

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事小額判決

115年度新小字第53號

原告 邱雅萍

被告 仁發建築開發股份有限公司

法定代理人 陳重宇

訴訟代理人 徐偉斌

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國115年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣5萬0,800元，及自民國114年12月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元，由被告負擔新臺幣1,481元，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息；餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣5萬0,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

原告與被告簽訂預售屋買賣契約（下稱系爭契約），由原告於民國109年7月14日攜回審閱5日，然審閱完畢簽名後，於109年7月19日交與被告時，被告始就系爭契約提出個別磋商條款（下稱系爭個別磋商條款），並要求原告於當日交回，未另給予審閱期間，其中系爭契約第11條第2項關於被告逾期未取得使用執照之效果，原約定「每逾1日應按已繳房地買賣總價金萬分之5單利計算遲延利息予原告」，系爭個別磋商條款第4條則將之改為「每逾1日應按已繳房屋買賣總價款萬分之2單利計算遲延利息」，違反行政院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中，應記載事項（下稱系爭應記載事項）第12條第2項之規定，侵害原告

01 權益。原告就系爭契約已繳納之買賣總價金為新臺幣（下
02 同）127萬元，被告未依兩造約定，於114年1月31日取得使
03 用執照，應自114年2月1日起負遲延責任，並計算至實際取
04 得使用執照日期之前1日即114年6月4日，共124日，每逾1日
05 按萬分之5計算遲延利息給付予原告，詎被告後續僅給付110
06 日、每逾1日按萬分之2計算之遲延利息2萬7,940元，爰依系
07 爭契約法律關係，請求被告給付差額5萬1,435元。並聲明：
08 被告應給付原告5萬1,435元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
09 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

10 二、被告答辯：

11 依系爭契約第11條第1項第1款、系爭個別磋商條款第4條約
12 定，因天災地變等不可抗力事由，致施工受影響期間，被告
13 得順延應取得使用執照之期間，本件建案建造期間，行政院
14 人事行政總處公告臺南市因天然災害停止上班及上課情形，
15 共計14日，核屬因不可抗力因素致影響施工，被告應得順延
16 14日之期間，免予計入逾期日數，故被告僅需給付110日之
17 遲延利息予原告。系爭個別磋商條款亦屬系爭契約之一部，
18 若不同意系爭個別磋商條款，等於不同意系爭契約之全部約
19 定，故被告就逾期取得使用執照應給付之遲延利息，應按系
20 爭個別磋商條款之約定，以每逾1日按萬分之2計算；退步言
21 之，如以每逾1日按萬分之5計算，換算已超過法定利率上限
22 週年利率百分之16，顯屬過高，另違約金被告已經有部分履
23 行，應依民法第251條、第252條規定，酌減違約金。

24 三、得心證之理由：

25 (一)原告主張兩造簽立系爭契約、系爭個別磋商條款，二者關於
26 被告逾期未取得使用執照之效果分別約定「每逾1日應按已
27 繳房地買賣總價金萬分之5單利計算遲延利息予原告」、
28 「每逾1日應按已繳房屋買賣總價款萬分之2單利計算遲延利
29 息」，後者與系爭應記載事項第12條第2項規定不符，原告
30 就系爭契約已繳納之買賣總價金為127萬元，兩造原約定被
31 告應於114年1月31日取得使用執照，被告於114年6月5日始

取得使用執照，惟僅給付110日、每逾1日按萬分之2計算之遲延利息2萬7,940元與原告等事實，業據提出系爭契約、系爭個別磋商條款、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項附卷為證（新小字卷第19頁至第117頁），且為被告所不爭執（新小字卷第215頁至第216頁），此部分之事實，堪以認定。

(二)按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。個別磋商條款，指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。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。違反第一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，消費者保護法第2條第7款、第8款、第17條第1項、第4項、第5項分別定有明文。經查：

1.系爭個別磋商條款第1條至第13條約定，雖均設有供原告勾選同意或不同意之欄位，並經原告全數勾選同意，惟於第14條約定「倘甲方（原告）不同意本個別磋商條款之一部或全部者，視為甲、乙雙方合意無條件解除本件房地預定買賣關係」，且並未另設有供原告表示同意或不同意該條約定之欄位（新小字卷第99頁至第103頁），可認整份系爭個別磋商條款形式上雖名為「買賣契約個別磋商條款」，然實質上仍屬被告為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之定型化契約條款，消費者即原告僅能選擇全部接受，如有任一條款勾選不同意，依前揭第14條約定，即發生合意解除系爭契約之效力，並無就各項條款與被告進行實質磋商、議約、談判之空間，自非屬前述消費者保護法第2條第8款所定之個別磋商條款，仍應認屬定型化契約條款，依同法第17條規定，同應受中央主管機關擬訂之定型化契約應記載或不得記載事項規範。

2.消費者保護法第17條之規範目的，係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，故由中央主管機關依上開規定授權所為特定行業之契約應記載事項或不得記載事項之公告，屬實質意義之法律命令，對多數不特定人民就該一般事項，賦予抽象法律效果，如該特定行業之定型化契約有違反不得記載之事項者，其條款為無效，但除去該條款契約亦可成立者，該契約之其他部分仍為有效。反之，如有應記載之事項而未為記載時，則應由中央主管機關所公告之應記載事項予以填補，臺灣高等法院105年度重上字第165號、同院105年度上字第114號、臺灣高等法院臺中分院106年度上易字第294號、同院113年度重上字第42號判決意旨可資參照。依系爭應記載事項第12條（開工及取得使用執照期限）第2項規定「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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」，揆諸前揭說明，已具法規命令之法律效果，核屬主管機關所訂定對消費者之最低保障標準；系爭個別磋商條款（實仍為定型化契約條款，如前述）第4條約定「乙方如逾期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳『房屋』買賣總價款『萬分之2』單利計算遲延利息至開工或取得實用執照日止予甲方」，未將買方已繳之土地價款一併納入計算，且將計罰標準自萬分之5調降至萬分之2，致計算逾期罰款時之數額減少，對消費者有所不利，一般消費者購置預售屋，實係同時購買建商所規劃建物及坐落基地之應有部分，所重視者為房地之整體，倘認建商得將土地價款部分排除不適用系爭應記載事項，勢必造成建商逕以調配房屋、土地價金比例之方式，使消費者實際無法依系爭應記載事項第12條第2項約定，取得「每逾1日應按已繳『房地』價款萬分之5單利計算」之遲延利息，難以發揮保護消費者之效果。故系爭個別磋商條款第4條約定，漏未將買方已繳之土地價款一併納入計算，另將計罰標準自萬分之5調降至萬分之2，違反上開具法規命令之「公告」法律效果，應屬無效，應以

01 系爭應記載事項第12條第2項規定為填補，依「每逾1日按已
02 繳『房地』價款依『萬分之5』單利計算遲延利息。從而，
03 原告以被告未依約定期限取得使用執照，主張以每逾1日按
04 原告已繳『房地』價款萬分之5計算遲延利息，即屬有據。

05 3.就被告遲延取得使用執照之日數部分，被告雖抗辯應依系爭
06 契約第11條第1項第1款、系爭個別磋商條款第4條約定，扣
07 除本件建案建造期間，經行政院人事行政總處公告臺南市因
08 天然災害停止上班上課之14日等語，並提出行政院人事行政
09 總處天然災害停止上班及上課情形資料為證（新小字卷第16
10 7頁至第201頁），惟為原告所否認。觀諸系爭契約第11條第
11 1項第1款、系爭個別磋商條款第4條分別約定以「因天災地
12 變等不可抗力之事由，『致』乙方不能施工之停工期間」、
13 「因一切不可歸責於甲、乙雙方之原因，包括天災、地變、
14 人禍或其他不可抗力之事件，及政府禁建或法令變更『致』
15 乙方無法施工之停工期間」，作為被告得順延取得使用執照
16 期限之要件，可知於發生天然災害之情形，尚須確有「致」
17 被告無法施工或停工，始得自被告遲延取得使用執照之日數
18 中加以扣除。按政府為使各級機關及公、私立學校在天然災
19 害發生或有發生之虞時，停止上班及上課作業有所依據，特
20 訂定本辦法。本辦法適用範圍為政府各級機關及公、私立學
21 校，天然災害停止上班及上課作業辦法第1條、第2條分別定
22 有明文。另觀諸被告提出之上開行政院人事行政總處天然災
23 害停止上班及上課情形資料，亦明確記載「適用範圍為各級
24 政府機關及公、私立學校」、「民間事業單位及勞工應依勞
25 動部『天然災害發生事業單位勞工出勤管理及工資給付要
26 點』處理」等語，足徵行政院人事行政總處依前揭作業辦法
27 公告停止上班日，並非必然使民間事業單位及勞工一併停止
28 上班，且審酌各通報權責機關發布停班停課之目的，係為使
29 人員對於天然災害採行事前之預防、事中之處理及事後之復
30 原等一系列之因應措施，依中央相關專業機關提供之預測資
31 訊，於預測平均風力、氣象預報之降雨量等達參考基準而有

01 致災之虞時，基於災害預防處理之目的，即得發布停班停
02 課，可知因天然災害發布停班停課之日，並非代表即有交
03 通、水電供應中斷或供應困難，影響通行、上班上課安全之
04 實際災害情形發生，自亦不能據此論斷被告於本件建案建造
05 期間，經臺南市發布停班停課之日，確有因天然災害「致」
06 無法施工或停工之情事，與前揭系爭契約第11條第1項第1
07 款、系爭個別磋商條款第4條約定被告得順延取得使用執照
08 期限之要件不符，被告此部分所辯，尚非有據。基此，原告
09 主張被告未依約於114年1月31日取得使用執照，應自114年2
10 月1日起負遲延責任，並計算至實際取得使用執照日期之前1
11 日即114年6月4日，共計遲延124日等語，確屬有據。

12 (三)按遲延利息，乃債務人對於以支付金錢為標的之債務，在給
13 付遲延中應支付之利息。而違約金，乃當事人為確保契約之
14 履行，約定債務人於債務不履行時，應支付之金錢或其他給
15 付，最高法院97年度台上字第579號判決意旨可資參照。次
16 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
17 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
18 總額。約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法
19 第250條第1項、第2項前段、第252條分別定有明文。而違約
20 金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘
21 束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神
22 聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數
23 額，原應受其約束。僅於當事人所約定之違約金過高之情
24 形，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院
25 始得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情
26 形，依職權減至相當之金額，最高法院111年度台上字第161
27 號判決意旨可資參照。經查，系爭契約第11條第2項約定、
28 系爭應記載事項第12條第2項規定之用語，固為「遲延利
29 息」，惟此部分係約定、規範被告應取得使用執照之期限，
30 而被告依約應取得使用執照之義務，並非以支付金錢為標的
31 之債務，可知上開約定或規定所稱之「遲延利息」，實係指

01 被告未依約定期限取得使用執照而發生給付遲延時，應賠償
02 原告之金額，其性質應屬被告債務不履行時，應支付之違約
03 金，兩造復未特別約定其具有懲罰性質，依前揭規定，自應
04 認屬損害賠償總額預定性之違約金。被告雖抗辯以每逾1日
05 按萬分之5計算違約金，顯屬過高，應予酌減等語，惟被告
06 為本件預售屋建案之建商，對系爭契約約定之履約期限及系
07 爭應記載事項，於締約前即應知之甚詳，應已考量其遵期履
08 約之能力、各項足以影響其取得使用執照期限之主、客觀因
09 素，本於其營建專業評估後，基於自由意志與原告為逾期取
10 得使用執照之違約金約定，而系爭應記載事項第12條第2項
11 「每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5」單利計算」之規
12 定，係主管機關所訂定對消費者之最低保障標準，所採用之
13 計算比例並無失當，與契約正義等值之原則並無相違，且此
14 違約金之約定，係用於填補原告因被告逾期取得使用執照致
15 延誤後續驗屋、交屋及所有權移轉登記履約期限所生之損
16 害，並非單純金錢債務給付遲延中應支付之利息，自與民法
17 第205條關於約定利率上限之規定無涉，亦難據以認定有何
18 違約金過高之情事，兩造自應受該約定及系爭應記載事項之
19 拘束，被告抗辯應依民法第252條規定，予以酌減，尚非有
20 據；至民法第251條規定，係指債務人就原定債務已一部履
21 行之情形，得按債權人因一部履行所受之利益，減少違約
22 金，並非指債務人於債務不履行時，已支付部分違約金時，
23 得據以請求免予支付剩餘之違約金，本件被告逾原定期限始
24 取得使用執照，而有給付遲延之債務不履行情事，上開違約
25 金既以被告逾期日數作為計算標準，自己將被告後續取得使
26 用執照、履行原定債務，而使原告受有之利益考量在內，並
27 無再援引該條規定酌減違約金之餘地，被告抗辯其已支付部
28 分違約金，應依該條規定酌減等語，容有誤會，亦非有據。

29 (四)準此，原告依系爭契約法律關係，得請求被告給付逾期取得
30 使用執照之違約金，應為7萬8,740元（計算式：已繳納之買
31 賣總價金127萬元×每逾1日萬分之5×遲延124日＝7萬8,740

元），扣除被告已給付之2萬7,940元，原告尚得請求被告給付之金額應為5萬0,800元（計算式：7萬8,740元－2萬7,940元＝5萬0,800元）。

(五)按當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息。至最高法院62年度台上字第1394號裁判所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給付法定遲延利息，二者所示情形不同，最高法院109年度台上字第3234號判決意旨可資參照。本件原告主張之系爭契約第11條第2項約定、系爭應記載事項第12條第2項規定用語雖為「遲延利息」，惟其性質實屬被告債務不履行時，為填補原告所受損害而約定之損害賠償總額預定性違約金，業如前述，仍屬損害賠償之債，並非利息之債，並無民法第233條第2項規定之適用，且依前揭最高法院判決意旨，被告就該違約金「本身」遲延給付時，原告仍得請求按法定利率計算之遲延利息。而系爭契約就被告應給付上開違約金之時點，未約定確定之給付期限，系爭應記載事項亦未另為規定，應認其給付無確定期限，原告以起訴狀繕本之送達，請求被告給付，被告迄未給付，應負遲延責任，是原告就其得請求被告給付之金額，請求加計自起訴狀繕本送達翌日即114年12月4日起（依新小字卷第159頁本院送達證書，本件起訴狀繕本係於14年12月3日送達被告營業處所而生送達效力）至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，核與民法第229條第2項、同法第233條第1項前段及第203條規定相符，於法有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭契約法律關係，請求被告給付原告如主文第一項所示之金額及利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

01 五、按小額訴訟，法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額。
02 各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量
03 情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔
04 其支出之訴訟費用。依裁判確定之訴訟費用額，應於裁判確
05 定之翌日起，加給按法定利率計算之利息，民事訴訟法第43
06 6條之19第1項、第79條、第91條第3項分別定有明文。本件
07 訴訟費用為原告支出之第一審裁判費1,500元，爰審酌兩造
08 勝敗比例，依前揭規定，確定兩造應負擔之訴訟費用額如主
09 文第三項所示。

10 六、本件屬民事訴訟法第436條之8第1項之小額訴訟事件，本院
11 所為被告部分敗訴之判決，依同法第436條之20規定，就原
12 告勝訴部分，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項
13 規定，依職權宣告被告如以相當金額為原告預供擔保，得免
14 為假執行。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
16 院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此
17 敘明。

18 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
19 事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第436條之19第1
20 項、第79條、第91條第3項、第436條之20、第392條第2項，
21 判決如主文。

22 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日

23 臺灣臺南地方法院新市簡易庭

24 法 官 陳品謙

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴，應於判決送達後20
28 日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一
29 併繳納上訴審裁判費。

30 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
31 得為之。且上訴狀內應記載表明(一)原判決所違背之法令及其具體

01 內容。(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。
02 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日
03 書記官 黃心瑋