

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

107年度板簡字第1300號

原告 李培嘉

訴訟代理人 劉上銘律師

林于舜律師

莊友翔律師

被告 日勝生活科技股份有限公司

法定代理人 林榮顯

訴訟代理人 蔡朝安律師

魏灼瑩律師

吳宛怡律師

李佳蕙

傅嘉和

上列當事人間請求給付利息事件，於民國108年4月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、當事人之主張：

一、原告方面：

(一)原告於民國101年9月23日與被告簽立「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區土地標售案A2區房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約，參原證1），買賣標的依系爭契約所載為A2區編號第D06棟21樓房屋一戶及所附停車位之房地，並另約定交屋保留款為新臺幣（下同）218,308元（參原證2）。

(二)嗣後，被告於104年2月9日即取得系爭契約買賣標的之使用執照（參原證3），卻未依系爭契約約定，於取得使用執照後六個月內（即104年8月9日前）通知原告進行交屋。

(三)期間，原告曾於105年5月18日、同年7月2日、107年1月15日寄發臺北永春郵局存證號碼00504號、00149號之存證信函及

發文字號為107勤銘字第011501號之律師函（參原證4、5、6），通知被告上開情事，並請求被告依系爭契約給付遲延利息，詎料被告卻皆置之不理。

(四)又，因原告已於107年1月6日配合被告辦理交屋完畢，今欲結算與被告間之債權債務關係，請求被告給付抵銷交屋保留款後之遲延利息，故特提起本件訴訟。

(五)被告依系爭契約第17條17.1(4)之約定，應給付遲延利息468,692元予原告：

1、按系爭契約第17條17.1規定（參原證1，第13頁）：「乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：... (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地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」

2、查被告於104年2月9日即取得系爭契約買賣標的之使用執照（參原證3），惟被告於取得上開使用執照後六個月內即104年8月9日前皆未曾通知原告進行交屋。故依據系爭契約第17條17.1(4)之規定，每逾一日，被告即應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予原告。

3、次查，被告直至107年1月6日始與原告完成交屋（參原證7），故自104年8月9日至107年1月6日，被告共遲延881日，而依交屋結算清單與繳款期別明細表（參原證2）可知，雙方交屋前原告已繳之房地價款為1,064,000元，故依系爭契約第17條17.1(4)之規定計算，每逾一日被告應給付532元【 $1,064,000 \times 5/10,000 = 532$ 】予原告。是以，被告遲延881日之遲延利息即為468,692元【 $532 \times 881 = 468,692$ 】。

4、綜上，原告得依系爭契約第17條17.1(4)之約定，請求被告給付遲延利息468,692元。

(六)原告得主張以前開遲延利息抵銷其應給付予被告之交屋保留款218,308元：

1、按民法第334條第1項本文規定：「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務

- 01 ，互為抵銷。」
- 02 2、次按系爭契約第17條17.1(3)約定：「乙方應於領得使用
- 03 執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下
- 04 列各項義務：... (3) 甲方繳清所有之應付未付款（含交屋
- 05 保留款）及完成一切交屋手續。」
- 06 3、查，本件被告曾同意原告緩繳系爭契約附件七所列之「交屋
- 07 保留款」218,308元（參原證2）。故原告與被告於107年1月
- 08 6日完成交屋後，依系爭契約第17條17.1(3)規定，原告即
- 09 應給付交屋保留款218,308元予被告，換言之，原告對被告
- 10 有218,308元之債務尚待清償。
- 11 4、又，被告依系爭契約第17條17.1(4)規定，應給付遲延利
- 12 息468,692元予原告，換言之，被告對原告亦有468,692元之
- 13 債務尚未清償。是以，兩造間既互負債務且均屆清償期，依
- 14 民法第334條第1項本文之規定，各得以其債務，與他方之債
- 15 務，互為抵銷。
- 16 5、綜上，原告依民法第334條第1項本文之規定，就原告對被告
- 17 前開之債務主張抵銷，抵銷後經計算，被告仍應給付原告遲
- 18 延利息250,384元【468,692-218,308=250,384】（計算方
- 19 式詳原證6之附件）。
- 20 (七)被告應給付原告自107年1月7日起至清償日止，按法定利率
- 21 年息百分之五計算之利息：
- 22 1、按系爭契約第17條17.1(4)規定，被告於「交屋時」即應
- 23 給付前開遲延利息予原告。次按民法第229條第1項、第233
- 24 條第1項本文及第203條規定：「給付有確定期限者，債務人
- 25 自期限屆滿時起，負遲延責任。」、「遲延之債務，以支付
- 26 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
- 27 」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者
- 28 ，週年利率為百分之五。」
- 29 2、查本件，系爭契約第17條17.1(4)既約定被告應於「交屋
- 30 時」即107年1月6日給付前開遲延利息予原告，自屬給付有
- 31 確定期限者，故被告應於期限屆滿時起即交屋當日過後，對

01 原告負遲延責任。又本件被告所遲延之債務為金錢，原告得
02 依法定週年利率百分之五計算遲延利息。

03 3、綜上，原告請求被告給付自107年1月7日起至清償日止，按
04 週年利率百分之五計算之利息。

05 (八)被告申請、進而取得系爭建物變更使用執照之主因，係因可
06 歸責於被告之事由所致，故被告一再辯稱應自領得變更使用
07 執照時點作為起算6個月通知交屋之時點及遲延交屋不可歸
08 責於伊云云，皆不足採：

09 1、查「台北市結構工程工業技師公會-新北市板橋浮洲合宜住
10 宅新建工程結構安全鑑定A2區鑑定報告書」（下稱系爭報告
11 書，參原證17）第14項「鑑定標的物裂損原因研判」謂：「
12 標的物現況裂損，依其發生位置說明裂損原因如下：1.高樓
13 區與連續壁間之正交梁、牆，靠近主結構端梁底撓曲裂縫，
14 靠近連續壁端則有剪力斜裂縫，牆45°，
15 判為差異沈陷所產生之應力所造成。2.高樓區與中庭區之連
16 接梁，部分有撓曲裂縫產生，研判為高樓區與中庭區差異沈
17 陷及水浮力所造成。3.部分地下二層高樓區最外跨與連續壁
18 平行之大梁（軸線Y-2），有多條撓曲裂縫，研判為差異沈
19 陷所產生之應力所造成。4.地下室小梁搭大梁及一層梁上柱
20 下方之梁，部分有剪力裂縫產生，研判為接頭區補強筋不足
21 、實際載重或施工載重大於設計載重所致。5.地下室梁側面
22 均布之垂直裂縫，但並非U形裂縫者，研判主要為材料收縮
23 造成。6.地下室部分梁有水準縱向（沿梁走向）裂縫，研判
24 為施工過程之冷縫。7.地下三層連續壁有滲水現象，地下二
25 層連續壁較少發現滲水現象，研判地下水位已回升。8.一層
26 降版處部分樓版裂縫滲水，研判為差異沈陷造成版裂縫及一
27 層樓版防水處理不當所造成。9.一層店面外挑一跨與連續壁
28 正交之隔間牆普遍有斜裂縫，研判為差異沈陷所造成。10.
29 地上層之標準層，主要之裂縫為輕隔間接縫、門窗角隅裂縫
30 、開關管線路徑之裂縫及高樓梁柱引致非結構牆之斜裂縫，
31 現場勘查時尚未發現梁柱結構之明顯裂損。」（參原證17，

第141頁)足證系爭建物確實有因差異沈陷、水浮力、補強筋不足、實際或施工載重大於設計載重、材料收縮、冷縫等原因，造成裂縫、滲水等損害。

- 2、次查，系爭報告書第15項「鑑定標的物結構安全評估」第8點謂：「本公會依據相關單位提供之原設計圖說，重新建立模型進行分析，並與原設計圖說進行比對、檢視結果整理如下：（1）鑑定標的物各棟結構設計分析時所採用之設計地震力經檢視結果尚屬合宜。（2）原設計分析模式對基礎邊界條件之假設及分析模式中對構材及剪力牆之型式及尺寸等之設定部分與結構設計圖有不符情形，致影響梁、柱及剪力牆等結構構材之設計結果，部分構材之設計未能符合原設計所採「混凝土結構設計規範」之規定：（a）地上層之下部樓層部分梁構材之主筋或箍筋量配置不足。（b）地上層之下部樓層部分柱構材之主筋或箍筋量配置不足。尤其是每棟建築物位於四個角隅柱之柱主筋或箍筋量配置明顯不足。（c）地上層之下部樓層部分剪力牆及其連接梁之配筋量不足或構材斷面尺寸不足，不符合當時設計規範之規定。（3）檢視原設計結構計算書結果，未發現有針對一層橫隔版將水準地震力傳至地下室外牆所經路徑中需檢視項目之計算資料。所需檢視項目至少應包含剪力牆周邊在一層橫隔版上（含集力梁或匯集構材）之剪力消散能力，及一層橫隔版將水準地震力（須考慮橫隔版上、下豎向構材之剪力方向性，及耐震設計規範第6.2.11節規定之放大地震力）傳遞至地下室外牆過程所產生之剪力及彎矩。經本公會檢視結果，位於地下室外牆邊緣之剪力臨界面上之樓版剪力強度明顯不足，不符合當時設計規範之規定。（4）檢視原設計結構計算書剪力牆設計發現，依據設計當時「混凝土結構設計規範」規定，剪力牆之連接梁須符合第15.8.7.4規定，剪力牆之水準剪力須符合第15.8.4.4規定，而本案經檢視原設計圖結果，與設計當時「混凝土結構設計規範」規定不符。（5）檢視原設計結構計算書之結構分析模式，假設為上部主結構在B3F柱

底為固接，筏式基礎地梁以土壤彈簧支承方式，分別進行分析設計，此分析模式雖尚符一般工程慣例，惟設計者仍應參考地質調查資料之評估分析與建議，選擇適當的基礎形式（如樁基礎）或採用地質改良等措施以減少差異沈陷對結構體之影響。原設計地調報告對本案沈陷量之評估，對照台中結構公會之地調報告及本公會梁底高程測量成果顯係低估，又未提出具體的處理建議，設計者低估差異沈陷對結構體之影響，致地面層以下部分構材產生裂損。綜上所述，由於鑑定標的物部分梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度，尚有不符規範之情況，建議儘速妥善補強設計及施工，以符合規範要求之結構安全性。」（參原證17，第144頁至第145頁）足見系爭建物之原設計圖說，各棟結構設計分析時所採用之設計地震力結果尚屬妥適。惟梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度，未能符合「混凝土結構設計規範」與「建築物耐震設計規範及解說」之相關規定。又原設計地質調查報告對沈陷量之評估顯係低估，亦未提出具體之處理建議，設計者低估差異沈陷對結構體之影響，致地面層以下部分構材產生裂損。

3、準此，依系爭報告書之鑑定意見可知，系爭建物於104年2月9日取得原使用執照後，必須進行修繕、取得變更使用執照之主因，係因吳昌成即吳昌成建築師事務所、許浩展即長浩結構技師事務所及中聯工程顧問股份有限公司未能妥善評估、設計及辦理地質調查所造成，顯有過失，此於鈞院105年度重訴字第536號民事判決（參附件3）、107年度訴字第1115號民事判決（參附件4）皆已認定在案。

4、而按民法第224條本文規定：「債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。」基此，被告既曾於107年8月7日民事聲請告知訴訟狀第2頁陳稱：「??就系爭建物之設計監造及地質工程，被告依法委託受告知人吳昌成即吳昌成建築師事務所、許浩展即長浩結構技師事務所及中聯工程顧問股份有限公

01 司執行??」是依民法第224條規定，吳昌成建築師事務所、
02 長浩結構技師事務所（長浩結構技師事務所係由吳昌成建築
03 師事務所複委任）、中聯工程顧問股份有限公司，均為被告
04 履行系爭契約之使用人，被告應就吳昌成建築師事務所、長
05 浩結構技師事務所、中聯工程顧問股份有限公司之故意或過
06 失負同一責任，故本件被告需額外請領系爭建物變更使用執
07 照及遲延交屋等情，自應認屬可歸責於被告之事由所致。

08 5、綜上，既本件需另請領系爭建物變更使用執照及被告遲延交
09 屋等情，皆係可歸責於被告之事由所致，被告抗辯應自領得
10 變更使用執照時點作為起算6個月通知交屋之時點云云，自
11 屬無據，否則被告豈非得透過申請變更使用執照之方式，自
12 由操縱系爭契約第17條約定之取得使用執照之時點，致該條
13 淪為具文，顯不合理。

14 (九)本件吳昌成建築師事務所、長浩結構技師事務所及中聯工程
15 顧問股份有限公司（下稱中聯公司）應為被告之使用人，被
16 告應就渠等之故意或過失負同一責任，故系爭建物需進行補
17 強工程自可歸責於被告，殆無疑義：

18 1、查，被告雖於民事答辯（五）狀辯稱：「依目前實務見解，
19 建築師、結構技師之履行事項具有高度專業、高度獨立性，
20 非被告本身得以干預，渠等並非被告公司之代理人或使用人
21 ，並無民法第224條規定之適用。」（參第10頁）云云，又
22 執以最高法院之實務見解：「惟該條所指之使用人，必以債
23 務人對該輔助債務履行之第三人行為得加以監督或指揮者為
24 限，若被選任為履行債務之人，於履行債務時有其獨立性或
25 專業性，非債務人所得干預者，自無上開過失相抵法則之適
26 用。」率認本件建築師或結構技師具有高度之專業性，並無
27 民法第224條之適用，被告無庸與建築師或結構技師負相同
28 之責任云云。（參第11頁至第14頁）

29 2、惟參「新北市板橋浮洲合宜住宅投資興建計畫案規劃設計委
30 任合約書」（參被證6、被證7，下稱系爭委任合約書）之內
31 容，可知被告對吳昌成建築師事務所就本件工程之規劃及設

計實有「要求說明或修改」、「確認或核可」及「提出意見」之權，基此，足認被告就本件工程實得監督、指揮或干預吳昌成建築師事務所，被告現為規避責任，竟辯稱伊無法干預吳昌成建築師事務所云云，顯屬臨訟杜撰之詞，委無足採。

3、又，參系爭委任合約書，被告就吳昌成建築師事務所選任本件工程規劃設計團隊之成員除得於「事前同意」外，尚得「事後要求更換」，吳昌成建築師事務所依約亦應配合，職是，可認被告就吳昌成建築師事務所選任長浩結構技師事務所承辦本件工程乙事，有實質監督、指揮或干預之權，絕非被告辯稱伊就建築師、結構技師之履行事項無從干預云云。

4、再者，就被告與中聯公司間之工程契約書（參被證8）觀之，中聯公司需「遵循」被告之指示、「服從」被告之指導，被告則有「審核」、「驗收」及「監督」等權，是以，被告得監督、指揮或干預中聯公司施作本件工程乙節，已至為明瞭。

5、綜上，本件吳昌成建築師事務所、長浩結構技師事務所及中聯公司，皆有基於債務人即被告之意思，事實上輔助被告履行債務，且參系爭委任合約書（參被證6、被證7）及工程契約書（參被證8）之內容，被告於本件工程，就吳昌成建築師事務所、長浩結構技師事務所及中聯公司均有監督、指揮或干預等權限，足認吳昌成建築師事務所、長浩結構技師事務所及中聯公司確為被告之使用人，從而，被告應就渠等之故意或過失負同一責任。又，依系爭報告書之鑑定意見（參原證17），系爭建物需進行補強工程、取得變更使用執照之主因，乃因被告之使用人未能妥善評估、設計及辦理地質調查所致，是依民法第224條規定，本件遲延交屋自屬可歸責於被告之事由所造成，被告所辯，顯屬無據，不足採信。

(十)依臺北市府法規委員會之見解及系爭建物謄本之記載，系爭建物之原使用執照效力本不受變更使用執照之影響，且原告亦不應承擔被告施工瑕疵所造成之不利益：

- 01 1、觀之被告107年8月7日民事答辯（一）狀附件一所引用之臺
02 北市政府法規委員會91年3月7日簽見之完整內容：「本案貴
03 局所核發之原使用執照及新增建建造執照，依上開規定已發
04 生形式確定力，原核准使用之建築物，其部分建築物（花臺
05 ）及使用圖說因增建需要（依法設立二個法定停車位）配合
06 辦理變更，並於前揭新增建建造執照中經貴局核准，則其變
07 更部分似已隨同發生消滅之效力。惟原使用執照未變更部分
08 ，因未經撤銷、廢止，其效力仍然存在，亦即未變更部分之
09 使用執照仍然有效。」可知，若建物僅部分變更，則原使用
10 執照未變更部分之效力仍然存在，亦即未變更部分之使用執
11 照仍然有效。
- 12 2、又，查本件系爭建物發生樑裂之區域為A2區地下室停車場之
13 樑柱部分，是被告進行修繕補強及變更使用執照之部分亦應
14 僅限於補強範圍，並未涉及系爭建物全部之變更，是承上開
15 臺北市政府法規委員會91年3月7日之簽見，本件原使用執照
16 未變更之部分因未經撤銷、廢止，其效力仍然存在，據此，
17 本件未變更部分之使用執照仍然有效。
- 18 3、另，以原告名義於107年9月4日調閱之原告所有系爭建物部
19 分之建物謄本內容觀之，於「其他登記事項」欄之使用執照
20 字號為「104板使字第57號」（參原證8），而依新北市工務
21 局執照基本資料查詢結果，此「104板使字第57號」使用執
22 照字號之發照日期即為104年2月9日（參原證9），換言之，
23 原告所有系爭建物之使用執照現仍為104年2月9日所核發之
24 原使用執照，非如被告辯稱於106年11月9日取得系爭建物之
25 變更使用執照後，即致原核發之使用執照失效，則原告不得
26 再主張以原使用執照取得日，作為起算取得使用執照六個月
27 內通知交屋之時點云云。
- 28 4、此外，被告至今並未提出足資證明系爭建物原使用執照已然
29 失效之證明，僅空言遽稱原告不得再主張以原使用執照取得
30 日，作為起算取得使用執照六個月內通知交屋之時點云云，
31 再者，被告亦未提出其主張「原核發使用執照於變更範圍內

01 既已生消滅之效力，自應以變更後使用執照開始計算6個月
02 之交屋期限」云云之依據，且被告迄今仍未說明其係憑何依
03 據主張不得以原使用執照取得日作為起算時點，以實其說，
04 可見被告之抗辯顯係臨訟杜撰，委無足採。

05 5、尤有甚者，兩造於締結系爭契約時，係以使用執照之原始設
06 計為承購內容，而被告興建浮洲合宜住宅社區此類大型建案
07 理應於事先詳為規劃，原則上即應依原設計規劃內容施作、
08 完工，應無變更使用執照之必要，是變更使用執照應非新建
09 工程之常態，況本件之所以需要變更使用執照乃係因被告施
10 工及設計規劃上有如系爭報告書所載之明顯瑕疵，自不應由
11 原告承擔被告施工瑕疵所造成之不利益，是被告抗辯取得變
12 更使用執照後6個月內通知交屋即符合系爭契約第17.1條約
13 定云云，並不足採。

14 6、綜上，依前開臺北市政府法規委員會91年3月7日簽見之內容
15 及原告所有系爭建物部分之建物謄本之記載，系爭建物於
16 104年2月9日取得之原使用執照效力不受變更使用執照之影
17 響，且被告之所以需要變更使用執照乃係因被告施工及設計
18 規劃上有系爭報告書所載之明顯瑕疵，不應由原告承擔被告
19 施工瑕疵所造成之不利益，是以，原告自得主張以原使用執
20 照取得日，作為起算取得使用執照六個月內通知交屋之計算
21 時點，進而依系爭契約第17條17.1（4）之約定，請求被告
22 給付遲延利息468,692元。

23 (十一)被告於本件所辯之詞前後矛盾，且被告通知原告交屋之日
24 期亦遠非原告所得預見，是原告因無法於預計之期日入住
25 所衍生之其他損害，即為被告遲延交屋而使原告所生之損
26 害：

27 1、查被告於107年8月7日民事答辯（一）狀第5頁及第6頁辯稱
28 ：「縱認原核發使用執照之效力不受變更使用執照之影響（
29 假設語氣，被告否認之），惟查，被告依據系爭買賣契約第
30 14.1條及第17.1條之約定，於107年2月28日前取得使用執
31 照，並於107年8月31日前通知原告交屋，未違反原告締約當

01 時之認知及預見之給付，未造成原告損害」云云。

02 2、惟，系爭建物原使用執照之效力既不受變更使用執照之影響
03 被告依系爭契約第17條17.1(4)之約定，即應於104年2
04 月9日取得系爭建物使用執照後六個月內，即104年8月9日前
05 通知原告進行交屋，此與系爭契約約定最遲應於107年2月
06 28日前取得使用執照係屬二事，是以，可認被告前開將系爭
07 契約之「最遲應取得使用執照期限」與系爭建物「實際取得
08 使用執照時點」混為一談，顯有混淆視聽之嫌，且論述前後
09 矛盾，尚不足採。

10 3、再者，系爭建物既已於104年2月9日取得使用執照，被告更
11 以載有取得使用執照日期之繳款通知單（參原證3）通知原
12 告繳款，是原告於知悉系爭建物於104年2月9日取得使用執
13 照後，自當有「以104年2月9日作為起算六個月內通知交屋
14 時點」之預見，進而預作至遲於104年8月9日前即可入住系
15 爭建物之安排，故本件被告遲至107年1月6日方與原告完成
16 交屋（參原證7），使原告須於104年8月9日至107年1月6日
17 間另覓他處承租房屋，實已造成原告之損害，故被告頻稱其
18 遲延交屋並未違反原告之認知及預見，且未造成原告之損害
19 云云，顯不足採。

20 4、綜上，既系爭建物已於104年2月9日取得使用執照，而系爭
21 建物原使用執照之效力又不受變更使用執照之影響，被告即
22 應依系爭契約第17條17.1(4)之約定，於104年8月9日前通
23 知原告進行交屋。且，原告於本件已有至遲於104年8月9日
24 前可入住系爭建物之預見，是被告遲至107年1月6日方與原
25 告完成交屋（參原證7），致原告須另覓他處承租房屋，造
26 成原告損害之事實，至為灼然。

27 (十二)系爭契約第14條14.1(2)款之內容，係關於「開工及取
28 得使用執照期限」之約定，不應與系爭契約第17條「通知
29 交屋期限」之約定混淆適用：

30 1、本件被告固援引鈞院107年度訴字第1757號民事判決（下稱
31 系爭民事判決）之內容，遽稱該案「業經法院認定原告受到

01 新北市政府限制不得交屋，符合預定買賣契約書第14條14.1
02 (2)款約定之展延情形(即『因政府法令變更或其他非可
03 歸責於乙方之事由發生時，其影響期間??』)，故應以被告
04 取得變更使用執照之日期即106年11月9日做為起算交屋期限
05 之始點」云云，然系爭民事判決之內容實有自相矛盾之處，
06 顯不足參。

07 2、查，系爭判決認定被告(按：即本件被告)勝訴之理由，主
08 要理由略以「參諸系爭建物於取得使用執照後，猶不能開始
09 進行交屋，至被告取得變更使用執照後，主辦機關及主管機
10 關始允許被告將房屋交付買受人，其情形當合於兩造所訂定
11 之預定買賣契約書第14條14.1(2)款約定之『因政府法令
12 變更或其他非可歸責於乙方(指被告)之事由發生時，其影
13 響期間(包括但不限於內政部營建署依「新北市板橋浮洲合
14 宜住宅招商投資興建計畫第一區土地標售案」契約書第6
15 -3.7條規定所延展之開發時程)。』情形??因而，本院雖認
16 為被告抗辯其最後應交付買賣標的物房屋之期限為107年2月
17 28日一節並無可採，但認為應以被告取得變更使用執照之日
18 期即106年11月9日作為起算其交屋期限之始點，方屬適當。
19 」云云。

20 3、然，系爭契約第14條14.1(2)款之內容，係關於「開工及
21 取得使用執照期限」之約定，申言之，系爭契約第14條14.1
22 所謂「但有下列情事之一者，得順延其期間」應係指順延「
23 最遲應開工之時點」及「最遲應取得使用執照之時點」，此
24 與「實際領得使用執照」後「最遲應通知原告交屋之時點」
25 等情全然無涉，先予敘明。

26 4、又，細譯系爭判決之內容，其亦否定被告一再辯稱之「以
27 107年2月28日作為起算六個月內通知交屋之時點」云云，可
28 見，系爭判決肯認系爭契約第14條與第17條乃針對不同目的
29 所約定之條款，自無從一體適用，此見解疏值贊同。詎料，
30 系爭判決卻同時又將系爭契約第14條14.1(2)款關於順延
31 「最遲應取得使用執照時點」之約定，另行適用於系爭契約

第17條，而逕自順延被告之「實際領得使用執照時點」，遽以「應以被告取得變更使用執照之日期即106年11月9日作為起算其交屋期限之時點」云云，而判被告勝訴，實有理由矛盾之嫌。

5、綜上，系爭契約第14條14.1(2)款之內容，係關於順延「最遲應開工之時點」及「最遲應取得使用執照之時點」之約定，與系爭契約第17條關於「實際領得使用執照」後「最遲應通知原告交屋之時點」之約定截然有別，系爭判決逕將系爭契約第14條14.1(2)款約定，強行套用於系爭契約第17條，而徒認應據此順延被告之「實際領得使用執照時點」云云，除顯有違誤，更有判決理由矛盾之違背法令事由。

(十三)系爭契約所謂「領得使用執照六個月內」之起算時點，依文義解釋、體系解釋及雙方當事人之真意，皆應為被告「實際取得」使用執照之時點：

1、查被告一再以系爭契約第14條「開工及取得使用執照期限」之約定，辯稱其僅需於民國(下同)107年2月28日前取得使用執照，並於取得後起算6個月內通知交屋，即無需負何遲延責任云云，顯有意圖混淆系爭契約第14條及第17條約定之嫌。

2、從文義觀之，系爭契約第17條17.1條約定：「乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：(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地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」是系爭契約第17條既無特別約定應從107年2月28日開始起算六個月，故只需被告實際取得使用執照即應開始起算，並依約於六個月內通知原告進行交屋。

3、又從體系解釋，系爭契約第14條係「開工及取得使用執照期限」之約定，申言之，該條係在規範被告「最遲應取得使用執照之時點」，藉以免被告惡意拖延工程，使原告締約時，得以就被告「取得使用執照之最後期限」有所預見。然，

01 系爭契約第17條則係在規範被告於實際取得使用執照後「最
02 遲應通知原告交屋之時點」，兩者顯係針對不同目的所約定
03 之條款，自無從一體適用，此已甚為明瞭。

04 4、再者，若依被告所辯，其又為何不於締約時逕自將系爭契約
05 第17條明定為「乙方應於107年2月28日起算六個月內，通知
06 甲方進行交屋。」？為何於本件發生交屋遲延後，方強行將
07 系爭契約第14條「最遲應取得使用執照之時點」與第17條「
08 最遲應通知原告交屋之時點」混為一談？據此，顯見兩造於
09 締約時之真意，應確實係將系爭契約第17條定性為被告「最
10 遲應通知原告交屋之時點」，故於被告「實際取得」使用執
11 照後，即應開始起算六個月，並依約於六個月內通知原告進
12 行交屋，已無疑義。

13 5、復參被告聲請鈞院函詢內政部地政司之問題，固謂：「舉例
14 而言，預售屋買賣契約約定應於108年1月1日領得使用執照
15 ，而預售屋之出賣人提前於107年1月1日即領得使用執照，
16 惟因出賣人後續進行瑕疵修繕作業，致於108年2月1日始通
17 知交屋。於此情形，出賣人通知交屋之期限究係於107年7月
18 1日前（即實際領得使用執照六個月）??抑或於108年7月1日
19 前通知交屋（即契約約定應領得使用執照日），即不構成通
20 知交屋之逾期??」然，此問題顯然與本件情形有所出入，蓋
21 系爭契約從頭至尾皆未約定被告應於何年何月何日領得使用
22 執照，而係約定被告「最遲應取得使用執照之時點」及被告
23 「最遲應通知原告交屋之時點」，是上開問題顯有誤導內政
24 部地政司之嫌。

25 6、此外，內政部地政司回函雖謂：「倘預售屋買賣契約經約定
26 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
27 知買方交屋者，即不構成通知交屋之逾期??」云云，除係針
28 對前開被告所提之錯誤問題回答而與本件無涉外，更避重就
29 輕地未提及與考量「提前領得使用執照」乙節，可見內政部
30 地政司僅得就抽象性規範為解釋，本件既屬個案爭議，尚非
31 其執掌之範疇，且上開內政部回覆並非正式函釋，亦非法規

命令，而本件爭議實屬契約解釋之範疇，鈞院有依法審理判斷之職權，自不受前開行政機關函文之拘束。

7、綜上，系爭契約所謂「領得使用執照六個月內」之起算時點，依文義解釋、體系解釋及雙方當事人之真意，皆應以被告「實際取得」使用執照之時點起算，被告擅將系爭契約第14條與第17條混為一談，企圖脫免遲延責任之意昭然若揭，故被告之主張顯不足採。

(十四)原告依系爭契約約定內容請求被告給付遲延利息，並未違反誠實信用原則，亦非權利濫用：

1、查被告於107年8月7日民事答辯（一）狀第9頁及第10頁稱：「惟系爭建物於104年4月即因發生樑裂事件，當時根本係處於不適宜交付之狀態，如被告於此時仍堅持繼續通知交屋，反有悖於原告及其他承購戶之期待及公平原則，根本不符合系爭買賣契約約定本旨??」云云、第11頁稱：「如認承購戶仍可請求被告支付高額之遲延利息（此為假設語氣），將使原告權利之行使，自己所得利益極少，卻致被告所受之損失甚大者，依照民法第148條規定及上開最高法院判決意旨，非不得視為以損害他人為主要目的??」云云。

2、然，參原告於105年5月18日出具變更使用執照同意書時，亦檢附臺北永春郵局000504號存證信函（參原證4），表明其雖同意補強修繕系爭建物，惟其對被告關於系爭契約第17條17.1（4）之遲延利息請求權應不受影響等語，可知本件原告從未堅持被告於發現系爭建物有樑裂情形後繼續通知交屋，僅係單純主張被告若遲延交屋，即須依系爭契約第17條17.1（4）之約定給付遲延利息。

3、又，按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範（最高法院103年度台上字第713號民事判決意指參照）。依此，既本件雙方於系爭契約中已有第17條17.1（4）之約定，故原告現

01 依約定請求被告遲延交屋之遲延利息，豈可謂原告之行為屬
02 以損害他人為主要目的之權利濫用行為，是被告之抗辯委無
03 足採。

04 4、綜上，本件係被告違約遲延交屋在先，原告方依系爭契約第
05 17條17.1(4)之約定向被告主張給付遲延利息，原告之主
06 張並無違反誠實信用原則，亦非權利濫用之行為。

07 (十五)被告主張其提早取得使用執照之期限利益應歸於伊之抗辯
08 ，所援引之實務案例與本件事實顯不相當，難以作為本件
09 法律適用之參考：

10 1、查被告所援引之臺灣高等法院高雄分院88年度重上更(一)
11 字第26號民事判決，被上訴人即承購戶等係分別與東晨建設
12 股份有限公司及上訴人簽訂預定房屋、土地買賣合約書，而
13 細譯判決之內容，可知承購戶等與東晨建設股份有限公司之
14 買賣合約中，僅約定工程自開工起900個工作天須完工，而
15 承購戶與上訴人間之合約，更全未約定開工及完工交屋日期
16 。

17 2、然觀之系爭契約(參原證1)，除於第14條14.1約定「開工
18 日期」及「最遲應取得使用執照期限」外，更於系爭契約第
19 17條17.1約定，被告於「實際取得」系爭建物之使用執照後
20 ，應於6個月內通知交屋。

21 3、基此，既上開判決當事人間之契約僅約定「完工時間」，自
22 可謂「??東晨建設公司於九百個工作天內完工，即無違約之
23 可言，其期限利益應歸屬於東晨建設公司享有??」，然反觀
24 本件，系爭契約既特別約定「被告於『實際取得』系爭建物
25 之使用執照後，應於6個月內通知交屋」，可見上開判決與
26 本件於事實上明顯相差甚大，是以，自不應以上開判決關於
27 期限利益之認定，強行套用於本件上，被告刻意忽略上開判
28 決之事實，逕自截取有利於己之部分，顯然有誤導鈞院之嫌
29 。

30 4、再者，被告援引之臺灣臺中地方法院84年度重訴字第511號
31 民事判決，長廷建設股份有限公司遲延之交屋日期僅8日，

01 惟本件被告所遲延之交屋日期為881日（將近2年半），兩者
02 相差百倍之餘，故原告就此依約請求被告給付遲延利息，僅
03 為行使系爭契約所保障之權益，難謂有如上開判決般有違反
04 誠信原則及權利濫用之情。

05 5、又，經查高等法院88年度重上更（一）字第26號民事判決以
06 及臺中地方法院84年度重訴字第511號民事判決所涉之買賣
07 契約簽訂時間均為83年間，而「預售屋買賣定型化契約應記
08 載及不得記載事項」係於90年9月3日內政部台（90）內中地
09 字第0000000號公告行政院消費者保護委員會第80次委員會
10 議通過，另「預售屋買賣契約書範本」則係內政部於85年2
11 月16日內政部台（85）內地字第8573654號函頒行。是以上
12 開二判決即未有「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
13 事項」之適用，顯無從作為本件法律適用之參考。

14 6、綜上，觀諸被告所援引之實務案例，其背景事實皆與本件相
15 差甚鉅，且關聯性薄弱，更因年代久遠，當時尚無「預售屋
16 買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之適用，是上開判
17 決之認定，自無從作為本件法律適用上之參考。

18 (十六)被告頻稱其遲至107年1月6日方通知原告交屋，期間有諸
19 多不可歸責於被告之因素，然該等因素，於被告與內政部
20 營建署簽署「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫
21 第一區暨第二區土地標售案」契約時，應早有預見：

22 1、查被告於民事答辯（三）狀中辯稱：「查法令並未規定需有
23 鑑定報告方得進行補強，亦未規定需經台大地震中心進行結
24 構設計補強審查及外審程序??即營建署及新北市政府工務局
25 之要求，已逾越法令規定，增加被告公司履約之障礙，且此
26 障礙於原、被告締約時所難以預見」（參第14頁、第15頁）
27 云云。

28 2、然參「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫-第一區
29 土地標售案」契約書草案（下稱土地標售契約書，參原證14
30 ）第15條約定：「甲方（即內政部營建署）得就本契約之需
31 求，指定第三人為履約管理單位，協助甲方督導乙方（即被

告)確實依契約執行,乙方應配合提供相關資料及必要協助。履約管理費用由甲方支付。」(參原證14,第24頁、第25頁)次參「內政部營建署公開徵求廠商服務建議書-計畫名稱『新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫土地標售案履約管理』委託技術服務案」之內容(下稱「履約管理」委託技術服務案,參原證15),於工作期程中已載明「若本投資興建安因不可歸責於得標廠商之事由,投資興建廠商未能於104年3月底前開始交屋,如工作期程超過39個月,由本署視實際情形再延長,後續施行方式與付款條件應經雙方同意後再行執行。」(參原證15,第3頁)足見,於本件工程案中,內政部營建署本即有相當之權限能決定工程之實際期程,且既被告與內政部營建署之合約中已有約定「履約管理單位」之相關內容,則關於上開「履約管理」委託技術服務案之內容,被告即不得諉為不知。

- 3、再觀之土地標售契約書,第11條11-8約定:「如非歸責於甲方之因素,並經甲、乙雙方同意另議定時程外,乙方應於民國104年3月31日前,將建物興建完成並開始交屋予承購戶。」(參原證14,第20頁)、第17條17-3.8約定:「乙方之施工品質,不符本契約約定或甲方審定之施工品質,情節嚴重者。」(參原證14,第28頁)及第17條17-4.1約定:「甲方要求乙方定期改善時,應以書面載明下列事項,通知乙方,但無改善之可能或情形嚴重且情況緊急者,不在此限:1.違約之具體事實。2.改善違約之期限。3.屆期未完成改善之處理。」(參原證14,第28頁)可知,內政部營建署除得與被告另議交屋時程外,於被告如本件般有施工品質瑕疵時,內政部營建署亦得要求被告定期改善,基此,本件內政部營建署命被告須於結構安全鑑定報告完成及提出改善方案之前,不得擅自進行補強施作,僅係按照土地標售契約書之內容而為之要求,是被告辯稱內政部營建署之要求,已逾越法令規定,增加被告公司履約之障礙,且此障礙於原、被告締約時所難以預見云云,顯然無據。

01 4、再者，被告依土地標售契約書須受營建署之指示，而因此對
02 於承購戶發生遲延之結果，本屬可歸責於被告之事由。簡言
03 之，合約涉及第三方之情形，除有特別約定，債務人不得以
04 與第三人間之契約對抗債權人，是被告自不得以營建署基於
05 土地標售契約書要求被告待第三方公正單位鑑定，據為其不
06 可歸責之事由。

07 5、另，參照「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一
08 區、第二區土地標售案」相關作業規範草案（下稱土地標售
09 作業規範，參原證16）第三章【3-8完工確認】：「乙方（
10 即被告）應於交屋前二個月內，書面通知甲方，並將竣工圖
11 及契約規定之其他資料，送請甲方（即內政部營建署）確認
12 ，甲方應於接獲乙方通知後，派員至現場勘查完工之建物是
13 否符合契約約定之品質，並作成書面紀錄。」（參原證16，
14 第19頁）亦可證，內政部營建署確實有核驗系爭建物是否符
15 合契約約定品質之權，而本件爭議原即出於被告施工未符合
16 其與內政部營建署約定之品質，現竟又將其自身之遲延責任
17 怪罪於內政部營建署，更頻稱本件遲延交屋之延誤不可歸責
18 於伊云云，推諉卸責之情，昭然若揭。

19 6、綜上，被告既係與內政部營建署簽署「新北市板橋浮洲合宜
20 住宅招商投資興建計畫第一區暨第二區土地標售案」契約，
21 故於立約時自當已了解上開契約條款、作業規範之內容，且
22 本件政府委外標售之工程建案，政府本即有確保施工品質無
23 虞之權利及義務，是本件內政部營建署命被告須待結構安全
24 鑑定報告完成及提出改善方案後，方能繼續進行補強工作，
25 絕非被告所稱屬「難以預見」之情事。

26 (十七)原告向銀行表示暫不撥付貸款金額予被告，乃係獲當時被
27 告之交屋業務人員所同意，並無被告所稱遲延給付之情：

28 1、按系爭契約第10條約定：「甲方逾期繳款達五日（含）以上
29 仍未繳清期款，或金融機構自動轉帳代繳無法扣繳??，甲方
30 應加付按逾期期款部分（或未到期之票據期間）每日萬分之
31 二單利計算之遲延利息??但經乙方同意緩繳者，不在此限。

- 01 』
- 02 2、查於104年4月間，系爭建物已出現樑裂等瑕疵，原告為確保
- 03 自身權益，遂向被告之交屋業務人員表示，欲待第三方結構
- 04 鑑定報告完成及補強方式公布後，方願意指示銀行撥款，被
- 05 告之交屋業務人員當時亦表同意，並告知原告會轉達予被告
- 06 公司負責收款之人員。
- 07 3、嗣後，此「延後付款」即明確獲得被告之同意，此觀被告所
- 08 出具之107年1月6日「浮洲一區A2交屋結算清單」（參原證2
- 09 ）可知，當時除「交屋保留款」外，被告並未就原告「延後
- 10 付款」乙節依系爭契約第10條計算遲延利息，且自原告表達
- 11 欲延後撥款之意思與被告後，至107年1月初原告將銀行貸款
- 12 撥予被告之期間，被告亦未有任何催告原告撥付款項之意思
- 13 表示，顯見被告於104年4月間，確有同意原告得延後撥付貸
- 14 款之情，依系爭契約第10條，已然符合「經乙方同意緩繳」
- 15 之情形。惟，被告現竟為抵銷須支付予原告之遲延利息，遽
- 16 指原告當初有遲延付款之事實，而另向原告主張上開銀行撥
- 17 付款項之遲延利息，顯然已悖誠信原則，委無足採。
- 18 4、綜上，被告突於本件向原告主張上開遲延利息，無非係為防
- 19 免訴訟發生不利於己之結果時，尚得據此主張抵銷，然既原
- 20 告「延後付款」已獲被告同意，被告上開所辯，自不足採。
- 21 (十八)被告起初係自行發布聲明稿，表明伊同意於第三方公正單
- 22 位鑑定報告出具前，針對有疑慮之客戶暫緩撥款與交屋，
- 23 後竟改稱鑑定與暫緩交屋全係受主管機關指示，故被告所
- 24 辯顯不足採：
- 25 1、查被告歷次書狀一再辯稱：本件伊本已委託臺灣省土木技師
- 26 公會進行鑑定，且鑑定後本可自行修補系爭建物，卻因營建
- 27 署及新北市政府禁止被告修補及交屋，要求被告洽請委託自
- 28 救會及新北市政府指定之其他四家公會進行鑑定，待公會鑑
- 29 定後，新北市政府工務局再送請臺大地震中心進行結構設計
- 30 補強審查及外審程序云云。
- 31 2、又，被告更於民事答辯（一）狀陳稱：「系爭建案之主辦機

01 關營建署為保障承購戶之權益，亦積極介入系爭鑑物之交屋
02 程序，於104年5月5日所召開之協調會議，會議結論要求被
03 告於結構安全鑑定改善完成後，再行通知承購戶辦理複驗及
04 交屋事宜（參被證1），被告儘（按：應係『僅』之誤繕）
05 得暫緩後續交屋程序。」（參第2頁）云云。

06 3、然查，於上開104年5月5日協調會議之前一日（即104年5月4
07 日），被告即已於日勝幸福站官方網站發出聲明稿，就結構
08 安全鑑定事項，說明：「日勝生公司同意將由住戶代表、主
09 管機關及本公司分別委任第三方公正單位進行相關結構安全
10 鑑定，並承諾第三方公正單位鑑定報告出具前，針對有疑慮
11 之客戶暫緩撥款與交屋。」（參原證18）等語。

12 4、可見，被告抗辯本件係因主管機關之限制，致其無法於104
13 年2月9日取得使用執照後，開始進行交屋，其時間拖延不能
14 歸責於被告云云，顯屬臨訟杜撰之詞。蓋被告既於事發後主
15 動於官方網站上聲明伊於鑑定報告完成前將暫緩交屋，使消
16 費者相信被告後續將依鑑定報告之內容進行修補工程，展現
17 其解決問題之誠意，又豈能於消費者向其主張遲延責任時，
18 悉數將遲延交屋之責任轉嫁予他人，推諉卸責之情甚明。

19 5、綜上，被告於發佈上開聲明稿前，自應已全盤評估過暫緩交
20 屋所需承擔之後續責任，豈能於檯面上做盡表面功夫，聲稱
21 會解除承購戶對施工品質之疑慮，檯面下真需由其承擔遲延
22 責任時，又全盤否認有可歸責於伊之事由，毫無誠信可言。

23 (十九)被告於107年9月19日民事答辯（二）狀中所計算之遲延利
24 息天數，亦顯有違誤：

25 1、被告曾辯稱本件應扣除所謂「不可歸責被告之期間」云云，
26 然本件之所以產生交屋之遲延，歸根究底即係因可歸責於被
27 告之事由致系爭建物需進行額外之修繕所致，此外，被告自
28 行計算之時間亦有明顯違誤。首以，縱新北市工務局及內政
29 部營建署曾要求被告停止修繕補強作業期間，為被告所稱之
30 「不可歸責被告之期間」（假設語，原告否認之），然後續
31 相關修繕補強作業，本為被告身為系爭建物之賣方，於交屋

前所應踐行之義務，然查，被告於107年9月19日民事答辯（二）狀中，竟將被告自行修繕補強系爭建物之期間（即105年2月間至106年8月間），亦納入其所謂「不可歸責被告之期間」，準此，被告於107年9月19日民事答辯

2、狀所計算之遲延時間，顯然遠小於被告實際遲延之時間，是被告基此主張之抗辯，顯不足採。

3、尤有甚者，被告於107年9月19日民事答辯（二）狀中謂：「待公會鑑定後，新北市政府工務局又另送請台大地震中心進行結構設計補強審查及外審程序」。是於國立臺灣大學工學院地震工程研究中心（下稱臺大地震中心）進行結構設計補強審查及外審程序後，被告即得繼續進行修繕補強作業，然查，原告所承購之部分為系爭建物之「A2區」，而「A2區」早於105年2月24日即經臺大地震中心審查通過（參原證11），被告竟附上臺大地震中心「A6區」之公文（參被證2）企圖混淆被告繼續進行修繕補強作業之時點，益證被告所計算之時間，委無足採。

4、又內政部營建署本有核驗系爭建物是否符合約定品質之權，且於系爭建物存有施工品質瑕疵時，亦有權定相當期限要求被告改善【詳見民事準備（三）狀第6頁至第8頁】。再者，系爭建物出現前開瑕疵，本為可歸責於被告之事由所起，被告如今卻一再將遲延交屋之責任推諉轉嫁於他方，實不可取。

5、而被告另執以「新北市政府建築物變更使用執照（書面審查）標準作業流程說明」（即附件4），辯稱其申請系爭建物變更使用執照掛件，於行政程序上有所延宕，應扣除不可歸責伊之時間云云。惟查，上開標準作業流程說明屬機關內部技術性、裁量性之行政規則，無須法律授權即得由行政機關自行訂定，故應僅具對內之效力，遑論本件工程尚牽涉內政部營建署、新北市政府工務局及第三方鑑定單位，更需慮及多數住戶之住宅安全，辦理時程較標準作業流程為長，亦屬合理，被告擅執上開標準作業流程說明抗辯，企圖規避責任

之意甚明，委不足取。

6、綜上，被告辯稱本件應扣除之「不可歸責被告之期間」云云，顯係被告為圖脫免責任，臨訟捏造之詞，加諸系爭建物發生梁裂現象實係因可歸責於被告之事由所致，被告辯稱本件延誤通知交屋有諸多不可歸責於伊之事由及本件尚有情事變更原則之適用云云，皆屬無據，顯不足採。

(二十)被告身為上市之建設公司，且參與過國內無數重大建案，是衡諸一般客觀事實及社會經濟狀況，本件應無「違約金酌減」之適用：

1、查被告辯稱本件原告請求之遲延利息，性質屬損害賠償總額預定性質違約金，依民法第252條規定、一般客觀事實及社會經濟狀況，應著減至零元云云。

2、惟，參系爭契約第17條17.1(4)之約定，係針對被告違約(即逾期通知原告交屋)之情事按日付款，而日利率萬分之5相當於週年利率百分之18.25【計算式： $0.0005 \times 365 = 0.1825$ 】，顯與一般常見遲延利息之利率有所不同，應具有按日計罰之功能。

3、此外，系爭建物之興建具有保障弱勢族群之社會政策考量，且觀之系爭契約應為被告預先擬定供不特定之買受人簽署預購合宜住宅所用，被告為經濟地位顯然高於原告之上市建設公司，更參與過京站、美河市等重大建案，針對伊所擬定之條款，衡情當已盱衡履約之意願、經濟能力、所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，而與原告簽訂系爭契約，自應依約履行，豈有事後任意反悔之理。

4、又，參以系爭契約第17條17.1(4)約定之計算方式，相當於週年利率百分之18.25，未逾民法第205條規定之法定上限週年利率百分之20，且依約計算之違約金數額為46萬8,692元，僅為系爭建物總價427萬3,308元之百分之11【計算式： $468,692 \div 4,273,308 = 0.11$ ，小數點以下第三位四捨五入】，核無過高之情事可言。

01 5、準此，依前開說明，兩造既合意簽訂系爭契約，自應受約定
02 條款之拘束，怎能於原告現依約請求遲延利息時，被告猶執
03 前開情詞，辯稱違約金應酌減至零元云云，故被告所辯，無
04 非係將系爭契約第17條17.1(4)之約定視同具文，尚難憑
05 採。

06 二、被告方面：

07 (一)內政部地政司就預售屋買賣事件，所訂定之預售屋買賣定型
08 化契約應記載及不得記載事項，係規定賣方應於預售屋買賣
09 契約所約定之完工領得使用執照日起6個月內通知交屋，而
10 不是自實際取得使用執照日起算；準此，如被告於107年2月
11 28日前取得使用執照，並於107年8月31日前通知原告交屋，
12 即符系爭契約之約定。

13 1、系爭買賣契約係依照內政部公告之「預售屋買賣定型化契約
14 應記載及不得記載事項」所制定。按消費者保護法第17條第
15 1項規定：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權
16 益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定
17 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
18 。」另同條第3、4項規定：「違反第一項公告之定型化契約
19 ，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規
20 定定之。」、「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載
21 於定型化契約，仍構成契約之內容。」依上開規定可知，原
22 告與被告間系爭買賣契約之約定，即應符合內政部地政司依
23 據上開規定授權公告所訂定之「預售屋買賣定型化契約應記
24 載及不得記載事項」。如系爭買賣契約將「不得記載事項」
25 列入，或約定條款有違反「應記載事項」者，該條款均無效
26 ；如系爭買賣契約中未將「應記載事項」列入，該「應記載
27 事項」條款仍構成契約內容，是以，該「預售屋買賣定型化
28 契約應記載及不得記載事項」當然構成被告與原告間系爭買
29 賣契約之一部分。系爭買賣契約，前經內政部營建署召開多
30 次審查會議後，由內政部營建署同意備查，內政部營建署亦
31 係以定型化契約應記載及不得記載事項作為審查標準之一，

此可見106年6月1日會議紀錄「伍、決議事項」「一、房屋
土地預售買賣契約書部分」(二)記載：「…且定型化契約
規定之建築設計變更之處理條文內容非屬應記載事項範圍，
得視實際需要增減，故原則同意日勝生意見」等語，即可推
知如係屬定型化契約應記載及不得記載事項，即不得予以調
整變更(被證14)。顯見系爭買賣契約之約定，確實係依據
預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定所制定
，此殆無疑義。查系爭買賣契約第14.1條及第17.1條，係由
被告公司依據內政部地政司就預售屋買賣事件所訂定之「預
售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12點及第15
點之規定擬具，此觀以下對照表即知之甚明(詳參以下對照
表)。附表：系爭買賣契約第14.1條及第17.1條與預售屋買
賣定型化契約應記載及不得記載事項第12點及第15點之規定
對照表預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項系爭買
賣契約領得使用執照第12點：「(第1項)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…(第2項)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…」第14條：「1.本案之建築工程應在
民國101年11月30日之前開工，民國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…3.乙方如逾本條第1項約定期限未開工或未取得使用
執照者，每逾壹日應按甲方已繳房地價款萬分之五單利計算
遲延利息給付甲方…」通知交屋第15點：「(第1項)賣方
應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。…(第1
目至第3目略)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。」第17條：「1.乙方應於領得使用執照
六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各
目義務：(第1目至第3目略)…(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地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」

2、內政部地政司就預售屋買賣事件，所訂定之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項係屬對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果之法規命令，其就該法規命令所為之解釋係就應記載及不得記載事項之法律適用所為之通案性解釋，其內容自屬行政主管機關對法律所為之解釋。按「…三、本件消費者保護法第17條第1項規定：『中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。』其目的係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，係由中央主管機關依據上開規定授權公告特定行業之契約應記載或不得記載之事項，該特定行業之定型化契約如有違反者，其條款為無效。準此，該項公告係對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果，屬實質意義之法規命令，自應踐行行政程序法第4章法規命令之訂定、修正等程序規定。」有法務部95年9月21日法律字第0950035512號函（附件5）可稽。依此，預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項係內政部依照消費者保護法第17條所授權訂定，性質上為實質之法規命令。查行政主管機關就其所執掌之法規所為之釋示，係闡明法規之原意，其性質自係對法規之原意予以闡明。預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之主管機關即為內政部地政司，就其所主管之法規命令釋示其適用之範圍，係就應記載及不得記載事項之法律適用所為之通案性解釋，其內容自屬行政主管機關對法律所為之解釋。

3、內政部地政司就預售屋買賣事件所定「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、「預售屋買賣契約書範本」，針對取得使用執照之期限及通知交屋之期限應如何適用一節，內政部地政司已明白解釋認定，應依據「應記載事項及不得記載事項」第12點規定之取得使用執照日後6個月起算至通知買方交屋日止。查「預售屋買賣定型化契約應記載及不

得記載事項」第12點規定：「（第1項）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…（第2項）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…」第15點規定：「（第1項）賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。…（第1目至第3目略）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。」有關本件系爭契約第17.1條約定「未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋」，其「領得使用執照」之起算點究竟為何，就此，內政部地政司不動產交易科已明白回覆表示，應依據「應記載事項及不得記載事項」第12點規定之取得使用執照日後6個月起算至通知買方交屋日止；亦即倘預售屋買賣契約記載108年1月1日取得使用執照，其遲延利息係以108年1月1日後6個月起算至通知買方交屋日止（詳參附件6）。此外，鈞院前以108年1月7日新北院輝民恭107板簡字第1300號函詢內政部，並經內政部以108年1月16日內授中辦地字第1080260021號函回復在案。茲將

鈞院所詢問問題及內政部回復整理對照如下：鈞院所詢問問題內政部回復就「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第15點、「預售屋買賣契約書範本」第15條中，所定「領得使用執照」六個月內，該「領得使用執照」之起算點，於預售屋之出賣人早於「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12點、「預售屋買賣契約書範本」第11條約定之日期領得使用執照之情形，究應以「實際領得使用執照」之時點起算六個月？或應以「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12點、「預售屋買賣契約書範本」第11條約定之日期起算六個月？遲延利息之計算，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

01 。

02 舉例而言，預售屋買賣契約約定應於108年1月1日領得使用

03 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

04 照，惟因出賣人後續進行瑕疵修繕作業，致於108年2月1日

05 始通知交屋。於此情形，出賣人通知交屋之期限究係於107

06 年7月1日前（即實際領得使用執照六個月內），從而買受人

07 得請求遲延利息；抑或於108年7月1日前通知交屋（即契約

08 約定應領得使用執照日），即不構成通知交屋之逾期，買受

09 人不得請求遲延利息？倘預售屋買賣契約經約定於108年1月

10 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

11 者，即不構成通知交屋之逾期，買方自不得請求遲延利息。

12 如上表所示，鈞院函詢內政部函文業已清楚載明「於預售

13 屋之出賣人早於約定之日期領得使用執照之情形，究應以實

14 際領得時點起算或約定之日期起算六個月」，參內政部108

15 年1月16日內授中辦地字第1080260021號回函即可明確知悉

16 ，內政部係規定賣方應於預售屋買賣契約所約定之完工領得

17 使用執照日起6個月內通知交屋，而不是自實際取得使用執

18 照日起算；若賣方於買賣契約上約定的領得使用執照日起6

19 個月內通知交屋，即無遲延利息之起算。鈞院所函詢內政

20 部地政司之問題，業已就「預售屋買賣定型化契約應記載及

21 不得記載事項」第12點、第15點詳列，並針對本件適用此兩

22 點之情況具體函詢，原告一再以所詢問問題與本件情形有出入

23 或有誤導、函詢問題與本案無關云云，進而主張不適用內政

24 部地政司回函意見，顯無理由。另有關原告主張從文義或從

25 體系解釋云云，此皆屬原告個人片面之認定及解釋，如前所

26 述，「預售屋買賣定型化契約應記載與不得記載事項」既係

27 由內政部依照消費者保護法第17條所授權訂定，為授權命令

28 ，內政部地政司即為有權解釋機關，系爭契約又是依據內政

29 部地政司係「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

30 」所制定，文字完全一致，就系爭契約之解釋當應依據內政

31 部地政司之解釋；至於原告基於個人認知所作之解釋，毫無

足採。系爭契約既係依據內政部地政司所訂定之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定，約定內容完全相同，依據內政部地政司之解釋可知，系爭契約第14.1條及第17.1條之約定，係約定被告應於107年2月28日前取得使用執照，並於107年8月31日前通知原告交屋，即符合系爭契約之約定。按系爭契約第14.1條本文約定：「本案之建築工程應在民國101年11月30日之前開工，民國107年2月28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」，以及第17.1條約定：「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：……（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地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」系爭買賣契約第14.1條及第17.1條，既係由被告公司依據內政部地政司就預售屋買賣事件所訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」擬具，則依據前開內政部地政司之解釋可知，系爭契約第14.1條及第17.1條之約定，係約定被告應於107年2月28日前取得使用執照，並於107年8月31日前通知原告交屋，如被告公司逾越107年8月31日尚未通知交屋，方有第17.1條約定之遲延利息之起算。依此，被告公司於本件交易並無違反系爭契約之約定，原告不得請求遲延利息。

4、綜上，本件系爭契約係約定被告應於107年2月28日前取得使用執照，則如被告公司逾越107年8月31日尚未通知交屋，方有第17.1條約定之遲延利息之起算。原告既不爭執被告公司已於107年8月31日前通知原告交屋，依此，被告公司於本件交易並無違反系爭契約之約定，原告自不得請求遲延利息。

(二)依據系爭買賣契約約定，被告應於107年2月28日前取得使用執照，被告公司提早取得使用執照之期限利益應歸屬於被告公司；且被告公司取得變更使用執照後通知交屋未違反原告締約當時之認知及預見之給付，未造成原告損害，原告自不得請求被告公司給付遲延利息。況本件原告根本未依照系爭

01 契約約定之期限支付價款，卻請求被告支付遲延利息，原告
02 顯有違履行契約之誠信原則，屬權利之濫用。

- 03 1、被告於106年11月9日取得變更使用執照，並於107年1月6日
04 通知原告交屋，均早於系爭買賣契約之約定，未逾越原告締
05 約當時之認知及預見之期限，更未造成原告之損害。按系爭
06 買賣契約第14.1條本文約定：「本案之建築工程應在民國10
07 1年11月30日之前開工，民國107年2月28日前完成主建物、
08 附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」
09 ，以及系爭買賣契約第17.1條約定：「乙方（即被告）應於
10 領得使用執照六個月內，通知甲方（即原告）進行交屋。於
11 交屋時雙方應履行下列各項義務：……（4）乙方如未於領得
12 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
13 地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」經查，對一
14 般預售屋買賣之消費者而言，最為重視者應係獲悉明確之交
15 屋日期，以利計畫其買賣房屋之利益，預作生活之安排，故
16 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項要求應於契約
17 中訂定交屋付款日，以達成買賣房屋最大利益之實現。依
18 本件系爭買賣契約第14.1條及第17.1條之約定可知，原告及
19 其他承購戶締約時所認知及預見之給付，係本案之建築工程
20 應於101年11月30日之前開工，107年2月28日前取得使用執
21 照，並於107年8月31日通知交屋。準此，被告依約至遲應於
22 「107年2月28日前取得使用執照，並於107年8月31日通知交
23 屋」，如有逾期，方有可能使原告生活計劃無從展開，並生
24 不可預期之損害。而本件系爭建物A2區已於106年8月補強完
25 工，於106年11月9日取得變更使用執照（參被證4），被告
26 並已於107年1月6日通知原告交屋，此日期並未逾越原告締
27 約時所認知及預見之給付期限，即於「107年2月28日前取得
28 使用執照，並於107年8月31日通知交屋」，當不致對原告或
29 A2區承購戶造成任何損害。
- 30 2、系爭買賣契約有關於完工期限及交屋或交屋通知期限之約定
31 條款並非割裂適用，而應一體適用，被告依據系爭契約約定

應於107年2月28日前取得使用執照，被告公司提早取得使用執照之期限利益應歸屬於被告公司契約。按「本件首應審究者，乃東晨建設公司與被上訴人所訂預定房屋買賣合約書第八條所載系爭房屋施工期限之九百個工作天之性質為何？系爭房屋提前完工取得使用執照，其期限利益應歸何人享有？且上訴人是否於系爭房屋取得使用執照時，即負有應移轉所有權予被上訴人之義務？經查：…東晨建設公司於取得使用執照未辦理所有權移轉予被上訴人，對其非即受有利益，故尚不能以東晨建設公司施工期間縮短，即認該施工利益歸屬於被上訴人，即只須東晨建設公司於九百個工作天內完工，即無違約之可言，其期限利益應歸屬於東晨建設公司享有，…。」業經臺灣高等法院高雄分院88年度重上更（一）字第26號民事判決闡明在案。次按「查依原告提出之本件房屋預定買賣合約書第五條第一項固然載有『．．．並預定自開工後五四〇個工作天完工（完工日指本房屋工程領取使用執照之日，並自領取使用執照後九十天交屋）如有逾期每逾一日乙方（長廷公司）應按甲方實付價金千分之一計算違約金，付與甲方（原告）』。本件房屋被告長廷公司主張係八十三年四月十三日開工，原告亦不爭執，依原告提出之使用執照所載之竣工日期為八十四年二月十日，被告長廷公司收到使用執照之日期為八十四年二月二十八日，且為原告所自認，而被告長廷公司於八十三年五月三十日，通知原告於同年六月七日交屋，雖從領取使用執照日起至通知原告交屋之日止，已經過九十八天，比約定自領取使用執照日起九十天內交屋之日數多八天，然從被告長廷公司開工之日起至交屋之日止，其間僅經過四百二十天，比約定之施工期間五百四十天還早一百二十天，比約定之施工期間及交屋期間總和（五四〇天加九〇天為六三〇天）還早二百十天，如從約定之總日數計算，被告長廷公司提前完工交屋，並無違約情事，如謂被告長廷公司提前完工，僅交屋日期多出數日即屬違約，而將完工日期拖延至約定之施工日數才完工交屋反謂不違約

，顯非履行契約之本旨，有違履行契約之誠信原則，顯屬權利之濫用。…則原告請求被告長廷給付違約金之部分亦屬無據，不可採取。綜上所述，從而原告訴請被告等給付上開之價金及違約金及其法定遲延利息，均有未合，均應予以駁回。」此亦有臺灣臺中地方法院84年度重訴字第511號民事判決可資參照。前開相關民事判決係在闡釋契約有關於完工期限及交屋或交屋通知期限之約定條款並非割裂適用，而應一體適用之意旨，茲進一步詳述如下：(1)臺灣高等法院高雄分院88年度重上更（一）字第26號民事判決A.本件買賣標的為預售屋，依據契約約定：「本大樓之施工自開工起九〇〇個工作日內完工，但不含雨天、國定假日、民間習俗時節慶典之休假，並以領取使用執照日期為完工日期」、「本工程應於．．．完工三個月內交屋．．．」。即系爭房屋依契約應於86年6月26日前取得使用執照、取得使執照後3個月內交屋。B.系爭房屋於85年2月5日完工並取得使用執照，本件買方於85年12月26日發存證信函催告，法院見解認為「不能以東晨建設公司施工期間縮短，即認該施工利益歸屬於被上訴人，即只須東晨建設公司於九百個工作天內完工，即無違約之可言，其期限利益應歸屬於東晨建設公司享有，而上訴人與東晨建設公司間就本件預定買賣契約有不可分之共存關係，故上訴人亦得享有此部分期限利益」、「查被上訴人於85年12月26日以存證信函通知上訴人於一個月內履行契約，惟該時間尚在上訴人與東晨建設公司享有之期限利益時期內，上訴人並未違約之問題，其存證信函自不生催告之力」等語，即法院認為本件提前完工期限利益應歸賣方享有，買方於該期間內仍無權請求賣方移轉系爭房屋所有權，其發函催告乃無理由。C.系爭契約已分別明定取得使用執照之期限及交屋之期限，依據前開法院之見解可知，解釋系爭契約交屋期限時，應參照該二條條約之約定，而非單獨分別視之，若提前完工之情況，期限利益歸屬於賣方，不得僅以該提前完工日期據以計算交屋期限。(2)臺灣臺中地方法院84年度重訴字

第511號民事判決A.本件買賣標的為預售屋，依據契約約定：「．．．並預定自開工後五四〇個工作天完工（完工日指本房屋工程領取使用執照之日，並自領取使用執照後九十天交屋）如有逾期每逾一日乙方（長廷公司）應按甲方實付價金千分之一計算違約金，付與甲方（原告）」。即系爭房屋依契約應於84年10月4日前取得使用執照、取得使執照後九十天內交屋。B.系爭房屋於84年2月27日完工並取得使用執照，於84年5月30日通知交屋，本件法院見解認為「被告長廷公司於八十三年五月三十日，通知原告於同年六月七日交屋，雖從領取使用執照日起至通知原告交屋之日止，已經過九十八天，比約定自領取使用執照日起九十天內交屋之日數多八天，然從被告長廷公司開工之日起至交屋之日止，其間僅經過四百二十天，比約定之施工期間五百四十天還早一百二十天，比約定之施工期間及交屋期間總和（五四〇天加九〇天為六三〇天）還早二百十天，如從約定之總日數計算，被告長廷公司提前完工交屋，並無違約情事，如謂被告長廷公司提前完工，僅交屋日期多出數日即屬違約，而將完工日期拖延至約定之施工日數才完工交屋反謂不違約，顯非履行契約之本旨，有違履行契約之誠信原則，顯屬權利之濫用。…則原告請求被告長廷給付違約金之部分亦屬無據，不可採取。」即法院認為本件提前完工期限利益應歸賣方長廷公司享有，不因僅交屋日期多出即屬違約，應合併施工期間與交屋期間總和視之。C.系爭契約已分別明定取得使用執照之期限及交屋之期限，依據前開法院之見解可知，解釋系爭契約交屋期限時，應參照該二條條約之約定，而非單獨分別視之，若提前完工之情況，期限利益歸屬於建商，不得僅以該提前完工日期據以計算交屋期限。(3)至於原告主張被告公司所援引實務案例與本件相差甚鉅云云，然參照上開法院之見解可知，上開判決均認為解釋系爭契約完工期限或交屋通知期限時，本應一體適用，且若提前完工之情況，期限利益歸屬於建商，與本件之情形相符，原告所述方為故意誤導之

詞。

3、至於本件原告主張原告知悉系爭建物於104年2月9日取得使用執照後，自當有104年2月9日作為起算6個月內通知交屋時點之預見，進而預作至遲於104年8月9日前即可入住系爭建物之安排云云，惟：如前所述，依本件系爭買賣契約第14.1條及第17.1條之約定可知，本件原告及其他承購戶締約時所認知及預見之給付，係本案之建築工程應於101年11月30日之前開工，107年2月28日前取得使用執照，並於107年8月31日「通知」交屋，契約中並未給予原告於104年8月9日前入住之預見或期待權。被告雖提前完工、提前取得使用執照，然原告並未因此取得104年8月9日前入住之期待權，參酌上開判決意旨，被告公司對此非即受有利益，故尚不能以被告公司施工期間縮短，即認該施工利益歸屬於原告。亦即只須被告公司於107年2月28日前取得使用執照，並於107年8月31日前通知交屋，即符合契約當事人所認知及預見之給付，該施工期間縮短之利益應歸屬於被告公司。系爭契約中既未給予原告於104年8月9日前即可入住系爭建物之期待，姑不論原告是否真有此期待，此均為原告個人之想法，自不得以此主張被告須負損害賠償之責。更何況，依據系爭契約第16.3條約定可知，原告須交付除交屋保留款外之所有款項與被告，被告公司始辦理房地所有權之移轉；如原告係以銀行貸款支付其中部分款項，被告會先將房地所有權移轉登記與原告名下，同時設定房地抵押權與銀行，再由銀行撥付貸款與被告，作為原告支付買賣價金之來源。然不論原告係以自有資金或以銀行貸款繳納款項，依據系爭契約第17.1條約定，均將於房地所有權移轉登記與原告，並於原告繳清全部應付款項後，方會進入通知交屋之程序。此亦屬預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項所明白規定之程序，以衡平保障買賣雙方之權益。而本件被告公司早於104年4月17日即已將系爭建物移轉登記予原告所有（詳參被證9），惟原告向銀行表示其拒絕支付貸款部分之金額，致銀行無法核撥款項，

顯然未完成系爭契約所約定交屋前應履行之義務事項；原告既明知當時尚未撥款，當知被告於斯時並無辦理後續通知交屋之義務，則原告焉有可能有104年2月9日作為起算6個月內通知交屋時點之預見，進而預作至遲於104年8月9日前即可入住系爭建物之安排云云？凡此皆為原告臨訟之片面之詞，委不足採。

4、退步言之，縱認被告於107年1月6日通知原告交屋，對原告造成「遲延損害」（此為假設語氣，被告公司否認之），原告亦僅得於其損害範圍內，向被告公司請求遲延利息。原告固然指稱，其見被告公司無法依約於104年8月9日前完成交屋，只得另覓他處承租房屋，並提出租賃契約，主張遲延交屋確已造成原告損害云云，惟查：被告公司否認原證10租賃契約書之真正。縱認原告確實有另覓他處承租房屋，惟依據租賃契約書所載，租賃期限為106年8月1日至106年11月30日共4個月，每月租金7,500元，依此，原告所支付之租金總額為30,000元，故其所受損害至多僅為30,000元。又民法第216條之1規定，基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益。本件被告公司固未於原告所主張之104年8月9日通知交屋，惟原告亦未支付被告公司金融機構貸款金額2,990,000元，而免除支付該筆款項之銀行利息。故縱認原告受有損害，惟其亦免付銀行貸款利息而受有利益，二者係本於同一事實而發生，自有損益相抵法則之適用。

5、更何況，本件原告於被告公司將系爭建物房地產權過戶與原告後，本應配合交付貸款金額與被告，惟原告卻向銀行表示不得撥付70%金融機構貸款2,991,000元予被告，倘若原告仍得主張遲延利息，等同原告無須按其自身應遵守之付款期限支付70%之款項，卻仍享有要求被告公司應按期限通知交屋之利益，顯然悖於公平合理原則，有失事理之平，而有權利濫用之情事。

6、承上所述，系爭契約中有關於完工期限或交屋通知期限之約

定條款，本應一體適用，不應割裂觀之，遲延利息係以系爭契約約定完工取得使用執照日後6個月起算，即使被告公司提前完工並取得使用執照，該期限利益亦應歸屬於被告公司所有。依據系爭買賣契約之約定，只須被告公司於107年2月28日前取得使用執照，並於107年8月31日前通知交屋，即符合契約當事人所認知及預見之給付，被告公司提前完工並取得使用執照之期限利益應歸屬於被告公司所有，故被告公司根本並無遲延交屋之情事。況且，債權人行使系爭買賣契約約定之權利或主張，本應遵守誠信原則為之，本件原告主張自取得原使用執照之日起算6個月之通知交屋時點，請求被告支付遲延利息，卻未依照系爭契約約定之期限支付價款，原告顯有違履行契約之誠信原則，屬權利之濫用。

(三)縱認被告公司有遲延通知交屋之情事（此為假設語氣，被告公司否認之），亦均係因不可歸責於被告因素所造成之遲延，被告公司實無須負遲延責任。

1、按「因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任。」民法第230條定有明文。經查本件原告援引系爭買賣契約第17.1條約定，主張被告公司未於領得使用執照6個月內通知進行交屋，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原告云云，惟遲延利息乃係被告公司履行遲延時應支付與承購戶之賠償金額，若被告公司之履行遲延，係因不可歸責於被告公司之事由所致，被告公司自不負遲延賠償責任，原告對被告公司之遲延利息請求權自無從發生，亦無原告所述遲延利息債權業已發生之問題，合先敘明。

2、原告主張系爭建物之瑕疵可歸責於被告公司，故遲延通知交屋非不可歸責云云，惟被告公司對系爭建物之瑕疵是否負擔瑕疵擔保責任，與判斷被告公司於取得使用執照後遲延通知交屋是否可歸責係屬二事。於104年4月間被告公司發現系爭建案地下室有連續壁側連接梁產生裂縫，至被告公司於107年1月6日通知原告交屋之日止，此段期間亦有諸多不可歸責

於被告公司因素所造成之延誤。系爭契約或相關法令並未規定，建物發生瑕疵後，需有鑑定報告方得進行補強，更未規定修補完成後方能通知交屋。新北市政府工務局及營建署卻禁止被告修補及交屋，並要求須送請鑑定，因此所造成之遲誤均屬不可歸責於被告之遲延。(1)經查，系爭建物A2區於104年2月9日取得使用執照後，被告即已陸續對承購戶發出交屋通知（參被證10）。後系爭建物固於104年4月20日發生梁裂事件，然被告公司本可繼續對承購戶發出交屋通知，同時自行修補瑕疵，待修補完成後，雙方再完成交屋手續。(2)惟內政部營建署（下稱營建署）於104年5月5日召開協調會議，會議結論要求被告公司於結構安全鑑定改善完成後，再行通知承購戶辦理複驗及交屋事宜，此有營建署104年5月14日函文可稽（參被證1）。另系爭建案之主管機關新北市政府工務局於104年5月19日函文中亦引用營建署104年5月9日發布之聲明：「責成日勝生活科技股份有限公司在未完成第三方公正單位安全鑑定報告（包含發生之原因、鑑定是否安全狀態及研提解決改善方法）前，不得擅自進行修繕補強作業」，並請被告公司儘速依據營建署之指示辦理（參被證11、被證12）。(3)被告公司本已委託台灣省土木技師公會進行鑑定，然營建署及承購戶對於鑑定事項均有不同意見，經各方協調後，決定由承購戶所成立之自救會推舉二家鑑定單位：台北市結構工程工業技師公會、臺中市結構工程技師公會，連同營建署洽請新北市政府指定之二家鑑定單位：新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會，此四大公會為鑑定單位（以下合稱「四大公會」），就結構安全性、裂損原因分別進行鑑定，四大技師公會直至104年9月18日方完成所有區域之鑑定報告。(4)待公會鑑定後，新北市政府工務局又另送請台大地震中心進行結構設計補強審查及外審程序。依據台大地震中心審查通過之結構補強計畫進行修補，由於營建署及承購戶之要求，本件採用三級品管制度進行施工及抽查，並召開多次工程查核會議，嗣營建署終於106年8

月14日發函同意系爭建物A2區竣工乙案，並請被告公司依建管程序申請變更使用執照暨室內裝修等事宜，俾利辦理後續承購戶驗屋與交屋（參被證13）。(5)依上開說明可知，系爭建案縱使發生梁裂事件，惟綜觀系爭契約約定及法律規定，並未限制被告公司於此時不得通知承購戶交屋，被告本可繼續對承購戶發出交屋通知，同時自行修補瑕疵，待瑕疵修補完成後，再完成交屋程序。惟營建署及新北市政府工務局卻要求被告公司須先取得鑑定報告，並依結構安全鑑定報告改善完成後，方能繼續通知承購戶辦理複驗及交屋情事。營建署及新北市政府工務局之要求，已逾越法令規定，增加被告公司履約之障礙，且此障礙於原、被告締約時所難以預見，自係屬不可歸責於被告之事由以致無法辦理通知交屋事宜。是以，自104年5月5日新北市政府工務局及營建署要求被告公司停止修補作業且禁止通知交屋之日起，直至106年8月14日營建署發函同意系爭建物A2區竣工、建議儘速申請變更使用執照俾利辦理驗屋及交屋事宜止，該段期間均屬不可歸責於被告公司之期間，自應予以扣除之，不得計入遲延天數。(6)至於原告提出原證18被告公司公告，主張被告業已同意於鑑定報告完成前暫緩交屋，此係於104年5月5日協調會議之前云云，然查被告之所以進行公告，亦係基於內政部營建署之要求，此有原證18所列「內政部營建署於104年5月1日接見部分住戶陳情意見，當天決議請日勝生公司儘速將住戶訴求研擬妥處方案，並在適當時機，公開發布訊息讓住戶了解…」可稽，本件被告均係依據內政部營建署之指示辦理相關鑑定、修補等事宜，業如歷次書狀所述，原告之主張並無理由。次查，於106年8月14日營建署發函同意系爭建物A2區竣工後，被告公司於106年8月22日即申請變更使用執照掛件，惟至106年11月9日方取得變更使用執照，期間行政流程之遲延，並非可歸責於被告之延宕，被告公司不負遲延責任。(1)經查，起造人提出變更使用執照申請後，合理之行政審查作業期間應為30日期間，此有新北市政府建築物變更使

01 用執照（書面審查）標準作業流程說明可稽（參附件4）。（
02 2）惟被告公司106年8月22日即申請系爭建物變更使用執照掛
03 件，本應於106年9月20日前取得變更使用執照，惟直至106
04 年11月9日方取得變更使用執照，是以，自106年9月21日起
05 至106年11月9日止，此段期間係屬不可歸責於被告之行政程
06 序延宕，並已超逾合理期待期間，自應予以扣除，不得計入
07 遲延天數。再查，被告公司業已就系爭建物進行變更設計（
08 包含地下一層、二層、三層等A2區承購戶之共用部分），並
09 於106年11月9日取得系爭建物之變更使用執照，則原核發之
10 使用執照於變更範圍內業已失效，縱認不溯及影響原核發使
11 用執照之6個月期間計算（假設語氣），亦會向後影響期間
12 計算，而應以取得變更使用執照之日為基準，另外開始計算
13 6個月之期間；換言之，如認應自原使用執照取得後開始計
14 算6個月期間，應計算至被告取得變更使用執照之日止，而
15 不包括取得變更使用執照後之期間。綜上，因新北市政府工
16 務局及營建署禁止被告修補及交屋，直至營建署發函同意系
17 爭建物A2區竣工、建議儘速申請變更使用執照俾利辦理驗屋
18 及交屋事宜期間；以及被告公司於106年8月22日即申請變更
19 使用執照掛件，惟至106年11月9日方取得變更使用執照，期
20 間遲延之行政流程，均屬非可歸責於被告之延宕，被告公司
21 不負遲延責任，而應將此段期間自遲延天數中扣除；且僅能
22 計算至被告取得變更使用執照之日止，而不包括取得變更使
23 用執照後之期間。前開非可歸責於被告之延宕，依法被告並
24 不遲延責任，故本件被告並無遲延通知交屋之情事，無須支
25 付任何遲延利息。

26 3、前開不可歸責之情事，可參另案溫股判決（詳參附件8，第
27 48頁至第49頁）亦明白肯認：「…則於本件被告雖於104年2
28 月9日即已取得建物使用執照，然因系爭建物乃內政部營建
29 署主辦之『新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫』案
30 內之建物，受到主管機關內政部營建署及地方建築管理機關
31 新北市政府高度管制，因而被告抗辯因主管機關之限制，使

01 被告無法於104年2月9日取得使用執照後，開始進行交屋，
02 其時間拖延不能歸責於被告一節，參諸系爭建物於取得使用
03 執照後，猶不能開始進行交屋，至被告取得變更使用執照後
04 ，主辦機關及主管機關始允許被告將房屋交付買受人，其情
05 形當合於兩造所訂定之預定買賣契約書第14條14.1(2)款規
06 定之『因政府法令變更或其他非可歸責於乙方（指被告）之
07 事由發生時，其影響期間（包括但不限於內政部營建署依『
08 新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區土地標售
09 案』契約書第6-3.7條規定所延展之開發時程）』。情形，
10 原告又未舉證證明此一期間之延宕係可歸責於被告，自不能
11 僅因買賣標的物於危險移轉前，應由出賣人負擔，及出賣人
12 應負擔瑕疵擔保責任乙節，遽認被告於此取得建物使用執照
13 過程中有可歸責之處，則被告此部分抗辯乃當可採取。因而
14 ，本院…認為應以被告取得變更使用執照之日期即106年11
15 月9日做為起算期交屋期限之始點，方屬適當。」該判決與
16 本件之基礎事實並無不同，其業已明揭被告公司是否負擔瑕
17 疵擔保責任，與判斷被告公司於取得使用執照後遲延通知交
18 屋是否可歸責係屬二事；且於本件情形，因內政部營建署及
19 新北市政府之要求，導致被告公司無法通知交屋，係不可歸
20 責於被告公司之事由。

- 21 4、原告主張被告公司負有交付無瑕疵物之出賣人義務，縱認內
22 政部營建署與新北市政府未要求被告公司暫停辦理交屋，被
23 告公司於瑕疵修繕完成前亦不可能辦理交屋，自亦不能通知
24 被上訴人交屋云云，姑不論依據系爭契約之約定本即可於通
25 知交屋後再修補瑕疵（17.1於交屋前雙方應履行下列各項義
26 務：(2)乙方應於交屋前完成修繕），本件被告公司本已委
27 託台灣省土木技師公會進行鑑定，且鑑定後本可自行修補系
28 爭建物，卻因營建署及新北市政府禁止被告公司修補及交屋
29 ，要求被告公司再洽請委託自救會及新北市政府指定之其他
30 四家公會進行鑑定，待公會鑑定後，新北市政府工務局再送
31 請台大地震中心進行結構設計補強審查及外審程序，導致被

01 告公司無法及時修補系爭建物，依據營建署及新北市政府之
02 指示進行後續程序，耗時耗費甚鉅，因此所造成之遲誤期間
03 ，即屬不可歸責於被告公司之遲延天數。依據民法第230條
04 規定，原告自不得要求被告公司就此不可歸責之延誤期間負
05 遲延責任，被告公司並無遲延責任。此與申請變更使用執照
06 是否係因可歸責於被告之因素所致並無關聯，原告係故意混
07 為一談。

08 5、況且，就系爭建物之瑕疵而言，依目前實務見解，建築師、
09 結構技師之履行事項具有高度專業、高度獨立性，非被告本
10 身得以干預，渠等並非被告公司之代理人或使用人，並無民
11 法第224條規定之適用。系爭工程係因建築師、結構技師之
12 原因造成瑕疵而需進行補強工程，惟此仍係屬不可歸責於被
13 告公司因素所造成之遲延，自不得要求被告公司就此不可歸
14 責之延誤期間負遲延責任。按最高法院90年度台上字第978
15 號民事判決明揭：「民法第二百二十四條所稱之使用人，固
16 可類推適用於修正前同法第二百二十七條之規定，將損害賠償
17 權利人其使用人之過失，視同損害賠償權利人之過失，適用
18 過失相抵之法則，以減輕損害賠償義務人之責任。惟該條所
19 指之使用人，必以債務人對該輔助債務履行之第三人行為得
20 加以監督或指揮者為限，若被選任為履行債務之人，於履行
21 債務時有其獨立性或專業性，非債務人所得干預者，自無上
22 開過失相抵法則之適用。」次按台灣高等法院98年度建上字
23 第69號民事判決亦載明：「但承攬人係以提供專業知識技能
24 獨立完成一定工作，並不受定作人指揮監督，故承攬人並不
25 屬於民法第224條所稱債務人之代理人或使用人。本件被上
26 訴人將中崙高中籌備工程分土建、內裝、機電分別發包與坤
27 福、信福、上訴人三家承包商施作，被上訴人與三家承包商
28 間均立於平行之定作人地位，關連承包商非被上訴人之使用
29 人。上訴人主張關連承包商土建部分坤福營造公司係被上訴
30 人之使用人，依民法第224條規定，其過失應視為被上訴人
31 之過失，該公司失火燒燬本項機電設施，被上訴人應負損害

01 賠償責任，委無足採。」台灣台北地方法院105年度建簡上
02 字第14號民事判決亦肯認：「惟『民法第二百二十四條所稱
03 之使用人，固可類推適用於修正前同法第二百十七條之規定
04 ，將損害賠償權利人其使用人之過失，視同損害賠償權利人
05 之過失，適用過失相抵之法則，以減輕損害賠償義務人之責
06 任。惟該條所指之使用人，必以債務人對該輔助債務履行之
07 第三人行為得加以監督或指揮者為限，若被選任為履行債務
08 之人，於履行債務時有其獨立性或專業性，非債務人所得干
09 預者，自無上開過失相抵法則之適用。』（最高法院90年度
10 台上字第978號裁判參照）。查本件監造單位賴永恩建築師
11 事務所，屬建築、設計之專業人員，被上訴人為臺北市立圖
12 書館，並無建築、設計等專業，參以前揭臺北市立圖書館
13 103年5月27日北市圖秘字第10330560800號函文內容：『說
14 明二、旨揭案所送資料既經貴所（即賴永恩建築師事務所）
15 核定，本館同意備查。請貴所本於權責督促承商落實履約管
16 理及加強施工品質，俾能如期、如質完成案內工程。』（見
17 原審卷一第141頁），益徵被上訴人就送審資料因無審核專
18 業，乃委由監造單位核定，並就其核定予以尊重，復促請其
19 本於權責督促上訴人。再依系爭契約附件之臺北市立圖書館
20 公共工程施工階段契約約定權責分工表所定：『名詞定義：
21 『核定』乃其他單位審查或審定辦理者之工作成果或送審資
22 料是否符合契約與規範，作成決定並將決定送主辦機關備查
23 。『備查』乃收執存查。』（見外放一冊，原審卷二第25頁
24 ），足見送審資料之審核核屬監造單位之專業範圍，監造單
25 位履行債務時有其獨立性或專業性，應非被上訴人所得干預
26 者，揆諸上揭說明，其地位非屬民法第224條規定之『債務
27 人之代理人或使用人』，上訴人自不得逕依民法第224條規
28 定，主張被上訴人應就其過失負同一責任。」經查，系爭建
29 物A2區於104年2月9日取得使用執照後，於104年4月20日發
30 生梁裂事件，經四大公會鑑定結果，一致認為系爭建案地下
31 室連續壁側連接梁產生裂縫之發生原因，實係因結構計算上

，估計值與實際狀況有偏差，導致差異沉陷所致。依上開說明可知，系爭建物之所以發生梁裂事件實係因建築師所委請之結構技師於其專業領域（結構計算）上發生疏失，由以致之。參酌上開判決意旨，建築師或結構技師具有高度之專業性，並無民法第224條之適用，被告公司並毋庸與建築師或結構技師負相同之責任。是以，被告公司對於系爭建物之梁裂並無可歸責性，則被告公司於取得使用執照後遲延通知交屋自亦無任何可歸責之情事。原告所引另案秋股判決認定系爭建物須進行修繕之原因係因被告之履行輔助人所致，依民法第224條規定屬可歸責於被告公司之事由，顯然有違背法令之情事。至於原告提出被證6、7、8之內容，並主張被告公司對建築師、結構技師、工程顧問公司均有監督、指揮、干預之權限云云，然查，依據被告所引之相關判決，均已肯認建築、設計工作具有高度專業性及獨立性，此與契約是否賦予被告公司提出意見、調整修改之權利並無關聯。又依據以下契約書約定可知建築師履行之工作具有高度專業性：（1）依系爭契約第三、（一）、1.（4）、（5）規定：「本工程之規畫設計包含建築、結構、照明、機電、給排水、汙水、消防、空調、交通、綠建築、大地等相關專業工程之規劃、設計、整合及說明；乙方（即建築師事務所）應辦理之各階段服務項目及內容如下：…（4）初步規劃：包括面積計算、配置、平面、剖面、外觀造型意象圖等。（5）建築量體計算…」可知契約所約定之規劃設計，即為高度專業性之工作內容。（2）依系爭契約第三、（七）規定：「上述各規劃設計階段中，甲方為充分瞭解乙方之設計概念或設計內容，除乙方應主動提出之平面、立面、剖面圖等（含甲、乙方複委託之專業技師或顧問應提供之專業建議）外，另得要求乙方在各規劃設計內容之作業過程中，應提出模型、3D透視圖、彩色表現圖面等，能讓甲方明確瞭解設計之實質內涵。」，以及契約第十一、（二）規定：「於契約執行期間，甲方得依需要要求乙方就其設計內容提出說明或派員出席會議。設計完成後，乙

方並應備妥資料向甲方提出詳盡說明簡報，並應甲方要求，於雙方協議之期限內完成圖說修正至完成審核工作。」之所以要求建築師須充分說明使被告了解，即係因建築師具有高度專業性及獨立性之緣故。(3)至於依系爭契約第三、(四)規定：「上述各規劃設計階段項目及內容之完成，應由乙方自主檢查無誤，並經專案經理簽認後提送甲方，甲方應於雙方約定期限內審閱完畢後將修正意見回覆乙方。乙方交付上開修正之各該階段所有圖面、文件及其電腦圖檔並經甲方簽認後，始可請領各該階段之服務酬金。」雖明定甲方得審閱、提供修正意見，然並非代表有指揮監督權，如建築師設計了一個大陽台，業主本可提意見陽台面積縮小、或是外觀造成改變等等，此於專業委任實務上甚為常見，當事人委任律師亦可提供意見（但並非專業意見）之情況亦同。綜上，因本件建築師及結構技師從事具有高度專業性、高度獨立性之工作，被告根本無從加以指揮監督，則被告應無庸就建築師及結構技師之故意過失負責，被告公司對於系爭建物之梁裂並無可歸責性，被告公司於取得使用執照後遲延通知交屋亦不可歸責。

6、據上所述，系爭建物之瑕疵是否可歸責於被告公司，與遲延通知交屋是否可歸責係屬二事，本應分別判斷之；若非因營建署及新北市政府工務局要求被告公司須先取得鑑定報告，並依結構安全鑑定報告改善完成後，方能繼續通知承購戶辦理複驗及交屋情事，並要求以最高規則方式修補系爭建物，於104年5月5日至106年8月14日間均禁止被告公司進行驗屋及通知交屋，被告公司本可自行修補瑕疵並通知交屋，然因營建署及新北市政府工務局之要求，導致被告無法逕行修補瑕疵並通知交屋，渠等之要求已逾越法令規定，增加被告公司履約之障礙，且此障礙於原、被告公司締約時所難以預見，自係屬不可歸責於被告公司之事由以致無法辦理通知交屋事宜。此外，系爭建物係因建築師、結構技師之原因造成瑕疵而需進行補強工程，惟建築師、結構技師之履行事項具有

01 高度專業、高度獨立性，非被告本身得以干預，並無民法第
02 224條規定之適用，是以，被告公司對於系爭建物之梁裂並
03 無可歸責性，則被告公司於取得使用執照後遲延通知交屋自
04 亦無任何可歸責之情事。

05 (四)此外，本件有情事變更原則之適用，原告要求被告負擔遲延
06 利息，實屬顯失公平，自應許被告依情事變更原則請求鈞
07 院調整契約之效果，免除被告支付遲延利息之責，而不受系
08 爭買賣契約原定條款之拘束。

09 1、按「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
10 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
11 他原有之效果。前項規定，於非因契約所發生之債，準用之
12 。」民法第227條之2定有明文。

13 2、承前所述，本件被告之所以無法於取得原使用執照起6個月
14 內通知原告交屋，係因於原、被告間簽訂系爭買賣契約，成
15 立法律關係後，系爭建物於104年4月20日發生非被告可預見
16 之梁裂事件，因系爭建物梁裂事件所衍生之風險及變動範圍
17 ，非客觀情事之常態發展，已逾原、被告雙方當事人訂約時
18 所認知之基礎或環境，致顯難有預見之可能。原告雖謂被告
19 為建商長期處理營建事務，理應對建物可能存有瑕疵等狀況
20 有所預見云云，然查被告係建商，僅負責營建工作，就系爭
21 建案之設計監造，被告係委託受告知人吳昌成建築師事務所
22 負責規劃設計（詳參被證6），實際負責系爭建案者為受告
23 知人吳昌成建築師。依被告與受告知人吳昌成建築師事務所
24 規劃設計委任契約書第3條第5項之約定，應由受告知人吳昌
25 成建築師事務所自行選任其所需之專案設計團隊成員，其中
26 結構設計部分，受告知人吳昌成建築師事務所係選任具有執
27 業24年經驗之「長浩結構技師事務所」（詳參被證7）辦理
28 ，實際上負責系爭建案結構設計工作者為長浩結構技師事務
29 所之許浩展結構技師。另就系爭建案之地質，被告則是委託
30 受告知人中聯工程顧問股份有限公司，為本件基地進行「地
31 質鑽探」、「土壤試驗」與「地基調查報告」等工程之調查

與施作（詳參被證8）。被告不具備結構設計、地質鑽探等相關領域之專業，亦不具備結構設計、大地技師等專業執照，依法無從審查結構設計及地質調查之內容，事實上亦未曾干預結構設計及地質調查報告之成果，被告就系爭建物因結構設計導致梁裂事件根本無任何預見可能性，原告之主張並無理由。至於原告引用被告與受告知人吳昌成建築師事務所簽訂之契約內容約定，並認為被告對系爭建物發生梁裂等瑕疵情形應有所預見，方會另訂懲罰性違約金之約定云云，然查，於契約約定賠償相關約定實係為移轉風險常見之條款，並不得依此逕自推論為對可能存有瑕疵之狀況即有預見可能性。原告所述云云，實無理由。更何況，系爭建物梁裂事件發生後，所須進行之結構設計變更，並非一般預售屋發生瑕疵之情事，已逾越客觀情事之常態發展及雙方當事人訂約時所認知之基礎或環境，顯難有預見之可能。

3、再查，綜觀系爭契約約定及法律規定，系爭建案縱使發生梁裂事件，惟並未限制被告公司於此時不得通知承購戶交屋，被告公司本可繼續對承購戶發出交屋通知，同時自行修補瑕疵，待修補完成後，雙方再完成交屋手續，惟營建署及新北市政府工務局卻要求被告公司須先取得鑑定報告，並依結構安全鑑定報告改善完成後，方能繼續通知承購戶辦理複驗及交屋情事。營建署及新北市政府工務局之要求，已逾越法令規定，增加被告公司履約之障礙，且此障礙於原、被告締約時所難以預見，自係屬無法預見之情事變更。

4、本件被告係為保障承購戶之權益並遵循營建署主導之協調會議結論（參被證1），於結構安全鑑定改善完成前，停止通知承購戶辦理複驗及交屋事宜。被告除給予2樓以上住戶解除契約之選擇權外，並補貼已支付銀行貸款之承購戶貸款利息（參被證5），並且已依台大地震中心之審查意見（參被證3）完成修補系爭建物，使承購戶不會因此事件受有無法預見之損害，完全保障承購戶之權益。況原告並於105年5月18日出具變更使用執照之同意書（參被證3，同原證4附件一

01)，其內心真意當係於系爭建物符合適宜交屋之狀態方欲受
02 領系爭建物。本諸誠信原則所具有規整契約效果之機能，自
03 應許被告依情事變更原則請求鈞院調整契約之效果，免除
04 被告支付遲延利息之責，而不受系爭買賣契約原定條款之拘
05 束，庶符情事變更原則所蘊涵之公平理念及契約正義。

06 (五)再退步言，原告請求被告支付每逾一日按已繳房地價款依萬
07 分之五單利計算之遲延利息云云，此利息之性質係屬損害賠
08 償總額預定性質違約金，自應適用民法關於違約金之規定；
09 本件原告並未因此受有任何損害，自應將違約金數額酌減至
10 零；退步言之，縱使鈞院認定違約金不應酌減至零，亦應
11 予以酌減。

12 1、按「遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意
13 ，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約
14 金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判
15 」，最高法院43年台上字第576號判例參照。

16 2、次按「(第1項)當事人得約定債務人於債務不履行時，應
17 支付違約金。(第2項)違約金，除當事人另有訂定外，視
18 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
19 時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權
20 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
21 適當方法履行債務所生損害之賠償總額。」、「債務已為一
22 部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少
23 違約金。」、「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
24 數額。」民法第250條、第251條、第252條分別定有明文。

25 3、再按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民
26 法第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，
27 須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及
28 債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為斟酌（
29 本院49年台上字第807號、51年台上字第19號、79年台上字
30 第1915號判例參照）。倘當事人所約定之違約金係損害賠償
31 總額預定性質者，因其目的係於債務人有債務不履行之情事

時，即須支付一定之金額，並以該項金額作為債務人於債務不履行時之預定賠償總額，自應衡酌債權人實際上所受之損害情形（包括積極損害及消極損害），以決定其所約定之違約金是否過高。」此有最高法院103年台上字第2654號民事判決可稽。即審酌違約金約定是否過高時，應一併審酌債權人實際受損害之情形，及其他一般客觀事實為認定。

4、經查系爭買賣契約第17.1條約定：「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：……（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地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」依此，被告所負債務係「依約定期限通知交屋」，此非屬以支付金錢為標的，縱有遲延給付情事，依據上開民法規定及最高法院判例，應認兩造就上開「遲延利息」之約定，其真意應係指違約金而言；且係屬損害賠償總額預定性質違約金，自應適用民法關於違約金之規定。

5、而民法第252條所謂「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，本來就係指在兩造間有作成違約金約定之情況下，法院仍得予以酌減。然原告卻以兩造已合意簽訂系爭買賣契約，自應受契約條款之拘束，法院應予以尊重，而認為不應酌減云云，完全未審酌原告是否因此受有損害等情形，顯然與上開民法規定有悖。且系爭契約係依據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第15條第1項第4款之規定所訂定，文字完全一致，根本並非由被告公司肆意訂定。

6、又查，本件系爭建物業經被告公司修繕完成，以符合債之本旨之無瑕疵物交付予原告，原告已享有系爭契約所有之利益，且被告公司依系爭買賣契約通知交屋之日期，尚未逾越原告締約當時之認知及預見之期限。除此之外，本件並非被告刻意偷工減料賺取暴利，而係所委任之專業結構技師計算誤差所致，所致瑕疵亦不致影響整體建物安全，非難程度尚低

，且被告公司已延長保固期限、補貼承購戶利息損失；更何況本件原告根本未依約定期限付款，原告並未受有任何損害。衡量該等情狀，自應將違約金數額酌減至零。縱使認定違約金不應酌減至零（假設語氣），亦應予以酌減，方符公平。

(六)另本件遲延利息為損害賠償約定性違約金，原告就遲延利息自不得另行請求再加計利息。

1、按司法院釋字第746號解釋第三段：「遺產及贈與稅法第51條第2項規定：『前項應納稅款及滯納金，應自滯納期限屆滿之次日起，至納稅義務人繳納之日止，依郵政儲金匯業局1年期定期存款利率，按日加計利息，一併徵收。』就應納稅款部分加徵利息，與憲法財產權之保障尚無牴觸；惟就滯納金部分加徵利息，欠缺合理性，不符憲法比例原則，與憲法保障人民財產權之意旨有違，應自本解釋公布之日起失其效力。」並於理由書第三段進一步闡釋：「系爭規定三（即遺產及贈與稅法第51條第2項規定，下同）就應納稅款加徵利息部分，與憲法保障財產權之意旨尚無牴觸；就滯納金加徵利息部分，違反比例原則：…系爭規定三就滯納金加徵利息部分，滯納金既係為督促人民如期繳納稅捐而設，依其性質並無加徵利息之餘地；且滯納金兼具遲延利息之性質，如再加徵利息，係對應納稅額遲延損害之重複計算，欠缺合理性，不符憲法比例原則，與憲法保障人民財產權之意旨有違，應自本解釋公布之日起失其效力。」依此，遲延利息既係為督促被告如期通知交屋，如再加徵利息，係對遲延損害之重複計算，欠缺合理性，不符憲法比例原則。

2、次按最高法院62年台上字第1394號判例明揭：「違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，被上訴人除請求違約金外，固得依民法第213條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲

延利息賠償損害。」

3、再按，最高法院88年度台上字第3202號判決亦指出：「本件原審既認系爭買賣契約第七條違約金之約定，具有損害賠償約定之性質，竟於審酌被上訴人自84年7月7日至87年11月3日止約三年四個月期間內所受損害等情事，核減違約金為四百萬元後，命上訴人就該四百萬元違約金再加付自（起訴狀繕本送達翌日）86年9月9日起算之遲延利息，其重複加算遲延利息部分，亦有可議。上訴論旨，執以指摘原判決其敗訴部分不當，求予廢棄，非無理由。」最高法院99年度台上字第2174號判決亦同此見解。

4、由上開最高法院判決之見解即可知悉，損害賠償預定性違約金應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害。

(七)退萬步言，若認被告應負擔遲延責任，則被告自得以原告應支付之遲延利息593,814元，與本件之遲延利息主張抵銷。

1、依據系爭契約第16.3條約定可知，原告須交付除交屋保留款外之所有款項與被告，被告公司始辦理房地所有權之移轉；如原告係以銀行貸款支付其中部分款項，被告會先將房地所有權移轉登記與原告名下，同時設定房地抵押權與銀行，再由銀行撥付貸款與被告公司，作為原告支付買賣價金之來源。另系爭契約附件十一第4點亦約定：「甲方（即原告）同意貸款銀行就其貸款金額出具撥款同意書或相類之文書，承諾乙方（即被告）將甲方買受之房地（或車位）產權移轉登記於甲方名下，並辦妥抵押權設定登記後，即無條件將貸款金額撥交乙方或乙方指定之銀行帳戶。」又按系爭契約第10條則約定：「甲方逾期繳款達五日（含）以上仍未繳清期款，或金融機構自動轉帳代繳無法扣繳，或已繳之票據無法兌現，或繳付未到期支票時，甲方應加付按逾期期款部分（或未到期之票據期間）每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方，…」。

2、其次，「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲

延責任。」民法第229條第1項有明文規定。復依系爭契約附件十一第4點之約定，原告既同意於被告公司將系爭房地產權登記予原告所有時，應支付金融機構貸款之金額，此應屬有確定期限債務之約定，準此，原告自期限屆至之日起，負遲延責任，不因被告催告與否而有異。至於原告雖主張被告並未催告作為獲得被告公司同意延後付款之證明云云，惟是否曾催告或請求遲延利息與是否同意延後付款並無關聯，本件被告公司未曾同意原告暫不撥付款項，其主張並無理由。

3、經查被告公司早於104年4月17日即已將系爭房地產權移轉登記予原告所有（詳參被證9），原告本應依系爭契約之約定，辦妥銀行貸款，再由銀行撥付貸款金額即2,990,000元予被告公司，惟原告卻向銀行表示不得撥付貸款金額與被告公司，並遲至107年1月4日始同意銀行將該筆貸款金額撥付予被告公司。原告既遲誤繳款期限，自應依系爭契約第10條規定，加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息合計共593,814元（計算式：每日利息598元*993天）予被告公司，被告自得以原告應支付之遲延利息，與其應支付予原告之遲延利息（如有）予以抵銷之。否則，原告既然已取得系爭建物所有權，並請求被告公司支付遲延通知交屋之遲延利息，原告卻無庸支付遲延付款之遲延利息，顯然違反雙方公平合理原則。

貳、得心證之理由：

一、本件原告主張其於101年9月23日與被告公司簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區土地標售案A2區房屋土地預定買賣契約書」買受由被告出資興建之日勝幸福站A2區第D06棟第21樓之房屋及其坐落之土地及所附停車位等不動產，契約總價（含車位）為427萬3,308元。又系爭買賣標的「A2區」建物於104年2月9日取得101板建字第00300號使用執照，於106年11月9日取得新北市政府工務局106板變使字第207號變更使用執照等節，亦為兩造所不爭執，並有使用執照及變更使用執照影本在卷可參，則上開事實應堪認

01 為真實。又系爭買賣標的房地於107年1月6日完成交屋，亦
02 為兩造所不爭執，並有原告提出之交屋證明書影本在卷可參
03 考，則此部分事實亦堪以認定。

04 二、被告抗辯於104年4月檢視上開房屋發現A2區建物之地下室有
05 出現裂痕，嗣後由五大公會辦理結構安全鑑定，被告依鑑定
06 評估結果，就上開裂痕進行補強，迄106年8月14日補強工程
07 竣工，該A2區建物於106年11月9日取得106板變使字第207號
08 變更使用執照，而於發現上開建物地下室結構裂痕後，在未
09 鑑定及補強工程進行中，本件被告雖於104年2月9日即已取
10 得建物使用執照，然因系爭建物乃內政部營建署主辦之「新
11 北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」案內之建物，受
12 到主辦機關內政部營建署及地方建築管理機關新北市政府高
13 度管制，因主管機關之限制，使被告無法於104年2月9日取
14 得使用執照後，開始進行交屋，迄106年11月9日取得變更使
15 用執照後，方能開始進行交屋，其時間拖延不能歸責於被告
16 云云。參諸系爭建物於取得使用執照後，猶不能開始進行交
17 屋，至被告取得變更使用執照後，主辦機關始允許被告將房
18 屋交付買受人，其情形當合於系爭契約書第14條14.1(2)款
19 約定之「因政府法令變更或其他非可歸責於乙方（指被告）
20 之事由發生時，其影響期間（包括但不限於內政部營建署依
21 「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區土地標
22 售案」契約書第6-3.7條規定所延展之開發時程）。」情形
23 下，原告又未舉證證明此一期間之延宕係可歸責於被告，自不
24 能僅因買賣標的物於危險移轉前，應由出賣人負擔，及出賣
25 人應負瑕疵擔保責任等節，遽認被告於此取得建物使用執照
26 過程中有可歸責之處，則被告此部分抗辯應屬可採。是本院
27 認為本件契約被告應通知原告交屋之期限縱係依系爭契約第
28 17條17.1規定之期間，然該規定之「乙方應於領得使用執照
29 六個月內，通知甲方進行交屋。」之「領得使用執照六個月
30 內」之起算日，於本件亦應係被告取得新北市政府工務局10
31 6板變使字第207號變更使用執照之106年11月9日，始屬公允

，是依系爭契約第17條17.1規定，本件被告應於107年5月9日前通知原告交屋。而本件被告係於107年1月6日與原告完成交屋，依上說明，本件被告顯未有遲延交屋情事。是原告主張被告於取得系爭建物101板建字第00300號使用執照之104年2月9日後6個月內即104年8月9日前皆未曾通知原告進行交屋，依據系爭契約第17條17.1(4)之規定，每逾一日，被告即應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予原告，被告直至107年1月6日始與原告完成交屋，故自104年8月9日至107年1月6日，被告共遲延881日，而依交屋結算清單與繳款期別明細表可知，雙方交屋前原告已繳之房地價款為1,064,000元，故依系爭契約第17條17.1(4)之規定計算，每逾一日被告應給付532元【 $1,064,000 \times 5/10,000 = 532$ 】予原告。是以，被告遲延881日之遲延利息即為468,692元【 $532 \times 881 = 468,692$ 】，原告得依系爭契約第17條17.1(4)之約定，請求被告給付遲延利息468,692元云云，即屬無據。

三、本院就本件預售屋買賣案件之賣方延遲交屋買方請求給付利息一事函詢內政部地政司結果為：查為兼顧企業經營者與消費者權益，減少預售屋買賣糾紛，本部訂有「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1款、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。從而，賣方倘未依第12點第1款約定之取得使用執照日期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日後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。此有內政部中華民國108年1月16日內授中辦地字第1080260021號函附卷可稽。按系爭契約第14.1條本文約定：「本案之建築工程應在民國101年11月30日之前開工，民國107年2月28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」，以及第17.1條約定：「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：……（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地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」，而系爭買賣契約第14.1條及第17.1條，既係由被告依據內政部地政司就預售屋買賣事件所訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」擬具，則依據前開內政部地政司之解釋可知，系爭契約第14.1條及第17.1條之約定，係約定被告應於107年2月28日前取得使用執照，並於107年8月31日前通知原告交屋，如被告逾越107年8月31日尚未通知原告交屋，方有第17.1條遲延利息約定之適用。而本件被告係於107年8月31日前之107年1月6日與原告完成交屋，此為兩造所不爭，是被告於本件交易並無違反系爭契約約定之情事，原告自不得向被告請求遲延利息，並與原告應給付予被告之交屋保留款218,308元相互抵銷。

四、從而，原告依系爭買賣契約等法律關係，請求被告應給付原告250,384元，及自107年1月7日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，於法尚屬無據，不應准許。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

肆、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 4 月 24 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 呂 安 樂

01 以上為正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
05 中 華 民 國 108 年 4 月 24 日
06 書記官 謝淳有