臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7836號

原　　告　劉品均
訴訟代理人　王泓典律師
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　京倫建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李俊華
訴訟代理人　徐松龍律師
複　代理人　黃品衛律師
訴訟代理人　蔡沂彤律師
　　蔣書昌
000000000000000000
　　呂聯駒
000000000000000000

上列當事人間請求給付違約賠償事件，本院於民國115年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣375,700元。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告負擔三分之一，餘由原告負擔。
四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣375,700元為原告預供擔保，得免為假執行。
五、原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查，本件原告聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）1,090,200元，及自起訴狀繕本送達

翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第11頁），嗣原告於民國115年6月2日言詞辯論期日當庭聲明：被告應給付原告1,090,200元（見本院卷第221頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告於107年12月7日向被告買受坐落於臺北市○○區○○段○○段000○000○00000○000○00000○00000地號等10筆土地基地內所興建之房屋「大安富筑」（下稱系爭建案）D戶5樓預售屋（下稱系爭房地），並簽訂大安富筑房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約）。

㈡依系爭契約第13條第1項約定，被告應於110年9月30日前取得使用執照。嗣因嚴重特殊傳染性肺炎（下稱新冠肺炎）疫情，經臺北市政府都市發展局109年4月24日北市都建字第10931673O5號公告，依系爭契約第13條第1項第㈡款展延2年，被告至遲應於112年9月30日前取得使用執照，逾期應依同條第2項約定按已繳房地價款萬分之五即每日1,300元計付違約金。復依系爭契約第17條第1項約定，被告應於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，逾期應依同條項第㈣款按已繳房地價款萬分之五即每日1,300元計付違約金。

㈢詎被告遲至113年6月14日始取得使用執照，並遲至114年1月22日始辦理交屋，分別遲延284日、370日，應依序依系爭契約第13條第2項、第17條第1項第㈣款給付違約金369,200元、481,000元。

㈣另原告因被告遲延交屋，於等待入住期間，另行租屋或投宿旅館，另需支付倉儲費用存放個人物品，合計支出24萬元，併依民法第227條第2項規定請求被告賠償此部分損害。

㈤爰依系爭契約第13條第2項、第17條第1項第㈣款、民法第227條第2項規定，提起本件訴訟。並聲明：1.被告應給付原告1,090,200元。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯以：

㈠被告雖遲於113年6月14日始取得使用執照，惟其原因係主管機關臺北市政府工務局衛生下水道工程處（下稱衛工處）所提供及核准汙水外管接管路徑有誤，致系爭建案原核准汙水排放管接管路徑位置遭遇地下埋設之其他管線阻礙，無法依照原設計路徑施作，故而不得不辦理變更設計，始延宕汙水外管接管工程施作，進而影響申請及取得使用執照之時程，此屬系爭契約第13條第1項第㈡款所定「其他非可歸責於乙方之事由」，被告因此受耽誤508日（自110年12月26日發現管線阻礙起至112年5月16日核准第三次變更設計止），依約應展延被告應取得使用執照之日，故被告於112年5月16日後之508日內取得使用執照，並無遲延。

㈡縱被告未依系爭契約第17條第1項約定於取得使用執照起算6個月內即113年12月14日前通知原告交屋，遲至114年1月6日始以訊息通知原告交屋，逾期日數僅23天。

㈢又系爭契約第13條及第17條約定性質係給付遲延性質損害賠償總額預定性違約金，原告不得再依民法第227條第2項規定請求損害賠償。何況，原告提出之住處或倉儲租約或實際支出證明，不足證明與遲延交屋間具有因果關係或必要性等語。

㈣答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭契約第13條第1項約定被告應於110年9月30日前完成主建物並取得使用執照（契約文字誤載為「110年9月31日」），嗣因疫情給予寬限期，被告依約應取得使用執照之日展延至112年9月30日（見本院卷第222頁）。

㈡被告於113年6月14日取得系爭建案之使用執照，嗣於113年12月24日將系爭房地移轉登記予原告，後於114年1月22日將系爭房地交付原告（見本院卷第222頁）。

㈢系爭契約第13條第2項、第17條第1項第㈣款所定違約金，其計算基準「已繳房地價款萬分之五」應為每日1,300元（見

本院卷第13頁、第252頁）。

四、本院之判斷：

㈠被告依系爭契約第13條第2項約定，應給付原告違約金335,400元：

1.被告依約原應取得使用執照之日為110年9月30日，嗣因新冠肺炎疫情緣故，給予寬限期，被告應取得使用執照之期日為112年9月30日（參兩造不爭執事項㈠），惟被告實際取得使用執照日為113年6月14日（參兩造不爭執事項㈡），自112年10月1日起至113年6月14日止，期間經過258日，以每日1,300元計算（參兩造不爭執事項㈢），被告應給付違約金數額為335,400元【計算式：1,300×258=335,400】。原告主張上開期間逾期日數284日，顯屬計算錯誤，並非可採。

2.至被告雖抗辯其遲延取得使用執照係不可歸責，然查，衛工處115年7月2日北市工衛營字第1153038150號函文意旨略以：①系爭建案之汙水用戶排水設備，係起造人即被告委託專業技師辦理設計並簽署負責，建物外部及道路段連接至公共汙水下水道之汙水管渠及設施，亦由起造人委託用戶排水設備承裝商負責申請道路挖掘許可證及施工，故汙水用戶排水設備均由起造人委託專業技師或專業廠商辦理設計及施工，該處僅負責行政程序審查；②有關汙水用戶排水設備於設計前，均須向各管線單位申請套繪基地週邊既有管線圖資，各管線單位皆說明所提供之管線圖資僅供參考，管線實際位置及高程仍以現場試挖為準；**至現場施工能否克服管線障礙，須依用戶排水設備承裝商本身之施工技術及因應方案為準，因應方案由專業技師及承裝商討論研議後提供予起造人決策參考，其施工難易度、可行性、施工費及工期之最終定案，仍由起造人自行擇定**；③系爭建案歷次用戶排水設備計1次原審設計及3次變更設計，第1次變更設計於111年2月9日送審、111年2月17日同意備查，第2次變更設計於111年11月11日送審、111年11月25日同意備查，第3次變更設計於112年4月27日送審、112年5月16日同意備查；④

該處審查變更設計之作業時間，第1次為工作天5天、第2次為工作天4天、第3次為工作天6天等語，有該函存卷可稽（見本院卷第259至262頁）。可知系爭建案汙水用戶排水設備之設計、施工、管線探查及因應方案之擇定，均屬起造人即被告及其所委託專業技師、承裝商之權責範圍，能否克服或採行何等工法以克服既有管線障礙，亦端視承裝商之施工技術及因應方案而定。衛工處就被告各次申請變更設計之審查，亦均在數日內完成，並無任何遲誤可言。準此，被告抗辯係因不可歸責事由而遲延取得使用執照，核屬無稽。

3.綜上，被告依系爭契約第13條第2項約定，應給付原告違約金335,400元。

㈡被告依系爭契約第17條第1項第㈣款約定，應給付原告違約金40,300元：

1.系爭契約第17條第1項係約定「乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋」，被告既於113年6月14日取得使用執照，依約應於113年12月14日前通知交屋。

2.觀諸原告與被告職員間LINE訊息紀錄，原告於114年1月14日傳訊稱：「1/22可以交屋嗎？不然我都不在台灣……要等2月了」，被告職員回訊稱：「好，我來處理，先跟你約兩點好嗎？」等語（見本院卷第133頁），足認被告係於114年1月14日經原告詢問要求後，而通知可於114年1月22日辦理交屋。準此，應認被告通知交屋日為114年1月14日，遲延日數為31日。以每日1,300元計算（參兩造不爭執事項㈢），被告應給付違約金數額應為40,300元。

3.至於被告雖抗辯通知交屋日為114年1月6日，惟觀諸原告與被告職員間114年1月6日LINE訊息紀錄（見本院卷第133頁），原告詢問預計交屋日為何，被告職員僅稱「預定一月下旬會通知屋主到現場辦理交屋」，並無指明交屋日期，難認係具體通知交屋，自不能認114年1月6日為被告通知交屋日。被告此部分抗辯之計算方式，核非可採。

4.原告雖又主張兩造不爭執實際交屋日為114年1月22日，被告

遲延日數應計至該日，惟系爭契約第17條第1項第㈣款約定違約金之構成要件為「未於領得使用執照六個月內『**通知**』甲方進行交屋」，則違約日數計算，應僅計至被告通知交屋日為止，而非計至實際交屋日，始符契約文義。至於原告主張逾期日數370日，核與上開約定及卷內事證不符，亦非可採。

㈢原告依民法第227條第2項請求租金、旅館住宿及倉儲費用24萬元，為無理由：

1.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。準此，除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償總額。

2.查本件系爭契約第13條第2項、第17條第1項第㈣款所約定違約金，未見約定具懲罰性質之旨，依上開說明，應視為損害賠償總額預定性之違約金。而原告所請求租金、旅館住宿及倉儲費用24萬元部分，核係因被告遲延取得使用執照或交屋導致原告額外支出，性質上即與系爭契約第13條第2項及系爭契約第17條第1項第㈣款約定違約金同屬因被告不履行而生損害賠償。則原告既已為上開違約金請求，自不得再重複請求租金、旅館住宿及倉儲費用之損害。此部分請求，洵無理由。

五、綜上所述，原告依系爭契約第13條第2項、第17條第1項第㈣款約定，請求被告給付375,700元（計算式：335,400+40,300=375,700），為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並依同法第392

條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額准被告預供擔保後免為假執行。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就其勝訴部分僅係促請本院職權之發動，毋庸另為准駁之諭知；至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，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，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　15　　日

民事第二庭　　法　官　林志洋

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　　9　　月　　15　　日

書記官　洪仕萱