政府使用執
31 照進度勘驗核可後，才可施工下一階段進度之工項（

01 報告書第21頁)。

02 嗣後原審法院又檢送本件「都市審議報告書」原核定
03 版及各次變更核定版至建築發展學會補充說明，該會
04 認情事已有變更，函覆原審法院108年9月24日臺建發
05 學鑑(000000-0)字第00000000-0號第二次補充鑑定
06 報告書(下稱第二次補充鑑定報告書)，補充鑑定結
07 論，略以：本件辦理「都市設計審議變更」達5次，
08 即其中第三、四次變更，屬於必須送「都市設計審議
09 變更」大會的大變更，其餘第一、二、五次變更皆屬
10 「都市設計審議變更」的小變更，考量同一基地變更
11 達5次，部分興建資料數據雷同，所需合理工時天數
12 應可縮短，則辦理「都市設計審議變更」的大變更2
13 次調整為各需時90日，小變更3次仍各需時30日，共5
14 次的「都市設計審議變更」即需時270日(該報告書
15 第16頁)。再加計蕭源坤第一次變更設計之其他項目
16 所需天數，認蕭源坤第一次變更設計所需工作天數共
17 計434日(該報告書第81頁)。

18 ②就此點鑑定結論，係本件訴訟兩造爭執之焦點所在，
19 上訴人強調被上訴人推出建案時主打「量身訂作」，
20 換言之尊重客戶之個人需求，其第一次變更設計係於
21 契約簽訂之前三日即25日已先交付被上訴人相關變更
22 項目，兩造於28日始簽約，約定上開使用執照取得日
23 及交屋日，被上訴人係建商深知第一次變更項目所可
24 能涉及之相關申請程序及可能之延長工期，則因其第
25 一次變更所生延長之工期，不應由其承擔等語。因被
26 上訴人否認上訴人之上開主張。原審法院曾就此項爭
27 執，於函請建築發展學會第二次補充鑑定時一併請求
28 就此項上訴人之主張，請求該學會表示專業意見，該
29 學會於108年9月24日函覆原審法院之第二次補充鑑定
30 報告書，略謂：「不將蕭源坤第一次變更設計所需延
31 長之工期納入考量，並不合理。因蕭源坤提出的第一

次變更設計的第1點，即是把購買的R10、R11棟二戶合併成R8棟一戶，此為重大變更事項，自應優先將第一次變更設計所需辦理「都市設計審議變更」導致之延長之工期納入考量，而第二次至第四次變更設計則非屬重大變更事項，僅是格局、設備、材料等變更；況原鑑定結論係變更都市審議需時210日，若不將原告第一次變更設計所需延長之工期納入考量使用執照取得及通知原告交屋各所需延長之工期，則都市審議210日變成為0日，顯不合理，因為蕭源坤買了三戶即R10、R11、R12，蕭源坤先取消R12建物再合併R10、R11成R8一戶，此為其要求被告辦理的第一次變更設計，也符合「臺南市都市設計審議」的重大變更要項，若把變更都市審議時間210日，拆解為30日、180日，而分別納入原告之第一、二次變更設計，更屬不合理，因為蕭源坤共提出四次變更設計，其中第二次至第四次變更設計之事項，都沒有牽涉「都市設計審議」重大變更，僅有第一次變更是上述的戶數由三戶變更合併為一戶，自屬「都市設計審議」的重大變更，今重大變更只給予層級較高的「都市設計審議委員會」審查30日，小幅度變更卻給層級較低的「承辦員」審查180日似有矛盾。準此，第一次補充鑑定中第52頁附件八「變更設計導致使用執照取得通知原告交屋之延後統計表」，較第53頁附件九「不將第一次變更設計所需延長之工期納入考量使用執照取得及通知原告交屋各所需延長之工期統計表」較為合理可採」（報告書第7-8頁）。

查本件原審囑託鑑定之建築發展學會乃屬財團法人組織，其前身即台灣省建築師公會，鑑定人係專業建築師，就建築事務具有專業能力與經驗，其於多次會同兩造及兩造訴訟代理人履勘現場，並研讀相關法院提供之文書、圖面、照片、設計圖後，本於其專業知識

01 及經驗所作之鑑定結論，對兩造具體質疑及原審法院
02 依兩造之書狀之問題，均本於其專業及實務經驗逐一
03 詳細說明，系爭鑑定報告應屬公正可採。

04 本件係預售屋之買賣，依鑑定報告之資料，本件被上
05 訴人推出之建案係一張建築執照，原規規劃約223戶
06 經多次變更後減為197戶，依相關法規乃屬重大變更
07 須經都市設計審議變更，又此次變更從R10、R11棟合
08 併成R8一戶，從時間流程觀察應是第三次都市設計審
09 議變更，此為鑑定意見所述（第二次補充鑑定第19頁
10 ）），因戶數變動過多所造成須經都市審議變更，乃於
11 兩造契約成立後所生之客觀情事變更，依契約之履行
12 應本於誠信原則之觀點，堪認上開鑑定意見所述，將
13 第一次申請變更所需延長之工期，納入考量使用執照
14 取得及通知交屋，較符合公平。蕭源坤徒執量身定做
15 即主張第一次變更所致工期延長不應計入云云，應無
16 可採。

17 ③綜上，第一次變更設計導致被上訴人使用執照取得時
18 間延後共434日，應列入本件延長工期考量，堪可認
19 定。

20 (2) 蕭源坤於100年10月31日將「柏谷建設公司R7建屋注意
21 事項」之書面資料及「R7圖面資料」交付被上訴人部分
22 ：此部分兩造已於本院合意此次變更所須施工天數39天
23 （不爭執事項(六)）。

24 (3) 蕭源坤於101年11月8日交付「客戶工程變更設計申請表
25 」，請被上訴人按蕭源坤所交付該等資料施作：該次變
26 更項目所需施工天數係25天，此為兩造於本院互不爭執
27 （不爭執事項(七)）。

28 (4) 依上所述，被上訴人取得使用執照形式上固逾期271日
29 ，惟因蕭源坤申請前開變更設計，所需合理工作天數共
30 計498日（434日＋39日＋25日＝498日），因此，難認
31 被上訴人取得使用執照日期延遲，為可歸責於被上訴人

之事由。被上訴人抗辯其領得使用執照並無逾期，應為可採。

2. 被上訴人應通知交屋日為102年12月28日，實際交屋日為103年6月28日，形式上固逾期182日，惟因蕭源坤歷次變更設計，所需合理工作天數為416日（第二次補充鑑定報告書第81頁參照），其中導致使用執照取得時間延後天數為271日，已如前述，導致通知蕭源坤交屋時間延後天數則為145日（416日－271日＝145日），是被上訴人通知交屋遲延於145日內為不可歸責於被上訴人，經扣除後遲延交屋於37日（182日－145日＝37日）範圍內為可歸責於被上訴人（第二次補充鑑定報告書第22頁參照），應可認定。

3. 依蕭源坤與被上訴人間之買賣契約第13條第1項約定：賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳之房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。被上訴人於103年6月28日與蕭源坤完成R8建物之交屋手續，當時蕭源坤已給付之房地價款為1759萬2824元（不爭執事項(四)），可歸責於被上訴人之遲延交屋天數為37日，則蕭源坤請求被上訴人給付遲延違約金於32萬5467元（ $17,592,824 \text{元} \times 37 \text{日} \times 5/10000 = 325,467 \text{元}$ ，元以下四捨五入）為有理由。逾此範圍之請求，為無理由。

(二) 蕭經鴻部分：

1. 蕭經鴻主張依約應於取得使用執照後六個月交屋，被上訴人於102年6月28日取得V5建物使用執照，被上訴人於103年5月8日始完成交屋手續，逾約定期日122日，被上訴人則抗辯係因蕭經鴻提出多次設計變更影響使用執照取得及交屋等語。茲就蕭經鴻提出變更之事項，審酌如下：

(1) 蕭經鴻於101年3月20日簽訂房屋預售買賣契約書時，即向被上訴人請求變更設計，於當日簽認在案，此為兩造所不爭執（不爭執事項(四)），此部分堪以認定。

(2) 經原審法院囑託建築發展學會鑑定，鑑定報告（106年8

月28日)依蕭經鴻提出申請日期及被上訴人簽認日期排序，認蕭經鴻分別於101年3月20日、101年11月23日、101年12月14日、101年12月21日、102年3月26日提出5次變更設計，並將101年3月20日申請變更設計文件所示之37項歸類為第一次變更設計，第一次變更設計全部涵蓋於被證26項次1至11.10之內；被證26項次11.8、11.9則為蕭經鴻於101年11月23日提出之第二次變更設計；被證26其餘項次則為蕭經鴻第三次變更設計(該報告書第18頁)。第一次變更設計至第三次變更設計，其變更項目的2至4層平面圖，皆有浴室外推至陽台及4層主臥室外推至陽台的變更設計，因其為二次工程，必須等待領得使用執照後才能施工，原本會增加工作量工作時數的變更設計追加工程，在此情況下又會因二段式施工，讓施工期更加冗長。再者，設計建築師於100年7月22日辦理第二次變更設計取得許可，變更內容為：樓梯變更、增作電梯、1至3樓增加建築面積、立面變更；101年4月25日辦理第三次變更設計取得許可，變更內容為：2樓、3樓陽台變更、立面變更、建築面積調整；101年8月7日辦理第四次變更設計取得許可，變更內容為：4樓增加花台、4樓廁所變更、立面變更、建築面積調整等，這些因蕭經鴻要求的變更設計，建築師必須繪製圖說至市政府工務局取得變更設計許可後，營造廠才能據以施工，並非蕭經鴻一提出變更設計要求，被上訴人就能立即施工，更必須等待其他戶的變更設計施工完畢，才能在下一階段進度前，一起申報施工勘驗，再加上額外變更設計工項的施工量也需要合理的工時天數，導致被上訴人通知蕭經鴻預期交屋時間延後。蕭經鴻共提出之五次變更設計，或許不牽涉「都市設計審議變更」，但其欲變更設計項目及內容，仍需等待、配合該社區其他住戶辦理「都市設計審議變更」通過後，建築師於市政府辦理變更設計許可後，才能施工變更設計內容，公部

門行政流程核備耗費的時間，是必然的現象且無法排除，也是導致使用執照取得之延後，進而致使通知交屋時間之延後（原鑑定報告書第19-20頁）。

(3)被上訴人因蕭經鴻第一、二次變更設計，所需合理工作天數分別為445.5日、17.5日，共計463日。其中270日為變更都審時間，另外193日為變更設計及施工時間，鑑定報告考慮歷次變更項目有些可同時進行施工，則修正變更設計及施工天數為97日，調整後被上訴人所需合理工作天數為367日（270日+97日=367日），有第二次補充鑑定報告書可稽（該報告書第81頁）。

2.就蕭經鴻約定領取使用執照日為102年7月31日，實際領得使用執照日為102年6月28日，並未逾期。就通知交屋日為102年12月28日，實際交屋日為103年5月8日，交屋逾期131日，此為兩造所不爭執（不爭執(一)(二)）。惟查：依上段所述，因蕭經鴻歷次變更設計所需合理工作天數為367日，則被上訴人通知蕭經鴻交屋遲延部分，於367日之範圍內為不可歸責於被上訴人，經扣除後交屋逾期131日，為不可歸責於被上訴人。

3.蕭經鴻固主張其變更設計部分均無須辦理都市審議變更會議，且第一次變更設計，因被上訴人承諾為購買者量身訂做，且係於契約成立時即提出，被上訴人應充分理解估算施工工期，此部分不應扣除非云云。此部分爭執，與上開蕭源坤之主張相同，是本判決得心證理由（六(一)1.(1)②）就有關「量身定做及訂約時即交付變更資料」部分之論述，亦可援用，再者，就此爭執，鑑定意見認為因蕭經鴻變更部分因與其他222戶共223戶共屬同一張建造執照，必須將其他戶變更都市設計審議共270日納入考量，不能視而不見（第二次補充鑑定報告書第17頁）。此項專業意見係鑑定人依據其執業多年，對建築界之慣行慣例瞭解之下所提出者，本院認為應予尊重並採納。是蕭經鴻此部分之主張，應非可採。

01 4.從而，蕭經鴻依房屋預售買賣契約，請求被上訴人給付逾
02 期交屋違約金48萬8000元，即屬無據。
03 七、從而，上訴人蕭源坤依買賣契約之約定，請求被上訴人再給
04 付136萬5309元，及自起訴狀繕本送達翌日即103年11月8日
05 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由
06 ，不應准許。蕭經鴻依買賣契約之約定請求被上訴人給付48萬
07 8000元即自起訴狀繕本送達翌日即103年11月8日起至清償日
08 止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬無據。從而原審
09 就此部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘
10 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。
11 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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。
14 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
15 、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 109 年 8 月 11 日
17 工程法庭 審判長法官 丁振昌
18 法官 李素靖
19 法官 吳上康

20 上為正本係照原本作成。

21 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
22 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
23 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
24 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
25 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
26 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
27 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。但上訴利益合併未
28 逾新臺幣150萬元者，不得上訴。

29 被上訴人不得上訴。

30 中 華 民 國 109 年 8 月 11 日
31 書記官 蘇玫心

01 【附註】

02 民事訴訟法第466條之1：

03 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
04 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
06 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
07 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

08 民事訴訟法第466條之2第1項：

09 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
10 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。