

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度小上字第84號

上訴人 黃心漢

被上訴人 新北建設股份有限公司

法定代理人 李花蘭

訴訟代理人 陸正康律師

陸德瑞律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於民國114年4月9日本院臺北簡易庭113年度北小字第4292號第一審判決提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣貳仟貳佰伍拾元由上訴人負擔。

理 由

一、按對於小額程序第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為由，不得為之；上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：(一)原判決所違背之法令及其具體內容。(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25定有明文。復按對於小額程序之第二審判決，依上訴意旨足認上訴為無理由者，得不經言詞辯論為之，民事訴訟法第436條之29第2款亦有明定。本件上訴人提起上訴，形式上已指摘原判決對於兩造簽訂之不動產預定買賣契約書（下稱系爭契約）之契約解釋認定有誤，違反消費者保護法（下稱消保法）第11條第2項、第12條第1項、第17條第1項、同條第3項第2款、第3款等規定，堪認符合首開要件，其提起上訴即屬合法（但上訴並無理由，如後所述）。

二、上訴意旨略以：

(一)系爭契約為被上訴人預先擬定，提供購買預售屋之不特定多數人，係屬定型化契約，應適用消保法。依消保法第17條第

01 1項、第4項、第5項規定，就內政部公告之預售屋買賣定型
02 化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋買賣契約應記載
03 事項），雖未載明於系爭契約，仍構成契約之一部分，對契
04 約當事人生拘束力。系爭契約第15條第1項及第17條，係由
05 被上訴人單方預先擬定，並未與上訴人個別磋商，即逕為納
06 入契約內容，依消保法第11條應為有利於消費者之解釋。系
07 爭契約第15條第1項，相較預售屋買賣契約應記載事項第15
08 點第1項第1款，就通知交屋期限增設額外限制條件，即將賣
09 方通知交屋義務限縮為買方已履行本約全部應盡義務為前
10 提，實屬對買方附加額外義務或責任、限制或免除賣方既有
11 之通知義務或責任，該等限制構成對消費者權益之不當剝
12 奪，依消保法第17條第3項第2款及第3款，屬限制或免除企
13 業經營者義務、加重消費者義務之不得記載事項，已構成對
14 消費者顯失公平，依法無效，應以預售屋買賣契約應記載事
15 項第15點第1項第1款規定之內容取代之，作為雙方權利義務
16 關係之依據。

17 (二)縱使不適用預售屋買賣契約應記載事項第15點，原審對於系
18 爭契約第15條第1項所稱「全部應盡義務」之意涵，未與該
19 約第17條所列甲方義務即買方義務予以區辨，逕認前者包含
20 後者全部內容，認買方即上訴人在銀行貸款尚未撥付前，賣
21 方即被上訴人並無通知交屋義務，亦忽略銀行貸款撥付須以
22 乙方先完成產權移轉及設定抵押為前提。本件建案使用執照
23 於112年10月13日核發，上訴人於113年1月26日前即已提供
24 被上訴人辦理產權移轉及抵押權設定之所有文件並繳清相關
25 費用稅捐，被上訴人依約應於4個月內即113年2月13日前完
26 成產權移轉，然被上訴人遲至113年5月15日始完成登記，違
27 反預售屋買賣契約應記載事項第14點第1項及系爭買賣契約
28 第10條第1項，顯屬遲延履約，原審卻未就此事實與法律義
29 務結合審認。系爭契約第15條第1項之應盡義務目的在於確
30 保建商即被上訴人於使用執照取得後6個月內通知交屋，避
31 免無故拖延，與系爭契約第17條所約定涵蓋簽約至交屋完成

之全部義務應屬不同，倘認定賣方得以買方銀行貸款實際撥付作為通知交屋之先決條件，將致系爭契約第15條約定之遲延利息懲罰條款形同具文，除違反契約條款所約定之義務明確性，亦顯屬過度解釋。

(三)再者，被上訴人業已表示通知交屋與實際交屋屬兩個不同階段，貸款撥付係屬通知交屋後至實際交屋期間內，買賣雙方所應履行之義務，並非被上訴人通知交屋義務之前提條件，原審將貸款撥付視為系爭契約第15條第1項全部應盡義務之一部分，作為被上訴人通知交屋之前提要件，顯與被上訴人自認之契約內容及定型化契約條款解釋原則不符，除違反契約當事人真意，亦與消保法第11條第2項保障消費者解釋利益之立法目不符。

(四)又被上訴人於113年5月27日寄發通知交屋信件，然實際送達日為113年5月29日，原審竟以被上訴人寄出日為通知生效日，未審酌通知條款是否存在文義不明，即逕行採信企業經營者所主張通知時點，違反消保法第11條第2項所定立法意旨。被上訴人於112年10月13日領取使用執照，應於113年4月13日前通知交屋，然被上訴人遲至113年5月29日始通知交屋，則上訴人於113年4月13日前已繳納新臺幣(下同)263萬元(自113年4月14日起至113年5月29日止計46日)、於113年5月24日另繳納979萬元(自113年5月24日起至113年5月29日止計5日)，依系爭契約第15條第1項約定或預售屋買賣契約應記載事項第15點第1項第1款，得請求遲延利息8萬4965元

【計算式： $(263\text{萬元} \times 0.0005 \times 46\text{日} = 6\text{萬}0490\text{元}) + (979\text{萬元} \times 0.0005 \times 5\text{日} = 2\text{萬}4475\text{元}) = 8\text{萬}4965\text{元}$ 】。

(五)另，原審未區分貸款利息分攤與延遲交屋違約之法律性質及契約依據，逕以被上訴人無遲延交屋為由，否認其負返還貸款利息之義務，與系爭契第6條第1項第1款約定及預售屋買賣契約應記載事項第18點第1項第3款不符。上訴人於113年5月24日繳交貸款979萬元與被上訴人，依系爭契約第6條第4項後段、預售屋買賣契約應記載事項第18點第1項第3款，上

01 訴人得請求至通知交屋日前，即自113年5月24日起至113年5
02 月28日止，合計5日利息2508元【計算式：第一期利息1萬50
03 45元×5日/30日＝2508元，元以下四捨五入，下同】等語。
04 並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人8萬7473
05 元(即8萬4965元＋2508元)，及自起訴狀繕本送達翌日起至
06 清償日止按年息5%計算之利息。

07 三、本件依民事訴訟法第436條之29第2款規定，不經言詞辯論而
08 為判決，故無被上訴人書狀或陳述。

09 四、本院之判斷：

10 (一)、上訴人得否請求遲延利息8萬4965元？

11 1.按解釋契約屬事實審法院之職權，苟其解釋未違背法令或有
12 悖於論理法則或經驗法則，尚不得以其解釋為不當，援為上
13 訴法律審之理由（最高法院83年台上字第2118號判決意旨參
14 照）。查，系爭契約第14條後空白處手寫略以：「雙方經磋
15 商後同意更改為：一、乙方（即被上訴人，下同）依約完成
16 本約房屋一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接
17 通自來水電力之可接通狀態及完成契約之設施後，應通知甲
18 方（即上訴人，下同）進行驗收手續。雙方驗收時，乙方應
19 提供驗收單，甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜載
20 明於驗收單上要求乙方限期完成修繕，甲方並得於自備款部
21 分保留房地總價款…作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方
22 複驗合格當日支付，乙方並同時點交本戶鎖匙及所有權狀等
23 文件交付甲方。」（原審卷第32頁）。上開約款係經兩造磋
24 商後同意簽訂，從而，關此約款所生契約內容之權利義務關
25 係，既經兩造已磋商約定，自不適用預售屋買賣契約應記載
26 事項之相關規定，洵屬明確。再者，系爭契約書第15條第1
27 項：「乙方於甲方履行本約全部應盡義務並領得使用執照六
28 個月內完成本約房屋一切主建物、附屬建物之設備並接通自
29 來水、電力，即應通知甲方進行交屋手續；本條款所稱交
30 屋，其交付標的係指本約標示之房屋及車位，不含社區休閒
31 設施及公共設施，但乙方應於通知交屋後，陸續完成社區休

閒設施及公共設施，並通知本社區管理委員會辦理移交。甲方不得以公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋或拒絕應繳款項。乙方如未於甲方履行本約全部應盡義務並領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每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甲方。乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前修繕。」、同條第2項：「本社區於建造竣工後，於甲方繳清各期款項、工程追加款、代辦之各項費用，及逾期付款之滯納金與完成金融機構貸款手續，且金融機構核撥貸款金額予乙方，並甲方全部履行本約全部應盡各款義務後，乙方始得交屋予甲方，乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、使用執照影本、鋼筋混凝土檢測合格證明交付甲方，並發給交屋憑單，俾憑換取鎖匙，本契約則無須返還。」（原審卷第32頁）。上開第15條第2項核與第14條後空白處手寫契約內容之程序相符。由此可知，兩造應依系爭契約第14條、第15條第1項、第2項等辦理驗收、通知進行交屋手續、完成交屋等事項。其中，第15條第1項核屬被上訴人應於取得使用執照，且上訴人完成約定事項後，於六個月內通知進行交屋手續，否則每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上訴人。依此，被上訴人業已通知上訴人於113年1月26日交屋，並經上訴人簽名確認，有該建案交屋驗收紀錄表附卷可查（原審卷第85頁），即與系爭契約第15條第1項並無不合，至上訴人主張被上訴人於113年5月27日始發出交屋通知書部分，則屬第15條第2項之約定範疇，尚難認被上訴人有何違反上開約款之情事，並無上訴人所稱違反消保法之情事。

2. 按預售屋買賣契約應記載事項第15點「通知交屋期限」第1項：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。3. 買方繳清所有之應

01 付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。4. 賣方如
02 未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應
03 按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」、
04 第2項：「賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所
05 有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、
06 使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員
07 會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發
08 給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。」，亦
09 係區分通知進行交屋手續、完成交屋等事項。則被上訴人並
10 未違反通知進行交屋之情節，上訴人前開認本件應以預售屋
11 買賣契約應記載事項第15點第1項作為兩造契約內容，並認
12 被上訴人於113年5月27日始發出通知交屋通知書已違反第15
13 點第1項規定一節，即屬無據。再者，預售屋買賣契約應記
14 載事項上開規定，亦將買方繳清所有之應付未付款（含交屋
15 保留款）及完成一切交屋手續之義務予以規定，從而，上訴
16 人係於113年4月13日前繳款263萬元，於113年5月24日再繳
17 款979萬元予被上訴人，被上訴人於113年5月27日發函上訴
18 人通知兩造於同年月29日辦理完成交屋一節，業如前述。則
19 按當事人就已成立生效之契約，約定債務之履行繫於不確定
20 之事實者，乃係以該事實發生時為債務之清償期，應認該事
21 實發生時或其發生已不能時，為清償期屆至之時（最高法院
22 113年度台上字第630號判決意旨參照）。又以日、星期、月
23 或年定期間者，其始日不算入；於一定期日或期間內，應為
24 意思表示或給付者，其期日或其期間之末日，為星期日、紀
25 念日或其他休息日時，以其休息日之次日代之，民法120條
26 第2項、第122條復分別定有明文。上訴人係於113年5月24日
27 繳款979萬元予被上訴人，查113年5月24日為週五，依前揭
28 規定，被上訴人於其後之113年5月27日即週一發函上訴人，
29 通知兩造於113年5月29日即週三下午2時至交屋中心（新北
30 市○○區○○路00號）辦理完成交屋手續（原審卷第51
31 頁），審酌系爭契約第15條第1項之旨，同時探究兩造立約

時之真意，暨通觀系爭契約全文，及交易上之習慣等情，認從系爭契約之主要目的及經濟價值全盤觀之，被上訴人在上訴人於113年5月24日（週五）繳款979萬元後，隨即於113年5月27日即週一發函上訴人，通知於113年5月29日即週三下午2時至交屋中心辦理完成交屋手續，參諸經驗法則及誠信原則，核應無遲延交付系爭不動產之違反系爭契約之情事。

3. 綜上，上訴人請求自113年4月13日起按已繳房地價款依萬分之五計算遲延利息8萬4965元部分為無理由，應予駁回，亦無上訴人所稱違反消保法之情。

(二)、上訴人得否請求被上訴人返還已繳納之貸款利息2508元？

復按預售屋買賣契約應記載事項第18點「貸款約定」第3項規定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」，系爭契約第6條第4項約定：「甲方委託乙方代辦抵押貸款各項手續所發生之稅規費、契稅、保險費、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定等費用，應於辦理抵押貸款對保手續時一次預繳乙方或乙方指定之人。金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。」（原審卷第24頁），互核上開規定及約款，系爭契約前開約定並無違反應記載事項之情，且由應記載事項第15點「通知交屋期限」第1項及第2項之區分通知交屋、完成交屋等程序可知，系爭契約第6條第4項係以通知交屋手續為依據。上訴人主張其得依系爭契約第6條第4項後段請求被上訴人返還貸款利息2508元等語。然被上訴人已於113年1月26日通知上訴人進行交屋，業如前述，則被上訴人並無違反上開約款，上訴人請求返還貸款利息2508元亦無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原判決並無上訴人所指違背法令情事，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，爰依民事訴訟法第436條之29第2款規定，不經言詞辯論，逕以判決駁回。

六、本件第二審裁判費為2250元，應由上訴人負擔，爰確定第二

審訴訟費用額如主文第2項所示。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之32第1項、第2項、第449條第1項、第436條之29第2款、第78條、第436條之19第1項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 11 月 17 日
民事第六庭 審判長 法 官 林瑋桓

法 官 曾育祺

法 官 陳智暉

以上正本係照原本作成。

本裁定不得抗告。

中 華 民 國 114 年 11 月 17 日
書記官 陳芮淳