

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第306號

01  
02  
03 原 告 彭文賢  
04 陳永健  
05 祝開潔  
06 傅瓊瑩  
07 柳美好  
08 王依伶

09 共 同

10 訴訟代理人 王廸吾律師  
11 邱仁楹律師  
12 劉醇皓律師

13 被 告 日勝生活科技股份有限公司

14  
15 法定代理人 林榮顯  
16 訴訟代理人 魏妸瑩律師  
17 施苡丞律師  
18 李怡臻律師

19 上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國114年11月2  
20 6日言詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

- 22 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
23 二、訴訟費用由原告負擔。

24 事實及理由

25 一、原告主張：

26 (一)中華民國內政部營建於民國99年4月22日核定之「健全房屋  
27 市場方案」，以及行政院100年4月22日核定之投資興建計  
28 畫，於新北市板橋區浮洲等地陸續規劃「合宜住宅」，並於  
29 100年6月27日辦理「新北市板橋浮洲合宜住宅招生投資興建  
30 計畫」公開招標；嗣被告於同年9月30日得標並於同年11月2  
31 1日簽訂投資興建計畫契約，約定由被告規劃興建浮洲合宜

01 住宅，並提供部分住宅作為出租住宅。而原告6人均為浮洲  
02 合宜住宅日勝幸福站（下稱系爭社區）A2區之承購戶，並分  
03 別於101年8月21日至同年9月23日間，分別與被告完成選位  
04 及簽訂「板橋浮洲合宜住宅日勝幸福站房屋土地預定買賣契  
05 約」（共6份同類型契約，以下合稱系爭契約），原告各自  
06 購買之日期、戶號及買賣總價如附表一所示。又系爭社區A2  
07 區於104年2月9日經新北市政府工務局核發使用執照，依系  
08 爭契約第17.1條前段之約定，被告應於6個月內即104年8月9  
09 日前，通知原告進行交屋。

10 (二)然因被告於浮洲合宜宅興建過程中，有施工缺失、施作錯誤  
11 以致影響結構安全、工安意外等情事，於104年4月20日新北  
12 市板橋區發生震度僅4級之地震後，系爭社區A2區之地下層  
13 結構體及大樑等位置，竟發生嚴重裂損，經臺中市結構工程  
14 技師公會、臺北市結構工程工業技師公會、社團法人新北市  
15 結構工程技師公會及社團法人新北市土木技師公會鑑定結  
16 果，系爭社區A2區建物之樑、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地  
17 樑等構建之結構強度不符合相關規範標準，造成差異沉陷、  
18 補強筋不足、實際載重或施工載重大於設計載重，結構安全  
19 堪虞，須加以修復補強，且該結構安全瑕疵係可歸責於被告  
20 等事實，經臺灣高等法院111年度重上更一字15號民事判決  
21 認定。

22 (三)為修繕前述結構安全瑕疵，被告竟遲至2年半後之106年12月  
23 起，始陸續通知原告等人進行驗收及交屋，已違反系爭契約  
24 第17.1條前段應於取得使用執照6個月內通知交屋之約定，  
25 各戶遲延通知交屋日數高達8、9百餘日（見附表二），致原  
26 告受有重大損害。依系爭契約第17.1(4)條之約定，被告應  
27 按遲延日數給付原告按已繳房地價款依萬分之五單利計算之  
28 遲延利息（遲延利息計算式詳附表二）。爰依系爭契約第1  
29 7.1(4)條之約定，提起本件訴訟等情。並聲明：(一)被告應分  
30 別給付原告如附表一「請求金額」欄所載之金額，及自起訴  
31 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)被告並未給付遲延；蓋依相同背景事實之臺灣高等法院108  
04 年上易字第197號民事判決意旨及內政部之解釋，再依據系  
05 爭契約第14.1條本文約定：「本案之建築工程應在民國101  
06 年11月30日之前開工，民國107年2月28日前完成主建物、附  
07 屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」、  
08 系爭契約第17.1條約定：「乙方（即被告）應於領得使用執  
09 照六個月內，通知甲方（即原告）進行交屋。於交屋時雙方  
10 應履行下列各項義務：……(4)乙方如未於領得使用執照六  
11 個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬  
12 分之五單利計算遲延利息予甲方」，係約定被告應於107年2  
13 月28日前取得使用執照，並於107年8月31日前通知原告交  
14 屋，如被告公司逾越107年8月31日尚未通知交屋，方須負擔  
15 系爭契約第17.1條約定之遲延責任。且依據系爭契約約定，  
16 被告原應於107年2月28日前取得使用執照，而本件系爭社區  
17 A2區已於106年8月補強完工，更提早於106年11月9日取得變  
18 更使用執照，遂於107年1月6日通知原告交屋，均早於系爭  
19 契約之約定，未逾越原告締約當時之認知及預見之期限，更  
20 未造成原告之損害。又系爭契約中有關於完工期限或交屋通  
21 知期限之約定條款，本應一體適用，不應割裂職觀之，遲延  
22 利息係以系爭契約約定完工取得使用執照日後6個月起算，  
23 即使被告提前完工並取得使用執照，該期限利益亦應歸屬於  
24 被告所有。依系爭契約第14.1條及第17.1條之約定可知，原  
25 告及其他承購戶締約時所認知及預見之給付，係本案之建築  
26 工程應於101年11月30日之前開工，107年2月28日前取得使  
27 用執照，並於107年8月31日通知交屋，契約中並未給予原告  
28 於104年8月9日前入住之預見或期待權。被告雖提前完工、  
29 提前取得使用執照，然原告並未因此取得104年8月9日前入  
30 住之期待權，被告對此非即受有利益，故尚不能以被告施工  
31 期間縮短，即認該施工利益歸屬於原告。亦即只須被告於10

01 7年2月28日前取得使用執照，並於107年8月31日前通知交  
02 屋，即符合契約當事人所認知及預見之給付，該施工期間縮  
03 短之利益應歸屬於被告，被告提前完工並取得使用執照之期  
04 限利益應歸屬於被告所有，故被告根本並無遲延交屋之情  
05 事。

06 (二)縱認被告有遲延交屋之情事（被告否認之），係因不可歸責  
07 被告之事由所致之遲延，被告無須負擔遲延責任，意即104  
08 年4月間被告發現建案地下室有連續壁側連接梁產生裂縫，  
09 系爭契約或相關法令並未規定，建物發生瑕疵後，需有鑑定  
10 報告方得進行補強，更未規定修補完成後方能通知交屋，惟  
11 新北市政府工務局及營建署卻禁止被告修補及交屋，並要求  
12 須送請鑑定，被告本已委託臺灣省土木技師公會進行鑑定，  
13 然營建署及承購戶對於鑑定事項均有不同意見，經各方協調  
14 後，決定由承購戶所成立之自救會推舉二家鑑定單位即臺北  
15 市結構工程工業技師公會、臺中市結構工程技師公會，連同  
16 營建署洽請新北市政府指定之二家鑑定單位：新北市土木技  
17 師公會、新北市結構工程技師公會，就結構安全性、裂損原  
18 因分別進行鑑定，直至104年9月18日方完成所有區域之鑑定  
19 報告。後新北市政府工務局又另送台大地震中心進行結構設  
20 計補強審查及外審程序，營建署最終於106年8月14日發函同  
21 意系爭社區A2區竣工，並請被告依建管程序申請變更使用執  
22 照暨室內裝修等事宜，被告於106年8月22日即申請變更使用  
23 執照掛件，惟至106年11月9日方取得變更使用執照，該期間  
24 之行政流程之遲延均屬不可歸責於被告。

25 (三)又被告縱使有遲延通知交屋（被告否認之），係因兩造間簽  
26 訂系爭契約，成立法律關係後，建物於104年4月20日因地震  
27 發生非被告可預見之樑裂事件，且樑裂事件發生後，所需進  
28 行之結構設計變更，並非一般預售屋發生瑕疵之情事，已逾  
29 越客觀情事之常態發展及雙方當事人訂約時所認知之基礎環  
30 境，顯難有預見之可能，致有「情事變更」。被告係為保障  
31 承購戶之權益並遵循營建署主導之協調會議結論，於結構安

01 全鑑定改善完成前，停止通知承購戶辦理複驗及交屋事宜，  
02 被告除給予2樓以上住戶解除契約之選擇外，並補貼已支付  
03 銀行貸款之承購戶貸款利息，並且已依台大地震中心之審查  
04 意見完成修補，本諸誠信原則所具有規整契約效果之機能，  
05 自應許被告依「情事變更」原則請求調整系爭契約之效果，  
06 免除被告支付遲延利息之責，而不受系爭契約原訂條款之拘  
07 束。

08 (四)縱認原告得依系爭契約第17.1條約定請求被告給付遲延違約  
09 金（被告否認之），惟被告並無遲延通知交屋之情事，對於  
10 原告並未造成任何遲延損害，況被告已交付原告所承購之房  
11 屋，已完全履行給付義務，依民法第251條、第252條之規  
12 定，自應比照原告因此所受之利益，減少違約金之數額。又  
13 本件遲延利息為損害賠償約定性違約金，原告就遲延利息自  
14 不得另行請求再加計利息等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告  
15 之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請  
16 准宣告免假執行。

### 17 三、本院之判斷：

18 (一)查中華民國內政部營建於99年4月22日核定之「健全房屋市  
19 場方案」，以及行政院100年4月22日核定之投資興建計畫，  
20 於新北市板橋區浮洲等地陸續規劃「合宜住宅」，並於100  
21 年6月27日辦理「新北市板橋浮洲合宜住宅招生投資興建計  
22 畫」公開招標；嗣被告於同年9月30日得標並於同年11月21  
23 日簽訂投資興建計畫契約，約定由被告規劃興建浮洲合宜住  
24 宅，並提供部分住宅作為出租住宅。而原告6人均為系爭社  
25 區A2區之承購戶，並分別於101年8月21日至同年9月23日  
26 間，分別與被告完成選位及簽訂系爭契約（共6份同類型契  
27 約），原告各自購買之日期、戶號及買賣總價如附表一所  
28 示。系爭社區A2區於104年2月9日經新北市政府工務局核發  
29 使用執照。被告係於如附表二所示「實際通知交屋日期」向  
30 原告通知交屋。臺灣高等法院108年度上易字第197號案件與  
31 本件為同建案同區域（系爭社區A2區）且為同類型契約等

01 情，為兩造所不爭執（見本院卷第374頁、第444至445頁、  
02 第553至557頁），並有都市更新入口網網頁資料、公開資訊  
03 觀測站公告、兩造簽署之房屋土地預定買賣契約書、交屋通  
04 知單、交屋證明書、客戶繳款紀錄表、匯款（貸款）證明、  
05 貸款查詢單、繳款單據、新北市政府工務局使用執照等證據  
06 在卷可稽（見本院卷第33至213頁、第219頁），該部分事  
07 實，應堪認定。

08 (二)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
09 辭句，民法第98條定有明文。次按探求契約當事人之真意，  
10 應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價  
11 值等作全盤之觀察（最高法院86年度台上字第3873號民事裁  
12 判意旨參照）。

13 (三)原告主張被告遲誤系爭契約之通知交屋期限故依系爭契約第  
14 17.1(4)條之約定請求被告給付上開遲延利息，惟被告否認  
15 有遲誤系爭契約之通知交屋期限，前詞置辯。經查：

16 1.系爭契約第14.1條本文約定：「本案之建築工程應在民國10  
17 1年11月30日之前開工，民國107年2月28日前完成主建物、  
18 附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執  
19 照。」、系爭契約第17.1條約定：「乙方（即被告）應於領  
20 得使用執照六個月內，通知甲方（即原告）進行交屋。於交  
21 屋時雙方應履行下列各項義務：……(4)乙方如未於領得使  
22 用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地  
23 價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方」，有系爭契約在  
24 卷可參（見本院卷第37至213頁）。

25 2.又觀之系爭契約列有附件14「新北市板橋浮洲合宜住宅招商  
26 投資興建計畫之土地標售案」契約書（即被告與內政部營建  
27 署所簽負責興建系爭社區之招商契約）部分條文節錄（見本  
28 院卷第63頁），且節錄內容應包含被告與內政部營建署間招  
29 商契約第11-1.2條約定：「乙方（被告）於取得建造執照  
30 後，得公開銷售所興建之合宜住宅。乙方得採預售或成屋出  
31 售，並分別參照內政部『預售屋買賣契約書範本』或『成屋

01 買賣契約書範本』，擬定買賣契約書，經甲方（營建署）核  
02 定後，始得作為與承購人簽訂之買賣契約書。」，有臺灣高  
03 等法院108年度上易字第197號判決書在卷可參（見本院卷第  
04 446-3頁），可知被告興建銷售系爭社區，係採「預售屋」  
05 方式，故擬定系爭契約時，參照「預售屋買賣契約書範本」  
06 及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」而定，  
07 參照卷附「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」  
08 （見本院卷第501至506頁），相互對照系爭契約第14條、第  
09 17條及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第  
10 12點、第15點，可知系爭契約就開工及取得使照期限（第14  
11 條）及通知交屋期限（第17條）等約定，實係參照「預售屋  
12 買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12點、第15點規  
13 定而訂，此部分約定既係參照「預售屋買賣定型化契約應記  
14 載及不得記載事項」前開規定，則「預售屋買賣定型化契約  
15 應記載及不得記載事項」第15點第1款第4目就通知交屋之遲  
16 延利息，究以何時點起算遲延責任，自可探究主管行政機關  
17 內政部依消費者保護法（下稱消保法）第17條第1項擬訂定  
18 型化契約、應記載及不得記載事項就此節之制訂意旨，以究  
19 明被告身為企業經營者據以與消費者之原告就此部分之締約  
20 意思。

21 3.查內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」  
22 第12點、第15點規定之適用爭議，內政部前於108年1月9日  
23 以內授中辦地字第1080260014號函覆另案法院所詢：「預售  
24 屋買賣契約約定應於108年1月1日領得使用執照，而預售屋  
25 之出賣人提前於107年1月1日即領得使用執照，惟因進行修  
26 繕作業而於108年2月1日始通知交屋。於此情形，出賣人通  
27 知交屋之期限究係於107年7月1日前（即實際領得使用執照  
28 六個月），從而買受人得依預售屋買賣定型化契約應記載事  
29 項第15點第1款第4目之約定請求遲延利息；抑或是只要於10  
30 8年7月1日前通知交屋（即契約約定應領得使用執照日），  
31 即不構成通知交屋之逾期，買受人不得請求遲延利息？為兼

01 顧企業經營者與消費者權益，以減少預售屋買賣糾紛，本部  
02 依據消費者保護法第17條第1項規定，公告『預售屋買賣定  
03 型化契約應記載及不得記載事項』，作為企業經營者與消費  
04 者訂定契約之準據。其中應記載事項第12點（開工及取得使  
05 用執照期限）、第15點（通知交屋期限）第1款第4目分別規  
06 定，預售屋買賣契約應明確記載建築工程開工及完工取得使  
07 用執照日期。又賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方  
08 進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲  
09 延利息予買方，其遲延利息係以第12點記載完工取得使用執  
10 照日後6個月起算至通知買方交屋日止。」等語，且內政部  
11 於同月16日再就同問題，以內授中辦地字第1080260021號函  
12 覆原法院另案所詢：「…賣方倘未依第12點第1款約定之取  
13 得使用執照6個月內通知買方進行交屋，其遲延利息之計  
14 算，係以第12點記載完工取得使用執照後6個月起算至通知  
15 買方交屋日止。是以，倘預售屋買賣契約經約定於108年1月  
16 1日完工領得使用執照，賣方於108年7月1日前通知買方交屋  
17 者，即不構成通知交屋之逾期，買方自不得請求遲延利息」  
18 等語，有臺灣高等法院108年度上易字第197號判決在卷可參  
19 （見本院卷第446-4至446-5頁），可知內政部兼衡企業經營  
20 者、消費者權益，就預售屋買賣兼具承攬、買賣契約之性  
21 質，要求預售屋定型化契約中，賣方應於締約時明確說明自  
22 身最遲開工日期、最遲完工取得使照時點，以釐清賣方就承  
23 攬部分開工、取得使照最遲時點之相關義務，且依此規範意  
24 旨，堪論賣方之取得使照義務，當自逾雙方前開約定時點  
25 後，始負遲延責任，則上揭第15點第1款第4目規定賣方遲延  
26 通知買方交屋之時點，亦當以第12點前段約定最遲應完工取  
27 得使照時點起算

28 4.另徵以原告（預售屋買方）在締結系爭契約時，係以系爭契  
29 約第14條14.1「本案之建築工程應在101年11月30日之前開  
30 工，107年2月28日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所  
31 定之必要設施，並取得使用執照」約定，「期待且預見」被

01 告（賣方）於107年2月28日完成工程且取得使用執照，則被  
02 告完工、取得使照義務，亦當以前開時點為斷，被告逾前開  
03 約定時點，始負遲延責任，縱被告實際上提前完工取得使  
04 照，亦難影響此節遲延責任起算時點之認定，原告亦不得以  
05 被告提前完工取得使照時點，逕指此部分之遲延責任應提早  
06 起算。至原告所提新聞資料、鑑定報告等事證，亦不足以推  
07 翻本院對系爭條文解釋之認定，併予敘明。

08 5.綜上所述，以系爭契約整體觀之（結合系爭契約第14.1條及  
09 系爭契約第17.1條），被告完工取得使用執照義務之期限，  
10 係至107年2月28日屆至，自斯時起算6個月內之被告通知交  
11 屋義務之期限至107年8月28日，逾期未通知交付，應自107  
12 年8月29日起始負遲延責任，被告分別於如附表二所示日期  
13 通知原告交屋，未逾前開時點，堪認應合於系爭契約之約定  
14 期限，自不負遲延責任，則原告主張被告未遵守系爭契約之  
15 通知交屋期限而以系爭契約第17.1(4)條之約定請求被告給  
16 付上開遲延利息，為無理由，應予駁回。

17 四、綜上，原告依系爭契約第17.1(4)條之約定請求被告應分別  
18 給付原告如附表一「請求金額」欄所載之金額，及自起訴狀  
19 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，  
20 為無理由，不應准許。原告假執行之聲請，因訴之駁回而失  
21 所附麗，應併予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審  
23 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

24 六、據上論結，本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，  
25 判決如主文。

26 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日  
27 民事第四庭 法 官 胡修辰

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
30 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 2 月 23 日

01

02 附表一：

03

編號	姓名	戶別	應通知交屋日期	實際通知交屋日期	遲延日數	已繳房地價款	請求金額 (即遲延利息金額)
1	彭文賢	D03戶12樓	104年8月9日	107年2月27日	933日	7,322,000元	3,415,713元
2	陳永健	A05戶3樓	104年8月9日	107年2月2日	908日	9,014,000元	4,092,356元
3	祝開潔	C06戶14樓	104年8月9日	106年12月11日	855日	4,026,000元	1,721,115元
4	傅瓊瑩	F06戶12樓	104年8月9日	107年1月30日	905日	4,054,000元	1,834,435元
5	柳美好	C06戶8樓	104年8月9日	106年12月11日	855日	5,344,000元	2,284,560元
6	王依伶	B05戶9樓	104年8月9日	107年3月31日	965日	7,323,000元	3,533,348元

04 附表二：

05

編號	姓名(戶別)	應通知交屋日期	實際通知交屋日期	遲延通知日數(A)	已繳房地價款 (至實際通知交屋日) (B)	遲延利息合計金額 計算式： $(B) \times (A) \times \text{萬分之} 5$ (元以下4捨5入)	證據
1	彭文賢 (D03戶12樓)  簽約日：101/09/23 買賣總價：770萬9095元 實際交屋日：107/04/13	104/08/09	107/02/27	933日	732萬2000元	341萬5713元	原證2-1 原證2-2 原證2-3 原證2-4
2	陳永健 (A05戶3樓)  簽約日：101/09/23 買賣總價：949萬0795元 實際交屋日：107/02/23	104/08/09	107/02/02	908日	901萬4000元	409萬2356元	原證3-1 原證3-2 原證3-3 原證3-4
3	祝開潔 (C06戶14樓)  簽約日：101/09/10 買賣總價：424萬9768元 實際交屋日：106/12/28	104/08/09	106/12/11	855日	402萬6000元	172萬1115元	原證4-1 原證4-2 原證4-3 原證4-4
4	傅瓊瑩 (F06戶12樓)  簽約日：101/08/21 買賣總價：427萬3308元	104/08/09	107/01/30	905日	405萬4000元	183萬4435元	原證5-1 原證5-2 原證5-3 原證5-4

(續上頁)

01

	實際交屋日：107/02/02						
5	柳美好 (C06戶8樓) 簽約日：101/09/05 買賣總價：563萬3308元 實際交屋日：107/01/05	104/08/09	106/12/11	855日	534萬4000元	228萬4560元	原證6-1 原證6-2 原證6-3 原證6-4
6	王依伶 (B05戶9樓) 簽約日：101/09/11 買賣總價：771萬1045元 實際交屋日：107/04/03	104/08/09	107/03/31	965日	732萬3000元	353萬3348元	原證7-1 原證7-2 原證7-3 原證7-4