臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第418號

原　　告　林彥廷
000000000000000000
　　黃秋月
　　李瑞旭
　　郭昱誠
共　　同
訴訟代理人　葉建偉律師
　　黃靖雯律師
被　　告　富享建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　邱忠賢
訴訟代理人　林郁峰律師
　　鄭懷君律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告林彥廷、黃秋月新臺幣伍拾捌萬陸仟玖佰參拾柒元，及自民國一百一十五年三月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告李瑞旭新臺幣陸拾壹萬陸仟貳佰參拾元，及自民國一百一十五年三月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告郭昱誠新臺幣伍拾伍萬捌仟肆佰貳拾元，及自民國一百一十五年三月十二日起至清償日止，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五十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告林彥廷、黃秋月以新臺幣壹拾玖萬伍仟陸佰肆拾伍元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾捌

萬陸仟玖佰參拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。
本判決第二項於原告李瑞旭以新臺幣貳拾萬伍仟肆佰壹拾元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾壹萬陸仟貳佰參拾元為原告預供擔保，得免為假執行。
本判決第三項於原告郭昱誠以新臺幣壹拾捌萬陸仟壹佰肆拾元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾伍萬捌仟肆佰貳拾元為原告預供擔保，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：

㈠原告林彥廷、黃秋月、李瑞旭、郭昱誠（下合稱原告，分稱其名）於民國107年間向被告購買「京王」大樓之預售屋房地（下稱系爭建案），林彥廷及黃秋月以新臺幣（下同）6,520萬元購買A3戶第9層建物、地下第4層平面式第105號車位及地下第3層平面式第108號車位；李瑞旭以6,010萬購買A5戶第28層建物、地下第6層平面式第11號車位；郭昱誠則以5,448萬元購買A1戶第8層建物、地下第5層平面式第72號車位（下合稱系稱不動產）。兩造各就上開不動產簽訂房屋土地買賣合約書（下合稱系爭買賣契約），其中郭昱誠簽訂之契約，為經訴外人郭于惠轉讓，並經郭于惠、郭昱誠、被告三方共同簽訂預售屋轉讓同意書。

㈡依系爭買賣契約第15條第1項約定，被告應於領得使用執照辦理建物第一次登記完竣4個月內，通知原告進行交屋，若有違反，應按日以已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息予原告（下稱系爭交屋條款）。因系爭交屋條款之文義，就被告應為通知交屋之起算時點，究為「領得使用執照」或「辦理建物第一次登記完竣」，存有疑義，故依消費者保護法（下稱消保法）第11條規定，應採有利於消費者之解釋，應認本件通知交屋期限應自「領得使用執照」起算4個月。且依預售屋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

系爭公告記載事項）第15點第1款第4目規定，賣方如未於領得使用執照6個月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單利計算遲延利息予買方，倘被告以「辦理建物第一次登記完竣」為通知交屋之起算時點，顯違反前開規定，依消保法第17條第3項規定，其定型化契約條款應屬無效。

㈢又被告於111年9月30日取得使用執照，依約應於112年1月31日前通知原告進行交屋，然被告遲至112年6月22日始通知原告交屋，共遲延141日。爰依系爭買賣契約第15條第1項第4款之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付林彥廷、黃秋月100萬9,245元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告應給付李瑞旭105萬9,615元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢被告應給付郭昱誠96萬0,210元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告於111年10月13日領得使用執照，且建物第一次登記亦於112年5月10日辦理完竣，則依系爭買賣契約第15條第1項前段約定，被告向原告通知進行交屋之時點應為112年5月11日起算4個月，則被告於同年月31日寄發交屋通知函予原告，嗣於同年6月22日均已完成實際交屋，被告自無遲延通知原告進行交屋之情事。

㈡依照系爭交屋條款文義，被告應於領得使用執照，接著辦理建物第一次登記完竣後起算4個月，通知原告進行交屋，上開起算時點清楚、明確，並無多義性，尚無適用消保法第11條規定再為解釋之必要。

㈢系爭建案為涉及都市更新之預售屋，與一般預售屋不同，自被告領得建物使用執照起至建物第一次登記完竣間，尚須經過繁雜之行政作業流程，若逕行適用系爭公告記載事項第15點第1款第4目之規定，顯有悖於憲法第7條揭示之平等原

則，且經被告將系爭買賣契約之定型化契約，送請主管機關即臺北市政府地政局審查，該局亦認系爭建案關於通知交屋期限，無法完全適用系爭公告記載事項，系爭交屋條款自屬有效。

㈣再者，被告為配合臺北市建成地政事務所（下稱建成地政事務所）第一次測量預審結果修正產權面積，而早於111年9月19日即向都市更新主管機關申請變更（第二次）權利變換計畫案，然臺北市政府卻遲於111年11月22日始核定實施上開變更申請，並載明公告期間為111年11月23日至同年12月22日。又被告於111年10月13日領得建物之使用執照，並於同年11月7日申報系爭建案之房屋稅籍，惟臺北市稅捐稽徵處於同年12月6日始核定系爭建案之房屋現值。被告並於111年12月14日發函予各地主洽談權變方案及差額價金找補事宜，於112年3月20日與全部地主完成簽訂差額價金找補切結書後，臺北市政府始於同年月30日發函予建成地政事務所，囑託依照被告之變更（第二次）權利變換計畫案，辦理變換產權登記事宜，並經建成地政事務所於112年5月10日完成產權登記完竣，故被告未能依系爭公告記載事項第15點第1款第4目規定在領得使用執照時起6個月內通知原告進行交屋，顯係因行政程序延宕等不可歸責於被告之事由所致，依民法第230條規定，自不負遲延責任。

㈤復依系爭買賣契約第11條第1項約定，被告應於111年12月31日前取得使用執照。原告於簽約時即可預見並明知，被告僅須於111年12月31日領得使用執照，並自該日起算6個月內即112年6月30日前通知原告進行交屋，即合於兩造契約約定，當不能因被告提前取得使用執照，反而使被告通知交屋期限提早起算。原告在並無任何損害之情形下，仍執意提起本件訴訟，顯係以損害被告為主要目的而屬權利濫用等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張：系爭交屋條款所定起算點有二，顯有不明，應依消保法第11條規定，以有利消費者之自「領得使用執照」即111年9月30日起算4個月，故本案通知交屋期限應為112年1月31日等情，為被告否認，並以前詞置辯。查：

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為管制之規範。同法第17條第1項、第4項、第5項分別規定：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之」；「違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之」；「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容」，就中央主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項規定公告之「應記載及不得記載事項」，係屬於對消費者權益最低限度之保障，自不容許契約當事人以定型化契約方式，訂定更不利於消費者之條款。其違反者，該定型化契約條款無效，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契約內容，作為雙方權利義務關係之依據（最高法院109年度台上字第469號判決意旨參照）。

2.經查，被告為營建住宅房屋出售之企業經營者，而原告為購置系爭不動產以為居住消費目的使用之消費者，且系爭買賣契約為被告預先擬定，目的為與向其預購系爭建案不動產之多數消費者訂立同類契約使用，是系爭買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化契約所為之規制。而主管預售房屋之企業經營者之內政部擇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載事項第15

點第1款第4目就預售房屋之定型化契約應記載事項規定：「通知交屋期限：㈠賣方應於「領得使用執照六個月內」，通知買方進行交屋…」等語。由此觀之，預售房屋之企業經營者建商，必須於預售屋買賣契約明定通知交屋起算點為領得使用執照，並以6個月為期限計算之終點，以使消費者明確知悉通知交屋計算之起迄日。然系爭買賣契約之系爭交屋條款則約定：「賣方應於領得使用執照辦理建物第一次登記完竣四個月內通知買方進行交屋…」等語。雖有「領得使用執照」之約定，然又增加「辦理建物第一次登記完竣」為通知交屋之起算點，該起算點相較於「領得使用執照」，於系爭買賣契約第11條已有明確約定取得期限，以「辦理建物第一次登記完竣」為通知交屋之起算點，顯然任意延後至一不明確之日期，不免完全繫諸於賣方片面之行為而定。易言之，系爭交屋條款無異將通知交屋期限完全交由被告單方履約之意願或可控制之完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，對消費者之保障顯然低於系爭公告記載事項所定水準，是系爭交屋條款此一通知交屋期限之約定，應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。衡諸上開說明，自應以系爭公告記載事項第15點第1款第4目為契約內容，作為雙方權利義務關係之依據，由系爭建案領得使用執照起算6個月，為通知交屋期限之計算。而查，系爭建案係於111年9月30日取得使用執照，有臺北市政府都市發展局111年9月30日蓋印使用執照發照章之使用執照申請書在卷為憑（見本院卷第165頁），據此時點起算6個月，則被告自應於112年3月31日以前，通知原告進行交屋。

3.原告雖主張系爭交屋條款中「領得使用執照辦理建物第一次登記完竣4個月內」，應刪除「辦理建物第一次登記完竣」，保留「領得使用執照」，應解釋為被告應於領得使用執照4個月內通知原告進行交屋云云。然查，被告預擬系爭交屋條款，係約定「領得使用執照」後，接著「辦理建物第一次登記」，待後者辦理完竣後始起算通知交屋期限，本係

在於延後期限之起算點至「辦理建物第一次登記完竣」，條文雖有違反主管機關有關定型化契約之規制，業如前述，然並無契約條款解釋上疑義，尚無適用所為有利消費者解釋原則之餘地。則原告指應逕行刪除系爭交屋條款中「辦理建物第一次登記完竣」部分，仍保留4個月期間之約定，解釋為「領得使用執照4個月內」通知原告進行交屋，不僅與當事人約定意旨相悖，且超越系爭公告記載事項作為保護消費者之最低門檻標準，自不可採。

4.又系爭公告記載事項應屬行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，自應依同樣程序報請行政院核定公告始可。被告雖提出臺北市政府地政局113年7月1日北市地權字第1136014729號函（見本院卷第219至220頁），辯稱上開函文記載系爭買賣契約書除「房地所有權移轉登記期限」、「通知交屋期限」2項目因系爭建案為都市更新案，依內政部102年1月18日內授中辦地字第1026650154號函意旨（下稱系爭內政部函文），係屬無法完全適用內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定云云。惟觀諸系爭內政部函文，僅係內政部針對臺北市地政局所陳報之某個案所為法律意見之表達，並明載：「…有關都市更新案（以權利變換方式實施）納入預售屋（停車位）買賣定型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規定，及都市更新事業有其專業性、特殊性及複雜性，本部（營建署）刻正研議中」，亦有系爭內政部函文存卷可查（見本院卷第301至302頁），可見主管機關就是否應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正等情，尚屬應再討論研議，尚非可直接認屬放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。是被告以系爭建案為都市更新案，不應完全適用系爭公告記載事項云云，要難憑採。

5.至被告辯稱依系爭買賣契約第11條第1項約定，其僅須於111年12月31日前取得使用執照，並自該日起算6個月內即112年6月30日前通知原告進行交屋云云，然系爭買賣契約第11條第1項係規範被告就系爭建案之建築工程，應完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照等履約期限事項，與系爭交屋條款係用以規範通知交屋期限本為二事。況且，系爭公告記載事項第15點第1款第4目所定之通知交屋期限起算點為「領得使用執照」，文義上即「實際取得使用執照之日」，並非以系爭買賣契約第11條第1項所約定之「最後應取得使用執照之期限」為準，是被告以其「最後應取得使用執照之期限」計算通知交屋之期限云云，亦不足採。

㈡被告逾期通知原告交屋之遲延日數應為82日：

1.經查，依系爭交屋條款後段針對通知交屋後，兩造應履行之各項義務約定為：「…1.賣方付清因延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未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。…」等語。經核與系爭公告記載事項第15點第1款所定：於交屋時買賣雙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第14條所為：係由賣方通知買方提出相關文件，辦理建物所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圍之本票予賣方，始能達成。當可知，依系爭交屋條款意旨，賣方只有在履約到買方可以與銀行實質進行設定抵押權並辦理貸款手續，並可指示銀行撥款付清餘款之程度時，方能對買方為進行交屋之通知。申言之，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有權移轉登記予買受

人，使買受人可完成貸款、設定抵押之手續，而可隨時指示銀行完成系爭交屋條款所定「買方繳清所有之應付未付款項」之程度始可。

2.依系爭交屋條款，被告就系爭不動產若需履行對原告之通知進行交屋之履約順序，必須在系爭不動產均完成所有權移轉登記予原告之後。而查，被告係於112年6月17日辦理建物、土地所有權移轉登記至原告名下，於同年月日辦妥抵押權設定登記，有系爭不動產土地及建物登記第一類謄本在卷可查（見本院卷第231至242頁），被告自僅得於112年6月17日之後，始能對原告為進行交屋之通知。是被告抗辯其於112年5月31日已發通知原告進行交屋云云，顯然係於所有權移轉登記以前所為，尚不能發生通知交屋之效力。準此，被告應於系爭建案111年9月30日取得使用執照6個月內，即112年3月31日前通知原告進行交屋，而被告實際交屋日期為112年6月22日，有【富享建設-京王】交屋文件領回簽收單在卷可佐（見本院卷第92至94頁），原告主張被告於該日始通知原告進行交屋，逾越前開6個月之約定日數共82日（即4月之30日+5月之31日+6月之21日），應堪認定。

㈢按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。被告雖辯稱：系爭建案為涉及都市更新之預售屋，與一般預售屋不同，自被告領得建物使用執照起至建物第一次登記完竣間，尚須經過繁雜之行政作業流程，縱其通知進行交屋日期延宕，亦不可歸責於被告云云，並提出時序表、被告111年9月19日富享（市府一）字第0000000-0號函、「變更（第二次）臺北市大同區市○段○○段000地號等31筆土地都市更新權利變換計畫案」權利變換計畫書【核定版】、【第一次變更核定版】及【第二次變更版】變更對照說明、臺北市政府111年11月22日府都新字第11160001023號函、臺北市稅捐稽徵處111年12月6日北市稽大同乙字第1113904843號函、被告111年12月14日富享市府一字第1111214號函、【富享京王案】地主選擇合建VS權變方案及差額價金找補切結書簽認

日期統計表、臺北市政府都市發展局112年3月13日北市都測字第1123017278號函、臺北市政府112年3月30日府都新字第1126002202號函等件為據（見本院卷第249至294頁）。然被告上開證據，僅說明其於領得使用執照前所經相關行政程序、權利變換及差額價金找補事宜，未能具體說明有何行政程序延宕事由之存在、實際延宕期間，該等事由與其遲延間之因果關係。即便一般預售建案，領得使用執照至保存登記完成期間，本身亦有必須經過相關地政行政程序之情，然系爭公告記載事項仍約定建商必須於領得使用執照6個月內完成保存登記，顯然在合理正常之行政程序下，建商並無主張可不遵守完成期限之要求。又依被告所提出之111年9月19日富享（市府一）字第0000000-0號函可知，被告係於111年9月19日先向臺北市都市更新處所申請變更都市更新權利變換計畫，嗣於同年月27日始向臺北市政府都市發展局申請使用執照，倘扣除正常程序公告期間或審查期間，其餘程序均係被告用於辦理領得使用執照前所申請之權利變換計畫程序所致，尚不能豁免其責，難認其就前述主張已善盡舉證之責，自無從肯認此阻卻遲延責任事由之存在。被告此部分抗辯，無足憑採。

㈣又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條固有明文。被告另辯稱：原告並無任何損害之情形下，仍執意提起本件訴訟，顯係以損害被告為主要目的而屬權利濫用云云，然系爭公告記載事項第15點第1款第4目亦明定有相同之遲延違約金，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害及其程度，方有此訂定。被告於領得使用執照後，未於6個月內通知原告進行交屋，已如前述，被告亦無其他反證可證明原告於遲延並無可能造成任何損害，自應推定其損害之存在，則原告為本件請求，乃債權之正當行使，難認有何損害被告為目的或違反誠信之情事，

則被告前揭所辯，無可憑採。

㈤綜上，被告逾期通知原告交屋之遲延日數應為82日，依系爭公告記載事項第15點第1款第4目所定，被告應按原告已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息，被告應賠償林彥廷、黃秋月之違約金應為58萬6,937元（計算式：14,315,530×82×5/10,000＝586,937，元以下四捨五入）；被告應賠償李瑞旭之違約金應為61萬6,230元（計算式：15,030,000×82×5/10,000＝616,230）；被告應賠償郭昱誠之違約金應為55萬8,420元（計算式：13,620,000×82×5/10,000＝558,420）。

四、從而，原告依系爭公告記載事項第15點第1款第4目所定，請求被告分別賠償林彥廷、黃秋月58萬6,937元；李瑞旭61萬6,230元；郭昱誠55萬8,420元，及均自起訴狀繕本送達之翌日即115年3月12日起（見本院卷第159頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

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

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　17　　日

民事第四庭　法　官　鄭欣怡

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　17　　日

書記官　陳玥彤