

臺灣高等法院民事判決

115年度消上易字第3號

上訴人 李淑女

被上訴人 忠泰建設股份有限公司

法定代理人 李忠義

被上訴人 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

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，上訴人對於中華民國114年6月25日臺灣臺北地方法院114年度消字第8號第一審判決提起上訴，本院於115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：訴外人陳育萍於民國110年10月31日以新臺幣（下同）4166萬元購買被上訴人忠泰建設股份有限公司（下稱忠泰公司）在被上訴人台灣領航資產投資股份有限公司（下稱台灣領航公司）所有臺中市○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）上興建之「老佛爺」預售屋建案（下稱系爭建案）B2戶第15樓之房屋、地下4樓編號第355、356號車位暨所坐落基地（下合稱系爭房地），並分別與忠泰公司、台灣領航公司簽訂房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書（下依序稱系爭房屋契約、系爭土地契約，合稱系爭房地契約）。嗣伊於113年1月6日與陳育萍（與上訴人下合稱上訴人2人）簽立房地買賣契約書（下稱承買權買賣契

約），由伊向陳育萍購買系爭房地之預售屋承買權，伊等再與忠泰公司、台灣領航公司分別簽立房屋、土地契約承受協議書（下依序稱土地承受協議、房屋承受協議，合稱系爭承受協議）。依系爭房屋契約第11條第1項原約定，忠泰公司應於112年4月30日前取得使用執照，惟於113年1月19日始取得使用執照（逾期共計251日），依系爭房屋契約第11條第2項約定及內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項「壹、應記載事項」（下稱應記載事項）第12條第2項規定，其應給付每逾期1日按已繳「房地價款」即1076萬元萬分之5計付之遲延利息，總計135萬0380元。台灣領航公司依系爭土地契約第16條第1項及系爭房屋契約第29條第1項約定應就前揭遲延利息，對伊負不真正連帶債務之給付責任。爰依系爭房屋契約第11條第2項、房屋承受協議第1條約定、應記載事項第12條第2項規定及聯立契約之法律關係，求為命被上訴人各給付上訴人135萬0380元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，並負不真正連帶責任之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）忠泰公司應給付上訴人135萬0380元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。（三）台灣領航公司應給付上訴人135萬0380元，及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。（四）前2項如有任一被上訴人為給付，另一人於該給付範圍內免給付義務。

二、被上訴人則以：伊等與陳育萍為解決忠泰公司是否遲延取得使用執照之爭議（下稱系爭爭議），已於113年1月6日互相讓步達成：由伊等無償代為仲介轉售陳育萍就系爭房地之預售屋承買權利，且免除手續費，陳育萍則拋棄遲延利息請求權之合意，而成立和解，陳育萍已無遲延利息請求權可轉讓上訴人，縱得轉讓，伊等亦得以此對抗上訴人。嗣上訴人2人與忠泰公司為杜絕關於延遲取得使用執照之爭議，更於113年1月6日房屋承受協議第5條約定，合意變更系爭房屋契約

第11條第1項所定取得使用執照期限為113年6月30日，而忠泰公司業於同年1月19日即取得使用執照，自無遲延可言。另房屋承受協議係上訴人2人與忠泰公司個別磋商後簽訂，非定型化契約條款，自無消費者保護法（下稱消保法）之適用。況系爭建案因受新冠肺炎疫情、抗旱計畫及全球性缺工缺料、颱風等不可歸責等因素影響，扣除該日數後忠泰公司即無任何遲延；否則本件亦應適用情事變更原則，應免除伊等遲延利息給付義務。又倘認伊等應負遲延責任，亦僅能以房屋部分已繳價金553萬元計算；且應予酌減等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、查陳育萍於110年10月31日以4166萬元購買系爭房地，並簽訂系爭房地契約，依系爭房屋契約第11條第1項原約定，忠泰公司應於112年4月30日前取得使用執照；迄113年1月2日止，陳育萍共計給付購屋價金553萬元、購地價金523萬元。嗣陳育萍於113年1月6日以4366萬元將系爭房地買受人地位及全部權利義務讓予上訴人，其等並簽立承買權買賣契約，及共同與被上訴人簽立系爭承受協議；忠泰公司嗣於113年1月19日取得使用執照等節，為兩造所不爭執（見本院卷第153頁），且有系爭房地契約、承買權買賣契約、客戶繳款對帳單、系爭承受協議、建築執照存根查詢結果為證（見原審訴字卷第17至61頁，原審消字卷第73至77、121至123、187至188頁），堪信為真。

四、上訴人主張忠泰公司遲延取得使用執照，伊得依系爭房屋契約第11條第2項約定、房屋承受協議第1條約定、應記載事項第12條第2項規定及聯立契約之法律關係，請求被上訴人不真正連帶給付135萬0380元等節，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。本院茲分別論述如下：

（一）被上訴人抗辯伊等已與陳育萍就系爭爭議約定由伊等無償代為仲介轉售陳育萍就系爭房地之承買權利，且免除陳育萍之手續費，陳育萍則拋棄遲延利息請求權；嗣忠泰公司隨即尋得上訴人承受系爭房地之承買權等節，業據證人即忠泰公司

01 專案經理林敬涵於原審證述：陳育萍前曾因忠泰公司延遲取
02 得使用執照前來協商，經說明係因缺工缺料、缺水及疫情停
03 工等因素導致遲延，雙方即討論以契約轉讓方式解決此爭
04 議，即只要忠泰公司尋得願承受系爭房地契約之人，陳育萍
05 即不再主張遲延利息，嗣即找到上訴人承受系爭房地契約等
06 語（見原審消字卷第152至153、156至157頁）；及證人陳育
07 萍於原審證稱：因系爭房屋契約第11條第1項約定使用執照
08 要於112年4月30日取得，但忠泰公司日期有遲誤，伊則帶同
09 律師前往協商，林敬涵表示係因停水還有其他原因導致遲
10 延，因伊之前有提到想把紅單轉讓，有問林敬涵要如何處
11 理，其稱要幫伊轉讓紅單，亦即替伊將系爭房地承買權出
12 售，伊同意且有說如紅單轉讓後，伊即不會再依系爭房屋契
13 約第11條第2項約定向忠泰公司求償，即不請求忠泰公司交
14 付遲延利息，所以後來才將系爭房地契約轉給上訴人等語明
15 確（見原審消字卷第147至150頁）。堪認陳育萍與被上訴人
16 確有前開約定，否則忠泰公司應無可能無端為陳育萍覓得上
17 訴人買受系爭房地之承買權。

18 (二)嗣上訴人2人於113年1月6日簽立承買權買賣契約，同時分別
19 與被上訴人簽立系爭承受協議，並於房屋承受協議第5條約
20 定：「甲（即陳育萍）乙（即忠泰公司）丙（即上訴人）三
21 方同意原合約第十一條第一項變更如下，取代原條款：『乙
22 方至遲應於一〇七年九月二十七日開工，並於民國一一三年
23 六月三十日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要
24 設施，並取得使用執照……』」（見原審消字卷第75、77、
25 121至123頁）。顯見上訴人2人業已以第5條約定重訂日期取
26 代系爭房屋契約第11條第1項原約定（忠泰公司至遲應於112
27 年4月30日前取得使用執照）之方法，免除被上訴人對陳育
28 萍可能衍生之遲延責任。且證人陳育萍已證稱：房屋承受協
29 議係伊親自簽章同意等語（見原審消字卷第149頁），縱其另
30 有稱：伊無印象於113年1月6日簽立房屋承受協議時，有無
31 同意變更履約期限至同年6月30日等語（見原審消字卷第147

頁），亦無礙其已同意該協議第5條約定。

(三)又房屋承受協議係經上訴人2人與忠泰公司簽名，而該協議第1條約定：「甲方（即陳育萍）向乙方（即忠泰公司）訂購座落於台中市○區○○○段000地號之【老佛爺】社區B2戶壹拾伍樓房屋乙戶及地下室第肆層第355、356號汽車停車位（下稱「本標的」，即系爭房屋），甲方願將原合約之所有權利義務轉讓予丙方（即上訴人），並由丙方溯自原合約簽立時概括承受甲方於原合約之權利義務及承擔甲方之當事人地位……」，第5條、第6條另約定：「甲乙丙三方同意原合約第十一條第一項變更如下，取代原條款：『乙方至遲應於一〇七年九月二十七日開工，並於民國一一三年六月三十日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照……』」、「本協議書自甲乙丙三方簽訂後生效，並為原合約之一部，原合約內容如與本協議書衝突者，應以本協議書為優先適用，除本協議書另有約定外，悉依原合約及相關法律規定辦理。」（見原審消字卷第75頁）。可見上訴人承受系爭房屋契約，雖約定概括承受陳育萍於原合約之權利義務及承擔陳育萍之當事人地位，然同時由三方即上訴人、陳育萍、忠泰公司於第5條約定同意將系爭房屋契約第11條第1項關於忠泰公司取得使用執照之日期變更為113年6月30日並取代原約定，且因此約定優先於原約定為適用之結果，忠泰公司已無須依系爭房屋契約第11條第1項之原約定而對陳育萍負擔遲延利息之責；再參以上訴人自承其於簽約前即知悉使用執照遲延之事（本院卷第157頁），卻仍同意為此項約定，且未就陳育萍或上訴人依原約定可能已取得或受讓取得之遲延利息請求權為任何保留約定。顯見上訴人由第5條特別約定之內容，已然可知陳育萍對忠泰公司已無系爭房屋契約第11條1項原約定所衍生之遲延利息請求權。被上訴人抗辯陳育萍對忠泰公司已無房屋契約第11條第1項原約定所生之延遲利息請求權，亦無從將之轉讓予上訴人等語，核屬可採。

01 (四)上訴人雖主張：被上訴人於113年1月4日收受伊之定金，已
02 知悉伊要承受系爭房地契約；伊於113年1月6日透過忠泰公
03 司引介而與陳育萍簽立承買權買賣契約時即繼受系爭房地契
04 約之權利義務，陳育萍於斯時已發生之遲延利息請求權，即
05 一併移轉移由伊承受；且伊不知陳育萍與被上訴人間之約定
06 或和解，基於債之相對性，伊不受該約定或和解之拘束云
07 云，並引用證人陳育萍、林敬涵證述：陳育萍於113年1月6
08 日沒有提到遲延利息及放棄求償之事等語，及提出定金收取
09 證明為憑（見原審消字卷第147、152至153頁，本院卷第113
10 頁）。然查：

- 11 1.按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第
12 三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經
13 他方之承認，對他方不生效力（最高法院73年度台上字第15
14 73號裁判要旨參照）。又按契約當事人約定其契約須用一定
15 方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立，民法第16
16 6條定有明文。查系爭土地契約第19條第1項後段、系爭房屋
17 契約第32條第1項後段均約定：「本約簽訂後如雙方有其他
18 任何協議者，均應以書面文字為之，否則不生效」等語（見
19 原審訴字卷第29、57頁），可知系爭房地契約已約定陳育萍
20 與被上訴人間關於契約簽立後之其他協議，須以經書面文字
21 為據，則陳育萍欲將系爭房地契約之權利義務，概括的讓與
22 第三人即上訴人承受者，依約需經被上訴人之書面同意始生
23 效力，而兩造與陳育萍既於113年1月6日始簽立書面文字即
24 系爭承受協議，自應於斯時始生契約承擔之效力。且上訴人
25 提出之定金收取證明係由海悅國際開發股份有限公司（即被
26 上訴人就系爭建案之代銷公司）所出具（見本院卷第113
27 頁），其上僅記載該公司已收受上訴人所支付之系爭房地買
28 賣預定轉讓定金10萬元，並無被上訴人同意上訴人承受陳育
29 萍之系爭房地契約之記載。另觀諸上訴人2人簽立之承買權
30 買賣契約僅經約定由上訴人買受陳育萍就系爭房地之承買
31 權，並記載2人尚需另與被上訴人簽訂房地契約承受協議

（見原審消字卷第121至123頁），同日兩人隨即與被上訴人另簽立系爭承受協議，經被上訴人書面同意上訴人2人之契約承擔。是本件縱係透過忠泰公司介紹而使上訴人2人簽立承買權買賣契約，上訴人並已先繳付系爭房地買賣預定轉讓定金，亦難認於承買權買賣契約簽署當下，立即發生契約轉讓之效力。上訴人主張於其與陳育萍簽立承買權買賣契約之際，其即受讓取得陳育萍之遲延利息請求權，不受房屋承受協議第5條之約定所影響云云，顯悖於常情，而無足採。

2.又房屋承受協議係經上訴人2人、忠泰公司簽立，3方均應受該協議第5條之約定拘束，而上訴人依該協議第5條之約定，即足知悉陳育萍對忠泰公司已無系爭房屋契約第11條1項原約定所可能衍生之遲延請求權等情，業於前述，是不論陳育萍、林敬涵於承受協議簽署時無另提及「放棄求償遲延利息」之語，均無礙上訴人2人應受該協議第5條約定拘束，陳育萍無從再以忠泰公司遲延取得使用執照而主張權利，亦無轉讓此項請求權予上訴人之餘地。上訴人主張：伊不知陳育萍與被上訴人間之口頭約定，不受其等間約定之拘束云云，亦非可採。

(五)上訴人固又主張：依當事人真意，房屋承受協議第5條約定中之「甲（即陳育萍）」應認屬贅字；縱非贅字，依消保法第11條第2項規定，亦應為有利於上訴人之解釋，即認上訴人已取得遲延利息請求權，依消保法第11條之1第3項規定，伊亦得主張該協議第5條約定中之「甲」不構成協議之內容；又房屋承受協議第5條約定，明顯限制上訴人受讓之權利，有違平均地權條例第47條之3第5項之禁止規定，應屬無效云云。然查：

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條固定有明文。惟按解釋契約固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而為曲解。查房屋承受協議係由上訴人2人及忠泰公司簽立，

01 且該協議第5條明文約定「甲乙丙『三方』同意」（見原審
02 消字卷第75頁），是該協議第5條約定包含陳育萍之文義至
03 為明確，揆諸前開說明，自無從反捨契約文字，而將此約定
04 中「甲」曲解為贅字。

05 2.次按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立
06 同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；所謂個別磋商
07 條款，指契約當事人個別磋商而合意之契約條款；定型化契
08 約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋；企業經營者
09 與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供
10 消費者審閱全部條款內容；違反前開規定者，其條款不構成
11 契約之內容，消保法第2條第7、8款、第11條第2項、第11條
12 之1第1項、第3項分別定有明文。查依證人陳育萍、林敬涵
13 之前揭證述，及房屋承擔協議之約定，可知該協議第5條約
14 定，係為解決陳育萍與忠泰公司間之系爭爭議，經雙方磋商
15 並由被上訴人覓得上訴人買受陳育萍就系爭房地承買權，而
16 免除陳育萍對被上訴人可能衍生之遲延利息請求權所為，亦
17 同時避免被上訴人遭其後手追索所為。縱該協議之初稿係由
18 忠泰公司提供、擬定，究與定型化契約乃由經濟上強者預定
19 契約條款，他方無磋商變更之餘地有間，自無消保法第11條
20 第2項、第11條之1規定之適用。是上訴人主張依消保法第11
21 條第2項規定，應為有利於其之解釋，認其於簽立該協議時
22 已繼受遲延利息請求權，或房屋承受協議第5條約定中
23 「甲」字不構成協議內容云云，並非可採。

24 3.再按銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次
25 登記之成屋者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以
26 書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出
27 售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。
28 委託不動產經紀業代銷者，亦同，平均地權條例第47條之3
29 第5項定有明文。而參其立法意旨，係針對預售屋在訂立正
30 式買賣契約前，業者與消費者約定倘消費者反悔不買則遭沒
31 收定金，而業者不出售或不同意簽訂買賣契約，則僅需退還

01 該筆款項，形成不公平交易現象；甚或業者利用人頭假冒買
02 受人名義，透過保留出售或保留簽約權利之條款，刻意營造
03 預售屋熱銷假象，藉機炒作房價，故為維護市場交易秩序、
04 防杜投機炒作房價及保障消費者購屋權益。查陳育萍為將系
05 爭房屋契約之權利義務，概括讓與上訴人承受，且經忠泰公
06 司同意，三方因此簽立房屋承受協議，此與平均地權條例第
07 47條之3第5項規定之情形不同，自無該條規定適用之餘地。
08 上訴人主張房屋承受協議第5條約定違反前開規定而無效云
09 云，顯有誤解，洵非有理。

10 五、綜上所述，上訴人依系爭房屋契約第11條第2項約定、房屋
11 承受協議第1條約定、應記載事項第12條第2項規定及聯立契
12 約之法律關係，請求忠泰公司、台灣領航公司應各給付上訴
13 人135萬0380元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
14 年息5%計算之利息；前2項如有任一被上訴人為給付，另一
15 人於該給付範圍內免給付義務，為無理由，不應准許。從而
16 原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決
17 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

22 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

23 民事第九庭

24 審判長法 官 邱景芬

25 法 官 陳賢德

26 法 官 徐雍甯

27 正本係照原本作成。

28 不得上訴。

29 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

30 書記官 林士麒