

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度消字第8號

原告 李淑女  
訴訟代理人 汪意潔  
被告 忠泰建設股份有限公司

法定代理人 李忠義  
被告 台灣領航資產投資股份有限公司

法定代理人 李建成  
共 同  
訴訟代理人 連元龍律師  
陳瓊苓律師  
張日昌律師

上列當事人間給付遲延利息等事件，本院於民國114年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告起訴時原聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）

1,601,380元，嗣於訴訟中減縮請求金額（詳後述），經核原告所為，與上開規定相符，自應准許。

二、原告主張：

（一）被告忠泰建設股份有限公司（下稱忠泰公司）於民國107年間預售「老佛爺」建案，訴外人陳育萍於110年10月31日以4166萬元購買B2戶第15樓之房屋及車位（下稱系爭房地），雙方並簽立土地及房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），

01 約定被告忠泰公司應於112年4月30日前取得使用執照，惟被  
02 告忠泰公司逾期未取得使用執照，陳育萍欲轉讓系爭房地，  
03 被告忠泰公司透過代銷人員聯絡原告，經代銷告知陳育萍堅  
04 持以4366萬元讓售，原告知悉被告忠泰公司已遲延完工，陳  
05 育萍取得遲延利息請求權，原告不得已以4366萬元繼受，被  
06 告忠泰公司透過代銷中心通知原告簽約，簽約當日由被告忠  
07 泰公司預先準備房地買賣契約書供原告與陳育萍簽立，依房  
08 地買賣契約書可知陳育萍早已給付1076萬元予被告，待原告  
09 與陳育萍簽立契約後，被告忠泰公司又提出預擬之承受協議  
10 書令原告、陳育萍與被告簽立，原告已概括承受陳育萍權利  
11 義務，且陳育萍亦無聲明拋棄已發生之遲延利息請求權，原  
12 告自得繼受遲延利息請求權。

13 (二)訴外人林敬涵提供之三份契約書，均未提供原告與陳育萍事  
14 前審閱，於真意有爭執時，自應有利消費者之解釋，因原告  
15 及陳育萍未事前審閱，自不得拘束陳育萍及原告。系爭房地  
16 於113年1月19日始取得使用執照，原告於113年1月6日透過  
17 被告忠泰公司與陳育萍簽立房地買賣契約書時，已發生契約  
18 承擔效力，由原告繼受當事人契約上地位，陳育萍業已脫離  
19 契約，本即無權利求償，更無權利與被告忠泰公司和解。陳  
20 育萍真意僅將紅單轉走，並無同意延長履約期限，更未拋棄  
21 已發生之利息請求權，退萬步言，縱令陳育萍有拋棄遲延利  
22 息請求權之意，然因原告不知情，原告屬善意第三人，自不  
23 得對抗善意原告。

24 (三)原告與被告忠泰公司、台灣領航公司分別簽訂房地買賣契  
25 約，該2份契約具有連帶不可分性，應共同履行，該2份契約  
26 給付目的同一，被告2人就系爭房地之履行應屬不真正連帶  
27 債務。建案開工日期為107年9月10日，被告應於3年10月又5  
28 天完工，但被告竟遲至113年1月19日始取得使用執照，遲延  
29 長達495日，原告依系爭買賣契約第11條第2項及預售屋買賣  
30 契約範本第12條第2項，請求被告2人負不真正連帶給付原告  
31 1,350,380元，自有理由。並聲明：1.被告忠泰公司應給付

01 原告1,350,380元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
02 止，按年息百分之5計算之利息。2. 被告台灣領航公司應給  
03 付原告1,350,380元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
04 止，按年息百分之5計算之利息。3. 前二項給付，如任一被  
05 告已為給付，另一被告於其給付範圍內免除給付之義務。4.  
06 原告願供擔保請准宣告假執行。

07 三、被告則以：本件取得使用執照之履約期限業經被告公司與陳  
08 育萍、原告一致同意變更為113年6月30日，自無遲延違約可  
09 言。被告忠泰公司與陳育萍為解決使照遲延違約與否之爭  
10 議，互相讓步達成：被告忠泰公司代為仲介轉售系爭房地，  
11 陳育萍即不再主張、拋棄求償之合意，成立和解契約，陳育  
12 萍自無權利可資讓與原告。退步言，倘認原告主張繼受陳育  
13 萍違約金請求權有理由(假設語)，惟「老佛爺」建案因新冠  
14 肺炎疫情及配合市政府抗旱計畫及受全球性缺工缺料、颱風  
15 等不可歸責因素，致影響建案施工進度計495天，被告取得  
16 使用執照履約期限應順延495日，順延後即無遲延可言。另  
17 承受協議書及房地買賣契約書皆非屬定型化契約條款，並無  
18 消保法之適用，倘認原告主張繼受陳育萍違約金請求權有理  
19 由(假設語)，本件亦應適用情事變更原則，免除違約金義務  
20 方符公平，至少本件僅得以房屋契約已繳價款553萬元計  
21 算，原告主張取得使用執照逾期違約金以每逾1日按已繳價  
22 款萬分之5計算方式，換算成週年利率為18.25%，業已逾越  
23 民法第205條之限制，亦應酌減。並聲明：1. 原告之訴及假  
24 執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，請准供擔保免為假執  
25 行。

26 四、本院得心證之理由：

27 (一)查被告忠泰公司於107年9月10日開工興建「老佛爺」建案，  
28 陳育萍已購買系爭房地，原告透過代銷人員向陳育萍購買系  
29 爭房地，原告支付定金10萬元，同意以4366萬元購買。斯時  
30 陳育萍已繳納1076萬元，被告忠泰公司於113年1月6日提供  
31 房地買賣契約書與原告與陳育萍簽立，嗣再提供承受協議書

01 與原告、陳育萍簽立，及系爭房屋於113年1月19日始取得使  
02 用執照等情，有系爭買賣契約書、承受協議書、使用執照查  
03 詢資料、房地買賣契約書等件可憑，並兩造所不爭，堪以認  
04 定。

05 (二)被告抗辯忠泰公司已與陳育萍間達成由忠泰公司代為仲介轉  
06 售系爭房地，陳育萍不再求償之合意等情，雖經原告否認，  
07 但證人陳育萍、林敬涵已於本院審理時證述雙方確因使照逾  
08 期發生爭執，嗣由代銷人員幫陳育萍轉售系爭房地等情無  
09 誤，且證人陳育萍於作證時亦表示：...如果（忠泰）把紅  
10 單轉掉後，就不會再去跟忠泰求償（見本院卷第148頁），足  
11 見陳育萍確有轉售系爭房地後不再向忠泰公司求償之意，證  
12 人陳育萍並稱不再求償，是指違約利息，就是遲延交屋的利  
13 息（見本院卷第149頁），證人陳育萍甚至進一步稱不再求償  
14 的項目中包括土地買賣的部分，包括本次買賣的全部事項  
15 （見本院卷第150頁），上開證述亦與證人林敬涵之證述大致  
16 相合，足見陳育萍確與忠泰公司間達成轉售系爭房地後不再  
17 向忠泰公司求償之合意。

18 (三)原告雖主張買賣契約更名轉讓後，陳育萍已喪失契約當事人  
19 地位，故不影響受讓人取得遲延違約金請求權云云，惟查，  
20 陳育萍與忠泰公司間以轉售系爭房地後，不再求償作為解決  
21 雙方爭執之方法，忠泰公司並仲介由原告承受系爭房地，陳  
22 育萍同意不再行使對忠泰公司之求償權利，原告繼受陳育萍  
23 之權利，自應受此合意拘束，況依原告、陳育萍、忠泰公司  
24 三方所簽之承受協議書，三方已約定變更取得使用執照之履  
25 約期限為113年6月30日前，此觀承受協議書第5條之約定自  
26 明（見本院卷第75頁），是本件取得使用執照之履約期限既經  
27 三方同意變更為113年6月30日，被告忠泰公司已於113年1月  
28 19日取得使用執照在案，自無遲延違約可言。

29 (四)原告雖又稱承受協議書、房地買賣契約書皆為忠泰公司預先  
30 擬定之條款，屬定型化契約，及忠泰公司違反審閱期限之規  
31 定云云，但承受協議書關於見陳育萍轉售系爭房地之交易，

01 出於三方解決爭議而為，非一般買賣通案，與定型化契約所  
02 適用之反覆、大量交易之特性不符，再細究該承受協議書內  
03 容全部僅7條，多屬契約承擔之基本事項，並無何顯失公平  
04 之情事，且屬於未解決陳育萍糾紛之個案約定，應非定型化  
05 契約條款，自無消保法規定之適用。再者，陳育萍對承受協  
06 議書之約定並無異議，此經陳育萍於本院證述明確，原告雖  
07 持異議，認為違反審閱期間規定，但原告本身具備法律專  
08 業，於締約過程並未主張遭剝奪審閱期間權利，於本院審理  
09 時亦無從認原告有何因此不公平之處，基於誠信原則，尚難  
10 允許原告以此否認承受協議書之效力。

11 五、綜上所述，系爭房地之前手陳育萍已與忠泰公司達成不再行  
12 使求償權之合意，原告、陳育萍、忠泰公司三方並有約定變  
13 更取得使用執照之履約期限為113年6月30日之合意，忠泰公  
14 司已於期限前取得使用執照，自無遲延違約可言，原告依系  
15 爭買賣契約之約定，請求被告2人應負不真正連帶責任如聲  
16 明所示，自無理由，均應駁回。其假執行之聲請，亦失所依  
17 據，應併予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經本院斟酌  
19 後，認均不足以影響本判決結果，自無詳予論駁之必要，併  
20 此敘明。

21 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

23 民事第四庭法 官 陳正昇

24 以上正本係照原本作成。

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

28 書記官 翁挺育