

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度消字第11號

原告 黃哲韋
彭子華
林信之

周宜霈

共同

訴訟代理人 黃柏榮律師
周雅文律師

被告 全茂建設股份有限公司

法定代理人 陳台昀

訴訟代理人 簡詩家律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國114年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告各如附表一「本院准許金額」欄所示之金額，及自民國114年1月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔50%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告各以如附表一「原告供擔保金額」欄所示之金額為被告供擔保後，得假執行；但被告以如附表一「被告供擔保金額」欄所示之金額為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：原告分別與被告簽署房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）與土地預定買賣契約書，購買門牌地址新北市○○區○○路0段000號7樓、9樓、13樓之1、8樓之1之「芯飛

01 揚」揚明區預售屋（下稱系爭建案）。依系爭契約第12條、
02 第16條與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下
03 稱預售屋定型化契約），系爭建案應於民國111年10月4日前
04 完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得
05 使用執照，並應於使用執照核發後「6個月」內通知原告進
06 行交屋，每逾1日應按已繳「房地」價款萬分之5單利計算遲
07 延利息予原告。被告遲於112年4月18日取得使用執照，總計
08 遲延196日，又遲於同年7月11日、同年6月27日、同年8月7
09 日、同年7月19日，始分別與黃哲韋、彭子華、林信之、周
10 宜霈點交房屋。原告已繳納如附表二所示之價款，故被告應
11 分別給付原告如附表一「原告請求金額」欄所示之金額，爰
12 依預售屋定型化契約第12條第2項、第15條第1項第4款、系
13 爭契約第12條第2項、第16條第1項第3款約定，提起本件訴
14 訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告各如附表一「原告請求
15 金額」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
16 止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告則以：系爭契約第12條雖約定被告應於111年10月4日取
18 得使用執照，惟因新冠疫情之影響，導致全臺營建業缺工、
19 缺料或停工，致使取得使用執照之時程推延，此為被告於締
20 約時所不能預料，且不可歸責於被告之情形，應得依系爭契
21 約第12條第1項第2款之約定順延完工期限2年，或可依民法
22 第227條之2第1項規定延長系爭契約所定之完工期限。縱仍
23 認被告有遲延，主管機關係於112年4月7日核准發給系爭建
24 案之使用執照，故依系爭契約第12條約定，被告之遲延日數
25 亦僅有185日。又黃哲韋之土地預定買賣契約書係與訴外人
26 曲苡雯簽訂，因此黃哲韋得請求之遲延利息應僅以房屋價款
27 新臺幣（下同）61萬7,000元計算之。另系爭契約第16條係
28 約定於被告「實際取得使用執照日」起算6個月內應交屋，
29 而非自「預定取得使用執照日」起算，是被告並無逾系爭契
30 約第16條之期限，原告請求此部分遲延利息並無理由。復系
31 爭契約所約定之遲延利息性質上為賠償總額預定性之違約

01 金，故原告不得請求賠償遲延利息，且違約金數額過高，請
02 法院依民法第252條酌減等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
03 之訴及其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保
04 請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第154至155頁）

06 (一)黃哲韋、彭子華、林信之、周宜霈分別與被告簽署系爭契
07 約，彭子華、林信之、周宜霈並與被告簽署土地預定買賣契
08 約書，黃哲韋則係與曲苡雯簽署土地預定買賣契約，購買系
09 爭建案。

10 (二)系爭建案之使用執照於112年4月7日核准，112年4月18日領
11 照。

12 (三)黃哲韋、彭子華、林信之、周宜霈分別於112年7月11日、11
13 2年6月27日、112年8月7日、112年7月19日完成交屋。

14 (四)黃哲韋、彭子華、林信之、周宜霈分別於如附表二所示之時
15 間，繳納如附表二所示之金額。

16 (五)系爭契約第16條約定之「8個月」期間，依預售屋定型化契
17 約之規定，應修正為「6個月」。

18 (六)新北市政府工務局於109年4月7日以新北工施字第109061017
19 9號令，增加建築期限2年。

20 四、得心證之理由：

21 (一)本件不適用系爭契約第12條第1項第2款或民法第227條之2第
22 1項之規定：

23 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
24 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
25 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定
26 請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，
27 因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇
28 變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之（最
29 高法院106年度台上字第2032號判決要旨參照）。又系爭契
30 約第12條第1項第2款約定，因政府法令變更或其他非可歸責
31 於賣方之事由發生時，其影響期間者，得順延其期間（見本

01 院卷一第39頁)。

02 2.經查，新北市政府工務局於109年4月7日以新北工施字第109
03 0610179號令自動增加新北市之建案建築期限2年(見本院卷
04 一第251頁)，並於114年6月11日以新北工施字第114109301
05 5號函覆本院略以：為因應營造業缺工嚴重及109年間適逢新
06 冠疫情影響，爰依據新北市建築管理規則第14條之規定，針
07 對105年6月1日至109年4月15日止，已取得建造執照或雜項
08 執照，且至109年4月15日止仍為有效之執照，自動增加建築
09 期限2年，希望可以藉此舒緩建築投資業與營建業所遭遇之
10 困境等語(見本院卷二第13至25頁)。然上開函令與函覆內
11 容僅係出於主管機關基於職權考量，就新北市轄內所有建案
12 之建造執照統一採取之展延措施，而非針對個別建案之事實
13 狀況予以認定，是尚不足以證明系爭建案確有因新冠疫情影
14 響，而有不可歸責於被告且非所得預料之情形。

15 3.觀諸被告所提出系爭建案之住宅區工務會議紀錄，被告之下
16 包廠商宏鑫工程表示：砌磚施工師傅因感染新冠肺炎無法施
17 工；因新冠疫情關係，北部泥做工班、壁磚工班缺師傅很嚴
18 重，請問被告能否追加單價等語(見本院卷二第117至121
19 頁)，下包廠商上文工程表示：因為新冠疫情和油漆施工師
20 傅市場缺工問題，導致各建案油漆師傅缺工嚴重等語(見本
21 院卷二第123頁)，參以被告之專案經理蕭東正於本院113年
22 度消字第65號給付遲延利息事件(下稱另案)證稱：當時新
23 冠疫情造成很多工人無法上班，我們請承包商找小包及工人
24 施工，當時缺工很嚴重等語(見本院卷二第129頁)，被告
25 之承包商劉枝明於另案證稱：工期大幅落後是因為當時新冠
26 疫情，工地缺人，大家怕疫情出來感染，有些是得到疫情，
27 那時工人很難叫等語(見本院卷二第134頁)，被告之承包
28 商彭維禎於另案證稱：當時有新冠疫情，師傅不能隨時來
29 做，要沒有傳人危險性，我們才請他來做，當時很多工程在
30 做，也在缺人等語(見本院卷二第137頁)，似可認系爭建
31 案確實有受新冠疫情之影響導致工期延宕。然依上開工務會

01 議紀錄，上文工程表示：有些建案已經增加單價的方式，留
02 住施工師傅，所以部分師傅都往高單價建案去施工，所以被
03 告有沒有要增加承包單價方式，讓承包商留住施工師傅，甚
04 至於再尋找更多小包師傅進場施工；若不增加單價方式去找
05 油漆師傅，會找不到師傅，只能等師傅的時間才能進場施工
06 等語（見本院卷二第123頁），宏鑫工程亦表示：因為到處
07 缺工，請問被告可否追加單價？以利尋找貼二丁掛師傅、壁
08 磚師傅等語；被告之工程所亦向宏鑫工程表示：缺工事情雖
09 然在營建業目前是常態，但不能以此為藉口推延工程進度等
10 語（見本院卷二第119頁），又蕭東證於另案證稱：有人被
11 隔離就無法作業，但沒有被強制停工，有全面停工，但是時
12 間不長等語（見本院卷二第131頁），彭維禎於另案證稱：1
13 10年12月20日我要求增加單價找師傅，111年5月10日被告才
14 同意我增加承包單價找師傅等語（見本院卷二第138頁）。
15 可知系爭建案工期延宕之原因，除受新冠疫情影響，亦有因
16 被告基於其成本考量，無法及時增加承包價格，而導致缺工
17 情形擴大，是被告就系爭建案工期之延宕仍有部分可歸責之
18 情形。被告未能證明其對於系爭建案之延宕係屬不可歸責，
19 亦未說明原告依系爭契約向被告請求遲延利息有何顯失公平
20 之處，難認本件屬於系爭契約第12條第1項第2款之情形，或
21 有民法第227條之2第1項之適用。

22 4.依系爭契約第12條第1項約定，系爭建案之建築工程應在111
23 年10月4日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必
24 要設施，並取得使用執照；雙方同意以「領取使用執照日
25 期」為完工日（見本院卷一第39頁），該約定既明載以「領
26 取使用執照日期」為完工日，依其文義自應以被告實際領取
27 使用執照之日即112年4月18日為其完工日。被告辯稱該約定
28 係指主管機關確定准予發給使用執照之意等語，並非可採。
29 故原告請求被告依系爭契約第12條第2項約定給付自111年10
30 月5日起至112年4月18日，共計196日之遲延利息，為有理
31 由。

01 (二)系爭契約第12條第2項之約定，應以「房地」價款計算之：

02 1.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
03 者，無效；定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無
04 效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立
05 者，該契約之其他部分，仍為有效；中央主管機關為預防消
06 費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選
07 擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報
08 請行政院核定後公告之；違反第一項公告之定型化契約，其
09 定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定
10 之；中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契
11 約，仍構成契約之內容，為消費者保護法第12條、第16條、
12 第17條第1項、第4項、第5項所明定。故契約內容如有未記
13 載或劣於主管機關所擬定之定型化契約應記載或不得記載事
14 項者，自應以主管機關擬定之定型化契約應記載或不得記載
15 事項予以補充。

16 2.經查，系爭契約第12條第2項約定，賣方如逾期未完工者，
17 每逾1日應按已繳「房屋」價款萬分之5單利計算遲延利息予
18 買方（見本院卷一第39頁），然預售屋定型化契約第12條第
19 2項前段規定，賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照
20 者，每逾1日應按已繳「房地」價款依萬分之5單利計算遲延
21 利息予買方（見本院卷一第184頁）。而被告為建設公司，
22 其與原告間所簽訂之系爭契約為被告單方預先擬定之定型化
23 契約，應屬無疑。是原告彭子華、林信之、周宜霈之部分，
24 由於系爭契約與土地預定買賣契約書，均係與被告所簽訂，
25 依上開規定，其等依系爭契約第12條第2項所得請求之遲延
26 利息，自應依預售屋定型化契約第12條第2項前段補充為
27 「每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予
28 買方」，其理甚明。

29 3.被告雖抗辯黃哲韋之土地預定買賣契約書係與曲苡雯所簽
30 訂，因此其得請求之遲延利息應僅以已繳「房屋」價款為計
31 算基礎等語。然依系爭契約第28條約定，興建本買賣標的物

01 之土地，由買方依其應分擔之土地面積，另與土地所有權人
02 簽訂「土地預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽
03 署，和本契約有不可分之並存關係，倘本約或「土地預定買
04 賣契約書」二者之一有「無效或解除」之事由，則另一契約
05 亦為該「無效或解除」（見本院卷一第45頁），復觀諸黃哲
06 韋與曲苡雯簽訂之土地預定買賣契約書第1條約定，本契約
07 與另定芯飛揚房屋預定買賣契約書為連帶契約，二契約應同
08 時簽立，執行始為有效（見本院卷一第237頁），足見黃偉
09 哲與被告簽署之房屋預定買賣契約書，以及其與曲苡雯簽訂
10 之土地預定買賣契約書，二契約為聯立契約。況黃哲韋所繳
11 納之土地款項亦由被告所代收，此有黃哲韋付款之二聯式統
12 一發票在卷可佐（見本院卷一第109至110頁、第114頁），是
13 從消費者之角度觀之，黃哲韋與被告及曲苡雯所簽之二契約
14 應為一體，不能割裂視之，以免消費者因企業將原本可單一
15 成立之定型化契約，分拆成二個契約而蒙受不利益。且依系
16 爭契約第25條第1項、第2項約定，賣方有前款違約情事之一
17 者，買方得解除本契約；解約時賣方應將買方已繳之「房
18 地」價款退還與買方，如有遲延利息應一併退還；買方違反
19 有關第8條「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依
20 「房地」總價款15%計算之金額（見本院卷一第44頁），可
21 知系爭契約約定解約與消費者違約時，均係以「房地」價款
22 作為其計算基礎，唯獨預訂定型化契約之企業違反系爭契約
23 之義務時，係以「房屋」價款作為其計算基礎，顯係違反平
24 等互惠之原則，對消費者顯失公平，依消費者保護法第12條
25 第1項，應為無效。故黃哲韋所得依系爭契約第12條第2項請
26 求遲延利息之計算基礎，亦應依預售屋定型化契約第12條第
27 2項前段補充為「以已繳房地價款依萬分之5單利計算」。

28 (三)被告請求酌減違約金，為有理由：

- 29 1. 依民法第233條第1項規定，遲延之債務以支付金錢為標的
30 者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為
31 標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利

01 息；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真
02 意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違
03 約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁
04 判。又違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損
05 害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方
06 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
07 務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務
08 所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。經查，
09 被告依系爭契約依第12條第2項所負之原給付義務為依約定
10 時間取得使用執照，非屬以支付金錢為標的，是系爭契約中
11 之契約文字，雖其用語稱「遲延利息」，然依當事人之真
12 意，應係指被告遲延取得使用執照之「違約金」，又上開契
13 約並無為懲罰性質之特別約定，依民法第250條第2項規定，
14 上開約定自應屬損害賠償總額預定性之違約金。

15 2.次按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數
16 額，民法第252條定有明文。又契約當事人約定之違約金是
17 否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際
18 上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之
19 一切利益為衡量標準（最高法院112年度台上字第652號判決
20 意旨參照）。經查，原告得依系爭契約第12條第2項約定向
21 被告請求每逾1日按已繳「房地」價款萬分之5單利計算之損
22 害賠償總額預定性之違約金，本院審酌上開違約金之計算方
23 式，換算成週年利率高達18.25%，又上開違約金之計算方
24 式雖係依循預售屋定型化契約所定之標準，惟該預售屋定型
25 化契約所預設之適用情形，係針對預售屋賣方於正常施工進
26 度下，逾越約定完工期限而設。本件遲延情形之發生，雖非
27 被告完全不可歸責，然其確有受新冠疫情及相關防疫管制措
28 施之影響，致施工進度受阻，與一般正常施工情形下之遲延
29 顯有不同。倘仍以每逾1日按萬分之5單利計算其違約金，而
30 未斟酌本件遲延發生之各項因素，實有對被告過苛之情形。
31 是本院審酌被告作為專業建設公司對於工程進度之掌握程

01 度、本件遲延日數、原告因延後辦理交屋所受之影響，及兩
02 造一切客觀經濟情況，認上開違約金應酌減為「每逾1日按
03 已繳房地價款萬分之4單利計算」，較為妥適。

04 3.基此，原告依系爭契約第12條第2項約定，得請求被告給付
05 自111年10月5日起至112年4月18日，共計196日，每逾1日按
06 已繳房地價款萬分之4單利計算之遲延利息（計算式：112年
07 4月18日已繳房地價款 $\times 4/10000 \times 196$ 日），又依附表二所
08 示，黃哲韋、彭子華、林信之、周宜霈於112年4月18日已繳
09 房地價款分別為112萬元、109萬元、146萬元、127萬元，依
10 此計算，黃哲韋得請求8萬7,808元，彭子華得請求8萬5,456
11 元，林信之得請求11萬4,464元，周宜霈得請求9萬9,568
12 元。

13 (四)原告請求法定遲延利息，為有理由：

14 1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
15 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債
16 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
17 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
18 據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條第
19 1項前段、第203條分別定有明文。

20 2.被告雖抗辯系爭契約第12條第2項約定之遲延利息性質為損
21 害賠償總額預定性之違約金，故原告不得請求賠償法定遲延
22 利息等語。惟按所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不
23 得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金
24 時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非
25 違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給付法定遲延利
26 息，二者所示情形不同（最高法院109年度台上字第3234號
27 判決要旨參照）。本件原告係就違約金「本身」請求法定遲
28 延利息，依上開實務見解，循屬正當，應屬有據。本件起訴
29 狀繕本係於114年1月17日送達被告（見本院卷一第205
30 頁），則原告就附表一「本院准許金額」所示之金額，請求
31 自起訴狀繕本送達之翌日即114年1月18日起至清償日止，按

01 年息5%計算之利息，為有理由，亦應准許。

02 (五)原告請求被告依系爭契約第16條第1項第3款約定給付遲延利
03 息，為無理由：

04 1.原告雖主張系爭契約第16條約定之逾期交屋期限，應自「預
05 定領得使用執照日」起算6個月，故被告應於112年4月4日通
06 知原告交屋等語。查系爭契約第16條第1項第3款約定，賣方
07 如未於領得使用執照8個月內通知買方進行交屋，每逾1日應
08 按已繳房屋價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方（見本
09 院卷一第41頁），其中「8個月」之期間，應依預售屋定型
10 化契約修正為「6個月」，此為兩造所不爭執。細繹上開約
11 定內容，買賣雙方之所以約定賣方應於領得使用執照後6個
12 月內通知買方進行交屋，而非於一領得使用執照後即行交
13 屋，係因賣方於實際領得使用執照後，方能依法申請並施作
14 自來水、電力、瓦斯等管線及相關設施，是系爭契約第16條
15 或預售屋定型化契約第15條另行規定賣方應於領得使用執照
16 6個月內通知買方進行交屋，此與系爭契約第12條或預售屋
17 定型化契約第12條規定賣方完工期限之目的實有不同。倘將
18 系爭契約第16條之「領得使用執照」解釋為「預定領得使用
19 執照日」，對於遲延完工之賣方而言，不僅須承受系爭契約
20 第12條第2款給付遲延利息之不利益，尚須同時承受施作自
21 來水、電力、瓦斯等管線之期間被壓縮之不利益，而未給予
22 其繼續完成契約剩餘事項與準備交屋之合理履行時間。況倘
23 以「預定領得使用執照日」解釋系爭契約第16條之規定，將
24 使原告就同區段時間，即112年4月4日起至112年4月18日
25 止，得重複向被告請求遲延取得使用執照之違約金及遲延通
26 知交屋之違約金，尚非合理。是倘以「預定領得使用執照
27 日」解釋系爭契約第16條之規定，難謂合於系爭契約與預售
28 屋定型化契約之本旨。

29 2.準此，被告是否有系爭契約第16條第1項第3款所定遲延通知
30 交屋情形，應以被告有無於「實際領得使用執照日」起算6
31 個月內應通知原告進行交屋為斷。本件被告實際領取使用執

01 照之日為112年4月18日，而黃哲韋、彭子華、林信之、周宜
02 霈分別於112年7月11日、112年6月27日、112年8月7日、112
03 年7月19日完成交屋，前揭交屋之時點均未逾被告實際領得
04 使用執照日起算6個月之日即112年10月18日。則原告依系爭
05 契約第16條第1項第3款規定請求給付遲延利息，為無理由。

06 五、綜上所述，原告依預售屋定型化契約第12條第2項、系爭契
07 約第12條第2項約定，請求被告給付原告各如附表「本院准
08 許金額」欄所示之金額，及自114年1月18日起至清償日止，
09 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之
10 請求，則屬無據，應予駁回。

11 六、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為
12 假執行，經核均無不合，爰酌定相當之擔保金額分別准許
13 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，併予駁回
14 之。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
18 段。

19 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

20 民事第三庭 法官 許筑婷

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

25 書記官 林政彬

26 附表一：（新臺幣）

27

編號	原告	原告請求金額	本院准許金額	原告供擔保金額	被告供擔保金額
1	黃哲韋	19萬2,410元	8萬7,808元	2萬9,000元	8萬7,808元
2	彭子華	16萬660元	8萬5,456元	2萬8,000元	8萬5,456元
3	林信之	25萬3,585元	11萬4,464元	3萬8,000元	11萬4,464元

(續上頁)

01

4	周宜霈	20萬5,510元	9萬9,568元	3萬3,000元	9萬9,568元
---	-----	-----------	----------	----------	----------