臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第796號

上　訴　人　尹振禹
　　阮李月娥
　　宋開祥
　　李來慧
上　一　人
訴訟代理人　陳公偉
上　訴　人　陳炫碩
　　許易民
上　六　人
訴訟代理人　詹晉鑒律師
複 代理 人　簡逸豪律師
上　訴　人　藍崧榮
　　蔡仁宗
　　鮑　芸
　　何仲惠
　　翁勤勇
　　吳建宏
　　吳玉惠
被 上訴 人　林玟慧
　　曾嘉維
兼 上九 人
訴訟代理人　尹振威
附帶上訴人
即被上訴人　吳珮玲
上 十一 人
訴訟代理人　沈宏裕律師
被 上訴 人　蕭惠文
　　蕭伊婷
上　二　人

訴訟代理人　楊承叡律師
　　崔駿武律師
上訴人即附
帶被上訴人　甲山林建設股份有限公司
法定代理人　張瀛珠
訴訟代理人　張簡勵如律師
　　蔡旻睿律師
上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，兩造對於中華民國108年6月21日臺灣基隆地方法院105年度重訴字第51號第一審判決及110年4月21日更正裁定，各自提起上訴、附帶上訴，部分上訴人並為訴之追加，本院於112年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命甲山林建設股份有限公司給付超逾如附表三「本院判准金額→附表一＋附表二」欄編號1.～4.、6.～16.、18.所示金額部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，附表三編號1.～4.、6.～16.、18.所示買受人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

甲山林建設股份有限公司其餘上訴駁回。

附表三編號2.、4.～7.、10.、11.、13.～15.、17.、18.所示買受人之上訴均駁回。

附表三編號1.、3.～7.、10.～15.所示買受人之追加之訴駁回。

附表三編號16.所示買受人之附帶上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用，由附表三所示買受人按附表三「訴訟費用負擔→起訴部分→買受人負擔」欄所示比例負擔，餘由甲山林建設股份有限公司負擔。

關於附表三編號1.、3.～7.、10.～15.所示之買受人追加之訴部分，由附表三編號1.、3.～7.、10.～15.所示之買受人負擔。

關於附表三編號16.所示買受人附帶上訴部分，由附表三編號16.之買受人負擔。

事實及理由

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。查本件上訴後，附表一、附表二及附表三（下合稱附表）編號1.、3.～7.、10.～15.所示買受人追加請求對造上訴人甲山林建設股份有限公司（下稱甲山林公司）給付如附表二「買受人追加」欄所示金額，核係基於其等主張甲山林公司應給付逾期通知交屋之遲延利息之同一基礎事實，依上開規定，應予准許。

二、附表所示之買受人（下合稱為尹振禹等19人）起訴主張：伊等分別於附表一「契約成立日」欄所示之日期，向甲山林公司購買坐落基隆市○○區○○段000地號等土地之「甲山林城上城」建案（下稱系爭建案）如附表一所示「區域及房屋編號」欄所示之房屋。依兩造所簽訂之房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）第9條、第11條、第15條、第17條約定，甲山林公司應於99年6月1日起算1,500日曆天（即103年7月9日）或1,700日曆天（即104年1月25日）內取得使用執照，並於領得使用執照6個月內通知伊等交屋，乃竟遲至105年1月24日始取得使用執照，並於附表二「實際通知日」欄所示日期通知交屋，致伊等因其遲延而受有損害。系爭契約第9條、第15條所約定之計算基數、利率及通知交屋期限，違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項（下稱預售屋買賣定型化示範條款）第12條第2款、第15條第1款第4目規定而無效。甲山林公司逾期取得使用執照、逾期通知交屋，應依預售屋買賣定型化示範條款規定，按伊等所繳房地價款之日息萬分之5計付遲延利息。爰依系爭契約之法律關係，求為命甲山林公司給付尹振禹等19人各如附表三「原審判准金額→原審判決附表三＋原審判決附表四」欄所示金額，加計附表一「買受人上訴再請求金額」欄及附表二「買受人上訴或附帶上訴」所示金額本息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。又附表三編號1.、3.～7.、10.～15.所示買受人，上訴後於本審另主張伊等尚因甲山林公

司遲延通知交屋而再受有附表二「買受人追加→追加金額」欄編號1.、3.～7.、10.～15.所示金額之損害，追加請求甲山林公司應再給付該部分金額之判決（下稱追加之訴）。

三、甲山林公司則以：基隆市政府核准伊開闢計畫道路申請後，要求變更開闢範圍，卻遲未核准，嗣伊施工完成後，基隆市政府關於竣工會勘、准予備查之作業亦有違誤；第3次「開放空間」變更設計召開建造執照預審小組審查會議（下稱第3次預審會議）要求變更樓層編列認定方式及重新認定GL線，惟主管機關亦遲延完成GL線變更應增設中繼（水）層之認定；基隆市消防局於施工期間，不當變更開放空間雲梯車長度之測試標準，拒絕派車進行消防救災空間審查，以上情事均影響使用執照取得及工期，屬不可歸責於伊之事由，不得算入遲延期間；縱有遲延，尹振禹等19人不得就遲延利息再加計利息，且遲延利息之約定過高，應予酌減等語，資為抗辯。

四、原審為尹振禹等19人部分勝訴、部分敗訴之判決，即判命：甲山林公司應給付尹振禹等19人如附表三「原審判准金額→原審判決附表三」及「原審判准金額→原審判決附表四」欄所示金額，及均自105年10月20日起計法定遲延利息之判決，且依兩造聲請分別定擔保金宣告准予或免為假執行，並駁回尹振禹等19人其餘之訴及假執行之聲請。附表編號2.、4.、5.、6.、7.、10.、11.、13.～15.、17.、18.所示買受人就原審判決其等敗訴部分，提起上訴，聲明：㈠、原判決關於駁回如附表編號2.、4.、5.、6.、7.、10.、11.、13.～15.、17.、18.所示買受人後開第二項請求及該部分假執行之聲請均廢棄。㈡、上開廢棄部分，甲山林公司應再給付附表一編號2.、4.、5.、7.、10.、17.、18.所示買受人如附表一「買受人上訴再請求→金額」欄所示金額本息；甲山林公司應再給付附表二編號4.、6.、7.、10.、11.、13.～15.、17.所示買受人如附表二「買受人上訴或附帶上訴→上訴金額」欄所示金額本息。附表二編號1.、3.～7.、10.～15所示買受人並為訴之追

加，追加聲明為：甲山林公司應給付附表二編號1.、3.～7.、10.～15所示買受人如附表二「買受人追加→追加金額」欄所示金額本息。甲山林公司則答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回，並就原審判決其敗訴部分提起上訴，上訴聲明：㈠、原判決不利於甲山林公司部分廢棄。㈡上開廢棄部分，尹振禹等19人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。尹振禹等19人則答辯聲明：甲山林公司之上訴駁回。附表二編號16.所示買受人吳珮玲則就其敗訴部分提起附帶上訴，附帶上訴聲明為：㈠、原判決關於駁回吳珮玲後開第二項之訴及假執行之聲請部分廢棄。㈡、甲山林公司應再給付吳珮玲24萬8,400元，及自105年10月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷㈣第177頁）。甲山林公司對附帶上訴之答辯聲明為：附帶上訴駁回。

五、查尹振禹等19人附表一「契約成立日」欄所示之日期，分別向甲山林公司購買系爭建案如附表一「區域/房屋編號」欄所示之房屋；系爭建案係於102年9月23日完成主結構體，甲山林公司並於105年1月24日取得系爭建案之使用執照。又系爭建案原起造人為國邑建設股份有限公司（下稱國邑公司），依基隆市政府工務局於84年6月26日核發（84）基府工建字第146號建造執照（下稱原始建照）所載，開工期限為領照後6個月開工，核准開工展期85年4月10日，竣工期限為開工之日起144個月內，嗣變更起造人為中國建築經理股份有限公司（下稱中國建築公司，甲山林公司並於99年5月28日取得建照）；系爭建案自開工後，曾發生：99年9月19日凡那比颱風、101年8月2日蘇拉颱風、102年7月12日、13日蘇力颱風、102年8月21日潭美颱風、103年7月23日麥德姆颱風、104年7月10日昌鴻颱風、104年8月8日蘇迪勒颱風、104年9月29日杜鵑颱風及101年6月12日基隆地區超大豪雨以致無法施工；附表一編號17.、18.之買受人買受附表一編號17.、18.所示房地時，行政院業已製頒98年11月16日生效之預售屋買賣定型化示範條款，其餘買受人買受附表一其餘編號所示

房地時，行政院則已製頒99年5月1日生效之預售屋買賣定型化示範條款等情，為兩造所不爭執（見本院卷㈢第441至447頁），並有土地及房屋預定買賣契約書（節錄）、建物登記謄本、臺北市政府105年10月31日府產業商字第10593799600號函、使用執照、颱風資料庫-發警報颱風列表、行政院人事行政局全球資訊網列印資料、交通部中央氣象局101年預報年報、內政部98年10月之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項在卷可稽（見原審卷㈠第101至272頁、第281至517頁、第583至590頁，原審卷㈡第51至72頁、第261至502頁、第713至826頁、第830至937頁、原審卷㈢第59至79頁、第85至88頁、第295至430頁、原審卷㈣第107至114頁、第733至825頁、原審卷㈤第443至480頁、505至560頁、原審卷㈥第295至321頁），堪以信實。

六、關於附表一逾期取得使用執照部分：

㈠、【附表一】：兩造間就使用執照取得日之約定日期

1.附表一編號1.～10.、12.～17.買受人部分：

本件附表一編號12.所示H棟買受人與甲山林公司約定取得使用執照日為104年1月25日（即自99年6月1日開工起算1700個日曆天），附表編號一編號1.～10.、13.～17所示ＢＤＬＫ棟買受人與甲山林公司約定之使用執照取得日則均為103年7月9日（即自99年6月1日開工起算1500個日曆天）之事實，此經本院參互對照附表一「區域/房屋編號」欄，及附表一編號1.～6.、8.、9.、17.之買受人與甲山林公司所簽訂房屋預定買賣契約書第9條第1項約定：「㈠本社區ＢＣＤＥＪＫＬＭ棟之建築工程自民國99年6月1日起算1500個日曆天內完成住宅及店鋪部分之主建物及附屬建物。ＡＦＧＨＩ棟之建築工程自民國99年6月1日起算1700個日曆天內完成住宅及店鋪部分之主建物及附屬建物。」、「㈡乙方如逾前項期間為完工（以主管機關核發使用執照日為完工）者，每逾壹日應按已繳房屋價款萬分之二計算遲延利息予甲方」，暨附表一編號7.、10.、12.～16.所示買受人之房屋預定買賣契約書第11條

約定：「㈠本社區ＢＣＤＥＪＫＬ棟之建築工程自民國99年6月1日開工起算1500個日曆天內即民國103年7月9日前完成住宅及店鋪部分之主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得建築主管機關核發之使用執照。ＡＦＧＨＩ棟之建築工程自民國99年6月1日開工起算1700個日曆天內即民國104年1月25日前完成住宅及店鋪部分之主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得建築主管機關核發之使用執照」等語即明，有上開附表一編號1.～6.、8.、9.、17.所示買受人之房屋預定買賣契約書（見原審卷㈡第715至716頁、第731至732頁、第748至749頁、本院卷㈢第645頁、第655至666頁、第679頁、第692至693頁、本院卷㈣第18至19頁、第32至33頁、第74至75頁、第83至84頁），及附表一編號7.、10.、12.～16.所示買售人之房屋預定買賣契約書（見本院卷㈣第42至43頁、第58至59頁、原審卷㈡第802頁、第788頁、第816頁、第924至925頁、本院卷㈢第607頁）等件在卷可稽，堪認信實。是附表一編號1.至10.、13.至17.所示買受人主張其等與甲山林公司所約定完工取得使照日應為103年7月9日；附表一編號12.所示買受人主張其與甲山林公司所約定之完工取得使照日為104年1月25日等情，非無所據。

2.附表一編號11.、18.買受人部分：

附表一編號11.之Ｋ棟買受人何仲惠及附表一編號18.之Ｃ棟買受人藍崧榮，固均主張與甲山林公司約定完工取得使照日應為自99年6月1日開工起算1500個日曆天之103年7月9日云云。惟為甲山林公司所否認，並抗辯何仲惠及藍崧榮事後均已與伊合意變更系爭建案之取得使用執照日期，故何仲惠、藍崧榮之約定取得使照日應各為104年6月30日、同年12月31日等語。經查：

⑴附表一編號11.之何仲惠及附表一編號18.之藍崧榮，各係由前手繼受系爭建案中Ｋ棟、Ｃ棟建物之預售屋房地買賣契約權利之事實，有其等所提出之房屋預定買賣契約書在卷可稽，依上開預售契約書第11條（何仲惠前手部分）、第9條（藍

崧榮前手部分）之約定。固可見何仲惠、藍崧榮之前手，原均係與甲山林公司約定自99年6月1日起計1500個日曆天為完工取得使照日即103年7月9日（見原審卷㈡第913頁、第867至868頁）。

⑵惟附表一編號11.部分之買受人何仲惠於103年12月11日與其前手呂春真、彭于珊、張雅青等人（下稱呂春真等3人）及甲山林公司共同簽訂轉讓協議書時，既已約定：「為落實工程品質，本城上城建案定於民國104年6月30日完工取得使用執照，此為甲、丁方充分知悉同意（按：甲方指呂春真等3人，丁方指何仲惠）」等語在卷（見原審卷㈡第909至910頁）。另依藍崧榮與其前手邱鈜淇、甲山林公司間於104年7月27日所簽訂轉讓協議書第2條第2項第3款，亦明訂：「為落實工程品質，本城上城建案定於民國104年12月31日完工取得使用執照，此為甲（按：指前手邱鈜淇）、丁方（按：指藍崧榮）充分知悉同意。」等語可稽（見原審卷㈠第219頁），足見何仲惠、藍崧榮事後均各已與其等之前手及甲山林公司共同就附表一編號11.、18.所示完工取得使照日期另為約定，核屬契約內容之變更（完工取得使照日，何仲惠部分由103年7月9日變更為104年6月30日，藍崧榮部分則由103年7月9日變更為104年12月31日），則何仲惠、藍崧榮主張應以契約變更前之103年7月9日作為兩造間所約定取得使照日期云云，即非可採。

⑶藍崧榮固主張：伊於104年7月27日協議書中雖有提及取得使用執照日期延長至104年12月31日，然甲山林公司自103年7月9日開始即應負擔逾期取得使用執照之賠償責任，前手又將此部分權利移轉予伊，伊自仍得請求甲山林公司應自103年7月9日起負遲延取得使照之違約責任云云（見本院卷㈠第284至285頁）。惟依前述藍崧榮與其前手及甲山林公司所簽訂之104年7月27日轉讓協議書約定觀之，藍崧榮之前手邱鈜淇於簽立轉讓協議書時，既已明知甲山林公司遲誤取得原約定之使用執照日期（103年7月9日），猶同意變更完工取得

使照之日期，則邱鈜淇顯已同意改自104年12月31日起計甲山林公司完工取得使用執照之遲延責任，自未能持變更前之約定，主張甲山林公司自103年7月9日即應負遲延責任，從而，邱鈜淇應無權向甲山林公司請求給付自103年7月9日起至104年7月27日轉讓日為止共計383日因甲山林公司遲延取得使用執照之遲延利息，藍崧榮亦無從繼受此段期間內之債權。又藍崧榮於簽訂上開轉讓協議書時，復自行與甲山林公司約定取得使用執照日期為104年12月31日，則自104年7月28日（即受轉讓日翌日）起至104年12月31日為止此段期間（共計156日部分）內，甲山林公司對藍崧榮亦不負遲延責任。是藍崧榮主張應自103年7月9日起算甲山林公司遲延取得使用執照之天數云云，仍無可採。

3.從而，本件兩造約定取得使照日期及甲山林實際取得使照日期之相差天數（即甲山林公司遲延取得使照）之天數，即如附表一之「使用執照」欄所示。

㈡、【附表一】：系爭契約就有關遲延取得使用執照部分之定型化契約條款效力

按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反上開公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，此觀消費者保護法第17條第1項、第4項前段、第5項規定即明。查系爭契約係甲山林公司為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，核屬同法所稱定型化契約。甲山林公司雖抗辯系爭契約條款業經買賣雙方合意磋商變更，自非定型化契約條款云云，惟細繹卷內買賣契約書影本，關於系爭契約第9條（或第11條）之約定內容，均係以電腦制式打字，俱未見有何個別磋商後再以手寫或謄改之痕跡（見附表一「使照契約約定出處」欄所載）。是甲山林公司辯稱係經雙方合意磋商議定而非定型化

契約云云，已無可取。又系爭契約第9條（或第11條）第2項所約定因遲延取得使用執照之每日遲延利息，係按「房屋」價款之「萬分之2」計算，核與預售屋買賣定型化示範條款第12條第2款規定：「賣方如逾前款期限未取得使用執照者，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」，乃按「房地」價款計算「萬分之5」不符（見本院卷㈢第43至53頁），且不利於消費者，故上開部分契約條款自已違反預售屋應記載事項者，即為無效，自應援引預售屋應記載事項之規定，按「房地」價款之萬分之5計算。

㈢、【附表一】：關於甲山林公司違約取得使用執照之天數是否有因不可歸責之事由而應予扣除

甲山林公司抗辯：伊因下列所述各該不可歸責於己之事由以致影響施工，自應將下列事由所發生之影響天數予以扣除云云，惟為尹振禹等19人所否認。經查：

1.【颱風】：關於基隆地區自開工日起計至約定使用執照取得日之103年7月9日、104年1月25日或104年12月31日止因颱風以致無法施工之日數，是否不予計入遲延取得使用執照之天數：

⑴按因包括但不限於天災、地變、政府法令變更等非可歸責於乙方（按：指甲山林公司）事由發生，致乙方不能施工者，其影響期間不計入系爭契約所約定自99年6月1日起算之1500個或1700個日曆天內，此觀系爭契約第9條第1項第3款規定即明。是依此文義，必係出於不可歸責於甲山林公司事由以致不能施工者，始得認係影響約定取得使用執照期間之天數而不予列計。

⑵次按「雇主對於高度在二公尺以上之作業場所，有遇強風、大雨等惡劣氣候致勞工有墜落危險時，應使勞工停止作業」、「雇主使勞工從事施工架組配作業，應依下列規定辦理：㈢、強風、大雨、大雪等惡劣天候，實施作業預估有危險之虞時，應即停止作業。」，此觀職業安全衛生設施規則第226 條、營造安全衛生設施標準第42條第1 項第3 款規定

即明。是如遇有颱風或豪大雨之惡劣氣候情形，雇主即應使勞工停止作業，不能再要求繼續施工。查系爭建案自99年6月1日開工起至103年7月23日為止，因受颱風影響以致其中ＢＣＤＥＪＫＬM棟無法施工日數為4.5日，其餘ＡＦＧＨＩ棟無法施工日數為5.5日等情，為兩造於本院審理時所不爭（見本院卷㈢第444至447頁、本院卷㈡第520頁），並有前述颱風資料庫-發警報颱風列表、行政院人事行政局全球資訊網列印資料、交通部中央氣象局101年預報年報等在卷（見原審卷㈡第53至72頁）。依前述颱風紀錄文書，可知於99年9月19日至104年9月29日此段期間內，基隆地區因颱風之天然災害而經行政院人事行政總處公告停止上班上課日期共計8.5日，具體日期分別為：99年9月19日計1日、101年8月2日計1日、102年7月12日計0.5日、102年7月13日計1日、102年8月21日計1日、103年7月23日計1日、104年7月10日計1日、104年8月8日計1日、104年9月29日計1日。甲山林公司請求扣除因颱風以致不能施工之天數，即非無據，惟甲山林公司並未舉證證明除颱風所致豪大雨外，尚有何其他單獨因受豪大雨等惡劣氣候影響，致其不能施工之日期及具體情事存在，自不得請求就颱風以外之其他氣候現象予以扣除。從而，本件因颱風所致甲山林公司無法施工之天數，應如下述：

①附表一編號1.～10.、13.～17.所示買受人均係與甲山林公司約定以103年7月9日為使用執照取得日，計至103年7月9日止所應扣除颱風天數為4.5日（該4.5日之日期分別為：99年9月19日計1日、101年8月2日計1日、102年7月12日計0.5日、102年7月13日計1日、102年8月21日計1日，見原審卷㈡第59至63頁），經扣除後遲延取得使照之天數即應為559.5日（計算式：564－4.5＝559.5）。

②附表一編號11.之買受人因契約變更以致完工取得使照日變更為104年6月30日，計至104年6月30日為止所得扣除之颱風天數仍為5.5日（該5.5日之日期應分別為：99年9月19日計1

日、101年8月2日計1日、102年7月12日計0.5日、102年7月13日計1日、102年8月21日計1日、103年7月23日計1日，見原審卷㈡第59至64頁），經扣除後遲延取得使照之天數即為202.5日（計算式：208－5.5＝202.5）。

③附表一編號12所示買受人與甲山林公司約定取得使照日為104年1月25日，計至104年1月25日為止所得扣除之颱風天數即為5.5日（該5.5日之日期應分別為：99年9月19日計1日、101年8月2日計1日、102年7月12日計0.5日、102年7月13日計1日、102年8月21日計1日、103年7月23日計1日，見原審卷㈡第59至64頁），經扣除後遲延取得使照之天數即為358.5日（計算式：364－5.5＝358.5）。

④附表一編號18所示買受人與甲山林公司約定取得使照日為104年12月31日，計至104年12月31日為止所得扣除之颱風天數即應為8.5日（該8.5日之日期應分別為：99年9月19日計1日、101年8月2日計1日、102年7月12日計0.5日、102年7月13日計1日、102年8月21日計1日、103年7月23日計1日、104年7月10日計1日、104年8月8日計1日、104年9月29日計1日，見原審卷㈡第59至67頁）。經扣除後遲延取得使照之天數即為15.5日（計算式：24－8.5＝15.5）。

2.【開闢計畫道路】甲山林公司主張其為配合開闢計畫道路以致無法施工共計239日，是否為影響期間而不應予以計入遲延取得使用執照之天數部分：

⑴系爭建案之起造人原係國邑公司，依基隆市政府工務局84年6月26日核發（84）基府工建字第0146號建造執照所載，系爭建案開工期限原為領照後6個月，嗣經核准展期開工日為85年4月10日，竣工期限為開工日起144個月內，其後再變更起造人為中國建築公司，復由甲山林公司於99年5月28日取得建築執照等情，為兩造於本院審理時所不爭。雖內政部為紓解交通壅塞狀況，於102年6月26日發布實施「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案－(第二階段)(中變99)」（下稱系爭都市計畫），將系爭建案於84年6月26日核准之建照

執照中建築基地所鄰接「綠帶」變更為「道路用地」，惟因系爭建案建築執照之建築基地已鄰接建築線，系爭都市計畫變更並不影響該建造執照鄰接建築線，且因變更後仍為公共設施用地，亦不構成該建築基地妨礙變更後之都市計畫或區域計畫之情事，故基隆市政府未依建築法第59條規定通知甲山林公司停工或變更設計；甲山林公司自行申請開闢人行道路，並無基隆市政府命其開闢道路之情事等情，此有基隆市政府102年6月26日基府都計壹第0000000000A號函（見原審卷㈣第323至327頁）、107年1月4日基府都建貳字第106007628號函在卷可稽（見原審卷㈣第389至399頁，下稱系爭基隆市政府107年1月4日函），已難認變更都市計畫而將「綠帶」變更為「道路」，對於系爭建案之建築計畫、興建進度究有何影響。稽諸本件經另案送請財團法人臺灣營建研究院（下稱營建院）鑑定結果略以：系爭都市計畫發布時，各棟建物主要結構均已完成灌漿，臨麥金路之綠帶，如未依系爭都市計畫變更開闢為道路（人行道）即不用辦理變更設計，自無因第三次開放空間審查產生GL線重新認定議題而影響取得使用執照之期間，故依原建照核准圖書施作完竣，並不影響系爭建案取得使用執照之時程等情（見本院卷㈡第29頁），尤見都市計畫之變更及系爭計畫道路之開闢並未影響系爭建案取得使照之時程。復參以系爭計畫道路之開闢係由甲山林公司為整體規劃臨此道路側之景觀與人行步道，事後自行依「基隆市配合開闢計畫道路申請標準作業程序」向基隆市政府申請配合開闢該道路乙節，此有基隆市政府與甲山林公司間來往函文在卷（見本院卷㈠第405至422頁），足見甲山林公司於上開都市計畫發布後，在未與附表所示買受人協商或討論前，即自行同意配合開闢計畫道路，顯係出於甲山林公司自主所為商業決策，且營建院鑑定結論亦表示：甲山林公司主動認養開闢道路，無增加或減少取得使用執照之施工天數（見本院卷㈠第29頁），無從認定甲山林公司向基隆市政府申請開闢系爭計畫道路，構成影響其依約取得使用

執照期間之不可歸責事由。

⑵甲山林公司雖抗辯：伊當初係為求整體美觀及為求早日取得使用執照始主動申請開闢計畫道路，詎基隆市政府早於103年1月29日核准開闢，卻於同年底表示開闢範圍認定有誤，要求伊變更開闢範圍，經伊再次於103年12月8日送件，基隆市政府又遲於104年6月3日始同意核定，加以後續施工期日拖延，致伊延於105年1月11日始取得上開計畫道路竣工勘查合格證明，自得據此請求扣除遲延取得使照之天數云云，並提出基隆市政府104年6月3日基府工土貳字第1040030808號函、104年6月30日基府產工貳字第1040037036號函、104年11月24日勘處紀錄、105年1月6日基府工土貳字第1040079191號函、103年12月25日基府工土參字第1030251769號函、104年1月28日基府工土參字第1040203649號函、104年2月12日基府工土參字第1040206040號函及甲山林公司之回函內容等件為證（見原審卷㈡第79至88頁、本院卷㈠第405至422頁）。然查：本件經另案送請營建院鑑定及補充鑑定結果，業已清楚鑑定：建商主動認養開闢道路，並無助於使用執照之取得時程，且只單純主動認養開闢道路，亦無助於增加或減少使用執照取得之施工天數（見本院卷㈡第29頁），業如上述。至營建院雖曾表示：系爭建案確係因甲山林公司主動認養開闢道路，以致取得計畫道路合格證明時程延誤，進而影響（增加及拖延）取得使用執照之時程，但該院亦同時鑑定敘明：系爭建案申請開闢計畫道路涉及變更設計，故相關行政程序須經由基隆市政府各處室及相關單位審查完成，並在取得水土保持計畫及交通維持計畫核備，且向主管機關取得開工許可後方可施工，並於施工完成後始可報竣工勘驗，待勘驗確認無缺改事項後方可取得竣工核准，是依前述相關程序所需時間至少7個月，而依基隆市政府103年12月25日基府工土參字第1030251769號函、104年1月28日基府工土參字第1040203649號函及同年2月12日基府工土參字第1040206040號函，復均可見甲山林公司估計申請作業有送審資料及修

正後送審資料不全之疏漏，並確認基隆市政府各處室單位審查意見均為配合施工規範及圖說未明確標示之部分所進行之圖說修正及補充，其審查意見應為一般審查所須修正事項，並無另外要求增加工程項目致影響（無法及早）取得此項合格證明等情（見該補充報告第7頁，本院卷㈢第168頁第1至4行、第169頁五㈠、㈡）。足見甲山林公司申請開闢系爭計畫道路後，係因自身之送審資料或修正送審資料不全，始遭主管機關基隆市政府本於行政職權要求改善。甲山林公司取得系爭計畫道路合格證明之時程有所延誤，自係出於可歸責於自己事由所致，即難認屬系爭契約第9條（或第11條）第1項第3款所得扣除之影響期間。從而，甲山林公司抗辯因配合開闢計畫道路造成施工延滯，非可歸責於伊云云，非可憑採。

3.【增設中繼層】關於甲山林公司主張系爭建案因配合開闢都市計畫道路以致GL線變動而須於系爭建案之ＣＥ棟增設中繼層，是否應扣除影響期間之829日部分：

⑴甲山林公司雖抗辯：伊因配合開闢計畫道路，致建物之GL線產生變動，須於系爭建案之ＣＥ棟增設中繼層，致施工進度延滯云云。然查：甲山林公司因主動申請開闢計畫道路導致遲延取得使用執照，係屬可歸責於甲山林公司之事由，已如前述，是縱令甲山林公司因配合開闢系爭計畫道路以致衍生須增設中繼層之情形，亦難認屬不可歸責於甲山林公司之事由，先予指明。

⑵其次，系爭建案是否因系爭都市計畫之核定或計畫道路之開闢以致影響原設計之GL線認定，依系爭基隆市政府107年1月4日函文記載：「1.本案建造執照至使用執照核發時，起造人共計向本府辦理7次變更設計，依建築法第34條等相關規定，建造執照相關圖說內容由建築師簽證負責。2.起造人：中國建築經理股份有限公司於102年6月3日掛件申請建造執照第3次變更設計，另因建造執照變更設計涉及開放空間變更，起造人委請原大聯合建築師事務所及蕭家福建築師事務

所辦理本案未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法第3次變更設計(即開放空間審查)。3.經本府召開開放空間會議審查，有部分委員提出前次變更設計之建物樓層認定部分，須請設計建築師確實依技術規則設計施工編GL及地下層認定及檢討之審查意見，如開放空間報告書P1-6(附件7)，C棟1FL(地上第1層)上方為B3(地下第3層)。4.本案經設計建築師依建築技術規則規定重新樓層認定(調整地上層及地下層樓層數)，如開放空間報告書P1-7(附件8)，修正後C區樓層數為B1、1FL-22FL，並非GL線變更，故係屬設計建築師於圖說上建物樓層認定有誤。5.原大聯合建築師事務所及蕭家福建築師事務所於103年8月14日掛件申請建造執照第3次變更設計，依建造執照第3次變更設計申請書10.變更說明及理由中……三、本案屬山坡地：依建築技術規則設計施工編第1條第8款規定修正正面臨麥金路A區至E區之GL分區，並調整建築物用途及樓層數(經檢討建築物高度、地上及地下容積、防火區劃、停車空間及防空避難室等符合規定)……(附件9)，相關建築規劃設計依法係由設計建築師簽證負責，另都市計畫開闢不影響『城上城』建案原設計GL線之認定」等語（見原審卷㈣第389至399頁）。可見開闢都市計畫並不會影響系爭建案原先設計之GL線認定結果，且甲山林公司在建案完成興建後、尚未取得使用執照前，即將綠帶變更為計畫道路，亦得依內政部98年12月18日台內營字第0980811949號函釋，透過擇定對甲山林公司有利之方式以繼續適用舊法規，即不需重新認定GL線（見本院卷㈡第30頁）。換言之，倘若甲山林公司當初所設計及申請之GL線能符合建築法令規定之要求，則縱使事後甲山林公司因應都市計畫而將綠帶變更為計畫道路，也仍得藉由舊法之沿用而不需變更原來系爭建案GL線之認定。

⑶甲山林公司在本件之所以需要變更GL線之設計，究其原因，實係起因於當時甲山林公司就GL線為設計規劃時對建築法令之認知，與主管機關之要求及解釋互有出入所致。此由參互

比對證人胡國祥（基隆市政府負責人員）於另案證述：GL線變更與都市計劃變更無關，GL樓層的調整在第三次開放空間審查會議的時候，審查委員提出，地下的樓層是在一樓的上方，所以有請建築師要改依以垂直分棟來分，才造成樓層數的變更等語（見原審卷㈣第504至506頁），以及證人蕭家福（甲山林公司委託之建築師）於原審證稱：GL線的變更與都市計劃變更無關，純粹是第三次審查委員對這個部分有意見，而把之前第一、二次的見解推翻，無關設計對與錯的問題等語（見原審卷㈣第495至503頁、本院卷㈡第498至507頁），即可見甲山林公司與基隆市政府對於GL線之認定方式相悖。堪認系爭建案之GL線於事後審查時遭命令應為變更，實與系爭都市計畫或計畫道路開闢二者間並無關連，而僅與系爭建案當初原本GL線之設計規劃是否合乎主管機關之合法審查標準有關。再稽諸本件依另案營建院鑑定及補充鑑定意見，更可知：當初原核准建造之建造執照預審小組所通過之「原本樓層編定方式」，就系爭建案中Ａ～Ｅ棟均有GL及樓層認定（採水平分割）自始即不符建築技術規則建築設計施工編第1條第15項所規定「重複編列樓層總數」及「未以最多層數」規定之情形（見本院卷㈡第31頁、本院卷㈢第173至178頁）。雖基隆市政府原先核准建造執照之預審小組，疏未發現上開GL線之設計及認定錯誤，而准予核發建造執照，惟上開GL線既係建方自行委託專業建築師提出之預審建照方案，則縱令事後發生上開無法通過最終審查之瑕疵，以致不能繼續適用舊有法規以求免去重新認定GL線之負擔，核屬可歸責於建方即甲山林公司自身之事由，甲山林公司要難以其係因信賴基隆市政府之預審結果而為卸責之託詞。從而，甲山林公司以系爭建案之GL線變更認定以致取得使用執照之完工期間遭受影響為由，據此請求不予列計829日云云，核無可取。

4.【消防測試】關於甲山林公司主張系爭建案因基隆市消防局變更開放空間雲梯車長度測試標準，以致延滯取得使用執照

日期共計341日部分：

⑴按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。前項債務人，在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，亦應負責。但債務人證明縱不遲延給付，而仍不免發生損害者，不在此限，此觀民法第231條第1、2項規定即明。查甲山林公司與除附表一編號11.、12.及18.所示買受人約定其應完工且取得使用執照之日期乃為103年7月9日，然甲山林公司遲於105年1月24日始取得使用執照，參以甲山林公司除前述【颱風】之4.5日外，並不得再就【開闢計畫道路】、【增設中繼層】請求扣除影響期間，復如前述，足見甲山林公司確已違反系爭契約第9條（或第11條）之約定而遲延取得使用執照，並已陷於給付遲延無誤。揆諸前開說明，甲山林公司除能證明縱不遲延給付，而仍不免發生損害，否則甲山林公司就其遲延中所發生之一切損害，即便是不可抗力，甲山林公司亦須負責。系爭建案係於103年10月22日，始經甲山林公司第一次向基隆市政府掛件申請使用執照，斯時早已逾甲山林公司與前述附表一編號1.～10.、13.～17.所示買受人約定應取得使用執照且經順延颱風之4.5日後之日期，則甲山林公司以其已陷於遲延狀態中所發生有關【消防測試】之情事，企以解免自己在此之前原已發生之遲延責任，自無可取。又上開【消防測試】既均係在甲山林公司遲延後所發生，甲山林公司復未能提出反證證明其當初未能在103年7月9日如期依約取得使照，如何與其事後在103年10月22日掛件申領使照、甚至進行後續消防測試有關，則甲山林公司以【消防測試】之事由，對附表一編號1.～10.、13.～17.所示買受人請求應扣除影響期間而不予列計云云，自屬無據。

⑵其次，就附表一編號11.、12.、18.所示買受人部分而言，甲山林公司固在雙方約定取得使用執照日期（104年1月25日、同年6月30日或12月31日）前之103年10月22日已提出第一次使用執照掛件申請。惟依系爭契約第9條（或第11條）第1項第3款之約定文義，甲山林公司得以請求扣除影響完工取得使

照日期之天數，應限於非可歸責於甲山林公司之事由以致不能“施工”之情形。因依建築法第28條第3款、同法第70條以及基隆市建築管理自治條例第32條之規定，在基隆地區之使用執照申領，乃係在建築工程主要構造、室內隔間及消防設備、避雷設備、污水處理設備、昇降設備、防空避難設備、附設停車空間之設備「竣工」之後始得為之，亦即甲山林公司於103年10月22日申請核發使用執照時已施工完畢，又何來前開規定所稱因受影響以致不能施工之情？甲山林公司以其施工完成後之事由，請求扣除影響天數云云，非能採憑。

⑶再者，系爭建案於103年10月22日第一次向基隆市政府掛件申請使用執照後，固經基隆市消防局依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」進行現場勘查，該局且多次以系爭建案部分轉彎路段未符合雲梯車長度12公尺救災行駛動線需求，要求甲山林公司改善，有基隆市消防局104年4月28日基消預壹字第1040003630號函附個案仲裁會議記錄（見原審卷㈡第91至95頁）、同局98年3月2日基消預壹字第0980001479號函（見原審卷㈡第97至99頁）、同局104年6月15日基消救壹字第1040005513號函（見原審卷㈡第111頁）、同局104年7月27日基消救壹字第1040007019號函（見原審卷㈡第113頁）、104年10月5日基消救壹字第1040009408號函、陳情書（見原審卷㈡第115至123頁）、內政部營建署104年11月5日營署建管字第1043040518號函（見原審卷㈣第319至321頁）、基隆市消防局104年12月17日基消救壹字第1040011515號函（見原審卷㈣第315至317頁、本院卷㈠第197至227頁）、同局106年7月10日基消救壹字第1060004729號函在卷可稽（見原審卷㈣第357至359頁）。惟系爭建案於103年10月22日第1次向基隆市政府掛件申請使用執照後，在尚未經消防局勘查完畢前，即經基隆市政府先於103年11月18日以基府都建參字第1030246545號函退件，而甲山林公司續而分別於104年7月17日第2次掛件申請使用執照、104年9月10日第3次掛件申請使

用執照、104年10月19日第4次掛件申請使用執照，仍均遭基隆市政府退件，直至於104年12月18日第5次掛件申請始未再次退件，並於105年1月24日核准使用執照。且依基隆市政府4次退件之通知補正事項及核退事項觀之，第4次核退事項除「未附消防設備勘驗核可合格證明」、「未附配合開闢計劃道路勘查核可證明」之外，其中前3次之核退事項中均有「未填寫清楚監、承造人竣工圖報告書」、「未附車道出入涉及騎樓或人行道修改勘查核可證明」、「未附室內裝修材料合格證明」「停車管制卡未附」、「未附防火阻熱材料合格證明」、「竣工圖樣不全及圖說未著色」等情事，另「未附公寓大廈公共基金設立專戶儲存證明」、「現況與竣工圖不符」則均列為4次核退事項之事實，亦有基隆市政府106年6月1日基府都建貳字第1060027891號函附甲山林公司請領使用執照歷次審查記錄可按(見本院卷㈠第389至至394頁、第403頁、本院卷㈡第183至202頁），經核俱屬可歸責於甲山林公司之事由所致，在在可見甲山林公司於申請掛件後無法依約如期取得使用執照，除前開【消防測試】之事由外，仍有其他原因存在。甲山林公司復未能舉證證明若【消防測試】能順利完成將不至於有其他前述缺失事由發生之事實，則其空言主張自己係不可歸責而請求扣除【消防測試】部分之影響期間云云，實無可採。

⑷至另案營建院之鑑定意見，固認系爭建案因消防救災空間勘查行政作業所增加施工天數為341天等語（見本院卷㈡第34頁），且以補充鑑定結果說明略以：原鑑定報告鑑定事項七所認定整體建案增加施工天數585天，除中繼水箱之施工天數48天外，尚包括行政程序如：開放空間審查、結構外審、建照變更審查及消防審查等作業，施作完成還須報請主管建築機關勘驗許可及消防核定等作業期程，扣除上開工項影響施工天數時程重疊部分後，整體建案增加之施工天數合計為585天等語（見補充鑑定報告書第38至39頁，本院卷㈣第199至200頁）。惟上開鑑定及補充鑑定中所稱「系爭建案因此

增加之施工天數」，充其量僅係營建院在經綜合考量實際施作工程及所需時間、行政程序作業及扣除重疊工項部分後所為數學計算結果，惟建案請領使照過程中，本會有因主管機關審查以致有補正需要發生而使真正取得使照日期發生變動之社會現況，且甲山林公司為專業之建設公司，對此應知之甚詳，於與消費者約定取得使用執照之時間時，當已將行政審查、補正時間納入考慮後而為約定，甲山林公司自不得事後據以主張請求扣除因行政審查補正所生之影響期間。況且，即令系爭建案有如營建院所鑑定增加施工情形，然該部分增加之天數既非系爭契約第9條第1項第3款所規定不能施工而應扣除之影響期間，且甲山林公司在第一次掛件後復因有除【消防測試】以外之其他事由以致基隆市政府反覆退件而不予核發使用執照多達4次，遑論觀諸前述【開闢計畫道路】部分，甲山林公司又係遲於105年1月11日始取得計畫道路竣工勘查合格證，尤難遽認甲山林公司遲延取得使用執照為全然不可歸責。從而，甲山林公司抗辯：系爭建案因基隆市消防局變更開放空間雲梯車長度測試標準，以致延滯取得使用執照日期共計341日云云，核非事實，本院不能採憑。

㈣、【附表一】買受人尹振禹等19人所得請求甲山林公司給付因遲延取得使用執照金額：

查本件甲山林公司與尹振禹等19人所約定取得、實際取得使用執照之日數，均如附表一所認定，經扣除前述【颱風】部分之天數後，以本院所認定之逾期取得使用執照日數及附表一所示買受人已繳房地價款數額，按年息萬分之5計算結果，即如附表一本院認定金額欄所載。如附表一所示買受人就逾期取得使用執照之遲延利息，於此金額範圍內所為請求，應屬正當，可以准許；逾此範圍之請求，則非正當，應予駁回。

七、關於附表二逾期通知交屋部分：

㈠、稽諸附表二編號1.至3.、18.所示買受人，與甲山林公司所簽訂系爭契約第15條約定：「㈠乙方應於使用執照核發後“參

個月”內完成大門、隔間、廚具、衛浴設備裝設及完成水、電之接通，並通知甲方進行交屋。…㈡乙方若逾使用執照核發後“陸個月”無法交屋，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予甲方。」（見原審卷㈡第718頁、本院卷㈣第21頁、原審卷㈡第734頁、第870頁）；附表二編號8.、9.所示買受人，與甲山林公司所簽訂系爭契約第17條係約定：「㈠乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。…4.乙方如未於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屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予甲方。」等語（見本院卷㈣第659頁、第676頁）；附表二編號4.、5.、6.、17.所示買受人，與甲山林公司所簽訂系爭契約第15條係約定：「㈠乙方應於使用執照核發後參個月內完成大門、隔間、廚具、衛浴設備裝設及完成水、電之接通。」、「㈡乙方並應於產權移轉登記予甲方後，且金融機構貸款核撥予乙方完成翌日起算120個日曆天內完成室內建材加值施作工程，並通知甲方進行交屋……」、「㈢、乙方若逾前項交屋期限無法交屋時，每逾壹日應補貼該房屋每日實際貸款利息金額予甲方（逾乙方代辦之原貸款金額部分不予計入）」（見本院卷㈣第88頁、第76頁）；附表二編號7.、10.～16.、所示買受人，與甲山林公司所簽訂系爭契約第17條則約定：「㈠、乙方應於領得使用執照十個月內，通知甲方進行交屋。……4.乙方如未於領得使用執照十（原載為六，手改為十）個月內通知甲方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之二（原載為五，手改為二）單利計算遲延利息予甲方」等語（見本院卷㈣第46頁、第63頁、原審卷㈡第915頁、第929頁、第804頁、第790頁、第818頁、本院卷㈣第609頁）。以下即依前述不同契約約定文字而分別論述。

㈡、附表二編號1.～3.、8.、9.、18.所示買受人部分：

1.查甲山林公司於原審及本院均自認附表二所示買受人尹振禹等19人已繳房地價款金額為真正（見原審卷㈤第567頁、701

頁、本院卷㈢第580頁第27至28行），卷內並有甲山林公司統一發票在卷可憑（見原審卷㈤第355至407頁）。而附表二編號1.～3.、8.、9.、18.所示買受人與甲山林公司所簽訂之系爭契約第15條（或第17條）所約定之遲延利息，係約定按「房屋」價款之「萬分之2」計算，核與預售屋買賣定型化示範條款第15項第1款第4目規定：「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…4.賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」乃按「房地」價款計算「萬分之5」不符，且不利於消費者，故應認附表二編號1.～3.、8.、9.、18.所示買受人與甲山林公司間就系爭契約此部分之契約條款違反預售屋應記載事項者，即為無效，而應援引預售屋應記載事項之規定，按「房地」價款之萬分之5計算。是甲山林公司抗辯：本件計算附表二編號1.～3.、8.、9.、18.買受人所得請求因遲延通知交屋之遲延利息時，不應加計土地價格云云，尚無可採。

2.關於附表二編號1.～3.、8.、9.、18.所示買受人之約定最後通知交屋日部分：

⑴附表二編號1.至3.、18.之買受人：

依附表二編號1.至3.、18.分別與甲山林公司簽定系爭建案之轉讓協議書（房地）、房屋預定買賣定型化契約書第15條係約定：「㈠乙方應於使用執照核發後“參個月”內完成大門、隔間、廚具、衛浴設備裝設及完成水、電之接通，並通知甲方進行交屋。…㈡乙方若逾使用執照核發後“陸個月”無法交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予甲方。」。併參以預售屋買賣定型化示範條款並未保護消費者得受有超出示範條款及兩造特約以外之其他利益，可知甲山林公司固須於使用執照後發後3個月內，對附表二編號1.至3.、18.之買受人通知交屋（通知義務之履行期限），但附表二編號1.至3.、18.之買受人仍僅得待甲山

林公司逾使用執照核發後6個月即105年7月23日仍未交屋時（以核發使用執照日之105年1月24日起計6個月之相當日前一日即105年7月23日為期間末日，民法第121條第2項規定參照），始得請求自105年7月24日起之遲延利息（違反通知義務之賠償責任發生），尚非只要甲山林公司於使用執照核發後3個月內並未通知交屋或完成交屋，即應開始負賠償責任。

⑵關於附表二編號8.9.之買受人部分：

本件依附表二編號8.、9.所示買受人分別與甲山林公司簽定系爭建案之轉讓協議書（房地）、房屋預定買賣定型化契約書第17條之約定，堪認甲山林公司應於領得使用執照後6個月內通知交屋，且如未能於領得使用執照6個月內即105年7月23日前通知交屋，即得請求自105年7月24日起之遲延利息（同樣係以核發使用執照日之105年1月24日起計6個月之相當日前一日即105年7月23日為期間末日）。

3.甲山林公司雖抗辯：本件應以伊於本案訴訟中最初對買受人尹振禹等19人所寄發之存證信函送達日作為實際通知日云云。經查：

⑴稽諸甲山林公司於原審所提出第一次存證信函，記載：「…倘台端願履行前開交屋及付清欠繳款項義務，本公司為表善意，除自行吸收前述所受損害外，並願比照交屋10戶訴訟其中之一審判決（105年基簡字第865號）按應給付房地總價4.4%之款項，依相同比例給付台端150,480元整，雙方據此金額另行達成協議，使紛爭一次解決，以免貴我雖消彌交屋及未付價金之爭議，惟仍徒留遲延利息（違約金）之爭訟」等語，有前揭存證信函影本附卷可稽（見原審卷㈤第577頁以下），並為兩造所不爭執。核其內容，係屬對於兩造原本紛爭和解方案之提出，附有與買受人主張之契約約定不符之條件，難認已依民法第235條後段提出給付，自不能以上開第一次存證信函作為交屋通知。甲山林公司此為辯，自無可採。

⑵本件甲山林公司第二次寄發存證信函送達附表二編號1.～3.、8.、9.及18.所示買受人之日期，即為附表二編號1.～3.、8.、9.及18.通知交屋欄所示之日期，已為其餘買受人及甲山林公司所不爭執，並有上開存證信函及回執可參（見原審卷㈥第41頁以下）。至附表編號2.之尹振禹係於107年12月21日收受甲山林公司所寄送第二次存證信函，亦有該公司於原審審理時所提出台北興安郵局第001939號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執可證（見原審卷㈥第173至180頁），尹振禹於上訴後對此亦未再爭執（見本院卷㈣第105頁），此部分事實明確，同可認定。

4.是本件附表二編號1.～3.、8.、9.及18.所示買受人所得請求甲山林公司依系爭契約第15條（或第17條）給付遲延通知交屋之遲延利息，所得請求之起迄時間即如附表二「本院認定」之「請求起迄時間」欄所示【起始時間均為領得使用執照滿6個月之翌日即105年7月24日，民法第121條第2項規定參照】，經以附表二「本院認定」之「判准天數」欄及「適用利率」欄加以計算結果，即為附表二「本院認定」之「金額」欄所示。附表二編號1.～3.、8.、9.及18.所示買受人就此部分金額範圍內所為請求，應屬有據，逾此範圍所為請求，則為無據。

㈢、關於附表二編號4.～7.、10.～17.所示買受人部分：

1.實際通知交屋日期之認定：

關於附表二編號4.～7.、10.～17.之買受人受甲山林公司通知交屋之日期，如附表二「買受人主張」之「實際通知日」欄所示，已為附表二編號4.～7.、10.～17.所示買受人於原審所不爭（見原審卷㈤第693頁附表、原審卷㈥第167頁附表）。雖附表二編號4.5.7.10.之買受人，於上訴後一改前詞，主張自己分別於108年4月8日或同月13日始受通知交屋，並經附表二編號4.7.10.買受人提出產權點交通知書、交屋明細表等件為證（見本院卷㈠第331至350頁、本院卷㈡第434頁，至附表二編號5.所示買受人則未提出任何證據證明），惟附表

二編號4.5.7.10.所示之買受人於本院審理期間，從未曾撤銷自己先前在原審所為之自認（即原審卷㈤第693頁附表，民事訴訟法第279條第2項規定參照），且其等於上訴後所提出之前開文書，至多又僅能證明甲山林公司曾於108年4月8日或13日向附表二編號4.7.10.之買受人提出產權點交通知，不能證明甲山林公司此前從未曾通知交屋，則其等於原審自認後，又於本審上訴期間翻異改稱係各於108年4月8日或同月13日始接獲交屋通知云云，自無可信。

2.附表二編號7.、10.至16.所示買受人依約應受通知交屋日期部分：

⑴稽諸附表二編號7.、10.至16.所示買受人與甲山林公司簽定系爭建案之系爭契約第17條，均經手寫更改為：「㈠乙方應於領得使用執照十個月內，通知甲方進行交屋。…4.乙方如未於領得使用執照十（原載為六，手改為十）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二（原載為五，手改為二）單利計算遲延利息予甲方。」等語（見本院卷㈣第46頁、第63頁、原審卷㈡第915頁、第929頁、第804頁、第790頁、第818頁、本院卷㈢第609頁），參以附表二編號7.、10.～16.所示買受人所簽訂之系爭契約第17條，與其餘附表編號買受人之系爭契約條款所使用之文字內容均不相同，復就原本電腦列印打字之「領得使用執照十個月內」、「按已繳房地價款依萬分之二單利」等處，並經手寫更改，且買賣雙方均在緊鄰改寫部分蓋章用印確認，堪認附表二編號7.、10.～16.所示買受人確因自身裝潢需求而另與甲山林公司個別磋商系爭契約第17條之約定內容無誤。附表二編號7.、10.～16.所示買受人否認未經與甲山林公司另行磋商云云，尚無可信。是以，附表二編號7.、10.～16.所示買受人所得請求甲山林公司應負賠付之遲延通知交屋之責任，原本是基於其等與甲山林公司個別磋商後之約定（而非依99年5月1日生效之預售屋買賣定型化示範條款），而以領得使用執照後10個月之翌日（即104年11月24日）起，按已繳房地價款

萬分之2之比例加以計算。

⑵然因附表二編號7.、10.至16.所示買受人與甲山林公司就完工後之一般規格房屋，又另行協議由甲山林公司另為其等施作室內建材加值工程，雙方並為此簽立加值工程協議書，而就相關施作期間、交屋期限、工程費用等事項另為約定，有各該協議書在卷可稽（見原審卷㈤第111至131頁）。而上開協議書第3條約定內容，係記載：「乙方應於所有權移轉登記予甲方，且金融機構貸款核撥予乙方完成翌日起算120個日曆天內完成室內建材加值工程，並通知甲方進行交屋……」等語（見原審卷㈤第111頁、第113頁、第115頁、第119頁、第121頁、第123頁、第125頁、第129頁、第131頁），足見附表二編號7.、10.至16.所示買受人基於自身考量施作裝潢工程本需一定期間，無法逕依通案情形交屋，而以協議書第3條另與甲山林公司特別為前揭約定通知交屋期限，就此部分約定而言，對買賣雙方而言雖互為合法有利，而非法之所禁，但該協議書之內容既屬甲山林公司預先擬定之契約條款，自仍應受定型化契約條款之相關法令解釋方法所拘束。參諸該協議書第3條中特別約定通知交屋期限，乃為：「乙方(按：即甲山林公司)應於產權移轉登記予甲方(按：即附表二編號7.、10.至16.買受人)，且金融機構貸款核撥予乙方完成翌日起算120個日曆天內完成室內建材加值工程，並通知甲方進行交屋。」，顯係以「甲山林公司將房屋所有權移轉登記予上開買受人及金融機構貸款核撥予甲山林公司之翌日」作為起算120個日曆天之要件，顯係附加交付一般預售屋所無之交付條件，並使交屋期限繫於甲山林公司是否主動辦理移轉登記之不確定條件，殊欠明確，明顯減輕甲山林公司之契約責任，而對附表二編號7.、10.至16.買受人顯失公平，是認協議書第3條上開所為變更通知交屋期限之特別約定部分，依民法第247條之1之規定，應屬無效，而應以兩造業已合意變更之領得使用執照10個月，再加計完成室內建材加值工程之120個日曆天，作為甲山林公司應向附表二編號

7.、10.至16.買受人通知交屋之期限，並以領得使用執照10個月再加計120個日曆天之翌日即起106年3月24日（計算式：105年1月24日加計10個月，以105年11月23日為期間末日，再加計120個日曆天，最末日為106年3月23日），按已繳房地價款萬分之2之比例計算甲山林公司對附表二編號7.10.至16.之遲延通知交屋違約責任。

3.附表二編號4.～6.、17.所示買受人：

⑴稽諸附表二編號4.～6.、17.所示買受人與甲山林公司所簽訂之系爭契約第15條約定：「㈠乙方應於使用執照核發後參個月內完成大門、隔間、廚具、衛浴設備裝設及完成水、電之接通。」、「㈡乙方並應於產權移轉登記予甲方後，且金融機構貸款核撥予乙方完成翌日起算120個日曆天內完成室內建材加值施作工程，並通知甲方進行交屋……」、「㈢、乙方若逾前項交屋期限無法交屋時，每逾壹日應補貼該房屋每日實際貸款利息金額予甲方（逾乙方代辦之原貸款金額部分不予計入）」（見本院卷㈣第88頁、第76頁）。可見附表二編號4.～6.、17.所示買受人與甲山林公司間係以上開定型化契約條款逕為約定，甲山林公司通知交屋期限係自「產權移轉登記＋甲山林公司完成室內建材加值施作工程後」方起算，而與前述附表二編號7.、10.至16.所示買受人僅約定：「乙方應於領得使用執照十個月內，通知甲方進行交屋」，契約約定文字尚有不同，亦與預售屋買賣定型化示範條款有別。雖附表二編號4.～6.、17.所示買受人於購買預售屋時，因另行要求甲山林公司就完工後之一般規格房屋，為其施作室內建材加值工程，亦有與甲山林公司再分別簽訂加值工程協議書，就相關施作期間、裝潢後之交屋期限、工程費用等事項另為約定，有各該協議書在卷可憑（見原審卷㈤第101頁、第105至110頁）。上開買受人基於自身考量施作裝潢工程本需一定期間，無法逕依通案情形交屋，而以協議書第3條另與甲山林公司特別為前揭約定通知交屋期限，就此部分約定而言，對買賣雙方而言固屬互利，而非法之所禁，但考

量上開契約條款或協議書之約定，既均屬甲山林公司所預擬之契約條款，且未見有何個別與消費者磋商協調之跡象，自仍應受定型化契約條款之相關法令解釋方法所拘束。而因附表二編號4.至6.及17.所示買受人與甲山林公司所簽訂之房屋預售契約第15條約定（性質屬定型化契約條款）之交屋期限，乃係以「甲山林公司將房屋所有權移轉登記予附表編號4.至6.及17.所示買受人及金融機構貸款核撥予甲山林公司之翌日」作為起算120個日曆天之要件，已附加一般不動產交易所無之限制，加以交屋期限又繫於甲山林公司單方決定是否及何時將房屋移轉登記予附表二編號4.至6.及17.所示買受人所有，而未具體約定通知交屋期限，且又將計算所應賠付金額之基數限制在消費者授權甲山林公司代辦貸款之金額範圍內利息，既欠明確，亦明顯減輕同類型預定契約條款之企業主即甲山林公司之責任，對於附表二編號4.～6.及17.所示買受人顯失公平，應認該部分之契約條款應屬無效，而應依預售屋買賣定型化示範條款（附表二編號4.～16.之買受人以99年5月1日生效、附表二編號17.之買受人則以98年11月16日生效之示範條款）第15條第1項第4目規定，認定附表二4.～6.、17.之買受人與甲山林約定通知交屋之最後通知日應以取得使用執照後之6個月，再加計完成室內建材加值工程之120個日曆天，作為甲山林公司應向附表二編號4.至6.及17.所示買受人通知交屋之期限，並以領得使用執照6個月再加計120個日曆天之翌日即起105年11月21日（計算式：105年1月24日加計6個月，以105年7月23日為期間末日，再加計120個日曆天，最末日為105年11月20日），按已繳房地價款萬分之5之比例，計算甲山林公司對附表二編號4.至6.及17.之遲延通知交屋違約責任。

㈣、至附表二編號1.、3.～7.、10.～15.所示買受人，固於上訴後追加請求甲山林公司應給付自通知交屋日起至出具保固書前一日之遲延利息，並提出甲山林公司點交房屋時之保固書為證（見本院卷㈠第293至309頁）云云。惟「通知進行交屋」

與「交屋」本屬兩事，前者係以賣方領得使用執照為前提條件，始得通知進行交屋及驗收；後者則係在指雙方點交受領買賣標的物之履行債務行為，而預售屋買賣定型化示範條款既已約明係以「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」，自應從賣方通知交屋時起即停止計付遲延利息，要與賣方最後於何時提出保固書完成點交手續無涉。是附表二編號1.3.～7.、10.～15.之買受人就此於本審所為追加請求，均非有據，不足為取。

㈤、【附表二】買受人尹振禹等19人所得請求甲山林公司給付因遲延通知交屋之遲延利息金額：

查本件甲山林公司與尹振禹等19人所約定最後通知日、實際通知日，既如附表二所示認定，經以本院所認定逾期通知交屋之日數及附表二所示買受人已繳房地價款數額，按附表二「本院認定」之「適用利率」欄計算結果，即如附表二「本院認定」之「金額」欄所示。尹振禹等19人就逾期通知交屋之遲延利息，於此金額範圍內所為請求，應屬正當，可以准許；逾此範圍之請求，則非正當，應予駁回。

八、甲山林公司請求酌減本件遲延利息，除附表二編號7.、10.～16.之買受人外，其餘部分（即附表一編號1.～18.、附表二1.～6.、8.、9.、17.～18.之買受人）尚非無理由：

㈠、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，此觀民法第250條規定即明。依前述㈠所示契約條款，可知甲山林公司若遲延取得使用執照或通知交屋，均應各按已繳房地價款日息萬分之5計付金錢予附表所示買受人。是上開條款皆屬甲山林公司不於適當時期履行債務（即給付遲延）所為之約定。再稽以上開契約文字並無為懲

罰性質之特別約定，依民法第250條第2項規定，上開遲延利息約定，自應屬損害賠償總額預定之性質。

㈡、其次，本件除附表二編號7.、10.～16.部分之遲延利息應以萬分之2計算外，其餘遲延利息（包含遲延取得使用執照、遲延通知交屋部分）之約定，經按日依已繳房地價款萬分之5計算方式，換算成週年利率為18.25％，固確未逾修法前之民法第205條所定最高週年利率20％之限制。惟有鑑於民法第205條於110年1月20日之修正理由已指出：「近年來存款利率相較於本法制定時已大幅調降，本條所定最高約定利率之限制亦應配合社會現況作適度調整，另考量本條之適用範圍廣泛，仍須保留一定彈性容由當事人約定，不宜過低，爰將最高約定利率調降為週年百分之十六」等語，加以本件所應適用之示範條款復係經內政部所訂頒於98或99年間，而與本件民法修正時相隔十餘年，自有予以調整之必要，併佐以甲山林公司如依約取得使用執照、通知交屋，買受人即可享有使用、收益系爭房地之利益，惟甲山林公司遲延期間非短，違約情節不能謂不重大，附表一編號1.～18.及附表二1.～6.、8.、9.、17.～18.之買受人，各因遲延取得使用執照及因遲延通知交屋所受損害非輕，經本院斟酌上情，並考量兩造契約地位、甲山林公司之違約情節程度、買受人因甲山林公司違約所受之損害等一切情狀，認以示範條款所規範之遲延利息違約金每日萬分之5，容屬稍高，應予酌減為每日萬分之4.38計算，較為公允。至附表二編號7.、10.～16.外其餘附表所示買受人所得請求賠償之遲延通知交屋既係以每日萬分之2計算，則無過高之情，並無再為酌減之必要，併此敘明。

九、再按當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息（最高法院109年度台上字第3234號判決意旨參照）。查，本件遲延利息約定既係損害賠償總額預定性質，而屬無確定期限之金

錢給付，是甲山林公司於起訴狀繕本送達翌日起即應負遲延責任，要與民法第207條之規定無涉。甲山林公司抗辯本件不應再予計息云云，並非可採。從而，附表三所示買受人請求甲山林公司應給付自起訴狀繕本送達翌日即自105年10月20日起（見原審卷㈠第551頁送達回證），按週年利率百分之5計算之利息，即無不合。

十、綜上所述，尹振禹等19人依系爭契約之法律關係，請求甲山林公司給付如附表三「本院判准金額→附表一＋附表二」欄所示之金額，及均自105年10月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，可以准許。逾此範圍所為請求，為無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，判命甲山林公司給付超逾如附表三「本院判准金額→附表一＋附表二」欄編號1.～18.所示之金額，尚有未合。甲山林公司上訴指摘原判決上開部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，分別改判如主文第二項所示。至原審就上開應准許部分即判命甲山林公司給付如附表三「本院判准金額→附表一＋附表二」欄所示之金額，及不應准許部分駁回附表三編號2.、4.～7.、10.、11.、13.～18.所示買受人之請求，均無不合。甲山林公司及附表三編號2.、4.～7.、10.、11.、13.～15.、17.、18.所示買受人上訴，及附表三編號16.所示買受人附帶上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回兩造此部分之上訴。又附表三編號1.、3.～7.、10.～15.所示買受人追加請求如附表二「買受人追加」欄所示之金額，均無理由，應併予駁回之。

十一、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

十二、據上論結，本件甲山林公司上訴一部有理由、一部無理由，附表三編號2.、4.～7.、10.、11.、13.～15.、17.、18.所示買受人之上訴，及附表三編號1.、3.～7.、10.～15.所示買受人之追加請求，暨附表三編號16所示買受人之附帶上訴，均無理

由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　20　　日

民事第三庭

審判長法　官 王怡雯

法　官 吳素勤

法　官 呂綺珍

正本係照原本作成。

如不服本判決，於合併上訴利益逾150萬元始得上訴，並應收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　21　　日

書記官 蔡宜蓁