

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1081號

原告 徐上淳

訴訟代理人 吳啟瑞律師

被告 僑府興建設有限公司

法定代理人 鄒衡孝

被告 五十甲廣告股份有限公司

法定代理人 張承志

被告 許立國

上三人共同

訴訟代理人 江嘉芸律師

陳文禹律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年7月21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、依兩造間所簽立之胡適朗閱房屋買賣合約書（下稱系爭房屋
合約）第28條、胡適朗閱土地買賣合約書第14條（下稱系爭
土地合約，與系爭房屋合約合稱系爭買賣合約），約定如有
爭議致涉訟時，雙方合意以房地所在地之法院為第一審管轄
法院（見本院卷第40頁、第79頁）。而本件房地位在新北市
汐止區，屬本院管轄區域，依上開合意管轄之約定，本院自
有管轄權，合先敘明

01 二、原告起訴主張：伊於民國109年10月6日與被告僑府興建設有
02 限公司（下稱僑府興公司）、被告五十甲廣告股份有限公司、
03 許立國（下稱五十甲公司、許立國，與僑府興公司合稱
04 被告）簽訂系爭房屋合約、系爭土地合約，約定購買坐落於
05 新北市汐止區福興段1760號等地號土地之新建大樓（下稱系
06 爭建案）編號B7棟7樓房屋、地下第2層21號停車位及其基
07 地，買賣價款共計新臺幣（下同）1,120萬元，伊已給付訂
08 金15萬元、簽約金153萬元予被告。嗣僑府興公司未依約於1
09 10年2月28日前取得使用執照，且逾期三個月仍未完工，遂
10 依系爭房屋合約第23條、系爭土地合約第12條約定，請求被
11 告給付以買賣價款15%計算之違約金即168萬元，惟被告竟
12 拒絕給付，爰依系爭買賣合約之法律關係、民法第227條第1
13 項及第544條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應
14 連帶給付原告168萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
15 日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假
16 執行。

17 三、被告則以：伊於簽約前已告知原告關於系爭建案之建造執照
18 因第三人提起撤銷訴訟，且於第一審受有不利判決，現正上
19 訴至最高行政法院之事，故原告已明瞭系爭房屋合約所載系
20 爭建案取得使用執照日期僅為預估，且可能因訴訟狀況而有
21 所延宕；其次，兩造於110年7月11日簽訂房屋買賣終止協議
22 書（下稱系爭協議書），重新約定返還款項事宜，用以取代
23 系爭房屋合約之法律關係，原告不得再依系爭買賣合約請求
24 給付違約金；倘系爭買賣合約關於違約金之約定仍屬有效，
25 原告尚未付清全部買賣價款，且系爭建案已於108年12月間
26 完工並依法申請使用執照，然因建造執照核發涉及法律爭議
27 涉訟，致伊無法如期取得使用執照及交屋，不能歸責於伊，
28 原告不得請求違約金；又原告未能證明伊違反受任人義務，
29 且原告業已受領退還之訂金及簽約金，並未受有損害；縱認
30 原告請求有理由，惟伊已盡告知義務，使用執照及交屋之延
31 宕又非可歸責，請求免為給付或予以酌減違約金等語，資為

01 抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔
02 保請准免為假執行。

03 四、兩造不爭執事項（見本院卷第309頁）：

04 (一)原告於109年10月6日與僑府興公司簽訂系爭房屋合約，並與
05 五十甲公司、許立國簽訂系爭土地合約，購買系爭建案編號
06 B7棟7樓房屋、地下第2層21號停車位及其基地，買賣價款共
07 計1,120萬元，原告已給付訂金15萬元、簽約金153萬元（本
08 院卷第20頁至第86頁）。

09 (二)兩造於110年7月11日簽訂系爭協議書，被告並將訂金15萬
10 元、簽約金153萬元退還予原告（本院卷第158頁、第212
11 頁、第231頁）。

12 (三)僑府興公司迄今仍未取得使用執照。

13 五、得心證之理由：

14 (一)原告不得依系爭買賣合約請求被告連帶給付168萬元

15 1.經查，兩造間系爭房屋合約第12條第1項前段約定：「本房
16 屋之建築工程於簽訂本約時已取得建築執照並已開工，109
17 年6月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要
18 設施，並於110年2月28日前取得使用執照，雙方同意以領取
19 使用執照日期為完工日期」（見本院卷第29頁），第23條則
20 約定違約處罰：「若賣方有…逾期三個月未完工…時，買方
21 得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，買方有效
22 解約時，賣方除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償本約
23 買賣總價百分之十五之違約金」（見本院卷第39頁），而系
24 爭土地合約第12條第1項亦約定：「本約土地上之房屋由買
25 方另向僑府興公司價購，且本契約和買方與本公司簽訂之系
26 爭房屋合約具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一
27 方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契
28 約之解除，效力均及於兩契約全部」（見本院卷第79頁），
29 依照上開約定，可知兩造約明以僑府興公司領取使用執照日
30 期為完工日期，並應於110年2月28日前取得，惟僑府興公司
31 迄今仍未取得使用執照，為兩造所不爭執如前，均堪以認

01 定。

02 2.然而，系爭房屋合約第12條第1項第2款亦明定：「領取使用
03 執照日起三個月交屋，但有下列情事之一者，得順延其期
04 間：…二、因政府法令變更、鄰房建損或其他非可歸責於賣
05 方之事由發生時，其影響期間」（見本院卷第29頁），是
06 以，如肇因於不可歸責僑府興公司之事由，則完工交屋期間
07 應予順延，亦難謂其應負違約之責任。而僑府興公司就系爭
08 建案原本領有新北市政府工務局所核發之建造執照，嗣第三
09 人以該建造執照違反建築技術規則設計施工編、水土保持法
10 等規定，對新北市政府工務局提起第三人撤銷之行政訴訟，
11 經臺灣高等行政法院以107年度訴字第204號判決認定違反水
12 土保持法相關規定，並拒絕適用新北市政府工務局所主張行
13 政院農業委員會103年7月4日農授水保字第1031862015號函
14 關於「函釋停止適用前已受理案件，仍依各函釋規定辦理」
15 部分，進而撤銷系爭建案之建造執照等節，案經上訴最高行
16 政法院，仍經該院以109年度上字第767號判決駁回上訴而告
17 確定，有該等判決可資為憑（見本院卷第258頁至第300
18 頁），僑府興公司原先雖領有系爭建案之建造執照，然因第
19 三人撤銷訴訟而遭撤銷在案，自無從接續申請使用執照，此
20 一完工日期之延宕，實難歸咎於僑府興公司。何況，於原告
21 簽立系爭買賣合約當日即109年10月6日，僑府興公司亦以書
22 面向其表明：「本案胡適朗閱建案，鄰地住戶向新北市政府
23 提出本案建造缺少水保資料以及坵塊圖。一、為維護公司及
24 客戶權益，僑府興公司已進行行政救濟程序，同時新北市政
25 府目前要求本公司補件（坵塊圖、水保資料），本公司正在
26 補件進行中，預計8月送出」，並經原告親自簽名（見本院
27 卷第156頁），殊難謂原告就系爭建案尚有糾紛爭訟一事毫
28 不知悉。從而，系爭建案不能取得使用執照一事，既無法歸
29 責於僑府興公司，揆諸前開約定，原告自不得依照系爭買賣
30 合約請求被告連帶給付違約金。

31 (二)原告不得依民法第227條第1項、第544條請求被告連帶給付1

01 68萬元

02 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
03 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；又受任人因
04 處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對
05 於委任人應負賠償之責。民法第227條第1項、第544條分別
06 定有明文。然而，未能於約定期日取得使用執照完工交屋，
07 並非可歸責於僑府興公司，詳如前述，自與前開條文要件未
08 合。況且，依照兩造所簽定之系爭買賣合約內容，原告係向
09 被告購買預售屋及坐落基地，被告負有交付房地之義務，而
10 取得使用執照乃為建造房屋完成之必要程序一環，僑府興公
11 司申領使用執照顯係處理自己之事務，而非為原告處理事務，
12 故系爭買賣合約應僅為單純買賣之契約，並非同時含有
13 委任之性質，原告執此主張尚有民法第227條第1項、第544
14 條之適用云云（見本院卷第254頁），顯屬誤會，自非可
15 採。

16 六、綜上所述，原告依系爭買賣合約之法律關係、民法第227條
17 第1項、第544條規定，請求被告連帶給付168萬元及遲延利
18 息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，假執行之
19 聲請亦失其附麗，併予駁回之。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
21 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

22 八、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

23 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
24 民事第三庭法 官 劉育琳

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
28 命補正逕行駁回上訴。

29 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
30 書記官 邱勃英

