臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第197號

上　訴　人　日勝生活科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林榮顯

訴訟代理人　高奕驤律師

　　呂佩芳律師

　　傅嘉和

被　上訴人　陳妍文

訴訟代理人　蔡思玟律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國107年12月13日臺灣新北地方法院107 年度訴字第1115號第一審判決提起上訴，本院於108 年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨關於上訴部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用關於上訴部分，均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊前於民國101 年9 月29日，以新臺幣（下同）771 萬1,045 元向上訴人購買「日勝幸福站社區」（下稱系爭社區）A2區編號第B03 棟13樓房屋及坐落土地應有部分（下稱系爭房地），以146 萬元購買停車位1 個（下稱系爭車位），雙方並簽立「房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約）。上訴人於104 年2 月9 日取得使用執照（下稱原使照），本應依系爭契約第17.1條（下稱系爭約定），於6 個月內（即104 年8 月9 日前）通知伊進行交屋，否則應依同約定第4 項，每逾1 日，按已繳房地價款萬分之5 給付遲延利息。詎上訴人興建房屋違反建築技術規則，新北市於104 年4 月20日發生震度4 級地震後，系爭社區發生差異沉陷、結構體裂縫等現象（下稱梁裂事件），上訴人因修補瑕

疵，遲至107 年5 月3 日始通知交屋，遲延通知交屋日數共計994 日（104 年8 月9 日至107 年4 月30日），被上訴人前已繳納250 萬500 元，爰依系爭約定第4 項，請求上訴人給付通知交屋遲延利息124 萬2,748 元，及其中116 萬6,483 元自調解聲請狀繕本送達翌日；餘自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息，並願供擔保，請准宣告假執行。（原審就此部分為被上訴人勝訴判決，命供擔保宣告假執行。上訴人就敗訴部分，提起上訴，未繫屬本院者，不予贅述。）被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人抗辯略以：其係「新北市板橋浮洲合宜住宅投資興建計畫－第一區及第二區土地標售案」（下稱浮洲合宜宅標售案）得標廠商，負責興建該合宜住宅（下稱浮洲合宜宅），與內政部營建署（下稱營建署）於100 年11月21日簽訂招商契約，並於101 年9 月29日與被上訴人就系爭房地簽訂系爭契約。系爭契約係參照內政部公告「預售屋買賣契約書範本」、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」而訂，契約第14.1條約定上訴人最晚應取得使照之日為107 年2月28日，故上訴人在梁裂事件後，於106 年8 月補強完工，於同年11月9 日取得變更之使用執照（下稱變更使照），於107 年5 月3 日通知被上訴人交屋，未逾伊締約時所認知及預見之給付期限，自不負通知交屋之遲延責任。況上訴人係按營建署指示停止通知交屋，除承諾承購戶可於106 年9 月12日止（即結構補強工程竣工完成後30日止）申請退戶解約，又延長該期限至同年12月15日止，補貼承購戶銀行貸款利息，被上訴人在上訴人上開公告後，未表示任何意見或要求提前交屋，反以104 年5 月18日存證信函終止授權上訴人使用伊印章及印鑑證明辦理所有權移轉暨抵押設定登記，顯屬拒絕受領，上訴人不負遲延責任。而本件若非依上述第14.1條約定起算通知交屋義務，亦應以變更使照取得時點起算6個月，上訴人亦無逾期，無庸給付遲延利息。縱依被上訴人主張，以原使照取得時點起算，亦應扣除主管機關

要求暫停交屋至取得變更使照期間、上訴人申請變更使照遭行政程序延宕期間、被上訴人104 年5 月18日終止授權印鑑至107 年2 月22日重新同意授權期間。再者，地震梁裂或營建署要求均非兩造締約時可預見，應有情事變更原則適用，免除上訴人遲延責任。而系爭約定真意係損害賠償總額預定性質之違約金，衡酌兩造情狀及損害情形，應酌減至零。縱存違約金，亦當依民法相關規定，不得再請求利息。上訴聲明：（一）原判決不利上訴人之部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第342 頁）：

（一）上訴人係浮洲合宜宅標售案之得標廠商，於100 年11月21日與營建署簽訂招商契約，負責興建浮洲合宜宅（含系爭社區）。

（二）兩造於101 年9 月29日簽訂系爭契約，被上訴人以771 萬1,045 元、146 萬元購買系爭房地、系爭車位。被上訴人截至104 年3 月2 日止，已支付上訴人250 萬500 元。

（三）上訴人就上開合宜宅標售案委任吳昌成建築師事務所設計監造；由長浩結構技師事務所辦理結構設計；上訴人亦曾委託中聯工程顧問股份有限公司進行基地調查之地質鑽探工程。

（四）上訴人於104 年2 月9 日就系爭社區領得原使照（見原審卷第71頁），於106 年11月9 日領得變更使照（見原審卷第145 頁）。

（五）被上訴人以104 年5 月18日存證信函通知上訴人（見原審卷第133 至134 頁）。上訴人於104 年5 月19日收受該存證信函。

（六）上訴人於107 年5 月3 日通知被上訴人交屋（見原審卷第151 至153 頁）。

四、得心證之理由：被上訴人主張上訴人通知交屋時點，已逾系爭約定期間，應依同約定第4 項給付通知交屋之遲延利息，然為上訴人所否認，並以前詞抗辯，是本件爭點厥為：

（一）上訴人是否遲延通知交屋？被上訴人依系爭約定本文，主張上訴人應於104 年8 月9 日前通知被上訴人交屋，是否有據？（二）上訴人抗辯無遲延通知交屋，若有遲延，亦屬不可歸責於己，是否有理？（三）被上訴人依系爭約定第4 項，請求遲延交屋994 日計算之遲延利息124 萬2,748元，是否有據？（四）違約金是否過高，應予酌減？茲分述如下：

（一）上訴人通知交屋，並無遲延：

1.上訴人因得標「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫之土地標售案」，與營建署簽訂招商契約，負責興建系爭社區。兩造締結之系爭契約，並檢附上訴人與營建署間招商契約第11-1.2條約定：「乙方（上訴人）於取得建造執照後，得公開銷售所興建之合宜住宅。乙方得採預售或成屋出售，並分別參照內政部『預售屋買賣契約書範本』或『成屋買賣契約書範本』，擬定買賣契約書，經甲方（營建署）核定後，始得作為與承購人簽訂之買賣契約書。」作為附件十四內容，有系爭契約及附件十四在卷可稽（見本院卷第107 頁、原審卷第19至45頁）。上訴人興建銷售系爭社區，係採「預售屋」方式，故擬定系爭契約時，參照「預售屋買賣契約書範本」及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」而定（下稱應記載及不得記載事項），互核系爭契約第14條、第17條及應記載及不得記載事項第12點、第15點，可知系爭契約就開工及取得使照期限（第14條）及通知交屋期限（第17條）等約定，實係參照應記載及不得記載事項第12點、第15點規定而訂（見原審卷第31至33、119 至120 頁），此部分約定既係參照應記載及不得記載事項前開規定，則應記載及不得記載事項第15點第1 款第4 目就通知交屋之遲延利息，究以何時點起算遲延責任，自可探究主管行政機關內政部依消費者保護法（下稱消保法）第17條第1 項擬訂定型化契約、應記載及不得記載事項就此節之制訂意旨，以究明上

訴人身為企業經營者據以與消費者之被上訴人就此部分之締約意思。

2.經查，應記載及不得記載事項第15點第1 款第4 目規定：「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」（見原審卷第120 頁），遲延通知交屋而起算遲延利息，遲延責任之起算點究係以賣方「實際領得使照」時點，抑或，依同規定第12點第1 款「預定取得使照期限之日期」起算6 個月。審以內政部就該規定第12點前段「開工及取得使用執照期限：（一）本預售屋之建築工程應在民國　年月　日之前開工，民國　年　月　日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。…（二）賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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，雙方同意依違約之處罰規定處理。」內容（見原審卷第119 頁），可知內政部兼衡企業經營者、消費者權益，就預售屋買賣兼具承攬、買賣契約之性質，要求預售屋定型化契約中，賣方應於締約時明確說明自身最遲開工日期、最遲完工取得使照時點，以釐清賣方就承攬部分開工、取得使照最遲時點之相關義務，且依此規範意旨，堪論賣方之取得使照義務，當自逾雙方前開約定時點後，始負遲延責任，則上揭第15點第1 款第4 目規定賣方遲延通知買方交屋之時點，亦當以第12點前段約定最遲應完工取得使照時點起算，否則，一方面稱賣方未逾最遲取得使照期間，卻謂已負領得使照後始生之通知交屋遲延責任，恐違規範前後整體解釋一致性。

3.內政部就此部分之適用爭議，前於108 年1 月9 日以內授中辦地字第1080260014號函覆原法院另案所詢：「預售屋買賣契約約定應於108 年1 月1 日領得使用執照，而預售屋之出賣人提前於107 年1 月1 日即領得使用執照，惟因

進行修繕作業而於108 年2 月1 日始通知交屋。於此情形，出賣人通知交屋之期限究係於107 年7 月1 日前（即實際領得使用執照六個月），從而買受人得依預售屋買賣定型化契約應記載事項第15點第1 款第4 目之約定請求遲延利息；抑或是只要於108 年7 月1 日前通知交屋（即契約約定應領得使用執照日），即不構成通知交屋之逾期，買受人不得請求遲延利息？為兼顧企業經營者與消費者權益，以減少預售屋買賣糾紛，本部依據消費者保護法第17條第1 項規定，公告『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』，作為企業經營者與消費者訂定契約之準據。其中應記載事項第12點（開工及取得使用執照期限）、第15點（通知交屋期限）第1 款第4 目分別規定，預售屋買賣契約應明確記載建築工程開工及完工取得使用執照日期。又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 日應按已繳房地價款依萬分之5 單利計算遲延利息予買方，其遲延利息係以第12點記載完工取得使用執照日後6 個月起算至通知買方交屋日止。」等節（見本院卷第191 至193 頁）。同月16日再就同問題，以內授中辦地字第1080260021號函覆原法院另案所詢：「…賣方倘未依第12點第1 款約定之取得使用執照6 個月內通知買方進行交屋，其遲延利息之計算，係以第12點記載完工取得使用執照後6 個月起算至通知買方交屋日止。是以，倘預售屋買賣契約經約定於108 年1 月1 日完工領得使用執照，賣方於108 年7 月1 日前通知買方交屋者，即不構成通知交屋之逾期，買方自不得請求遲延利息」（見本院卷第112頁）。內政部就此部分主管法規之釋疑，前後函釋一貫，非針對特定個案、通案性解釋，復與本院解讀前開兩規定文義、探究規範意旨無違，應認可採。

4.另徵以被上訴人（預售屋買方）在締結系爭契約時，係以系爭契約第14條14.1「本案之建築工程應在101 年11月30日之前開工，107 年2 月28日之前完成主建物、附屬建物

及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照」約定，期待且預見上訴人（賣方）於107 年2 月28日完成工程且取得使用執照，則上訴人完工、取得使照義務，亦當以前開時點為斷，上訴人逾前開約定時點，始負遲延責任，縱上訴人實際上提前完工取得使照，亦難影響此節遲延責任起算時點之認定，被上訴人亦不得以上訴人提前完工取得使照時點，逕指此部分之遲延責任應提早起算。被上訴人另以雙方系爭契約附件七繳款期別明細表、上訴人提供之「幸福聯絡簿」、「日盛幸福站」網頁所載內容，均證兩造締約真意實係以實際領得使照時點，作為通知交屋起算時點，雖有前開文件在卷（見原審卷第433 頁、本院卷第167 至173 頁），然繳款期別明細表僅係雙方就預售屋分期付款約定，無法以此分期約定逕論上訴人最遲取得使照、通知交屋時點，上訴人就此節之契約義務，仍應視前開相關約定，悉如前述。至上訴人所提出「幸福聯絡簿」、「日勝幸福站」網頁，均係重申系爭約定內容（見本院卷第169 、173 頁），「幸福聯絡簿」實係上訴人於辦理對保前寄予被上訴人，並於上訴人寄送之「日勝幸福站交屋通知單」第7 點註記交屋作業詳細內容請參閱「幸福聯絡簿」、瀏覽「日勝幸福站」網頁字句（見原審卷第153 頁），該等資料均係兩造締約後，上訴人依照締約文句重申再製發與被上訴人，既未逾系爭約定意思，則無從影響本院前開認定，上訴人以該等文件論系爭約定真意係以原使照取得時點起算通知交屋義務，應非可採。

5.從而，上訴人之取得使照義務應至107 年2 月28日屆至，故上訴人依系爭約定，通知被上訴人進行交屋之義務，則應自107 年2 月28日起6 個月內（即107 年8 月28日前）為之，逾107 年8 月28日通知交屋，始負通知交屋遲延義務，上訴人係107 年5 月3 日通知被上訴人交屋（見原審卷第151 至153 頁），未逾前開時點，自不負通知交屋遲延責任。

（二）承上，上訴人完工取得使照義務，係至107 年2 月28日屆至，自斯時起算之上訴人通知交屋義務，應至107 年8 月28日之翌（29）日起負遲延責任，上訴人於107 年5 月3日通知被上訴人交屋，合於前開約定期限，不負遲延責任，則被上訴人以系爭約定第4 項請求上訴人給付遲延利息，為無理由，當予駁回。

五、綜上，被上訴人依系爭約定第4 項，請求上訴人給付遲延利息124 萬2,748 元，及其中116 萬6,483 元自調解聲請狀繕本送達翌日；餘自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，為無理由，不應准許。其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審判命上訴人給付上開遲延利息及法定遲延利息，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，民事訴訟法第450 條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

民事第十三庭

審判長法　官　陳麗芬

法　官　林純如

法　官　湯千慧

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

書記官　江怡萱