臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第944號

原　　告　許嫩衡

訴訟代理人　林君鴻律師

被　　告　宸譽建設有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　池雅寧

訴訟代理人　張皓帆律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於中華民國115年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣261萬元，及其中新臺幣10萬元自民國113年5月25日起、其中新臺幣164萬元自民國113年6月18日起、其中新臺幣87萬元自民國113年8月1日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告新臺幣163,125元，及自民國114年9月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應給付原告新臺幣869,000元，及自民國114年9月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔68%，餘由原告負擔。

六、本判決第一項至第三項，於原告分別以新臺幣87萬元、新臺幣54,375元、新臺幣289,700元為被告供擔保後，得假執行；但被告如分別以新臺幣261萬元、新臺幣163,125元、新臺幣869,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟

法第24條定有明文。查依原告與被告宸譽建設有限公司（下稱被告）間所簽訂之房屋買賣預定契約書（下稱系爭房屋契約）第28條第1、2項，及土地買賣預定契約書（下稱系爭土地契約）第20條第1、2項，均合意以「本戶房屋」所在地之法院為第一審管轄法院，而系爭房屋及土地均位於新竹市東區，被告設籍於新竹縣，依上開規定本院就本件訴訟有管轄權，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠原告就坐落新竹市○區○○段0000地號土地之權利範圍（下稱系爭土地）及其上由新竹市政府建築管理科核發（111）府都建字第51號建造執照（下稱系爭建照）之預售屋（下合稱系爭房屋），於民國113年5月25日與被告簽訂系爭房屋契約（房屋總價新臺幣〔下同〕9,560,000元）及系爭土地契約（土地總價7,820,000元），原告並已支付房地價款合計2,610,000元（含訂金100,000元、第一期款1,640,000元、第二期款870,000元）。

㈡依系爭房屋契約第12條第1點，被告應於113年12月24日前完成主建築物並取得使用執照；同條第3點約定，逾期三個月仍未取得使用執照者，視同賣方違約，依第24條之違約處罰規定處理。第24條第3點約定：賣方解除契約時應退還已繳房屋價款（含遲延利息），並賠償房屋總價款百分之十五之違約金；系爭土地契約第17條第3點亦有相同約定。又系爭房屋契約第12條第2點並約定：賣方逾期未取得使用執照者，每逾一日應按買方已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息。

㈢被告未於113年12月24日前取得使用執照，逾期超過三個月，已視同違約。原告乃於114年4月24日以恆法字第00000000號律師函（下稱系爭律師函）向被告為解除系爭房屋、土地契約之意思表示，該函於114年4月28日送達被告，系爭二契約業已合法解除。系爭房屋契約與土地契約為契約聯立，

被告就二契約之履行成立不真正連帶債務。

㈣爰依民法第259條第1款、第2款、第233條第1項及系爭二契約之約定，聲明：1.被告應給付2,610,000元及其中100,000元自113年5月25日起，870,000元自113年8月1日起，1,640,000元自113年6月18日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告應給付契約約定遲延利息163,125元（計算式：2,610,000元×125日×萬分之五，期間113年12月25日至114年4月28日）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；3.被告應給付給付房屋違約金1,434,000元（9,560,000元×15%）及土地違約金1,173,000元（7,820,000元×15%），暨各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。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠兩造確於113年5月25日簽訂系爭房屋契約及土地契約；原告已支付房地價款合計2,610,000元；被告確於114年4月28日收受系爭律師函；被告嗣於114年6月23日取得系爭房屋使用執照即（114）府都使字第00097號使用執照。

㈡被告未能於113年12月24日前取得使用執照，係因水、電、瓦斯之申請、現場會勘、變更管材設計、挖路施工及取得無損害公設證明等程序所致，屬系爭房屋契約第12條第1點第2款「因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」之順延事由，非可歸責於被告：1.台電部分：被告於112年4月21日申請、同月24日受理，台電遲至114年2月14日、20日方核發路證、進場，被告無從左右台電內部作業；2.台水部分：台水設計人員現場勘驗後要求將水表口徑由20變更，遲至113年11月14日始會勘；3.瓦斯部分：新竹瓦斯公司遲至112年12月26日始以瓦工字第1123100777號函要求變更內管材，養護科遲至114年3月方核准施工，被告於114年5月2日取得無損害公設證明、114年6月23日取得使用執照。

㈢新竹市政府為因應嚴重特殊傳染性肺炎對營建產業之衝擊，

於111年1月1日至111年12月31日間領得建造執照者，除得依建築法第53條申請展期一年外，並准自動延長建築期限一年，無須另行申請。系爭建照發照日為111年3月23日、開工日為111年11月25日，符合上開自動展延之要件，且因政府考量疫情不可抗力，影響路證核發、進場挖路施工核准等，致市府本身作業遲延核發使用執照，故被告於114年6月23日取得使用執照，應視為在「合法展延後」之期限內，系爭使用執照之延遲取得乃不可歸責於被告之事由所致。

㈣縱認被告應依系爭房屋契約第24條第3點、土地契約第17條第3點給付房地總價15%之違約金，被告主張該違約金過高，請依民法第252條及最高法院79年台上字第1612號判決意旨，依職權酌減違約金計算之比例。並聲明：原告之訴駁回。如受不利益判決，願供擔保請准免假執行宣告。

三、得心證之理由

㈠不爭執事項：

1.兩造於113年5月25日簽訂系爭房屋契約（房屋總價9,560,000元）及系爭土地契約（土地總價7,820,000元）；2.原告已依約給付房地價款合計2,610,000元，其中訂金100,000元於113年5月25日支付、第一期款1,640,000元於113年6月18日支付、第二期款870,000元於113年8月1日支付；3.被告於114年4月28日收受系爭律師函；4.被告於114年6月23日始取得系爭房屋使用執照，較系爭房屋契約第12條第1點所約定之113年12月24日期限，遲延達182日。

㈡被告不可歸責之抗辯，均不足採信：

1.系爭房屋契約第12條第1點第2款既明定「因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」始得順延，此為被告援引之免責抗辯，被告自應就：(1)各事由確係政府法令變更或其他非可歸責於被告之事由；(2)各該事由對取得使用執照所生之具體影響日數，負舉證責任。

2.新竹瓦斯公司部分：新竹瓦斯公司早於112年9月6日即以瓦工字第1123100508號函（本院卷第229頁）公告禁用不銹鋼

管並通知業者，被告112年12月26日始接獲通知，核屬其怠於追蹤，難認係客觀上不可歸責於被告之事由。被告申請瓦斯管路路證，因所附圖資不完整或錯誤、未簽署施工管線種類切結書，經竹市養護科於113年10月28日退件，瓦斯工程遲至114年3月8日方完成，前後歷時近一年六個月，退件原因既係被告自身申請文件不符規格，核屬可歸責於被告。被告於114年3月8日完成瓦斯工程後，竟遲至114年10月2日方辦理裝錶，又延宕近半年，益見係被告自身拖延，非外部機關阻礙所致。新竹市挖掘道路埋設管線工程申請書記載申請日期為113年12月28日（本院卷第193頁），與被告所稱112年5月5日即申請瓦斯之時點相差逾一年半，其陳述之可信度不無存疑。

3.台灣電力公司部分：台灣電力股份有限公司新竹區營業處114年12月9日新竹字第1140024805號函（本院卷第197頁）所載用電施工時程（受理號00000000），被告早於112年5月12日即完成設計會勘、同年5月17日設計完成、同年6月16日完成繳費，並於112年7月5日辦理首次路證申請；然嗣後路證遭退件，遲至113年10月28日始於退件當日重新申請，至114年2月14日方獲核發路證、同年2月20日進場施工。是自112年7月5日首次申請至113年10月28日重新申請，相隔逾一年三個月，此段期間之停滯係因被告申請文件不符規格致路證退件所致，核與標準作業流程圖所示台電路證自申請後約13日即可施工之常態相悖。上開退件既肇因於被告自身文件不符規格，而非台電內部作業遲延，被告以台電進度為由主張不可歸責，顯係倒果為因，不足採信。

4.台灣自來水公司部分：建案內管口徑本應配合外管設計而定，被告在申請台水外管時本應先確認外管設計口徑再據以設置內管，竟逕以與外管不符之口徑設置內管，顯係其施工規劃之疏失；縱認台水於113年11月14日始通知變更口徑，被告收受通知時距約定期限尚有相當時日，本可及時因應，未能於期限內完成調整，仍應歸責於被告自身之施工管理疏

失。又被告所稱台水遲至113年11月14日始會勘並要求變更水表口徑乙節，並無自來水公司之函覆足資佐證，要屬被告單方之陳述，尤難憑採。

5.疫情自動展延：

⑴按建築法第53條規定，主管建築機關於發給建造執照時應核定「建築期限」，該期限自開工之日起算，承造人未能於期限內完工者得申請展期一年，逾期未完工則建造執照失其效力。是被證七函及建築法第53條所稱之「建築期限」，乃主管建築機關對承造人所核定「開工後應完工」之公法上管制期限，其規範目的在於管理建造執照之效力（逾期即失效），相對人為主管機關與承造人。此與系爭房屋契約所約定「賣方應於113年12月24日前取得使用執照並交屋」之私法契約義務，其法律關係、規範目的及相對人均截然不同。縱系爭建照因疫情措施而得自動展延建築期限一年，其效果僅在使建造執照於展延期間內不失效，尚不當然變更或延後被告依系爭房屋契約對原告所負「於113年12月24日前取得使用執照」之契約義務。被告混淆二者，尚有誤會。

⑵再者，被證七所指之疫情自動展延措施（新竹市政府府都建字第1110102264號函），係就111年間領得建造執照之案件所為之一般性寬緩措施，於兩造113年5月25日締約時即已存在且早經公告。被告身為專業建商，對系爭建照之發照日（111年3月23日）、開工日及上開展延措施均知之甚詳，猶與原告合意以113年12月24日為取得使用執照之期限，足見該期限係被告於明知疫情展延措施之情形下所自為之承諾。既係締約時已存在之事實，即非系爭房屋契約第12條第1點第2款所稱締約後始「發生」之「政府法令變更」事由，被告不得執此事後主張順延而免其遲延責任。

⑶況第12條第1點第2款之順延，仍以「非可歸責於賣方」及「其影響期間」為要件。被告仍應舉證證明使用執照之延誤係疫情因素所致及其具體影響日數。惟依前開認定，本件遲延之真正原因，均在於被告申請各管線路證文件不符規格致

退件、怠於追蹤瓦斯管材禁令、內外管口徑設計疏失及裝錶嚴重遲延等可歸責於被告自身之事由，與疫情或市府作業並無相當因果關係。被告泛稱「市府本身作業遲延核發使用執照」，然使用執照之核發，須待建物完工並完成水、電、瓦斯管線及道路鋪面等法定程序後始得為之，本件各該程序之遲延既肇因於被告自身，市府自無從提前核發，被告尚不得將自身遲延之結果反諉為市府作業遲延。是被告此部分抗辯，仍不足採。

6.被告聲請傳訊營造廠商王仁沂、跑照負責人鄭瑞芬及台電承辦員莊淑娟到庭作證，以證明各管線申請至核定施工之過程非可歸責於被告。惟本院認定被告不可歸責抗辯不足採信，申請文件不符規格係被告自身問題、禁令公告日期早於被告所稱知悉時點、卷附申請書記載日期與被告陳述有重大矛盾、工程完成後仍持續遲延裝錶等節，均已有書面證據可佐，縱傳訊上開證人亦無從動搖上開客觀事實，本院認無調查之必要，依民事訴訟法第286條規定不予調查，附此敘明。

7.綜合判斷：被告自承於 114 年 6 月 23 日取得使用執照，較113年12月24日之約定期限遲延 182 日。各項遲延之主因均在於被告申請各管線路證時文件不符規格、怠於追蹤申請進度、管材禁令早已公告卻未及時因應，以及內外管口徑設計配合之施工疏失，此等均屬被告自身可歸責之事由，非屬系爭房屋契約第 12 條第 1 點第 2 款所稱「政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由」；其援引之疫情自動展延措施，亦不足使其免責。被告各項不可歸責之抗辯，均無足採。況被告始終未能就各順延事由對取得使用執照所生之「具體影響日數」為舉證，被告就其所辯得順延之日數既無從特定，猶主張使用執照之取得期限應順延至114年6月23日，其抗辯自屬無據。

㈢系爭房屋、土地契約已合法解除：

1.被告未於113年12月24日前取得使用執照，且依前述認定其

遲延具有可歸責性，逾期已超過三個月（至114年3月24日已逾三個月），符合系爭房屋契約第12條第3點「視同賣方違約，依第24條違約處罰規定處理」之要件，並同時該當系爭土地契約第17條第1點之違約情事。

2.原告於114年4月24日委由律師發函，以系爭律師函向被告為解除系爭房屋、土地契約之意思表示，並於114年4月28日送達被告，此為被告所不爭執。依民法第258條第1項規定，解除之意思表示於到達相對人時發生效力，系爭房屋、土地契約均已於114年4月28日合法解除。

3.系爭房屋契約第26條第1點及系爭土地契約第18條第1點均約定二契約具有聯立關係，任一違約視為全部違約，任一解除效力及於全部。系爭房屋契約既因被告違約而經原告合法解除，依前揭聯立條款及聯立契約之法理系爭土地契約亦同其命運，一併解除，被告就二契約之均負回復原狀義務。

㈣原告得請求返還已繳價款2,610,000元及利息：

按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務；由他方所受領之給付物應返還之，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款定有明文。又應付利息之債務其利率未經約定亦無法律可據者，週年利率為百分之五，同法第203條亦有明文。查原告已繳訂金100,000元（113年5月25日受領）、第一期款1,640,000元（113年6月18日受領）、第二期款870,000元（113年8月1日受領），合計2,610,000元，系爭二契約既已合法解除，被告依民法第259條第1款應全額返還，並依同款第2款各自受領日起附加按週年利率百分之五計算之利息。原告此部分請求為有理由，應予准許。

㈤原告得請求契約約定遲延利息163,125元及利息：

系爭房屋契約第12條第2點約定：賣方逾期未取得使用執照，每逾一日按買方已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息；第24條第3點復約定解除契約時上開遲延利息應一併退還。該項約定係就被告逾期未取得使用執照之違約，按日計

算之給付，核其性質雖以「遲延利息」為名，實為當事人就遲延所預定之損害賠償額（違約金），無民法第205條最高利率限制之適用。查被告自113年12月25日起逾期，原告請求計算至解除意思表示到達日114年4月28日止共125日，計算式為2,610,000元×125日×萬分之五＝163,125元，計算並無不合，此項給付原告一併請求返還，為有理由，應予准許。

㈥原告請求懲罰性違約金，應予酌減後准許：

1.按系爭房屋契約第24條第3點、系爭土地契約第17條第3點，分別約定被告應賠償房屋總價款、土地總價款各百分之十五（並明文「不得低於百分之十五」）之違約金，此係以強制債務履行為目的所定之懲罰性違約金。被告既已違約，原告請求給付懲罰性違約金，於法有據。原告請求房屋違約金1,434,000元（9,560,000元×15%）、土地違約金1,173,000元（7,820,000元×15%），合計2,607,000元。

2.惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文；是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以資審酌。本院審酌：原告因解除契約所受填補性損害，主要為已繳款項2,610,000元之資金占用損失，而該款項既依主文第一項全額返還並附加法定利息，其時間成本已獲相當補償；原告已繳款項僅占二契約總價17,380,000元之約15%，雙方實際履行比例尚低，契約仍處起步階段；被告雖遲延具可歸責性，然確有積極向各機關辦理申請作業之事實，並於解約後約二個月即取得使用執照，非全然無履約能力，其遲延主因在於文件管理及工程協調之疏失，尚非惡意棄置不履行；依約定15%計算之違約金合計2,607,000元，幾與原告已繳全部款項2,610,000元相當，若悉數准許，被告所負懲罰性給付顯與原告實際所受損害失衡。

3.綜合上開情狀，本院認系爭房屋及土地違約金均以酌減為各該總價款之百分之五為適當：酌減後房屋違約金478,000元

（9,560,000元×5%）、土地違約金391,000元（7,820,000元×5%），合計869,000元。故原告得請求被告給付酌減後違約金869,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年9月20日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息；逾此範圍請求，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述：

原告依民法第259條第1款、第2款、第233條第1項、第258條第1項及系爭二契約之約定，請求被告給付：(一)已繳價款2,610,000元及各筆自受領時起按週年利率百分之五計算之利息；(二)約定遲延利息163,125元及自起訴狀繕本送達翌日即114年9月20日起至清償日止之法定利息；(三)酌減後違約金869,000元及自起訴狀繕本送達翌日即114年9月20日起至清償日止之法定利息，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔：

本件訴訟費用之負擔，應依兩造勝敗比例定之。原告請求各本金為5,380,125元（2,610,000＋163,125＋1,434,000＋1,173,000），本院准許之金額為3,642,125元（2,610,000＋163,125＋869,000），被告敗訴比例約百分之六十八（計算式：3,642,125÷5,380,125≒0.677），爰依民事訴訟法第79條規定，訴訟費用由被告負擔百分之六十八，餘由原告負擔。

六、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行、免為假執行，就原告勝訴部分核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　17　　日

民事第一庭法　　官　黃致毅

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　　115　　年　　7　　月　　17　　日

書記官　魏翊洳