

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度消上字第1號

上訴人 總誼建設有限公司

法定代理人 徐克彥

訴訟代理人 洪翰中律師

邱俊諺律師

被上訴人 柯心儀

黃茗豪

許晉豪

邱錦超

朱志偉

許祐豪

吳品誼

蕭泰昇

邱立偉

黃美麗

黃祿翔

邱瑞興

謝靜怡

周愉晴

連怡鈞

賴昭宏

曾鈺婷

謝春郎

共 同

訴訟代理人 王文聖律師

複代理人 張浚泓律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國113

年12月23日臺灣臺中地方法院112年度消字第24號第一審判決提

起上訴，本院於114年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 上訴駁回。

02 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

03 事實及理由

04 一、本件被上訴人主張：伊各於如原判決附表（下稱附表）「締  
05 約日期」欄所示日期，向上訴人買受其在訴外人○○○○所有坐落彰化縣○○市○○段○○○○地號」欄所示土地（下  
06 稱系爭土地）上興建如附表「建物編號」欄所示預售建案  
07 「青山墅」（下稱系爭建案）之房屋（下稱系爭預售屋，與  
08 系爭土地合稱系爭房地），而分別與上訴人、○○○○簽立  
09 房屋預定買賣合約書、土地預定買賣合約書（下分稱系爭房  
10 屋契約、系爭土地契約，合稱系爭買賣契約），約定各戶預  
11 售屋之房地總價如附表「總價」欄所示，伊並已分別給付如  
12 附表「已繳房地價款」欄所示價金。又系爭房屋契約為定型  
13 化契約，惟該契約第8條第2項、第11條第4項第4款（下稱甲  
14 約款）關於上訴人應給付之逾期開工、逾期取得使用執照及  
15 逾期通知進行交屋之遲延利息，應按伊「已繳房屋價款」萬  
16 分之5單利計付之約定，核與內政部依消費者保護法（下稱  
17 消保法）第17條第1項規定授權制訂之「預售屋買賣定型化  
18 契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋應記載事項）第  
19 12條第2項、第15條第1項第4款規定關於應按「已繳房地價  
20 款」萬分之5單利計付遲延利息之規定（下稱甲應記載事項  
21 ）相違；另系爭房屋契約第11條第4項本文及第4款（下稱乙  
22 約款）關於上訴人應通知被上訴人進行交屋期限為上訴人於  
23 「領得使用執照十個月」內之約定，亦與預售屋應記載事項  
24 第15條第1項本文及第4款規定賣方應通知買方進行交屋之期  
25 限為賣方於「領得使用執照6個月內」（下稱乙應記載事項  
26 ）相違，均屬無效，而各應適用甲、乙應記載事項之規定。  
27 另依系爭房屋契約第8條第1項約定，上訴人應於民國106年  
28 12月30日開工、108年12月30日領得使用執照，惟卻遲至107  
29 年2月27日開工、109年11月16日領得使用執照。且上訴人應  
30 於領得使用執照後6個月內即110年5月16日（附表「約定日  
31

01 期」欄誤載為110年7月16日)前通知被上訴人進行交屋，上  
02 訴人卻遲至110年9月11日始通知交屋，而有遲延情事，伊自  
03 得依甲約款、甲、乙應記載事項規定(下合稱系爭請求權基  
04 礎)，請求上訴人依遲延日數，各按伊已繳之房地價款萬分  
05 之5單利計付遲延利息等情。爰依系爭請求權基礎，求為命  
06 上訴人給付伊各如附表「應准許金額」欄所示金額，均加計  
07 自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決(原審為被  
08 上訴人此部分勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。未繫屬  
09 本院者，不予贅述)。並答辯聲明：上訴駁回。

10 二、上訴人則以：系爭房屋契約第8條所稱逾期未開工之遲延利  
11 息，係指簽約後賣方遲未開工導致建案無法推行，賣方應負  
12 擔買方已繳款項遲延利息之損害，然伊並無收款後未開工導  
13 致建案無法推行情事，且伊延遲開工後須再承受延遲取得使  
14 用執照雙重不利益，被上訴人不能主張逾期開工部分之遲延  
15 利息。另消保法所欲規範之企業經營者不包括自然人，系爭  
16 土地契約、系爭房屋契約係就系爭土地及系爭預售屋分別訂  
17 立，且○○○○為自然人，預售屋應記載事項僅及於伊及系  
18 爭房屋契約，遲延利息應按「已繳房屋價款」萬分之5單利  
19 計付。況依系爭房屋契約第11條第4項約定兩造辦理交屋時  
20 ，伊應付清遲延利息，而被上訴人既已完成交屋，可認雙方  
21 已結清所有債權債務，其復為本件請求，違反誠信原則等語  
22 ，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄  
23 。(二)上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均  
24 駁回。

### 25 三、得心證之理由

26 (一)被上訴人主張伊各於如附表「締約日期」欄所示日期，向上  
27 訴人買受其在系爭土地上所興建之系爭預售屋，而分別與上  
28 訴人、○○○○簽立系爭房屋契約、系爭土地契約，並約定  
29 各戶預售屋之房地總價如附表「總價」欄所示，伊已分別給  
30 付如附表「已繳房地價款」欄所示價金。又依系爭房屋契約  
31 第8條約定，上訴人就系爭建案應於106年12月30日開工，並

01 於108年12月30日取得使用執照，而其係於107年2月27日開  
02 工，於109年1月16日取得使用執照，嗣於110年9月11日通知  
03 被上訴人進行交屋等情，業據提出系爭買賣契約、系爭建案  
04 之使用執照、上訴人於110年9月11日通知交屋函文等影本為  
05 證（見原審卷○00-0000頁），復為上訴人所不爭執（見原  
06 審卷一33-41頁、卷二272頁、283-288頁、本院卷98頁），  
07 應堪採信。

08 (二)被上訴人復主張上訴人就系爭建案有逾期開工、逾期取得使  
09 用執照、逾期通知交屋情事，依系爭請求權基礎，請求上訴  
10 人按伊已繳房地總價款萬分之5單利計付遲延利息等情，然  
11 為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。茲就兩造爭執事項析  
12 述如下：

13 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，  
14 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  
15 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  
16 契約內容之自由，消保法第12條、第16條針對定型化契約條  
17 款之效力為管制之規範。同法第17條第1項、第4項、第5項  
18 分別規定：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權  
19 益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定  
20 型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告  
21 之」；「違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款  
22 無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之」；「中央主  
23 管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成  
24 契約之內容」，就中央主管機關得公告特定行業定型化契約  
25 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  
26 關依據消費者保護法第17條第1項規定公告之「應記載及不  
27 得記載事項」，係屬於對消費者權益最低限度之保障，自不  
28 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  
29 條款。其違反者，該定型化契約條款無效，而以中央主管機  
30 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  
31 為雙方權利義務關係之依據（最高法院109年度台上字第469

01 號判決意旨參照)。而預售屋應記載事項，乃主管機關依消  
02 保法第17條第1項之授權，經斟酌現今社會預售屋買賣之現  
03 況，衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者  
04 權益，促進消費安全，提昇消費品質之立法目的，本於其專  
05 業判斷而為規定，以補充定型化契約內容之不足，就其文義  
06 自應為有利於消費者之解釋，不容賣方（建商）以定型化契  
07 約條款任意降低該對買受人權益之保護（最高法院111年度  
08 台上字第113號判決意旨參照）。查兩造所簽訂之系爭房屋  
09 契約，係由上訴人就系爭預售屋預先擬定，其內容並未與被  
10 上訴人個別磋商而為約定，核屬定型化契約而有消保法之適  
11 用。依前揭說明，系爭房屋契約如有降低對被上訴人權益之  
12 保護，應為無效，並以預售屋應記載事項予以填補，並構成  
13 買賣契約內容之一部。

14 **2. 上訴人遲延開工59日、遲延取得使用執照313日、遲延通知**  
15 **交屋118日：**

16 **(1) 上訴人應於取得使用執照之日起6個月內通知被上訴人進行**  
17 **交屋：**

18 被上訴人主張上訴人應於取得使用執照之日起6個月內通知  
19 被上訴人進行交屋等語，已為上訴人所爭執，並辯稱：依乙  
20 約款，伊通知交屋期限為「領得使用執照10個月內」云云。  
21 觀諸系爭房屋契約第11條第4項本文及第4款依序約定：「乙  
22 方（即上訴人，下同）應於領得使用執照十個月內，通知甲  
23 方（即被上訴人，下同）進行交屋」、「乙方如未於領取使  
24 用執照十個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按……計算  
25 遲延利息予甲方。」，與預售屋應記載事項第15條第1項本  
26 文及第4款依序規定：「賣方應於領得使用執照六個月內，  
27 通知買方進行交屋」、「賣方如未於領得使用執照六個月內  
28 通知買方進行交屋，每逾一日應按……計算遲延利息予買  
29 方」之通知交屋期限，已有不符。而系爭房屋契約買賣標的  
30 為系爭預售屋，可能產生水管、電線配置錯誤或是牆壁漏水  
31 等深藏於混凝土中難以發現之瑕疵，然該些瑕疵將因時間經

01 過、日積月累使房屋產生難以回復之損壞，為使消費者得以  
02 早日占有及使用收益，乙應記載事項明文規定賣方應於「領  
03 得使用執照六個月內」，通知買方進行交屋，使消費者及早  
04 為交屋之準備。然乙約款卻將通知交屋期限延長為「領得使  
05 用執照十個月內」，延後被上訴人取得系爭預售屋之時間，  
06 對被上訴人較為不利，自應認乙約款關於上訴人之通知交屋  
07 期限「十個月」之約定無效而視為未記載。則關於乙應記載  
08 事項賣方之通知交屋期限「六個月」之規定，雖未記載於系  
09 爭房屋契約，仍構成該契約之內容，即關於計算通知交屋遲  
10 延期日之計算基準，應以上訴人取得使用執照6個月內為計  
11 算。

12 (2)上訴人逾期取得使用執照日數，應扣除不可抗力事由所致之  
13 停工天數9日：

14 依系爭房屋契約第8條第1項但書第1款約定：「……但有下  
15 列情形之一者，其期間不計入前開天數：□因天災地變等  
16 人力不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。」。  
17 而雇主對於高度在二公尺以上之作業場所，有遇強風、大雨  
18 等惡劣氣候致勞工有墜落危險時，應使勞工停止作業。雇主  
19 使勞工從事施工架組配作業，應依下列規定辦理：□強風、  
20 大雨、大雪等惡劣天候，實施作業預估有危險之虞時，應即  
21 停止作業。為職業安全衛生設施規則第226條、營造安全衛  
22 生設施標準第42條第1項第3款所明定。可知，系爭建案施工  
23 過程中，如遇颱風、豪雨等不可抗力之因素而須停工，停工  
24 之日數不得計入遲延日數。又經原審向交通部中央氣象署函  
25 查結果，系爭建案自107年2月27日開工日起至109年11月16  
26 日領得使用執照日止之期間內，系爭建案所在之彰化縣員林  
27 市降雨達大雨以上日數共有9日，風速達強風日數為0日，有  
28 該署113年6月24日中象綜字第1130053867號函文存卷可查  
29 (見原審卷○000-000頁)，揆諸前開說明，此9日依法不得  
30 施工，就遲延取得使用執照之期間自應予扣除。

31 (3)基上各情，依系爭房屋契約第8條第1項約定，上訴人應於

01 106年12月30日前開工，並應於108年12月30日前領得使用執  
02 照，卻遲至107年2月27日開工，嗣於109年11月16日始領得  
03 使用執照。又依上開說明，上訴人應於109年11月16日領得  
04 使用執照後6個月內即110年5月16日（附表「約定日期」欄  
05 誤載為110年7月16日）前通知被上訴人交屋，卻遲至110年9  
06 月11日方通知被上訴人進行交屋。可知上訴人確有遲延開工  
07 59日、遲延取得使用執照322日、遲延通知交屋118日之情  
08 形。而遲延取得使用執照部分，應扣除9個無法施工日，即  
09 為313日。

10 3.上訴人逾期開工、逾期取得使用執照、逾期通知交屋之遲延  
11 利息，應按被上訴人已繳「房地總價款」為計算基準：

12 (1)查系爭房屋契約第8條第2項約定：「乙方如逾前款期間未開  
13 工或未取得使用執照，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五  
14 單利計算遲延利息予甲方。」、第11條第4項第4款約定：

15 「乙方如未於領取使用執照十個月內通知甲方進行交屋，每  
16 逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲  
17 方。」，可知甲約款關於逾期開工、逾期取得使用執照、逾  
18 期通知交屋，均僅以「已繳房屋價款」作為計算遲延利息基  
19 準，至系爭土地契約則未就逾期開工、逾期取得使用執照或  
20 逾期通知交屋有上開遲延利息之約定。惟依預售屋應記載事  
21 項第12條第2項規定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得  
22 使用執照者，每逾一日應按『已繳房地價款』依萬分之五單  
23 利計算遲延利息予買方。」、第15條第1項第4款規定：「賣  
24 方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一  
25 日應按『已繳房地價款』依萬分之五單利計算遲延利息予買  
26 方。」，可見甲應記載事項均按「已繳房地價款」作為遲延  
27 利息之基準。則甲約款關於計算遲延利息之基準部分，未將  
28 被上訴人已繳之土地價款一併納入計算，將導致在計算遲延  
29 利息時之數額相對減少，降低對被上訴人之保障，顯對被上  
30 訴人較為不利。

31 (2)再者，依系爭房屋契約第22條約定，系爭買賣契約具聯立聯

01 係，任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全  
02 部解除，無非係考量房屋與其所坐落之基地，固屬各自獨立  
03 之不動產，各得為獨立交易之客體，惟房屋性質上本無法與  
04 土地分離而存在，使用房屋必然會使用其基地，兩者結合而  
05 為一體使用，方符合當事人間利益及社會經濟。而一般消費  
06 者購買預售屋，係同時購買建商所規劃興建之建物及其基地  
07 所有權，則建商、地主各以自己名義與買受人締約，惟消費  
08 者購買預售屋所重視者為房地之整體，則建商逾期開工、逾  
09 期取得房屋使用執照、逾期通知交屋，亦將導致土地交付遲  
10 延，對消費者而言，自係同時受到遲延交付系爭預售屋及土  
11 地之損害。是倘認上訴人、○○○○得因房屋、土地形式上  
12 如何立約，即就系爭土地部分排除不適用甲應記載事項，勢  
13 必造成被上訴人實際無法依甲應記載事項之規定，取得每逾  
14 1日應按「已繳房地價款」萬分之5單利計算之遲延利息，難  
15 以發揮消保法第17條規範意旨係為授權主管機關公告上開事  
16 項，以達保護消費者之效果。則甲約款關於以「已繳房屋價  
17 款」為計算遲延利息基準之約定，有違甲應記載事項且不利  
18 於消費者，自應認此部分之約定無效而視為未記載。則甲應  
19 記載事項關於「已繳房地價款」部分，雖未記載於系爭房屋  
20 契約，仍構成該契約之內容。從而，被上訴人主張上訴人逾  
21 期開工、逾期取得使用執照、逾期通知交屋，上訴人每逾1  
22 日應按被上訴人「已繳房地價款」萬分之5計付遲延利息，  
23 亦屬有據。

24 4.上訴人雖抗辯伊於兩造交屋時，既依系爭房屋契約第11條第  
25 4項約定，伊應付清遲延利息，否則無法交屋，被上訴人則  
26 應付清所有之應付未付款，被上訴人復在交屋明細單上載明  
27 結清交屋尾款（下稱系爭記載），顯見被上訴人已承諾雙方  
28 之債權債務已結清，其為本件起訴違反誠信原則云云，並提  
29 出交屋明細單為證（見原審卷二31-48頁），然為被上訴人  
30 所否認。而觀諸該交屋明細單所列項目，為產權移轉登記送  
31 件土地款、完工交屋房屋款、代收款等應收帳款，未見有何

01 關於兩造結算本件遲延利息之記載。再參以系爭房屋契約第  
02 11條第4項第1、2款約定：「乙方應於……通知甲方進行交  
03 屋，於交屋時雙方應履行下列各項義務：□乙方付清因延遲  
04 完工所應付之遲延利息予甲方。□甲方繳清本合約所有之應  
05 付未付款（含房屋交屋保留款）及遲延利息並完成一切交屋  
06 手續。……。」，係約定兩造於交屋時，上訴人有付清應付  
07 之遲延利息予被上訴人之義務，被上訴人則應付清系爭房屋  
08 契約所有之應付未付款。是兩造進行交屋作業時，縱被上訴  
09 人未同時請求上訴人給付上開遲延利息，乃其權利是否及時  
10 行使之問題，自不得因被上訴人未及時行使權利，即遽認上  
11 訴人已結清上開遲延利息或被上訴人有為拋棄上開遲延利息  
12 請求權之意。又以被上訴人柯心儀之交屋明細單為例，其上  
13 固有記載：客戶於111年3月2日交屋完成等語，並有系爭記  
14 載（見原審卷二31頁），然並無上訴人已付清應付柯心儀之  
15 遲延利息或柯心儀拋棄遲延利息請求之記載，尚無從僅憑系  
16 爭記載逕認柯心儀對上訴人已無遲延利息請求權，是上開交  
17 屋明細單之系爭記載仍無從採為有利於上訴人之認定。至上  
18 訴人雖抗辯被上訴人不得請求計付逾期開工之遲延利息，否  
19 則伊因逾期開工須計付逾期開工及逾期取得使用執照之遲延  
20 利息，受有雙重不利益云云。然基於私法自治及契約自由原  
21 則，當事人既得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲  
22 發生之權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應  
23 尊重，則該契約內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中  
24 亦為法院之裁判規範。兩造既於系爭房屋契約第8條第1項具  
25 體明定上訴人應遵期開工及取得使用執照之日期，上訴人即  
26 有遵期開工及取得使用執照之義務。且觀之同條第2項復約  
27 定，上訴人如逾期未開工「或」未取得使用執照，即應給付  
28 遲延利息，顯見如上訴人有逾期開工或逾期取得使用執照之  
29 情事時，被上訴人均得請求上訴人給付遲延利息。是上訴人  
30 此部分所辯均無足採。

31 5. 基上，上訴人就系爭建案遲延開工59日、遲延取得使用執照

01 313日、遲延通知交屋118日，應按各被上訴人已繳如附表  
02 「已繳房地價款」欄所示金額萬分之5單利計付遲延利息之  
03 金額，各如附表「應准許金額」欄所示。

04 (三)綜上所述，被上訴人依系爭請求權基礎，請求上訴人應給付  
05 被上訴人如附表各編號「應准許金額」欄所示之金額，及均  
06 自112年11月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
07 息，為有理由，應予准許。從而原審為上訴人此部分敗訴之  
08 判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢  
09 棄改判，為無理由，應駁回上訴。

10 (四)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
12 逐一論列，附此敘明。

13 四、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

15 民事第六庭 審判長法官 許秀芬

16 法官 戴博誠

17 法官 莊宇馨

18 正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其  
20 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
21 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

22 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律  
23 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事  
24 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。  
25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

26 書記官 謝安青

27 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日