

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第941號

01
02
03 原 告 黃怡玲
04 廖家岑
05 林峻璋
06 趙偉伶
07 陳淳郁
08 郭煒
09 劉羽璇
10 0000000000000000
11 郭縉
12 陳鈺霖
13 林德昌
14 許淑鐸
15 張沂凱

16 上十二人共同

17 訴訟代理人 王仁炫律師

18 被 告 台信建設股份有限公司

19 0000000000000000
20 法定代理人 陳建宏

21 訴訟代理人 賴伯男律師

22 邱彥傑律師

23 上列當事人間請求給付遲延利息事件，經本院於民國114年8月20
24 日言詞辯論終結，判決如下：

25 主 文

26 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

27 訴訟費用由原告各自負擔。

28 事實及理由

29 壹、程序事項：

30 按當事人之法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代

01 理人承受其訴訟以前，當然停止；前開承受訴訟人於得為承
02 受時，應即為承受之聲明；當事人不聲明承受訴訟時，法院
03 亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第170條、
04 第175條第1項、第178條分別定有明文。查，被告之法定代
05 理人原為陳耿哲，嗣於訴訟繫屬中變更為陳建宏，並由其具
06 狀聲明承受訴訟等情，有114年7月28日民事聲明承受訴訟狀
07 在卷可佐（見本院卷第221至229頁），核與上開規定相符，
08 應予准許。

09 貳、實體事項：

10 一、原告主張：原告分別向被告購買「台信樂晴市-樂郡區」大
11 樓預售屋（下稱系爭預售屋），並簽定房屋、土地預定買賣
12 契約，購買戶別、日期、房地價款各如附表一。兩造約定應
13 於民國112年12月31日前取得系爭預售屋使用執照，詎被告
14 遲至113年6月20日方取得使用執照變更核准，遲延給付共計
15 172天。原告曾多次循消費爭議與被告協調本件，均遭被告
16 以「新冠疫情」、「缺工」，及新北市政府准予建築執照展
17 期，已順延完工無遲延給付為推託事由，拒絕依約給付違約
18 金，並寄送存證信函表示因「履約之歧見過大，要退戶解
19 約」要脅原告，原告因忌憚遭被告拒絕交屋，被迫簽屬同意
20 書（下稱系爭同意書），原告已於起訴之同時，以存證信函
21 寄送被告撤銷系爭同意書之意思表示。為此，爰依系爭房屋
22 契約第11條第1項、第2項，及內政部公告預售屋買賣定型化
23 契約應記載事項第12條第2項規定，請求被告給付如附表二
24 所示之違約金本息等語，並聲明：（一）被告應給付原告如附表
25 二「逾期取得使用執照遲延利息」欄所示之金額及自起訴狀
26 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

27 （二）請求依職權宣告假執行。

28 二、被告則以：本建案遭逢嚴重特殊傳染性肺炎疫情爆發致全球
29 供應鏈頻頻陷入缺工、缺料、缺產能之窘境，又各式材料多
30 仰賴進口，伊亦難逃衝擊，本件建案之材料、設備、技術人
31 員均受疫情影響進場時程，應符合系爭房屋契約第11條第1

01 項但書第1款天災之不可抗力事由及第2款之缺工缺料之約定
02 事由，得順延取得使用執照之期間，伊自無須對原告負擔遲
03 延利息。嗣兩造基於自由意志協商一致後簽署系爭同意書，
04 約定使用執照取得期限順延至113年4月23日、產權移轉登記
05 與驗交屋相關期限亦予順延，內容明確清楚、無任何爭議，
06 原告充分理解並自願放棄就相關事項提出任何後續請求或主
07 張，伊亦已於113年4月23日完成使用執照之取得，並無遲延
08 情形。兩造另基於公平對等之合意與利益交換所成立之契約
09 關係簽署承諾書（下稱系爭承諾書），系爭承諾書內容載明
10 原告日後不得向伊主張或請求延遲利息、損害賠償或違約
11 金，並由廣告公司提供交屋禮卷，原告亦均已領取系爭承諾
12 書中所載之交屋禮券，詎原告於享受對價利益後，卻反向提
13 起訴訟，顯然違反誠信原則等語置辯，並聲明：(一)原告之訴
14 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

15 三、本件原告主張原告分別向被告購買系爭預售屋，各與被告簽
16 訂系爭房屋契約、系爭土地契約，購買戶別、訂約日期、約
17 定之房地價款各如附表一所示。依系爭房屋契約約定被告應
18 於民國112年12月31日前取得使用執照，被告於113年6月20
19 日始取得使用執照變更核准，原告於被告取得使用執照前已
20 繳納房地價金如附表二「繳款金額欄」所示。原告於113年9
21 月間簽立系爭同意書，被告如附表二所示已交付原告購買之
22 房地完畢等情，為兩造所不爭執，並有原告提出之土地預定
23 買賣契約書、房屋預定買賣契約書、統一發票、中國信託銀
24 行匯款申請書、永豐商業銀行新台幣匯出匯款申請書、收
25 據、房地買賣契約讓與協議書、國泰世華銀行匯出匯款憑
26 證、郭煒存摺內頁、華南商業銀行匯款回條聯（見本院卷一
27 第147至10374頁）及被告提出之同意書（見本院卷二第21至
28 41頁）附卷可證，堪信屬實。

29 四、本院之判斷：

30 (一)原告主張於113年9月間出具之同意書係受被告脅迫所為，已
31 於起訴之同時，寄送依民法第92條規定之撤銷簽立系爭同意

01 書之意思表示之存證信函，系爭同意書自始無效，是否有理
02 由？

03 1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己之
04 事實者，就其事實有舉證之責任。」。次按民法第92條固規
05 定被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，惟當
06 事人主張其意思表示係因被脅迫而為者，應就其被脅迫之事
07 實，負舉證之責任（最高法院95年度台上字第2948號判決意
08 旨參照）。

09 2.本件原告主張被告遲延172天始取得使用執照變更核准，依
10 系爭房屋買賣契約第16條約定賣方遲延通知交屋要給付原告
11 遲延利息，因被告威脅原告不簽系爭同意書就不能交屋，並
12 委託律師寄送存證信函要脅「履約之歧見過大，要退戶解
13 約」，原告有居住之需求，因忌憚遭被告拒絕交屋而被迫簽
14 屬系爭同意書之不平等條款等情，惟為被告否認，並以前詞
15 置辯。

16 3.經查：本院細繹原告提出之錄音對話內容及律師函內容，原
17 告雖提出被告公司人員表示：「我應該就是可能會因戶數比
18 較多啦，就是就是本批，所以當然是以台信那邊還是以有簽
19 同意書的，優先這樣」；「那時候沒有簽同意書的，就是好
20 像有收到那個存證信函，..他應該一樣也是可能律師事務所
21 協商吧，但最後還是可能要簽這個同意書」；「我就看看你
22 們的意願」；「但是就是他們現在還是先以簽同意書的住戶
23 未優先啊，他們既有收到通知信的住戶，都是..我們下禮
24 拜一開始會開始讓他們電話預約，就是複驗的時間」；

25 「（問：如果沒有簽的的話，他們會落在什麼時候？）11月
26 中或11月底，11月中以後啦。」、「（問：就是不簽啊，然
27 後他是在11月中以後，那有可能還會再延期嗎？）應該也有
28 可能」；「寄存證信函那個還是以通知書啦，就是可能還沒
29 簽通知書」（見本院卷二第137至153頁），被告於希望儘快
30 驗屋交屋之利弊得失考量後在系爭同意書上簽署，縱原告主
31 觀上係出於害怕無法交屋而無奈簽署，然被告作為意思表示

01 主體，仍保有選擇之自由意志，自與意思表示主體受脅迫，
02 自由意志被剝奪，喪失選擇權，遭外力驅使而不得行動之
03 情況有別；再者，自客觀面而言原告在收受系爭同意書之書
04 面後、同意簽署前，並未受被告限制，仍得依其自由意志決
05 定是否同意簽署之自主決定權，本院自難認被告係受脅迫始
06 簽署系爭同意書。至被告故委任律師寄送律師函通知原告
07 「履約之歧見過大，要退戶解約」，縱被告有考量不依約交
08 付房地之作為，亦僅被告債務不履行，自無從依此認定原告
09 簽署系爭同意書，係受被告所脅迫。是原告主張受脅迫之情
10 應非事實，其主張得依民法第92條第1項前段，撤銷同意簽
11 署系爭協議之意思表示，尚非有據，不生合法撤銷之效果，
12 原告此部分主張，為無理由。

13 (二)原告主張系爭同意書為定型化契約，依消費者保護法第12條
14 規定顯失公平而無效，為無理由：

15 1.按定型化契約，係由締約當事人之一方預先擬定契約條款，
16 他方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，為恐當事人間因經
17 濟上與智識上地位不對等，使締約地位弱勢之一方喪失決定
18 契約內容之自由，消費者保護法（下稱消保法）第12條、第
19 16條針對定型化契約條款之效力為管制之規範。故按依照當
20 事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為使他方
21 當事人拋棄權利或限制其行使權利或其他於他方當事人有重
22 大不利益之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，
23 民法第247條之1第3、4款定有明文。準此，須契約係由一方
24 預定條款，而他方無從磋商，簽訂顯然不利於己之約定，按
25 其情形顯失公平者，始有上開法條之適用。

26 2.原告均簽署系爭同意書，原告林峻暉、趙偉伶、陳淳郁、郭
27 煒、劉羽璇、郭縉、陳鈺霖、許淑鐸、張沂凱則另與被告之
28 代銷商即訴外人寶鼎國際廣告股份有限公司簽訂客戶承諾
29 書，由寶鼎國際廣告股份有限公司贈送其等各3萬元禮卷等
30 情，有客戶承諾書、樂郡交屋禮卷簽收單附卷可稽（見本院
31 卷二第43至93頁），可見原告主張系爭同意書不得個別磋商

01 調整云云，與事實不合。而原告知悉被告未依約取得使用執
02 照而有遲延情形，與被告公司人員多次磋商後簽立系爭同意
03 書，縱該同意書係被告提供予原告簽署，惟既為被告於與原
04 告人員多次磋商後簽署，自無前開規定之適用，則系爭同意
05 書非定型化契約，應堪認定。

06 (三)原告主張系爭同意書依消費者保護法第11條之1規定，被告
07 未給予審閱期限依同條第2項為無效，為無理由：

08 查，系爭同意書非定型化契約，業經本院認定如上，原告主
09 張系爭同意書為定型化契約，未給予原告審閱期限，依據消
10 保法第11條之1、第17條之1規定無效云云，難認可採。

11 (四)原告主張依民法第247條之1各款規定系爭同意書為無效，
12 有無理由？

13 1.按「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契
14 約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定
15 無效：二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋
16 棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大
17 不利益者」，民法第247條之1第2款至第4款定有明文。上開
18 規定係鑑於我國國情及工商發展之現況，經濟上強者所預定
19 之契約條款，他方每無磋商變更之餘地，為使社會大眾普遍
20 知法、守法起見，乃於本法中列原則性規定，明定附合契約
21 之意義，並為防止此類契約自由之濫用及維護交易之公平，
22 列舉四款有關他方當事人利害之約定，如按其情形顯失公平
23 者，明定該部分之約定為無效。所稱「加重他方當事人之責
24 任」、「使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利」、「其
25 他於他方當事人有重大不利益者」，係指一方預定之契約條
26 款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地者，始足當之，而
27 所稱「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主
28 要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情
29 形而言(最高法院102年度台上字第2017號、103年度台上字
30 第1503號判決參照)。

31 2.原告主張被告脅迫原告簽署系爭同意書，依照系爭房屋買賣

01 契約第5條約定賣方給付房屋面積不足，應賠償買方；第10
02 條約定賣方提供建材不符規定，亦有違約處罰；第14條約定
03 賣方遲延辦理房屋移轉登記，應賠償買方所受損害；第16條
04 約定賣方遲延通知交屋，買方有遲延利息請求權；依第22條
05 約定契約解除可歸責於賣方時，賣方應賠償買方本約買賣總
06 價百分之15之違約金，原告簽署系爭同意書後有概括為權利
07 拋棄之法律效果，並非僅令消費者放棄遲延交屋之契約責
08 任，尚可能令消費者無條件放棄依上開規定之損害賠償請求
09 權，屬消費者簽立系爭同意書時所無法預見，依消保法第11
10 條之規定因未給予審閱期限而無效等語，惟為被告否認。

11 3.經查：系爭同意書內容記載如下：「...今因新冠疫情，配
12 合政府期限准其自動增加2年、客變等不可抗力即不可歸責
13 於賣方之事由，本人充分知悉並同意本建案使用執照取得、
14 產權移轉登記與驗交屋相關期限應予順延如下：1.使用執照
15 取得日期為民國113年4月23日。2.驗屋及申請對保日為民國
16 113年5月20日至民國113年6月21日。3.產權移轉登記約為建
17 物第一次總登記後45個工作天，辦竣後即辦理交屋。本人明
18 確知悉並同意上方所預定之日期，日後亦不再向賣方主張或
19 請求本房屋及土地預定買賣契約書之遲延利息、損害賠償或
20 違約金等一切法律責任」。依其前後文義，簽署人即買方之
21 意思表示真義為同意因新冠疫情，配合政府期限准其使用執
22 照取得自動增加2年、客變等不可抗力即不可歸責於賣方之
23 事由，遲延取得使用執照變更核准，系爭同意書同意範圍
24 為：「1.使用執照取得日期為民國113年4月23日。2.驗屋即
25 申請對保日為民國113年5月20日至民國113年6月21日。3.產
26 權移轉登記約為建物第一次總登記後45個工作天，辦竣後即
27 辦理交屋」。縱原告所主張係受被告以不交屋欲解約，而經
28 考量始簽署系爭同意書等情為真，原告乃本於自由意志所
29 為，既未排除在因可歸責於被告事由之瑕疵給付或其他債務
30 不履行情形，致契約未能繼續時，被告之法定損害賠償責
31 任，即系爭同意書同意之範圍並未包括系爭房屋買賣契約第

01 5條、第10條、第22條約定被告違約之情形，有系爭同意書
02 在卷可佐（見卷二第21至41頁），原告既未於系爭同意書為
03 系爭房屋買賣契約第5條、第10條、第22條約定之損害賠償
04 請求權之概括拋棄，難謂有何對被告造成顯失公平之情事。
05 原告主張系爭同意書違反民法第247條之1第4款規定無效云
06 云，並無可採。

07 (五) 基上，原告既已出具同意書同意免除被告依系爭房屋買賣契
08 約第11條第1項、第2項規定，原告自應受系爭同意書約束，
09 被告抗辯原告應受系爭同意書書拘束，為可採。則原告請求
10 被告應給付原告如起訴狀附表二「逾期取得使用執照遲延利
11 息」欄所示之金額及其利息，依法不合，應予駁回。

12 五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第11條第1項、第2項，及內
13 政部公告預售屋買賣定型化契約應記載事項第12條第2項規
14 定，請求被告負給付遲延利息責任各給付原告遲延利息如附
15 表二，為無理由，應予駁回。

16 六、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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，原告聲請傳喚當事人為當事人本人訊問，或其他
19 拒絕簽署同意書之買方即方松淇、曹修慈到庭為證人，欲證
20 明原告係因被告以簽署系爭同意書要脅消費者不簽就不能交
21 屋，核不影響本院心證之形成，而無傳喚之必要，附此敘
22 明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、85條第3項。

24 中 華 民 國 114 年 9 月 19 日
25 民事第一庭 法 官 朱慧真

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日
30 書記官 盧佩蓁

31 附表一：

01

| 編號 | 姓名 | 戶型 | 簽約日期 (民國) | 買賣總價 (新臺幣) | 備註 |
|----|------------|--------|--------------|---------------|------------------|
| 1 | 黃怡玲 | A1-3F | 108.09.14 | 1,156萬元 | |
| 2 | 廖家岑 | A2-9F | 108.09.13 | 1,235萬元 | |
| 3 | 林峻暉 趙偉伶 | A2-13F | 109.01.11 | 1,285萬元 | |
| 4 | 陳淳郁 | A3-6F | 112.03.03 | 1,380萬元 | |
| 5 | 郭煒 | A6-3F | 108.09.14 | 1,174萬元 | 自陳怡璇於111.01.05受讓 |
| 6 | 劉羽璇 | A6-4F | 108.11.16 | 1,250萬元 | |
| 7 | 郭縉 | A7-3F | 108.09.14 | 1,238萬元 | 自陳怡璇於111.01.05受讓 |
| 8 | 陳鈺霖 | A7-6F | 108.09.29 | 1,260萬元 | |
| 9 | 林德昌 | B5-7F | 109.01.19 | 1,410萬元 | |
| 10 | 許淑鐸 | B5-10F | 108.11.30 | 1,415萬元 | |
| 11 | 張沂凱 | B5-11F | 109.03.22 | 1,468萬元 | |

02

附表二：

03

| 編號 | 姓名 | 戶型 | 繳款 期數 | 繳款 金額 | 繳款 日期 | 遲延天數 (至113. 6.20止) | 已繳價金 x5/10000 x遲延天數 | 遲延 利息 |
|----|------------|--------|----------|----------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------|
| 1 | 黃怡玲 | A1-3F | (1) | 174萬元 | 約定取得 使照日11 2.12.31前 | 172天 | 149,640元 | 159,790元 |
| | | | (2) | | | | | |
| | | | (3) | | | | | |
| | | | (4) | 58萬元 | 113.05.16 | 35天 | 10,150元 | |
| 2 | 廖家岑 | A2-9F | (1) | 186萬元 | 約定取得 使照日11 2.12.31前 | 172天 | 159,960元 | 173,075元 |
| | | | (2) | | | | | |
| | | | (3) | | | | | |
| | | | (4) | 61萬元 | 113.05.08 | 43天 | 13,115元 | |
| 3 | 林峻暉 趙偉伶 | A2-13F | (1) | 194萬元 | 約定取得 使照日11 2.12.31前 | 172天 | 166,840元 | 176,605 元 |
| | | | (2) | | | | | |
| | | | (3) | | | | | |
| | | | (4) | 63萬元 | 113.05.20 | 31天 | 9,765元 | |

| | | | | | | | | |
|----|-----|--------|-----|-------|-----------|------|----------|----------|
| 4 | 陳淳郁 | A3-6F | (1) | 207萬元 | 約定取得 | 172天 | 178,020元 | 190,095元 |
| | | | (2) | | 使照日11 | | | |
| | | | (3) | | 2.12.31前 | | | |
| | | | (4) | 69萬元 | 113.05.16 | 35天 | 12,075元 | |
| 5 | 郭煒 | A6-3F | (1) | 177萬元 | 約定取得 | 172天 | 152,220元 | 162,950元 |
| | | | (2) | | 使照日11 | | | |
| | | | (3) | | 2.12.31前 | | | |
| | | | (4) | 58萬元 | 113.05.14 | 37天 | 10,730元 | |
| 6 | 劉羽璇 | A6-4F | (1) | 188萬元 | 約定取得 | 172天 | 161,680元 | 173,460元 |
| | | | (2) | | 使照日11 | | | |
| | | | (3) | | 2.12.31前 | | | |
| | | | (4) | 62萬元 | 113.05.13 | 38天 | 11,780元 | |
| 7 | 郭縉 | A7-3F | (1) | 186萬元 | 約定取得 | 172天 | 159,960元 | 171,430元 |
| | | | (2) | | 使照日11 | | | |
| | | | (3) | | 2.12.31前 | | | |
| | | | (4) | 62萬元 | 113.05.14 | 37天 | 11,470元 | |
| 8 | 陳鈺霖 | A7-6F | (1) | 189萬元 | 約定取得 | 172天 | 162,540元 | 175,770元 |
| | | | (2) | | 使照日11 | | | |
| | | | (3) | | 2.12.31前 | | | |
| | | | (4) | 63萬元 | 113.05.09 | 42天 | 13,230元 | |
| 9 | 林德昌 | B5-7F | (1) | 212萬元 | 約定取得 | 172天 | 182,320元 | 197,020元 |
| | | | (2) | | 使照日11 | | | |
| | | | (3) | | 2.12.31前 | | | |
| | | | (4) | 70萬元 | 113.05.09 | 42天 | 14,700元 | |
| 10 | 許淑鐸 | B5-10F | (1) | 213萬元 | 約定取得 | 172天 | 183,180元 | 195,780元 |
| | | | (2) | | 使照日11 | | | |
| | | | (3) | | 2.12.31前 | | | |
| | | | (4) | 70萬元 | 113.05.15 | 36天 | 12,600元 | |
| 11 | 張沂凱 | B5-11F | (1) | 221萬元 | 約定取得 | 172天 | 190,060元 | 194,740元 |
| | | | (2) | | 使照日11 | | | |
| | | | (3) | | 2.12.31前 | | | |
| | | | (4) | 72萬元 | 113.06.07 | 13天 | 4,680元 | |