

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1978號

原告 黃茹絹

蔡宜庭

蕭玗

孫博辰

林盛煌

鄭力瑀

呂柏元

莊偉樺

共同

訴訟代理人 王仁炫律師

複代理人 蔡岳倫律師

被告 廣宇建設實業股份有限公司

法定代理人 李毓超

訴訟代理人 陳冠甫律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國113年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告共同負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告如附表一「逾期取得使用執照遲延利息」欄所示之金額及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷一第10頁）。嗣於民國113年12月24日具狀變更訴之聲明為：被告應給付原告如附表二「逾期取得使用執照遲延利息」欄所示之金額及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。核原告所為訴之變更係減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開法律規定，自應准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告分別向被告購買「廣宇晴朗2」預售屋（下稱：系爭預售屋），簽立房屋土地預定買賣契約書（下稱：系爭買賣契約），購買戶別、日期、房地價款各如附表二所示。

(二)系爭預售屋約定應於民國112年5月13日前取得使用執照，詎被告遲至112年12月22日方取得使用執照，遲延取得共223天，被告依系爭買賣契約第10條第2項約定，對原告負給付遲延利息責任：

1. 預售屋定型化契約應記載事項第12條第1項本文、第2項就逾期取得使用執照遲延利息之計算乙節，係規定以明確之日期，非如系爭買賣契約於日期計算之頭、尾均加諸預售屋定

01 型化契約應記載事項所無之內容，又參酌系爭買賣契約第10
02 條第2項約定均係以「使用執照取得日」做為計算遲延利息
03 之末日，顯然違反預售屋定型化契約應記載事項第12條規
04 定，是依消費者保護法第11條第2項規定「定型化契約條款
05 有疑義時，應為有利於消費者之解釋」，或依同法第17條第
06 4項規定「違反政府公告之定型化契約，其定型化契約條款
07 無效。」。

08 2. 系爭買賣契約以「申報開工、開工核准之日」起算約定之工
09 期，以建商「申請」使用執照做為建築完工之基準，顯係為
10 規避消保法而不利於被告，且與內政部所公告之「預售屋買
11 賣契約條文常見錯誤樣態彙整表」明列關於開工及取得使用
12 執照方面之應記載事項『取得使用執照』規定不符，揆諸前
13 開規定，系爭買賣契約就「申報開工，並於開工核准之
14 日」、「申請使用執照日為完工日」之約定，要屬無效。

15 3. 系爭預售屋於依系爭買賣契約第10條第1項、預售屋定型化
16 契約應記載事項第12條規定，應以建照核准日之109年5月13
17 日（見系爭買賣契約第26頁）起算約定完工期限1095日曆
18 天，為112年5月13日，並依使用執照核准日做為遲延完工之
19 末日，系爭不動產於112年12月22日方取得使用執照（原證1
20 0），是被告就系爭預售屋買賣存在延誤使用執照取得時間
21 之遲延給付，遲延期間達223日。

22 (三)並聲明：1. 被告應給付原告如附表二「逾期取得使用執照遲
23 延利息」欄所示之金額及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
24 止，按週年利率百分之五計算之利息。2. 請鈞院依職權准予
25 宣告假執行。

26 二、被告則抗辯：

27 (一)系爭買賣契約第10條第1項約定應非無效：

28 依系爭買賣契約第10條第1項約定，係在被告公司得以掌握
29 之時程，即是「完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必
30 要設施，並以向建築主管機關申請使用執照」；至於向主管
31 機關提出申請使用執照後，其後續關於核准使用執照申請之

01 行政流程，即非由被告公司得以掌控及左右；因此，系爭買
02 賣契約書遂以「向建築主管機構申請使用執照日」，作為
03 「完工日」，並於此可由被告公司掌控之行為期間，約定10
04 95個日曆天完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設
05 施。又依本件建造執照所載，主管機關給予竣工期限為「開
06 工之日起73個月內完工」（參被證1），而73個月計約少於21
07 90天，相較系爭買賣契約所載之1095個日曆天，顯然系爭買
08 賣契約約定對原告等有利，不得認定為無效。

09 (二)退萬步而言（被告仍否認），縱認系爭買賣契約書第10條第
10 1項內容為無效，本件完工日應非如原告之主張：

- 11 1. 被告否認有與原告約定應於開工日後1095個日曆天取得使用
12 執照，且依系爭買賣契約第10條第1項約定之1095個日曆
13 天，係約定自開工核准日起，完成主建物、附屬建物及使用
14 執照所定之必要設施，而向建築主管機關申請使用執照為止
15 之期日，並非取得使用執照之期日。
- 16 2. 因此，倘系爭買賣契約書第10條第1項內容，因違反「內政
17 部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第
18 1項規定而無效時，則依上開應記載及不得記載事項第12條
19 第1項內容，關於開工日期及取得使用執照日期，倘無經買
20 賣雙方協商規範外，則應按主管機關核發之建造執照及相關
21 規定來認定；故而，依本件建造執照所載，「規定開工期
22 限：領照後六個月內開工」；而被告公司於109年5月27日領
23 取建造執照（見被證1），應於110年1月27日前開工；而被告
24 公司已獲主管機關於109年8月24日開工核准（見被證2）或10
25 9年8月21日開工（見被證3），皆已符合建造執照之規定；另
26 依建造執照所載「規定竣工期限：開工之日起73個月內完
27 工」，則依109年8月24日開工日起加計73個月，其完工日為
28 115年8月22日；然本件實際竣工（完工）日為112年9月26
29 日，使用執照核准日期為112年12月22日，使用執照領取日
30 期為112年12月28日，此等日期皆有使用執照（見被證3）可
31 稽；因此，本件工程不僅未逾完工期日，倘以完工日為取得

01 使用執照日，則本件完工日為112年9月26日，皆早於112年1
02 2月22日使用執照核准日期及112年12月28日使用執照領取日；
03 因此，被告亦無違約情事。

04 3. 承上說明，原告等人一方面認定系爭買賣契約第10條第1項
05 內容係屬無效，另一方而又以無效之第10條第1項內容，作
06 為計算及主張開工日期、完工期間等等，不僅已有矛盾，且
07 未將無效條文整體刪除，亦未引用主管機關在建造執照、使
08 用執照上所規範本件之開工日、使用執照領取日、完工日等
09 規定，故而，原告等人之主張，應不足採。

10 4. 原告主張應以建照核准日期之109年5月13日起算1095日為完工
11 日云云，然原告未具體舉證證明。

12 (三)綜上，原告等人向被告公司請求遲延利息，應無理由。

13 (四)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利益判決，被告願供擔
14 保，請准免假執行宣告。

15 三、不爭執事項：

16 (一)原告等8人分別與被告公司就建案「廣宇晴朗2」簽訂系爭買
17 賣契約書並依約繳納款項（原證1至原證8，見本院卷二第75
18 頁）

19 (二)系爭買賣契約之建築執照核准日期為109年5月13日（見本院卷
20 二第35頁）；新北市政府工務局核發使用執照（存根）所載
21 系爭買賣契約所載建物之開工日期為109年8月21日，竣工日
22 期為112年9月26日，使用執照核准日期為112年12月22日（見本
23 院卷一第577頁即原證10）。

24 (三)對於取得使用執照前已繳價金如附表二所示之金額不爭執，
25 見本院卷二第97頁）

26 四、本院之判斷：

27 原告依系爭買賣契約第10條第1項、預售屋定型化契約應記
28 載事項第12條規定，主張被告應以建照核准日期之109年5月13
29 日起算約定完工期限1095日曆天之112年5月13日前取得使用
30 執照，惟系爭建物於112年12月22日方取得使用執照，被告
31 遲延期間達223日，故請求被告依系爭買賣契約第10條第2項

約定給付被告如附表二所示逾期取得使用執照之遲延利息，
為被告所否認，並以前詞置辯，茲論述如下：

(一)系爭買賣契約第10條第1項約定：「一、乙方（即被告）應於建照執照取得後六個月內申報開工，並於開工核准之日起1095個日曆天以內完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以向建築主管機構申請使用執照日為完工日，但有下列各項情形之一時，得順延其完工期間：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致使賣方不能施工，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。(三)買方要求變更設計或增加室內之裝修工程致影響施工進度者，買方要求變更設計或增加室內之裝修工程致影響施工進度者，自施作日起至完工日止，不計入工期。…」、同條第2項約定：「賣方如提前完工，買方決無異議。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，視同賣方違約，雙方同意依違約之罰處規定處理。」（見本院卷第79頁）。

(二)內政部於90年9月3日公告（自公告6個月內生效）之預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項：壹、應記載事項：十二（下稱內政部公告之買賣定型化契約應記載事項第12條）、開工及取得使用執照期限(一)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施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：1.因天災地變等不可抗力之事由，致使賣方不能施工，其停工期間。2.因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。(二)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，視同賣方違約，雙方同意依違約之罰處規定處理。」（見本院卷一第32

頁)。

(三)觀諸前開(一)、(二)可知，內政部公告之買賣定型化記約應記載事項第12條就開工及取得使用執照期限有明確之日期，並有順延期間之規定，如逾上開期限未開工或未取得使用執照，則有遲延利息或違約事宜，惟亦未載明逕以建照核准日起算約定完工期限，而系爭買賣契約第10條就開工及完工期限，雖未有內政部公告之買賣定型化記約應記載事項第12條規定之明確日期，惟系爭買賣契約就開工日、開工核准日及完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施之日及完工日之約定，均可得確定，即「於建照執照取得後六個月內申報開工，並於開工核准之日起1095個日曆天以內完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以向建築主管機構申請使用執照日為完工日」，本院審酌被告身為建設公司，就系爭買賣契約之履行得以掌握之時程，即是「取得建照執照」、「完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以向建築主管機關申請使用執照」，至於向主管機關提出申請使用執照後，其後續關於核准使用執照申請之行政流程，即非由被告得以主導；又參諸原告與被告簽約時均有檢附本件建造執照影本為附件（見本院卷一第156頁），則本件建照執照之核准日為109年5月13日，主管機關即新北市政府工務局規定本件開工期限為「領照後六個月內」，並給予竣工期限為「開工之日起73個月內完工」，原告自難諉為不知，被告以主管機關之建照執照所載開工期限記載於系爭買賣契約第10條第1項，非屬無據；再者，主管機關所定之竣工期限「73個月」計約2190天，相較系爭買賣契約所載之「開工核准之日起1095個日曆天以內完成主建物...及使用執照所定之必要設施」，顯然系爭買賣契約之約定對原告較為有利，是認系爭買賣契約第10條之約定並未禁止、限制或加重被告之權利義務，而未違反政府公告之定型化契約條款，應屬有效。原告主張依內政部公告之買賣定型化記約應記載事項第12條就逾期取得使用執照遲延利息之計算乙節，

01 係規定以明確之日期，被告竟以「申報開工、開工核准之
02 日」起算約定之工期，以建商「申請」使用執照做為建築完
03 工之基準，顯係為規避消保法而不利於原告，要屬無效，應
04 以建照核准日之109年5月13日起算約定完工期限1095日曆天
05 之112年5月13日前取得使用執照建照云云，即不可採。

06 (四)又被告於109年5月27日領取建造執照（見本院卷二第35
07 頁），加計6個月，本應於109年11月27日前開工，被告實際
08 上經主管機關於109年8月24日開工核准（見本院卷二第37頁
09 被證2）或109年8月21日開工（見本院卷二第39頁被證3），皆
10 已符合建造執照之規定，另依建造執照所載「規定竣工期
11 限：開工之日起73個月內完工」，則依109年8月24日開工日
12 起加計73個月，其完工日為115年8月22日，然本件實際竣工
13 （完工）日為112年9月26日，使用執照核准日期為112年12
14 月22日，使用執照領取日期為112年12月28日（見本院卷一
15 第577頁使用執照），足見本件工程未逾系爭買賣契約及建
16 照執照所規定之完工期日。

17 (五)原告雖又主張系爭買賣契約第10條第1項約定與內政部公告
18 之「預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表」（見本院卷
19 一第513頁）第12點中應記載事項「取得使用執照」，被告
20 以「申報開工、開工核准之日」起算約定之工期，以建商
21 「申請」使用執照做為建築完工之基準規定不符，應屬無效
22 云云。惟依原告所提上開彙整表，係111年9月更新版，且上
23 開彙整表第5頁下方載明「本表所列常見錯誤態樣，僅供參
24 考，契約是否違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
25 事項，仍應視具體個案實際約定情形認定。」，而原告與被
26 告簽立之系爭買賣契約均於109年間，自不得執此稱前約定
27 無效，且本院已認定系爭買賣契約第10條之約定有效如上，
28 原告主張，自屬無據。

29 (六)從而，系爭買賣契約第10條約定既屬有效，原告主張被告應
30 以建照核准日之109年5月13日起算約定完工期限1095日曆天
31 之112年5月13日前取得使用執照，復未提出事證可佐，則原

01 告請求被告依系爭買賣契約第10條第2項約定給付被告如附
02 表二所示逾期取得使用執照之遲延利息即屬無據。

03 五、綜上所述，原告請求被告依系爭買賣契約第10條第2項約定
04 給付被告如附表二所示逾期取得使用執照之遲延利息，為無
05 理由，應予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
07 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
08 列，附此敘明。

09 七、結論：原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1
10 項前段，判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
12 民事第一庭 法 官 傅紫玲

13 以上正本係照原本作成

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
17 書記官 羅婉燕