

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第843號

原告 楊茹茵

兼 上一人

訴訟代理人 謝宗憲

被告 維崗建設有限公司

法定代理人 林志釗

訴訟代理人 郭清寶律師

鍾靚凌律師

上列當事人間給付違約金事件，經臺灣橋頭地方法院以111年度橋簡字第1177號裁定移轉前來，本院於民國111年10月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）2萬3,000元，及自民國（下同）110年12月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔10%，餘由原告負擔。

四、本判決得假執行。但被告如以2萬3,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。本件原告原起訴請求：(一)被告應給付原告23萬175元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償

01 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應將「巴黎行  
02 旅」預售屋建案之「橢圓形建築物」（下稱小巨蛋）共有部  
03 分建物持份0.1226坪之所有權移轉登記予原告，且不得再收  
04 取小巨蛋建物價金，其中聲明第二項部分，經原告於111年5  
05 月28日具狀撤回關於聲明第二項之訴，被告於收受上開書狀  
06 後，未於法定期間內提出異議，視為同意撤回，揆諸前述規  
07 定，原告撤回前揭聲明第二項之訴，依法應予准許。

08 二、原告主張：原告向被告購買建案名稱：巴黎行旅（下稱系爭  
09 建案）A2棟15樓門牌號碼高雄市○○區○○○街000號15樓  
10 之2房屋（下稱系爭房屋），並簽訂預定房地買賣契約書  
11 （下稱系爭契約）。依系爭契約第11條本文：「本建築工程  
12 於105年12月31日前開工，108年12月31日之前完成主建物、  
13 附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」  
14 系爭契約增修條文第11條第1項、第2項約定：「一、本建築  
15 工程第一期A、B、D棟於105年12月31日前開工，108年12  
16 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  
17 施，並取得使用執照。二、賣方如逾前款期限未開工或未取  
18 得使用執照者，每逾一日，應按以繳房地價款依萬分之五單  
19 利計算遲延利息予買方。」被告應於108年12月31日前，取  
20 得系爭房屋之主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施  
21 之使用執照，詎被告遲至109年3月17日，方取得部分建物之  
22 使用執照（（109）高市工建築使字第554號，下稱甲執  
23 照）、同年7月21日才取得小巨蛋之使用執照（（109）高市  
24 工建築使字第1426號，下稱乙執照），是被告取得全部建物  
25 使用執照之日期為109年7月21日，已遲延202日。而原告迄1  
26 08年12月31日已給付予被告之價金總額為147萬元，迄109年  
27 5月22日已給付予被告之價金總額為608萬元（含前揭147萬  
28 元），依系爭契約增修條文第11條第2項約定，被告應給付  
29 原告之違約金金額為28萬6,770元（計算式：已給付價金1,4  
30 70,000元 $\times$ 5/10000 $\times$ 142日＋已給付價金6,080,000元 $\times$ 5/1000  
31 0 $\times$ 60日＝104,370元＋182,400元＝286,770元），然被告僅

01 給付5萬6,595元予原告，尚有23萬175元未給付，爰依系爭  
02 契約增修條文第11條第2項約定提起本訴等語，並聲明：被  
03 告應給付原告23萬175元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
04 日止，按週年利率5%計算之利息。

05 三、被告則以：(一)依系爭契約增修條文第11條，本件建築工程之  
06 主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施須於108年12  
07 月31日前完成，並取得使用執照，若未完成或未於期限前取  
08 得使用執照，始需依約負給付違約金之責。因系爭建案A棟  
09 建物（含系爭房屋在內）之主建物、附屬建物及使用執照所  
10 定之必要設施遲延77天（約定108年12月31日應取得，遲至1  
11 09年3月17日取得，共77日）始取得甲執照，故伊已依系爭  
12 契約增修條文第11條第2項約定，給付原告違約金5萬6,595  
13 元（計算式：1,470,000元 $\times$ 5/10,000 $\times$ 77日=56,595元）。  
14 (二)、至於兩造有爭執之小巨蛋部分，於乙執照上記載之使用  
15 用途為「管委會使用空間」，本即不在原規劃移轉登記予住  
16 戶之範圍，亦非系爭契約增修條文第11條第1項所定之「主  
17 建物」、「附屬建物」及「使用執照所定之必要設施」，然  
18 因承購戶就前揭規畫與被告發生消費爭議，被告基於商譽考  
19 量，方同意直接將小巨蛋無償登記予各承購戶，此由被告將  
20 小巨蛋列入共有部分，並將之依應有部分比例登記予原告  
21 後，系爭房屋之面積已逾系爭契約約定之面積（詳如附  
22 表），即可徵之。(三)、再者，兩造均不爭執小巨蛋部分並非  
23 系爭契約增修條文第11條第1項所定之「主建物」、「附屬  
24 建物」。至於小巨蛋是否屬系爭契約增修條文第11條第1項  
25 所指之「使用執照所定之必要設施」部分，雖兩造未於系爭  
26 契約明訂「使用執照所定之必要設施」為何，然參酌建築法  
27 第70條第1項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承  
28 造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管  
29 建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主  
30 要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，  
31 發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改

01 後，再報請查驗。」；高雄市建築管理自治條例第52條亦規  
02 定：「建築法第70條所稱建築物主要設備，指下列設備：  
03 一、消防設備。二、避雷設備。三、污水處理設備。四、昇  
04 降設備。五、防空避難設備。六、附設之停車空間。七、通  
05 風設備。」可知，所謂「使用執照所定必要設施」是依建築  
06 法規在安全、民生、防災的基本要求下，必須擁有的法定基  
07 本公設如：停車空間、逃生梯、或上開建築法第70條之主要  
08 設備，而小巨蛋僅為「管委會使用空間」，並非建築法、前  
09 揭自治條例規定影響住戶之安全、民生或防災之必要設施，  
10 自非系爭契約增修條文第11條第1項約定之「使用執照所定  
11 之必要設施」。(四)、承上所述，小巨蛋並非系爭契約增修條  
12 文第11條第1項約定之主建物、附屬建物或使用執照所定之  
13 必要設施，被告雖於109年7月21日始取得小巨蛋之使用執照  
14 即乙執照，仍未違反系爭契約增修條文第11條第1項約定，  
15 原告依同條第2項約定，請求被告給付自108年12月31日起計  
16 至109年7月21日之違約金，應無理由等語，資為抗辯。並於  
17 聲明：原告之訴駁回。

18 四、兩造不爭執事項：

- 19 (一)、兩造於民國107 年5 月26日，簽訂系爭契約，約定由原告向  
20 被告購買系爭房屋及地下室編號47號車位1 個，價金為733  
21 萬元（原告108年12月31日已付價款為147萬元、原告於109  
22 年5月22日已付價款累計為608萬元）原告業已付清。
- 23 (二)、依系爭契約增修條文第11條（開工及取得使照期限）規定：  
24 「一、本件建築工程為第一期A、B、D棟於民國105年12月31  
25 日前開工，民國108年12月31日之前完成建物、附屬建物及  
26 使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。二、賣方如逾  
27 前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按以繳房  
28 地價款依萬分之五單利計算遲延利息予賣方。」
- 29 (三)、於109 年3 月17日，被告始取得使用A 棟建物之甲執照、10  
30 9 年7 月21日始取得小巨蛋部分之乙執照。
- 31 (四)、被告已依系爭契約第11條規定，依照A棟建物甲執照取得之1

09年3月17日為基準，支付遲延77天（自108年12月31日計至109年3月16日）之違約金5萬6,595元（計算式：1,470,000÷10,000×5×77=56,595）予原告。

五、本件之爭點為：(一)、小巨蛋部分是否屬系爭契約第11條第1項所指之「使用執照所定之必要設施」？(二)、原告依系爭契約第11條第2項規定，請求被告給付遲延利息23萬175元，有無理由？茲分別論述如下：

(一)、小巨蛋部分是否屬系爭契約第11條第1項所指之「使用執照所定之必要設施」？

1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人真意，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。而所謂「使用執照上之必要設施」，僅系爭應記載不得記載事項第12條第1項本文有此用語，於法律上並無明確定義，兩造對此亦有爭執，是於解釋何為「使用執照上之必要設施」時，自應探求當事人之真意。次按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行，消費者保護法第11條第2項、第22條亦分有明定。

2. 查被告自陳簽約前或簽約時，未曾告知原告所謂「使用執照所定之必要設施」不包含「小巨蛋」，系爭契約與系爭契約增修條文亦未明定何謂「使用執照上之必要設施」，「使用執照所定之必要設施」不包含「小巨蛋」係被告自行依建築法與高雄市自治條例所為之解釋等語（見本院卷第85-86頁），益徵系爭契約、系爭契約增修條文未就所謂「使用執照所定之必要設施」為明確定義，兩造亦無「使用執照所定之必要設施」不包含「小巨蛋」之約定。

- 01 3. 原告提出臉書廣告影片、被告系爭建案廣告單示意圖之小巨  
02 蛋燈光明亮、玻璃帷幕高端大氣（見110年度橋簡字第1177  
03 號卷（下稱橋院卷）第21頁、本院卷第28、29頁、第77頁、  
04 第81頁），內部並設有健身會館、水漾會館—瑜珈教室、水  
05 漾會館—室內SPA池等設施（見本院卷第28、29頁、第77  
06 頁），銷售中心之建築模型中，亦有小巨蛋之模型（見橋院  
07 卷第99頁），足認被告於銷售系爭建案之房屋時，係以「小  
08 巨蛋」所提供之相關設施為廣告內容，並以之增加消費者購  
09 買之意願。被告前揭銷售行為，致使購買系爭建案房屋之消  
10 費者認為「小巨蛋」亦為系爭建案之必要設施，依消費者保  
11 護法第22條規定，被告應依廣告內容確實履行，準此，將小  
12 巨蛋解釋為系爭契約約定之「使用執照上之必要設施」，始  
13 符合消費者保護法第22條所定企業經營者應確保廣告內容之  
14 真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告內容之法理。
- 15 4. 又查，系爭契約附件（十）買賣1～3樓面送照圖與使照後交  
16 付圖（見橋院卷第75-77頁）圖內一層平面圖除了A、B、  
17 D、E、F共五棟建築物外，亦有小巨蛋之建物圖示，可知  
18 系爭契約內送照圖與使照後交付圖，就應如該圖所示。然查  
19 被告聲請系爭建案建築執照時，僅核發一張建造執照（103  
20 年6月6日（103）高市工建築字第1486號）（見橋院卷第81  
21 頁），嗣於申請使用執照時始拆分為兩張建築執照（即甲、  
22 乙執照），此有甲、乙執照可證（見橋院卷第107頁、第125  
23 頁）。小巨蛋建物屬乙執照建築要項地上001層、002層，申  
24 請面積各為221.54平方公尺、110.42平方公尺，其用途為管  
25 委會使用空間，有乙執照在卷可稽（見橋院卷第125頁），  
26 而依公寓大廈管理條例規定，巴黎行旅社區需要成立管理委  
27 員會，所謂管理委員會之使用空間，應指公寓大廈管理委員  
28 會基於管理維護需要所設置之相關空間。公寓大廈管理條例  
29 第56條第1項、第3項本文、第4項亦規定：「公寓大廈之起  
30 造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定  
31 專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約，於設

計變更時亦同。」、「公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記。」、「第一項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說」，此即公寓大廈必須擁有的法定基本設施，且為使用執照上特意登載建築要項用途。依照文意解釋，所謂使用執照所定之必要設施，依對消費者有利之解釋，只要賣方承諾且登載於使用執照上之項目，且依照公寓大廈管理條例規定，管委會之管理維護使用空間，既影響集合住宅之管理，進而影響眾多住戶之居住安全、民生及防災之必要，即屬必要之設施。是依公寓大廈管理條例第56條及建築法第70條規定，建築執照共用部分之圖說應設置管理維護使用空間圖說，而使用執照核發需與建築執照主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖相符，以此觀之，管理維護使用空間是使用執照上必要設施之一。又小巨蛋部分係屬管理維護使用空間，已如前述，關此部分系爭應記載及不得記載事項第5條第1項規定：本房屋共有部分項目包含管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。上列項目都屬於共有部分法規必須記載包含項目，即為必要設施。今被告於廣告中將小巨蛋規劃為公共設施會館，其用途為健身房、交誼廳、管理維護使用空間，益見小巨蛋部分應屬共有之必要設施。

5. 至被告另抗辯：原告購得系爭房屋之所有權狀面積，業已超過系爭契約所載買賣標的物之面積，足見，小巨蛋部分於系爭買契約成立時，本未規劃入共有部分登記予住戶云云，惟查：

①按系爭契約第六條約定：房屋面積誤差及其價差找補「二、面積如有誤差，則不足部分賣方均應找補，其超過部分，買方只找補百分之二為限（即至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分之個別價款除以個別面積所計算之單價（不計車位之價款及其面積），無息於交屋時一次結清。」有系爭契約在卷

01 可稽（見橋院卷第28-29頁），準此，本件買賣標的物被告  
02 依約應交付之建物（含主建物、附屬建物、共用部分），如  
03 有被告實際交付之建物面積大於約定之建物面積時，應以找  
04 補方式處理，並非交付建物實際面積大於約定面積，超過約  
05 定面積部分被告即無需依約交付。

06 ②查系爭契約所載原告共有部分面積為14.44坪，建物所有權  
07 狀共用部分（不含小巨蛋）為15.27坪，誤差坪數為+0.83  
08 坪，誤差值為5.43%，已逾系爭契約2%上限，惟依包含小  
09 巨蛋之建物所有權狀所載：共有部分為15.39坪（增加0.95  
10 坪），此原告提出之所有權狀在卷可稽（見本院卷第63  
11 頁），加計小巨蛋部分誤差坪數為+0.83，誤差6.17%，雖  
12 已逾2%上限，然依前述系爭契約第6條（房屋面積誤差及其  
13 價款找補）之約定，被告僅能請求找補0.29坪之價款，不因  
14 此免除交付屬共用部分之小巨蛋之義務。此由系爭契約附件  
15 十送照圖及使照後交付圖均有小巨蛋圖示，足見應如圖交  
16 付，且小巨蛋部分屬建築要項地上001層、002層，申請面積  
17 各為221.54平方公尺、110.42平方公尺，其用途為管委會使  
18 用空間，此為兩造不爭執，並有使用執照可證（見橋院卷第  
19 125頁），益見，小巨蛋確為共有之必要設施，是被告僅以  
20 原告之建物所有權狀面積，已超過系爭契約買賣標的物之面  
21 積為由，抗辯小巨蛋本來於買賣之時，並未規劃算入共有部  
22 分登記予住戶云云，核與前揭系爭契約第6條規定之解釋與  
23 前述證據資料不符，並無可採。

24 6. 衡酌上情，堪認小巨蛋部分屬系爭契約第11條本文、系爭契  
25 約增修條文第11條第1項所約定之「使用執照上之必要設  
26 施」，被告自應於108年12月31日之前完成興建及取得使用  
27 執照。

28 (二)、原告依系爭契約第11條第2項規定，請求被告給付遲延利息2  
29 3萬175元，有無理由？

30 1. 按系爭契約增修條文第11條第2項前段約定：「賣方如逾前  
31 款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，應按以繳房

01 地價款依萬分之五單利計算『遲延利息』予買方。」，該約  
02 定所使用之文字雖為「遲延利息」，然解釋意思表示，應探  
03 求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，業如前述。所謂  
04 「違約金」，係以確保契約之履行為目的，當事人約定債務  
05 人不履行債務時，應支付之金錢。前揭約定係被告違反同條  
06 第1項完工、取得使用執照之期限時，應支付原告之金錢，  
07 核與前揭「違約金」之定義相符。又審酌本件兩造之書狀均  
08 就上開遲延利息之計算稱之為違約金之計算，有兩造書狀在  
09 卷可稽（見本院卷第25之1-27頁、第111-113頁），堪信為  
10 真。益見，將前揭約定之「遲延利息」解釋為「違約金」之  
11 約定，符合系爭契約兩造當事人之真意。

12 2. 又關於本件原告得請求之違約金數額，依系爭契約第11條之  
13 約定，依照小巨蛋部分取得乙執照之時點為109年7月21日，  
14 則自109年1月1日計至109年7月21日共計202日，扣除被告已  
15 付違約金之77日尚有125日，又原告108年12月31日已付價款  
16 為147萬元、原告於109年5月22日已付價款累計為608萬元，  
17 業據原告提出系爭契約、發票為據（見橋院卷第46頁、第13  
18 1頁），以此計算原告依約得請求之違約金為23萬175元（計  
19 算式：已給付價金1,470,000元 $\times$ 5/10,000 $\times$ 65日＋已給付價  
20 金6,080,000元 $\times$ 5/10,000 $\times$ 60日＝47,775元＋182,400元＝2  
21 3,0175元）。

22 3. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
23 252條設有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、  
24 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若  
25 所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核  
26 減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高  
27 法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。查原告自陳：  
28 系爭房屋總面積依原告所述為44.54坪，被告將「小巨蛋」  
29 之應有部分登記為原告所有後，面積增加0.12坪（見本院卷  
30 第113頁，詳見附表），以此觀之，「小巨蛋」部分之應有  
31 部分面積僅占系爭房屋總面積比例約為0.26%（計算式：0.

12坪／44.54坪＝0.26％），被告雖遲至109年7月21日始取得乙執照，然經審酌前揭情事後，認原告依系爭契約增修條文第11條第2項前段約定，請求被告給付全部之違約金，金額顯然過高，殊非公允，爰將原告請求之違約金酌減為2萬3,000元，應較為適當。

(三)、未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；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2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件係原告對被告之違約金債權，自屬無確定期限之債權，被告自收受催告時即起訴狀繕本之送達時起，負遲延責任。而被告係於110年12月3日收受起訴狀繕本，有送達證書可憑（見橋院卷第167頁），是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即110年12月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭契約增修條文第11條第2項，請求被告給付2萬3,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月4日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分請求，為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。本院並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。

八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，併予敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 11 月 17 日

高雄簡易庭 法 官 林綉君

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 11 月 17 日  
書 記 官 羅崔萍

附表：

| 編號 | 類別     | 系爭契約約定面積（坪） | 所有權狀面積（不含小巨蛋，坪） | 所有權狀面積（含小巨蛋，坪） |
|----|--------|-------------|-----------------|----------------|
| 1  | 主建物、陽台 | 29          | 28.5            | 28.5           |
| 2  | 雨遮     | 0.83        | 0.65            | 0.65           |
| 3  | 共有部分   | 14.44       | 15.27           | 15.39          |
| 合計 |        | 44.27       | 44.42           | 44.54          |