

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度橋簡字第1107號

原告 孫漢名

訴訟代理人 楊惠芬

被告 維崗建設有限公司

法定代理人 杜志釗

訴訟代理人 郭清寶律師

鍾靚凌律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年3月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請，均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國105年4月11日，簽訂預定房地買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告向被告購買建案名稱：巴黎行旅D棟第12樓，地址為高雄市○○區○○○街000號12樓之3號房屋（下稱系爭房屋），並於系爭契約第11條第1項約定：「本建築工程於民國105年12月31日前開工，民國108年12月31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」。系爭契約增修條文第11條約定：「一、本建築工程第一期A、B、D棟於民國105年12月31日前開工，民國108年12月31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。二、賣方如逾前款限期為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」。本件系爭房屋依契約，應於108年12月31日前完工並取得使用執照，卻遲至109年3月17日，才第一次取得部分建物使用執照（下稱使用執照一）、109年7月21日才取得另外建物之使用執照。被告取得全部建物使用執照之日期為109年7月21日

（下稱使用執照二），已遲延202日。而截至108年12月31日，原告已繳納房地價款為新台幣（下同）137萬元，另於108年5月22日繳納547萬元之尾款，按系爭契約增修條文第11條規定，被告應給付原告261,370元之違約金，然被告僅給付違約金52,745元，故尚有208,625元之違約金需返還。爰依系爭契約增修條文第11條約定提起本訴訟，並聲明：被告應給付原告208,625元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋之使用執照一（含主建物、附屬建物、使用執照必要事項）於109年3月17日核發，而109年7月21日所核發之使用執照二系「小巨蛋」建物（下稱小巨蛋），原本規劃所有權並非登記予住戶，而係完成後捐贈予管理委員會。系爭房屋因於109年3月17日才取得使用執照，遲延77天部分，業已給付原告52,745元之違約金。至於小巨蛋並非契約增修條文第11條第一期A、B、D棟之主建物、附屬建物或使用執照必要設施，是小巨蛋雖於109年7月21日才取得使用執照，因非屬系爭契約增修條文第11條之主建物、附屬建物、使用執照設施之範圍，原告依該條請求給付違約金，至無理由。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）查兩造於105年4月1日簽立系爭契約，約定原告購買系爭房屋，又系爭房屋依系爭契約增修條文第11條規定，應於108年12月31日之前完成第一期A、B、D棟之主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但於109年3月17日，才第一次取得使用執照一、109年7月21日才取得小巨蛋之使用執照二。被告已依系爭契約增修條文第11條規定，依照使用執照一取得之109年3月17日為基準，支付遲延77天之違約金52,745元與原告等情，為兩造所不爭執，並有原告提出之預定買賣契約書、使用執照一、使用執照二為憑（本院卷第23-78頁、第83-105頁）為憑，復為被告不

01 爭執，堪認屬實。

02 (二)原告另主張，本件應依使用執照二之取得日期109年7月21日
03 為基準，計算遲延日數等語。惟查使用執照二，係小巨蛋之
04 使用執照，為兩造所不爭執。而系爭契約增修條文第11條係
05 約定：「一、本建築工程第一期A、B、D棟於民國105年1
06 2月31日前開工，民國108年12月31日之前完成主建物、附屬
07 建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。二、賣
08 方如逾前款限期為開工或未取得使用執照者，每逾一日，應
09 按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」（見
10 本院卷36-37頁），是原告得請求違約金者，限於被告未於1
11 08年12月31日前完成第一期A、B、D棟之「主建物」、
12 「附屬建物」、「使用執照所定之要必設施」，並取得使用
13 執照。而依系爭契約第三條房屋出售面積及認定標準所列：
14 主建物（含陽台）面積28.99坪、附屬建物（雨遮）0.71
15 坪、共有部分14.56坪，合計44.26坪（見本院卷第25頁）。
16 顯然系爭契約所稱之主建物應為原告專有部分（系爭房屋加
17 雨遮）；附屬建物則為雨遮。故原告於主張小巨蛋為主建物
18 或附屬建物乙節（本院卷158-159），顯與系爭契約所述不
19 符，難以採認。再依原告所舉之使照後交付圖（本院卷第65
20 頁），該圖示除了A、B、C、D、E五棟建築外，亦將小
21 巨蛋標示在內，而系爭系爭契約增修條文第11條則約定：
22 「一、本建築工程第一期A、B、D棟於民國105年12月31
23 日前開工，民國108年12月31日之前完成主建物、附屬建物
24 及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」，顯然系
25 爭契約確約定，應於108年12月31日前完工者，僅限系爭工
26 程A、B、D棟。對照小巨蛋使用執照（即系爭使用執照
27 二），標明用途為「管委會使用空間」（本院卷101頁），
28 系爭房屋於販售之初所標榜小巨蛋用途則為健身會館（見本
29 院見167頁銷售廣告），堪認小巨蛋係提供該社區住戶健身
30 休閒所用，對照系爭條約上開約定，一般人應能理解，僅須
31 於全部社區住戶大樓完工（即包含C、E棟）時，取得小巨

01 蛋使用執照即可，故小巨蛋非屬系爭使用執照一所定之必要
02 設施，亦堪認定。

03 (三)綜上，小巨蛋並非系爭契約增修條文第11條所定系爭工程
04 A、B、D棟之主建物、附屬建物、或使用執照所定必要設
05 施。故原告主張，應依小巨蛋使用執照之取得日期109年7月
06 21日為基準，計算遲延日數等語，尚與系爭契約增修條文第
07 11條第1項所定不符。原告據此，請求給付違約金，為無理
08 由，應予駁回。

09 四、綜上所述，原告依據系爭契約增修條文第11條第約定，請求
10 被告給付208,625 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
11 止，按年息5 %計算之利息，為無理由，應與其假執行之聲
12 請，併予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
14 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 111 年 4 月 8 日
17 橋頭簡易庭 法 官 林揚奇

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 111 年 4 月 8 日
23 書 記 官 陳麗如