

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第846號

原告 洪雅齡

周明毅

共同

訴訟代理人 姜明遠律師

姜德婷律師

被告 富享建設股份有限公司

法定代理人 邱忠賢

訴訟代理人 施竣中律師

複代理人 陳明安

上列當事人間請求給付延遲賠償事件，經臺灣臺北地方法院移送前來（113年度訴字第762號），本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告各新臺幣陸拾貳萬伍仟伍佰元，及各自民國一百一十三年一月十日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十，餘由原告負擔。

本判決於原告各以新臺幣貳拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各以新臺幣陸拾貳萬伍仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一原告主張：

(一)原告洪雅齡、周明毅（下合稱原告，分稱姓名）於民國107年間，均各以新臺幣（下同）6941萬元向被告購買「京王」大樓之預售屋房地（下稱系爭建案），洪雅齡購買其中A2戶23層建物、地下第5層平面式第43號車位；周明毅則購買其中A3戶24

01 層建物、地下第5層平面式第41號車位（下分稱系爭A2、A3不  
02 動產），兩造各就系爭A2、A3不動產簽訂房屋土地買賣合約書  
03 各1份（下分稱系爭A2、A3契約，合稱系爭買賣契約），依系  
04 爭買賣契約之第15條第1項約定，被告應於領得使用執照辦理  
05 建物第一次登記完竣4個月內，通知伊等進行交屋，若有違  
06 反，應按日以已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息予伊等  
07 （下稱系爭通知交屋條款）。

08 (二)因系爭通知交屋條款，就被告應為通知之起算時點，可解釋  
09 為：「被告應於『領得使用執照』4個月內通知伊等進行交  
10 屋」或「被告應於『辦理建物第一次登記完竣』4個月內通知  
11 伊等進行交屋」，故依消費者保護法（下稱消保法）第11條規  
12 定，應採有利於伊等消費者之解釋，即應認本件通知交屋期限  
13 應自領得使用執照起算4個月。且如採「被告應於『辦理建物  
14 第一次登記完竣』4個月內通知伊等進行交屋」，有違預售屋  
15 定型化契約中央主管機關內政部報請行政院核定公告之預售屋  
16 買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱系爭公告記載事  
17 項）第十五點第(一)款第4.目「賣方如未於領得使用執照6個月  
18 內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單  
19 利計算遲延利息予買方」之規定，依消保法第17條第3項規  
20 定，應屬無效。是系爭買賣契約之系爭通知交屋條款，即應除  
21 去其中有關「辦理建物第一次登記完竣」部分，是除去後，應  
22 認本件通知交屋期限亦應自領得使用執照起算4個月。

23 (三)被告於111年9月30日取得使用執照，依上開解釋本應於112年1  
24 月31日前通知伊等進行交屋，然被告遲至112年6月29日始通知  
25 伊等交屋，總計遲延148日。是伊等自得依系爭通知交屋條款  
26 約定，請求被告按伊等於被告陷於遲延時之已繳價款1390萬元  
27 萬分之5單利計算之遲延利息各102萬8600元，並加計自起訴狀  
28 送達翌日起算之遲延利息等語。聲明為：1.被告應給付洪雅齡  
29 102萬8600元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按  
30 週年利率5%計算之利息。2.被告應給付周明毅102萬8600元，  
31 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計

01 算之利息。3.願供擔保，聲請宣告假執行。

02 二被告則以：

03 (一)系爭通知交屋條款之條文明白約定，除應領得使用執照外尚須  
04 辦理建物第一次登記完竣，始起算通知交屋之期限，且原告前  
05 亦曾於對伊所發存證信函中表明依系爭買賣契約係系爭A2、A3  
06 不動產登記完成後才進行交屋程序，顯見其對此亦有認知，本  
07 案並無契約條款解釋上之疑義，尚無適用有利消費者解釋原則  
08 之餘地。

09 (二)系爭建案之定型化契約，已經伊送請主管機關臺北市政府地政  
10 局審查，該局亦認領得使用執照後之相關登記行政問題繁雜，  
11 無法完全適用系爭公告記載事項，而同意核備放寬內政部定型  
12 化契約管制，非由伊片面為之，對原告並無不公平或違反平等  
13 原則、誠信原則，難謂違法無效。

14 (三)再者，系爭買賣契約第11條約定，伊應於111年12月31日前取  
15 得使用執照，否則，應每逾1日按已繳房地價款計算遲延利  
16 息。伊依約本可於111年12月31日當日結束前始取得使用執  
17 照，據此而論，通知交屋之期限，本可能會在111年12月31日  
18 起算六個月始屆滿，亦即原告本得預期之通知交屋期限本可能  
19 至112年6月30日。是依契約目的解釋，伊僅須於111年12月31  
20 日起算6個月內通知原告進行交屋，即不違反兩造契約目的。  
21 當不能因伊提前取得使用執照，而使伊通知交屋期限提早起  
22 算。

23 (四)又伊已於112年2月7日即通知原告辦理交屋驗屋程序，此項通  
24 知，亦應認已屬系爭通知交屋條款中所定之「通知交屋」。退  
25 步言之，伊至少於同年5月31日亦已通知原告進行交屋。原告  
26 以112年6月29日，伊實際交屋日期主張伊違約，顯係混淆「通  
27 知交屋」與「實際交屋」之概念。

28 (五)系爭建案係因行政程序延宕等不可歸責於伊之事由所致，依民  
29 法第230條規定，伊不負遲延責任。

30 (六)另審酌原告迄今未就伊造成其等之損害及範圍為任何說明及舉  
31 證，伊無任何違反原告簽約時所期待，系爭買賣契約所定違約

01 金應屬過高，而應酌減等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及  
02 假執行之聲請均駁回，及如受不利判決，願供擔保，聲請宣告  
03 免為假執行。

04 三兩造協議簡化之不爭執事項（見本院114年3月11日言詞辯論筆  
05 錄，本院並依論述需要，調整其順序或簡化其文字用語，且刪  
06 除兩造各自表述部分）：

07 (一)系爭買賣契約相關：

- 08 1.原告為母子。被告為營建住宅房屋出售之企業經營者。
- 09 2.原告前於107年7月28日分別各以契約總價6941萬元向被告購買  
10 位在臺北市大同區承德路1段系爭建案之系爭A2、A3不動產。
- 11 3.洪雅齡購買系爭A2不動產；周明毅購買系爭A3不動產，兩造並  
12 於同日簽訂系爭A2、A3契約，系爭A2契約如北院卷第17-74頁  
13 原證1所示；系爭A3契約如北院卷第75-132頁原證2所示。
- 14 4.系爭A2、A3契約為被告預先擬定，且目的係為與向其購買系爭  
15 建案不動產之多數消費者訂立同類契約使用者。
- 16 5.系爭A2、A3不動產所屬公寓大廈為集合住宅，原告訂立系爭A  
17 2、A3契約購買系爭A2、A3不動產乃屬居住之消費目的。
- 18 6.系爭通知交屋條款約定：「賣方應於領得使用執照辦理建物第  
19 一次登記完竣四個月內通知買方進行交屋…」等語，並於第4  
20 款約定：違者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計  
21 算遲延利息予買方等語，如北院卷第25、83頁所示。
- 22 7.系爭通知交屋條款為一般條款，並無經兩造特別以手寫或謄改  
23 為之，而非兩造另行特別磋商條款。
- 24 8.承上，系爭通知交屋條款約定被告應計算給付之金額性質為違  
25 約金。
- 26 9.依系爭A2、A3契約第11條第1項約定，被告至遲應於111年12月  
27 31日前取得使用執照。
- 28 10.系爭A2、A3契約第14條第1、2項約定：土地、房屋所有權之移  
29 轉，除另有約定者外，應於請領執照後由賣方通知買方會同辦  
30 理銀行貸款手續及備妥產權移轉登記及抵押權登記等文件，以  
31 利於建物第一次登記後辦理產權移轉登記及抵押權設定登記等

01 語。系爭A2、A3契約中對於出賣人應於何時「辦理建物第一次  
02 登記」，並未有明確之時間限制。

03 11.系爭A2、A3契約就相關法規論理規定正常執行之履約順序為：  
04 取得使用執照、地籍整併、建物完成第一次登記、產權移轉登  
05 記、通知交屋、進行交屋程序。

06 12.原告經營博盈投資股份有限公司，由原告分別擔任董事長、監  
07 察人，該公司所營事業包括都市更新重建事業、不動產買賣  
08 業、住宅及大樓開發租售業、不動產相關業務。公司查詢資料  
09 如本院卷第82-88頁被證3所示。

10 (二)履約過程相關：

11 1.原告自107年7月16日起至110年3月29日止，各依約陸續支付系  
12 爭A2、A3不動產預售買賣價金期款各1390萬元，支付之日期、  
13 金額各如北院卷第13頁原告附表一所示。

14 2.被告興建系爭建案大樓，於111年9月30日取得臺北市政府都市  
15 發展局所核發111使字第0124號使用執照，執照影本如北院卷  
16 第133-138頁原證3所示。

17 3.系爭建案中，被告驗屋通知係以書面或電話等方式通知，本件  
18 當時係用電話及傳真方式通知原告驗屋時間，經原告於112年1  
19 月31日回覆被告，擬於同年2月7日行交屋先行驗屋程序，乃排  
20 入驗屋時間表。

21 4.被告原排原告於112年2月7日下午2時驗屋；後提前至同日下午  
22 1時，相關對話及驗屋檢查表如本院卷第102頁被證5-1所示。  
23 原告並於同日驗屋完畢，驗屋檢查表如本院卷第104-106頁被  
24 證5-2所示。

25 5.原告曾於112年2月24日向被告寄發台北信維郵局第5020、5021  
26 號存證信函，如本院卷第40-50頁被證1所示。其內顯示：被告  
27 前曾於112年2月13日去函要求原告於所有權移轉登記完成前，  
28 先繳交交屋保留款，原告回函拒絕，並明白表示：『依據貴我  
29 雙方所訂預售房屋買賣契約書，應是產權移轉完成後才進行交  
30 屋程序，然貴公司此時並未將房地產權移轉登記予本人，自然  
31 無法辦理後續交屋程序』等語（如本院卷第42、48頁）。

- 01 6.被告於112年4月17日對原告所發之繳款通知單如本院卷第108-  
02 114頁被證6所示。其內顯示：被告通知原告應於112年4月26日  
03 將自備款5551萬元交至被告，並註明：因本案為都市更新案審  
04 查程序較為煩瑣，辦理不動產移轉登記若有延遲將另行通知繳  
05 款日期。
- 06 7.被告係於112年4月28日就系爭建案基地完成地籍整理，同年5  
07 月10日辦畢建物第一次登記完竣。
- 08 8.本建案相關之都更案，關於地籍整理預審，於111年9月5日地  
09 籍整理預審完竣。隨即由臺北市建成地政事務所於111年9月5  
10 日以北市建地測字第1117012172號函送臺北市都市更新處，公  
11 函如本院卷第212-218頁被陳證1所示。都市更新處即進行後續  
12 程序。
- 13 9.臺北市政府都市更新處都更再生講座之教材如本院卷第220頁  
14 陳證2所示。111年9月30日被告取得使用執照後，依據都市更  
15 新權利變換測繪及登記流程，相關主管機關尚須核發成果圖測  
16 量、釐正權利變換結果圖冊，此一程序即要送臺北市都更處查  
17 核作業30日、再由臺北市都更處轉地政局公告15天、繳納或領  
18 取差額價金後（查權利變換前地主有無欠稅或費），再由主管  
19 機關囑託地政機關進行保存產權登記。
- 20 10.被告曾於112年5月31日向原告提出通知交屋函，系爭建案交屋  
21 通知函如本院卷第116-117頁被證7所示。其內顯示：被告提供  
22 原告辦理交屋前之結算房地款、代收款、工程變更設計款、坪  
23 數找補款等明細表，並請原告若有辦理銀行貸款尚未完成，請  
24 於112年6月9日前辦妥銀行對保手續，並於銀行對保完成半個  
25 月後辦理交屋等語。
- 26 11.原告於112年6月9日曾委請中理法律事務所楊智綸律師以112年  
27 中理字第06002、06003號律師函寄送被告，由被告收受，信函  
28 如本院卷第52-58頁被證2所示。其內顯示：原告有引用系爭通  
29 知交屋條款，並指摘被告至112年4月28日才完成地籍整併、11  
30 2年5月10日辦妥第一次建物登記，已屬延宕原告對保後續作  
31 業，原告已受有損害，且指出被告於112年4月17日發出繳款通

01 知時，並無土地與房屋權狀存在，僅係掩飾自身應於111年12  
02 月31日之前取得使用執照並辦理建物第一次登記義務，且原告  
03 並催告被告應依合約負擔遲延責任，並賠償已繳房地價款按日  
04 萬分之5單利計算遲延利息等語。

05 12.被告後於112年6月21日辦理建物、土地所有權移轉登記至原告  
06 名下，於同年月26日辦妥抵押權設定登記，系爭A2、A3不動產  
07 112年6月29日第二類建物謄本如北院卷第139-146頁原證4、5  
08 所示。

09 13.原告於112年6月29日，各由銀行貸款轉帳5550萬元買賣價金尾  
10 款予被告，帳戶資料如北院卷第147-150頁原證6、7所示。

11 14.都市更新作業手冊如本院卷第92-98頁被證4所示。

12 15.系爭A2、A3契約第3條約定：本建案之基地如因土地分割、合  
13 併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記，系爭  
14 A2、A3契約附件一載明：本建案係107建字第0023號建築執照  
15 興建，並有加註臺北市都市發展局建造執照附表及注意事項。

16 16.本件房屋貸款相關程序，原告已於111年8月29日應被告要求與  
17 銀行辦理貸款預審程序完成。然銀行端因被告尚未辦妥所有權  
18 移轉登記予原告，故尚未能辦理抵押權登記及撥款程序。本件  
19 相關辦理系爭A2、A3不動產移轉、抵押權登記之文件，原告均  
20 配合被告通知提出，並無遲延。本件並無可歸責原告之事由，  
21 而使辦理相關土地登記、核貸撥款遲誤之情形。

22 17.被告於112年6月29日收到款項後，另以電話通知原告於112年6  
23 月30日進行實際交屋，原告遂於112年6月30日會同被告辦理系  
24 爭A2、A3不動產之實際交屋手續而完整取得系爭不動產之占  
25 有。

26 (三)定型化契約規範相關：

27 1.內政部曾擬訂系爭公告記載事項，相關文稿如本院卷第152-15  
28 9頁原告附件1所示。

29 2.被告於107年銷售系爭建案前，曾向主管機關臺北市地政局，  
30 主動提供系爭建案之預售定型化契約自主檢查表，經該局於10  
31 7年6月21日發函要求改正，公函如本院卷第118頁被證8所示。

01 地政局指出系爭建案定型化契約其內項目，其中「通知交屋期  
02 限」與內政部103年8月5日公告修正之系爭公告記載事項不  
03 符。

04 3.承上，被告即派員與地政局相關人員討論，並提出因系爭建案  
05 都更案件行政問題繁雜，於預售前先行檢具相關備查資料，始  
06 能完成產權登記。後地政局於107年7月19日，完成本件定型化  
07 契約核備。被告於本訴訟中，更於113年6月24日申請補發核備  
08 函文，經地政局函覆如本院卷第120-122頁被證9所示，其中檢  
09 附之系爭建案定型化契約核備表如本院卷第124-141頁被證10  
10 所示。

11 4.內政部105年3月29日內授中辦地字第1050023849號函如本院卷  
12 第190頁所示。其內載：…按本部102年1月18日內授中辦地字  
13 第1026650154號函釋，為保障消費者購買都市更新權利變換後  
14 剩餘（按即本案之情形）預售屋、預售停車位權益，其預售屋  
15 （停車位）買賣契約，尚無法逕予完全適用本部公告之預售屋  
16 （停車位）買賣定型化契約應記載及不得記載事項。惟辦理都  
17 市更新權利變換之企業經營者（建商）銷售預售屋時，若擬比  
18 照預售屋買賣定型化契約部分應記載及不得記載事項與消費者  
19 （買方）訂定預售屋買賣契約，則屬私權約定範疇，法尚無不  
20 許等語。

21 5.內政部102年1月18日內授中辦地字第1026650154號函如本院卷  
22 第192-193頁所示。其內載：…依都市更新條例規定，以權利  
23 變換方式實施重建時，企業經營者（建商、都市更新團體）部  
24 分無法明確依本部公告之預售屋、預售停車位買賣定型化契約  
25 應記載及不得記載事項規定記載相關條款（例如：履約保證機  
26 制、房地所有權移轉登記期限、『通知交屋期限』等），若以  
27 特別約定方式處理，對於消費者權益將無法保障，且有部分條  
28 款無法完全適用。是以為保障消費者購買都市更新權利變換後  
29 剩餘之預售屋、預售停車位權益，尚無法逕予完全適用本部公  
30 告之預售屋（停車位）買賣定型化契約應記載及不得記載事  
31 項。另有關都市更新案（以權利變換方式實施）納入預售屋

01 (停車位)買賣定型化契約應記載及不得記載事項規範乙節，  
02 因案涉都市更新條例規定，及都市更新事業有其專業性、特殊  
03 性及複雜性，本部(營建署)刻正研議中等語。

04 (四)違約金金額計算相關：

- 05 1.本案所約定之遲延利息實際上係損害賠償預定之違約金，此違  
06 約金若以1390萬元按日以萬分之5計算，每日為6950元。
- 07 2.系爭通知交屋條款約定按日計算萬分之5之遲延利息，若換算  
08 週年利率為18.25%。

09 (五)起訴狀係於113年1月9日送達被告(如北院卷第159頁)。

10 (六)上開事實，業據兩造提出與其主張相符之卷內相關文書資料為  
11 證，且為兩造所不爭執，當可信為真實。

12 四本件經本院於114年3月11日言詞辯論期日與兩造整理並協議簡  
13 化爭點為(見本院同上筆錄，並依論述需要，調整其順序，並  
14 為適當精簡)：

15 (一)系爭通知交屋條款效力如何？本案被告通知交屋期限應係何  
16 時？

17 (二)被告實際通知交屋日期為何？被告抗辯：被告於112年2月7日  
18 即通知原告辦理交屋驗屋程序或至少同年5月31日已通知，是  
19 否可採？被告通知交屋有無陷於遲延？遲延日數若干？

20 (三)被告抗辯：系爭建案乃因進行都更程序因行政程序延宕所致，  
21 不可歸責於被告，依民法第230條，其不負遲延責任，而不可  
22 計算遲延利息或賠償，是否可採？

23 (四)被告抗辯：被告業於112年2月27日前通知原告進行驗收交屋，  
24 並未對原告造成任何遲延損害，原告迄今未就被告對其造成何  
25 等遲延損害及損害範圍為何，自不得依系爭通知交屋條款請求  
26 損害賠償性質之違約金；且所請求之違約金過高，是否可採？

27 五茲就上開爭點論述如下：

28 (一)系爭通知交屋條款應與系爭公告記載事項第十五點第(一)款第4.  
29 目有所抵觸，是自應以系爭公告記載事項所定之領得使用執照  
30 後六個月計算本案通知交屋期限為112年3月31日。

- 31 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，他

01 方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，為恐當事人間因經濟上  
02 與智識上地位不對等，使締約地位弱勢之一方喪失決定契約內  
03 容之自由，消保法第12條、第16條針對定型化契約條款之效力  
04 為管制之規範。同法第17條第1項、第4項、第5項分別規定：

05 「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型  
06 化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載  
07 或不得記載事項，報請行政院核定後公告之」；「違反第1項  
08 公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之  
09 效力，依前條規定定之」；「中央主管機關公告應記載之事  
10 項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容」，就中央主  
11 管機關得公告特定行業定型化契約應記載或不得記載之事項及  
12 效力予以規定。鑒於中央主管機關依據消保法第17條第1項規  
13 定公告之「應記載及不得記載事項」，係屬於對消費者權益最  
14 低限度之保障，自不容許契約當事人以定型化契約方式，訂定  
15 更不利於消費者之條款。其違反者，該定型化契約條款無效，  
16 而以中央主管機關公告之特定行業定型化契約應記載之事項為  
17 契約內容，作為雙方權利義務關係之依據（最高法院109年度  
18 台上字第469號判決意旨參照）。

19 2.經查，被告為營建住宅房屋出售之企業經營者（見不爭執事項  
20 (一)1.所示），而原告為購置系爭A2、A3不動產以為居住消費目  
21 的使用之消費者（見不爭執事項(一)5.所示），且系爭買賣契約  
22 為被告預先擬定，目的為與向其預購系爭建案不動產之多數消  
23 費者訂立同類契約使用（見不爭執事項(一)4.所示），是系爭買  
24 賣契約自屬消保法所稱之定型化契約，自應受消保法對於定型  
25 化契約所為之規制。而本案預售房屋之企業經營者之內政部擇  
26 定預售房屋之特定行業所公告規制之定型化契約之系爭公告記  
27 載事項第十五點第(一)款第4.目就預售房屋之定型化契約應記載  
28 事項明定「通知交屋期限：(一)賣方應於「領得使用執照六個  
29 月內」，通知買方進行交屋…」（見不爭執事項(三)1.及本院卷  
30 第156頁所示）。然系爭買賣契約之系爭通知交屋條款則約  
31 定：「賣方應於領得使用執照辦理建物第一次登記完竣四個月

01 內通知買方進行交屋…」等語。乍看之下，其期限計算月數似  
02 乎較系爭公告記載事項對消費者為有利，然系爭買賣契約對於  
03 出賣人被告應於何時「辦理建物第一次登記」，並未有明確之  
04 時間限制（見不爭執事項(一)10.所示），相較於領得使用執照之  
05 期限，系爭買賣契約於第11條已有明確之取得期限約定。而  
06 「建物第一次登記」係於出賣人領得使用執照後始可能辦理，  
07 則倘對出賣人辦理建物第一次登記之期限並無任何規範之情況  
08 下，則系爭通知交屋條款所定通知交屋期限，不免完全繫諸於  
09 出賣人片面之行為而定。易言之，系爭通知交屋條款無異將通  
10 知交屋期限完全交由出賣人建商單方履約之意願或可控制之完  
11 成建物第一次登記時程任意決定，顯然有違平等互惠之原則，  
12 實際操作時，顯然可輕易超過系爭公告記載事項所定有明確期  
13 限限制為前提之「領得使用執照」為起算點，再加計確定月數  
14 計算所得之期限，對消費者之保障顯然低於系爭公告記載事項  
15 所定水準，是系爭通知交屋條款此一通知交屋期限之約定，應  
16 屬違反系爭公告記載事項所為定型化契約條款之規制而無效，  
17 衡諸上開說明，自應以系爭公告記載事項為契約內容，作為雙  
18 方權利義務關係之依據。亦即，回歸系爭公告記載事項第十五  
19 點第(一)款第4.目所定，由系爭建案領得使用執照起算六個月，  
20 以為通知交屋期限之計算。而查，系爭建案係於111年9月30日  
21 取得使用執照（見不爭執事項(二)2.所示），以此時點起算六個  
22 月，則就系爭建案被告應於112年3月31日以前，通知原告進行  
23 交屋合乎定型化契約之管制。

24 3.原告雖主張：系爭通知交屋條款所定起算點有二，顯有不明，  
25 應依消保法第11條規定以有利消費者之取得使用執照日為期限  
26 起算點，並依約定之4個月為其計算，故本案通知交屋期限應  
27 為112年1月31日。然查，系爭通知交屋條款明指：通知交屋期  
28 限係於「領得使用執照辦理建物第一次登記完竣」起算，亦即  
29 必須「領得使用執照」後，接著辦理「建物第一次登記」兩者  
30 完竣後起算期限，條文明白，雖可能違反或抵觸主管機關有關  
31 定型化契約之規制，然並無契約條款解釋上疑義，尚無適用所

01 為有利消費者解釋原則之餘地。且被告預擬系爭通知交屋條款  
02 本係在於延後期限之起算點，將履約過程本就在第一次登記以  
03 前之「領得使用執照」此一系爭公告記載事項所定之期限起算  
04 點，往後延至「第一次登記」起算，而「第一次登記」期限並  
05 未於系爭買賣契約明定，而屬將整體通知交屋期限後延之舉，  
06 已如上述。則其並本無將通知交屋期限縮短至較系爭公告記載  
07 事項為優惠之意，則原告指應單純刪除系爭通知交屋條款中  
08 「第一次登記部分」，仍保留起算四個月之約定，而指本案應  
09 自領得使用執照111年9月30日起算四個月計算通知交屋期限，  
10 明顯與當事人約定意旨相悖，且超越系爭公告記載事項作為保  
11 護消費者之最低門檻標準，亦屬太過，當不可採。

12 4. 又系爭公告記載事項第十五點第(一)款第4.目所定之通知交屋期  
13 限起算點為「領得使用執照」，顯然文義上就是「實際取得使  
14 用執照之日」起算，並非以所約定之「最後應取得使用執照之  
15 期限」為準，否則，其何以不明確記載為「自取得使用執照期  
16 限屆滿時起算」？又雖系爭買賣契約第11條第1項約定，被告  
17 至遲應於111年12月31日前取得使用執照（見不爭執事項(一)9.  
18 所示），然此一期限是規範取得使用執照此一履約事項，與系  
19 爭通知交屋條款係用以規範「通知交屋」期限，並不一致，自  
20 不能以系爭買賣契約第11條之最後期限與系爭通知交屋條款交  
21 互影響適用。況且，實際領得使用執照後，依誠信原則履約之  
22 建商，本可開始進行接續之後續辦理保存登記等履約作業，若  
23 依被告解釋，豈非實際領得使用執照後，建商可以荒廢不履約  
24 至最後取得使用執照期限，然後再考慮繼續下一履約步驟？要  
25 之，系爭公告記載事項第十五點第(一)款第4.目應無意設計一套  
26 如此破壞經濟效率之契約規制制度，彰彰甚明。

27 5. 被告雖又以：系爭建案定型化契約已經地政局核備放寬內政部  
28 管制，非由被告片面為之，對原告並無不公平或違反平等互惠  
29 原則，難謂違法無效為抗辯。然查，系爭公告記載事項應屬行  
30 政機關依消保法此一法律授權所訂定之法規命令性質，其制定  
31 並非僅以中央主管機關自己擬訂即可，尚須報請行政院核定公

01 告之。是中央主管機關若需修正或解除相關契約規制，自應依  
02 同樣程序報請行政院核定公告始可。而依被告所提出之內政部  
03 102年1月18日內授中辦地字第1026650154號函（見本院卷第19  
04 2-193頁所示）之記載可知，該函僅係內政部針對臺北市地政  
05 局所陳報之某個案所為法律意見之表達，是否得認為係中央主  
06 管機關擬定報請行政院核定公告放寬或修正系爭公告記載事項  
07 之舉，已有可疑。甚者，由該函旨後段明載：「…有關都市更  
08 新案（以權利變換方式實施）納入預售屋（停車位）買賣定型  
09 化契約應記載及不得記載事項規範乙節，因案涉都市更新條例  
10 規定，及都市更新事業有其專業性、特殊性及複雜性，本部  
11 （營建署）刻正研議中」等語，當可窺知，主管機關就是否應  
12 對都更案中之預售屋買賣特殊性適用系爭公告記載事項另行修  
13 正有關契約規制等情，尚屬應再討論研議，尚非可直接認屬放  
14 寬類如系爭買賣契約此種都更預售建案之定型化契約管制。況  
15 且，被告於107年銷售系爭建案前，曾向主管機關臺北市地政  
16 局，主動提供系爭建案之預售定型化契約自主檢查表，已經地  
17 政局具體指出系爭建案定型化契約其內項目其中「通知交屋期  
18 限」與系爭通知交屋條款不符，應予改正（見不爭執事項(三)2.  
19 所示）。甚且，經被告溝通後，臺北市地政局就系爭通知交屋  
20 條款所為放寬之建議不過將系爭通知交屋條款修正為：「賣方  
21 應於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋。但如因可歸責  
22 於買方或因配合辦理都更程序所致之交屋遲延，不在此限。於  
23 交屋時雙方應履行下列各目義務：…」等語（見不爭執事項(三)  
24 3.及本院卷第139頁所示）。亦即，仍然引用系爭公告記載事  
25 項第十五點第(一)款第4.目文字，僅係本於民法債務不履行仍應  
26 以可歸責債務人之事由為限之基本法理所為文字修正（按系爭  
27 公告記載事項雖無此文字，然此為基本法理，無待特別規定，  
28 詳後述），並無如系爭買賣契約之系爭通知交屋條款所定文  
29 字。是被告以：其銷售前曾報請臺北市地政局審查系爭買賣契  
30 約條款通過，而解除關於系爭公告記載事項之定型化契約管制  
31 云云，要難憑採。

01 (二)被告實際通知交屋日期應為系爭建案辦理移轉登記後之112年6  
02 月29日，遲延日數應為90日。

03 1.經查，系爭買賣契約就相關法規論理規定正常執行之履約順序  
04 本為：取得使用執照、地籍整併、建物完成第一次登記、產權  
05 移轉登記、通知交屋、進行交屋程序，已為兩造所不爭執（見  
06 不爭執事項(一)11.所示）。且由系爭通知交屋條款後段針對通知  
07 交屋後，兩造應履行之各項義務約定為：「…1.賣方付清因延  
08 遲完工所應付之遲延利息於買方。2.賣方就契約約定之房屋瑕  
09 疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。3.買方繳清所有之應付  
10 未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。…」等語。經  
11 核與系爭公告記載事項第十五點第(一)款所定：於交屋時買賣雙  
12 方應履行之各目義務文字相同。由通知交屋後，買方仍必須繳  
13 清所有之應付未付款之約定可知，既然買方於賣方通知交屋  
14 後，必須結清相關購屋款項，而相關購屋款項依系爭買賣契約  
15 第十四條所為：係由賣方通知買方提出相關文件，辦理建物所  
16 有權移轉登記及抵押權登記及與銀行辦理相關貸款手續，繳清  
17 各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為  
18 賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範  
19 圍之本票予賣方，始能達成（見不爭執事項(一)10.所示）。當可  
20 知，依系爭通知交屋條款意旨，賣方只有在履約到買方可以與  
21 銀行實質進行設定抵押權並辦理貸款手續，並可指示銀行撥款  
22 付清餘款之程度時，方能對買方為進行交屋之通知。申言之，  
23 賣方為通知交屋之前提，應係賣方已履約至將系爭建案建物所  
24 有權移轉買受人，使買受人可完成貸款、設定抵押之手續，而  
25 可隨時指示銀行完成系爭通知交屋條款所定「買方繳清所有之  
26 應付未付款項」之程度始可。

27 2.再者，由系爭公告記載事項第十四點第(一)(二)款規定：土地所有  
28 權、建物所有權之移轉（買受人），除另有約定，依其約定者  
29 外，應於使用執照核發後「四個月」內備妥文件申辦有關稅費  
30 及權利移轉登記…等語。對照系爭公告記載事項第十五點第(一)  
31 款第4.目有關通知交屋之期限為領得使用執照後「六個月」內

01 (見本院卷第156頁)，亦可窺知，縱以主管機關用以規制定  
02 型化契約約款之系爭公告記載事項之規劃，亦係傾向將建商通  
03 知交屋之時序列於建物所有權移轉之後。此當係考量通知進行  
04 交屋後，系爭公告記載事項第十五點第(一)款規定，消費者必須  
05 向銀行完成房貸手續結清贖餘購屋款項所必須之緣故。否則，  
06 若在所有權移轉消費者之前，建商即可通知進行交屋，而「實  
07 際」進行交屋又必須等待建商履行移轉登記之義務，則此時受  
08 通知消費者，如何能如系爭公告記載事項第十五點第(一)款第三  
09 目所定，於通知交屋後，履行完成結清款項義務？又若建商於  
10 通知交屋後，又不完成所有權移轉登記，導致消費者無從結清  
11 款項，此時責任誰屬，豈不將諱暗如深？

12 3.是則，依系爭通知交屋條款，被告就系爭A2、A3不動產若需履  
13 行對原告之通知進行交屋之履約順序，必須在系爭A2、A3不動  
14 產完成所有權移轉登記予原告之後始可。而查，被告係於112  
15 年6月21日辦理建物、土地所有權移轉登記至原告名下，於同  
16 年月26日辦妥抵押權設定登記（見不爭執事項(二)12.所示），被  
17 告自僅得於112年6月21日之後，始能對原告為進行交屋之通  
18 知，而後原告方能本此通知，進而結清款項，進而為實際之交  
19 屋，彰彰甚明。故被告抗辯：被告於112年2月7日即通知原告  
20 辦理交屋驗屋程序或至少同年5月31日已發通知交屋函為通知  
21 云云，顯然均係於所有權移轉登記以前所為，尚不能發生通知  
22 交屋之效力。反之，於112年6月21日所有權移轉登記後，銀行  
23 於112年6月29日撥付款項後，被告於同日以電話通知原告於11  
24 2年6月30日進行實際交屋（見不爭執事項(二)17.所示），此一通  
25 知，符合系爭通知交屋條款約定，方才發生通知交屋之效力  
26 （實則被告本應於112年6月21日時，即可為通知）。是自如上  
27 述所論斷之系爭通知交屋條款所定應通知交屋期限112年3月31  
28 日之翌日起算，被告通知進行交屋之遲延日數應為90日（即4  
29 月之30日+5月之31日+6月之29日）。

30 (三)被告並未舉證證明：系爭建案乃因進行都更程序因行政程序延  
31 宕所致，不可歸責於被告，則其抗辯：依民法第230條，其不

01 負遲延責任，並無足採。

02 1.按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲  
03 延責任，民法第230條定有明文。且按給付有確定期限者，債  
04 務人自期限屆滿時起當然負遲延責任，其因不可歸責於債務人  
05 之事由致未為給付者，債務人雖不負遲延責任，但不可歸責於  
06 債務人之事由，應由債務人負舉證之責（最高法院21年上字第  
07 1956號判例參照）。是債務不履行中之給付遲延責任，必以債  
08 務人有可歸責之事由存在，始能成立，乃為債法之基本原則。  
09 系爭公告記載事項第十五點第(一)款雖規定建商通知交屋之期  
10 限，但此項定型化契約規制，並非有排除債務基本原則，而經  
11 營預售屋買賣之企業經營者必須負擔天災事變或不可抗力責任  
12 之意。亦即逾越此期限，雖可發生遲延，然其遲延如屬不可歸  
13 責於企業經營者而生者，仍應適用民法第230條規定，而發生  
14 阻卻給付遲延成立之效果。然此時，預售屋買賣企業經營者，  
15 當應就其對於遲延不可歸責之事由，負舉證之責任，要屬當  
16 然。

17 2.被告抗辯：係因進行都更程序因主管機關行政程序延宕，方致  
18 通知進行交屋日期延宕至領得使用執照後六個月以後等語，並  
19 提出都市更新作業手冊、臺北市政府都市更新處都更再生講座  
20 之教材為據。然查：都市更新作業手冊（見不爭執事項(二)9.所  
21 示），其內僅顯示：都市更新手續需各行政機關介入審查，舉  
22 凡公聽會、幹事會、都更審議、通盤檢討及審議核定；權利變  
23 換計畫執行流程與步驟，乃於取得使用執照後，尚需經過測  
24 量、釐正權利變換結果圖冊、申報稅籍、權利變換關係人之土  
25 地移轉及查欠、繳納或領取差額價金、產權登記（完成後方能  
26 辦理抵押貸款、撥款完成買賣價金交付），始能成果備查；而  
27 臺北市政府都市更新處都更再生講座之教材，固然亦可窺知：  
28 111年9月30日被告取得使用執照後，依據都市更新權利變換測  
29 繪及登記流程，相關主管機關尚須核發成果圖測量、釐正權利  
30 變換結果圖冊，此一程序即要送臺北市都更處查核作業30日、  
31 再由臺北市都更處轉地政局公告15天、繳納或領取差額價金後

01 (查權利變換前地主有無欠稅或費)，再由主管機關囑託地政  
02 機關進行保存產權登記(見不爭執事項(二)9.所示)。然此不過  
03 僅能說明：與一般預售建案相比，都更預售案確實會增加一些  
04 行政審查程序，然並未明確說明，本案系爭建案於具體上到底  
05 有何行政程序延宕，而使被告無從於約定期限內完成建物之保  
06 存登記。亦即，即便一般預售建案，領得使用執照至保存登記  
07 完成期間，本身亦有必須經過相關地政行政程序之情，然系爭  
08 公告記載事項仍約定建商必須於領得使用執照六個月內完成保  
09 存登記，顯然，在合理正常之行政程序磨耗下，建商並無從以  
10 此即主張可不遵守完成期限之要求。是除非被告能舉證證明：  
11 系爭建案領得使用執照後，所進行之程序，扣除於行政程序時  
12 日之磨耗，賸餘時日，以一般建商作業程序而言，根本無從完  
13 成相關配合完成保存登記作業之情形，始能認為本件遲延，純  
14 屬行政程序磨耗造成，而不可歸責。否則，倘扣除正常程序公  
15 告期間或審查期間，其餘程序均係被告補件、送件較晚導致，  
16 尚不能豁免其責。是於本件截至言詞辯論終結前之事證而言，  
17 被告尚不能具體為上開舉證，自無從肯認此阻卻遲延責任事由  
18 之存在。反之，由被告所提臺北市建成地政事務所於111年9月  
19 5日以北市建地測字第1117012172號函送臺北市都市更新處之  
20 公函(見如本院卷第212-218頁所示)，反而顯示：本建案相  
21 關之都更案，關於地籍整理預審，於111年9月5日地籍整理預  
22 審完竣，隨即由臺北市建成地政事務所於111年9月5日以北市  
23 建地測字第1117012172號函送臺北市都市更新處(見不爭執事  
24 項(二)8.所示)。則相關地政主管機關配合都更審查之行政期程  
25 甚至早在領得使用執照之前即已發動，衡情，似無不能於系爭  
26 通知交屋條款約定期程完成保存登記之理，是被告上開所辯遲  
27 延不可歸責云云，亦無可採。

28 (四)被告並未舉證證明：原告並未因遲延通知進行交屋造成損害，  
29 是空言抗辯：其已於112年2月27日前通知原告進行驗收交屋，  
30 並未對原告造成任何遲延損害，自不得依系爭通知交屋條款請  
31 求實質上為損害賠償之違約金，且所請求之違約金過高，並不

01 可採。

02 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民  
03 事訴訟法第277條本文著有明文。當事人約定之違約金過高  
04 者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟約定  
05 違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人  
06 負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之  
07 違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之  
08 利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。又契約當事  
09 人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀  
10 況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債  
11 權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平  
12 （最高法院111年度台上字第319號判決參照）。

13 2.查系爭通知交屋條款所約定之遲延利息實際上係損害賠償預定  
14 之違約金，為兩造所不爭（見不爭執事項(四)1.所示）。且系爭  
15 公告記載事項第十五點第(一)款第4.目亦明定有相同之遲延違約  
16 金，可見，預售屋買賣契約之主管機關於規制此等定型化契約  
17 時，已體察此種交易型態有高度可能會對於消費者權益造成侵  
18 害及其程度，方有此訂定。是建商倘發生遲延之情形，如無其  
19 他反證可明認消費者於遲延並無可能造成任何損害，或就損害  
20 所約定之違約金明顯過高者，自應推定其損害之存在。本件被  
21 告主張為消費者一方之原告，因通知進行交屋遲延並無可造成  
22 任何損害，及預定之損害賠償違約金金額過高，請求依民法第  
23 252條規定酌減違約金，自應由其就原告並無任何遲延損害及  
24 違約金過高之事實負舉證責任。然卷查，原告已指出：因被告  
25 遲遲未能通知進行交屋，導致其原預定將進行之室內設計師解  
26 約，且其得以使用收益系爭A2、A3不動產之時間延遲，造成收  
27 益損失等語。而被告對此僅空言：原告僅支付部分少量價金，  
28 延遲通知交屋，其後期大額房貸開始計息之日亦延遲，並無任  
29 何損失云云，並未具體舉證證明原告絕無可能受有損害，及其  
30 所受損害低於主管機關衡酌社會經濟狀況所定之定型化契約規  
31 制條款核定之標準，所辯自屬可疑，要無足採。

01 (五)經查，依系爭通知交屋條款所約定之以被告發生遲延時，原告  
02 已繳納之價金1390萬元按日以萬分之5計算，每日違約金應為6  
03 950元（見不爭執事項(四)1.所示），而被告遲延日數應為90日  
04 （見上開認定爭點(二)所示），是被告依系爭通知交屋條款應賠  
05 償原告之違約金應為62萬5500元（計算式：6950元×90日）。  
06 於此範圍內，原告據以請求賠償本息應屬有據，超過部分則於  
07 法不合，不能准許。

08 六從而，原告依系爭通知交屋條款約定，請求被告賠償原告各62  
09 萬5500元及自起訴狀繕本送達之翌日即113年1月10日（見不爭  
10 執事項(五)所示）起按週年利率5%計算之利息，為有理由，應  
11 予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

12 七兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，經核  
13 並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併予宣告。

14 八本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法、陳述及訴訟資  
15 料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，  
16 均附此敘明。

17 九據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決  
18 如主文。

19 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日  
20 民事第三庭 法官 王沛雷

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
24 命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日  
26 書記官 陳芝箴