臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3604號

原　　告　楊艷秋

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　呂秋遠律師

複代 理 人　王弘熙律師

被　　告　欣偉傑建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾勤

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　符玉章律師

上列當事人間請求返還價款等事件，本院於民國109年4月15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

壹、程序方面：

一、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。本件兩造係因房屋土地預定買賣契約所生返還價金及違約金之法律關係涉訟，依被告及訴外人宋婉如所簽訂之房屋土地預定買賣契約書第30條之約定（見本院卷第32頁）合意以本院為第一審管轄法院，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院自有管轄權。

二、被告之法定代理人原為鄭可熙，於民國108年10月18日變更

為曾勤，有經濟部108 年10 月17日經授中字第108336442600號函在卷可稽（見本院卷第201 頁），變更後之法定代理人曾勤於108 年11月14日提出書狀聲明承受訴訟（見本院卷第199頁），合於民事訴訟法第170 條、第175 條第1項 及第176 條之規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣訴外人宋婉如於106 年9 月29日與被告簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），以價金新臺幣（下同）790 萬9,000元購買「萬芳蘊」預售屋之編號A2棟3樓房屋（下稱系爭房屋）及座落臺北市文山區公訓段二小段435 、436 、437 、438 、256-8 、380-1 及380-2 地號等土地（權利範圍61/1000，下合稱系爭房地），並已依約繳納系爭房屋價金150萬元予被告。嗣宋婉如於108 年1 月29日與伊簽訂系爭房地之不動產買賣權利讓渡書，雙方約定由宋婉如以868 萬元轉讓系爭房地買賣契約之權利義務與伊，並於108 年3 月間向被告辦理換約手續，即由三方共同簽訂讓渡書，將系爭房地買賣契約之權利義務及尚未繳交之640萬9,000元價金債務移轉予原告。依系爭契約第11條約定，系爭房屋之建築工程於106年1月19日申辦開工完成，將於107年11月19日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以取得使用執照為完工日。系爭契約雖未明確訂定使用執照取得日，惟此顯違反內政部所頒定預售屋買賣定型化契約應記載事項，則於契約條款有疑義時，應為有利於消費者之解釋，是被告應於107年11月19日取得系爭房屋使用執照（下稱系爭使用執照）。經伊多次向被告請求提示系爭使用執照，並於108年5月27日以台北光復郵局000632號存證信函定期向被告催告，然均未獲置理；而伊以臺北市建築管理工程處臺北市網際網路執照存根影像查詢系統上網查詢後，發現被告迄未取得使用執照，已違反系爭契約第11條之約定，伊自得依系爭契約第25條第1款約定解除系爭契約，並依同條第3款請求被告返還已收受之價金150萬元及賠償系

爭房地總價15%之違約金118萬6,350元，共計268萬6,350元等語。並聲明：㈠被告應給付原告268萬6,350元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行 。

二、被告則以：原告與宋婉如於108年1月19日簽訂系爭房地之不動產買賣權利讓渡書後，於同年3月底始經伊同意簽署讓渡書並配合辦理由原告承擔原買賣契約之地位，足見原告於承擔系爭契約時已知悉使用執照於108年農曆年後方能取得，而仍願與伊簽約，可認兩造並無以107年11月19日作為取得系爭使用執照期限之合意。然原告竟主張伊未依約於上開期限取得系爭使用執照，並據此請求解除契約、返還價款及給付違約金，應無理由。況系爭契約第25條第1項約定，伊須同時違反開工及取得使用執照期限之情事，原告方有解除系爭契約之權利，然伊於105年間取得系爭房屋建造執照，並於106年1月19日開工，其後於108年12月18日取得系爭使用執照，並無違反開工期限，且原告於承擔契約時已知悉且諒解伊尚未取得使用執照一事，自無前揭同時違反開工及取得使用執照期限之情事，是原告不得以伊未於107年11月19日取得使用執照為由解除系爭契約，且此舉顯有權利濫用之嫌，並與誠信原則有違。縱認原告得解除契約，伊亦於108年農曆年後，始負逾期未取得系爭使用執照之責；且原告主張之違約金過高，應視原告實際所受損害予以酌減等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行 。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第158頁，並依判決格式調整文字）：

㈠宋婉如於106 年9 月29日與被告簽訂系爭契約，以價金790萬9,000元購買預售建案即系爭房地，並已依約繳納系爭房屋150 萬元價金予被告。

㈡宋婉如於108 年1 月29日與原告簽訂系爭房地之不動產買賣權利讓渡書，雙方約定由宋婉如以868 萬元轉讓系爭房地買

賣契約之權利義務，並於108 年3 月間三方簽訂讓渡書，將宋婉如之原契約權利義務及尚未繳交之640 萬9,000元價金債務移轉予原告。

㈢被告於108年10月3日前尚未取得系爭使用執照。

㈣原告於108 年5 月27日存證信函與被告，催告被告於文到5日內提供系爭房屋使用執照，隨後於同年6 月6 日以被告違反系爭契約第11條為由，依據系爭契約第25條第1 款解除買賣契約並請求返還價款及給付違約金。

四、原告主張因被告逾期取得使用執照，經其催告後已解除系爭契約，請求被告返還價金及給付違約金等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：㈠原告主張被告逾期取得使用執照，其得解除契約，有無理由？㈡如原告得解除契約，則其請求被告返還買賣價金、遲延利息及違約金等，有無理由？茲分別述析如下：

㈠原告主張被告逾期取得使用執照，其得解除契約，有無理由？

⑴按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起負遲延責任；又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。民法第229條第2項前段及第254條分別定有明文。換言之，在給付無確定期限之情形，須契約當事人之一方經他方催告給付而不為給付，方屬遲延給付，此際須經他方當事人再定相當期限，催告其履行而不履行，他方始得解除其契約。所謂無確定期限，指未定期限及雖定有期限而其屆至之時期不確定二種情形，前者稱不定期債務，後者稱不確定期限之債務（最高法院90年度台上字第2216號、108年度台上字第1915號裁判要旨參照）。是以「不確定期限」債務，既屬「給付無確定期限」之債務，依民法第229條第2項規定，於期限屆至，得請求給付時，經債權人催告而未給付，債務人自受催告時起，始負遲延責任。

⑵查系爭契約第11條開工及取得使用執照期限：「本預售屋之建築工程於民國106年1月19日已申辦開工完成，並將於民國107年11月19日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以取得使用執照為完工日。…」（參見本院卷第26頁），足見被告與宋婉如簽訂之系爭契約並無就系爭建案何時取得使用執照之日期為明確之約定，上開期日無從於渠等締約時確定，其期日無從特定，依前開說明，其性質屬不確定期限之債務。又兩造係於108年3月間方簽訂系爭房地之讓渡書，已如前述（參見兩造不爭執事項㈡），渠等簽約時顯已逾系爭契約第11條所約定之107年11月19日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施之上述期限，且原告主張其買受系爭房地時，房屋仲介人員及被告人員均告知被告於108年農曆年後方能取得系爭使用執照乙節，亦據證人即房屋仲介人員柯遜強到庭證述屬實（見本院卷第190頁），且為被告所不爭執（見同上卷第384頁），堪以憑採，佐以兩造於108年3月間方簽立讓渡書之時點已於108年農曆年過後乙情，足見兩造於簽時均無意且無可能合意以107年11月19日作為被告取得使用執照之期限，而係以108年農曆年後之不確定期限作為被告取得使用執照之合意甚明。

⑶原告固主張被告應就其遲延取得使用執照，負返還價金及給付違約金之責云云，然被告其後已於108年12月19日取得使用執照，有臺北市政府都市發展局108使字第0216號使用執照在卷為憑（見本院卷第243頁），而原告自被告應取得使用執照之日即108年農曆年後之不特定期限起，至108年12月19日被告實際取得使用執照前，固有於同年5月27日定期催告被告履行取得使用執照之契約義務（見兩造不爭執事項㈣）。惟查，原告經上述催告後，被告縱未依限履行，僅自受催告期滿時起負遲延責任而已，倘原告未再定相當期限催告被告履行而未獲置理，尚不得以被告遲延給付為由解除契約。且觀之原告於108年6月6日寄發之存證信函主旨略謂：

以本函解除與台端間之房屋預定買賣契約關係，並請台端於函到5日內給付返還價款、違約金共計258萬5,000元等語（見本院卷第81-87頁），並無再定期催告或附停止條件解除契約之意思表示，原告既未踐行合法催告程序，遽以該存證信函主張已為催告及解除契約（見本院卷第386頁）云云，自非有據。

⑷次按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。消費者保護法第11條第2項、第17條第1項、第2項固有明定。又定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用。中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容。消費者保護法施行細則第15條第1項、第2項亦有明定。然本件兩造簽立讓渡書之時點已超逾系爭契約第11條之期限，縱認系爭契約第11條就取得使用期限日期如何確定之約定，顯有疑義存在，應待填補，亦無從以上開107年11月17日為期限，且要非兩造締約之真意，甚為明顯。從而，原告主張以上開內政部規範作為系爭契約之填補，以上開日期作為被告應領得使用執照之期限云云，尚難憑採。

㈡原告並未合法解除系爭契約，業如前述，則其據此請求被告返還價金及給付違約金之爭點，自無庸再予論究，附此敘明。

五、綜上所述，被告取得使用執照之義務既屬不確定期限債務，經原告定期催告後縱有給付遲延之情事，然原告未再催告被告履行債務，其解除契約即不合法。從而，原告依系爭契約第25條第3款請求被告返還價金150萬元及違約金118萬6,350元，計268萬118萬6,350元，並加給自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，為無理由，不應准許；其假執行之聲請亦失依附，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提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　吳佳薇

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　　4　　月　　29　　日

書記官　陳俐妙