

01 宣 示 判 決 筆 錄

113年度板簡字第1958號

02
03 原 告 洪雅新
04 被 告 昇樺建設股份有限公司

05 0000000000000000
06 法定代理人 谷念勝

07 0000000000000000
08 訴訟代理人 江如蓉律師
09 葉立琦律師

10 上列當事人間114年度板簡字第1958號請求減少價金事件於中華
11 民國114年7月15日辯論終結，於中華民國114年8月19日下午4時3
12 0分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

13 法 官 李崇豪
14 法院書記官 葉子榕
15 通 譯 黃文彥

16 朗讀案由到場當事人：均未到

17 法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下
18 ：

19 主 文

20 被告應給付原告新臺幣壹萬零參拾陸元，及自民國一百一十三年
21 五月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

22 原告其餘之訴駁回。

23 訴訟費用由被告負擔百分之二，餘由原告負擔。

24 本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣壹萬零參拾陸元為原告
25 預供擔保後，得免為假執行。

26 原告其餘假執行之聲請駁回。

27 事 實 及 理 由

28 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
29 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
30 條第1項第3款定有明文。本件原告聲明原為：被告應給付原
31 告新臺幣（下同）467,576元，及自起訴狀繕本送達翌日起

01 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。嗣於民國（下
02 同）113年11月20日提出民事準備書一狀，並變更訴之聲明
03 ；被告應給付原告新臺幣（下同）464,636元，及自起訴狀
04 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，
05 經核係減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准
06 許。

07 二、原告主張：

08 (一)被告（下稱賣方）違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得
09 記載事項18-3條有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負
10 擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。賣
11 方於112年9月19通知於112年10月10交屋（該日係雙方唯一合
12 意交屋日），但要求於112年9月29日買方貸款銀行先行撥
13 款。原告（下稱買方）依據預售屋買賣定型化契約應記載及
14 不得記載事項18-3條，要求被告返還利息被拒絕。因此要求
15 返還9月28~10月9日期間貸款利息，總計新臺幣（下同）
16 10,036元。

17 (二)又被告違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項12
18 -2條賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一
19 日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予原告。
20 被告對於延遲交屋之情事僅以一句缺工缺料帶過，預告延後
21 的交屋日一再食言，實際交屋日與當初的預計交屋日已經延
22 遲了將近一年。依據預售屋買賣定型化契約應記載及不得記
23 載事項12-2條，已繳的房屋土地價款共計411萬元，買方要
24 求賣方返還28日的遲延利息共計54,600元，賣方於2019年銷
25 售時，說明預計交屋日為2022年底，實際交屋日一延再延，
26 並於112年4月17要求買方繳交申請使照期款，但遲於112年5
27 月12日才掛件，最終於112年7月28日才取得使用執照，因此
28 買方主張依照本建案買賣契約第十條本預售屋應在民國112
29 年6月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之必
30 要設施，並取得使用執照。根據預售屋買賣定型化契約應記
31 載及不得記載事項12-2條，原告使用執照核發前已繳的房屋

01 土地價款390萬元，每逾一日應按已繳房地價款按萬分之五
02 單利計算遲延利息。原告要求被告返還112/6/30至112/7/28
03 總計28日遲延利息54,600元。

04 (三)交屋後發現左側玄關尺寸短少5公分(誤差超過12%)廚房寬度
05 尺寸短少7公分(誤差超過4%)，依據新北市建築管理規則第2
06 3條第4項竣工建築物與核定建築圖樣之容許誤差標準依下列
07 各款之規定。其他部分尺寸誤差在百分之二以下，未逾十公
08 分者。兩項均超過容許誤差2%賣方未依圖面施工影響買方權
09 益，且涉及廣告不實(代銷廣告客廳面寬3.4米)，已影響實
10 際空間利用效率(深度不足，無法放置標準鞋櫃;廚房空間迴
11 旋空間不足，無法設置吊櫃收納)。另依據賣方提供之平面
12 圖，(1).玄關左右側寬各40公分實際交屋進門左手邊僅有35
13 公分，客廳整體長度由平面圖標示的327.5公分，減少至320
14 公分(現場實際量測)(2).廚房寬度依據平面圖標示為157.5
15 公分，交屋後實際量測僅有150公分。原告依據民法第354
16 條，主張賣方應負物之瑕疵擔保責任，買方要求減少價金40
17 萬元。

18 (四)為此爰依系爭契約之約定及瑕疵擔保減少價金之法律關係提
19 起本訴，求為判決：被告應給付原告464,636元，及自起訴
20 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
21 息。

22 (五)對被告抗辯之陳述：

23 1.被告於112/9/21用Line提出9/29切結交屋，並要求於9/28
24 撥付銀行貸款，另當時有修繕項目未完成，卻要求於求切
25 結交屋當日繳納交屋保留款21萬，(被告在112/10/4才通
26 知原告大門還需要修繕上漆，被告已違反預售屋買賣定型
27 化契約應記載及不得記載事項事項十五、第一點之二規定
28 及事項十三、第二點之規定，十五、通知交屋及期限、第
29 一點之二:賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於
30 交屋前完成修繕。十三、驗收、第二點:雙方驗收時，賣
31 方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單

01 上，由賣方限期完成修繕買方並有權於自備款部分保留房
02 地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複
03 驗合格後支付。基於上述被告不符合契約規定之理由，原
04 告於電話中明確拒絕切結交屋，並與被告另行約定10/10
05 (雙方唯一合意日期)，依照預售屋買賣定型化契約應記載
06 及不得記載事項十五、第二點規定完成所有交屋流
07 程，被告亦表示，因公司內部流程需要作業時間，僅能於
08 10/10完成房屋及文件點交。十五、通知交屋期限、第二
09 點:賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權
10 狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使
11 用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)
12 或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給
13 遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

14 2.原告在撥款前已向被告提出延後銀行撥放貸款之要求，然
15 被告仍堅持於9/28撥款，原告依據預售屋買賣定型化契約
16 應記載及不得記載事項十九，因無重大瑕疵，不得拒絕銀
17 行撥款予被告，係善盡買方義務然按契約，原告仍有權利
18 要求被告按預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
19 十八(三)規定，要求被告返還期間利息。十八、貸款約定
20 (三);但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方

21 3.原告要求被告返還利息被拒後，被告甚至用Line提供原告
22 不實資訊，曲解法規定義，表示依照預售屋買賣定型化契
23 約應記載及不得記載事項十八(三)規定，賣方不需返還交
24 屋日前之貸款利息，有惡意誤導消費者之嫌。經求證新北
25 市消保官鍾佳儒，新北市地政局梁小姐，兩位皆表示被告
26 應依約返還交屋日前貸款利息。依照契約，原告並無配合
27 切結交屋之義務被告要求原告9/29切結交屋，已先行違反
28 預售屋買賣定型化契約，被告辯稱原告應按民法負延遲責
29 任，應無理由。故原告仍主張被告須返還9/28~10/10期間
30 利息。

31 4.新北市工務局在109/4/7函令建造執造期限自動增加2年，

01 惟這並不表示使用執造申請期限也可跟隨延期。依據內政
02 部說明，逕以建照展期作為順延完工事由，建商這種作法
03 已違反預售屋買賣定型化契約規定，最高可處新臺幣150
04 萬元罰鍰，並得按次處罰。被告擅自以建造執造自動展延
05 之行政命令作為使用執造申請期限延期之理由，已違反契
06 約規定。新冠肺炎並不屬於天災人禍。被告於僅提出四位
07 員工因2022年確診新冠肺炎接受隔離之證明，其中一位周
08 世雲，應為財務主管，並非為工地現場工作人員。再者，
09 112年年起即無隔離案例，被告於112年年1月預告第二季
10 末至第三季交屋被告再於3/1即回覆一個月內申請使用執
11 照3/21被告發出交屋進度說明，預告4月中申請使照、8~9
12 月驗屋交屋；被告又推遲至4/17才通知繳交使照款，實際
13 卻延遲至5/12才完成掛照申請。依此判斷被告辯稱2022年
14 因四位員工確診隔離導致缺工，並不足作為112年年延遲
15 申請使用執照之理由。

16 5.被告答辯中提及，使用執造申請時間過長係因，起造人新
17 光銀於6/29選任新董事長，因董事長異動新北市工務局就
18 此須請起造人用印補件。原告主張新光銀行係被告逕行選
19 擇之信託銀行，被告原定3月申請使用執照，因自行作業
20 因素，遲至5/12才完成掛造，申請期間適逢新光銀行之人
21 事變更，並非天災人禍，產生之作業或延遲成本，應由被
22 告向起造人求償，以此轉嫁原告負擔，。被告於112/5/22
23 發函已購戶說明交屋延期之理由，其中提到的每一個時間
24 點皆逾期，這對於在外租屋的原告著實造成不便及額外的
25 成本。此外，被告在函文中說明”在考量工程品質及工程
26 時間之下，決定以工程品質優先原告認為這並非客觀事
27 實，舉例說明如下(1).室內隔間未依平面圖施工，(2).交
28 屋未滿一年，頂樓防水層已脫落，(3).原告以制震宅為銷
29 售特色，交屋未滿一年即發生逃生梯及地下室停車場已多
30 處漏水、滲水現象，原告歸咎於地震所致(4).有缺失的公
31 設至今仍未修繕完成，更遑論點交，被告所稱顧及施工品

01 質造成的交屋延遲，以此拒絕給付延遲利息，應無理由。
02 5. 依據預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項12-2
03 條，原告使用執照核發前已繳的房屋土地價款修正為新台幣
04 幣390萬元，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利
05 計算遲延利息予買方，故原告要求被告返還，112/6/30至
06 112/7/28總計28日的遲延利息，共計54,600元。

07 6. 被告主張隔間平面圖尺寸僅供參考，因未來牆面還影粉刷
08 問題，最終依實際現場為主，已違反預售屋買賣定型化契
09 約應記載及不得記載事項二二、賣方對廣告之義：賣方應
10 確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載
11 之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契
12 約之一部分。再者，交屋後原告實際丈量，幾乎每一個室
13 內隔間皆存在尺寸差異，（多數差距1~3公分，在誤差容許
14 範圍內且可歸咎粉刷誤差），然而玄關右側僅有35公分，
15 較平面圖尺寸短少5公分、廚房寬度短少7公分，差距過
16 大，歸咎於粉刷誤差，並無理由。依照被告提供之平面
17 圖，大門左右兩側玄關寬度各為40公分，原告於交屋後實
18 際丈量，玄關右側僅35公分，被告於答辯中說明"右側玄
19 關尺寸差異係因大門安裝未置中所致，上述與事實不符。
20 若為事實(1). 原告交屋提出瑕疵疑義後，被告為何不做修
21 繕回應?(2). 實際丈量左側玄關寬度僅41~42公分左右，即
22 使大門置中，左右玄關寬度仍短少。因此無論係泥作、砌
23 牆或粉刷導致右側玄關減少5公分，明顯超過可接受之誤
24 差範圍。2. 被告於答辯狀指出按新北市政府建築物竣工查
25 驗注意事項第四點(三)：「室內隔間：應按圖隔間完成」，
26 此規定若如被告所述為新北市政府查驗重要項目，原告為
27 竣工查驗及使用執照申請人，故請提出查驗證明或發函新
28 北市政府提出相關查驗文件佐證，原告於交屋前即依被告
29 提供之平面圖，依照個人及家人需求諮詢專業設計師空間
30 規劃。若被告按圖面施工，玄關右側寬度達40公分，即可
31 安裝標準鞋櫃、旋轉鞋櫃；廚房寬度若為157公分，即可在

01 不影響動線下，安裝15公分深度的吊櫃，上述都是經由室
02 內設計師專業評估後的結果。然而被告施作右側玄關僅有
03 35公分，放置鞋子及超出櫃體，僅能放棄玄關鞋櫃設置，
04 嚴重影響原告空間使用效率。廚房寬度減少7公分，無法
05 施做牆面吊櫃亦嚴重影響收納，綜上所述，被告未依平面
06 圖標示之尺寸施工，且實際差異右側玄關尺寸誤差超過1
07 2%，廚房寬度尺寸誤差超過4%，已嚴重影響原告室內使用
08 之效用，且超過新北市建築管理規則第23條第4項之容許
09 誤差2%，故仍主張依據民法第354條，被告應負瑕疵擔保
10 之責，減少價金40萬元。

11 7.原告與被告於112年7月29日(一驗)、9月14日(二驗)、9月
12 24日(三驗)總供約定三次驗屋。其中一驗所列式的修繕項
13 目，並未能在二驗全部完成修繕，部分項目遲至三驗才完
14 成。此外，所有修繕項目都是必須經雙方現場檢驗及確
15 認，並完成簽署被告提供的客戶驗收表，才算驗收完成。
16 基於上述理由，原告於9月21日、實際三驗前，確實無法
17 確認修繕是否完成。再者，被告未能於112年9月29日依約
18 完成交屋所有手續，因此原告於9月21日並無義務配合被
19 告切結交屋(9月29日)之要求。2.原告與被告應履行預售
20 屋定型化契約應記載及不得記載事項所有規定。如準備書
21 (一)、(二)狀、第一項所述，被告僅一味認定原告遵守條
22 約為應當，卻拒絕履行相關義務。被告逕行要求銀行提早
23 撥款，卻不願依約返完正式交屋前之貸款利息，已侵蝕消
24 費者權益，違反公平交易。

25 8.新冠肺炎並不屬於天災人禍，亦非不可抗因素。被告於僅
26 提出2022年四名員工確診隔離之證明，且其中一名並非為
27 工地現場人員。依據內政部說明，逕以建照展期作為順延
28 完工事由，建商這種作法已違反預售屋買賣定型化契約規
29 定，被告申請使照主要延遲時點發生於112年年上半年，
30 當時已解除新冠疫情確診隔離政策，詳如準備書(一)狀、
31 第二項第3點所述，新光金控係於112年6月29日發布重大

01 訊息，宣布新光銀行新任董事長為賴進淵。基於上市公司
02 公開訊息之前，不得對外公布任何消息，以確保資訊之正
03 確性及普及性。由此可知新北市工務局不可能在6月29日
04 前要求被告重新補件用印(變更起造人)。如準備書(二)
05 狀、第二項第2點所述，截至112/6/28，被告應有查驗缺
06 失待補正，致使新北市工務局尚未核發使用執照。因此被
07 告將審查遲延的28天期間(112/7/1~112/7/28)，歸咎於變
08 更起造人資料作業所致。

09 9.被告所提供之證據被證20號，並無法證明室內平面空間按
10 隔間平面圖施作，詳如準備書(二)狀、第三項第2點，且
11 誤差明顯超過超過"粉刷厚度誤差"，詳述參準備書
12 (一)、(二)狀第三項，被告違反契約，未依圖面施工，已
13 嚴重影響原告室內使用之效用，且超過新北市建築管理規
14 則第23條第4款之容許誤差2%，故仍主張依據民法第354
15 條，被告應負瑕疵擔保之責，減少價金40萬元等語。

16 三、被告則辯以：

17 (一)兩造於108年11月5日簽訂系爭房地之預售屋買賣契約房地合
18 計總價為2,030萬元(下稱系爭契約)，房屋建造過程歷經
19 新冠肺炎疫情，營造業缺工缺料情形嚴重，造成工程進度大
20 幅延遲，被告於112年5月22日發文予系爭建案之已購客戶，
21 除表明新北市政府對於105年6月1日至109年4月15日止，已
22 取得建造執照或雜項執照之建築期限，可自動增加2年，亦
23 說明被告已盡全力克服疫情、原物料上漲、缺工等各種困
24 難，並已進入請領使用執照之程序，系爭建案嗣於112年7月
25 28日始取得使用執照，被告有於112年9月22日以客服LINE通
26 知所有客戶產權移轉及交屋流程，並說明驗屋修繕不影響產
27 權移轉程序，亦有於9月21日以LINE告知原告後續辦理交
28 屋、銀行撥款、產權移轉登記等流程，預計於9月29日辦理
29 切結交屋，惟因原告時間無法配合，故雙方改約同年10月10
30 日辦理交屋，系爭房地於112年9月25日完成產權移轉登記，
31 並配合原告時程於同年10月10日交付房屋，原告並於交屋結

01 算明細表上簽名確認。

02 (二)原告主張應返還9月28日至10月9日期間貸款利息部分：

03 1.按預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項十八、貸
04 款約定(三)規定「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買
05 方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買
06 方。」次按兩造系爭買賣契約第八條第十四項亦約定：

07 「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。」經
08 查，被告係於112年9月21日即以LINE通知原告後續辦理交
09 屋、銀行撥款、產權移轉登記等流程而銀行係112年9月28
10 日撥款，交屋則是通知於9月29日辦理，但因原告無法配
11 合辦理，因此才改為112年10月10日辦理交屋，原告自應
12 依民法第234條規定自負遲延責任，兩造於9月27日以LINE
13 溝通時，原告亦回覆：「...也如合約所載，因為房子無重
14 大瑕疵，所以我不會拒絕9/28的銀行的撥款照會」、「所
15 有交屋流程就依據定型化契約10/10一併辦理」。據此，
16 不論依據定型化契約或系爭買賣契約，均足證實核撥貸款
17 後之利息，應由原告負擔，原告主張返還利息並無理由。

18 2.被告係依據系爭買賣契約第八條及附件四「房屋價款分期
19 繳付表」中產權移轉款(金融貸款)請求原告給付款項，而
20 原告係以銀行貸款支付該期款項，並於112年9月28日撥
21 款。按系爭契約第八條第十四項約定，金融機構核撥貸款
22 後之利息，本應由買方即原告負擔，更何況通知交屋日
23 後，係因原告無法配合辦理，因此才改為112年10月10日
24 辦理交屋，再查，按系爭買賣契約第十二條第三項之約
25 定：「前項驗收單所載事項經賣方完成修繕後，賣方需通
26 知買方複驗，買方不得再以發現其他瑕疵為由拒絕辦理交
27 屋...」。兩造就系爭房屋之驗收係於112年7月29日辦理
28 初驗，並將修繕項目記載於「客戶驗屋登記表」，如該登
29 記表左側1至4點(黑字)。被告依照初驗項目完成修繕後，
30 再於同年112年9月14日覆驗，並就覆驗後仍須修繕事項記
31 載如該登記表右側1至5點(藍字)。被告完成覆驗項目修繕

01 後再於112年9月24日進行三驗，原告又提出「玄關門烤漆
02 美容』之反應事項。原告所稱尚未完成修繕項目，實為原
03 告於「三驗』時再提出之其他修繕項目。而上述修繕項目
04 均非「無法達到應有居住功能之重大瑕疵」，按系爭買賣
05 契約第十五條第五項約定，不得作為拒絕交屋之理由。3.
06 綜上所述，被告於112年9月21日通知擬於9月29日交屋
07 時，按照雙方房屋驗收之程度，原告理應可以辦理交屋，
08 原告於9月27日亦以LINE(參被告答辯狀證7號)回覆：「...
09 也如合約所載，因為房子無重大瑕疵，所以我不會拒絕9/
10 28的銀行的撥款照會」、「所有交屋流程就依據定型化契
11 約10/10一併辦理」。據此，不論依據定型化契約或系爭
12 買賣契約，均足證實核撥貸款後之利息，應由原告負擔，
13 原告主張返還利息並無理由。

14 (三)原告主張被告延遲取得使用執照部分：

15 1.被告遲延取得使用執照，屬兩造買賣契約第十條第一項第
16 三款所約定非被告能力所能抗拒之情事，並不可歸責於被
17 告，原告請求給付遲延取得使用執照之違約金，並無理
18 由：(1)按兩造買賣契約第十條第一項第三款約定：「...如
19 有下列情形之一或因該情形致不能如期完工時，賣方對於
20 其遲延或影響期間，則不負遲延竣工之責：(三)如因政府
21 之限制或政府機關查案、審查使用執照、法令變更(含行
22 政解釋)或因天災、地變、人禍、戰亂、罷工、抗爭、鄰
23 房建損、缺工缺料或其他非賣方能力所能抗拒之情事發生
24 時，至賣方不能施工者，其停工期間或影響期間」。據
25 此，被告就天災、缺工缺料、政府機關審查使用執照等影
26 響期間，不負遲延責任。被告於111年間受到新冠肺炎疫
27 情影響，我國由中央疫情指揮中心宣布各種居家隔離、照
28 護、自主健康管理措施，系爭建案之建造深受人員染疫而
29 須隔離，導致施工進度受到影響，此有111年間中央疫情
30 指揮中心發布新聞稿、工地現場相關人員隔離通知書四份
31 可資證明，且疫情期間管制情形，應屬於已顯著之事實。

01 被告112年5月22日函文所檢附之新北市政府工務局函文，
02 亦可證實系爭建案建築期間，深受疫情、缺工缺料等不可
03 抗力因素之影響，新北市政府工務局始會同意建造執照之
04 期限可自動增加。被告為完成系爭建案亦投注相當資源全
05 力趕工，始得於112年7月28日取得使用執照，該遲延實屬
06 不可抗力之影響而不可歸責於被告，再查，被告系爭建案
07 於112年4月10日竣工並於112年5月12日向新北市政府工務
08 局掛件請領使用執照，按新北市政府核發使用執照標準作
09 業流程圖，應可於28天內取得使用執照。然因系爭建案之
10 起造人登記於臺灣新光商業銀行股份有限公司(下稱新光
11 銀行)名下，而新光銀行之控股公司於112年6月9日進行董
12 事選舉，而新光銀行受此影響於同年6月21日改派新任董
13 事，再於6月29日選任新任董事長。新北市政府工務局就
14 此情形要求被告因應新光銀行董事長異動，就已經掛件之
15 使用執照申請書重新請新光銀行用印補件，因此遲延使用
16 執照之審查期間，實不可歸責於被告，就原告請求給付遲
17 延取得使用執照之違約金或遲延利息，應無理由。按系爭
18 買賣契約第十條第一項約定：「...賣方如逾期完工，每逾
19 期壹日，賣方應按買方依本約已繳之房屋價款依單利萬分
20 之伍計算違約金予買方...」。原告於系爭買賣契約約定
21 使用執照取得日112年6月30日時，已依契約繳納之價款為
22 390萬元，並非411萬元，原告藉以計算遲延利息之已繳價
23 款有誤，併此敘明。

24 2.系爭建案之施工進度確實受到新冠肺炎疫情影響，確實屬
25 於天災等不可抗力因素所致，現場人員染疫而無法如期施
26 作，被告等投注更多資源全力趕工，始得於112年4月10日
27 竣工，次查，被告被證9號隔離通知書中之周世雲為系爭
28 建案工地現場之所長，為被告公司於建案現場指揮長官；
29 蕭昱安為系爭建案現場工地主任，負責監工並與工班溝
30 通，二位均係必須在施工現場即時與工班確認施工狀況及
31 監督現場進度之重要人員，更何除被證9號所提隔離通知

01 書外，尚有其他工地人員染疫而影響施工進度，況查，除
02 新冠肺炎疫情所造成之遲延外，使用執照之審查亦因新光
03 銀行董事長異動，而使新北市工務局之審查期間遲，詳細
04 經過已如被告民事答辯狀所陳，茲不贅述。據此，按系爭
05 買賣契約第十條第一項第三款約定，遲延應不可歸責於被
06 告，原告請求遲延利息應無理由。

- 07 3.系爭建案之施工進度確實受到新冠肺炎疫情影響，現場人
08 員染疫而無法如期施作，被告亦投注更多資源全力趕工，
09 始得於112年4月10日竣工。新冠肺炎疫情屬於不可抗力因
10 素，亦為行政院公共工程委員會所認定，並發布展延工
11 期、停工處理方式之相關指引，核屬系爭買賣契約第十條
12 第一項第三款所約定非被告能力所能抗拒之情事，不可歸
13 責於被告，再查，被告早於112年5月12日即向新北市政府
14 工務局請領使用執照，使用執照之審查因新光銀行董事長
15 於112年6月9日進行董事選舉、6月21日改派新任董事等異
16 動，而使新北市工務局依此情形要求重新用印補件，此審
17 查期間之遲延，按系爭買賣契約第十條第一項第三款約定
18 「審查使用執照」被告不負遲延責任，故遲延歸責於被
19 告，原告請求遲延利息應無理由。

20 (四)就原告主張被告未依圖面施工部分：

- 21 1.原告所提附件三隔間尺寸參考圖，係被告於預售階段為了
22 有客變需求之客戶，提供作為隔間尺寸參考。惟因當時為
23 預售階段，故被告提供隔間尺寸時，即在圖紙表明「尺寸
24 僅供參考，因未來牆面還有粉刷厚問題，最終依實際現場
25 完成尺寸為主」，原告所稱玄關右側牆面尺寸短少，係因
26 玄關門為配合現場施作情形，並非安裝於置中位置，且牆
27 面於磚砌後，會以泥作打底1-2公分再刷油漆，故整體尺
28 寸雖與所提供參考之尺寸有所誤差，但被告實際交屋之牆
29 面尺寸並無短少，亦符合新北市建築管理規則第23條第4
30 款規定：「竣工建築物與核定建築圖樣之容許誤差標準依
31 下列各款之規定：四、其他部分尺寸誤差在百分之二以

01 下，未逾十公分者」，並無損及原告權益，原告亦於交屋
02 時簽署交屋結算明細表確認無誤，再按證5號之系爭房地
03 所有權狀記載，其登記面積亦與兩造間預售屋買賣契約相
04 符，更足證明被告給付之系爭房地符合兩造約定，並無短
05 少之情形。且按新北市政府建築物竣工查驗注意事項第四
06 點(三):「室內隔間:應按圖隔間完成」足見室內隔間亦為
07 新北市政府查驗之重要項目，系爭建案業經新北市政府於
08 112年4月10日竣工查驗完成，並於112年7月28日發給使用
09 執照，房地所有權狀登記面積亦與兩造買賣契約相符，足
10 證被告給付之系爭房地符合兩造約定，並無短少之情形，
11 未查，被告從未於系爭建案銷售廣告或圖面標示尺寸，或
12 是表示玄關右側位置可供設置鞋櫃，原告乃是自行決定於
13 玄關右側位置設置鞋櫃或在廚房空間設置吊櫃，並主張無
14 法設置標準鞋櫃或吊櫃，然從系爭建案相同戶型之使用情
15 形，並無不能設置鞋櫃之情形，其他空間之利用亦無任何
16 減損，既然被告所給付之房地面積並無短少，更無任何瑕
17 疵，原告據此主張民法第354條之瑕疵擔保請求減少價金4
18 0萬元，自不可採。

19 2.被告從未於系爭預售屋之廣告或圖面上記載尺寸，附件三
20 之隔間尺寸參考圖，係因原告於預售階段提供欲辦理客變
21 之客戶，提供作為隔間尺寸參考，故在圖紙表明「尺寸僅
22 供參考，因未來牆面還有粉刷厚度問題，最終依實際現場
23 完成尺寸為主，況且，牆面於磚砌後，會以泥作打底1-2
24 公分再刷油漆，故整體尺寸雖有誤差，但仍符合新北市建
25 築管理規則第23條第4款規定:「竣工建築物與核定建築圖
26 樣之容許誤差標準依四、其他部分尺寸誤差在百分之二以
27 下，未下列各款之規定:逾十公分者」之規定，並無損及
28 原告權益。2.再按證5號之系爭房地所有權狀記載，其登
29 記面積亦與兩造間預售屋買賣契約相符，已如被告答辯狀
30 所述。再按新北市板橋地權狀、系爭契約約定相符，足證
31 被告給付之系爭房地並無短少之情形，原告自行測量之原

01 證9號、10號顯與證20號新北市板橋地政事務所之測量成
02 果不同，應不足採，而原告主張無法設置標準鞋櫃或吊
03 櫃，顯然係因自己對於系爭房地空間設計之決定，而非基
04 於房地面積、尺寸短少所致，既然被告所給付之房地面積
05 並無短少，更無任何瑕疵各等語。

06 四、經查：

07 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文，復按民事訴訟如係由原
09 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
10 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，
11 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
12 求，最高法院72年台上字第4225號判決可資參照。復按當事
13 人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成
14 立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，
15 未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，
16 當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第
17 153條定有明文。再按當事人締結之契約一經合法、合意成
18 立，雙方均應受其拘束。另按解釋意思表示，應探求當事人
19 之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文，是
20 解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立
21 約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之
22 事實、交易上之習慣、政令上的變動等其他資料，本於經驗
23 法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目
24 的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效
25 果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截
26 取書據中一二語，任意推解或忽略相關參考因素致失其真
27 意，此為契約解釋應依循之客觀性原則。

28 (二)原告主張被告應返還利息部分：

29 原告主張系爭房屋於112年10月10日始交屋，原告於112年9
30 月29日即撥款予被告，故被告應給付原告實際交屋前之利息
31 予原告。經查被告公司於112年9月21日通知原告9月28日預

01 計通知銀行撥款、9月29日切交確認進場前須交納尾款21
02 萬、預計10月10~10月15日點交交屋包及相關費用結算（見
03 本院卷第117頁）。按有關金融機構核撥貸款後之利息，由
04 買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買
05 方。內政部預售屋買賣契約書範本第18條第3項定有明文。
06 被告固主張9月29日即約定交屋，然此未見於兩造LINE通信
07 對話紀錄，而被告公司於LINE通信對話紀錄中雖稱撥款即是
08 交屋，此為商業慣例云云，然此顯與系爭契約第15條2項之
09 賣方義務及社會通念顯有不同，被告所辯自難認可採，是依
10 前揭規定，原告於9月29日即撥款予被告，被告於10月10日始
11 交付系爭房屋，原告請求被告給付交屋日前之利息10,036元
12 自屬有據。

13 (三)原告主張被告應負遲延責任部分：

14 系爭契約第十條一項約定約定112年6月30日前應取得使用執
15 照；十條一項三款約定如有因天災、地變、人禍、戰亂、罷
16 工、抗爭等因素非賣方能力所能抗拒之情事發生時賣方不負
17 遲延之責。被告取得使用執照之時間，確有逾越系爭契約約
18 定日期情事，被告主張因新冠肺炎疫情關係而有符合順延期
19 間的事由，並提出新北市政府工務局函及隔離通知書等件為
20 證，又109年1月21日新冠肺炎於我國境內爆發(中央流行疫
21 情指揮中心該日宣布臺灣確診首例境外移入個案，乃全世界
22 首例非中國大陸籍確診個案)，109年1月24日，中央流行疫
23 情指揮中心疫情提升為二級開設，同年2月27日，因應國際
24 疫情緊急，行政院宣布中央流行疫情指揮中心提升為一級開
25 設，同年3月11日，隨著病例數量和受災國家快速增加，世
26 界衛生組織(World Health Organization，縮寫為WHO)宣布
27 這次疫情為全球「大流行」(Pandemic disease；亦即一種
28 新病原體在人群中出現；病原體可感染人，並能引起嚴重症
29 狀；病原易傳染，特別是在人與人之間傳染)，110年5月19
30 日中央流行疫情指揮中心將新冠肺炎第三級警戒範圍擴大至
31 全國，直至112年5月1日，「嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-1

01 9)」調整為第四類傳染病，中央疫情指揮中心正式解編等
02 情，為本院審判職務上已知事項。酌之系爭建案於112年7月
03 28日取得建造執照，開工日期為109年3月17日開工，依約應
04 於112年6月30日前完成主、附屬建物及必要設施(依使用執
05 照之記載，竣工日期為112年4月10日)，然該建案自開工後
06 我國即進入新冠疫情爆發期間，直至112年4月間竣工，其建
07 築期間亦經歷疫情爆發之期間甚明。而該新冠疫情事件乃是
08 全球大流行、影響全球的疾病傳染事件，甚至政府機關直接
09 以第三級警戒方式防疫，其影響層面既深且廣，已屬於不可
10 抗力事由，亦即人力所不能抗拒，任何人縱加以最嚴密之注
11 意，亦不能避免之事由。因此，被告稱未依約定期限取得使
12 用執照，係因新冠疫情影響等情，若符合節。是被告所辯，
13 為可採取。

14 (四)原告主張被告未按圖施作而有瑕疵部分：

15 原告此部分主張之依據無非是原證8之C戶隔間參考圖，(下
16 稱參考圖)惟該參考圖並非系爭契約之附件，且圖面亦載明
17 尺寸僅供參考，原告復未能舉證該參考圖為原告廣告之一部
18 分，本院自難認該參考圖為系爭契約約定之一部分，況原告
19 亦未提出鑑定報告說明請求40萬元減少價金之確切依據。原
20 告之主張，難認有據，委無可取。

21 (五)從而，原告依系爭契約之法律關係訴請被告給付10,036元，
22 及自起訴狀繕本送達翌日起，即自113年5月7日起至清償日
23 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；至
24 逾此部分之請求，為無理由，應予駁回，其餘假執行之聲
25 請，即失附麗，應併駁回。

26 五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項所為被告
27 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權
28 宣告假執行。

29 六、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
30 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，附此
31 敘明。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

02 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

03 書 記 官 葉子榕

04 法 官 李崇豪

05 上列為正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

07 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

10 書 記 官 葉子榕