臺灣高等法院民事判決

109年度再易字第46號

再審原告　日勝生活科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林榮顯

訴訟代理人　李家慶律師

　　蕭偉松律師

　　陳怡雯律師

再審被告　陳明偉

上列當事人間給付遲延利息等再審之訴事件，再審原告對於中華民國109年3月24日本院108年度上易字第582號確定判決提起再審，本院不經言詞辯論，判決如下：

主　　文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

一、再審原告對於本院108年度上易字第582號確定判決（下稱原確定判決），主張有民事訴訟法第496條第1項第1款之適用法規顯有錯誤之情形，對之提起再審之訴，求為廢棄原確定判決，係以：原確定判決已認定再審被告未證明在外租屋，卻仍以其受有租金損害為由，判給損害賠償額預定性違約金；原確定判決認定之違約事實係「遲延通知交屋」，然認定之損害卻係「遲延完成交屋」之損害；原確定判決認定伊於民國104年4月18日即已發出第一次交屋通知單，然仍認為伊遲延通知交屋；原確定判決認定104年4月18日之交屋通知無效，但仍認為交屋期限應自104年2月9日使用執照起算；再審被告並無實際損害，實無須為判給違約金而削足適履，否則反而對其他區承購戶造成不公，適用法規顯有錯誤等詞，為其論據。

二、按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與大法

官會議之解釋或最高法院尚有效之判例顯然違反而言，不包括漏未斟酌證據、判決理由不備、判決理由矛盾、取捨證據及認定事實錯誤之情形在內。查再審原告主張原確定判決已認定再審被告未證明在外租屋，卻仍以其受有租金損害為由，判給損害賠償額預定性違約金；原確定判決認定之違約事實係「遲延通知交屋」，然認定之損害卻係「遲延完成交屋」之損害；原確定判決認定伊於104年4月18日即已發出第一次交屋通知單，然仍認為伊遲延通知交屋；原確定判決認定104年4月18日之交屋通知無效，但仍認為交屋期限應自104年2月9日使用執照起算；再審被告並無實際損害，實無須為判給違約金而削足適履，否則反而對其他區承購戶造成不公，具有民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由云云。惟原確定判決以：依系爭契約第17條約定：「通知交屋期限　17.1乙方（即再審原告）應於領得使用執照6個月內，通知甲方（即再審被告）進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：(1)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。(2)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(3)甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。(4)乙方如未於領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，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甲方。……」，再審原告應於領得使用執照6個月內通知交屋，再審原告係於104年2月9日領得使用執照，自應於104年8月9日前通知交屋。且依系爭契約之文義及體系脈絡，兼衡契約目的、公平原則，系爭契約第17.1條約定再審原告「應於領得使用執照」6個月內通知交屋，而非「於應領得使用執照之最後期限」6個月內通知交屋，故所謂應於領得使用執照6個月內通知交屋，係指再審原告應於實際領得使用執照即104年2月9日6個月內通知交屋，而非於系爭契約第14.1條取得使用執照之最後期限即107年2月28日6個月內通知交屋；再審原告雖曾於104年4月18日通知再審被告，定於同年月28日交屋，惟新北市於104年4

月20日發生四級地震，系爭建案A2區建物之地下室出現裂痕等瑕疵，104年5月5日工程協調會會議紀錄之會議結論欄記載：「一、本案俟結構安全鑑定改善完成後，A2區再通知承購戶辦理複驗及交屋事宜……四、對於本案地下室大梁裂縫，於結構安全鑑定報告完成及提出改善方案之前，不得擅自進行補強作業。」，內政部營建署都市更新組104年5月9日新聞稿記載：「未來於各區基地完成補強修繕作業，再由原第三公正單位確認係依原補強方案執行安全無虞後，再辦理後續交屋作業。」，參酌A2區建物裂損，經臺中市結構工程技師公會、臺北市結構工程工業技師公會、社團法人新北市結構技師公會、社團法人新北市土木技師公會鑑定結果，系爭建案之梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度不符合設計規範等相關規定，造成差異沉陷、補強筋不足、實際載重或施工載重大於設計載重，結構安全堪虞，而須加以修復補強，係可歸責於再審原告之事由所致。系爭建案建物之梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度不符合設計規範等相關規定，造成結構安全堪虞，須加以修復補強，A2區建物因此進行補強修繕工程，而未能依104年4月18日通知所載於同年月28日交屋。準此，再審原告雖曾於104年4月18日通知於同年月28日交屋，然因結構強度不符合設計規範之可歸責於再審原告之事由進行補強，致無法於該通知所定日期交屋，故該次通知交屋不生效力。再審原告於107年1月15日始通知同年月18日交屋，自104年8月10日起至107年1月15日止之遲延日數為890日；再審原告未於104年2月9日領得使用執照6個月內通知再審被告交屋，依系爭契約第17.1條(4)約定，每逾1日應按已繳房地價款之萬分之5單利計算遲延利息予再審被告，該約定應係再審原告遲延通知交屋之損害賠償總額預定性違約金，而再審原告迄107年1月15日始通知再審被告交屋，遲延通知交屋共890日，若依上約定，再審原告應給付再審被告之違約金新臺幣(下同)184萬0,075元，高達房地總價款42.4%，茲審酌系爭房屋面積為

79.28平方公尺，再審被告主張其受有在外租屋每月租金2萬3,000元之損害，雖未提出證據證明，然再審原告遲延通知交屋，再審被告無法依約定之日期使用系爭房地，而需在外租屋，致受有租金之損害，為社會通常之觀念，參酌系爭契約第28.3條約定再審原告違反取得使用執照期限、瑕疵擔保責任等規定，再審被告得解除契約，再審原告應將再審被告已繳房地價款退還，並應同時賠償房地總價款15%之違約金，地下室梁裂事件發生後，再審原告曾提供「免扣款無息退戶」方案，即承購戶可解約全額無息退還已繳房屋價款，期間至106年12月15日，再審被告既不願意解除契約，則其所請求損害賠償之金額若高於解除契約之違約金上限，對再審原告顯失公允，認再審被告實際所受損害非鉅，該約定違約金實屬過高，應予酌減為房地總價款15%，再審被告得請求再審原告給付違約金之金額為65萬3,294元，已於判決理由項下敘明心證之所由得（見原確定判決第4至15頁），核無適用法規顯有錯誤之情事，再審意旨所指，均係原確定判決理由完備與否及契約解釋當否及事實認定當否之問題，究與「適用法規顯有錯誤」之規定有間，再審原告執此主張原確定判決具有民事訴訟法第496條第1項第1款所規定之再審事由，顯無理由。

三、末按再審之訴顯無再審理由者，得不經言詞辯論，以判決駁回之，民事訴訟法第502條第2項定有明文。所謂再審之訴顯無再審理由，係依再審原告所主張之再審事由，不經調查即可認定，在法律上顯無理由而不能獲得勝訴之判決者而言。承前所述，本件依再審原告主張關於民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由，不經調查即可認定顯與所定要件不符，本院自得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

四、據上論結，本件再審之訴顯無理由，爰不經言詞辯論，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　11　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　張靜女

法　官　湯美玉

法　官　曾部倫

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　11　　日

書記官　鄭兆璋