

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第444號

原告 郭素碧

訴訟代理人 張禎云律師

被告 凱迪建設股份有限公司

法定代理人 王冠傑

訴訟代理人 許源明

簡維弘律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，於民國111年11月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬貳仟零肆拾伍元，及自民國一一年六月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾玖萬貳仟零肆拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，但因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第4款著有規定；而所謂「因情事變更而以他項聲明代最初之聲明」，係指原告之訴因起訴後兩造間法律關係或事實狀態變動，致不能繼續為原來請求之情形而言。又原告將原訴變更時，法院以其訴之變更為合法，而原訴可認為已因撤回而終結者，應專就新訴裁判（最高法院29年上字第1771號、66年臺上字第3320號判決意旨參照）。經查，原

01 告提起本件訴訟原請求被告應將坐落雲林縣○○鎮○○○段
02 000地號基地內大樓編號C棟6樓房屋乙戶及地下一層平面汽
03 車停車位編號13號（下合稱系爭不動產）之土地、建物所有
04 權移轉登記予原告，並將系爭不動產及所有權狀交付原告，
05 併請求遲延利息等，嗣因於本件程序進行中，被告已將系爭
06 不動產之土地、建物所有權移轉登記予原告名下，且兩造已
07 於民國111年10月14日辦理交屋及交付所有權狀，本件已無
08 移轉登記、交屋及交付權狀之必要，自屬事實狀態變動，致
09 原告不能繼續為原來請求，則原告於111年11月7日具狀變更
10 訴之聲明為被告應給付原告新臺幣（下同）603,600元，及
11 自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百
12 分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、原告起訴主張：原告於108年1月26日向被告購買系爭不動
14 產，並簽訂土地房屋買賣合約書（下稱系爭買賣合約書），
15 因系爭買賣合約書未記載開工日、竣工日等必要事項，經向
16 被告反映後，由被告另以一張白紙簽署「竣工日期預計約20
17 20年8月完成如遇政府使用執照延遲公司工程進度順延正式
18 合約」等語並蓋印公司章附加於系爭買賣合約書後，並以此
19 為竣工時程。依原證11之內政部說明，為了保障消費者權
20 益，內政部已公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記
21 載事項」（下稱「應記載及不得記載事項」），其中規定買
22 賣雙方在簽訂預售屋買賣契約時，應明確約定開工及取得使
23 用執照完工的日期，確保建商須如期完成興建，以利買方後
24 續能夠如期順利辦理產權過戶與交屋入住。而本件被告刻意
25 刪除關於此部分之約定，則為防止建商此部分之故意規避責
26 任，依「應記載及不得記載事項」第7之1條履約擔保機制規
27 定有「賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。」
28 之規定，是以，被告既故意刪除取得使用執照之日期，僅事
29 後與原告約定完工日為西元2020年（即109年）8月，則依消
30 費者保護法（下稱消保法）第11條後段規定「定型化契約條
31 款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」，即應於109年8

01 月底後起算遲延利息。從而，原告請求被告應給付自109年8
02 月31日起至111年6月12日止（共650日），按當時已繳總價款
03 93萬元之萬分之五單利計算遲延利息為302,250元；於111年
04 6月13日全額付清後至同年10月14日交屋止共計123日，依
05 「應記載及不得記載事項」第15條規定計算遲延利息，即被
06 告自原告繳清房地總價款490萬元之日即111年6月13日起，
07 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
08 買方，故此階段遲延利息為301,350元，合計603,600元等
09 語。並聲明：被告應給付原告603,600元，及自起訴狀繕本
10 送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
11 利息；願供擔保，請准宣告假執行。

12 三、被告則以：

13 (一)、本件交屋程序並未遲延：

- 14 1.系爭不動產於110年10月18日取得110年雲營使字第817號使
15 用執照，被告於111年3月17日即行通知原告進行交屋程序，
16 原告亦親至系爭不動產進行交屋，惟原告當時除提出變更設
17 計並要求進行修繕，嗣後被告公司人員亦屢次與原告連繫以
18 完成交屋，但原告對修繕結果並不滿意，被告人員雖向其溝
19 通表示房屋修繕尚有交屋保留款之機制作保障，原告則以無
20 法信任為由直接表示拒絕完成交屋程序。
- 21 2.系爭不動產已然依約進行交屋程序，本擬接續進行貸款核撥
22 程序，詎原告向承辦銀行與代書表示，要求暫停貸款抵押設
23 定及撥款等辦理，其並於111年6月2日以虎尾郵局160號存證
24 信函要求被告須先行給付遲延利息，否則原告不同意完成交
25 屋程序，亦拒絕辦理貸款，被告僅得以虎尾郵局166號存證
26 信函回覆，告知原告拒絕辦理貸款將導致違約之後果，冀望
27 原告得繼續完成貸款，豈料原告直接將390萬元現金匯入，
28 並堅持被告未完成修繕及給付遲延利息前，原告拒絕完成交
29 屋程序，且要求已繳清之價款490萬元以計算遲延違約金。
- 30 3.原告起訴主張「每逾一日應按已繳總價款依萬分五單利計算
31 遲延利息予甲方。」，並主張以490萬元金額自111年6月13

01 日起開始計算，惟查依其援引「應記載及不得記載事項」第
02 15條（兩造簽訂系爭買賣合約書第二條亦有相同內容），均
03 是在規範領得使用執照六個月內應「通知進行交屋」，且交
04 屋程序本須由原告協力方得完成，被告已按約定通知進行交
05 屋程序，然而原告拒絕完成交屋，實無由以「未完成交屋」
06 一事，即率認構成遲延開始並以總價款490萬元為基礎，計
07 算遲延利息。

08 (二)、完工遲延部份

09 1.系爭不動產於簽訂之初，考量當時營造實務，原料及人工之
10 波動甚鉅，被告原表示無法確定完工日期，原告將契約書攜
11 回審閱後，仍決定簽約購買，然而於雙方訂約後，原告多次
12 至被告公司處要求預估完工日期，被告無奈僅得勉強估計可
13 能之日期「預計約2020年8月完成」，但言明此僅是預估估
14 計，於政府就工程期間另有要求或者有被告不能控制事由致
15 使工程進度受影響，則須順延完工日期。

16 2.系爭不動產於111年1月20日完工，於工程後期因新冠肺炎之
17 疾病對營建產業發生鉅大衝擊，此實屬營建產業方難以預
18 料、無從控制之事由，為此雲林縣政府衡量此新冠肺炎廣泛
19 性影響，就其管理雲林縣內建築工程均自動延長1年之建築
20 工期，本諸新冠肺炎之疾病因素為不可歸責於被告事由，主
21 管機關合理評估以順延1年期間為合理，本件系爭不動產尚
22 非有遲延之情事存在，另原告起訴計算完工遲延日期至111
23 年6月12日止，期間之計算顯然欠缺依據。

24 (三)、按系爭買賣合約書「陸、交屋及保固責任」相關約定乃自通
25 知驗屋、辦理貸款以進行交屋程序，契約第一條約定「甲方
26 就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上
27 要求乙方於交屋前進行改善，該部份瑕疵或未盡事宜未完成
28 改善前，甲方僅得以交屋款作為同時履行抗辯，除交屋款
29 外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期款項（含銀行貸
30 款）」，此約定並經原告於條款下方處特別作簽名確認。

31 1.系爭不動產之交屋程序，係被告通知購屋人進行驗屋，填報

01 改善單，同時約承辦代書進行辦理貸款程序，此見證四line
02 對話紀錄所示，對六樓之購屋者（如6D住戶黃信勳），公司
03 原定於111年3月17日通知前來驗屋進行交屋程序。

04 2.原告於111年3月17日前已先行向被告公司約定前來驗屋，此
05 同見證四line對話紀錄，於2月14日原告即表示：「明天中
06 午我請人家去驗屋」，而於111年2月15日原告本人親自前來
07 與公司負責交屋的服務人員楊芷綺辦理交屋，當日並偕同
08 「宏遠工程檢測有限公司」人員到場實地驗屋，故公司未如
09 其他購屋者般於3月17日再行通知驗屋。

10 3.嗣後原告向承辦貸款之代書及銀行表示，須待房屋修繕完成
11 後才同意辦理貸款撥付，經公司人員向原告溝通應先辦理貸
12 款，另房屋修繕尚有交屋保留款之機制作保障，惟原告則表
13 示「我上次驗屋的問題麻煩貴公司修繕完成在交屋」「我無
14 法在信任貴公司了如沒有修繕完我不會交屋」（見證四line
15 對話紀錄），原告以修繕完成事由拒絕完成交屋。

16 4.另原告於111年6月2日再以虎尾郵局160號存證信函（見原證
17 三）要求被告須先行給付遲延利息，否則原告不同意完成交
18 屋程序，亦拒絕辦理貸款。

19 5.由上述事實可知，被告確已進行通知交屋程序，然而原告拒
20 絕完成交屋，原告主張依預售屋定型化契約第十五條請求交
21 屋遲延利息，然查被告已遵循該規定於「領得使用執照六個
22 月內通知進行交屋」，並無適用該規定設算遲延利息之餘
23 地。

24 (四)、本件原告系爭不動產買賣價款給付金額及日期，截至110年2
25 月26日止，累計給付金額為930,000元，於111年5月25日則
26 再行給付「交屋款」50,000元及75,000元不動產權利移轉相
27 關費用代收款項。

28 (五)、本件原告起訴完工遲延利息，計算自109年8月31日起至111
29 年6月12日止，共計650日，按已繳價款930,000元萬分之五
30 單利設算利息302,250元，前次庭期又主張已繳價款應再加
31 計75,000元云云，惟此計算方式之依據為何？尚乏基礎可

言，所謂75,000元款項，則屬不動產權利移轉相關費用代收款項，並非已繳房屋價款，前已敘明；原告主張萬分之五單利計算利息方式似援引「應記載及不得記載事項」第12條之規定。

1.依「應記載及不得記載事項」第12條規定：「十二、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。但有下列情事之一者，得順延其期間：1、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。(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。」

2.上開條文作補充規定，應指「未於期限內開工」及「超過約定取得使用執照日期」方能適用該規定依已繳房地價款依萬分之五單利計算，本件原告主張兩造約定完工期限109年8月31日，並以逾「完工期限」設算遲延利息則非屬之，自不得摘附引用，原告欲主張遲延損害，應當舉證其損害發生及金額。

3.再者原告主張設算完工遲延損害至111年6月12日止，惟本件系爭不動產於111年1月20日完工，逾此期間實難稱為完工遲延，原告主張計算期限並無理據。

(六)、並聲明：原告之駁回；如受不利判決，願供擔保免為假執行。

四、經查，原告於108年1月26日就系爭不動產與被告簽訂系爭買賣合約書，買賣總價款為490萬元；被告另以一張白紙簽署「竣工日期預計約2020年8月完成如遇政府使用執照延遲公司工程進度順延正式合約」等語，並蓋印公司章附加於系爭買賣合約書後；原告依系爭買賣合約書附件(一)房屋暨車位付

01 款明細之付款期別，於110年2月26日已給付被告93萬元之買
02 賣價金，而最後於111年6月13日繳納尾款，總計已給付之買
03 賣價金為490萬元；系爭不動產於110年10月18日經雲林縣政
04 府產核發（110）（雲）營使字第00817號使用執照；系爭不
05 動產業於111年8月23日移轉所有權予原告，兩造已於111年
06 10月14日就系爭不動產辦理交屋程序，並將系爭不動產之土
07 地、建物所有權狀一併交付予原告等節，有系爭買賣合約
08 書、土地所有權狀、使用執照在卷可稽，復為兩造所不爭
09 執，應堪認定。

10 五、原告另主張被告應給付遲延完工、遲延交屋之遲延利息金額
11 合計603,600元等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是
12 兩造本件爭執之事項應為：被告是否應負遲延責任？若被告
13 應負遲延責任，應給付之遲延利息為何？茲論述如下：

14 (一)、按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之
15 原則，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解
16 釋；而中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促
17 進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契
18 約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；中央
19 主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構
20 成契約之內容，為消保法第11條第1、2項、第17條第1、5項
21 所明定。查系爭買賣合約書，為原告與不特定多數消費者訂
22 立同類契約，該等契約為其等所提出預先擬定之契約條款，
23 揆之前揭說明，核屬消費者保護法所稱定型化契約，內政部
24 公告之「應記載及不得記載事項」構成兩造間買賣契約之內
25 容，合先敘明。

26 (二)、關於完工遲延部分：

27 1.依「應記載及不得記載事項」第12條規定：「開工及取得使
28 用執照期限(一)本預售屋之建築工程應在民國_年_月_日之前
29 開工，民國_年_月_日之前完成主建物、附屬建物及使用執
30 照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一
31 者，得順延其期間：1、因天災地變等不可抗力之事由，致

賣方不能施工者，其停工期間。2、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。(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。」，而系爭買賣合約書雖未就完工日期訂有約定，惟兩造對於被告另以一張白紙簽署「竣工日期預計約2020年8月完成如遇政府使用執照延遲公司工程進度順延正式合約」等語，並蓋印公司章附加於系爭買賣合約書後乙節均不爭執，則原告主張應以109年8月31日為兩造約定之完工日期，應屬有據。再佐以系爭買賣合約貳、買賣價款及付款約定第2條第3項約定「甲方（即原告）所購買房屋之興建工程倘提早完成者（以使用執照取得為完工），乙方（即被告）得逕行通知甲方辦理銀行對保，甲方尚未繳清之自備款等皆須依乙方通知之期限內付清完畢。」，顯見兩造係約定以取得使用執照為完工，則被告應於109年8月31日取得使用執照甚明。惟被告係於110年10月18日取得使用執照乙節，復為兩造所不爭執，是原告主張被告就系爭不動產遲延完工，應依「應記載及不得記載事項」第12條第2項規定，給付其已繳納總價款萬分之5按日計算遲延利息為可取，逾此期間之請求，尚乏所據，不應准許。

2.又原告於110年10月18日前已繳納予被告之總價款為93萬元乙情，為兩造所不爭執，且依上開兩造約定竣工日期為109年8月31日完成，是原告得請求之遲延利息金額為192,045元【計算式：93萬元 $\times$ 0.0005 $\times$ 413日（109年9月1日至110年10月18日）=192,045元】。

3.被告雖提出雲林縣政府110年5月19日府建管一字第1103919076B號公告，辯稱系爭不動產之工程後期因新冠肺炎之疾病因素，經主管機關合理評估以順延1年期間為合理，系爭不動產尚非有遲延之情事存在云云，惟觀諸雲林縣政府110年5月19日府建管一字第1103919076B號公告（見本院卷第89

頁），該公告事項係針對建築物領有雲林縣建築執照或雜項執照於110年1月1日（含本日）至110年12月31日（含本日）期間執照屬有效者方得適用，而本件系爭不動產既已約定於109年8月完成，自不在適用範圍，是被告上開所辯，亦乏所據。

4.被告另辯稱「應記載及不得記載事項」第12條規定作補充規定，應指「未於期限內開工」及「超過約定取得使用執照日期」方能適用該規定依已繳房地價款依萬分之五單利計算，本件原告主張兩造約定完工期限109年8月31日，並以逾「完工期限」設算遲延利息則非屬之，自不得摘附引用，原告欲主張遲延損害，應當舉證其損害發生及金額云云，然依「應記載及不得記載事項」第12條第1項規定，該取得使用執照之日應即為完工日，而超過約定取得使用執照日期，即係指逾期完工，亦核與系爭買賣合約貳、買賣價款及付款約定第2條第3項約定載明「以使用執照取得為完工」相符，是被告既遲至110年10月18日始取得使用執照，即遲至110年10月18日方完工，自應負遲延責任，原告依「應記載及不得記載事項」第12條第2項規定，就遲延完工部分請求被告給付遲延利息即屬有據甚明。被告上開所辯曲解「應記載及不得記載事項」第12條規定之文義，委不可採。

(三)、關於交屋遲延部分：

1.依系爭買賣合約書陸、交屋及保固責任第2條第1項約定：「乙方（即被告）應於領得使用執照六個月內，通知甲方（即原告）進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：…(四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳總價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」；「應記載及不得記載事項」第15項第1項規定：「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，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」可知，係針對

01 「通知交屋期限」所為之約定或規定，而非「交屋期限」，
02 且系爭合約書陸、交屋及保固責任第2條第1項約定，乃係參
03 酌「應記載及不得記載事項」第15項第1項所約定並無故意
04 遺漏交屋時間之情事，則原告主張系爭買賣合約書故意遺漏
05 交屋時間，故應以完工日起算至111年10月14日完成交屋之
06 日之遲延利息云云，自屬無據。

07 2.又系爭買賣合約書陸、交屋及保固責任第2條第1項約定及
08 「應記載及不得記載事項」第15項第1項規定之遲延利息，
09 乃係逾通知交屋期限方得請求，而被告係於110年10月18日
10 取得系爭不動產之使用執照，亦為兩造所不爭執，則依上開
11 約定或規定，被告至遲應於111年4月18日前通知原告進行交
12 屋甚明。原告於本件起訴狀雖記載被告遲至於111年5月才聯
13 繫原告可以辦理交屋云云（見本院111年度虎簡調字第162號
14 卷第9頁），惟觀諸被告所提出LINE通訊畫面截圖（見本院
15 卷第105至109頁），原告於111年2月14日曾傳送「美女…明
16 天中午我請人家驗屋喔」、「明天中午12點」，而於111年3
17 月21日曾傳送「我上次驗屋的問題已經給貴公司了麻煩貴公
18 司修繕完在交屋」、「貴公司已經從108年拖到現在我無法
19 信任貴公司了如果沒有修繕完我不會交屋」、「萬一我交屋
20 後那些問題不改善我無法確保你們的信用」等內容予被告，
21 顯見被告至遲於111年3月21日前已通知原告交屋，經原告以
22 尚未修繕完成而拒絕交屋，是原告上開主張，尚難憑採，則
23 被告辯稱其在取得系爭不動產之使用執照6個月內有通知原
24 告交屋乙事，應可採信。

25 3.從而，被告既已在取得系爭不動產之使用執照6個月內有通
26 知原告交屋，則原告主張依系爭買賣合約書陸、交屋及保固
27 責任第2條第1項約定及「應記載及不得記載事項」第15項第
28 1項規定請求被告應給付其遲延交屋之遲延利息，尚乏所
29 據，不應准許。

30 六、綜上所述，被告依「應記載及不得記載事項」第12條第2項
31 規定請求被告給付192,045元之遲延利息，及自111年6月23

01 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬有
02 據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又
03 本件原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，應依
04 職權宣告假執行，並依被告聲請酌定相當擔保金額宣告免為
05 假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失
06 所附麗，併予駁回。

07 七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經
08 援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結
09 果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 111 年 11 月 21 日
12 民事第二庭 法 官 吳福森

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 11 月 21 日
17 書記官 程尹鈴