# 臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第2536號

原　　告　鄭涵方
000000000000000000
　　江心治
共　　同
訴訟代理人　吳仲立律師
複代理　人　陳孟妤
被　　告　興富發建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　鄭志隆
訴訟代理人　林桂聖律師
　　劉坤典律師
　　劉柏村律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於109年6月9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、原告主張：原告江心怡於民國102 年11月30日就座落臺北市○○區○○段○○段00000000000地號之「双湖匯」建案（下稱系爭建案）B3-16F房地（含兩個車位，下合稱系爭不動產）與被告簽立房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）6,848萬元，以取得使用執照視為完工，並約定完工最後期限為106年12月31日。嗣原告江心怡於103年9月19日將系爭契約權利義務1/2讓與訴外人江宗叡，江宗叡再於106年4月21日將該權利義務讓與原告鄭涵方。詎被告遲於107年2月23日始取得系爭建案使用執照，顯已逾期完工54日，而原告已給付買賣價金2,055萬元，被告自應依民法第250條、系爭契約第11條第2項約

定給付原告違約金55萬4,850元。爰依系爭契約法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告55萬4,850元，及自107年6月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡請准提供現金或同面額之第一商業銀行可轉讓定期存單為擔保宣告假執行。

二、被告則以：系爭建案於106年9月30日竣工，被告即於同日申請使用執照，主管機關安排各單位會勘即耗費83日，迄於106年12月22日完成設計圖及消防設備檢查後，依法應即核發使用執照其後，惟其以被告未與主張受有損害之鄰房達成和解（下稱鄰損事件）為由，將系爭建案列管，拒不核發使用執照，被告迄於107年2月23日始取得使用執照，主管機關延後核發使用執照，自屬不可歸責於被告。又系爭建案自103年5月5日開工後，因颱風及勞基法修法影響人力調度，系爭建案受影響期間共計85日（颱風假13日＋法定工時減少26日＋一例一休減少46日＝85日），縱依行政院公共工程委員會頒佈之「機關履約中工程因應一百零五年十二月勞動基準法部分條文修正法院之處理原則」（下稱系爭處理原則）第5點之處理方式，被告仍得於順延65日（颱風假13日＋法定工時減少26日＋依系爭處理準則計算26日＝65日）完工之範圍內免負遲延責任。況兩造締約時無從預見法令、環境變更，嚴守系爭契約第11條第1項約定對被告顯失公平，被告自得減免72 日違約金（法定工時減少26日＋一例一休減少46日＝72日）。再者，被告已於107年6月15日如期交屋予原告，並無因被告延後取得使用執照受有損害，自不得請求違約金；縱認原告得依約請求違約金，亦屬過高，應依法酌減等語置辯，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，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告江心治於102年11月30日與被告簽訂系爭契約，約定以取得使用執照視為完工，完工最後期限約定為106年12月31日；原告江心治嗣於103年9月19日將系爭契約權利義務之2分之1轉讓於訴外人江宗叡，江宗叡又於106年4月21日將其

權利義務轉讓予原告鄭涵方。被告於106年9月30日完成系爭建案主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並向主管機關即臺北市政府都市發展局（下稱都發局）申請使用執照，經主管機關核定於106年9月30日竣工，並於107年2月23日核發系爭建案之使用執照。被告嗣於107年6月15日將系爭不動產交付原告，並經原告簽立交屋切結書等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第170頁），應堪認定。

四、原告主張被告逾約定期限取得系爭建案使用執照（即逾期完工），自應依系爭契約第11條第2項約定給付違約金，被告則以本件符合系爭契約第11條第1項約定之順延期間事由等情置辯。經查：

㈠依系爭契約第11條約定：「一、本大樓之建築工程應在103年9月1日之前開工，106年12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施，並以取得使用執照視為完工，但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變或不可抗力之事由，致乙方（即被告）不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由時，其影響期間。...二、乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾1日應按已兌現價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方（即原告）。...。」（見本院卷一第34頁）。從而，兩造乃約定逾完工日即106年12月31日取得使用執照，被告應按日給付遲延利息（違約金）予原告，倘有不可歸責於被告事由影響使用執照核發期間，完工日自得依該影響期間而順延。

㈡又按建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日；供公眾使用之建築物，依第70條之規定申請使用執照時，直轄市、

縣（市）（局）主管建築機關應會同消防主管機關檢查其消防設備，合格後方得發給使用執照，建築法第70條第1項、第72條定有明文。職此，主管機關於查驗建築與設計圖樣是否相符，以及會同消防主管機關檢查消防設備後，依法即應核發建築物使用執照。本件被告於106年9月30日向都發局申請核發使用執照後，依被告檢附之「承造人及營造業專任工程人員竣工勘驗檢查報告表」、「監造人竣工勘驗檢查報告表」等資料，即足審查有關「竣工建築物與核准圖樣是否相符」之事項，此有都發局函覆本院之109年4月29日北市都授建字第1093040622號函文暨附件資料在卷為憑（見本院卷二第267頁至第273頁）。又臺北市政府消防局辦理查驗系爭建案使用執照消防安全設備竣工情形，經複查結果認已符合規定而於106年12月22日函覆都發局等情，亦有該局108年11月11日函覆本院之北市消預字第1083069580號函文在卷可稽，堪認被告辯稱都發局就系爭建案使用執照之審查，於106年12月22日前已將法定事項查驗完畢等情，應屬有據。

㈢再從都發局因被告於107年2月13日提出切結書以申請撤銷鄰損列管，方於107年2月22日以北市都建字第10736138400號函同意撤銷列管（見本院卷二第97頁至第131頁），於翌（23）日即核發系爭建案使用執照等情以觀，都發局乃因系爭建案涉及鄰損爭議事件而遲未核發使用執照，惟鄰損爭議並非主管機關依法核發使用執照時所應審究之事項，建築物起造人、設計人、監造人或承造人如有侵害他人財產，應視情形分別負法律責任，本為建築法第26條第2 項所明定，是系爭建案縱有涉有損鄰爭議，亦屬得另循司法途徑民事訴訟解決之問題，都發局於106年12月22日之後因系爭建案涉及鄰損爭議而未使用執照核發，自屬不可歸責於被告。準此，依系爭契約第11條第1項約定，系爭建案完工日應順延至106年12月22日至107年2月23日之影響期間結束為止，系爭建案自無原告所指逾期完工之情事。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第11條第2項之約定，請求

被告給付逾期完工之違約金55萬4,850元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，即屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉未經援用之證據，經本院斟酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第87條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

民事第七庭　法　官　陳　瑜

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　　109　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　詹玗璇