

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第822號

原告 董子霖

訴訟代理人 李偉廷律師

被告 宏邦開發建設有限公司

法定代理人 劉長鑫

訴訟代理人 劉祐麟

劉嘉堯律師

上 一 人

複 代理人 楊讀義律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國113年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣21萬4,024元及自民國112年8月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2/5，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行。但被告如以新臺幣21萬4,024元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造前簽立植村墅八期房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）及土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約）2份定型化契約，由原告向被告購買建案名稱「植村墅八期」（下稱系爭建案）編號B1之預售屋及坐落土地（合稱系爭房地）。依系爭房屋契約第9條約定，系爭建案至遲應於民國111年3月30日前取得使用執照，惟被告於111年10月31日始取得之，故依內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載事項）第12條規定，原告得請求被告按日依已繳房地價款（詳附表一）5/10000給付遲延期

間之利息；又被告本應於取得使用執照後6個月即111年10月1日前通知原告交屋，但被告卻遲至112年1月31日始通知，依應記載事項第15條第1項第4款約定，原告亦得請求被告按日依已繳房地價款5/10000給付遲延期間之利息，是原告總計得向被告請求新臺幣（下同）40萬0,325元遲延利息（詳附表二）。另依應記載事項第18條第3項規定，被告應負擔通知交屋前之貸款利息，是原告自得請求112年1月份之利息9,714元。又被告明知系爭房地地坪為38坪、建坪為61.27坪，卻於兩造簽約時，於系爭土地契約上不實記載地坪35.8坪、於系爭房屋契約不實記載建坪60.79坪，致原告陷於錯誤，而於112年3月25日依被告要求簽立找補明細單（下稱系爭找補單），原告並依被告要求支付找補費12萬元予被告。原告以起訴狀繕本送達撤銷系爭找補單之債權行為及支付找補費用12萬元之物權行為，是被告受有12萬元之利益，已無法律上原因，並致原告受有損害，自應負返還之責。為此，爰依應記載事項第12條、第15條第1項第4款、第18條第3項約定、民法第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告53萬0,039元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造於112年3月25日點交驗收時，簽立房屋及物品點交驗收單（下稱系爭驗收單）及系爭找補單，依系爭驗收單及系爭找補單所載，原告已同意無條件補足應找補金額予被告，並同意就系爭房地之買賣不再援引契約條款或其他法令主張任何權利或損害賠償，是原告已拋棄其對被告之遲延利息及貸款利息請求權，應找補金額為12萬元（本應為12萬8,847元），自不容原告事後單方毀約。此外，系爭建案乃一照多戶建築共用型態，因基地合併分割等因素致有變更設計之必要，加以原告於109年8月21日亦提出多項追加工程，依系爭房屋契約第9條第1項第4款約定，被告得因此順延取得使用執照、通知交屋之時間。又被告通知交屋之時間

01 係於取得使用執照後6個月內，亦無違約。另依系爭房屋契
02 約約定，被告所應負擔之貸款利息，其本金計算基礎為房屋
03 貸款，故原告以房地貸款為基礎，計算利息金額為9,714
04 元，亦非有據。此外，系爭房屋契約第4條已約定系爭房地
05 面積以地政機關登記完竣之面積為準，且雙方於面積不足時
06 均有找補義務，加上原告有充分審閱契約之時間及能力，疏
07 難斷認有詐欺之情，是原告撤銷找補之意思表示並請求返還
08 找補費，實不足採等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行
09 之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為
10 假執行。

11 三、兩造不爭執事項（卷第295-296、324頁）：

12 (一)兩造於109年8月1日簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約，由
13 原告向被告購買系爭建案編號B1之系爭房地，該等契約均為
14 定型化契約。

15 (二)系爭房屋契約第3條標示本房屋面積共計200.96平方公尺（6
16 0.79坪）。系爭土地契約第1條標示土地面積為118.35平方
17 公尺（35.8坪）。

18 (三)根據系爭找補單所載，系爭房地實際建坪為61.27坪；坐落
19 土地面積為125平方公尺。

20 (四)原告於109年8月21日變更、追加系爭房地工程項目：包含一
21 樓廚房加貼壁磚、改格子窗（一樓前玄關、一樓後廚房）、
22 二樓淋浴拉門改無框（單固定+單開門）補差額、二樓洗手
23 台改浴櫃加面盆組（樣式隨機）、一樓廁所追加小便斗、洗
24 手台、洗衣機、電熱水器相關管路改留至4樓室內。

25 (五)系爭房屋契約第9條第1項約定，系爭建案應於109年12月30
26 日前開工，111年3月30日前完成主建物、附屬建物及使用執
27 照所定之必要設施，並取得使用執照。

28 (六)系爭建案於109年7月14日取得（109）福鄉建字第6076號建
29 造執照。因系爭建案為28戶全部合照，因基地合併分割等因
30 素，有變更設計必要，嗣被告於111年6月29日申請第1次變
31 更設計，之後並取得（111）福鄉建字第10740號變更建造執

01 造。

02 (七)系爭建案實際開工日為109年8月26日，實際竣工日為111年9
03 月28日。

04 (八)系爭建案於111年10月31日取得使用執照。

05 (九)被告於112年1月31日通知原告交屋。

06 (十)兩造於112年3月25日簽立系爭驗收單，點交系爭驗收單上所
07 載附表編號1至10所示物品（1樓大門鑰匙僅點交2把）。

08 (十一)原告於112年3月25日匯款給付被告22萬元，其中包含找補費
09 12萬元，並簽立系爭找補單。

10 (十二)原告各階段已繳金額如附表一所示。

11 四、得心證之理由：

12 (一)被告並無以「故意在系爭房屋契約及系爭土地契約少載建坪
13 及基地面積，嗣後再找補短少價金」之方式施用詐術，原告
14 撤銷「給付找補費12萬元之物權行為及系爭找補單之債權合
15 意」之意思表示，並依民法第179條規定，請求被告返還找
16 補費12萬元，並無理由：

17 1.按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表
18 意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事
19 人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年度台上字第
20 75號判決參照）。原告主張被告故意在系爭房屋契約及系爭
21 土地契約短載建坪及基地面積，嗣再找補短少價金之方式施
22 用詐術，致原告陷於錯誤而依被告指示支付找補費12萬元等
23 語，揆諸上開說明，自應由原告負舉證之責。

24 2.原告雖以彰化縣福興鄉公所（下稱福興鄉公所）113年2月21
25 日函及所附系爭建案變更設計申請書及使用執照申請書為
26 據，主張原告申請變更建造執照及申請使用執照時，系爭建
27 案總基地面積均相同，被告卻先在系爭土地契約記載土地面
28 積為35.8坪，隨後再辯稱實際登記面積為38坪，顯係為了使
29 原告陷於錯誤而支付找補費等語。惟查，依系爭建案於109
30 年7月14日取得之（109）福鄉建字第6076號建造執照附表
31 （卷第49頁）所示，系爭建案基地面積為2,685.9平方公

尺；再依前開變更設計申請書（卷第281-282頁）所載，被告申請變更理由之一，即係因原基地面積變更為2,689平方公尺，且福興鄉公所據以核發之變更建造執照（卷第153頁）亦載明基地面積為2,689平方公尺；復審諸前揭使用執照申請書（卷第284頁）所載基地面積為2,687平方公尺等情，可知被告於最初取得建造執照，乃至於被告申請使用執照時，系爭建案基地面積均不斷變更，而非如原告所稱基地面積從未增減。依系爭房屋契約第4條第3項約定：「土地及主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分超過百分之三者，買方得解除契約；但該戶格局已變更者，雙方同意就僅不足坪數部分，按土地或建物進行找補，買賣雙方不得異議」（卷第32頁），只要土地及建物坪數有誤差，不論有無變更設計，均需找補。原告以系爭建案基地面積均無變更等為由，主張被告有詐欺行為，核與客觀事證不符，尚難逕採。

3.原告雖另提出系爭建案全區配置圖D、全區配置圖E（地坪）為證，主張被告自始即知系爭房地地坪為38坪等語。經查，前揭資料載明B1預售屋地坪為38坪乙情（卷第85-87頁），與系爭土地契約第1條標示土地面積35.8坪固有不同，惟衡以預售屋於最初銷售時尚未興建，難以確定實際面積，此觀前述系爭建案於申請建造執照至取得使用執照時，基地面積不斷變更乙情自明，是上開資料所載坪數與約定面積雖有不同，仍無法遽認被告主觀上有明知卻記載不實之詐欺故意。

4.從而，原告以前揭情詞主張遭詐欺，已撤銷找補之債權行為及物權行為，並依民法第179條規定，請求被告返還12萬元找補費等語，尚屬乏據，難認可採。

(二)原告雖於109年8月21日變更系爭房地之工程項目，系爭建案亦因基地合併分割等因素需變更設計，被告仍不得以此為由，順延取得使用執照時間：

1.依系爭房屋契約第9條第1項第4款約定，如「因可歸責於買方之事由發生時，買方未依規定付期款、未依規定時間內變

更設計或增加室內裝修工程至影響工程進度所遲延期間，或一張建照有多戶變更設計而產生影響期間等事由」，得順延被告取得使用執照期間（卷第34-35頁）。

2.經查，原告曾變更、追加系爭房地之工程項目：包含一樓廚房加貼壁磚、改格子窗（一樓前玄關、一樓後廚房）、二樓淋浴拉門改無框（單固定+單開門）補差額、二樓洗手台改浴櫃加面盆組（樣式隨機）、一樓廁所追加小便斗、洗手台、洗衣機、電熱水器相關管路改留至4樓室內乙情，為兩造所不爭，堪信屬實，惟上開項目均為房屋內部施作，與建造執照所載工程項目無關，且被告亦未能證明兩造間就此有何可以延期之約定，自不得僅以原告曾變更、追加上開項目，而順延取得使用執照時間。

3.另查，系爭建案於109年4月27日申請建造執照，惟因申請文件有部分錯漏，經福興鄉公所通知，已於109年7月8日改正，並於109年7月13日補送申請書，109年7月14日發照等情，有福興鄉公所112年7月31日函（卷第121頁）可稽；而系爭建案約定應於109年12月30日前開工，實際開工日為109年8月26日一節，復為兩造所不爭，是上開補正，並不影響開工，自與是否得延期取使用執照無涉。另系爭建案因基地合併分割等因素，申請建造執照變更，經命補正後，完成補正日期為111年7月25日；建造執照之變更並不影響施工期程，起造人得依建築法第39條規定，於施工中申請變更建造執照等情，有福興鄉公所113年2月21日函及所附變更設計申請書、建築執照書表網路傳輸管理系統查詢結果（卷第279-283頁）可查，是被告雖因系爭建案基地合併分割而申請變更建造執照，惟此對施工期程並無影響，被告自不得以此為由，順延取得使用執照期間。

4.據此，被告辯稱原告曾變更系爭房地之工程項目，系爭建案亦因基地合併分割等因素需變更設計，故被告得順延取得使用執照期間等語，並非可採。

(三)系爭驗收單、系爭找補單所載「雙方同意對本件房地買賣不

得再援引契約條款或其他法令規定、主張任何權利或損害賠償」等文字，非被告片面所增加，惟上開文字並非表示原告已不得再請求被告給付遲延利息及貸款利息：

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，應探求當事人立約時之真意，而探求當事人之真意，本應通觀契約全文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上之習慣，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察（最高法院79年度台上字第1778號判決參照）。

2.經查，系爭驗收單與系爭找補單末尾分別以電腦文字繕打：

「上述物品及屋況均點交無誤，雙方同意對本件房地買賣不得再援引契約條款或其他法令規定、主張任何權利或損害賠償，客戶應同時支付交屋款壹拾萬元正予宏邦開發建設有限公司。」、「本找補明細單內容買方須負完全保密之責，若有洩密於第三人之情形，或日後有任何影響商譽之情事、訴訟、傳播不實謠言等……，買方同意無條件補足上開應補金額予宏邦開發建設有限公司。雙方同意對本件房地買賣不得再援引契約條款或其他法令規定、主張任何權利或損害賠償」等文字（卷第149、151頁），原告並於緊接上開文字後之客戶簽名確認欄位簽名，其間已無增補文字之空間，且原告於簽立系爭找補單之同日，亦依上開文字內容將找補費12萬元匯予被告（不爭執事項^(二)），是上開2段文字非被告於原告簽完名後所增補，應堪認定。原告雖主張上開2段文字為被告事後增補等語，惟並未舉證以實其說，是其以上詞泛言指摘，要非可採。

3.次查，細觀系爭驗收單內容，記載原告點交簽收的物品包含使用執照及副本圖、房屋保固書、代繳契稅繳款單、鑰匙等情（卷第149頁）；系爭找補單則載明系爭房地之合約面積、實際面積，以及找補金額與折讓等情（卷第151頁），系爭驗收單與系爭找補單內容及簽立目的，雙方僅在確認點交物品及找補金額一事，未針對遲延利息、貸款利息之給付

有所協議，是依當事人真意，僅表示原告不得再就房屋物品點交及找補金額有所爭執，無法遽認原告已拋棄其對被告所生遲延利息、貸款利息請求權。從而，被告抗辯因原告已簽立系爭驗收單與系爭找補單，故原告不得再向被告請求遲延利息、貸款利息等語，並非可採。又原告簽立系爭驗收單與系爭找補單既不影響對被告之遲延利息、貸款利息請求權，是原告另主張上開文字違反消費者保護法第12條規定而無效等語，本院即無庸審究。

(四)原告依應記載事項第12條第2項約定，請求被告給付遲延取得使用執照之遲延利息20萬4,310元，為有理由：

1.按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋；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；違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；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，消費者保護法第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。次按定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用，消費者保護法施行細則第15條定有明文。

2.經查，系爭房屋契約及系爭土地契約均為定型化契約，為兩造所不爭。而依系爭房屋契約第9條第2項約定：「賣方如逾前款各目期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」（卷第35頁），與應記載事項第12條第2款約定：「賣方如逾前款期限未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未取得使用執照，

01 視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」，遲延
02 利息以已繳房屋價款5/10000計算之情形不符，揆諸前揭規
03 定，系爭房屋契約第9條第2項約定無效，應逕適用應記載事
04 項第12條第2項約定。次查，系爭房屋契約第9條第1項約
05 定，系爭建案應於111年3月30日前取得使用執照，被告卻於
06 111年10月31日始取得之，為兩造所不爭，是被告遲延取得
07 使用執照期間為111年3月31日起至111年10月30日止，又本
08 件被告並無得順延取得使用執照期間之理由，且系爭驗收單
09 及系爭找補單之簽立亦不影響原告請求遲延利息，業如前
10 述，是原告主張被告因遲延取得使用執照，依應記載事項第
11 12條第2項約定，給付按日以已繳房地價款5/10000計算之遲
12 延利息20萬4,310元（詳如附表三）等語，為有理由，應予
13 准許，其餘逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。

14 (五)依應記載事項第15條約定，被告至遲應於112年4月30日通知
15 原告交屋，原告依應記載事項第15條第1項第4款約定，請求
16 被告給付遲延通知交屋之遲延利息，並無理由：

17 依應記載事項第15條第1項第4款約定：「賣方應於領得使用
18 執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下
19 列各目義務：……4. 賣方如未於領得使用執照六個月內通
20 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
21 利計算遲延利息予買方。」，系爭建案既於111年10月31日
22 取得使用執照，依上開約定，被告至遲應於112年4月30日通
23 知原告交屋，被告於112年1月31日通知原告交屋，並未遲
24 延，是原告依應記載事項第15條第1項第4款規定，請求被告
25 給付遲延通知交屋之遲延利息，並無理由。原告雖主張：被
26 告本應於111年3月30日前取得使用執照，是自該日起算6個
27 月，被告應於111年10月1日前通知原告交屋等語。惟查，是
28 否遲延取得使用執照，應與是否遲延通知交屋各別觀察計
29 算，應記載事項第15條第1項第4款「領得使用執照」是以實
30 際取得使用執照日開始計算，而非以應取得使用執照之日始
31 行計算，故原告主張上情，難認可採。

01 (六)原告依應記載事項第18條第3項約定，請求被告給付112年1
02 月份之貸款利息9,714元，為有理由：

03 1.經查，系爭房屋契約第16條第3款約定：「有關金融機構核
04 撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知交屋日前之利
05 息應由賣方返還買方，計算利率以中央銀行基本放款利率為
06 準（以上利息補貼僅限房屋部分，土地部分不作利息補貼）……」（卷第40頁）；與應記載事項第18條第3項則
07 約定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但
08 於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」，利息
09 計算基礎不限於房屋貸款，亦包含土地貸款不符，依消費者
10 保護法第17條第4項前段規定，系爭房屋契約第16條第3款約
11 定無效，故有關貸款利息之返還，應逕適用應記載事項第18
12 條第3項約定。從而，被告抗辯貸款利息之補貼僅限於房屋
13 貸款利息等語，並無足採。

14
15 2.次查，原告於111年12月30日就系爭房地向鹿港鎮農會貸款6
16 37萬元，111年12月30日起至112年1月30日止，該筆貸款繳
17 納之利息為9,714元等情，有鹿港鎮農會113年3月21日函
18 （卷第317頁）可考，又兩造既不爭執被告於112年1月31日
19 始通知原告交屋，則依應記載事項第18條第3項約定，原告
20 請求被告給付112年1月份貸款利息9,714元，自有理由。

21 五、綜上所述，原告依應記載事項第12條第2項、第18條第3項約
22 定，請求被告給付21萬4,024元（計算式：204,310 + 9,714
23 = 214,024）及自起訴狀繕本送達翌日即112年8月26日（送
24 達證書見卷第135、137頁）起至清償日止，按週年利率5%
25 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分請求，為無理
26 由，應予駁回。

27 六、本判決原告勝訴部分所命給付未逾50萬元，應依民事訴訟法
28 第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。併依民事訴
29 訟法第392條第2項規定，依被告聲請酌定相當擔保金額准其
30 預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其
31 假執行之聲請即失所依據，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 5 月 9 日
民事第一庭 審判長法官 陳弘仁
法官 劉玉媛
法官 張亦忱

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 5 月 9 日
書記官 黃明慧

附表一（原告各階段已繳房地價款）

編號	繳款日期	累計已繳房地價款 (新臺幣)
1	109年2月16日	5萬元
2	109年4月23日	20萬元
3	109年8月12日	50萬元
4	109年11月23日	100萬元
5	110年10月23日	143萬元
6	111年5月13日	203萬元
7	111年12月30日	840萬元
8	112年3月25日	862萬元

附表二（原告主張之遲延利息）

編號	期間	累計已繳房地價款 (新臺幣)	遲延利息 (新臺幣)
1	111年3月31日-111年5月13日（44日）	143萬元	3萬1,460元
2	111年5月14日-111年12月30日（231日）	203萬元	23萬4,465元

(續上頁)

01

3	111年12月31日-112年1月31日(32日)	840萬元	13萬4,400元
			總計：40萬0,325元
備註：遲延利息均按日利率5/10000計算。			

02

附表三（原告得請求之遲延利息）

03

編號	期間	累計已繳房地價款 (新臺幣)	遲延利息 (新臺幣)
1	111年3月31日-111年5月12日(43日)	143萬元	3萬0,745元
2	111年5月13日-111年10月30日(171日)	203萬元	17萬3,565元
			總計：20萬4,310元
備註：遲延利息均按日利率5/10000計算。			