臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7723號
115年7月13日辯論終結

原　　告　黃千祐
訴訟代理人　吳西源律師
被　　告　泉泓建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　廖清安
訴訟代理人　黃志文律師
複　代理人　林福地律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院判決如下：

主　　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

原告起訴後，變更訴之聲明，經本院於民國115年4月14日言詞辯論期日准許，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：原告欲出售位於臺中市○○區○○○段00地號及其上617建號之房地（門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000號10樓之1房屋，下稱A房地）及購買臺北房地，遂委請訴外人即原告之母謝國珍代理原告尋覓預售屋，因被告法定代理人於111年4月11日向謝國珍表示「泉泓沐風」建案（下稱系爭建案）預計112年6月交屋，且於111年4月17日向謝國珍及訴外人即原告之父黃上邦表示系爭建案之買賣契約已約明於112年11月9日前取得使用執照、於113年5月9日前交屋，屆時得於2年內申請重購退還A房地之所得稅，兩造即於111年5月23日簽立房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以新臺幣（下同）3,050萬元之價格，向被

告購買系爭建案華廈房屋編號第4樓A戶（登記之地址為新北市○○區○○○路00號4樓房屋）及坐落之新北市○○區○○段00地號土地應有部分100000分之7734、地下2層倉儲式第11號停車位（下合稱系爭房地）。詎被告依附表一所示契約約定，應於附表一所示B欄時間，完成附表一所示各該項目，竟遲至附表一所示D欄時間始完成，致原告受有附表二所示請求項目之損害，爰依附表二所示請求權基礎，請求被告給付附表二所示項目及請求金額等語，並聲明：㈠、被告應給付原告1,976,804元，及其中1,488,954元自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，暨其中487,850元自民事擴張訴之聲明狀繕本送達被告翌日起至清償日止，均按年息5%計算之利息；㈡、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建案如附表一所示各項目之應完成時間，如附表一C欄所示，被告於D欄所示時間完成，未違反系爭契約所約定之期限，無給付遲延情事，原告自未受有附表二編號2所示之損害；原告亦未舉證證明其所受附表二編號1所示請求項目之損害，與被告逾期辦理所有權移轉登記具有相當因果關係，故原告請求被告給付附表二所示請求項目及請求金額，均無理由等語資為抗辯，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、兩造不爭執事實（見本院卷第265至266頁）：

㈠、兩造於111年5月23日簽立系爭契約，約定原告以3,050萬元之價格，向被告購買系爭建案之系爭房地（原證1、6）。

㈡、原告於111年8月1日出售其所有A房地，並於同年月15日向財政部中區國稅局繳納A房地個人房屋土地交易所得稅848,954元（原證4、本院卷第183至185頁）。

㈢、系爭建案於113年6月19日申請使用執照，於同年8月28日核准使用執照，於同年9月2日領得使用執照（113年店使字第275號），原告於113年11月28日登記為系爭房地之所有權人，被告則於114年1月16日交屋（見本院卷第161至169

頁）。

㈣、原告於114年2月25日，以購買系爭房地之自住房地，向財政部中區國稅局申請按重購價額占出售價額比例，自出售A房地繳納之稅額計算退還，經該局以逾所得稅法第14條之8第1項所定2年期間，無重購自住房地租稅優惠之適用而予以否准。

四、本件爭點：

㈠、被告有無逾期未申請使用執照之情事（兩造有無約定應於112年11月9日前取得使用執照？）？

㈡、被告有無逾期移轉系爭房地所有權（兩造有無約定應於113年3月9日前移轉系爭房地所有權？）？

五、本院之判斷：

㈠、被告無逾期未申請使用執照之情事：

1.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，建築法第70條第1項規定甚明。系爭契約第12條載明係「開工及申請使用執照期限」之約定，其中第1項就系爭建案完工時間載明應於附表一A欄所示時間完成，即應於「110年11月9日開工日起34個月內（即113年9月9日前）」完工，至於112年11月9日僅係「預計」取得使用執照時間，並非兩造契約約定被告應履行之時點。佐以系爭契約第12條第2項約明：「賣方如逾前款期限未開工或未申請使用執照者，…」，對照系爭契約第12條之標題為「開工及申請使用執照期限」，足見系爭契約第12條第1項係約明「開工」及「申請使用執照」期限，而依上開建築法第70條第1項規定，起造人即被告於系爭建案完工後，始應會同承造人及監造人申請使用執照，堪信系爭契約係約定被告應於「110年11月9日開工日起34個月內（即113年9月9日前）」完工，並於該日前「申請」使用執照。原告一再主張兩造約定被告就系爭建案應於112年11月9日前，「取得」使用執照云云，洵屬無稽。

2.原告雖以原告代理人謝國珍與被告法定代理人之LINE對話紀

錄為據，主張被告法定代理人表明系爭建案將於112年11月9日前取得使用執照云云。然細觀謝國珍與被告法定代理人之LINE對話紀錄，謝國珍於110年12月4日詢問被告法定代理人：「廖董，預計2023年12月前會蓋好對嗎？」，經被告法定代理人覆以：「應該會在2023/10月前」；謝國珍於111年4月11日詢問被告法定代理人：「廖董，完工預計113年3-6月」、「何時預售？」，經被告法定代理人回覆：「目前已經可以開始預售了…」、「預計明年6月交屋」等語（見本院卷第57至59頁），足見被告法定代理人之回覆均為未確定日期之「預計」，且兩造之後於111年5月23日簽立系爭契約，就附表一所示各項目已於系爭契約明定應完成之時間，自應以契約所載明確文字作為兩造契約之內容。原告一再主張被告應於附表一B欄所示時間完成各該項目，難認有據。另原告主張系爭建案應於112年8月取得使用執照云云，並提出原證16工程進度表為據。惟系爭契約未記載系爭建案之各項期限應依工程進度表定之，且該工程進度表並非系爭契約之附件（見本院卷第42頁），亦未經兩造簽認，自難認屬於兩造間系爭契約之範圍，故原告前揭主張，要屬無據。

3. 復按，系爭契約第12條第2項明定：「賣方如逾前款期限未開工或未申請使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」。參以系爭建案之竣工日期為113年6月11日，有113店使字第275號使用執照可參（見本院卷第123頁），被告於同年月19日申請使用執照，並於同年9月2日取得使用執照，為兩造所不爭執（見三、兩造不爭執事實㈢），且有新北市政府工務局115年3月17日新北工施字第1150461617號函可按（見本院卷第161頁），而被告就系爭建案應於「110年11月9日開工日起34個月內（即113年9月9日前）」完工，並申請使用執照，業經本院認定如前，顯見被告於系爭契約約定之完工、申請使用執照日前，早已完工及申請使用執照甚明。

4.基上，系爭契約約定被告應於「110年11月9日開工日起34個月內（即113年9月9日前）」完工，並於該日前「申請」使用執照，被告於113年6月11日完工，並於同年月19日申請使用執照，自無逾期未申請使用執照而違反系爭契約第12條第1項之情事。是原告依附表二編號2所示請求權基礎，請求被告給付該編號所示請求項目及請求金額，為無理由。

㈡、被告無逾期移轉系爭房地所有權之情事：

按系爭契約第15條第3項約定：「賣方違反前2款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責」。稽之系爭契約第15條係關於「房地所有權移轉登記期限」之約定，該條約定房地所有權移轉登記之期限應於附表一A欄所示時間完成（即使用執照核發後4個月內備妥文件申辦），而系爭建案使用執照於113年8月28日核准，於同年9月2日領照，有新北市政府工務局115年3月17日新北工施字第1150461617號函可稽（見本院卷第161頁），足見系爭契約約定被告應於「113年8月28日核准使用執照後4個月內（即113年12月28日前）」申辦房地所有權移轉登記。原告已於113年11月28日登記為系爭房地之所有權人，為兩造所不爭（見三、不爭執事實㈢），且有建物所有權狀可考（見本院卷第77頁），被告自無逾期移轉系爭房地所有權予原告之情事。原告依附表二編號1所示請求權基礎，請求被告給付該編號所示請求項目及請求金額，洵屬無據。原告以系爭契約第12條第1項所載「『預計』取得使用執照時間」，作為系爭契約第15條第1、2項所定「『使用執照核發後4個月內』備妥文件申辦房地所有權移轉登記」之依據，自無理由。

六、結論：

被告就系爭建案應於「110年11月9日開工日起34個月內（即113年9月9日前）」完工，並申請使用執照，且應於「113年8月28日核准使用執照後4個月內（即113年12月28日前）」申辦房地所有權移轉登記。被告於113年6月11日就系爭建案

完工，並於同年月19日申請使用執照，且於同年11月28日移轉系爭房地所有權予原告，自無逾期未申請使用執照、申辦系爭房地所有權移轉登記之情事。從而，原告依附表二所示請求權基礎，請求被告給付附表二所示請求項目及請求金額，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。至原告聲請傳喚證人謝國珍，證明其於110年9月間有詢問被告法定代理人有關系爭房屋重購退稅之情形，以及聲請傳喚證人謝國珍、黃上邦，證明被告法定代理人於111年4月17日明確表示系爭契約有約明於112年11月9日前取得使用執照等節（見本院卷第25、207頁），因系爭契約第12條第1項、第15條第1、2項、第16條第1項就附表一所示各該項目之應完成時間均有明文，自無傳喚證人之必要，併予指明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

民事第二庭　　法　官　吳佳樺

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　　31　　日

書記官　藍于涵

附表一：

契約約定	項目	A：契約約定應完成時間（民國）	B：原告主張應完成時間（民國）	C：被告主張應完成時間（民國）	D：實際完成時間（民國）
第12條第1項	使用執照	110年11月9日開工，開工日起34個月內完工；預計112年11月9日前完成主建物、附屬建物及使用	112年11月9日前取得	開工日起34個月內完工（113年9月1日前），完工後始會申請使用執照	113年6月19日申請使用執照（本院卷第161頁）
					113年9月2日

		執照所定之必要設施，並取得使用執照			取得使用執照（被證1、本院卷第161頁）
第15條第1、2項	房地所有權移轉登記	使用執照核發後4個月內備妥文件申辦	113年3月9日前	114年1月2日前	113年11月28日（原證6）
第16條第1項	通知買方交屋	領得使用執照6個月內	113年5月9日前	114年3月2日前	114年1月16日

附表二：

編號	請求權基礎	請求項目	請求金額(新臺幣)
1	系爭契約第15條第3項、民法第231條第1項、第233條第3項	無法申請退還重購自住房地之個人房地交易所得稅之損害	848,954元
2	系爭契約第12條第2項	逾期未申請使用執照之約定遲延利息（292日）	1,127,850元(計算式：7,725,000×5÷10,000×292＝1,127,850元)
合計			1,976,804元