臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第11196號

原　　告　黃莉雯

000000000000000000

訴訟代理人　沈晉瑋律師

複代理人　　邱邦傑律師

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

複代理人　　劉柏村律師

　　劉婉甄律師

上列當事人間請求給付遲延金事件，於中華民國109年4月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：原告代理訴外人陳逸忠於民國103年12月1日就坐落於台北市○○區○○段○○段00000000000○○○地號上之「双湖匯」社區建案（建造執照字號102年建字第0311號），與被告興富發公司簽訂房屋土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），買受建案編號A2棟17樓房屋、地下第2層編號323號、編號324號之汽車停車空間，及其坐落土地之應有持分（下稱系爭建物），買賣價款共計新臺幣（下同）6,850萬元，後於106年10月1日，陳逸忠將權利義務轉讓予原告，由原告取得系爭建物之所有權。被告於系爭買賣契約第11條第1項承諾106年12月31日前完工並取得使用執照，如有逾期，應以實際核發使用執照日計算，每逾一日按已兌現價款萬份之五單利計算遲延利息，然被告卻遲延至107年2月23日

始取得使用執照，總計遲延53日，按取得使照日已兌現價款2,056萬元計算，應賠償54萬4,840元。【計算式：2,056萬元×5/10000×53日=54萬4,840元】。惟被告於107年6月19日向原告出示「完工期限順延說明」，聲稱因颱風假、一例一休等理由以致延後取得使照，得以順延工期52天，故僅有1日之遲延金即10,280元，並改以「贈與」市價約8萬5,000元馬桶2座（2座市價約17萬元）作為賠償等語要求原告簽署馬桶提領券，放棄遲延金。原告因而陷於錯誤，簽署該提領券，放棄遲延金。惟經事後查證，系爭建物於106年9月30日即已核定竣工，且竣工後至107年2月23日間，並無颱風之事實，所謂颱風假、一例一休等語，並非遲延取得使用執照之真正原因；本件使用執照遲延之實際原因係被告於竣工後未及時妥處渠所引發之損鄰事件，延宕至107年2月13日始向主管機關提出使用執照申請所致，核與施工期無關；本件使用執照遲延之實際原因係被告於竣工後未及時妥處渠所引發之損鄰事件及未完備使用執照所須文件，致使用執照申請書遭主管機關退件，並拖延至107年2月13日始再行送件，主管機關旋即於2月23日核發使用執照，顯見本件使用執照遲延之實際原因，並非發生於建物之施工階段，而係在於竣工後被告引發鄰損問題及未完備使照所須文件所致。被告隱匿上開事實、提供不實資訊使原告陷於錯誤而簽署放棄遲延金之聲明，原告已於108年5月16日依法撤銷該提領馬桶抵作遲延金之意思表示，並向被告請求賠償遲延金，因未獲置理遂提起本件訴訟，請求被告賠償扣除馬桶市價後之遲延金餘額37萬4,840元【計算式：54萬4,840元－17萬元=37萬4,840元】。為此，爰起訴請求，並聲明：被告應給付374,840元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以下情辭置辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准為免假執行之宣告。

㈠、兩造已於107年6月19日完成系爭不動產之交屋手續，並就被告依系爭買賣契約第11條第2項所定之義務，以原告取得系

爭馬桶為條件，成立和解契約。原告隨即於同日持上開提領券向被告領取系爭馬桶，並簽立收據稱：「本人黃莉雯(即原告)…確認同意變更原定貴公司(即被告)應給付房屋土地預定買賣契約書第十一條遲延完工利息之義務，改為本人依下列物品之提領券領取下列物品，貴公司毋庸再給付遲延完工利息予本人…本人茲此確認同意於立書日變更房屋土地預定買賣契約書第十一條之約定如上，原定貴公司應給付遲延完工利息之義務消滅…」，再次確認訂立上開和解契約之意思表示。按諸民法第737條規定，被告就系爭買賣契約第11條第2項所定之義務業已消滅，原告則取得請求被告給付系爭馬桶之權利，被告已履行和解債務完畢，是原告不得再依系爭買賣契約第11條第2項約定向被告為請求。兩造已成立和解契約，原告主張因意思表示錯誤而撤銷上開和解契約，核與民法第738條本文規定不符，已無理由。況觀諸上開提領券與收據，載明原告姓名、被告公司名稱，以及變更被告依系爭買賣契約第11條給付遲延完工利息之義務，改為原告受領系爭馬桶之權利等詳細之和解條件。原告明知被告於107年2月23日取得使用執照，且其持有系爭買賣契約書(該契約第35條約定參照)，對於該契約第11條約定內容，自難委為不知，原告知之並願與被告達成和解，其意思表示並無錯誤可言，是其主張亦與民法第88條之規定不符。原告所稱被告於107年6月19日向其出示而導致陷於錯誤之完工順延說明之文件，為被告處理系爭使照延後取得相關爭議提出之說明並釋出善意，於107年6月1日已依原告要求傳送與原告，其上記載颱風假、法定工作時間減少、一例一休施行均屬事實，且為政府機關早已公告週知之公開資訊，被告並無任何隱匿或為任何虛偽不實之陳述，且經原告於近20日之充分時間瞭解後簽認在案。原告現以上開事實非系爭買賣契約條款所定事由，而為錯誤之意思表示云云，亦與民法第88條第1項規定意思表示內容錯誤之要件不符，其所為之主張，自無足採。又原告在成立和解契約前，已知被告係於107年2月23

日取得使用執照，仍同意被告之說明，並進而成立和解契約，被告並無詐欺原告之情事可言。本件原告純係事後反悔，就已和解之遲延取得使用執照之爭議，再執系爭買賣契約第11條第1項第1、2款約定為爭執。是原告依民法第92條規定撤銷其和解之意思表示，亦屬無據。況按民法第88條、第89條之撤銷權，自意思表示後，經過一年而消滅，為民法第90條所明定。次按和解不得以錯誤為理由撤銷之，但當事人之一方，對於他方當事人之資格或對於重要之爭點有錯誤而為和解者，不在此限，此觀民法第738條第3款之規定自明。此種撤銷權之行使，既係以錯誤為原因，則民法第90條關於以錯誤為原因，行使撤銷權除斥期間之規定，於此當有其適用(最高法院83年台上字第2383號民事判例參照)。原告雖稱民法第738條部分起訴狀沒有記載，但是意思有寫到，應該沒有罹於除斥期間云云。惟觀諸原告之起訴狀，係以存證信函為據，主張其已依民法第88條及第92條第1項規定撤銷錯誤意思表示，又上開存證信函僅記載：「…本人因受有不實資訊陷於錯誤而簽立放棄追究遲延金之提領券，特依民法第88條及92條撤銷上開放棄遲延金之意思表示…」，足見原告在其準備狀繕本送達被告前，從未依民法第738條規定向被告撤銷錯誤之意思表示。是以，自原告於107年6月19日與被告訂立提領券為內容之和解契約(下稱系爭和解契約)，迄於其準備狀於108年9月26日送達被告，已逾1年，按諸民法第90條規定與上開最高法院見解，原告基於民法第738條第3款規定之撤銷權因除斥期間經過而消滅，不得撤銷和解之意思表示。

㈡、縱認原告依民法第88條與第92條第1項規定撤銷和解之意思表示為有理由，系爭建案除受到颱風假、法定工作時間減少、一例一休等勞動基準法(下稱勞基法)修法之影響而順延完工期限外，系爭建案未能於106年12月31日取得使用執照，係主管機關未依法於被告提出申請後20日內核發所致，乃屬不可歸責於被告之事由，依系爭買賣契約第11條第1項

第2款約定，完工期間應就其影響期間順延126日，原告不得依同條第2項約定請求給付遲延金。系爭建案於106年9月30日竣工，被告於同日申請使用執照，依建築法第70條第1 項規定與使用執照作業流程圖，若無主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣不相符之情形，主管機關應於20日內，即106 年10月20日前核發使用執照，不得以其他理由拒絕核發。惟主管機關單就安排各單位會勘，即耗費83日，迄於106 年12月22日始告完成。其後復以被告未與主張受有損害之鄰房所有權人達成和解為由，將系爭建案列管拒不核發使用執照，致被告迄於107年2月23日始取得使用執照，又歷時63日。是被告自提出申請使用執照至核發為止，共經過146日，較上開建築法所定核發使用執照期限20日，多出126日。主管機關會勘所耗費逾越法定審核期間之83日，係其內部作業流程所致；至以損鄰事件拒發使用執照，遲至63日後核發，則違背建築法第70條第1 項規定、最高行政法院96年度判字第1228號、73年度判字第403 號、高雄高等行政法院92年度訴字第417 號行政判決。上開期間均屬系爭買賣契約第11條第1項第2款非可歸責於被告而得為順延工期之事由，被告毋須負遲延責任。

㈢、又系爭建案分別於103年7月23日、103年9月21日、104年7月10日、104年8月7日、104年8月8日、104年9月28日、104年9月29日、105年7月8日、105年9月17日、105年9月27日、105年9月28日、106年7月29日與106年7月30日等13日，因強度達到停止上班及上課標準之颱風來襲，致無法施工。而勞基法第30條第1項對於法定工時上限之規定，於104年6月3日從每2週工作總時數不得超過84小時，修法縮減為每週不得超過40小時，自105年1月1日施行，是從該日起，迄於106年12月31日之104週期間(計算式：365/7*2=104.3)，系爭建案每週施工期間減少2小時，共計208小時(計算式：(84/2-40)*104=208)。復以勞工正常工作時間，每日不得超過8小時計算(勞基法第30條第1項參照)，上開修法導致系爭建案得以施

工之期間減少共26日(計算式：208/8=26)。再勞基法第36條第1項對於勞工每週應有休息日數之規定，於105年12月21日修正公布將每7日中至少應有1日之休息，改為每7日中應有2日之休息，自105年12月23日施行，是從該日起，迄於106年12月31日之374日期間，系爭建案每7日須增加1日休息日，共增加53日之休息日(計算式：374/7=53.4)；然同次亦修正勞基法第37條規定，將中華民國開國紀念日之翌日(1月2日)、革命先烈紀念日(3月29日)、孔子誕辰紀念日(9月28日)、臺灣光復節(10月25日)、先總統蔣公誕辰紀念日(10月31日)、國父誕辰紀念日(11月12日)以及行憲紀念日(12月25日)等7日改為只紀念、不放假。是上開增加之53日休息日扣除改為不放假之7日後，系爭建案共減少46日工作日。故系爭建案受上開事由之停工與影響期間共計為85日(計算式：13+26+46=85)，而颱風與勞基法修法分別為系爭買賣契約第11條第1項第1、2款所定天災地變等不可抗力與非可歸責於被告之事由，完工期間應據此順延85日。退萬步言，縱使被告仍應承擔部分上開修法增加勞工休息日之風險或不利益，參酌行政院公共工程委員會依一般客觀事實、社會經濟狀況所訂頒「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案之處理原則」第5點對於展延履約期限之衡平處理方式，即於105年12月23日以後剩餘之工期日數，每14日展延1日，而修法改為不放假之7日，自106年1月1日起不列入計算，系爭建案得順延完工期間之日數仍至少有26日(計算式：(374-7)/14=26.2)，加上上開颱風順延13日與法定工時上限減縮修法順延之26日，被告仍得於順延65日(計算式：13+26+26=65)取得使用執照之範圍內免除遲延責任或適用民法第227條之2第1項規定免除遲延責任。

㈣、又系爭買賣契約第11條第2項係約定被告違反同條第1項約定之義務時，應賠償之數額按已兌現價款之萬分之5 乘上逾期日數計算，旨在預定被告債務不履行之損害賠償額，應屬民法第250條第2項所定損害賠償預定性質之違約金。而依該契

約第20條約定可知，倘被告於第11條第1項所定完工期限當日取得使用執照，至遲應於107年6月30日前通知原告進行交屋，原告應於收到通知日起15日內配合辦理交屋手續。伊業於107年6月22日交屋與原告，並經原告簽立交屋切結書確認雙方已依約履行各項義務，被告既按原訂期程交屋，原告並無損害可言，自不得請求被告給付損害賠償預定性質之違約金。再如認原告仍得請求違約金，因被告不計成本勠力趕工克服上述困難使原告最終得以於原訂期程內取得系爭房屋，原告並未因使用執照延後取得而受有實際損害，且被告已依約於106年12月13日前竣工，已依系爭買賣契約第11條第1項所定債務為一部履行，爰請求依民法第251條、252條之規定酌減違約金。

㈤、另依系爭買賣契約第6條第2項約定，兩造應就系爭不動產面積誤差之找補價款於交屋時結清，依照經原告核對確認之找補明細表(下稱系爭找補明細表)，按上開契約條款計算而得之找補價款為33,529元[坪數誤差找補明細表之房屋款表格中，陽台部分之找補金額應修正為「-13,062」(計算式：-0.12*108,849=-13,061.88)，合計原告應給付被告之找補金額亦應修正為33,529元(計算式：15,240-13,062+31,351=33,529)]，且該找補明細表之「房屋款單價(元/坪)」、「銷售面積(坪)」、「權狀面積(坪)」各項數額均與系爭買賣契約、系爭不動產所有權狀之記載相符，是依系爭買賣契約第6條第2項約定，原告應於107年6月19日交屋時給付上開找補款與被告，惟其迄今仍未給付。倘若認原告得請求被告給付違約金，被告自得以對於原告之找補款債權33,529元，與本件原告請求之違約金互為抵銷。

三、不爭執事項：

㈠、原告代理訴外人陳逸忠於103年12月1日就坐落於臺北市○○區○○段○○段00000000000地號之双湖滙建案，與被告訂立房屋土地預定買賣契約書，購買系爭建案編號第A2棟第17樓房屋1戶、地下第2層編號第323、324號停車位及其坐落土

地之應有部分，買賣價金共計6,850萬元。嗣陳逸忠於106年10月1日將系爭買賣契約之權利義務全部移轉予原告。迄至被告於107年2月23日取得使用執照日止，原告已給付2,056萬元予被告。

㈡、系爭建物及附屬建物於106年9月30日已施工完竣，被告並於同日申請使用執照，臺北市都市發展局於107年2月23日核發使用執照，被告並於同年6月19日交付系爭建物予原告。

㈢、被告於107年6月1日以通訊軟體LINE將完工期限順延說明傳達原告，其上記載略為「因發生買賣契約第11條第1項第1、2款得順延工期情事，故依約順延完工期限至107年2月22日，詳如下表。...颱風假：13天...一例一休：26.216天....，....故依約順延完工期限至107年2月22日，實際取得使用執照日為107年2月23日，逾期一天應補貼遲延完工利息金額為10,280元」。嗣原告於107年6月19日簽立提領券同意改以受領貳顆TOTO全自動馬桶，消滅被告給付遲延完工利息之義務。

㈣、原告於108年5月16日寄發台北西松郵局第000750號存證信函與被告，表示依民法第88條及92條撤銷放棄遲延金之意思表示。

四、原告主張系爭建物於106年9月30日即已核定竣工，且竣工後至107年2月23日間，並無颱風之事實，被告所謂颱風假、一例一休等語，並非遲延取得使用執照之真正原因；本件使用執照遲延之實際原因係被告於竣工後未及時妥處其所引發之損鄰事件及未完備使照所須文件，延宕至107年2月13日始向主管機關提出使用執照申請所致，核與施工期無關。被告提供不實資訊致原告陷於錯誤而簽署放棄遲延金之聲明，故其得依民法第88條、第92條及第738條第3款之規定撤銷提領馬桶抵作遲延金之意思表示，請求被告依買賣契約第11條第2項之約定給付遲延金374,840元等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠、按稱和解者，謂當事人約定互相讓步，以終止爭執或防止爭

執發生之契約。又和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。民法第736條、第737條分別定有明文。又和解契約一經合法成立，當事人均應受其拘束，縱使一方因而受不利益之結果，亦不得事後翻異，更就和解前之法律關係再行主張。次按和解不得以錯誤為理由撤銷之，但有左列事項之一者，不在此限．．．三、當事人之一方對於他方當事人之資格或重要之爭點有錯誤而為和解者，民法第738條第3款固定有明文。然按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條定有明文。所謂錯誤係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院51年台上字第3311號判例參照）。申言之，所謂錯誤，乃指意思表示之人對於構成意思表示內涵之效果意思，與其表示於外之表示內容，因錯誤或不知而致生齟齬而言。致於形成表意人內心效果意思之原因，則稱為動機，導致表意人內心效果意思之動機十分繁雜，且只存在表意人之內心，不表示於意思表示中，難為相對人所查覺；亦即表意人在其意思形成之過程中，對於就其決定為某特定內容意思表示具有重要性之事實，認識不正確，並非意思表示內容有錯誤。又前二條之撤銷權，自意思表示後，經過一年而消滅，民法第88條第1項、第90條分別定有明文。且按民法第738條第3款撤銷權之行使，係以錯誤為原因，則民法第90條關於以錯誤為原因，行使撤銷權除斥期間之規定，於此當有其適用（最高法院著有83年台上字第2383號裁判可資參照）。

㈡、查系爭買賣契約第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）。……。」等語，有該買賣契約書在卷可稽。而依系爭提領券記載「茲客戶17F-A2購買興富發建設股份有限公司【双胡匯】A棟17樓暨地下二層編號323、324號車位之房地，客戶同意變更本公司依房屋土地預定買賣契約書第十一條給付遲延完工利息之義務，改為受領下列物品，原定本公司之該條給付利息義務消滅：品名TOTO全自動馬桶(DH)CES9574T、數量貳顆」等語…」，堪認原告簽署系爭提領券係就被告有無依買賣契約第11條之約定負有給付遲延完工利息之義務此一重要爭點與被告成立和解契約，原告同意以受領上開馬桶為條件免除被告就買賣契約第11條第2項所定給付遲延完工利息之義務。而原告簽訂系爭提領券，其內心之效果意思即在於同意變更被告依系爭契約第11條給付遲延完工利息之義務，改為受領TOTO全自動馬桶(DH)CES9574T貳顆，而客觀的表示行為亦係與原告簽訂系爭提領券，是其意思表示之效果意思與表示行為均屬一致，並無齟齬之處，尚非意思表示之內容有錯誤。且原告對於簽署系爭提領券即是表示同意消滅被告依系爭契約第11條給付遲延完工利息之義務，改為受領TOTO全自動馬桶(DH)CES9574T貳顆等情，亦無欠缺認識，故原告亦無表示行為錯誤，或對交易上重要之物之性質或當事人資格認識錯誤之情，是原告對系爭和解契約之當事人資格及重要爭點均無錯誤，至原告稱係因被告提供不實資訊致其陷於錯誤，始簽署系爭提領券，要屬原告就簽訂該和解契約有無動機錯誤之問題，亦與意思表示錯誤有別，原告自不得依民法第738條第3款及第88條規定撤銷其意思表示，故原告此部分主張，應非有據。況原告於107年6月19日簽訂系爭提領券與被告成立和解後，原告於108年5月16日寄

發之存證信函及108年6月10日提出之起訴狀上均僅主張依民法第88條及第92條撤銷簽署系爭提領券之意思表示，其係遲至108年9月25日始具狀依民法第738條第3款規定以錯誤為由撤銷和解之意思表示，顯已逾民法第90條所定除斥期間1年之規定，被告縱若有撤銷權，其撤銷權亦早已消滅，兩造間之和解契約自仍有效，兩造均有依和解契約履行之義務。原告主張其得依民法第738條第3款規定以錯誤為由撤銷簽署系爭提領券之意思表示，並非有據。

㈢、次按詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實，負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號裁判參照）。又民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地（最高法院98年度台上字第171號判決意旨參照）。原告雖主張被告隱瞞其遲延取得使用執照係因損鄰問題，卻以法定工時、一例一休、颱風假等作為延展工期之理由，致原告受有詐欺，而簽訂系爭提領券，故撤銷該簽署提領券之意思表示等語。惟觀之被告提出之完工期限順延說明記載之「103/5/5~106/12/31間台北市政府人事處公告颱風假：13天……105/1/1~105/12/22法定工作時間減少後至一例一休施行前工期順延計算：51週*2小時/8小時＝12.750天……105/12/23~106/12/31一例一休施行後至本案預定完工日間工期順延計算：（9+365-7）/14）＝26.214天……」等內容，被告主張系爭建案於103 年5月5日開工後，於103年7月23日、103 年9月21日、104年7月10日、104年8月7日、104年8月8日、104年9月28、104年9月29日、105年7月8日、105年9月17日、105年9月27、105年9月28日、106年7月29日及106年7月30日等13日，均因颱風來襲，強度達到停止上班、上課標準，致無法施工，業據

其提出臺北市歷次天然災害停止上班上課訊息查詢資料為證，可知除103年9月21日、104年8月7日及106年7月29日等3日僅晚上停止上班外，其餘均為全日停止上班無誤。且按職業安全衛生法第18條第1 項規定：「工作場所有立即發生危險之虞時，雇主或工作場所負責人應即令停止作業，並使勞工退避至安全場所。」，則衡諸颱風侵襲所伴隨之雨量、風勢等情，實難期待被告於該期間仍繼續施工，其施工時程自受有影響，核屬因天災或不可抗力之事由致被告無法施工，依系爭買賣契約第11條第1項第1款之規定，自得順延其完工期間。原告雖主張上開颱風天停班日均落在開工至竣工之施工期間，非申請使用執照期間，不得以此為由順延完工期間云云。然爭買賣契約第11條第1 項第1 款明文約定「因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間」，本即在規範「施工」期間因不可抗力事由，致被告「不能施工」之情形，並非限定天災地變等不可抗力事由，必須發生在竣工後之申請使用執照期間（事實上若係申請使用執照期間，根本已無所謂「不能施工」），原告此部分主張，顯不可採。 又因被告主張勞基法第30條第1項之法定工時規定，從每2週工作總時數不得超過84小時，修正為每週不得超過40小時，使系爭建案每週施工期間少2小時，計208小時，導致系爭建案得以施工之期間減少共26日等情，查前揭修法歷程係屬公知之事實，且為兩造所不爭執。而系爭買賣契約第11條業如前引，其第1項第2款係約定「其影響期間」，與同條項第1款約定之「其停工期間」，並不相同，可知，「因政府法令變更」之順延工期事由，不以導致停工為必要，只需使被告按原訂計畫進行受影響即足，且不以因而影響使用執照之核發為要件。又上開修法，直接影響雇主依法得要求勞工工作時數降低，雇主欲在相同工期達到原訂進度，則需額外支出工資另僱其他勞工補足，若顧慮施工連續性及熟悉度而由同批施工人員延長工時者，需支出之延時工資甚至更高，導致其施工成本增加至少4.76%（每週減少

工時2小時，佔原本每2 週工時上限84小時約4.76% ），否則工期即需延長；且上開法律之修正，顯係兩造於103年2月23日訂定系爭買賣契約時所無法預見，亦無可歸責於被告。而產業將本求利，若無視其已就法令變更因素先行排除不預期負擔之約定，不僅於系爭買賣契約不符衡平法則，且使產業日後將堆疊不預期成本，同不利於消費者，故上開修法確實導致被告前揭影響，符合系爭買賣契約第11條第1項第2款所訂事由。從而，被告以系爭建案確因上開颱風之不可抗力因素致應停工，及因法定工時、一例一休之修法而順延工期，並提出完工期限順延說明交予原告，因均屬眾所週知之事實且與上開買賣契約之約定並無不符，實難認有何故意詐欺之情事。況且，就前揭事實是否係屬系爭買賣契約第11條第1項所定之不可抗力或不可歸責於被告之事由而可順延其完工期間，本屬契約解釋之範疇，原告就此本應自行判斷之，且原告與被告簽訂和解契約係以受領市價約十七萬之馬桶為條件消滅被告依買賣契約第11條第2項所定須給付遲延金之義務，亦非本於被告上開完工期限順延說明所計算應補貼之遲延完工利息金額10,280元，自難認原告同意以上開條件和解即係受被告前揭完工期限順延說明誤導所致。至原告雖主張被告隱瞞其遲延取得使用執照係因損鄰問題等情，縱被告隱瞞損鄰問題為真，惟鄰損爭議問題，雖屬內政部營建署所公告列為使用執照審查表第10項之審查項目，此參上開機關網站足知。而各縣市政府，為維護公共安全，並疏減訟源及處理建築爭議事件解決紛爭之目的，亦多以自治條例或行政規則等方式訂有相關作業規定作為辦理是類事件之執行準則，藉由掌握核發使用執照之權限，於發生損鄰事件時，先對營建工程施加列管，並以列管是否撤銷作為核發使用執照審查事項；就有關本案部分，臺北市政府都市發展局亦將鄰損爭議處理列為使用執照竣工勘驗審查項目，且臺北市政府亦就損鄰事件之列管，亦訂有建築施工損鄰事件爭議處理原則。然按建築法及相關法規甚至包括臺北市建築管理自治

條例，均核無主管機關得以鄰損爭議拒絕核發使用執照之依據。又建築物使用執照之核發，原應以主管建築機關查驗其建築是否與設計圖樣相符為斷，為建築法第70條第1 項所明定，建築物竣工後使用執照之停發，如無違反同法第70條第1 項及第72條規定，要不得任意為之，亦據內政部65年4 月27日臺內營字第678591號函釋在案，是主管機關要難以損鄰爭議事件尚經列管而停發使用執照；至於建築物起造人、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，則為建築法第26條第2 項所明定，從而，縱有損鄰事件，亦屬得另循司法途徑民事訴訟解決之問題（最高行政法院96年度判字第1228號行政訴訟判決可資參照）。是被告因鄰損爭議致遲延取得使用執照，亦非屬可歸責於被告而得依系爭契約請求被告賠償。故難認被告就此事實，負有特別告知之義務，不足認定被告有詐欺之故意，是原告就主張因受被告詐欺而可依民法第92條之規定撤銷簽署系爭提領券之意思表示云云，亦非可取。

㈢、綜上，原告依民法第88條、第92條第1項及第738條第3款規定主張撤銷簽署系爭提領券之意思表示，均非有據，原告自應受其所簽訂前揭和解契約之拘束而不得再主張被告負有依系爭買賣契約第11條第2項之約定給付遲延金之義務。

五、從而，原告依系爭買賣契約第11條第2 項之約定，訴請被告給付374,840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，於法不合，應予駁回。

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、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　11　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路一段126巷1號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　5　　月　　11　　日

書記官　官逸嫻