臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第4889號

原　　告　何湘苓
　　呂岳勳
　　黃圓淑
共　　同
訴訟代理人　王姿淨律師
被　　告　新潤建設股份有限公司
法定代理人　劉毅剛
訴訟代理人　蔡旻穎律師
　　蔡志揚律師
複　代理人　游仕成律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國108 年3 月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告如附表「應給付金額」欄所示之金額，及自民國一百零六年十一月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決於原告以如附表「原告供擔保金額」欄所示之金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以如附表「應給付金額」欄所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國99年6 月7 日經臺北市政府核定並公告准予實施「臺北市○○區○○段○○段00○00地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱系爭都更案），被告即在上開土地規劃興建和峰大樓建案（下稱系爭建案），訴外人柏安基、楊芷其及原告黃圓淑分別於99年9 月5 日、同年7 月22日、同年8 月28日與被告就系爭建案簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）及土地預定買賣契約書，嗣柏安基、楊芷

其各將上開契約權利義務轉由原告何湘苓、呂岳勳承受。依約被告應自開工日99年9月1日起算1100個日曆天以前完工，如逾期未開工或未取得使用執照，每逾期1日，應按伊等已繳付房地價款萬分之5計付遲延利息，詎被告遲至103年6月19日始取得使用執照，自開工日起算至完工日共計1387日，經扣除約定工期1100日及颱風5.5日後，逾期281.5日完工，爰依系爭契約第9條第2項約定，請求被告給付逾期每日按伊等已繳付房地價款萬分之5計算之遲延利息等語，聲明：㈠被告應給付原告如附表「本件請求金額」欄所示金額，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。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建案遲延完工係因系爭都更案都市更新單元內之原建物所有權人陳君羊於40年間即死亡，然其繼承人未辦理繼承登記，因伊於辦理都市更新事業計畫與權利變換計畫報核、公開展覽、公聽會及審議期間，向地政機關調取之建物登記謄本，均登載陳君羊為所有權人，伊無從知悉亦無權查知繼承人個資，且內政部於100年6月23日系爭都更案撤銷處分作成前，其歷年揭示之函釋見解均以登記名義人為通知對象，伊無從對主管機關所持法令見解自以登記名義人為通知對象變更為以實際繼承人為通知對象有所認識，本件逾期完工應屬系爭契約第9條第2項但書所約定因政府法令變更、限制或其他非伊能力所可抗拒之情事，不應計入遲延日數計罰；縱本件逾期完工非屬前揭約定不予計罰之情事，因伊無法預見主管機關法令見解變更，如仍貫徹契約約定顯失公平，依民法第227條之2第1項規定伊無須負遲延利息之責，或應依民法第252條規定酌減；又原告為能提前交屋均與伊另成立特約拋棄系爭契約所生請求權，不得向伊請求逾期遲延利息等語，資為抗辯，答辯聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造均不爭執（見本院卷一第204-205頁、第249-252頁）：㈠臺北市政府於89年6月26日公告劃○○○區○○路○○巷南側更

新地區之更新單元，被告於97年8月14日擬具系爭都更案報核，經臺北市政府公告及公開展覽書圖，復經召開公聽會與審議會決議後，臺北市政府以99年6月7日府都新字第09930614902號函公告准予都更核定實施（下稱系爭都更處分），並通知被告准予核定實施並副知土地所有權人等。

㈡被告規劃在上開土地興建系爭建案，柏安基、楊芷其及原告黃圓淑分別於99年9月5日、同年7月22日、同年8月28日與被告就系爭建案各別簽訂系爭契約及土地預定買賣契約書，嗣柏安基、楊芷其分將上開契約權利義務轉由原告何湘苓、呂岳勳承受。

㈢訴外人陳逢源於99年11月12日就系爭都更處分提起訴願，經內政部以100年6月23日台內訴字第1000108134號函附訴願審議委員會之訴願決定書撤銷系爭都更處分，被告因而需重新申請都更案核定並申請建造執照，上開訴願決定作成日起至被告於101年5月1日取得第2次建造執照時止，期間共計312日無法施工（下稱系爭312日）。

㈣系爭契約第9條約定：「㈠本社區之建築工程自99年9月1日起1100個日曆天以前完工，雙方同意以建築主管機關核發使用執照為本社區工程完工日期之認定依據及標準。㈡乙方（指被告，下同）如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾期1日，乙方應按甲方（指原告，下同）已繳付本約房地價款萬分之5單利計付延遲利息予甲方，但有下列情事之一者，致不能如期完工時，乙方不負遲延竣工之責，該期間不計入前開天數：．．．2.因政府法令變更、限制、天災、建材缺貨、人力短缺、地質特殊需變更工法、或其他非乙方能力所可抗拒之情事發生時，其影響期間。．．．」。

㈤系爭建案於103年6月19日由臺北市政府都市發展局核發103使字第151號使用執照，而自系爭契約約定之開工日99年9月1日起算，至完工日即103年6月19日被告取得使用執照之日止，共計1387日，期間因99年9月19日、101年6月12日、同年8月2日、102年7月12日、同年月13日、同年8月21日遭

遇颱風天災而停止上班日共計5.5 日，扣除系爭契約約定工期1100日及天災5.5 日後，本件逾期完工期間為281.5 日（尚未考量系爭312 日是否為不計入期間之天數）。

㈥本件於103 年6 月19日取得使用執照之前，原告已繳納之房地價款如附表「已繳付房地價款」欄所示（未加計於取得使用執照時，所應繳納之使用執照款）。

㈦原告何湘苓、呂岳勳、黃圓淑分別於104 年4 月6 日、同年1 月26日、同年3 月3 日與被告約定提前交屋，並簽訂提前交屋切結書。

四、原告主張系爭建案遲延完工281.5 日，被告應依系爭契約第9 條第2 項約定給付遲延利息，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠本件遲延完工非屬系爭契約第9 條第2 項但書所約定因政府法令變更、限制或其他非被告能力所可抗拒之情事，被告抗辯不應計付遲延利息，為無理由：

1.本件係因陳逢源（即陳君羊之繼承人）以被告知悉系爭都更案基地範圍內建物所有權人陳君羊已死亡，卻仍將陳君羊列入都市更新基地內建築物之所有權人為計算，未依規定排除計算，及因怠於踐行查證陳君羊繼承人及未通知陳君羊全體繼承人共22人等節提起訴願，經內政部訴願審議委員會將系爭都更處分撤銷等情，有內政部訴願決定書（下稱系爭決定書）在卷可參（見本院卷一第154-159 頁），是系爭建案係因系爭都更處分經訴願程序撤銷，故需重新核定都更計畫並申請建照致延遲完工，而於系爭都更案聲請都市更新至嗣後遭內政部訴願決定撤銷之期間內，都市更新條例、都市更新條例施行細則或土地法第73條之1 等相關法令並無變更或限制，是以原告主張本件無系爭契約第9 條第2 項但書所約定政府法令變更、限制之情形，應堪確定。

2.被告於進行系爭都更案之過程中，曾有訴外人陳明毅（即系爭都更案原土地所有權人之一）於98年4 月22日向臺北市都市更新處及被告提出異議書，內容略以：「．．．六、根據士林地政

事務所建物謄本記載公廳建築物所有權人中之陳廣墻、陳如松、陳君羊、陳阿英、陳寬等人已作古數十年，2 月13日之公聽會，其繼承人都沒有獲得通知參加，有欠缺召開公聽會之法定要件．．．」等語（見本院卷一第158 頁即系爭決定書第8 頁所載），已陳明陳君羊等5 人已歿而被告卻仍將之列入基地內所有權人之事實；臺北市都市更新處收受異議書後於98年5 月4 日以北市都新事字第09830458300 號函副本通知被告，載明：「．．．六、隨文副請實施者新潤建設股份有限公司就本案陳情意見查明後妥為處理，並於事業計畫書內列表回應」（見本院卷一第231 頁），是以原告主張被告於98年4 月22日陳明毅提出異議書，經臺北市都市更新處於同年5 月4 日函覆並同時以副本通知被告查明陳明毅上開陳情內容並於事業計畫書內列表回應時起，即已知悉陳君羊死亡之事實，堪以認定。

3.又被告既已知悉系爭都更案基地範圍內建物登記名義人早死亡，且經臺北市都市更新處於98年5 月4 日函知就上開陳情意見查明後妥為處理，即便斯時依法尚未能逕向戶政事務所調閱相關人等之戶籍資料，仍得以實施者之身分施以適當之調查，或至少可促請主管機關協助查明，然被告捨此不為，逕將通知送達已喪失權利能力之陳君羊並列入都市更新基地內建築物之所有權人為計算，其程序自有未合。縱考量都市更新案所涉及之土地及建物所有權人眾多，於所有權人死亡而未辦理繼承登記之情形下，都市更新案實施者善意未得知其權利歸屬，而以土地登記謄本名義人為憑，以進行都市更新程序，或可認該實施者有信賴利益之存在，但本件情況並非如此，被告至遲於系爭都更案審議會審議期間當已知悉陳君羊早死亡，卻仍逕向陳君羊為通知，並仍以其1 人列為計算基準，確有可議。

4.被告固以內政部於本件撤銷系爭都更處分之決定作成前，其歷年揭示之函釋見解均以登記名義人為通知對象即足置辯，並提出內政部94年12月9 日內授營都字第0940087746號函、96年1月10日台內營字第0960800188號函、100 年2 月8 日內授營更字第1000800634號函、100 年8 月9 日台內營字第1000152390

號函等函文為證（見本院卷一第169-175 頁、第182 頁）。然而，被告於系爭都更案審議期間既已知悉有建物原所有權人已死亡之事實，即應盡適當之查證及通知義務，以保障實際權利人知悉、表達及參與都市更新之權利，此亦經內政部100 年8 月9 日台內營字第1000152390號函示：「有關未辦繼承登記者，實施者應否查證並通知繼承人參與都市更新程序乙節，仍應照目前都市更新條例有關規定，不論其是否亡故，皆以登記名義人為徵詢及參與分配之對象．．．其未辦理繼承登記者，在實施者知悉繼承人情形下，宜擴大通知請其參與並限期辦理繼承登記以行使其同意權，俾積極主張其權利．．．」（見本院卷一第182 頁），足徵在都市更新案實施者善意未得知原所有權人死亡而有繼承之權利狀態變動之情形下，若仍以登記名義人為通知及計算分配之對象，應予信賴利益之保障，但在實施者知悉所有權人死亡及繼承人存在之情形，則宜擴大通知參與並促請限期辦理繼承登記等以求適法，並非不論實施者是否知悉登記名義人死亡之情形，均一概向已死亡之登記名義人通知即為已足，而令繼承人即實際權利人知悉、表達、參與都市更新程序、行使同意權之權益未受合理之保障。況依被告提出之內政部100 年2 月23日台內訴字第1000031449號函所附訴願決定書，該案與本件類似，均為都市更新實施者於辦理都市更新過程已知悉原土地所有權人死亡，繼承人未辦理繼承登記，於實施都市更新之過程，僅向該已死亡之原所有權人為通知，亦僅列該死亡之原所有權人為計算都市更新條例第22條第1 項之同意比例計算，該案經內政部訴願審議委員會認為原處分機關及都更實施者未思及依土地法第73條之1 、都市更新條例第12條、第22條等規定合法辦理都市更新，復以死亡者為都市更新基地內土地之所有權人，其違法至為顯然，但因該案都市更新之進程已達更新後之土地及建物所有權分配及點交，若撤銷原處分，將使已既成存在之該案更新後建築物予以除去，於公益有重大損害，故依訴願法第83條第1 項規定為情況決定，而作成「訴願駁回。原處分違法。」之決定（見本院卷一第176-18

0 頁），益見實務見解並非向以不論實施者是否知悉登記名義人死亡之情形，均一概向已死亡之登記名義人通知即為已足。從而，被告抗辯因主管機關所採認之法律見解變更，非其能力所可抗拒，本件應有系爭契約第9 條第2 項但書所約定因政府法令變更、限制或其他非被告能力所可抗拒之情事發生之適用云云，要無足採。

㈡被告抗辯原告為能提前交屋，均與其另成立特約拋棄系爭契約所生請求權，不得向其請求逾期遲延利息，為無理由：

被告固辯稱原告為提前交屋而與其另簽訂和峰提前交屋切結書，已拋棄就系爭契約所生請求權云云，並舉上開切結書為證（見本院卷一第162-164 頁）。惟該切結書約定內容為：「．．．現因本人（指原告，下同）有提前裝潢需要，特商請貴公司（指被告，下同）協助，提前將本戶房屋交予本人裝修使用，本人並切結保證如下：．．．二、本人已依買賣契約書內容於本戶房屋現場核對各項建材設備均確實無誤，且自立本書之日起即交由本人使用管理，爾後就本戶房屋之相關一切事務，概由本人自理，如有危險責任亦概由本人負擔，與貴公司無涉．．．四、本件交屋裝修係貴公司應本人要求下協助配合，本人絕不對貴公司提出任何不利主張或致使貴公司遭受任何困擾或損失；如有違反本件買賣相關約定或本切結書事項，本人同意於貴公司通知後7 日內返還本戶房地，如已裝潢者，本人同意無條件回復原狀，否則任由貴公司處理，若遺留物品未清理者，同意以廢棄物處理，相關所有回復原狀及處理費用皆由本人負擔，絕無異議。．．．」。依上開切結書約定內容，可見係原告為能盡早遷入居住而有裝潢之需求，因此雙方約定提前交屋，並就提前交屋所應處理之房屋現場各項建材設備之核對、危險責任移轉、以及約定於違反時原告須返還房地，若有裝潢時並應回復原狀等事宜所為約定，上開切結書並未約定原告同意拋棄系爭契約所生請求權，尚難遽認原告有拋棄本件遲延完工之損害賠償請求權，則被告抗辯原告已拋棄系爭契約所生請求權，不得向其請求逾期完工遲延利息云云，難認有據。

㈢被告抗辯內政部撤銷系爭都更處分所持法令見解，非屬兩造成立系爭契約當時所得預料，依民法第227條之2第1項規定，被告應免負遲延利息之責，為無理由：

按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院104年度台上字第2413號裁判要旨參照）。經查，被告係於99年7、8、9月間陸續與原告或其前手成立系爭契約，而被告於系爭契約成立前，即因陳明毅於98年4月22日提出異議書而經臺北市都市更新處於同年5月4日函覆並同時以副本通知被告查明陳明毅陳情內容並妥為處理時，即已知悉陳君羊死亡之事實，被告卻僅對已死亡之陳君羊為通知送達並列入都市更新基地內建築物之所有權人為計算，於系爭都更案審議期間未予查證並通知陳君羊之繼承人，迨99年6月7日第1次取得都市更新核定實施後，被告始於99年8月30日以存證信函通知陳君羊之22名繼承人不參與都市更新得領取建築改良物補償費事宜（見本院卷一第146頁被告製作之時序表），其後陳君羊之繼承人陳逢源即於99年9月17日委請律師對被告寄發律師函提出就系爭都更案未受通知及土地所有權人人數及面積同意門檻計算標準之質疑，有律師函在卷可憑（見本院卷一第232-233頁），故被告對於未踐行向建物實際所有權人通知之程序等情事，難諉為不知，系爭都更案之進行恐有因程序未完備及利害關係人提出訴願而發生變化之可能，應為被告於系爭契約成立時已可得預見，但被告卻仍陸續與消費者簽約，復未向消費者說明履約過程有此風險，顯有可歸責於被告之事由。再系爭契約第9條第2項關於遲延責

任之約定，係參考內政部定型化預售屋買賣契約書範本第11條有關開工及取得使用執照期限之約定（見本院卷一第243 頁反面），條文內容大致相同，所定義務係基於消費者業已繳納相當之對價，並督促建商積極依約完工，而有遲延利息之約定，被告依約本有按期完工之義務，並應隨工程現況而作適當之調整，而本件既係因被告未完備程序要件而遭撤銷系爭都更處分，並非因不可歸責於其之事由致發生非契約成立當時所得預料之情事巨變，且綜合考量都更固有促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益之目的，但同時亦應對都更案原土地建物實際權利人之程序參與權予以適當公平之保障，是本件尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，亦無依原有效果履行契約顯失公平之情事，難認有情事變更。從而，被告辯稱依民法第227 條之2 第1 項規定免負遲延利息之責，並不可採。

㈣被告抗辯本件遲延利息約定金額過高，請求依民法第252 條酌減，為有理由，爰酌減按已繳付房地價款萬分之2.5 單利計付：

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，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判，不得以其契約字面用語為遲滯利息，遽予一概駁回（最高法院43年台上字第576 號判例要旨參照）。次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。至違約金是否相當，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（最高法院79年台上字第1915號判例意旨參照）。

2.系爭契約第9條第2項約定被告如逾期取得使用執照，每逾期1日應按原告已繳房地價款萬分之5單利計付遲延利息，依上開說明，兩造於系爭契約所約定之遲延利息，應屬違約金之約定。又被告逾期完工281.5日，乃因可歸責於被告之處理都更程序瑕疵所致，原告並無可歸責之事由，已如前述；然審酌都市更新實務運作多年，確不乏繼承人未辦理繼承登記致難查證釐清權利歸屬之情形，都市更新條例並因應實務上該等都市更新事業推動困處，於今年即108年1月修正第39條規定（修正內容及理由詳見本院卷二第122頁），而其他都更案實施者或有因循往例便宜行事僅向已死亡之原土地建物所有權人逕為通知及計算同意比例之前例，而因個案狀況不同倖未遭主管機關撤銷都更處分，被告亦同此作為，致遭撤銷系爭都更處分而立即停工，停工當時被告正施作連續壁作業等工程，有系爭建案總進度表可考（見本院卷一第149頁），惟於系爭312日停工期間，被告亦可能產生相應損失，再參酌被告於第2次建照核准復工之後，盡力遵期完工領得使用執照（本件因系爭都更處分撤銷重新申請建照延誤312日，被告實際遲延日數為281.5日），誠已盡力彌補工程延誤對買受人即原告所造成之損失，另衡酌買受人於工程遲延完工期間所受損害，可能為已繳付價金可按法定利率計付之利息及若已向金融機構申貸則應繳納之貸款利息，或未能於預定時間受領房屋搬遷入住而生之不利益等，綜合上開一切情況，認被告抗辯違約金應予酌減為可採，爰將系爭契約第9條第2項所約定之違約金酌減為半，亦即按原告已繳付房地價款萬分之2.5單利計算為適當。

五、綜上，原告依系爭契約第9條第2項約定，請求被告給付如附表「應給付金額」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日（即106年11月7日，見本院卷一第100頁）起至清償日止，按年息5％計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告何湘苓勝訴部分，本院命被告給付之金額未逾新臺幣50萬元，爰依職權宣告假執行，並酌定相當之金額准被告預供擔保

後得免為假執行；其餘部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與調查證據之聲請，經核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　19　　日

民事第五庭　法　官　陳筠媛

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　　4　　月　　19　　日

書記官　施盈如

附表：（幣別：新臺幣）

原　告	已繳付房地價款	本件請求金額（已繳價款× 5/10000 × 281.5 日，元以下四捨五入）	應給付金額（已繳價款× 2.5/10000 × 281.5 日，元以下四捨五入）	原告供擔保金額
何湘苓	473萬元	473 萬元× 5/10000× 281.5＝66萬5748元	473 萬元× 2.5/10000× 281.5＝33萬2874元	無需供擔保
呂岳勳	841萬元	841 萬元× 5/10000× 281.5＝118萬3708元	841 萬元× 2.5/10000× 281.5＝59萬1854元	19萬8000元
黃圓淑	782萬元	782 萬元× 5/10000× 281.5＝110萬665元	782 萬元× 2.5/10000× 281.5＝55萬333 元	18萬4000元