# 臺灣高等法院臺南分院民事判決

115年度上易字第67號

上　訴　人　王毓勛

訴訟代理人　吳信霈律師

　　王國峰律師

　　何忻螢律師

被上訴人　　利翰建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳佳芬

000000000000000000

訴訟代理人　侯信逸律師

　　巫郁菱律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國114年12月19日臺灣臺南地方法院第一審判決（114年度訴字第868號）提起一部上訴，本院於115年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)伊於民國110年10月8日與被上訴人簽定預售屋買賣契約書（下稱系爭契約），向被上訴人以新臺幣(下同)13,650,000元購買坐落臺南市○○區○○段0000000地號土地（下稱系爭土地）及其上由被上訴人興建之「臻幸福」建案（下稱系爭建案）編號D棟之建物（建成後為臺南市○○區○○段000○號、門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷00號，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）。被上訴人依系爭契約第11條第2項前段之約定，應於111年10月30日前完成主建物等相關使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，如逾期則每逾1日應按已繳價金萬分之5賠償遲延利息。被上訴人遲至112年3月23日始取得使用執照，逾期共143日。被上訴人

雖以新冠（COVID-19）疫情影響工期151日及颱風停班2日為由，主張工期應順延153日，惟兩造訂約時疫情業已發生，被上訴人應已評估疫情及停班對工程之影響，且系爭契約並未約定得逕按疫情期間或颱風停班日數順延工期，上開情形並非系爭契約所稱不可抗力或不可歸責於賣方即被上訴人之事由，被上訴人自應按已付價金賠償逾期143日取得使用執照之遲延利息97,598元。

(二)另被上訴人於112年3月23日取得使用執照後，並未依約於6個月內即112年9月22日前通知伊交屋，遲至113年10月26日始為通知，逾期共399日，已違反系爭契約第15條第1項第4款之約定，亦應依約賠償按已繳價金萬分之5計算逾期399日之遲延利息共625,853元。又伊因被上訴人遲延交屋，自112年5月1日起至113年12月2日為止共14個月期間需另行租屋居住，每月支出租金29,000元，伊亦得依民法第229條第1項、第231條第1項規定，請求被上訴人賠償上開期間之租金損害共415,667元。

(三)又被上訴人於簽約時並未主動告知系爭房屋1樓窗框尺寸，嗣於系爭房屋外觀興建完成時，伊始發覺1樓窗框過於窄小，與系爭房屋示意圖不符，被上訴人要求伊填寫客變申請書及於報價單簽名後才願意修改，伊只好同意在被上訴人提供之客變定案報價單（下稱系爭報價單）簽名回傳予被上訴人。然系爭報價單第2點關於伊同意不再對被上訴人請求交屋遲延損害賠償之約定，應屬企業經營者為與多數消費者簽訂同類契約而預先擬定內容統一之「定型化契約條款」，伊全無協商及選擇的空間，被上訴人為優勢風險承擔人，前開條款顯已違反誠信原則、平等互惠原則、優勢風險承擔原則，對消費者顯失公平，依消費者保護法（下稱消保法）第12條之規定，應屬無效，故伊並未因此拋棄對被上訴人之交屋遲延利息請求權。

(四)系爭房屋既有前開遲延取得使用執照及遲延交屋之情形，伊與被上訴人進行協商又經被上訴人百般推託，致伊至114年2

月5日始付清尾款，此非可歸責於伊，被上訴人不得對伊請求遲交尾款之違約金。縱認伊應負違約責任，然被上訴人所受損害甚輕，違約金請求金額過高，亦顯失公平，並已逾社會通念可容忍之合理範圍，請求予以酌減等語。

(五)上訴聲明：1.原判決廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人1,139,118元，及自114年6月27日民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起一部上訴，未繫屬本院部分不予贅述）。

二、被上訴人則辯以：

(一)系爭建案於施工期間受新冠疫情影響，致模板及泥作工程發生缺工、停工及工序延宕情形。訴外人億翰工程有限公司（下稱億翰公司）施作模板工程期間，1樓工程延宕122日，2樓至4樓工程延宕51日；訴外人協富工程行施作泥作工程亦延宕46日，原審亦認因疫情實際影響工期共151日。又臺南市於110年8月1日、7日因颱風停班停課，該2日停工亦不可歸責於伊，故依系爭契約第11條第1項但書第2、3款約定，系爭建案之工期合計應順延153日。兩造雖於疫情發生後簽訂系爭契約，惟當時仍無從預見疫情後續發展、確診隔離及缺工對系爭建案之影響，伊不應承擔工期延誤之全部責任。伊於順延後之期限內取得使用執照，並無遲延情事，上訴人請求此部分遲延利息97,598元，並無理由。

(二)系爭契約第15條第1項所約定之通知交屋日，應以自來水公司及台灣電力公司實際完成正式供水供電之日期為準。系爭房屋於113年4月2日始完成新設用電，故伊於該日起6個月內通知交屋即可，否認有上訴人所稱交屋遲延399日之情事。況系爭契約及附件並未約定系爭房屋窗框尺寸，且內政部預售屋定型化契約應記載事項亦無此要求。伊就系爭房屋均按圖施工，1樓窗框亦已施作完成，僅因上訴人認1樓窗框尺寸不符其主觀期待而另行客變改裝。兩造經多次討論，始以系爭報價單約定由伊協助辦理1樓窗框客變工程，上訴人則拋

棄交屋遲延利息之請求權作為利益交換，並非伊片面免除責任。上訴人既基於自由意志簽署系爭報價單，同意不再依系爭契約第14條、第15條等遲延交屋事由，請求伊負擔包括遲延利息在內之損害賠償責任，且給付客變費用，自應受前開約定之拘束，該約定並無顯失公平情形。上訴人既已拋棄對伊之遲延交屋損害賠償請求權，自不得再請求遲延交屋之遲延利息625,853元及租金損害415,667元。

(三)縱上訴人得請求前開款項，伊主張以其遲交尾款之違約金予以抵銷：上訴人依系爭契約第15條第1項第2款負有繳清未付價金並完成交屋手續之義務，伊於113年10月26日驗屋完成時，已在驗收確認單上載明得辦理點交，並通知上訴人繳納未付價金。嗣於113年11月8日以LINE傳送尾款繳款通知書，限上訴人於同年月16日前繳清尾款，並於同年月14日至22日間多次催告。兩造其後雖協議將清償日改為113年12月6日，惟上訴人仍遲至114年2月5日始清償完畢，已違反付款義務，此顯屬可歸責於上訴人之事由所致，不得以其他爭議作為拒付尾款之理由。故伊自得依系爭契約第23條第4項約定，按買賣總價款15%請求違約金2,047,500元，並予以抵銷上訴人本件得請求之款項。原判決駁回上訴人之請求，並無不合等語。並為答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於110年10月8日簽立系爭契約，由上訴人向被上訴人購買系爭房地，買賣總價金為13,650,000元。

(二)系爭契約條款約定略以：

第11條（開工及使用執照取得期限之約定）第1項：本建築工程應在110年7月22日之前開工，111年10月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：……2.因天災、地變、戰爭等不可抗力之事由，致賣方不能施工或致人力短缺者，其不能施工或停工期間。3.因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由致遲延開工或竣工時，其影響期

間……。

第11條第2項：賣方如逾前項本文的約定期限遲延或未開工；遲延或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳價金的萬分之5（5/10000）賠償遲延利息（計算式：已繳價金*5/10000）予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約處罰之規定辦理。

第15條（通知交屋之約定）第1項：賣方應於領得使用執照及自來水、電力接通6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列義務：……4.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日應按已繳價金的萬分之5（5/10000）賠償遲延利息（計算式：已繳價金*5/10000）予買方。

(三)系爭房屋於110年2月25日開工，至111年11月15日完工。於111年11月16日申請使用執照，至112年3月23日始取得使用執照，取得使用執照日期逾系爭契約預定完工期限143日。

(四)上訴人已付清本件買賣價金，付款時間如下：

1.110年10月8日給付定金200,000元。

2.110年11月8日給付482,500元。

3.111年5月9日給付682,500元。

4.113年8月26日以臺灣企銀房貸款給付10,920,000元。

5.113年8月27日給付682,500元。

6.113年12月14日給付100,000元。

7.114年1月20日給付2,500元。

8.尾款580,000元於114年1月24日、同年2月5日給付完畢。

(五)被上訴人於112年7月21日傳送系爭報價單予上訴人。上訴人嗣於112年7月31日於系爭報價單上簽名回傳予被上訴人。

(六)被上訴人於113年10月26日通知上訴人交屋，兩造於113年12月2日完成交屋程序；於113年8月20日辦妥系爭房地之所有權移轉登記。

(七)系爭房屋之自來水依自來水公司函文所載啟用日期為112年12月26日，電力依台電公司函文所載新設日期為113年4月1

日。

(八)臺南市政府工務局114年6月30日南市工管一字第1140924560號函記載略以：被上訴人於111年11月16日申請使用執照，因有部分資料欠缺，本局於同年月17日通知其補正，俟現場缺失改善完成後，被上訴人通知本局查驗，本局於111年12月6日至現場查驗，被上訴人於111年12月23日將申請資料改正完竣送請復查，惟仍有部分申請資料未盡妥善，本局再通知其補正，其於112年3月22日將申請資料改正完竣送請復查，本局於112年3月22日核准使用執照等語。

(九)交通部中央氣象署臺南市安南區安南自動氣象站（站碼：C0095）於110年1月15日至112年3月23日測量降雨達大雨以上日數共8日。

(十)臺南市政府於110年8月1日、7日均公告該日因颱風停止上班上課。

(十一)新冠疫情三級警戒期間為110年5月19日起至110年7月26日止共69日。

(十二)兩造就被上訴人與上訴人母親蔡宜靜、兩造間各有如被證3、6、7、10、14、15-1所示LINE對話紀錄內容不爭執。

四、本件爭執事項：

(一)逾期取得使用執照部分：

1.被上訴人辯稱其有下列合於系爭契約第11條第1項但書第2、3款所定得順延期間之事由，是否有據？

①新冠疫情影響工期停工151日

②颱風假影響工期停工2日

2.上訴人依據系爭契約第11條第2項約定，請求被上訴人給付逾期取得使用執照143日之遲延利息損失97,598元，有無理由？

(二)遲延通知交屋部分：

1.被上訴人抗辯上訴人以系爭報價單拋棄交屋遲延利息請求權，是否有據？

2.被上訴人抗辯本件通知交屋時點應自系爭房屋水電接通起

算，故無遲延情形，是否有據？

3.上訴人依系爭契約第15條第1項第4款約定，請求被上訴人給付遲延通知交屋之遲延利息625,853元，有無理由？

(三)因遲延交屋所生租金損失部分：

上訴人依民法第229條第1項、第231條第1項規定，請求被上訴人給付租金損害415,667元，有無理由？

(四)如上訴人請求有理由，被上訴人以上訴人遲交尾款之違約金2,047,500元為抵銷抗辯，是否有據？

1.上訴人遲於114年2月5日交付尾款，有無可歸責情事？

2.被上訴人得否依系爭契約第15條第1項第3款、第23條第4項請求上訴人給付違約金2,047,500元？

3.如為肯定，上訴人請求酌減違約金是否有據？

五、得心證之理由

(一)逾期取得使用執照部分：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。查兩造於110年10月8日簽立系爭契約，由上訴人向被上訴人購買系爭房地；系爭房屋於110年2月25日開工，至111年11月15日完工，於111年11月16日申請使用執照，至112年3月23日始取得使用執照，取得使用執照日期逾系爭契約預定完工期限143日（不爭執事項㈠、㈢），上情首堪認定。至上訴人主張被上訴人應依約賠償其逾期取得使用執照143日所生之遲延利息，則為被上訴人否認，並辯稱本件因新冠疫情、颱風因素，符合系爭契約第11條第1項但書第2、3款所定得順延期間事由等語，依照前開舉證責任分配原則，自應由被上訴人就其符合前開順延工期事由之有利事實，負舉證責任。

2.依不爭執事項㈡所示，系爭契約第11條第1項但書明定如因天災等不可抗力事由致被上訴人不能施工或致人力短缺之期間，及因政府法令變更或其他非可歸責於被上訴人之事由致遲延竣工者，其受影響期間得以順延。經查：

①新冠疫情三級警戒期間為110年5月19日起至110年7月26日止

共69日（不爭執事項㈡），政府因應疫情所發布之三級警戒目的在於降低人員流動與群聚風險，疫情指揮中心雖未強令各項營建工程全面停工，惟依系爭建案之各樓層模板工程施作廠商億翰公司於114年6月27日函覆略以：「...本公司自110年3月15日進場施作，施作1樓模板期間因為遇到110年疫情大爆發，造成人心惶惶，許多工人不願上工，導致進度落後，爾後更因實施三級警戒導致出工意願降低，因為確診足跡有到過安南區，另外有工班人員陸續確診，以及工地上工未戴口罩而被開罰等事件，導致有將近4個月工程停滯，直到110年9月2日完成1樓頂版。原定一個樓層預計50日完成模板搭建，因為疫情及缺工因素而延宕122日才完成1樓模板工程。...自1樓頂版灌漿完成後即將進行2樓梁柱模板時，其中一批工班因疫情缺工因素且不願配合現場施作而罷工，導致須由唯一工班接續完成所有16間透天的模板工程。自110年9月4日開始施作2樓模板工程，直至110年11月17日完成。3樓模板工程自110年11月9日開始施作至110年12月28日完成。4樓模板工程自110年12月25日開始施作至111年3月10日完成。以原先一個層樓施工日程約50日完成，2至4樓模板工程工期延宕總天數為51日。四、依政府政策規定，自110年3月22日正式開打新冠疫苗，自110年5月5日可申請疫苗接種假，並且自110年5月起全國疫情警戒不斷升級，期間因為疫情嚴峻，工人亦希望能有良好防護力，有進行疫苗接種，經查陸續接種時間為110年8月至111年3月期間有工人陸續接種第一劑及第二劑，也因出工人數不足而影響後續工程施作進度」等語（原審卷一第243至247頁），可知億翰公司於110年3月15日進場施作系爭建案各樓層模板工程期間，原預估每樓層50日可完成，然於施作1樓模板工程時，因值新冠疫情爆發、警戒升級之際，工人因確診、隔離等政府防疫措施因素，致發生人力顯著不足情形，以致工程停滯延宕122日；後續2至4樓模板工程施作期間，又遇部分工班因疫情罷工，人力減縮致工程延宕51日。

②系爭建案之泥作工程施作廠商協富工程行於114年6月27日亦函覆稱略以：「本司負責施作該建案的泥作工程，原訂111年1月工班進場，但由於該建案前期結構體模板工程施作進度延宕，致使本司至111年3月15日才進場施作。本司現場施作總共有六個工班，進場施作工程依序為外牆泥作及磁磚黏貼、房屋內部泥作及磁磚黏貼、車庫泥作工程及磁磚黏貼等工程。施作期間正是疫情嚴峻時期，當時政策規定只要一有人確診，需要居家隔離加自主管理，接觸者也得進行快篩追蹤。然而六個工班接連有人員確診，也因此工班幾乎輪流著在隔離及自主防疫，確診的人一旦被隔離就要一週的時間才能上工，也因此原定外牆泥作工程預計4月15日開始黏貼磁磚延宕至6月1日才開始黏貼外牆磁磚，延宕日數為46日。有關疫苗接種部分，工人若有施打就不會上工，111年3月至111年9月皆有工人接種第二劑及第三劑而無法到場施工」等語（原審卷一第235至237頁），由上可知協富工程行負責之泥作工程因需俟億翰公司負責之結構體模板工程完工始可進行泥作工程，故遲至111年3月15日進場施作，且亦遇疫情嚴峻時期，因工班相繼確診隔離與自主防疫等因素，致原定黏貼磁磚之外牆泥作工程延宕46日。本院審酌當時台灣疫情發展歷程，自110年5月起疫情急遽升溫，並進入三級警戒期間，各產業均普遍出現人力調度困難及施工成本增加等現象，模板工程復屬建築結構工程之前置要徑工項，其進度遲延勢必連動影響後續如外牆泥作等各工項施工安排，且外牆泥作工程亦有因疫情而延宕之情事，此實難謂可歸責於被上訴人所致。是上述億翰公司關於1樓模板完工工程延宕122日、2至4樓模板工程延宕51日，及協富工程行就外牆泥作工程延宕46日之部分，均足認合於系爭契約第11條第1項但書約定之不可抗力或非可歸責於被上訴人之事由，被上訴人抗辯本件工程因受新冠疫情影響而停工151日而得以順延工期等語，並非無據。上訴人雖主張兩造簽約時疫情已爆發，被上訴人應自行承擔後續工期遲延風險云云，惟風險是否屬締約時所得

預見，尚應視該風險發生之程度及範圍、當事人有無預見可能性而定。系爭契約係於110年10月間簽立，新冠疫情屬全球性重大公共衛生事件，其後續疫情擴散情形、政府防疫管制措施、確診隔離規模及營建業缺工狀況，均隨疫情發展而持續變動，非一般交易當事人於締約當時所得具體掌握。是尚難僅因兩造簽約時疫情已存在，即認被上訴人於締約當時已得合理預見後續施工人力短缺、工班停工或施工進度嚴重延宕之程度及範圍，而應概括承擔日後一切因疫情擴大所生之工期風險。上訴人前開主張，難以憑採。

③又臺南市政府因颱風而公告於110年8月1日、7日停止上班上課（不爭執事項㈩），堪認上開2日亦符合系爭契約第11條第1項但書第2款所定因天災等不可抗力之事由致被上訴人不能施工之情形，被上訴人辯稱因颱風因素停工2日等語，亦屬有據。

3.綜上，本件工程因新冠疫情停工151日、因颱風因素停工2日，共計153日，均屬不可抗力或不可歸責於被上訴人之事由，符合系爭契約第11條第1項但書第2、3款所定順延工期之情形，被上訴人辯稱其依約得順延工期153日等語，洵屬有據。又系爭契約原定取得使用執照期限為111年10月30日，經順延153日後為112年4月2日，被上訴人於112年3月23日即已取得使用執照，並無逾期。準此，上訴人以被上訴人遲延取得使用執照為由，依系爭契約第11條2項約定請求被上訴人賠償遲延利息97,598元，即無理由。

(二)遲延通知交屋部分：

1.上訴人主張被上訴人遲至113年10月26日通知其交屋，遲延399日，應依系爭契約第15條約定賠償逾期交屋之遲延利息及租屋居住期間之租金損失等語，被上訴人則辯稱上訴人已簽立系爭報價單而拋棄前開損害賠償請求權。經查，被上訴人於112年7月21日傳送系爭報價單予上訴人，上訴人嗣於112年7月31日於系爭報價單上簽名回傳予被上訴人；又被上訴人於113年10月26日通知上訴人交屋，兩造於113年12月2日

完成交屋程序等情，為兩造不爭執（不爭執事項㈤、㈥），觀系爭報價單之記載，堪認兩造於交屋前合意以70,000元價格就系爭房屋1樓窗框進行客變改裝工程。

2.上訴人雖主張前開窗框改裝工程並非客變，而係被上訴人未按圖施工，其係請求更正云云，並提出系爭契約之附件一房屋平面圖影本、系爭房屋1樓窗戶修正前後之照片、客變申請書等件為證（補字卷第30頁，原審卷一第93、209至215頁）。惟查前開房屋平面圖影本就窗戶規格並未記載具體尺寸大小，亦無比例尺可供推估，至系爭客變申請書其上所載「發現1樓窗戶尺寸與合約內容所附示意圖尺寸比例不符」、「1樓窗戶所在位置，目前所用尺寸長160公分*高130公分應更改為長280公分*高190公分 變更後始能符合合約內容所附示意圖尺寸大小」等語為上訴人自行書寫，屬其個人論述，要難作為被上訴人未依約施作窗框尺寸之論據。況訴外人即上訴人之母蔡宜靜與被上訴人公司人員間以LINE討論1樓窗框客變時，該員始終表明現場窗框大小是照圖面留的大小等語（原審卷一第78-79頁），足見被上訴人並無上訴人所指未依約施工之情事。上訴人基於個人使用需求提出前開窗框規格變更要求，自屬客變工程無誤。是上訴人此部分主張，不足為採。

3.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，消保法第12條定有明文。次按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者，民法第247條之1亦有明定。

又上開規定係就附合契約條款之限制規定，法規範目的，基於因同類契約之條款，常由經濟上較強一方當事人單方先行預定，相對處於經濟上較弱一方，除接受該預擬之條件或特別約款外，否則無法順利與之締結契約，而無磋商變更餘地，為防止此類契約自由之濫用，及維護交易之公平，立法者直接以法規範明定，當有該條所定法定情事者，該條件或特別約款無效。惟並非附合契約之約款，凡為當事人一方所預擬者，他方即可主張該特別約款無效，仍須審酌契約成立時，雙方所處主客觀環境條件，契約所欲實現之目的為何，本於地位平等及誠信原則，綜合判斷之（最高法院109年度台上字第1022號判決意旨參照）。

4.上訴人雖主張系爭報價單所載條款違反誠信原則、平等互惠原則、優勢風險承擔原則，對其顯失公平，依消保法第12條之規定，應屬無效云云。惟查兩造間就系爭報價單簽立之經過，依不爭執事項㈢兩造間之LINE對話紀錄內容所示，參以客變申請書、系爭報價單所載內容（原審卷第93、111頁），可知於系爭房屋泥作工程進行至雙車庫玄關牆面，外牆及窗框均已施作固定後，上訴人透過其母蔡宜靜於112年6月4日曾以LINE先詢問被上訴人公司人員關於系爭房屋1樓窗框尺寸為半窗還是落地窗之事，該員回以：「一樓圖面是半窗」、「現場留的大小是照圖面留的大小」、「圖面窗戶尺寸為寬160公分，高130公分，有跟現場覆核過」等語，蔡宜靜主動表示：「窗戶大小可以更動嗎？我希望可以更動，因為窗戶顯得狹窄、太小」等語，雙方幾經討論後，被上訴人於112年6月13日要求上訴人提出客變申請書，上訴人至112年6月26日始填妥客變申請書並傳真予被上訴人，兩造客變內容為「1樓窗戶所在位置，目前所用尺寸長160公分*高130公分應更改為長280公分*高190公分」，最初議價價格為95,000元，惟上訴人不同意，後續歷經多次議價及要求刪減防水工程、透過市議員溝通等協調過程，被上訴人最終金額降低至70,000元後，被上訴人始於112年7月20日傳送系爭報價

單予上訴人，上訴人嗣於112年7月31日於系爭報價單上簽名回傳。綜觀系爭報價單前揭簽立過程可知，上訴人就系爭房屋1樓窗框尺寸提出變更需求時，系爭房屋外牆及窗框已完工，上訴人基於自身主觀使用需求提出窗框尺寸變更要求後，經雙方就特定之客變工程內容及對待條件協商而作成系爭報價單，其內容顯係針對系爭房屋及上訴人特定需求所作成之個案磋商約定。佐以上訴人前就系爭房屋另有其他客變需求而曾於111年7月27日簽署客變需求單及報價單，該報價單所載內容並無系爭報價單第1、2、3點所示條款，格式亦不相同（見原審卷一第478-479頁），足認系爭報價單並非被上訴人單方預擬供不特定多數消費者反覆使用之同類標準化格式文件，自與消保法暨民法第247條之1所規範之定型化契約條款有別，上訴人主張系爭報價單之約定屬定型化契約條款云云，尚非可採。

5. 上訴人復主張系爭報價單第2點條款違反誠信原則、平等互惠原則、優勢風險承擔原則，對其顯失公平而應屬無效云云。然本件係上訴人於建物外牆及窗框均已完成施作後，始提出擴大窗框尺寸之要求，所涉非一般室內裝修調整，而係將既有窗框拆除後重新施作之外觀客變工程，其勢必增加工程成本、施工工序及工期風險，被上訴人因此同意配合辦理原契約所無之客變工程，並就雙方因此增加之風險及權利義務重新協商，約定上訴人不得再以系爭契約第14條、第15條所定遲延交屋事由主張損害賠償，核屬特定交易情形下雙方互相讓步所形成之風險重新分配及利益交換安排。被上訴人固因此免除部分遲延責任，惟上訴人亦因此取得原契約並未約定之客製化施工利益，難認被上訴人取得顯然過度利益，或上訴人權益遭不合理剝奪。況系爭報價單為兩造歷經數次議價及協商近2個月期間始成立，並非由被上訴人片面強加於上訴人，自難認有違誠信原則、平等互惠原則、優勢風險承擔原則或顯失公平之情事。上訴人主張系爭報價單之條款依消保法第12條有顯失公平之情事而屬無效云云，要難採

信。

6. 系爭契約第15條第1項第4款固約定被上訴人本應於112年3月23日領得使用執照6個月內通知上訴人交屋，否則應負遲延利息賠償責任，然基於契約自由原則，當事人仍得就原契約內容另行合意變更或調整雙方權利義務關係。查系爭報價單其中第2點明文記載：「如同意依前開報價進行客變工程，即同意不得再以雙方間之預售屋買賣契約書第14條、第15條等遲延交屋事由，要求本公司負擔包括但不限於遲延利息之損害賠償責任」等語，上訴人既於系爭報價單簽名，並依約給付客變費用，被上訴人亦據以完成相關客變工程，可認兩造已就系爭契約第15條遲延通知交屋責任部分另為補充約定，藉由前開客變工程所衍生之利益交換，變更系爭契約原定之權利義務內容。是上訴人自不得於前開客變工程完成後，再援引原契約第15條之約定，請求被上訴人負擔遲延通知交屋所生之遲延利息或損害賠償責任。

7. 綜上，系爭報價單第2點約定並非定型化契約條款，亦無顯失公平而無效之情形，且兩造已藉由該約定有效調整原契約關於遲延交屋責任之權利義務。被上訴人抗辯上訴人不得再向其主張系爭契約之交屋遲延利息請求權，洵屬有據。上訴人依系爭契約第15條第1項第4款約定，請求被上訴人給付遲延通知交屋之遲延利息625,853元，為無理由。

(三)因遲延交屋所生租金損失部分：

1. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第229條第1項、第231條第1項定有明文。

2. 上訴人雖主張被上訴人遲延交屋，致其需另外租屋生活，額外支出14個月，依民法第229條第1項、第231條第1項規定，請求被上訴人給付租金損害415,667元云云。惟查，其租金損害之發生原因，仍係以被上訴人負有遲延交屋責任為前提。兩造既已於系爭報價單第2點約定上訴人不得再以遲延交屋事由請求被上訴人負擔包括遲延利息在內之一切損害賠

償責任，則其依民法第229條第1項、第231條第1項規定另行請求租金損害，自無從成立。其此部分請求，亦屬無據。

(四)從而，上訴人依系爭契約第11條第2項約定，向被上訴人請求給付遲延取得使用執照之遲延利息97,598元；依系爭契約第15條第1項第4款約定，請求遲延通知交屋之遲延利息625,853元；復依民法第229條第1項、第231條第1項規定，請求遲延交屋所生之租金損害415,667元，合計1,139,118元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息等情，均為無理由，業如前述，本院無庸再行審酌兩造其餘爭執事項。另上訴人聲請向億翰公司函詢訴外人黃鉑茗即系爭建案A棟購買人與該公司法定代理人是否具有親屬關係等情，惟此核與上訴人得否向被上訴人請求前開遲延利息及損害賠償之認定無關，經核無調查之必要，附此敘明。

六、綜上所述，上訴人依系爭契約第11條第2項、第15條第1項第4款約定，及民法第229條第1項、第231條第1項規定，請求被上訴人給付1,139,118元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　1　　日

民事第四庭　　審判長法　官　翁金緞

法　官　林福來

法　官　許育菱

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　1　　日

書記官　方毓涵