

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第643號

原告 蔡玉娜
黃淑芬
林燕雪
楊淑卿

林明鋒

共同

訴訟代理人 黃文進律師

被告 風尚建築股份有限公司

法定代理人 魏玉珍

訴訟代理人 廖怡婷律師

上列當事人間給付遲延利息等事件，本院於民國113年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應給付原告蔡玉娜新臺幣（下同）210萬7900元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應給付原告黃淑芬152萬9549元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應給付原告林燕雪261萬1050元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)被告應給付原告楊淑卿204萬9130元，及自起訴狀繕

01 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)
02 被告應給付原告林明鋒179萬1422元，及自起訴狀繕本送達
03 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(六)原告等
04 願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第11-12頁）。嗣
05 於民國112年11月10日以民事變更聲明暨準備四狀聲明：(一)
06 被告應給付原告蔡玉娜210萬7900元，及自起訴狀繕本送達
07 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應
08 給付原告黃淑芬154萬3080元，及其中152萬9549元，自起訴
09 狀繕本送達翌日起；其中1萬3531元自變更聲明暨準備四狀
10 繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利
11 息。(三)被告應給付原告林燕雪258萬2190元，及自起訴狀繕
12 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)
13 被告應給付原告楊淑卿203萬6725元，及自起訴狀繕本送達
14 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)被告應
15 給付原告林明鋒183萬680元，及其中179萬1422元，自起訴
16 狀繕本送達翌日起；其中3萬9258元自變更聲明暨準備四狀
17 繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利
18 息。(六)原告等願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第99
19 -100頁），而就聲明第(二)至(五)項為變更。經核原告訴之變更
20 前後之請求權基礎均為同一，所主張之原因事實亦屬同一，
21 僅關於計算被告應給付遲延利息之計算日數有增減，合於前
22 開規定，應予准許。

23 貳、實體部分：

24 一、原告主張：

25 (一)原告蔡玉娜、黃淑芬、林燕雪、楊淑卿及林明鋒等人（下如
26 未特別標明，均合稱原告）分別於附表1所示時間與被告簽
27 訂「繽紛別墅經典NO.23」（下稱系爭建案）之土地與房屋
28 預定買賣契約書，並依附表1所示之價金買受土地及預售
29 屋。依兩造所簽訂之房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買
30 賣契約）約定，被告就本預售屋之建築工程應於109年9月30
31 日前取得使用執照，並應於取得使用執照後6個月內通知原

告進行交屋。然被告卻遲至109年12月18日始取得使用執照，且被告於取得使用執照後，亦未依約於6個月內即110年6月18日通知原告等人進行交屋。詎料，被告為脫免遲延交屋之責任，竟由業務人員林映慈於000年00月間誑騙原告，謊稱因臺中市政府公告得自動延期交屋期限2年，故無遲延交屋情事，並於110年11月5日以書面通知原告等人「有市政府於109.04.07發文字第0000000000號的公文，得以自動延期2年不用申請」，又假言貼補瑕疵責任，要求原告等人簽立切結書（下稱系爭切結書），並於系爭切結書中夾帶放棄追究相關遲延責任之文字。

(二)嗣後經原告查證，臺中市政府都市發展局（下稱中市都發局）109年4月7日中市都工字第0000000000號公告（下稱109年4月7日公告）內容為：「建築物於109年1月23日至109年12月31日期間領得本市建造執照或雜項執照…，或建照執照至109年1月22日仍為有效者，其建築期限除得依建築法第53條之規定，得申請展期1年，並以1次為限外，准其自動延長建築期限2年，無需另行申請…」可知該公告旨在准許延長建築期限而非交屋期日，是被告前揭行為顯係施用詐術致原告陷於錯誤而簽立系爭切結書。原告遂於111年8月22日發函向被告為撤銷系爭切結書之意思表示，再以本起訴狀繕本送達被告，撤銷原告所簽立系爭切結書之意思表示。因被告顯有取得使用執照遲延及交屋遲延之情事，構成系爭房屋買賣契約9條第2項及第15條第2項之遲延違約事由，又因上開約定違反內政部所訂定「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定而依消費者保護法第17條為無效，原告則依前開「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中壹、第12點及第15點規定請求被告給付按原告已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息，經計算後（詳細計算式如本判決附件1、2），被告應給付原告蔡玉娜210萬7900元、原告黃淑芬154萬3080元、原告林燕雪258萬2190元、原告楊淑卿203萬6725元、原告林明鋒183萬680元等語。

01 (三)並聲明：1. 被告應給付原告蔡玉娜210萬7900元，及自起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
03 息。2. 被告應給付原告黃淑芬154萬3080元，及其中152萬95
04 49元，自起訴狀繕本送達翌日起；其中1萬3531元自變更聲
05 明暨準備四狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分
06 之5計算之利息。3. 被告應給付原告林燕雪258萬2190元，及
07 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
08 之利息。4. 被告應給付原告楊淑卿203萬6725元，及自起訴
09 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
10 息。5. 被告應給付原告林明鋒183萬680元，及其中179萬142
11 2元，自起訴狀繕本送達翌日起；其中3萬9258元自變更聲明
12 暨準備四狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之
13 5計算之利息。6. 原告等願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)新冠病毒（即嚴重特殊傳染性肺炎）約於108年11、12月間
16 開始於中國大陸發現，嗣後快速於全球各地蔓延爆發，全世
17 界之經濟及生活均受該病毒嚴重影響，多有封城、關閉國境
18 等防疫措施，造成全球經濟供應鏈斷裂、所有原物料取得、
19 價格及產量均大幅受影響短缺或漲價；縱使如我國嚴密防疫
20 下，仍不免遭受疫情影響，開始有停班、停課、禁止出入境
21 管制等嚴格防疫措施，尤其營造業影響更為巨大。中市都發
22 局為因應疫情對營造業衝擊，多次正式發出公文，將建築期
23 限延長，及辦理紓困及振興措施，至今已有三次正式公告，
24 分別依取得建照執照或雜項執照、或建照執照仍有效之一定
25 期限者，均自動延長建築期限2年。

26 (二)被告就系爭建案與原告簽立買賣契約書，並就系爭建案於10
27 7年11月26日取得建築執照，並於107年12月25日開工，於10
28 9年11月25日竣工。系爭建案開工後即受到新冠疫情影響，
29 屬系爭房屋買賣契約第9條第1項第1、2款所定之「人力不可
30 抗拒」、或「其他非可歸責賣方之事由」情形，而得順延約
31 定期間。又中市都發局109年4月7日公告符合系爭房屋買賣

01 契約第9條第1項第2款所定「政府法令變更或其他非可歸責
02 賣方之事由」，被告亦得依該約定順延取得使用執照期間。
03 系爭建案之建築執照至109年1月22日仍屬有效，得依前開公
04 告延長2年建築期限，既系爭建案之建築期限延長，後續交
05 屋期限亦當受影響而為延後。

06 (三)況原告經與被告個別討論、磋商，並審閱及親自簽署系爭切
07 結書及領取退款支票，後續該等退款款項亦均兌現，依系爭
08 切結書明文「同意放棄對風尚建築股份有限公司追究遲延相
09 關責任及不再有其他任何請求」，亦屬系爭房屋買賣契約第
10 15條第2項第4款但書「但另有約定者從其約定」，原告等人
11 自當不得再向被告請求逾期交屋之遲延利息。至於被告曾提
12 出中市都發局109年4月7日公告，係僅對於未能在期限內交
13 屋表示善意通知，並據實提供政府公告字號、內容，並未有
14 任何欺瞞之文字或內容，是原告稱其等遭被告詐欺，並無可
15 採。

16 (四)縱認被告有遲延交屋，然被告已盡力在疫情持續影響期間即
17 000年00月間交屋予原告等人，若原告得撤銷系爭切結書之
18 意思表示，然被告嗣後確實已有給付退費款及個別給予原告
19 加裝設備及修繕完畢，原告等人亦未受有任何損害，則原告
20 等人所請求之遲延利息，當屬違約金性質，衡酌上情，原告
21 所請求之遲延利息違約金顯屬過高，請求酌減之等語，資為
22 抗辯。

23 (五)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判
24 決，請准供擔保後免為假執行。

25 三、不爭執事項(見本院卷二第120-123頁，並配合卷證資料為文
26 字調整)：

27 (一)原告分別附表1所示簽約時間與被告簽訂系爭建案之土地與
28 房屋預定買賣契約書，所約定買受之土地、房屋、買賣價
29 金，以及後續實際辦理交屋之日期，均如附表1所示。

30 (二)被告就系爭建案於107年11月26日取得臺中市政府核發之107
31 中都建字第02698號建造執照，被告於107年12月25日開工，

01 至109年11月25日竣工，被告於109年12月18日取得臺中市政
02 府核發之109中都使字第02181號使用執照。

03 (三)原告至被告通知辦理交屋程序前，於履約過程所陸續支付予
04 被告之房地價款，其支付時間、支付金額均如附件2表格
05 「繳款日期」及「已繳房地價款」、「合計」欄位所載。

06 (四)被告於110年11月5日寄發如本院卷一第169頁之函文（下稱
07 系爭通知函）予包含原告在內之系爭建案買受人；此函文所
08 載「市政府109.04.07發文字0000000000號公文」即為本院
09 卷一第313頁之中市都發局109年4月7日公告。

10 (五)原告於110年11月30日起至111年1月6日止此段期間，陸續各
11 自簽立如本院卷一第381-389頁所示之切結書交付予被告，
12 其中原告楊淑卿部分由配偶張遠志代簽，其中林明鋒部分由
13 其本人及其配偶沈莉共同簽立；上開切結書所載被告應退費
14 之部分，已由被告簽發支票交予原告受領兌現。

15 (六)原告委任楊玉珍律師於111年8月22日寄發存證信函及律師函
16 予被告，表明原告撤銷為前項切結書之意思表示，並請求被
17 告賠償遲延交屋之責等語，上開信函於翌日送達被告。

18 四、原告主張被告有遲延取得系爭建案房屋使用執照、遲延辦理
19 交屋，應依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
20 項」中壹、第12點及第15點規定按已繳房地價款萬分之5計
21 算，給付遲延利息予原告，並主張依民法第92條規定撤銷簽
22 立系爭切結書之意思表示等語；被告則以前詞為辯。是本件
23 爭點應為原告主張係受被告詐欺而簽立系爭契約書，並已依
24 民法第92條規定撤銷該簽立切結書之意思表示，是否可採？
25 茲說明如下：

26 (一)按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
27 表示，民法第92條第1項定有明文。又民法上所謂詐欺，係
28 欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意
29 思之表示；被詐欺而為意思表示者，表意人固得撤銷其意思
30 表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉
31 證之責任（最高法院56年度台上字第3380號判決、44台上字

第75號判決意旨參照)。

(二)原告主張被告依約應於110年6月18日前交屋予原告，被告卻分別於110年10月4日至同年11月4日才交屋予原告，已有遲延交屋之責任，卻於110年11月5日寄發系爭通知函告知原告，依中市都發局109年4月7日公告被告得自動延長交屋2年、沒有遲延交屋情形，以欺騙原告，後續又由被告之員工與原告聯繫為相同表示，致原告陷於錯誤而簽立系爭切結書等語；被告則稱系爭切結書為雙方磋商後所簽立，否認有何對原告為任何詐欺之行為等語（見本院卷二第46-47頁）。

(三)經查，被告係於110年11月5日寄發系爭通知函予原告，原告則分別自110年11月30日起至111年1月6日止，陸續簽立系爭切結書交付予被告，為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)(五)），堪認為真。

(四)又觀諸原告所簽立之系爭切結書均有載明「本人同意放棄對風尚建築股份有限公司追究遲延相關責任及不再有其他任何請求，恐口無憑，特立此切結書」等文字，並且依各該切結書內容，原告所同意放棄對被告請求遲延責任之條件均有不同，其中原告蔡玉娜係同意被告負擔「1樓後及5樓後採光罩施工完成」、「退費貳拾萬元整」、「1F側邊採光罩」等條件，原告黃淑芬係同意被告負擔「採光罩（1樓後、5樓後、1樓側邊及4樓後窗）」、「5樓壁掛式冷氣壹台」、「退費伍拾萬元整」、「2樓下1樓的樓梯高度改善由公司處理」、「屋頂增加一顆（2T）水塔」、「1樓戶外梯改作格柵門」等條件，原告林燕雪、張遠志及林明鋒則係同意被告負擔「1樓後及5樓後採光罩施工完成」、「退費貳拾萬元整」等條件（見本院卷一第381-389頁）。

(五)另被告於原告簽立前開切結書後，確有履行切結書所示退費及安裝、施工等條件，此為原告所不爭執，亦堪認為真（見本院卷二第129頁、不爭執事項(五)）。

(六)是以，綜合上開事證可認，原告係於被告寄發系爭通知函後相隔一段時間始陸續分別與被告簽立系爭切結書，又原告各

01 自希望被告對於原告負擔之條件均有不同，並且系爭切結書
02 載明原告同意以被告負擔相關義務，作為原告放棄對於被告
03 追究遲延責任之對價之意，顯見就系爭切結書之簽立，係原
04 告均認知被告需要負擔遲延責任之前提下，各自基於自身利
05 益考量而與被告磋商所達成之合意，尚難認原告簽立系爭切
06 結書係因被告「故意對原告示以不實之事」所致，則原告主
07 張得依民法第92條第1項規定撤銷簽立系爭切結書之意思表
08 示，尚不可採。

09 (七)再者，雖系爭通知函文字載明：「…公司亦深感未能在目標
10 的時間內交屋給各位，雖然有市政府於109.04.07發文字第0
11 000000000號的公文，得以自動延期2年不用申請；內心感激
12 大家的情義相挺，真的是我們一直以來所願的理想住戶…」
13 等語（見本院卷一第169頁），惟中市府109年4月7日公告確
14 有表明關於建築物於109年1月23日起至同年12月31日領得建
15 造執照或建造執照至109年1月22日仍為有效者，得自動延長
16 建築期限2年，則被告依此認知表示得「自動延期2年不用申
17 請」亦與上開公告內容相符，尚難認有何「告以原告不實之
18 事」情形。況且，依前開說明可知，兩造係基於「被告已須
19 負擔遲延責任」之前提下進行磋商，並由原告分別簽立系爭
20 切結書，則既被告已於原告簽立系爭切結書前，表示其有契
21 約遲延責任，則原告再執系爭通知書稱被告表示其無遲延完
22 工、遲延交屋，認為被告有對原告為詐欺行為云云，亦不可
23 採。

24 (八)基上所述，系爭切結書係原告基於自由意志、自身利益考量
25 所分別簽立，並非被告有何對於原告詐欺行為所致，原告主
26 張其得依民法第92條第1項規定以111年8月22日所寄發之存
27 證信函及律師函撤銷上開意思表示等語，並不可採。既原告
28 不得撤銷簽立系爭切結書之意思表示，又依系爭切結書原告
29 均已表示同意放棄對於被告追究遲延相關責任及不再有其他
30 任何請求，則原告自不得再依內政部所訂定「預售屋買賣定
31 型化契約應記載及不得記載事項」中壹、第12點及第15點規

定，請求被告應給付如附件1、2所示之遲延利息。

五、綜上所述，原告依內政部所訂定「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中壹、第12點及第15點規定，請求被告應給付原告蔡玉娜210萬7900元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告應給付原告黃淑芬154萬3080元，及其中152萬9549元，自起訴狀繕本送達翌日起，其中1萬3531元自變更聲明暨準備四狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告應給付原告林燕雪258萬2190元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告應給付原告楊淑卿203萬6725元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告應給付原告林明鋒183萬680元，及其中179萬1422元，自起訴狀繕本送達翌日起，其中3萬9258元自變更聲明暨準備四狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。原告上開經駁回部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 113 年 5 月 15 日
民事第五庭 法 官 潘怡學

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 5 月 16 日
書記官 蔡秋明

附表1

編號	買受人	簽約時間	買賣標的	價金	交屋時間

				(新臺幣)	
1	蔡玉娜	108年7月5日	臺中市北屯區竹興段87-16地號(權利範圍全部)、同段87-7地號土地(權利範圍:711.96分之43.67)	1897萬元	110年10月13日
			K棟房屋	1553萬元	
			合計	3450萬元	
2	黃淑芬	108年7月4日	臺中市北屯區竹興段87-17地號(權利範圍全部)、同段87-7地號土地(權利範圍:711.96分之43.67)	1848萬元	110年10月14日
			J棟房屋	1512萬元	
			合計	3360萬元	
3	林燕雪	108年3月19日	臺中市北屯區竹興段87-18地號(權利範圍全部)、同段87-7地號土地(權利範圍:711.96分之43.67)	1589萬元	110年11月4日
			I棟房屋	1521萬元	
			合計	3380萬元	
4	楊淑卿	108年11月1日	臺中市北屯區竹興段87-19地號(權利範圍全部)、同段87-7地號土地(權利範圍:711.96分之43.67)	1847萬元	110年10月8日
			H棟房屋	1511萬元	
			合計	3358萬元	
5	林明鋒	108年12月11日	臺中市北屯區竹興段8	1787萬元	110年10月4日

(續上頁)

01

			7-20地號（權利範圍全部）、同段87-7地號土地（權利範圍：711.96分之43.67）		
			G棟房屋	1463萬元	
			合計	3250萬元	