臺灣士林地方法院民事判決

115年度重訴字第199號

原　　告　苗睫綸
　　郭枋芸
　　苗子曜
　　陳映如
共　　同
訴訟代理人　鄧凱元律師
被　　告　怡華實業股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　黃士豪
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　陳敬穆律師
　　楊家寧律師
　　陳頡宇律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國115年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應分別給付原告如附表一「合計」欄、如附表二「遲延利息」欄所示之金額，其中如附表一「已繳買賣價金」欄所示之金額自民國一一五年三月二十八日起；「違約金」欄所示之金額自本判決確定翌日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣肆佰參拾柒萬捌仟元為被告供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟參佰壹拾參萬參仟壹佰貳拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告苗睫綸及原告苗子曜於民國113年4月11日與被告簽訂御東風（下稱系爭建案）A6戶及A7戶房屋土地買賣預定合約書（其中A7預售屋苗子曜於114年10月7日與被告達成轉讓協議，由原告郭枋芸承擔A7預售屋之買賣契約）。又苗子曜及原告陳映如於113年4月28日及同年5月8日與被告簽訂御東風A8及A9房屋土地買賣預定合約書（與A6戶及A7戶房屋土地買賣預定合約書合稱系爭買賣契約，上開4戶房屋則統稱系爭房屋），原告已分別支付買賣價金新臺幣（下同）275萬3,403元、269萬3,403元、268萬3,403元及268萬3,403元（下合稱系爭買賣價金）。然系爭買賣契約第9條規定，被告須於114年5月17日前取得使用執照，惟被告卻遲於114年9月23日方取得。原告又於114年10月7日委請恆旭專業驗屋公司進行驗屋，發現A7預售屋具有諸多瑕疵，且A6及A7預售屋因頂樓排水管施工問題，導致埋於柱內之水管遭水泥漿灌入堵塞，因此導致嚴重積水。嗣原告於114年12月15日及115年2月9日寄送存證信函與被告，請求解除系爭買賣契約並退回已繳之系爭買賣價金及請求賠償違約金，被告均置之不理。爰依系爭買賣契約第9條第2項、第20條第1、3項及民法第259條之規定，請求被告給付如附表一「已繳買賣價金」、以房屋總價計算15%之違約金，及如附表二所示「遲延利息」等語。並聲明：㈠被告應分別給付原告如起訴狀附表一所示之「已繳買賣價金」及「違約金」，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息；㈡被告應分別給付原告如附表二所示之「遲延利息」；㈢願供擔保，請准為假執行之宣告。

二、被告則辯稱略以：原告郭枋芸於113年4月及6月間分別以原告苗睫綸、苗子曜及陳映如之名義，與伊簽訂系爭買賣契約，而系爭買賣契約第9條約定，伊應於114年5月17日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。惟伊於施工期間，因諸多天氣因素而導致無法動

工，致伊遲於114年9月23日取得使用執照，而原告於伊逾期取得使用執照時，早可依系爭買賣契約之規定解除契約，卻仍進行驗屋並公開張貼出售A6、A8及A9房屋之訊息，顯無解除系爭買賣契約之意，應認原告違反誠信原則。又宜蘭縣政府曾於111年4月1日公告稱建築物於111年1月1日至同年12月31日間領取該縣建照執照者，因應特殊傳染性肺炎及營造業缺工缺料因素影響正常施工進度，有關建築期限，准其自動延展一年等語，是伊有不可歸責於己之事由，故原告主張解除系爭買賣契約，顯不可採。縱認原告得主張解除系爭買賣契約，惟伊給付遲延係因不可抗力因素所造成，應酌減違約金等語。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、經本院會同兩造協議簡化之不爭執事實：（見本院卷二第235至236頁）

㈠原告苗睫綸及原告苗子曜於113年4月11日與被告簽訂御東風A6戶及A7戶房屋土地買賣預定合約書（其中A7預售屋苗子曜於114年10月7日與被告達成轉讓協議，由原告郭枋芸承擔A7預售屋之買賣契約）。又原告苗子曜及原告陳映如於113年4月28日及同年5月8日與被告簽訂御東風A8及A9房屋土地買賣預定合約書（與A6戶及A7戶房屋土地買賣預定合約書合稱系爭買賣契約），原告已分別支付買賣價金275萬3,403元、269萬3,403元、268萬3,403元及268萬3,403元（即系爭買賣價金）與被告。

㈡依照系爭買賣契約第9條規定，被告須於114年5月17日前取得使用執照，嗣後A6、A7、A8、A9戶取得使用執照之日期則均為114年9月23日。

㈢原告有於114年12月15日、115年2月9日寄發存證信函與被告，表明解除系爭買賣契約（下統稱系爭存證信函）。

四、經本院會同兩造協議簡化之爭點：（見本院卷二第236至237頁）

㈠被告有無違反系爭買賣契約第9條第1項取得使用執照期限之

約定？被告辯稱施工期間因天氣因素無法動工，且宜蘭縣政府公告因應特殊傳染性肺炎及營造業缺工缺料因素影響正常施工進度，有關建築期限，准其自動延展一年，且因疫情有缺工缺料之情事，符合系爭買賣契約第9條第1項但書規定之天災地變之不可抗力或其他非可歸責於己之事由，是否有理？

㈡原告是否因事後委由被告出售、自行張貼出售系爭房屋或申辦貸款等行為，可認有表達有履約之意思，卻仍解除系爭買賣契約，而得認為違反誠信原則？

㈢原告依系爭買賣契約第20條第1、3項，解除系爭買賣契約，並分別請求被告返還如起訴狀附表一所示之買賣價金及違約金，及依系爭買賣契約第9條第2項，請求被告給付如附表二所示之遲延利息，有無理由？原告請求之違約金是否過高而應予酌減？

五、得心證之理由

㈠被告有違反系爭買賣契約第9條第1項取得使用執照期限之約定。被告辯稱施工期間因天氣因素無法動工，且宜蘭縣政府公告因應特殊傳染性肺炎及營造業缺工缺料因素影響正常施工進度，有關建築期限，准其自動延展一年，且因疫情有缺工缺料之情事，符合系爭買賣契約第9條第1項但書天災地變之不可抗力或其他非可歸責於己之事由，並無理由：

1. 按債權人因債務人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全給付）而受損害，其因不可歸責於債務人之事由所致者，債務人雖不負債務不履行責任，但不可歸責於債務人之事由，應由債務人負舉證之責（最高法院103年度台上字第191號判決意旨參照）。

2. 查系爭建案使用執照取得之時間為114年9月23日，已逾系爭買賣契約第9條第1項之規定，被告辯稱其未依約定期限取得使用執照，實因天氣因素（天災地變）及新冠疫情導致工缺料等非可歸責於被告之事由（見本院卷二第234至235頁），既為原告所否認，自應由被告對此情負舉證之責。

3.被告固提出112年至114年之宜蘭氣象站逐日雨量資料為憑（見本院卷一第24至26頁），然上開資料至多僅可證明於系爭建案取得使用執照前之112至114年間有下雨之情，而下雨與無法開工或無法取得使用執照係屬二事。況被告未具體指明何天之雨勢已足以影響系爭建案何種施工工項之進行，亦未提出任何施工日誌可佐，以此證明如何之天數確實因雨等天氣因素停工，自難單憑上開期間有下雨乙節即得逕認系爭建案因天氣因素（天災地變）導致無法施工並因而遲延取得使用執照等事實為真。

4.被告另提出宜蘭縣政府之公告為憑（見本院卷一第28頁），然觀諸該公告主旨僅稱：「為因應嚴重特殊傳染性肺炎對營建產業的衝擊及營造業缺工缺料因素影響正常施工進度，有關建築期限之延長，請依下列紓困及振興措施規定辦理，並自即日生效」，於公告事項稱：「建築物於111年1月1日（含本日）至111年12月31日（含本日）期間領得本縣建照執照或雜項執照（以執照核發日期為準）者，或建築工程已申報開工至111年12月31日（含本日）建照執照或雜項執照仍為有效（即仍在竣工期限內）者，其建築期限除得依建築法第53條規定，申請展延1年，並以1次為限外，准其自動延長建築期限1年，無須另行申請；惟經本府勒令停工且未經同意復工者，不得適用」等語，至多係宜蘭縣政府公告建築期限得以展延，屬彈性之事項，並未提及系爭建案確因疫情缺工，或政府因疫情之因素而必須強制停工之措施。況建照展期僅為行政管理措施，並不影響預售屋買賣契約取得使用執照之民事契約效力，賣方不得逕以建照展期要求消費者無條件配合順延契約約定之取得使用執照期限（見本院卷一第132至133頁），故上開公告不足作為系爭建案得以延長取得使用執照期限之依據。

㈡原告並未因事後委由被告出售、自行張貼出售系爭房屋或申辦貸款等行為，可認有表達有履約之意思，卻仍解除系爭買賣契約，而得認為違反誠信原則：

1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條雖定有明文。惟所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用。
2. 查，被告雖辯稱原告事後委由被告出售、自行張貼出售系爭房屋或申辦貸款等行為，可認有表達有履約之意思，卻仍解除系爭買賣契約，而得認為違反誠信原則等語。然原告係經被告之員工通知驗屋，但被告並未提及使用執照取得之時點，此有對話紀錄可佐（見本院卷二第74頁）；而被告係於114年9月24日寄送繳款通知單與原告（見本院卷二第116頁），其上僅有「使照取得」之文字，而未記載實際使用執照取得之日期，已難認原告於斯時即知悉系爭建案使用執照取得之時點為何，則原告稱其經被告通知驗屋當時並未發現取得使用執照已逾系爭買賣契約之時點，事後知悉後方於114年12月15日寄發存證信函表達知悉被告已違反取得使用執照時程之約定而欲解除系買買賣契約等節，尚與常情無違。至於原告於114年10月7日委請驗屋公司檢驗系爭房屋，嗣後又在臉書帳號公開銷售系爭房屋之售屋資訊，或委請被告轉賣等情，固有交易網銷售頁面、對話紀錄及照片為憑（見本院卷二第58至68頁），然原告係稱因系爭房屋有諸多瑕疵之處，其考量施工品質及被告違反取得使用執照期限等諸多違約之處後方決定解除契約，核屬一般消費者在評估買受房屋後是否適宜居住或日後是否易於轉售等重要考量因素，而兩造於系爭買賣契約中既已明文約定出賣人即被告負有於114年5月17日前取得使用執照之義務，買受人即原告本會對此有期限之期待利益；再者，原告尚未取得系爭房屋之所有權，亦未交屋，可認原告實際上並未占有、使用系爭房屋，被告於原告解除系爭買賣契約後仍得將該屋轉賣與他人；且從兩造間之對話紀錄中，已見原告多次向被告反應系爭房屋

有漏水之疑慮（見本院卷二第86至92頁），亦難認原告已創造可信賴之外觀而有繼續履約之意思，是原告於發現被告違約逾3個月取得系爭建案之使用執照後，至遲於3個月內（以被告傳送繳款通知單之日即114年9月24日起至原告寄發存證信函與被告解除系爭買賣契約之日即114年12月15日止）即行使其解除契約之權利，難認有何犧牲被告利益以圖利自己或有刻意遲延行使解除權之情，自無違反誠信原則可言，故被告此部分所辯，亦非可採。

㈢原告依系爭買賣契約第20條第1、3項，解除系爭買賣契約，並分別請求被告返還如附表一所示之買賣價金及違約金，及依系爭買賣契約第9條第2項，請求被告給付如附表二所示之遲延利息，為有理由，但原告所請求之違約金過高而應予酌減：

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、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229條第1項、第254條、259條第2款定有明文。次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；民法第250條定有明文。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明定。約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號裁判要旨參照）。而違約金是否過高，須依一般客觀事

實，社會經濟狀態及當事人所受損害以為酌定標準，並須就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益加以衡量（最高法院49年台上字第807號、51年台上字第19號裁判意旨參照）。

2. 經查，系爭買賣契約第20條第1項約定「一、賣方違反開工及取得使用執照期限之規定者，買方得解除本契約。三、買方依第一款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五（不得低於百分之十五）之違約金」等語（見本院卷一第37頁）。本件係被告逾期取得系爭建案之使用執照，則原告依該條之約定，請求被告給付違約金暨遲延利息，即屬有據。至於該約定之違約金是否過高乙節，依前揭說明意旨，本院自應依職權加以審酌。爰審酌被告為一具有資力並富經驗之公司，嗣因故逾期取得系爭建案之使用執照，考量逾期之日數為129日；及原告僅分別給付如附表一「已繳買賣價金」欄所示之款項與被告（見本院卷一第20頁），給付之買賣價金占系系爭房屋總價之比例皆約為20%，而未給付系爭買賣契約之全額買賣價金之違約情節等義務違反程度、原告所受損害情形等一切情狀，認本件違約金以系爭買賣契約房地之總價15%計算之違約金數額尚屬過高，應以原告實際繳款數額之15%計算，較屬適當，應予分別酌減至如附表一「違約金」欄所示之金額，逾此範圍，則為無理由。

3. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，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2款定有明文；次按賣方如逾前款期限未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，系爭買賣契約第9條第2項定有明文（見本院卷一第33頁）。查系爭買賣契約經原告依照系爭買賣契約第20條第1項之規定，以寄發系爭存證信函合法解除，則原告依民法第259條第2款及系

爭買賣契約第9條第2項規定，請求被告返還已收取如附表一「已繳買賣價金」欄所示之款項，及自起訴狀繕本送達翌日即115年3月28日（見本院卷一第408頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並按系爭買賣契約第9條第2項規定計算如附表二所示之遲延利息，自屬有據。

4. 又約定違約金經法院依民法第252條酌減者，法院之酌減具有形成效力，應待酌減裁判確定後，始發生酌減之法律效果；在此之前，被告依酌減後數額應負之給付義務尚未確定，迨法院酌減之法律效果形成後，原告就酌減後數額之請求始告確定，而生給付遲延及遲延利息之問題（最高法院98年度台上字第501號判決意旨可參）。故原告請求被告給付如附表一所示之違約金及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應屬有據，逾此範圍之請求，為無理由。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第9條第2項及第20條第1、3項及民法第259條等規定，請求被告應分別給付原告如附表一「合計」欄、如附表二「遲延利息」欄所示之金額，其中如附表一「已繳買賣價金」欄所示之金額自115年3月28日起；「違約金」欄所示之金額自本判決確定翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，一併駁回之。

八、至於原告雖聲請本院囑託宜蘭縣建築師公會鑑定被告遲延取得使用執照，是否因不可抗力之事由得以順延約定取得之日期等事實（見本院卷二第21頁）。惟鑑定之證據方法係鑑定人依照自己的專業知識觀察事實，加以判斷而陳述之鑑定意見（最高法院79年度台上字第540號判決意旨參照），而本件被告是否因不可抗力之事由得以順延取得系爭建案使用執

照之日期，為法律評價之範疇，毋須透過專業之鑑定意見方得判斷。況被告已自承無法提供任何施工日誌或因雨停工之相關證明（見本院卷二第112頁），則被告所欲證明系爭建案停工或實際施工之日數等應證事實均屬未明，自無調查之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　12　　日

民事第三庭　法　官　林哲安

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　謝學緯

附表一：已繳買賣價金及違約金

編號	總價	原告	已繳買賣價金	違約金（已繳買賣價金15%，小數點以下四捨五入）	合計
A6	13,680,000元	苗睫綸	2,753,403元	413,010元	3,166,413元
A7	13,370,000元	郭枋芸	2,693,403元	404,010元	3,097,413元
A8	13,300,000元	苗子曜	2,683,403元	402,510元	3,085,913元
A9	13,300,000元	陳映如	2,683,403元	402,510元	3,085,913元

附表二：遲延利息

編號	原告	已繳買賣價金	遲延利息（共計129日）
A6	苗睫綸	2,753,403元	177,594元
A7	郭枋芸	2,693,403元	173,724元
A8	苗子曜	2,683,403元	173,079元

A9	陳映如	2,683,403元	173,079元