

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度六簡字第335號

原告 蔡建立

訴訟代理人 陳虹均律師

被告 凱瀧建設有限公司

法定代理人 陳義輝

訴訟代理人 林保祿

複訴訟代理

人 陳逸律師

上列當事人間給付利息事件，經本院於中華民國114年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣211,829元，及自民國113年8月26日起至取得使用執照之日止，按日給付原告新台幣498元。

訴訟費用新台幣2,320元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如為原告預供擔保新台幣211,829元，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院得命合併辯論。民事訴訟法第205條第1項定有明文。而謂相牽連者乃數宗分別提起之數宗數訴訟，其防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。本院113年度六簡字第332、333、334、335、361等5件，其被告均相同，且上開案件其防禦方法所主張之法律關係，在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性，依上開規定自得合併辯論，分別裁判。

貳、實體方面：

01 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
02 由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人
03 於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。而兩造就【享未
04 來】編號第6樓A5戶所訂立之房屋預定買賣契約書，以下就
05 建築方面事項以系爭建案稱之；就房屋預定買賣契約書以系
06 爭買賣契約書稱之。

07 二、綜合兩造所陳，本件之爭點在於：(1)被告主張雲林縣政府因
08 應冠肺炎之疫情，分別於110年5月19日、112年2月21日公
09 告，領有雲林縣有效期間之建築執照，各延長建築期限1
10 年，該2次公告准延長建築期限共2年，即自112年5月19日延
11 長至114年5月19日，依系爭合約第11條第1項第2款約定，系
12 爭使用執照依照原約定期限，亦應延長2年至114年5月19
13 日，有無理由？(2)被告主張系爭建案有170戶，有多家購買
14 戶提出客變要求，對工程提出加減報價，被告於112年6月5
15 日將系爭建案變更申請書送建築師公會進行審查，然該變更
16 申請雲林縣政府迄今仍未核准，此影響期間應再延長至少1
17 年6個月，有無理由？(3)系爭建案之模板工程因疫情缺工致
18 增加128日工期，得延展取得使用執照128日，有無理由？(4)
19 被告主張系爭建案因降雨50毫米以上達27日，得延展取得使
20 用執照期限27日，有無理由？(5)被告主張因疫情爆發、被告
21 缺工，依民法第227條之2第1項情更原則，得減輕或賠償被
22 告之賠償責任，有無理由？(6)被告主張系爭建案於111年6月
23 16日完成結構已可請款，因善意未向原告請款，原告受有年
24 息5%之利益，至少新台幣16,300元，應予扣除，有無理由？
25 (7)被告認為有違約金過高，應依民法第252條之規定予以酌
26 減，有無理由？(8)原告主張已款房地價款996,000元，故請
27 求被告給付至113年8月25日止之遲延利息共211,829元，以
28 及自113年8月26日起至取得使用執照之日止，按日給付原告
29 498元，有無理由？分述如下：

30 三、被告主張系爭使用執照依照原約定期限，因雲林縣政府公告
31 延長建築執照期限2年，故領取使用執照之期限，亦應延長2

01 年至114年5月19日，有無理由？

02 (一)按嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情衝擊國內各產業，
03 受疫情影響，尤其國內營建業面臨進口砂石、磁磚、電梯、
04 空調及消防等機電設備供應鏈斷鏈、減產問題，導致許多建
05 案施工進度延宕甚至不得已停工之窘境。為體恤營建業者之
06 經營困境，雲林縣政府乃依據建築法第53條第3項及雲林縣
07 建築管理自治條例第24條之規定，分別於民國110年5月19
08 日、111年2月21日陸續宣布延長建造執照、雜項執照之建築
09 期限各1年，無須另行申請，以避免興建工程延宕，未能於
10 法定建築期限內竣工等特殊情形發生，致衍生建照失效等後
11 續問題。

12 (二)上開公告，旨在延長符合特定條件承造人建造執照及雜項執
13 照之施工期限，係因建築法第53條規定，取得建造執照或雜
14 項執照時除有依規定申請展期，未於建築期限內完工時執照
15 將失其效力，考量新冠疫情一時衝擊國內產業，為使承造人
16 在疫情經過期間內之施工可更具彈性，避免因工程延宕未如
17 期竣工致建照失效，是將建築期限給予通案之延長。其性質
18 僅為建築主管機關對建築期限之寬限措施，無從反應承造人
19 各建築案因疫情實際施作時間之增減，亦無變更私法權利義
20 務之效力。

21 (三)又上揭公告乃屬行政處分性質，係政府體恤營建業者之經營
22 困境，而為之便宜措施，自非系爭買賣契約書第11條(二)所稱
23 「因政府法令變更或其它非可歸責賣方之事由發生」之障礙
24 事由，因而影響建築期間之進度，況行政機關之處分並無變
25 更私法上權利義務之效力，亦不影響一般私法契約之締約當
26 事人基於契約所應負之權利義務，故被告自不得執主管機關
27 准予展延建築執照工期為由，而認為取得使用執照之期限亦
28 一併予延長，被告主張取得使用執照期限應延長2年，至114
29 年5月19日為止，應無可採。

30 四被告主張因客變要求，對工程提出加減報價，被告於112年6
31 月5日提出變更申請迄今仍未核准，此影響期間應再延長至

01 少1年6個月，有無理由？

02 (一)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
03 契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款如
04 有疑義時，應為有利於消費者之解釋。定型化契約中之定型
05 化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，
06 除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有
07 效。中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進
08 定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約
09 應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第
10 1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；中央主管
11 機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契
12 約之內容，消費者保護法第2條第7款、第11條第2項、第16
13 條本文、第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。

14 (二)系爭買賣契約書為被告所單方製作，並預定用於同種類契約
15 之條款而訂定之契約，為定型化契約，兩造並無爭執，自有
16 消保法上揭規定之適用。又預售屋買賣契約應記載及不得記
17 載事項第12條第1項規定：「本預售屋之建築工程應在民國
18 ____年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建
19 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
20 照。但有下列情事之一者，得順延其期間：1. 因天災地變等
21 不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2. 因政
22 府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期
23 間。」故依上開規定，僅於有第1款、第2款所定事由，得展
24 延使用執照取得期限。然系爭房屋買賣契約第12條第1項第3
25 款1.買方要求變更設計至遲延竣工時，亦得延展。顯然增加
26 出賣人得展延使用執照取得期限事由，為預售屋買賣契約應
27 記載事項第12條第1項規定所無；該增加之約定，限制消費
28 者之權利行使，並片面減免賣方之責任，依消保法第17條第
29 4項，應為無效。是被告執系爭房屋買賣契約第11條第1項第
30 3款1.「買方要求變更設計至遲延竣工，得順延其期間約
31 定，因而抗辯應再延長至少1年6個月，應屬無據。

01 (三)本件原告並未申請客變，為兩造所不爭執，客戶工程變更通
02 知書是由被告主動發出，系爭建案第二次變更，申請變更之
03 客戶大都於110年6月間陸續提出，惟被告卻遲至112年6月5
04 日才向建築師公會提出第二次建築執照變更申請，雖雲林縣
05 政府於113年12月12日核准，迄今仍有消防變更未完成，申
06 請作業延宕1年半以上才提出，卻將責任推給原告未申請變
07 更之原告，顯不合理。

08 (四)又預售屋買賣契約應記載及不得記載事項第12條第1項規定
09 「買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變
10 更污水管線，以不影響下層為原則，其他有關建主要結構、
11 大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變
12 更。而觀之原告申請變更之項目「退掉廚房門、廚具
13 等...」均符合上開規定，而起造人應依照核定工程圖樣及
14 說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本
15 法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不增加高度或面
16 積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣
17 工平面、立面圖，一次報驗，建築法第39條定有明文。由此
18 可知上開不得變更目以外之項目，建築法允許在最後竣工圖
19 一次修正即可，意即在最後完工時之竣工圖上，一併修正與
20 建築執照之差異，報請主管機關核可即可，中間不需要做建
21 照變更之申請，原告既未申請工程變更，對照本院113年度
22 六簡字第332、333、361號申請變更之項目，均非建築法第3
23 9條應變更建造之內容，應與被告提出建築執照變更申請無
24 關，更遑論原告未申請變更項目，有何影響使用執照之取得
25 可言。

26 (五)此外，觀諸系爭買賣契約契約第12條關於建築設計變更之處
27 理約定可知，買方申請變更設計應經賣方同意，故是否提供
28 客變服務，被告有權決定，被告既同意買方客變，被告為企
29 業經營者，為經濟優勢之一方，自應通盤考量客變可能影響
30 施工之工期，再約定完工期限，要無定好完工期限後，再要
31 求全體買方承擔部分買方客變之不利益之理。是本件被告縱

01 有因其他承購戶客變影響工期之情形，亦屬事先可全盤可量
02 及評估之風險，被告自願承擔風險，接受客戶之變更，乃可
03 歸責於被告之事由，不得據此主張順延工期。被告主張因客
04 戶變更設計，此影響期間應再延長至少1年6個月，為無理
05 由。

06 五、被告主張系爭建案之模板工程因疫情缺工致增加128日工
07 期，得延展取得執照128日，有無理由？

08 (一)被告主張模板工程因疫情缺工致增加施工日數128日乙節，
09 無非係以證人曹昌正（系爭建案工地主任）根據疫情期間工
10 地主任所記載之施工日誌加以推算，模板工程原28天建一層
11 樓，因缺工需36天始能蓋完成一樓，亦即一層增加8天，系
12 爭建案（包含一樓夾層）至15樓共16層，受疫情缺工影響致
13 增加日數128日為其論據，且其證稱：係依雲林縣政府的勘
14 驗期限做推估，36天我是透過施工日報表的出工數去用每月
15 的平均值換算而來的；我們的工程分為結構跟裝修，結構以
16 模板為最大宗，我們模板完工後才有水電、鋼筋之類的，這
17 邊完成以後又回到模板的工程，就是一個階段一個階段，模
18 板工程是占最大宗，因為結構體的工程是主要徑，結構工程
19 沒有完成後續的裝修就沒有辦法接續。系爭建案中之工種、
20 工別，超過24種以上等語。惟證人曹昌正並非該工程日誌之
21 記錄人，對於當時工地現場狀況未必可完全掌握，則因疫情
22 缺工影響工程之程度為何？未必可以精確計算。而系爭建案
23 之工種眾多，證人稱超過24種，且一般模板工程只是混凝土
24 泥作之一部分，通常僅占營造成本少部分，證人卻以模板遲
25 延工期作計算基礎，應不具代表性，以偏蓋全，顯屬不當。
26 況證人亦證稱：模板完工後才有水電、鋼筋之類的，這邊完
27 成以後又回到模板的工程，就是一個階段一個階段，板模有
28 時候有出工，有時候沒有出工，這中間會有其他工種的出工
29 等語，可見縱使「模板」未上工，其他工別仍可繼續施工，
30 其他工別是否必然受模板工程影響進度，致影響系爭建案整
31 個工程進度，也未可知。再者，證人既是依其不甚了解之雲

01 林縣政府的勘驗期限做推估，然而每個建案之樓地板面積未
02 必相同，證人僅依雲林縣政府的勘驗期限，以每樓層28天完
03 成之標準推估，依系爭建案出工數，算出完工日數必須增加
04 至36日，整個建案須增加128日之工期，要難以採信。

05 (二)再者，依據系爭買賣契約書第11條但書(一)得順延使用執照之
06 期間，必須「因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施
07 工者，【其停工期間】」。即其情事已達工程「不能繼續施
08 作」而「停工」之程度時，始得以順延，此方可謂與兩造締
09 約之真意及契約目的相符。但查，依施工日誌，系爭建案既
10 未有因疫情缺工，致不能施工，而停工之情形，則依系爭買
11 賣契約條款之文義解釋，自不得隨意順延其期間。基此，被
12 告主張系爭建案之模板工程因疫情缺工致增加128日工期，
13 必須順延128日取得使用執照之期限，亦無理由。

14 六被告主張系爭建案因降雨50毫米以上達27日，得延展取得使
15 用執照期限27日，有無理由？

16 (一)被告主張依中央氣象署114年2月24日函附斗六氣象站逐日水
17 量資料可見，系爭案案至108年10月11日至112年5月19日(原
18 約定取得使用執照期間)止之施工期間內，24小時累積雨量
19 達50毫以上者計27日，依系爭買賣契約第11條第1項第1款及
20 第2款約定，此受天候影響期間，要屬無法歸責被告事由，
21 得延展取得使用執照期限27日等語。惟被告係引用臺北市政
22 府工程契約訂約後工期核算要點第5點為不計工期之依據，
23 依上開開要點，施工日遇雨天不論小大，即得不計工期，要
24 與臺灣係海島型多雨潮濕之氣候型態不符，要難以直接採
25 用。而依中央氣象署114年2月24日函附斗六氣象站逐日水量
26 資料，可知下雨月份集中在6至8月，而下雨最多之月份為8
27 月，其中108年8月份下雨21天、109年8月下雨20天、110年8
28 月下雨18天、111年8月下雨18天、112年8月下雨14天，若依
29 該標準，系爭建案各年度在8月間有將近半個月以上不能計
30 入工期，顯不合理。況依施工日報表，縱使為下雨天，系爭
31 建案仍然有施工，是上開要點，要難以逕採為下雨無法施工

01 或准予延長工期之依據。

02 (二)證人曹昌正雖證稱：「(方才提示的施工日誌，有無受到強降
03 雨而影響到板模的施工？)在庭上的短時間內我無法判斷有
04 無影響。」、「(業界有無規定降雨量達到多少就應該停
05 工？我們業界沒有，但是工程會之類的單位有規定，但是這
06 個規定是針對公家機關，但是一般的營造廠會引用。」、「
07 「(方才證述工程會之類的單位有規定降雨多少就停工，請
08 問具體數量為何？)好像30還是50毫米，但我不確定。」等
09 語。可知證人亦無法評估強降雨影響到板模的施工之程度，
10 而證人所述降雨達30還是50毫米之程度就會停工之情形，既
11 是其猜測，而不確定，自不得逕為採信。況依被告提出之工
12 作日誌及氣象局降雨資料互為比對，既使超過100毫米以上
13 之大雨天，如除了過年期間有休息外，不論有無降雨、降雨
14 量多寡皆有施工。即使110 年5 月30日降雨量高達118 毫
15 米，各種工班仍出工總計23人；110年6 月21日降雨量102
16 毫米，也是出工多種工班共5 人；110 年8 月2 日降雨109.
17 5 毫米，出工11人，顯然是否降雨或降雨大小對於施工狀態
18 無直接影響，被告辯稱降雨當日達50毫米，即屬不能施工之
19 情形，要無根據，難以採信。

20 (三)再者，依據系爭買賣契約書第11條但書(一)得順延使用執照之
21 期間，必須「因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施
22 工者，【其停工期間】」。即其情事已達工程「不能繼續施
23 作」而「停工」之程度時始得以順延，才可謂與兩造締約之
24 真意及契約目的相符。但查，依上開施工日誌，系爭建案既
25 未有因下雨，致不能施工，而停工之情形，則依系爭買賣契
26 約條款之文義解釋，自不得任意順延其期間。基此，被告主
27 張系爭建案因下雨無法施工，必須順延27日取得使用執照之
28 期間，亦無理由。

29 七、被告主張因疫情爆發、被告缺工，依民法第227條之2第1項
30 情更原則，減輕或賠償被告之賠償責任，有無理由？

31 (一)依原告提出雲林地區與系爭建案相近時間取得建築執照，卻

01 能如期在合約期限內取得使用執照，如原告原證5之「勝麗
02 進行曲」、「四季朗朗」，而「璞璞莊園」取得使用執照雖
03 遲延半年，現亦已交屋，惟被告迄今未取得使用執照，何時
04 交屋，尚在未定之天，自違常理，顯然「疫情」並非一定會
05 影響工程進度，被告交屋之日，尚難期待，合理之解釋，影
06 響取得使用執照之期限，其關鍵在於建設公司、營造廠商之
07 施工能力、品質及相關調度之能力，而非如九二一大地震在
08 震區造成全面影響施工之情況，可為類比，逾期之原因顯然
09 係被告個別之原因，而非通則之因素。是被告自應具體指明
10 系爭建案，究竟因疫情受到何等影響，而有不能施工情形，
11 並舉證證明確因疫情致發生不可歸責於被告之具體事由，而
12 致逾期取得使用執照，方能作為無庸負遲延責任之理由。惟
13 被告迄未就此有利於己之事舉證完足，自無可採。

14 (二)而按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
15 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
16 他原有之效果，為民法第227條之2第1項所明定。旨在規範
17 契約成立後，有訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院
18 裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失，故
19 以有非契約成立當時所得預料之情事變更為其要件之一。查
20 被告所抗辯因新冠肺炎疫情之影響，致其遲延取得使用執照
21 部分，並無理由，已如上述，則被告復以疫情之情事變更為
22 據請求減少其違約給付，實難認可採。

23 (三)再者，當事人依民法第227條之2情事變更原則之規定，請求
24 法院增加給付者，乃為形成之訴，須待法院為增加給付判決
25 確定後，其就新增加給付之請求權始告確定發生，在此之前
26 其所為相關給付之請求，僅屬對於他方當事人為變更契約內
27 容之要約，尚無因此即認其已有請求權可得行使；而當事人
28 據此規定為增加給付之請求，即就原來給付為量之增加，並
29 無變更原來給付所依據之權利性質，則其請求權仍依原來給
30 付之性質定之，應自法院為該增加給付判決確定日起算，始
31 符該形成判決所生形成力之原意（最高法院102年度台上字

第2393號判決意旨參照）。被告雖抗辯本件應得請求減其給付或變更原有之效果，惟並未以訴之形式向法院請求，僅以其為攻擊防禦方法，自無從發生變更原有法律行為約定給付內容之形成力（最高法院109年度台上字第894號判決意旨亦同此見），併此敘明。

八、被告主張系爭建案於111年6月16日完成結構已可請款，因善意未向原告請款，原告受有年息5%之利益，至少新台幣16,300元，應予扣除，有無理由？

(一)依系爭買賣契約書第7條規定「房屋付款明細表」之規定付款…並於接獲買方通知七日內自行匯款至賣方指定之金融機構」、第8條第1項「買方如逾期5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方」。

(二)查，系爭建案工程進度為何？何時該付款，只有被告建設公司最清楚，原告等之承購戶屬被動狀態，悉依通知付款，才知何時應付款，若建設公司不為通知，則不知該於何時？付多少款項？基此，原告之付款義務，顯然係在被告完成「付款通知」後才產生。

(三)再參酌民法第229條第2項規定「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。」依系爭房屋之付款明細表，可知原告應給付326,000元，但結構何時完成？何時須付款？端賴建設公司之通知承購戶始能知曉，故系爭建案分期款，即為未定期限之債務，未經定期催告給付時間，即無遲延可言，然被告自認遲至112年9月12日始向被告收取上開款項，亦即原告若於是日，經被告催告後，仍然有遲延給付之情形，才須支付遲延利息，於此之前（催告、通知之前），原告並未受有因遲延給付利息之利益。被告自不得導果為因，以系爭建案結構完成日111年6月16日至112年9月12日為止，所謂出於「善意」未向原告收取金額之期間，而認為原告受有法定遲延利息16,300元之利益，進而主張依民法第216條之1之規

01 定，應扣除該金額，顯無理由。

02 九被告認為有違約金過高，應依民法第252條之規定予以酌
03 減，有無理由？

04 (一)按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法
05 第250條第1項定有明文。又約定之違約金額過高者，法院得
06 減至相當之數額，亦為民法第252條所明定，此規定乃係賦
07 與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平
08 衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權
09 蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，
10 而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所
11 應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自
12 由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履
13 約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等
14 主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債
15 務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基
16 於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如
17 何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該
18 違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本
19 旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。查被
20 告為系爭建案建商，對於系爭房屋買賣契約約定及履約期限
21 等事宜，於與原告訂約前均應知之甚詳，且應考量影響自身
22 遵期履約能力之各項主、客觀因素後再與原告為契約約定，
23 揆諸前揭說明，自應受該契約條文內容之拘束。況依系爭買
24 賣契約第8條第1項「買方如逾期5日仍未繳清期款或已繳之
25 票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二
26 單利計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方」可悉，買
27 方同樣受有因遲延給付價金，須付遲延利息約定之拘束，據
28 此難謂有何顯失公平之情事。

29 (二)再者，本件買賣標的金額為6,639,000元，原告請求211,829
30 元，請求金額占總價3.1%，尚不及法定遲延利息5%，自無金
31 額過高應予酌之情形。

01 (三)且被告遲延取得使用執照至本件起訴為止已逾811日，違約
02 情節非輕，被告亦未舉證證明系爭建案遲延有何不可歸責於
03 己，而得減輕責，自難認有何違約金過高而應酌減之事由。

04 十原告已款房地價款996,000元，故請求被告給付至113年8月2
05 5日止之遲延利息共211,829元，以及自113年8月26日起至取
06 得使用執照之日止，按日給付原告498元，有無理由？

07 (一)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
08 契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款如
09 有疑義時，應為有利於消費者之解釋。定型化契約中之定型
10 化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，
11 除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有
12 效。中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進
13 定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約
14 應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第
15 1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；中央主管
16 機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契
17 約之內容，消保法第2條第7款、第11條第2項、第16條本
18 文、第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。是
19 以，本件自得適用內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應
20 記載及不得記載事項」規定，故揆諸前揭說明，該應記載事
21 項，亦應構成兩造系爭房地買賣契約之內容。

22 (二)系爭買賣契約為被告所單方製作，並預定用於同種類契約之
23 條款而訂定之契約，為定型化契約，兩造並無爭執，自有消
24 費者保護法上揭規定之適用。又預售屋買賣契約應記載事項
25 第12條第1項、第2項規定：「本預售屋之建築工程應在民國
26 ____年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建
27 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
28 照。」「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每
29 逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買
30 方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違
31 約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」；惟系爭買賣契約

01 第11條特別註記僅約定「應於112年5月19日前取得使用執
02 照」，就賣方即被告違反上開規定應負何種責任，則未有任何
03 約定，顯違反主管機關公告應記載事項之定型化契約條
04 款，且對原告顯不利，依消費者保護法第17條第4項前段規
05 定，自屬無效。是上開「應記載事項」第12條第2項關於買
06 受人得按已繳房地價款萬分之5計算遲利息之規定，應構成
07 系爭買賣契約之內容，則原告主張本件逾期取得使用執照之
08 遲延利息，按已繳房地價款萬分之5計算，應有所據。

09 (三)查被告原應於112年5月19日之前取得使用執照，惟迄今仍未
10 取得。原告自108年7月5日至112年5月19日止已繳房地價款
11 為67,000元，故至112年8月25日，遲延已達463日；另於112
12 年9月12日給付價款326,000元，至113年8月25日已遲延達34
13 8日，累計已繳價款996,000元，以上原告所繳交房地款價額
14 為被告不爭執，復有統一發票可參（審理卷第119頁），則
15 依原告目前已繳房地價款及遲延日數計算遲延利息，請求被
16 告給付211,829元【計算式： $(670,000 \times 0.005 \text{單利} \times 463 \text{日} + 3$
17 $26,000 \times 0.005 \text{單利} \times 348 \text{日}) = 211,829 \text{元}$ 】；另依上開規定，請
18 求被告給付自113年8月26日起至取得使用執照之日止，按日
19 給付每日逾期取得使用執照遲延利息498元【計算式： $(996,$
20 $000 \times 0.005 = 498)$ 】，作為遲延之罰款，均屬有理由。

21 二綜上所述，原告請求被告給付211,829元，及自113年8月26
22 日起至取得使用執照之日止，按日利率萬分之5計算之利
23 息，即498元，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所
24 示。

25 三本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
26 決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

27 四本件係民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
28 告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行，惟被告得為原告預供
29 擔保如主文第3項之金額，得為假執行。

30 五訴訟費用負擔之依據：民訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日

斗六簡易庭

法 官 陳定國

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中 華 民 國 114 年 6 月 24 日

書記官 高慈徽