

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2895號

原告 陳淵智
訴訟代理人 鄭育紳律師
被告 日景建設開發股份有限公司

0000000000000000
兼法定代理人 黃繼宏
共同
訴訟代理人 林永瀚律師
複代理人 蕭佳琦律師
王昱翔律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國113年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告日景建設開發股份有限公司應給付原告新臺幣陸拾陸萬肆仟捌佰伍拾肆元，及自民國112年11月21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百分之九十三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾貳萬貳仟元為被告日景建設開發股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告日景建設開發股份有限公司如以新臺幣陸拾陸萬肆仟捌佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實

有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年度臺上字第471號民事判決意旨參照）。

二、查，原告起訴時，依買賣房屋預定契約書第15條第2項、公司法第23條第2項規定為請求權基礎，聲明請求：「被告日景建設開發股份有限公司（下稱日景建設公司）應給付原告新臺幣（下同）881,231元，其中667,617元部分為被告黃繼宏、日景建設公司（以下合稱被告）應連帶給付原告，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」等語，有原告之民事起訴狀可佐（見本院卷第9頁），嗣於本院審理時變更聲明為：「(一)被告應連帶給付原告667,617元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告日景建設公司應給付原告213,614元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」等語，有本院112年12月19日言詞辯論筆錄可佐（見本院卷第155頁）；復再變更聲明為：「(一)被告日景建設公司應給付原告214,484元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應連帶給付原告505,548元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」，並追加民法第184條第2項規定為請求權基礎等語，有原告113年1月8日民事變更聲明暨準備一狀在卷可稽（見本院卷第165頁），就聲明第1項請求日景建設公司給付部分核係擴張應受判決事項之聲明，就聲明第2項請求被告連帶給付部分，則係減縮應受判決事項之聲明，而就追加請求權基礎部分，係本於兩造間就交付房屋遲延爭議之同一基礎事實，其主要爭點有其共同性，請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍

內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，避免重複審理，亦無礙於被告防禦及訴訟終結，核與前開規定相符，自應准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)緣原告於民國105年12月30日向被告日景建設公司購買「日景頂曦」D棟11樓房屋（下稱D11房屋）及B1F-29汽車停車位，並簽訂「日景頂曦」房屋預定買賣契約書及汽車停車位預定買賣契約書，其中就房屋及停車位部分，約定房屋買賣總價為480萬元（含汽車停車位價款）；原告復於106年1月5日再向被告日景建設公司購買「日景頂曦」E棟11樓房屋（下稱E11房屋）及B1F-30汽車停車位，亦簽訂「日景頂曦」房屋預定買賣契約書及汽車停車位預定買賣契約書，其中就房屋及停車位部分，約定房屋買賣總價為448萬元（含汽車停車位價款），上開兩契約僅房屋戶別、車位、簽訂日及總價不同外，其餘內容均相同（下稱系爭契約）。依兩造間之系爭契約第15條約定，被告日景建設公司應於105年12月31日前開工、於108年3月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設備，並取得使用執照；被告日景建設公司如逾前述期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日，被告日景建設公司應按本約原告已繳房屋依萬分之5單利計算遲延利息予原告。而被告日景建設公司就「日景頂曦」建案（含D11房屋、E11房屋，下稱系爭建案）遲至110年12月8日辦理交屋。然原告於預定完工日即108年3月31日前，合計給付被告日景建設公司174萬元，復於108年8月20日再給付被告日景建設公司合計116,000元（各次給付金額日期詳如附表一所示），應以此為被告給付遲延利息所憑計算之本金，而系爭建案之房屋使用執照核准日期為110年3月30日，然預定完工日為108年3月31日，被告就174萬部分應自108年3月31日負給付遲延之責，就116,000元部分應自108年8月20日起負遲延之責，並均計算至110年3月30日取得房屋使用執

照日為止，即174萬元部分遲延日數為730日、116,000元部分遲延日數為588日，是本件遲延利息依上開原告已給付之價金為本金計算合計為669,204元（詳如附表二所示，計算式： $\langle 174\text{萬元} \times 730\text{日} \times 0.00005 \rangle + \langle 116,000\text{元} \times 588\text{日} \times 0.00005 \rangle = 635,100\text{元} + 34,104\text{元} = 669,204\text{元}$ ）。是被告日景建設公司因逾期未取得使用執照者，扣除與被告黃繼宏連帶給付454,720元部分（詳見下段(二)所述，計算式： $669,204\text{元} - 454,720\text{元} = 214,484\text{元}$ ），被告日景建設公司應依約向原告給付遲延利息214,484元。

(二)另系爭建案之使用執照核准日遲延之原因，除營建商倒閉，影響工程約13個月之因素外，被告黃繼宏身為被告日景建設公司之負責人，將被告日景建設公司6,000多萬元之支票借給訴外人游志誠周轉，並以被告日景建設公司之票據為保證，讓游志誠取得資金，且因於108年11月26日支票跳票，致被告日景建設公司因信用不良而資金周轉不良，進而使P系爭建案之工程停擺延宕，顯見被告黃繼宏之個人違法保證行為與被告日景建設公司給付遲延間具高度聯動因果關係，且致原告受遲延之損害。又依臺灣臺北地方法院109年度北簡字第13952號簡易民事判決附表一編號1所記載，前揭支票最早之退票日為108年11月26日，可知被告黃繼宏之行為，應自108年11月26日起造成本件之遲延利息損害，是被告黃繼宏應自退票日即108年11月26日起至110年3月30日（即系爭建案房屋使用執照核准日）止期間合計490日，與被告日景建設公司同負連帶賠償責任，此段期間之遲延利合計為454,720元（詳如附表三所示，計算式： $\langle 174\text{萬元} \times 490\text{日} \times 0.00005 \rangle + \langle 116,000\text{元} \times 490\text{日} \times 0.00005 \rangle = 426,300\text{元} + 28,420\text{元} = 454,720\text{元}$ ）。另系爭建案名義上起造人固為合眾建築經理股份有限公司，然實質起造人為被告日景公司，而被告黃繼宏明知系爭房屋公共設施圍牆不合於核定工程圖樣及說明書，仍決意施工，致系爭房屋之使用執照一直被新北市政府承辦人退請補正，並遲至110年3月30日始取得，益徵被

01 告黃繼宏應與被告日景建設公司連帶賠償原告454,720元。

02 (三)又被告黃繼宏因時任管委會副主委之原告前於公開場合要求
03 被告日景建設公司改善許多公共設施瑕疵，致被告黃繼宏對
04 原告懷恨在心，並曾出言恐嚇要打斷原告手腳之情，後被告
05 黃繼宏因報復之動機，其於111年1月26日利用被告日景建設
06 公司負責人名義，對於本不須給付被告日景建設公司找補價
07 額之原告，以找補為由施用詐術，故意詐取原告50,828元，
08 侵害原告之財產權。而被告黃繼宏既為被告日景建設公司之
09 受僱人，被告日景建設公司自應依民法第188條第1項本文規
10 定與被告黃繼宏就上開不法詐欺之金額與被告黃繼宏負連帶
11 責任，故被告日景建設公司與被告黃繼宏應連帶給付原告5
12 0,828元。

13 (四)依系爭契約第15條第2項後段約定：「若逾期3個月仍未開工
14 或取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規
15 定處理。」、第27條第1項、第2項文字觀之：「一、乙方違
16 反第13條第3項、第15條及第24條之規定者甲方得解除契
17 約。二、甲方依第1款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之
18 契約價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時
19 賠償契約總價款百分之15之違約金。但該賠償款金額超過已
20 繳價款者，則以已繳價款為限。」，系爭契約並無限制遲延
21 利息僅得請求3個月為限，且甚至明訂即使解約，亦須退還
22 遲延利息，且倘若解釋上系爭契約僅得請求3個月遲延利
23 息，根本無法敦促被告日景建設公司如期取得使用執照，將
24 有違消費者保護法第11條第1項之平等互惠原則，以及同條
25 第2項：契約解釋疑義時，應為有利於消費者解釋之原則。
26 是原告所請求之遲延利息應得請求超過3個月以上無疑。退
27 步言之，倘原告僅能請求3個月遲延利息，該部分應認顯失
28 公平，而適用民法第247之1條第1款規定免除或減輕被告日
29 景建設公司之責任或同條第4款對於原告有重大不利益，該
30 部分約定無效。

31 (五)原告以公司法第23條第2項作為請求權基礎，係主張被告黃

01 繼宏有個人故意違法行為導致被告受損害，而前揭規定明文
02 之損害並未限定僅絕對權受損可請求賠償，債權受損亦可請
03 求，又公司法第23條第2項要件與民法第184條第2項相同，
04 亦可見公司法第23條第2項得做為純粹經濟上損失之請求權
05 基礎。倘鈞院認為公司法第23條第2項不得作為純粹經濟上
06 損失之請求權基礎，原告主張被告黃繼宏亦構成民法第184
07 條第2項，並以其作為請求權基礎。又被告黃繼宏之個人違
08 法行為與被告日景建設公司給付遲延有高度聯動因果關係，
09 且係因被告黃繼宏之不法行為，原告始受遲延利息之損害，
10 因此主張損害以系爭契約第15條第2項遲延利息計算方式作
11 為損害計算基準，應無不妥。故原告主張被告黃繼宏所造成
12 被告日景公司給付遲延之損害為454,720元，洵屬可採。

13 (六)爰依系爭契約第15條第2項、公司法第23條第2項、民法第18
14 4條第2項規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告日景建設公
15 司應給付原告214,484元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
16 償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告黃繼宏、日景
17 建設公司應連帶給付原告505,548元，及自起訴狀繕本送達
18 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)願供擔
19 保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

21 (一)系爭建案遲至110年3月30日方經主管機關核准，是系爭建案
22 取得使用執照時間距離系爭契約第15條第2項約定期限即108
23 年3月31日已長達24月餘，顯已逾期3個月仍未開工或取得使
24 用執照，依前揭同項後段約定，即視同乙方即日景建設公司
25 違約，又依系爭契約第27條第1、2項規定，被告日景建設公
26 司既有違反系爭契約第15條約定之情，則原告應依系爭契約
27 第27條第1項解除系爭買賣契約，以及依同條第2項約定處
28 理，而無系爭契約第15條第2項前段之適用。準此，本件系
29 爭建案既已逾期3個月以上時間始取得使用執照，自應適用
30 系爭契約第15條第2項後段即視同被告日景建設公司違約，
31 並依系爭契約第27條第1項、第2項關於違約處罰之約定處

01 理，本件並無系爭契約第15條第2項前段約定之適用，原告
02 無從逕依系爭契約第15條第2項前段約定請求被告日景公司
03 給付遲延利息。

04 (二)縱原告得依系爭契約第15條第2項約定請求被告日景公司給
05 付遲延利息（假設語氣，被告否認之），惟觀諸系爭契約第
06 15條第2項約定，應以3個月為區分，未逾3個月部分，應依
07 系爭契約第15條第2項前段之約定；逾期3個月未取得使用執
08 照部分，則應依第15條第2項後段之約定，即依第27條關於
09 違約處罰之約定處理。本件就已逾期3個月始取得使用執照
10 部分，應依第27條關於違約處罰之約定處理，又觀諸系爭契
11 約第27條第1、2項均係約定原告解除契約之相關約定，足認
12 原告依據系爭買賣契約第15條第2項後段，第27條第1、2項
13 約定請求被告日景建設公司賠償時，應以解除契約為其前
14 提，然本件原告既未解除系爭契約，則原告就逾期3個月以
15 上之期限部分依系爭契約第15條第2項規定請求被告給付遲
16 延利息，顯無理由。再依系爭契約第15條第2項前段之約
17 定，如前所述，係指逾期未取得使用執照，而未逾3個月部
18 分，又系爭契約第15條第2項前段並未適用系爭契約第27條
19 約定之要件，即不以解除契約為前提，是本件原告既未解除
20 契約，則原告僅得請求未逾3個月，即3個月90日之遲延利
21 息，原告主張依系爭契約第15條第2項約定請求逾期3個月以
22 上，高達730日、588日之遲延利息，洵屬無據。

23 (三)原告雖主張：原告得請求超過3個月以上之遲延利息，始得
24 敦促被告公司如期取得使用執照等語。然系爭契約第15條第
25 2項約定，明定逾期3個月仍未取得使用執照之狀況，兩造依
26 違約之處罰規定處理，此時雙方權利義務關係自應按系爭契
27 約第15條第2項後段約定進行，蓋系爭買賣契約第15條第2項
28 明白區分前段、後段為不同狀況為未逾3個月以及逾期3個
29 月，二者所生之效果亦有所差異，因此，系爭建案既已逾期
30 3個月以上始取得使照，即不得適用系爭契約第15條第2項前
31 段約定，而應適用系爭契約第15條第2項後段約定，即應依

01 系爭契約第27條第1項、第2項關於違約處罰之約定處理，自
02 堪明確。本件原告既未依前揭約定行使權利，則原告依系爭
03 契約第15條第2項規定請求被告給付遲延違約金，顯無理
04 由。另原告購入系爭房屋係投資使用，原告從未居住其內，
05 故原告非單純之最終消費使用者，實與消費者保護法第2條
06 規定所稱之消費者有間，亦非該條規定之消費行為，自無消
07 費者保護法之適用。縱認有本件有消費者保護法之適用（假
08 設語氣，被告否認之），然依系爭買賣契約第15條第1項後
09 段、第27條第1、2、3項約定，若有逾期3個月未完工，即逾
10 期3個月使用執照未即核准，此時雙方同意原告應以解除契
11 約方式處理，原告解除契約時，被告日景建設公司除應退還
12 所收價款及遲延利息外，並應賠償原告契約總價款百分之15
13 之違約金，亦即若有逾期3個月以上未完工之情況，原告依
14 系爭契約第27條約定以解除契約方式處理，被告公司除應退
15 還已繳價金外，尚須支付原告遲延利息以及契約總價款百分
16 之15之違約金，本件原告與被告日景建設公司購買系爭房
17 屋，土地與房屋總價分別為1,500萬元、1,400萬元，則百分
18 之15之違約金即高達225萬、210萬元（計算式：1,500萬元×
19 15%=225萬元；1,400萬元×15%=210萬元），更須再加計被告
20 公司仍應支付原告遲延期間已繳價款一定比例計算之遲延利
21 息，況系爭建案總戶數為55戶，若每戶均循此途徑解除契約
22 並向被告公司請求違約之損害賠償，將使被告公司蒙受鉅額
23 賠償之壓力，因此若未如期取得使用執照，被告公司依系爭
24 契約約定將承受極大之違約責任，則系爭契約之設計應已對
25 被告公司產生一定之約制效果，且對原告為一定程度之保
26 障，自得敦促被告公司按時履行系爭契約，系爭買賣契約約
27 定自與消費者保護法第11條第1項平等互惠原則無違。又系
28 爭契約約定之條款並無任何疑義，當與消費者保護法第11條
29 第2項規定無涉。基此，系爭買賣契約既已明文約定被告日
30 景建設公司逾期取得使用執照時兩造應循之處理方式，且對
31 被告公司已有一定規制力並賦予原告一定程度之保障，是原

告前揭主張，洵屬無據。

(四)退步言之，縱原告得依系爭契約第15條第2項前段約定向被告日景建設公司請求遲延利息（假設語氣，被告否認之），惟系爭建案興建期間尚有175日之天數屬不可歸責於被告日景建設公司之事由致影響系爭建案營造工程，依系爭買賣契約第15條第1項第1、2款約定175日應自原告得請求之日數中加以扣除，以下就不可抗力或不可歸責於被告日景公司之事由分別論述之：

1.系爭建案工程期間（即105年3月10日至110年3月30日核准使照期間）被告日景建設公司就系爭建案之營造工程，係交由大將作營造股份有限公司（下稱大將作公司）承攬，大將作公司復將系爭建案交由次承攬人即鑫澤營造股份有限公司（下稱鑫澤公司，負責人為游志誠）承包營建工程。然於108年9月起鑫澤公司即因資金周轉發生困難，工資給付遲延至工班陸續減少影響施工進度，嗣後更發生鑫澤公司負責人游志誠自108年11月18日起所開立之支票全數跳票、鑫澤公司鐵門深鎖、游志誠捲款潛逃不知去向等情事，致系爭建案興建工程於108年11月起全數停擺，後係由第三人泓鼎開發股份有限公司（下稱泓鼎公司）於109年4月起接續未完成之營造工程，始將系爭建案興建完竣，影響期間自跳票日108年11月18日起算，至泓鼎公司於109年4月1日接續系爭建案營造工程，約4個半月共135日。本件被告日景建設公司與鑫澤公司間並無任何契約關係，鑫澤公司非被告日景建設公司所得監督或指揮之人，對於系爭建案之營造工程，被告日景建設公司無從對鑫澤公司加以監督、指揮，且鑫澤公司之財務狀況亦非被告日景建設公司所得掌控，其負責人捲款潛逃、惡性倒閉致影響工程施作並非被告公司所得掌控更無從預知，是以，因前揭情事而工程延宕之135日，乃屬不可歸責於被告日景公司之事由所致，被告日景建設公司依系爭契約第15條第1項第2款約定，就此期間不負遲延責任。

2.系爭建案工程期間因遇有強度颱風「梅姬」致新北市於105

01 年9月27、28日停班停課；遇有強度颱風「尼莎」致新北市
02 於106年7月30日停班停課；遇有強度颱風「利奇馬」致新北
03 市於108年8月9日停班停課；遇有中度颱風「米塔」致新北
04 市於108年9月30日停班停課，延宕工期共計5日，當非被告
05 日景建設公司所得預料之情事，自無法提前將該情況於兩造
06 簽立系爭買賣契約時均通盤考量，核屬不可歸責於被告日景
07 建設公司之事由所導致，被告日景建設公司依系爭契約第15
08 條第1項第1款約定，不負遲延責任。

09 3.系爭建案施工期間之春節為：106年1月27日起至2月1日、10
10 7年2月15日起至同月20日、108年2月2日起至同月10日、109
11 年1月23日起至同月29日、110年2月10日至同月16日，共計
12 35日，按勞動基準法第37條第1項規定：「內政部所定應放
13 假之紀念日、節日、勞動節及其他中央主管機關指定應放假
14 日，均應休假」，故前揭春節期間乃依法規明令應放假而無
15 法施工之日數，應自工期中予以扣除。是因春節而無法施工
16 之日，核屬不可歸責於被告日景公司之事由所導致，被告日
17 景公司依系爭買賣契約第15條第1項第2款約定，不負遲延責
18 任。

19 4.綜上，系爭建案施工期間中合計有175日（計算式：135日+5
20 日+35日=175日），應屬不可歸責於被告日景建設公司而生
21 之事由，其影響期間自依前揭約定自遲延之日數中加以扣
22 除。

23 5.退萬步言，縱被告日景建設公司須給付原告若干數額之遲延
24 利息損害（假設語氣），惟衡諸系爭買賣契約第15條第2項
25 約定之遲延利息，其性質應為損害賠償總額預定性質之違約
26 金，惟原告購買系爭房屋之原因係供投資之用，並非基於原
27 告本身自住需求而購買，則其顯未因有所遲延取得使用執
28 照，而受有何積極損害或消極損害，且遑論本件原告於110
29 年12月交屋後，長達兩年之久之時間方提起本件訴訟。況原
30 告自110年12月8日交屋至今不過2年半之時間，即已就系爭
31 房屋獲有高達698萬元至999萬元間之轉手價差之利益。足認

01 原告除未因遲延取得使用執照而受有何積極損害或消極損害
02 外，持有期間內更受有極大之價差利益，且原告亦持續出租
03 上揭2房屋獲取租金利益，是原告既未因遲延而受有任何損
04 害，遲延利息以日息萬分之5計算顯有過苛，得依民法第252
05 規定由法院予以酌減。

06 (五)被告日景建設公司未曾擔任任何第三人之保證人，亦未曾替
07 訴外人游志誠或鑫澤公司，對其等之債權人有過願意擔負保
08 證責任之行為，且細究原告所提事證，均無任何「被告日景
09 建設公司曾替他人擔任保證人」之實，遑論原告任意指摘被
10 告黃繼宏讓被告日景建設公司當保證人，或被告黃繼宏個人
11 違法保證行為導致被告日景建設公司信用不良，系爭建案工
12 程停擺致未能取得使用執照之狀況，被告黃繼宏自無須依公
13 司法第23條第2項或民法第184條第2項規定，與被告日景建
14 設公司對原告負連帶賠償。另建築法第39條規範主體為建築
15 之「起造人」，被告黃繼宏個人並非系爭建案之起造人，當
16 無該法規之適用，且觀諸原告卷附事證均無從任何被告日景
17 建設公司或被告黃繼宏未按圖施工之相關佐證，是原告主張
18 被告黃繼宏負建築法第39條規定責任，尚無可採。

19 (六)被告黃繼宏並無任何違反法令致他人受有損害之實，已如前
20 述，被告日景建設公司自亦無任何須對原告擔負侵權行為損
21 害賠償責任之情，原告依公司法第23條第2項規定請求被告
22 黃繼宏與被告日景建設公司同負連帶責任，顯無理由。另本
23 件原告係針對因遲延交屋而生之遲延利息損害，請求被告黃
24 繼宏對此部分依公司法第23條第2項特殊侵權行為責任規定
25 同負連帶責任，惟原告對被告日景建設公司之遲延利息請求
26 實為債務不履行責任，則既已有債務不履行相關規範適用，
27 當無侵權行為責任之適用餘地，自無公司法第23條第2項特
28 別侵權行為責任之適用，且被告黃繼宏於108年12月5日始成
29 為被告日景建設公司之法定代理人，自與被告日景建設公司
30 在此之前之遲延情事無涉，是原告主張請求被告黃繼宏應與
31 被告日景建設公司共負連帶責任，毫無理由。又本件原告並

01 未舉證證明被告黃繼宏有何違反保護他人法律之事實，亦未
02 說明原告究竟受有何種損害、所受直接損害之數額，顯見原
03 告根本未受有任何損害，又就被告黃繼宏有為何種行為違反
04 保護他人之法律、該行為又係如何直接導致原告受有何種之
05 損害、其等間有何相當因果關係，均未見原告舉證證明之，
06 遑論本件被告黃繼宏係於108年12月5日始接手被告日景建設
07 公司而與本件遲延情事無涉，業如前述，是原告主張被告黃
08 繼宏與被告日景建設公司連帶給付454,720元遲延利息之損
09 害賠償，實屬無據，應予駁回。

10 (七)原告主張其所受有不法詐欺之找補金損害50,828元部分，實
11 係獨立於其人身或所有權之外而遭受之財產上不利益，並非
12 因身體健康權或物權等法律體系所明認之權利被侵害，亦即
13 該部分損害乃與人之死傷或所有權之受損無關，屬於非因法
14 律上所保護之權益被侵害而發生之經濟損失，非屬184條第1
15 項前段所保護之「權利」。是原告依民法第184條第1項前段
16 規定請求被告黃繼宏給付50,828元之損害賠償，實無理由。
17 又就原告依民法第184條第1項後段請求，以行為人主觀上有
18 故意為其要件。原告給付50,828元予被告日景建設公司找補
19 金，係按系爭契約第6條第2項約定，計算系爭房屋登記面積
20 以及系爭買賣契約第4條約定面積之誤差，於111年2月9日提
21 出相關計算式予原告，並依該結果向原告請求給付找補金，
22 後經原告同意給付。過程中，被告日景建設公司就得請求給
23 付找補之依據，以及找補金額之計算方式均有提供原告，故
24 被告黃繼宏並無任何故意訛詐原告之情。縱原告自行計算出
25 之金額與被告日景建設公司計算出之金額有所出入，亦僅為
26 計算式存有過失而致計算有誤，並非被告黃繼宏故意訛詐原
27 告所致。是被告黃繼宏並未以任何背於善良風俗之方法加損
28 害於原告。況就原告於起訴狀中提出之計算式，僅以D11房
29 屋為計算，未將E11房屋之找補金額併入計算，而若以原告
30 提出之計算方式併以計算系爭房屋之找補金額，其結果應係
31 原告仍應給付27,381元之找補金予被告日景建設公司，是原

告提出之找補金計算方式未將E11房屋併入計算，容有違誤，且就計算方式之差異乃被告日景建設公司與原告計算方式存有出入所致，被告黃繼宏當無任何主觀惡意，故意錯誤計算找補金並向原告要求付款之情，原告主張向被告黃繼宏請求50,828元找補金之損害賠償，實無理由。又被告黃繼宏並未成立一般侵權行為責任，當與其僱用人即被告日景建設公司特殊侵權行為責任之要件不符，原告主張依民法第188條第1項規定請求被告日景建設公司與被告黃繼宏同負連帶賠償責任，洵無理由等語資為抗辯。

(八)聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張：其於105年12月30日向被告日景建設公司購買D11房屋及B1F-29汽車停車位，並簽訂「日景頂曦」房屋預定買賣契約書及汽車停車位預定買賣契約書，約定房屋買賣總價為480萬元（含汽車停車位價款）；復於106年1月5日再向被告日景建設公司購買E11房屋及B1F-30汽車停車位，亦簽訂「日景頂曦」房屋預定買賣契約書及汽車停車位預定買賣契約書，約定房屋買賣總價為448萬元（含汽車停車位價款），兩造約定預定完工日為108年3月31日，惟實際取得使用執照日期為110年3月30日；又原告自訂約起，於附表一所示之給付日期，陸續給付前開D11房屋、E11房屋之價款，合計於108年3月31日前共給付被告日景建設公司174萬元價款，再於108年8月20日給付116,000元；另原告於111年1月26日依被告黃繼宏請求而給付找補價額50,828元等情，業據原告提出前開D11房屋及E11房屋之房屋預定買賣契約書及找補費用收據等件為證（見本院卷第27至94頁、131頁），且為被告所不爭執，此部分事實自堪信為真實。

(二)原告復主張：被告日景建設公司未依約定期限於108年3月31日取得使用執照，且因被告黃繼宏之個人違法保證行為，致系爭建案工程延宕，遲至110年12月8日才交屋，致原告受遲

延損害，被告日景建設公司除應給付原告遲延利息214,484元外，尚須與被告黃繼宏連帶給付遲延利息505,548元。又被告黃繼宏為報復原告，於111年1月26日利用被告日景建設公司負責人名義，以找補為由施用詐術，故意詐取原告50,828元，侵害原告之財產權。而被告黃繼宏既為被告日景建設公司之受僱人，被告日景建設公司依法自應負連帶責任，被告日景建設公司與被告黃繼宏應連帶給付原告50,828元等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點為：原告依系爭契約第15條第2項約定，請求被告日景建設公司給付原告遲延利息669,204元，有無理由？原告復依公司法第23條第2項或民法第184條第2項規定，請求被告黃繼宏就上開被告日景建設公司應給付之遲延利息454,720元部分負連帶賠償責任，有無理由？另原告主張被告黃繼宏故意不法詐欺原告給付房屋找補價額50,828元，請求被告連帶賠償50,828元，有無理由？

(三)關於原告依系爭契約第15條第2項約定，請求被告日景建設公司給付原告遲延利息669,204元，有無理由之爭議：

1.原告主張：系爭建案逾期未取得使用執照，依約得自108年3月31日起算遲延利息，請求被告日景建設公司給付等語，則為被告所否認，並辯稱：系爭建案已逾期3個月未取得使用執照，應視同被告日景建設公司違約，而應採違約之處罰規定，而非以系爭契約第15條第2項規定前段請求遲延利息等語。查，依系爭D11、E11之房屋預定買賣契約書第15條「開工及取得使用執照期限」約定：「一、本社區之建築工程乙方（即被告日景建設公司，下同）應於於中華民國105年12月31日之前開工，中華民國108年3月31日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設備，並取得使用執照。完工認定日基準為使用執照核准日期，但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災、地變等不可抗力之事實，致乙方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更、限制、天災、人禍、戰亂、罷工、陳情、抗爭、鄰房建損及主管機關作業延

01 誤或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。(三)甲
02 方（即原告，下同）未依規定付款日期繳交本約所載之各期
03 房屋及滯納金或其他應由甲方負擔之稅費、規費等費用時，
04 其遲延期間。(四)甲方要求變更設計或增建室內裝修工程，致
05 影響工程之進度時，其影響期間。(五)甲方違反本約及附件之
06 各條約定時，其影響期間。二、乙方如逾前款期限未開工或
07 未取得使用執照者，每逾一日，乙方應按本約甲方已繳房屋
08 依萬分之五單利計算遲延利息予甲方；若逾期三個月仍未開
09 工或取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰
10 規定處理。…」，第27條「違約之處罰」約定：「一、乙方
11 違反第13條第3項、第15條及第24條之規定者，甲方得解除
12 本契約。二、甲方依第1款解除本契約時，乙方除應將甲方
13 已繳之契約價款退還予甲方，如有遲延利息應一併返還，並
14 應同時賠償契約總價款百分之15之違約金。但該賠償款之金
15 額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。三、若乙方有要求
16 增加價款、違約不賣或於甲方付清價款後無故不履行移轉登
17 記義務、逾期3個月未完工或有其他本約約定解約事由時，
18 甲方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，甲方
19 有效解約時，乙方除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償
20 本約買賣總價百分之15之違約金，但若甲方所繳價款未達本
21 約買賣總價之百分之15時，以甲方已繳價款為限，甲方不得
22 另行請求損害賠償」等情，有系爭契約存卷可考（見本院卷
23 第37、38、47、71、72、81頁），是依系爭房屋預定買賣契
24 約書第15條約定，被告日景建設公司必須於108年3月31日前
25 完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設備，並取得
26 使用執照。

27 2.次查，被告自承被告日景建設公司係至110年3月30日獲得核
28 准使用執照之情，可知系爭建案取得使用執照之日期「110
29 年3月30日」，晚於系爭房屋預定買賣契約書第15條約定之
30 「108年3月31日」日期。被告雖辯稱：應扣除不可歸責被告
31 日景建設公司之期間即次承攬人鑫澤公司倒閉之停工期間13

5日、颱風停班停課日數5日、春節期間35日，合計175日等語，查：(1)鑫澤公司所致停工135日期間部分：被告辯稱：系爭建案係交由大將作公司承攬，大將作公司再轉由次承攬人鑫澤公司（負責人為游志誠）承包，然鑫澤公司資金周轉困難倒閉，影響約135日之時間，被告公司與鑫澤公司間並無契約關係，非被告公司所得控制，非可歸責於被告公司之事由，此135日期間不應計入等語，然查，被告日景建設公司將建案工程交由營造公司承攬，營造公司即為被告日景建設公司之債務履行輔助人，依民法第224條之規定，被日景建設公司對於營造公司倒閉所致之完工日期延後，應與自己之故意或過失負同一責任，被告日景建設公司不得以此免責。是被告日景建設公司此部分之抗辯自無可採。(2)颱風停班停課日數5日：查系爭建案施工期間，因遇有強度颱風「梅姬」致新北市於105年9月27、28日停班停課；遇有強度颱風「尼莎」致新北市於106年7月30日停班停課；遇有強度颱風「利奇馬」致新北市於108年8月9日停班停課；遇有中度颱風「米塔」致新北市於108年9月30日停班停課，延宕工期共計5日等情，為原告所不爭執，且合於系爭房屋預定買賣契約第15條第1項第1款約定，得順延其期間，是被告抗辯因颱風停工得順延5日，為有理由。(3)春節期間35日：被告辯稱：系爭建案施工期間之106起至110年止，每年之春節期間係勞動基準法規定之應放假日，自應扣除等語，惟衡諸常情，被告日景建設公司與原告約定完工日時，理應考量每年工作之日數，並依工作日審核自身得完工之期間，而非於約定工作完成日後，再行要求扣除期間之春節假日，且依系爭房屋買賣約定契約書第15條第1項約定亦未約定春節假日得予順延，是被告此部分抗辯，尚無可採。是以，被告僅得因颱風停工而順延5日，而自108年3月31日順延至「108年4月5日」為約定之取得使用執照日。

3.被告雖又辯稱：遲延之賠償金額過高，請求依民法第252條予以酌減等語。惟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；債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金；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251條、第252條分別定有明文。又當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（最高法院49年度台上字第807號裁判意旨參照）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額之規定乃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（最高法院93年度台上字第909號裁判要旨參照）。查，本件遲延利息係由兩造於房屋預定買賣契約書約定以原告已繳納房屋價額按日以「萬分之5」計算之，參酌被告辯稱其已遲延完工之事實、原告所買受系爭房屋之價格、已繳付之房屋價款等數額、原告所繳付價金可按法定利率計付之利息、若已向金融機構申貸則應繳納之貸款利息，暨使被告受有資金運用之利益等情以觀，本件原告依約按日以萬分之5計算，尚難認違約金有何過高而應酌減之情形，是被告抗辯約定違約金過高，應與酌減，為無理由。

4. 被告再辯稱：縱認被告遲延，然遲延日數逾3月，應依系爭房屋預定買賣契約書第15條第2項後段處理，同條項前段係約定遲延未逾3個月之情形，而原告既未依契約書第15條第2項後段解除契約，自僅能請求3月即90日之遲延利息等語。惟查，觀諸系爭房屋預定買賣契約書第15條第2項約定：「二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，乙方應按本約甲方已繳房屋依萬分之五單利計算遲延

利息予甲方；若逾期三個月仍未開工或取得使用執照，視同
乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。…」等語（見
本院卷第37、38、71、72頁），可知該條第2項前段約定乙
方即被告日景建設公司逾期未開工或未取得僅用執照時，
「每逾1日」甲方即原告即得依此請求被告日景建設公司依
已逾房屋（價款），按萬分之5單利計算遲延利息，並未約
定僅得請求30日之遲延利息，再佐以同條第2項後段約定意
旨，則係於乙方即被告日景建設公司逾期3個月以上，視同
被告日景建設公司違約，並無約定原告不得再依同條項前段
約定按日請求遲延利息，是被告上開抗辯，顯有誤會，殊無
可採。

5.從而，原告於預定完工日即108年4月5日前，合計給付被告
日景建設公司174萬元，復於108年8月20日再給付被告日景
建設公司合計116,000元等情，為被告日景建設公司所不爭
執，自應以此為被告日景建設公司給付遲延利息所憑計算之
本金，而系爭建案之房屋使用執照核准日期為110年3月30
日，然預定完工日為108年4月5日，被告就174萬部分應自10
8年4月5日起負給付遲延之責，就116,000元部分應自108年8
月20日起負遲延之責，並均計算至110年3月30日取得使用執
照日為止，即174萬元部分遲延日數為725日、116,000元部
分遲延日數為588日，是本件遲延利息依上開原告已給付之
價金為本金計算合計為664,854元（計算式：〈174萬元×725
日×0.0005〉+〈116,000元×588日×0.0005〉=630,750元+
34,104元=664,854元）。

(四)關於原告依公司法第23條第2項或民法第184條第2項規定，
請求被告黃繼宏就上開被告日景建設公司應給付之遲延利息
454,720元部分負連帶賠償責任，有無理由之爭議：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違
反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；數人
共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知

其中孰為加害人者亦同；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任；法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任，民法第184條、第185條第1項、第188條第1項前段、第28條分別定有明文。次按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條第2項亦有明定。另按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。

- 2.原告主張：被告黃繼宏身為被告日景建設公司之負責人，卻以個人違法保證行為，致被告日景建設公司給付遲延，並致原告受有遲延之損失等語，惟觀諸原告及被告黃繼宏之對話錄音檔內容，被告黃繼宏稱：「我用講得比較快，結果，是不是開始陳金漂和薛興東就沒蓋了，對吧，結果大將作他承接，他發給1間叫做鑫聖，就是後來實際來做。」，原告回復：「游志誠。」；被告黃繼宏稱：「游志誠，就是我現在告的，那個，通緝，那個，因為他(游志誠)給我開，從我這邊開的票，6000餘萬，那時他說他周轉不過，叫我把票借給他，給他轉(周轉)，所以我想你(游志誠)還在做，所以我有開6000多萬票出去，給他去轉(周轉)，結果他轉(周轉)到，他也倒，那倒算了。」等情，有前開錄音檔內容存卷可考（見本院卷第191頁），顯見被告黃繼宏當初簽發支票予游志誠係因其為系爭建案之承攬人，而上開支票僅係供游志誠周轉之用，並無保證之意思，且嗣後被告黃繼宏亦發現其受騙，而對游志誠提出刑事詐欺告訴等情，有臺灣臺北地方檢察署109年12月23日北檢欽偵兩緝字第4090號通緝書在卷可稽（見本院卷第237頁），益徵被告黃繼宏實無為他人擔任保證人之情事，則單就被告黃繼宏簽發支票予鑫澤公司之行

為，尚難謂有違法保證之行為。此外，原告亦未舉證證明被告黃繼宏有何侵害原告權利，並致原告受有損害之行為，自難認被告黃繼宏應負侵權行為損害賠償之責。基此，既被告黃繼宏並未有何違反法令之侵權行為，被告日景建設公司自無須負僱用人、法人或公司之連帶賠償責任，是原告此部分主張，洵無可採。

(五)關於原告主張被告黃繼宏故意不法詐欺原告給付房屋找補價額50,828元，請求被告連帶賠償50,828元，有無理由之爭議：

- 1.按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度臺上字第328號民事判決意旨參照）。次接受僱用人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。民法第188條第1項定有明文。
- 2.原告固主張：被告黃繼宏以找補為由，故意詐取原告50,828元等語，並提出其與被告黃繼宏於111年2月15日之對話記錄為證。然查，觀諸前揭對話記錄略以：原告：「2樓E戶她也沒有補。」，被告黃繼宏：「我跟你講，你不用去問別人。」；原告：「對阿。」，被告黃繼宏：「我是看人。」；原告：「喔，看人。」；被告黃繼宏：「你如果說條直(台語:坦率)，條直來，我跟你講，我為什麼要你找補，其實不多錢啦，是你詼諧(台語:毛病多)，我坦白跟你說。」等語，有兩造之Line對話紀錄可佐（見本院卷第213頁），可知被告黃繼宏有向原告請求找補費用，然被告黃繼宏係依系爭契約第6條第2項約定計算找補費用價額而為請求，並提出找補費用之計算式予原告，據此向原告請求找補價額，難謂被告有何不法詐欺被告之行為及刻意以背於善良風俗之方法加損害於原告之主觀上故意，是原告之主張，應屬無據。

01 3.原告復主張：依113年3月17日之白地政士事務所出具之找補
02 計算書，原告無須給付給付被告日景建設公司任何找補費
03 用，反係被告被告被告日景建設公司應給付原告找補費用等
04 語，並提出白地政士事務所111年3月17日出具之找補費用計
05 算式為證（見本院卷第133頁），惟查，被告黃繼宏請求之找
06 補費用價額係將原告購買之D11房屋及E11房屋2部分合併計
07 算之情，有原告與被告日景建設公司監察人游家綺之Line對
08 話紀錄截圖可佐（見本院卷第125至126頁），而原告所提出
09 之前揭找補費用計算式則僅就D11房屋部分進行計算之情，
10 有前開找補費用計算式足參（見本院卷第133頁），足見原告
11 所主張之找補費用計算實與被告黃繼宏提出之找補費用核算
12 基準不同，且原告既未就其因另購買之E11房屋部分說明是
13 否有亦應找補，自難以此遽稱被告黃繼宏併算E11房屋部分
14 後之找補費用為有施用詐術之情事，且原告並不爭執系爭房
15 屋得請求找補費用，僅是就找補費用之計算式有所爭執，則
16 被告黃繼宏提出之找補費用雖未合予原告所提供之計算式所
17 得出之價額，然並非可以此遽稱被告黃繼宏即有施用詐術，
18 致原告陷於錯誤。故原告主張被告黃繼宏有施用詐術等語，
19 洵無可採。從而，原告既未能舉證被告黃繼宏有何詐欺原告
20 之情事，則其依侵權行為之法律關係，請求被告黃繼宏負損
21 害賠償責任，亦屬無據。又既原告依民法第184條第1項規定
22 請求，請求被告黃繼宏就其所受損失負損害賠償責任，係屬
23 無憑，已如前述，則原告主張被告黃繼宏為被告日景建設公
24 司之受僱人，請求被告日景建設公司應就上開損失負連帶賠
25 償之責，自屬無據，不能准許。

26 四、綜上所述，原告依系爭房屋預定買賣契約書第15條第2項前
27 段約定，請求被告日景建設公司給付664,854元，及自112年
28 11月21日（即起訴狀繕本送達被告日景建設公司之翌日，送
29 達回證見本院卷第141頁）起至清償日止，按年息百分之5計
30 算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分請求，為無理
31 由，應予駁回。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為

假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 9 月 3 日
民事第五庭 法 官 鄧雅心

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 113 年 9 月 4 日
書記官 賴峻權

附表一：

編號	給付期別	給付日期	D11建案 給付金額	E11建案 給付金額	給付金額總計
1	訂金(現金支付)	D棟:106年12月28日 E棟:106年1月3日	144,000元	134,000元	
2	簽約金	D棟:106年12月30日 E棟:106年1月5日	336,000元	314,000元	
3	開工款	106年6月21日	24萬元	224,000元	
4	地下室大底版RC完成	106年12月25日	6萬元	56,000元	
5	地上6F頂版RC完成	107年6月14日	6萬元	56,000元	
6	屋頂版RC完成	107年10月17日	6萬元	56,000元	
7	預定完工日即108年3月31日前所繳金額小計		90萬元	84萬元	174萬元
8	申請使用執照	108年8月20日	6萬元	56,000元	
9	預定完工日即108年3月31日後所繳金額小計		6萬元	56,000元	116,000元

01 附表二：

02

編號	已繳金額	遲延利息計算 起算日	本案房屋使用 執照核准日期	日數	日息	遲延利息金額
1	174萬元	108年3月31日	110年3月30日	730天	萬分之5	635,100元
2	116,000元	108年8月20日	110年3月30日	588天	萬分之5	34,104元
遲延利息金額合計						669,204元

03 附表三：

04

編號	已繳金額	遲延利息計算 起算日	本案房屋使用 執照核准日期	日數	日息	遲延利息金額
1	174萬元	108年11月26日	110年3月30日	490天	萬分之5	426,300元
2	116,000元	108年11月26日	110年3月30日	490天	萬分之5	28,420元
遲延利息金額合計						454,720元