

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第282號

原告 陳慧珍
李金隆
蔡志煌
陳映潔

共同

訴訟代理人 蔡思玫律師

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

魏妸瑩律師

吳宛怡律師

受告知人 吳昌成

受告知人 許浩展即長浩結構技師事務所

受告知人 中聯工程顧問股份有限公司

法定代理人 章致一

上列當事人間請求給付遲延利息事件，經本院於民國108年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告陳慧珍新台幣壹拾玖萬柒仟伍佰捌拾貳元，及自民國一百零八年五月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告陳映潔新台幣壹拾捌萬零參佰元，及自民國一百零八年五月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告陳慧珍、陳映潔各負擔百分之二十四，原告李金隆、蔡志煌各負擔百分之二十五，被告負擔百分之二。

本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣壹拾玖萬柒仟伍佰捌拾貳元或等值之合作金庫銀行營業部無記名可轉讓定存單供擔保後，得免為假執行。

01 本判決第二項得假執行，但被告以新臺幣壹拾捌萬零參佰元或等
02 值之合作金庫銀行營業部無記名可轉讓定存單供擔保後，得免為
03 假執行。

04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
08 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
09 條第1項第3款定有明文。本件原告於起訴後，將原聲明「一
10 、被告應給付原告陳慧珍新台幣（下同）4,333,332元，暨
11 自民國（下同）107年4月1日起至清償日止，計算年息百分
12 之五之利息。三、被告應給付原告蔡志煌3,790,160元，暨
13 自107年1月6日起至清償日止，計算年息百分之五之利息。
14 四、被告應給付原告陳映潔4,309,170元，暨自107年3月23
15 日起至清償日止，計算年息百分之五之利息。」，減縮為「
16 一、被告應給付原告陳慧珍4,297,408元，暨自107年3月24
17 日起至清償日止，計算年息百分之五之利息。三、被告應給
18 付原告蔡志煌3,764,318元，暨自106年12月31日起至清償日
19 止，計算年息百分之五之利息。四、被告應給付原告陳映潔
20 4,295,647元，暨自107年3月20日起至清償日止，計算年息
21 百分之五之利息。」（見本院卷二第249頁），合於前述規
22 定，應予准許。

23 貳、實體方面

24 一、原告主張：

25 被告為興建浮洲合宜住宅建商，並供符合一定條件之民眾申
26 請承購，原告等人取得承購資格後，即與被告簽訂房屋土地
27 預定買賣契約書（下稱系爭契約）。依系爭契約第17.1條約
28 定「乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。
29 …(4)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋
30 ，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
31 予甲方」。經查，被告曾於103年間提供承購戶「板橋浮洲

合宜住宅案第一區（A2、A3區）預定收款期款表」（下稱預定收款表），載明使照核發預計在103年12月，與被告與營建署所簽署之招商契約第6-3,6條約定「乙方至遲應於103年12月31日前，取得使用執照；並於104年3月31日前，開始交屋予承購戶。」相符，又本建案實際取得使用執照之日期為104年2月9日，則依照上開約定被告應於六個月內即104年8月9日以前通知原告進行交屋。然而，因104年4月20日新北市發生震度四級之地震，本案建物A2區基地梁結構體產生裂縫，並經臺灣省土木技師公會出具鑑定報告建議應即刻進行補強作業。嗣後被告雖有為此進行補強工程，然仍嚴重影響交屋時程，故原告等人依系爭契約第17.1條之規定，向被告請求自104年8月9日翌日起，迄通知交屋日前，以已繳房地價款計算每日萬分之五之遲延利息。計算結果，原告陳慧珍得請求4,297,408元、原告李金隆得請求4,078,827元、原告蔡志煌得請求3,764,318元、原告陳映潔得請求4,309,170元。併聲明：(一)被告應給付原告陳慧珍4,297,408元，暨自107年3月24日起至清償日止，計算年息百分之五之利息。(二)被告應給付原告李金隆新台幣4,078,827元，暨自107年2月8日起至清償日止，計算年息百分之五之利息。(三)被告應給付原告蔡志煌3,764,318元，暨自106年12月31日起至清償日止，計算年息百分之五之利息。(四)被告應給付原告陳映潔4,295,647元，暨自107年3月20日起至清償日止，計算年息百分之五之利息。(五)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)被告於107年2月28日前取得使用執照，並於107年8月31日前通知原告等人交屋，並無逾越契約期限：

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應記載及不得記載事項」所制定，而內政部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效律效果之法規命令，其就該法規命令所為之解釋係就應記載及不得記載

01 事項之法律適用所為之通案性解釋，其內容自屬行政主管
02 機關對法律所為之解釋。故本件系爭買賣契約第14.1條及
03 第17.1條，係由被告公司依據內政部地政司就預售屋買賣
04 事件所訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
05 事項」第12點及第15點之規定，即具有拘束效力。

06 2.就本件系爭契約第17.1條約定「未於領得使用執照六個月
07 內通知甲方進行交屋」，其「領得使用執照」之起算點究
08 竟為何，內政部地政司不動產交易科已明白表示，應依據
09 「應記載事項及不得記載事項」第12點規定之取得使用執
10 照日後6個月起算至通知買方交屋日止；亦即倘預售屋買
11 賣契約記載108年1月1日取得使用執照，其遲延利息係以
12 108年1月1日後6個月起算至通知買方交屋日止，該解釋並
13 無任何牴觸法律保留或法律優先原則之情事，故本件契約
14 應於法相符，並無違背之處。

15 3.本件係屬強制規定的法令解釋疑義，自應依循法律文義解
16 釋及論理解釋等原則，並尊重主管機關內政部就該「應記
17 載事項」之解釋，依立法目的解釋探求該強制規定的真義
18 ，而非交由無權決定此部分條款內容之「契約當事人」來
19 解釋契約條款之真意。況且，消保法第11條第2項所謂「
20 定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」
21 ，應於約定條款有疑義之情形，方有適用，並非所有契約
22 條款均應為有利於消費者之解釋。

23 4.如前所述，系爭契約之解釋應依據內政部地政司之解釋，
24 而前開函釋所示，系爭契約第14.1條及第17.1條之約定，
25 係約定被告應於107年2月28日前取得使用執照，並於107
26 年8月31日前通知原告等人交屋，如被告公司逾越107年8
27 月31日尚未通知交屋，方有第17.1條約定之遲延利息之起
28 算。惟原告等人既不爭執被告已於107年8月31日前通知原
29 告等人交屋，則被告公司於本件交易並無違反系爭契約之
30 約定，原告等人不得請求遲延利息。

31 (二)提早取得使用執照之期限利益應歸屬於被告公司；且被告並

01 無違約，原告亦無受有損害，自不得請求遲延利息。

02 1.本案之建築工程應於101年11月30日之前開工，107年2月
03 28日前取得使用執照，並於107年8月31日通知交屋。準此
04 ，被告依約至遲應於「107年2月28日前取得使用執照，並
05 於107年8月31日通知交屋」，如有逾期，方有可能使原告
06 不可預期之損害。而本件系爭建物A2區已於106年8月補強
07 完工，於106年11月9日取得變更使用執照，被告並已於
08 107年8月31日前通知原告等人交屋，此日期並未逾越原告
09 等人締約時所認知及預見之給付期限，即於「107年2月28
10 日前取得使用執照，並於107年8月31日通知交屋」，當不
11 致對原告等人或A2區承購戶造成任何損害。

12 2.依本件系爭買賣契約第14.1條及第17.1條之約定可知，本
13 件原告等人及其他承購戶締約時所認知及預見之給付，係
14 本案之建築工程應於101年11月30日之前開工，107年2月
15 28日前取得使用執照，並於107年8月31日「通知」交屋，
16 契約中並未給予原告等人於104年8月9日前入住之預見或
17 期待權，該施工期間縮短之利益本應歸屬於被告公司。

18 (三)縱認被告公司遲延通知交屋（此為假設語氣，被告公司否認
19 之），然亦不可歸責於被告：

20 1.系爭建案縱使發生梁裂事件，然系爭契約約定及法律規定
21 ，並未限制被告公司於此時不得通知承購戶交屋，本件被
22 告公司本已委託台灣省土木技師公會進行鑑定，且鑑定後
23 本可自行修補系爭建物，即被告本可繼續對承購戶發出交
24 屋通知，同時自行修補瑕疵，待瑕疵修補完成後，再完成
25 交屋程序。但營建署及新北市政府工務局卻禁止被告修補
26 及交屋，並要求須送請鑑定，又因鑑定之各項行政流程，
27 導致被告公司無法及時修補系爭建物，因此所造成之遲誤
28 期間，即屬不可歸責於被告之事由以致無法辦理通知交屋
29 事宜。此與申請變更使用執照是否係因可歸責於被告之因
30 素所致並無關聯。

31 2.故自104年5月5日新北市政府工務局及營建署要求被告公

01 司停止修補作業且禁止通知交屋之日起，直至106年8月14
02 日營建署發函同意系爭建物A2區竣工、建議儘速申請變更
03 使用執照俾利辦理驗屋及交屋事宜止，該段期間均屬不可
04 歸責於被告公司之期間，自應予以扣除之，不得計入遲延
05 天數。又被告公司106年8月22日即申請系爭建物變更使用
06 執照掛件，本應於106年9月20日前取得變更使用執照，惟
07 遲至106年11月9日方取得變更使用執照。是以，自106年9
08 月21日起至106年11月9日止，此段期間係屬不可歸責於被
09 告之行政程序延宕，並已超逾合理期待期間，自應予以扣
10 除，不得計入遲延天數。

11 3.基於承攬契約承攬人有修補瑕疵之義務，有按債之本旨交
12 付無瑕疵之工作物之責任，故本件被告公司固於104年2月
13 9日取得系爭建物A2區之使用執照，惟於交屋前即發現系
14 爭建物之瑕疵，進而就系爭建物進行變更設計及瑕疵修補
15 ，並取得建物之變更使用執照，實應以變更使用執照之核
16 發作為取得使用執照起算6個月內通知交屋之時點，方屬
17 允當。此外，變更使用執照後，原核發之使用執照，於變
18 更部分已發生消滅之效力，故被告於106年11月9日取得系
19 爭建物之變更使用執照，則原核發之使用執照於變更範圍
20 內業實已失效，故應以取得變更使用執照之日為基準，另
21 外開始計算6個月之期間；即原使用執照取得後通知交屋
22 之遲延，應計算至被告取得變更使用執照之日止，而不包
23 括取得變更使用執照後之期間。

24 4.又依系爭契約之約定，瑕疵修繕係於「完成交屋」前之義
25 務，而非「通知交屋」前之義務云云，原告之主張於法、
26 於約無據。實務見解明確指出「通知交屋」與「交屋」屬
27 不同契約義務，且本件契約第17.1條約定：「乙方（即被
28 告）應於領得使用執照六個月內，通知甲方（即原告）進
29 行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：…(2)乙方
30 就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕
31 。…」，明確可知前、後段係在說明不同之事項。

01 5.再就系爭建物之瑕疵而言，依實務見解建築師、結構技師
02 之履行事項具有高度專業、高度獨立性，非被告本身得以
03 干預，建築師、結構技師亦非被告公司之代理人或使用人
04 ，並無民法第224條規定之適用。故系爭工程係因建築師
05 、結構技師之原因造成瑕疵而需進行補強工程，屬不可歸
06 責於被告公司因素所造成之遲延，自不得要求就該延誤期
07 間負遲延責任。

08 (四)本件有情事變更原則之適用：

09 查被告僅負責營建工作，就系爭建案之設計監造，對於結構
10 設計、地質鑽探等並不具有專業能力，被告既已委託建築師
11 事務所負責，顯然對於系爭建物因結構設計導致梁裂事件根
12 本無任何預見可能性。此外，綜觀系爭契約及法律規定並未
13 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
14 續對承購戶發出交屋通知，同時自行修補瑕疵，待修補完成
15 後，雙方再完成交屋手續，惟營建署及新北市政府工務局卻
16 於104年5月5日至106年8月14日間要求被告公司須先取得鑑
17 定報告，並依鑑定報告改善完成後，方能繼續通知承購戶辦
18 理複驗及交屋情事，顯然係因不可歸責於被告公司之事由，
19 導致被告無法逕行修補瑕疵並通知交屋，故此並非客觀情事
20 之常態發展，實增加被告公司履約之障礙，且所衍生之風險
21 及變動範圍，已逾原、被告雙方當事人訂約時所認知之基礎
22 或環境，若認原告等得依系爭買賣契約第17.1條之約定請求
23 遲延利息，顯然有失公平。本諸民法第148條之誠信原則，
24 自應許被告依情事變更原則請求調整契約之效果，免除被告
25 支付遲延利息之責，而不受系爭買賣契約原定條款之拘束。

26 (五)若認被告公司應依系爭買賣契約第17.1條給付原告遲延利息
27 ，遲延利息應如何計算：

28 1.本件系爭建物業經被告公司修繕完成，以符合債之本旨之
29 無瑕疵物交付予原告等人，原告等人已享有系爭契約所有
30 之利益，且本件並非被告刻意偷工減料賺取暴利，而係所
31 委任之專業結構技師計算誤差所致，所致瑕疵亦不致影響

01 整體建物安全，非難程度尚低，又被告公司已延長保固期
02 限、補貼承購戶利息損失。況且，本件原告等業於104年
03 間即已完成所有權登記（原告陳慧珍於104年4月13日、原
04 告李金隆於104年4月17日、原告蔡志煌於104年4月16日、
05 原告陳映潔於104年4月20日），渠等於斯時實已取得買賣
06 標的物之法律上權利，又受有前述利息補貼等，並無對待
07 給付失衡之情形。

08 2.系爭買賣契約第17.1條約定，被告所負債務係「依約定期
09 限通知交屋」，此非屬以支付金錢為標的，縱有遲延給付
10 情事，依據民法252條規定及最高法院判例，應認兩造就
11 上開「遲延利息」之約定，其真意係指違約金；且係屬損
12 害賠償總額預定性質違約金，自應適用民法關於違約金之
13 規定。而系爭契約第17.1(4)條約定按日計算萬分之五之
14 遲延利息，則週年利率將高達18.25%，遠高於法定週年利
15 率5%，且對比原告等所繳房屋價款與渠等所主張請求遲延
16 利息之金額，對被告顯屬過苛，況原告等迄今未舉證渠等
17 受有何等遲延損害，原告之請求顯不合理，應予酌減。

18 3.再依系爭契約第17.1條之規定可知，「遲延通知辦理交屋
19 」不構成得解除契約之事由，足見「遲延通知辦理交屋」
20 應屬較輕微之違約行為，惟本案原告等請求金額高於契約
21 總價之15%，顯高於解除契約時之違約金上限（系爭契約
22 第28.3條，即房地總價款之15%），有違比例原則，益證
23 本件原告請求之金額顯屬過高。

24 4.末縱認原告得請求違約金，惟本件並非屬懲罰性違約金，
25 故原告等就遲延利息之請求，應不得另行再加計利息，併
26 予敘明。

27 (六)併聲明：1.原告等人之訴駁回。2.如受不利判決，願以現金
28 或合作金庫銀行營業部無記名可轉讓定存單供擔保請准免為
29 假執行。

30 三、兩造不爭執事項：

31 (一)被告為「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫土地標

售案」得標廠商，於100年11月21日與內政部營建署簽訂招商契約。原告等四人與被告雙方就系爭標的物簽訂「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區房屋土地預訂買賣契約書」（即系爭契約）。

(二)系爭買賣契約第14.1條本文約定：「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。」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。」

(三)系爭建物A2區於104年2月9日取得使用執照。

(四)104年4月20日新北市發生震度四級地震，系爭建物A2區基地梁結構體產生裂縫，嗣後台北市結構工程工業技師公會、臺中市結構工程技師公會，連同內政部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，就系爭建物結構安全性、裂損原因分別進行鑑定，四大技師公會至104年9月18日方完成所有區域之鑑定報告。

(五)被告之後送請台大地震中心進行結構設計補強審查及外審程序，再依據該中心審查通過之結構補強計畫進行修補，營建署於106年8月14日發函同意系爭建物A2區竣工。被告公司於106年8月22日申請系爭建物變更使用執照掛件，至106年11月9日方取得變更使用執照。

(六)兩造就下列買賣契約內容及遲延利息計算式、金額不爭執：（被告否認有給付義務）（見本院卷二第257頁）

1.原告陳慧珍於104年8月9日前已繳房地價款8,981,000元，同意以107年3月23日為計算遲延之末日（即系爭買賣契約第17.1條所稱「通知甲方進行交屋日」），總計遲延957日（104年8月10日計至107年3月23日）。依系爭合約第

17.1條之規定，按已繳房地價款計算每日萬分之五之遲延利息為4,297,408元（計算式： $0000000 \times 0.0005 \times 957 = 0000000$ ）。

2.原告李金隆於104年8月9日前已繳房地價款8,935,000元，被告迄至107年2月7日通知原告李金隆交屋，總計遲延913日（104年8月9日計至107年2月7日）。依系爭合約第17.1條之規定，按已繳房地價款計算每日萬分之五之遲延利息為4,078,827元（計算式： $0000000 \times 0.0005 \times 913 = 0000000$ ）。

3.原告蔡志煌於104年8月9日前已繳房地價款8,614,000元，同意以106年12月30日為計算遲延之末日，總計遲延874日（104年8月10日計至106年12月30日）。依系爭合約第17.1條之規定，按已繳房地價款計算每日萬分之五之遲延利息為3,764,318元（計算式： $0000000 \times 0.0005 \times 874 = 0000000$ ）。

4.原告陳映潔於104年8月9日前已繳房地價款9,015,000元，原告陳映潔同意以107年3月19日為計算遲延之末日，總計遲延953日（104年8月10日計至107年3月19日）。依系爭合約第17.1條之規定，按已繳房地價款計算每日萬分之五之遲延利息為4,295,647元（計算式： $0000000 \times 0.0005 \times 953 = 0000000$ ）。

四、本件爭執點：

(一)被告通知原告四人交屋是否超過系爭契約第17.1條規定6個月期限？

(二)如有遲延情形，是否不可歸責於被告？遲延天數、遲延利息金額為何？

(三)本件遲延利息之性質為何？是否應予酌減？得否另行請求再加計利息？

以下分別說明

五、就被告是否有遲延通知交屋一節而言：

(一)系爭契約第14.1條本文約定：「本案之建築工程應在101年

01 11月30日之前開工，107年2月28日前完成主建物、附屬建物
02 及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」另系爭買
03 賣契約第17.1條約定：「乙方（即被告）應於領得使用執照
04 六個月內，通知甲方（即原告）進行交屋。於交屋時雙方應
05 履行下列各項義務：……（4）乙方如未於領得使用執照六個
06 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
07 之五單利計算遲延利息予甲方。」，此為雙方所不爭執之事
08 實，並有契約書可稽（見本院卷一第51-53頁）。

09 (二)本件原告等人請求遲延利息所據乃係系爭買賣契約，縱然系
10 爭契約係直接援用預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事
11 項之規範，但在本件中有疑義者亦應為系爭契約，依照系爭
12 契約第30條之約定，契約有疑義時應為有利原告等人之解釋
13 ，以及消費者保護法第11條第2項規定，定型化契約條款如
14 有疑義，應為有利消費者之解釋，先予敘明。

15 (三)依照上開契約文義，第14.1條規定被告之最後取得使用執照
16 之日期為107年2月28日之前，而第17.1條所約定之內容係針
17 對取得使用執照後，應於六個月內通知交屋，此二規範之目
18 的及意義根本不同。前者為整體工程之完工時程最晚預定期
19 限，即在賦予出賣人得於此期限內適當安排及規劃施工時程
20 ，通常約定期限本較寬裕，並非在使買受人用以預計實際取
21 得房屋之期限，為出賣人完工取得使用執照之最後期限；後
22 者則為完工取得使用執照之後，出賣人必須儘速完成交屋之
23 期限規範，即為完工取得使用執照後應為通知交屋之期限，
24 當取得使用執照之條件成就，通知交屋之期限即為特定。換
25 言之，系爭契約第17.1條「取得使用執照」乃屬將出賣人最
26 後通知交屋期限加以特定之條件，既條件業已成就，通知交
27 屋之期限即屬特定，自應排除系爭契約第14.1條所原定之最
28 後取得使用執照期限之規範。

29 (四)再者，買賣契約為雙務契約，如買受人已經依照出賣人施工
30 進度（例如取得使用執照）付款，則出賣人於房屋興建完成
31 並取得使用執照之後，即應依照契約約定將買賣標的物交付

與買受人，不能拖延至契約所約定之最後期限方交付買賣標的物。本件原告既非依照簽約日起至最後應完成取得使用執照之期限107年2月28日為止之期間內平均分期付款，且使用執照核發於系爭契約內同時作為付款條件以及計算通知交屋期限之基準，則原告於條件成就時依約付款，被告自應依照契約第17.1條規定而為給付，自無契約第14.1條最後期限適用之餘地。

(五)被告就系爭建物A2區於104年2月9日取得使用執照一節，並不爭執，依照契約第17.1條規定，自應於6個月期限即104年8月9日前通知原告四人進行交屋，被告抗辯依契約第14.1條約定最後取得使用執照日為107年2月28日，故只要在107年8月31日以前通知交屋即符合約定期限云云，自不足採信。又被告對於契約第17.1條所稱「通知甲方進行交屋日」，即遲延於107年3月23日、107年2月7日、106年12月30日、107年3月19日才分別通知原告四人進行交屋之事實，亦不爭執，顯然已經逾越6個月期限，自應依約負給付遲延利息之責任。

六、就被告遲延通知交屋是否可歸責事由及遲延天數、遲延利息金額而言：

(一)查104年4月20日新北市發生震度四級地震，系爭建物A2區基地梁結構體產生裂縫，嗣後台北市結構工程工業技師公會、臺中市結構工程技師公會，連同內政部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，就系爭建物結構安全性、裂損原因分別進行鑑定，四大技師公會至104年9月18日方完成所有區域之鑑定報告。被告擬具補強修繕計畫後，送請台大地震中心進行結構設計補強審查及外審程序，再依據該中心審查通過之結構補強計畫進行修補，營建署於106年8月14日發函同意系爭建物A2區竣工，被告公司於106年8月22日申請系爭建物變更使用執照掛件，至106年11月9日方取得變更使用執照等情，為雙方所不爭執之事實。

(二)依系爭契約第17條約定：「17.1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項義務：(1)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。(2)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(3)甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。(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償款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」可知兩造於被告通知交屋後至實際交屋前，尚各自負有給付價金尾款、完成瑕疵修繕或給付遲延利息等義務。

(三)系爭建案縱使於取得使用執照後發生梁裂事件，然依系爭契約約定及相關法律規定，並未限制需有鑑定報告方得進行補強，也未限制必須修繕完成後才能通知承購戶交屋。本件中，被告公司於事件發生後本已委託台灣省土木技師公會進行鑑定（見本院卷一第67-73頁，申請鑑定日期為104年4月30日、鑑定報告完成日期為104年5月4日），且鑑定後本可自行依照鑑定意見進行修補系爭建物（上開鑑定報告認定「鑑定標的物A2基地地下室B1F至B3F之損害，普遍分布在建築物最外側之主體結構最外圍之接樑處，該處為退縮層所在（非高樓區），研判現階段無安全顧慮，惟應即刻進行補強作業，避免裂縫擴大或加深。」，見本院卷一第71頁）。換言之，被告當時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。

(四)惟系爭建案主管機關即內政部營建署於104年5月5日召開會議，召集被告等相關聯合承攬公司作成會議結論：「本案俟結構安全改善完成後，A2區再通知承購戶辦理複驗及交屋事宜」、「對於本案地下室大樑裂縫，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」（見本院卷一第451-454頁），營建署續於104年5月9日發布新聞稿表示：「營建署已委請新北市土木及結構技師2家專業公會，將於104年5月14日提出結構安全鑑定計畫，同時再次責成日勝生活科技股份有限公司在未完成第三方公證單位安全鑑定

01 報告前，不得擅自進行修繕補強作業，.....，未來於各區基
02 地完成補強修繕作業，再由原第三公正單位確認係依原補強
03 方案執行安全無虞後，再辦理後續交屋作業。」、「浮洲合
04 宜宅地地下室大樑裂縫事件以來，營建署亦接獲數百通住戶
05 陳情、詢問及關心辦理情形之電話，.....，營建署將持續督
06 促該公司依承諾事項辦理，以確保民眾購屋權益，並確認各
07 區建築物安全無虞後，再由該公司辦理後續驗屋及交屋作業
08 」（見本院卷一第455頁），且系爭建案之地方主管機關新
09 北市政府工務局也於104年5月19日函文中明文命被告應「依
10 據內政部營建署都市更新組104年5月9日發布新聞內容辦理
11 」（見本院卷一第457頁）。

12 (五)由上可知，系爭建案於取得使用執照後發生梁裂事件，因數
13 百通住戶電話陳情（此部分另可參浮州合宜住宅自救會網路
14 資料<http://home.appledaily.com.tw/article/realtimene>
15 [ws /0 0000000/604446/](https://www.facebook.com/groups/safehomeTW/)、[https ://www.facebook](https://www.facebook.com/groups/safehomeTW/)
16 [.com/groups/ saf ehomeTW/](https://www.facebook.com/groups/safehomeTW/)），故內政部營建署及新北市
17 政府工務局確實命被告「在未完成第三方公證單位安全鑑定
18 報告前，不得擅自進行修繕補強作業」，且「未來於各區完
19 成補強修繕作業，再由原第三公正單位確認係依原補強方案
20 執行安全無虞後，才能辦理系爭建物交屋作業」。

21 (六)待前述四大公會出具鑑定報告後，新北市政府工務局尚未同
22 意被告得據此進行修繕，而係要求須送經台大地震中心進行
23 結構設計補強審查及外審程序，依據新北市政府工務局104
24 年10月5日新北工建字第1041859532號函說明三明白記載（
25 見本院卷二第223頁），審查期限為3個月，此為合理期待之
26 外審期限，即系爭建物之外審程序，應於105年1月4日前完
27 成。惟台大地震中心遲至105年5月12日始審查通過，並於
28 105年6月17日發函核准（見本院卷一第505頁）。被告即據
29 此審查後的修繕方案對系爭建物執行修繕補強工程，並依據
30 新北市政府工務局及營建署之指示配合三級品管工程查核，
31 於106年7月6日施工完竣後（見本院卷二第225頁），向新北

01 市政府工務局及營建署報備施工完竣，嗣後營建署於106年8
02 月14日發函同意系爭建物A2區竣工乙案，並請被告依建管程
03 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
04 戶驗屋與交屋（見本院卷一第459-460頁）。

05 (七)因此，自104年5月5日新北市政府工務局及營建署要求被告
06 公司停止修補作業且禁止通知交屋之日起，營建署至106年8
07 月14日始發函被告同意系爭建物A2區竣工、應儘速申請變更
08 使用執照俾利辦理後續承購戶驗屋及交屋事宜為止，顯然至
09 此，被告才獲准辦理後續承購戶交屋事項。被告公司即於
10 106年8月22日申請系爭建物變更使用執照掛件，遲至106年
11 11月9日方取得變更使用執照。是以，自104年5月5日起至
12 106年8月14日同意竣工、及106年8月22日申請變更使用執照
13 起至106年11月9日取得變更使用執照為止，此段期間係屬不
14 可歸責於被告之行政程序延誤，其情形符合系爭契約第14條
15 14.1(2)款約定之「因政府法令變更或其他非可歸責於乙方
16 （指被告）之事由發生時，其影響期間（包括但不限於內政
17 部營建署依「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第
18 一區土地標售案」契約書第6-3.7條規定所延展之開發時程
19 ）。」情形，依約自應予以順延其期間，不得計入遲延通知
20 原告四人交屋之天數。

21 (八)被告雖另抗辯其業已就系爭建物進行變更設計（包含地下一
22 層、二層、三層等A2區承購戶之共用部分），並於106年11
23 月9日取得系爭建物之變更使用執照，則原核發之使用執照
24 於變更範圍內業已失效，將影響期間計算，故應以取得變更
25 使用執照之日為基準，另外開始計算6個月之期間云云。惟
26 查，

27 1.依照建築法第25條、第70條規定，使用執照為建築物興建
28 完成之後，由主管建築機關（即新北市政府工務局）所核
29 發准予使用之執照。而建築物既經工務局核發使用執照，
30 若嗣後未有撤銷或廢止之行政處分，自無所謂失效之情形
31 。另所謂變更使用執照，乃係建築物為變更原核准之使用

內容，依據原使用執照，向工務局申請准予變更，經核准後由工務局另為一行政處分變更其特定部分之使用內容，非謂取得一新使用執照而使原使用執照失其效力。因此，除申請變更之使用內容之外，並不影響原已核准之使用內容，倘如使其失效，則將致使其他原已核准之使用內容失所附麗，顯非合宜。換言之，申請變更使用執照並非重新取得一新使用執照，僅於變更範圍內依照變更後的使用執照效力為之而已。故本件被告於104年2月9日取得之使用執照效力並未失效。

2.再依被告所引用之臺北市政府法規委員會91年3月7日簽見之完整內容（見本院卷二第143頁）：「本案貴局所核發之原使用執照及新增建建造執照，依上開規定已發生形式確定力，原核准使用之建築物，其部分建築物（花臺）及使用圖說因增建需要（依法設立二個法定停車位）配合辦理變更，並於前揭新增建建造執照中經貴局核准，則其變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，因未經撤銷、廢止，其效力仍然存在，亦即未變更部分之使用執照仍然有效。」，也顯見若建物僅部分變更，則原使用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照仍然有效。

3.被告已自認其僅就系爭建物包含地下一層、二層、三層等A2區承購戶之共用部分，進行變更設計等語（見本院卷二第210頁），並未涉及系爭建物全部之變更，依照上開說明，本件原使用執照未變更之部分因未經撤銷、廢止，其效力仍然存在。換言之，既然104年2月9日所核發之原使用執照仍然有效，依照契約約定自應據此起算6個月期間。故被告辯稱應以106年11月9日所取得之變更使用執照為基準，另外開始計算6個月之期間云云，顯與契約約定不符，亦無依據，無法採信

(九)從而，依照系爭買賣契約第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

」，即應自104年2月9日起算，扣除自104年5月5日起至106年8月14日同意竣工、及106年8月22日申請變更使用執照起至106年11月9日取得變更使用執照為止，因不可歸責被告事由致無法辦理交屋事宜之期間後，「六個月」期滿日應為107年2月7日（104年2月9日至同年5月4日共2個月25日，106年8月15日至106年8月21日共7日，106年11月10日至107年2月7日共2個月28日）。故就原告四人得請求遲延利息金額分別計算如下，

- 1.原告陳慧珍通知交屋日為107年3月23日，總計遲延44日（107年2月8日計至107年3月23日）。依系爭合約第17.1條之規定，按已繳房地價款計算每日萬分之五之遲延利息為197,582元（計算式： $0000000 \times 0.0005 \times 44 = 197582$ ）。
- 2.原告李金隆通知交屋日為107年2月7日，並未逾越6個月期間，自不得請求被告給付遲延利息。
- 3.原告蔡志煌通知交屋日為106年12月30日，也未逾越6個月期間，自不得請求被告給付遲延利息。
- 4.原告陳映潔通知交屋日為107年3月19日，總計遲延40日（107年2月8日計至107年3月19日）。依系爭合約第17.1條之規定，按已繳房地價款計算每日萬分之五之遲延利息為180,300元（計算式： $0000000 \times 0.0005 \times 40 = 180300$ ）。

七、就上開遲延利息之性質及是否應予酌減而言：

（一）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。」、「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」，民法第250條、第252條分別定有明文。再按違約金是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債

務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年度台上字第1915號判例意旨參照）。

(二)又按民法第252條規定係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己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，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909號判決意旨參照）。

(三)被告雖抗辯系爭契約第17條第17.1項第4款約定實為損害賠償總額預定違約金，應酌減至零云云。本院審酌該約定條款係針對被告違約（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： $0.0005 \times 365 = 0.1825$ 】，亦核與一般常見遲延利息之利率顯有不同，應具有按日計罰之功能，原告復不爭執該約定條款具有違約金之性質，故該約定條款實為違約金之約定無誤。然合宜住宅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系爭社區買受人簽署預購合宜住宅之用，被告為經濟地位顯然高於原告之專業營造廠商，尤其針對自己擬定之條款，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。復參以該約定條款之

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，亦核無過高之情事可言。依前揭說明，兩造既已合意簽訂系爭契約，自應受約定條款之拘束，法院亦應予以尊重。被告抗辯違約金過高、應予酌減至零，並無依據，無法准許。

(四)又原告之請求雖名為遲延利息，但實質上係屬違約金之性質，自仍得加計法定遲延利息甚明。另按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。本件原告雖請求被告給付自系爭契約第17.1條，「六個月」期滿翌日起至清償日之遲延利息，惟該第17.1條並未約定給付之確定期限，依照上述規定，被告僅應自受催告時起負遲延責任，故原告僅得請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即108年5月22日起之遲延利息。

八、綜上所述，原告陳慧珍、陳映潔依系爭契約之法律關係，請求被告分別給付197,582元、180,300元，及均自108年5月22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，應予准許。逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

九、本判決第一、二項所命給付之金額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依被告之聲請，酌定相當供擔保金額後准許免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已經失所依據，應併予駁回。

十、本件事證已經明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據，核予判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 108 年 10 月 2 日

民事第二庭 法官 劉以全

以上正本係照原本作成

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

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 10 月 2 日

書記官 蔡忠衛