

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度嘉小字第94號

原告 王昭雅  
訴訟代理人 林吉洋  
被告 寶格建設股份有限公司

法定代理人 呂武錦  
訴訟代理人 田欣永律師  
吳俐萱律師

上列當事人間損害賠償事件，於民國114年3月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用新臺幣1,500元由原告負擔。

事實及理由要旨

一、原告主張：(一)原告於民國110年5月26日與被告簽訂房屋土地買賣預定合約書(下稱系爭合約)，向被告購買坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○段000000地號土地及其上「寶格日光市」建案編號B8預售房屋一戶(合稱系爭預售屋)。依系爭合約第11條第1項本文規定，系爭預售屋之建築工程應在110年12月30日之前開工，113年3月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執照。而被告遲至113年5月21日始取得使用執照，已遲延50天，依系爭合約第11條第2項規定，應以原告已繳房地價款新臺幣(下同)145萬元按每日萬分之5單利計算遲延利息36,250元給原告。又被原告原應於113年9月前通知交屋，但被告於同年10月24日才安裝門窗，並陸續修正，於同年11月15日原告才完成驗屋，為此，依系爭合約第15條第1項第1款規定，被告應於交屋時付清因遲延完工所應付之遲延利息於原告。另外，因被告遲延交屋，致原告須另行租屋而支出2個月的房屋租金共24,000元，被告應為賠償。(二)被告通知原告於113年11月12日到被

01 告公司完成交屋程序，被告於是日提出交屋切結書（下稱系  
02 爭切結書）要求原告當下簽立，原告因有租屋壓力，而且很  
03 多人要辦交屋，被告則表示如簽立系爭切結書，才會優先整  
04 理、修繕原告的房屋，不然就是無限的等待，原告在簽立系  
05 爭切結書時，一直跟被告在現場的人反應遲延的部分。但因  
06 原告急著拿鑰匙，被告表示簽立系爭切結書才能拿鑰匙，因  
07 此原告沒有辦法細看系爭切結書，而且被告表示系爭切結書  
08 是公司制定的內容，條文不得修改，符合定型化契約的定  
09 義，原告沒有審閱30天，且是在違反自由意志下被迫簽立。  
10 原告簽立系爭切結書就是要交屋而已，且於之後交尾款時也  
11 有跟被告主張應扣除遲延利息，被告不能因為原告在系爭切  
12 結書上簽名就免除責任。(三)聲明：被告應給付原告60,250  
13 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分  
14 之5計算之利息。

15 二、被告答辯：(一)依系爭合約第11條第1項第2款規定，系爭預售  
16 屋之建築工程應在110年12月30日之前開工，113年3月30日  
17 之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取  
18 得使用執照，但如因政府法令變更或其他可非歸責於賣方之  
19 事由發生時而影響期間，得順延期間。系爭預售屋工程係於  
20 嘉義縣○○鄉○○○段○○○段000000地號土地（下稱207-  
21 65地號土地）進行施作，施作該工程所需之大型工程車、機  
22 具器械、材料等，均需經過嘉義縣民雄鄉嘉76縣道（下稱嘉  
23 76縣道）2K+400至2K+580路段，方得進入前開土地。系爭預  
24 售屋工程於110年12月開工後，嘉義縣政府於111年3月23日  
25 公告將於111年4月1日至112年1月1日進行「民雄鄉嘉76縣2K  
26 +240～3K+500道路拓寬改善工程」（下稱系爭公共工程），  
27 工程項目包含：既有道路外路側溝施作、北側快車道及慢車  
28 道施工、南側道路鋪面施作。而因系爭公共工程於嘉76縣道  
29 之側溝及路面施工，致被告經由嘉76縣道2K+400至2K+580路  
30 段進入207-65地號土地施工受到阻礙。系爭公共工程於112  
31 年5月31日仍在進行嘉76縣道2K+400至2K+580路段既有道路

01 外路側溝之施作，至同年8月26日該路段仍進行路面刨除、  
02 拓寬，至同年9月間該路段路面仍處於泥土砂石裸露之未完  
03 工狀態，致被告自112年4月底起至9月間長達數月無法將工  
04 程車駛入207-65地號土地，亦無法將工程機具、材料運送進  
05 場，足認確係因不可歸責於被告之事由致未能如期完工並取  
06 得使用執照。依系爭合約第11條第1項第2款規定，被告自得  
07 順延完工期日及取得建築物使用執照之期間，而不負遲延責  
08 任。另外，被告雖因系爭公共工程致將近5個月無法施工，  
09 但被告仍盡力趕工，於113年5月21日取得建築物使用執照，  
10 距系爭合約所約定之日期，僅遲延1個多月，被告主張順延  
11 取得建築物使用執照之期間，尚屬合理，原告依系爭合約第  
12 11條第2項規定，請求計付36,250元之遲延利息，沒有理  
13 由。(二)依原告提出之房屋租賃契約書第2條約定，租賃期限  
14 自113年2月1日至114年1月31日止，計1年。此乃原告事先簽  
15 訂之租約，承租期間本應繳納租金，至於原告是否因被告遲  
16 延取得使用執照而另外延長租約，及原告之租金損害與被告  
17 間是否有因果關係等，原告均未舉證說明。再者，系爭合約  
18 第15條第1項規定，被告應於領得使用執照6個月內通知原告  
19 交屋，被告於113年5月21日領取使用執照後，兩造係於同年  
20 11月12日完成交屋，可見被告已依系爭合約所定之期間履行  
21 交屋，並無違約之情事。況且，系爭合約第24條針對違約之  
22 處罰，已就雙方有關違約之權利義務予以明示，如雙方有第  
23 24條第1、2項違約情形，除雙方得解除契約、請求違約金  
24 外，第24條第5項明文規定不得另行請求其他損害賠償，故  
25 縱使原告受有租金損害，亦不得請求賠償。(三)又原告於113  
26 年11月12日簽署系爭切結書前，已明確知悉並於審閱及同意  
27 各項條款後，方為簽署，系爭切結書第8條明文約定兩造爭  
28 議已釐清，原告不得再向被告為任何民事、刑事或違約等主  
29 張，足以認為兩造就本件所生爭議，有達成和解之合意，原  
30 告無視系爭切結書第8條約定，提起本件訴訟向被告求償，  
31 自不可採。(四)聲明：原告之訴駁回。

### 01 三、理由要領

02 (一)原告於113年11月12日簽立系爭切結書，同意切結事項第8條  
03 記載：「買方簽署本切結書時，已就本案之民事、刑事或違  
04 約及損害買方權益類此爭議與賣方達成協議並放棄一切追訴  
05 權，賣方亦已履行完畢，日後買方或任何第三人均不得再據  
06 此對賣方有所請求或任何主張。」，為兩造所不爭執，應為  
07 真實。

08 (二)依消費者保護法第2條第7款、第9款規定，所謂定型化契約  
09 條款、定型化契約，係指「企業經營者為與多數消費者訂立  
10 同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款」、「以企業經  
11 營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂  
12 立之契約」。民法第247條之1所稱定型化契約，則指「依照  
13 當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約」。所謂  
14 契約，須當事人互相意思表示一致，始成立。而系爭切結  
15 書，雖使用被告所擬定之文件，然依其記載，係原告單方向  
16 被告申請提前交屋，就同意切結事項所簽立之文書，並非上  
17 開規定所稱之「定型化契約」，自不適用消費者保護法第11  
18 條之1、第12條、第13條及民法第247條之1等規定。前開第8  
19 條之同意切結事項，自無因違反前揭規定而無效之可言。

20 (三)原告雖主張被脅迫簽立系爭切結書等語，然並未舉證證明該  
21 事實為真正，已難採信。又原告亦稱略以原告租賃之房屋已  
22 經到期，簽了切結書，被告才會優先修繕原告之房屋，我們  
23 當時急著拿鑰匙，被告說要簽切結書才能拿鑰匙等語，足認  
24 原告係因前開考量，而簽立系爭切結書，尚難謂有何受脅迫  
25 之可言。又任何人簽立關係自身權義之文書，本即應詳閱文  
26 書之內容，且系爭切結書亦僅1頁，內容並非冗長，閱覽不  
27 需費時太多，原告陳稱略以：當時為了急著拿鑰匙，「沒有  
28 時間好好看切結書」、「沒有時間看切結書」等情，已非可  
29 採。又原告亦未主張證明被告有妨礙其閱覽切結書之事實，  
30 是縱認原告於簽立系爭切結書前未詳閱文書內容，亦係可歸  
31 責於原告，事後即不得以此主張不受拘束。

01 (四)原告雖主張簽立切結書時有對前開第8條事項為保留等語，  
02 然原告並未於系爭切結書內為保留之記載，而原告所提出之  
03 對話紀錄，於113年12月12日提及「我想要先知道後續尾款  
04 加減價剩下多少」，於113年12月20日始再提及「你們時程  
05 有延宕不應該按合約比照嗎」、「請按照合約書第11條第2  
06 款及第15條第1款1目辦理」等語，均是在簽立系爭切結書後  
07 1個月，且原告並未提出其他證據供本院斟酌，是原告主張  
08 於簽立系爭切結書當時有為保留等情，亦不能採信。

09 (五)又系爭切結書，係原告就「交屋」之同意切結事項為之，與  
10 是否提前交屋無關。是縱認被告非「提前交屋」，亦不能因  
11 此認系爭切結書不生效力。

12 (六)系爭切結書既非無效，原告已經切結就本案之民事或違約及  
13 損害買方權益類此爭議與被告達成協議並放棄一切追訴權，  
14 並同意（切結）日後不得再據此對被告有所請求或任何主  
15 張。則原告以被告遲延完工等事，訴請被告賠償，為無理  
16 由，應予駁回。

17 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 4 月 7 日

19 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

20 法 官 林望民

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路  
23 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 民事訴訟法第436條之24第2項規定：對小額程序之第一審裁判之  
26 上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

27 中 華 民 國 114 年 4 月 7 日

28 書記官 賴琪玲

29 附記：

30 民事訴訟法第436條之25

31 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

- 01 一、原判決所違背之法令及其具體內容。
- 02 二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。