臺灣高等法院民事判決

109年度再易字第9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　吳詩敏律師

再審被告　　任怡珍

上列當事人間請求給付違約金事件，再審原告對於中華民國108年11月28日本院108年度上字第197號確定判決提起再審之訴，本院判決如下：

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、按再審之訴，應於30日之不變期間內提起；前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算；其再審之理由發生或知悉在後者，均自知悉時起算。但自判決確定後已逾5年者，不得提起，民事訴訟法第500條第1項及第2項定有明文。查再審原告就本院民國108年11月28日所為108年度上字第197號確定判決（下稱原確定判決）之上訴利益未逾新臺幣（下同）150萬元，為不得上訴第三審事件，並於108年12月11日送達再審原告收受，有本院辦案進行簿在卷可參（見本院卷第83頁），再審原告於109年1月8日提起本件再審之訴（見本院卷第1頁），未逾民事訴訟法第500條規定之30日不變期間，合先敘明。

二、再審原告主張：兩造於101年9月29日簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第1區土地標售案A2區房屋土地預定買賣契約書」(下稱系爭契約)，由再審被告以總價909萬1045元向再審原告購買坐落新北市板橋區力行段408-40、408-41、408-43、1197-7地號土地上之「日勝幸福站」社區（下稱系爭建案）A2區編號第B03棟3樓房屋及基地應有部分

10萬分之133，暨地下3層第20號平面停車位（下合稱系爭不動產）。原確定判決以再審原告於104年2月9日取得新北市政府工務局（下稱工務局）104板使字第57號使用執照（下稱系爭使用執照1），即應依系爭契約第17.1條之約定『於領得使用執照6個月內』之104年8月9日前通知再審被告進行交屋，並據此認定再審原告於107年5月3日始以書面通知交屋已逾上開期限。然因104年4月20日發生地震（下稱系爭地震），使系爭建案共有部分受損，並經工務局限制在未完成鑑定及結構補強修繕工程前不得辦理竣工查驗（下稱系爭工務局行為），足見因發生系爭地震此不可抗力事由及系爭工務局行為已動搖系爭使用執照1依建築法第70條所定「工程完竣」之狀態，且依建築法第73條規定，建築物非經領得使用執照不准接水、電及使用，並應類推適用民法第101條第1項反面解釋，視為清償期未屆至，而應以再審原告於106年11月9日領得之工務局106板變使字第207號變更使用執照（下稱系爭使用執照2）起算6個月通知交屋之清償期，故原確定判決顯有民事訴訟法第496條第1項第1款之消極未適用建築法第70條、第73條、民法第101條第1項反面解釋、第102條第1項、第229條第1項等法規之錯誤。又原確定判決未敘明內政部兩則函示有何違反法律保留原則而得排斥不予適用之情，故原確定判決亦有未適用大法官釋字第137、185、287、548號解釋之顯然錯誤之再審事由。另系爭契約第17.1條係照錄內政部依消費者保護法(下稱消保法)第17條第1項授權制訂之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第15點「通知交屋期限」所為約定，系爭契約非由兩造片面擬訂，故依民法第98條規定解釋意思表示應探求之當事人真意，應為內政部之真意，即應適用上開兩則函示，則原確定判決顯有未適用民法第98條及消保法第17條第4項之錯誤。另原確定判決漏未斟酌內政部營建署104年5月14日營署更字第1042907504號函、內政部營建署都市更新組104年5月9日新聞稿、新北市工務局104年5月19日新北工施字第16408799

32號函、內政部營建署106年8月14日營署更字第1060051903號函及工務局核發系爭使用執照2等證物，爰依民事訴訟法第496 條第1項第1 款、第497 條規定，提起本件再審之訴。

三、本件未經言詞辯論，無再審被告之聲明及陳述。

四、經查：

㈠再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款「適用法規顯有錯誤」之再審事由部分：

⑴按確定終局判決有適用法規顯有錯誤，得以之為再審事由提起再審之訴，民事訴訟法第496條第1項第1款固定有明文。惟所謂適用法規顯有錯誤者，係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與司法院現尚有效及大法官會議之解釋，或最高法院尚有效之判例顯然違反，及確定判決消極的不適用法規，顯然影響裁判者而言（最高法院60年台再字第170號判例及司法院大法官會議釋字第177號解釋參照）。所謂適用法規顯有錯誤者，不包括漏未斟酌證據、認定事實錯誤、取捨證據失當、判決不備理由及在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形在內（最高法院63年台上字第880號判例、90年度台再字第27號判決意旨參照）。又事實審法院認定事實錯誤，調查證據欠周或判決不備理由，固得於判決確定前據以為提起上訴之理由，究與適用法規顯有錯誤有別。又解釋意思表示亦屬事實審法院之職權，事實審法院解釋意思表示，縱有不當，亦不生適用法規顯有錯誤問題（最高法院64年台再字第140號、105年度台再字第15號判決意旨參照）。

⑵再審原告主張因發生系爭地震此不可抗力事由及系爭工務局行為已動搖系爭使用執照1依建築法第70條所定「工程完竣」之狀態，而應類推適用民法第101條第1項反面解釋，視為清償期未屆至，而以再審原告於106年11月9日領得系爭使用執照2後起算6個月通知交屋之期限，是原確定判決未適用建築法第70條、第73條、民法第101條第1項反面、第102條

第1項、第229條第1項等規定，適用法律顯有錯誤云云。然原確定判決就系爭契約第17條「通知交屋期限」約定：「17.1乙方（即再審原告，下均同）應於『領得使用執照6個月內』，通知甲方（即再審被告，下均同）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乙方。」中所謂「取得使用執照」起算6個月通知交屋之時點，究係再審原告實際領得系爭使用執照1之104年2月9日斯時，抑或再審原告所稱應自領得系爭使用執照2始起算系爭契約第17.1條之通知交屋期限乙節；已依系爭契約之約定及系爭地震發生後四技師公會所為鑑定報告書之鑑定結果，認縱因營建署與工務局要求再審原告於鑑定修繕補強完成前不能辦理交屋，惟依系爭契約第15條約定，可知再審原告領得使用執照後，應儘速接通水電、瓦斯，完成契約約定之相關措施，隨後通知再審被告進行驗收，驗收時如發現瑕疵，應於「交屋前」完成修繕，則於再審原告修繕完成前，係不能進行交屋，但未阻礙再審原告依約為交屋之通知，自難以再審原告須修繕瑕疵，而認有得延展通知交屋之正當事由，並於判決中說明其具體理由（見原確定判決第8至12頁），足認原確定判決本於兩造言詞辯論之卷證資料作為判決基礎，並依上開調查證據結果，認定兩造間於就系爭契約第17.1條通知交屋之時間應於再審原告領得系爭使用執照1起6個月內通知，屬契約解釋問題，且法院本於取捨證據、認定事實而為法律上之判斷，並無消極不適用建築法第70條、第73條、民法第101條第1項反面解釋、第102條第1項、第229條第1項等規定之情形。再審原告上開主張，顯與適用法規有何錯誤無涉。

⑶又再審原告以原確定判決有消極不適用大法官會議釋字第13

7、185、287、548號解釋之顯然錯誤，無非以原確定判決未適用內政部108年1月9日內授中辦地字第1080260014號、108年1月16日內授中辦地字第1080260021號兩則函釋內容認定再審原告得依系爭契約第14條所定之107年2月28日前取得使用執照即可，故應自該日起算6個月始為通知交屋期限云云。然原確定判決理由欄五、㈠2.中已記載：「⑶至內政部於108年1月9日內授中辦地字第1080260014號函、108年1月16日內授中辦地字第1080260021號函謂：為兼顧企業經營者與消費者權益，減少預售屋買賣糾紛，本部訂有.....係內政部就原審法院函詢有關預售屋買賣定型化契約條款疑義所表示之法律意見，僅供法院參考，有該部108年8月8日台內地字第1080051929號函足稽（見本院卷2第147頁），並無拘束本院之效力。⑷綜據上開約款之整體文義及體系脈絡，兼衡契約目的、公平原則及消保法立法意旨，應認系爭契約第17.1條所定被上訴人（即再審原告，下均同）應於領得使用執照6個月內通知上訴人（即再審被告，下均同）進行交屋，所謂『領得使用執照』係指被上訴人實際領得使用執照，而非第14.1條之取得使用執照期限107年2月28日。被上訴人抗辯應自107年2月28日起算6個月為通知交屋期限，要非可採。」等語（見原確定判決第7至8頁），是依大法官會議釋字第137號解釋：「法官於審判案件時，對於各機關就其職掌所作有關法規釋示之行政命令，固未可逕行排斥而不用，但仍得依據法律表示其合法適當之見解。」內容觀之，原確定判決斟酌兩造全辯論意旨及調查證據之結果後，認就兩造間關於系爭契約第17.1條所約定領得使用執照6個月內通知交屋之時點爭議，既已依法表示合法適當之見解，並就上開兩則內政部函示內容說明不予採取之理由，自亦符合上開大法官會議解釋之意旨，再審原告執此主張原確定判決有消極未適用上開大法官會議解釋之適用法規錯誤之再審事由，自不足採。

⑷至再審原告主張依系爭契約第17.1條係照錄內政部依消費者

保護法第17條第1項授權制訂之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第15點「通知交屋期限」所為約定，非由兩造片面擬訂，且違反上開應記載及不得記載事項之定型化契約條款依照消保法第17條第4項規定為無效，故依系爭契約制訂者即內政部之真意，依上開兩則函示，系爭建案於107年2月28日前取得使用執照並自該日起算6個月為通知交屋即可，伊並未遲延通知交屋，依民法第98條規定解釋意思表示，應探求當事人即內政部之真意，則原確定判決顯有未適用民法第98條及消保法第17條第4項之適用法規顯然錯誤云云。按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號）。原確定判決依上述兩造所簽訂系爭契約內容，認定：「諸系爭契約第14條『開工及取得使用執照』約定：『14.1本案之建築工程應在101年11月30日以前開工，107年2月28日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：(1)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。(2)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間（包括但不限於營建署依『新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區土地標售案』契約書第6-3.7條規定所展延之開發時程）。』（見原審卷第26、27頁），可知該條係在規範被上訴人開工及取得使用執照之最後期限，及被上訴人得主張展延期限之事由，無從解釋寓有上訴人早於107年2月28日取得使用執照者，其依系爭契約第17.1條所負通知交屋期限亦延展為上開取得使用執照最後期限起算6個月之107年8月28日。又系爭契約第17條通知交屋期限約款，係援用內政部依消保法第17條第1項規定授權制訂之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第15點「通知交

屋期限」第1項所為約定，其目的係促使被上訴人在取得使用執照後之6個月內依約完成系爭不動產達可交屋之程度，並即時提出交屋之準備，使上訴人（消費者）得以早日占有及使用收益系爭不動產，如解為被上訴人雖期前取得使用執照，其依該約款所負給付義務之履行期限仍為107年8月28日，顯與上開約定之目的扞格。」等語（見原確定判決第6至7頁），依照前述最高法院見解，解釋契約意思表示內容，本屬事實審法院之職權，原確定判決依法定職權解釋意思表示，既按前述系爭契約內容文義，自無違反民法第98條之情形，亦不生未適用民法第98條、消保法第17條第4項之法規顯有錯誤之再審事由，再審原告執此主張原確定判決有不適用法規之違法，顯屬無據。

㈡再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第497條之再審事由部分：

⑴按不得上訴於第三審法院之事件，其經第二審確定之判決，如就足影響於判決之重要證物漏未斟酌者，固得依民事訴訟法第497條規定，提起再審之訴。惟所謂就足以影響判決之重要證物漏未斟酌，係指足以影響於判決基礎之重要證物，於前訴訟程序業已提出，然未經確定判決加以斟酌或不予調查或未為判斷，且該證物足以動搖原確定判決基礎者而言。若原確定判決已斟酌該證物，於判決理由項下說明無調查之必要，或縱經斟酌亦不足影響判決基礎者，均難認為有上開條款所定之再審理由。

⑵再審原告主張原確定判決漏未審酌內政部營建署104年5月14日營署更字第1042907504號函、內政部營建署都市更新組104年5月9日新聞稿、新北市工務局104年5月19日新北工施字第1640879932號函、內政部營建署106年8月14日營署更字第1060051903號函及工務局核發系爭使用執照2等證物，然依上開證物可證明系爭建案因系爭地震經主管機關以行政處分命令再審原告應補強修繕完竣並申請變更使用執照始得辦理驗屋及交屋，於領取系爭使用執照2前既不得辦理交屋，自

無通知交屋可言云云。然原確定判決於理由欄四「兩造不爭執事項」已載明「㈢104年4月20日發生系爭地震，A2區建物之地下室共有部分出現裂痕，新北市政府限制被上訴人在未完成鑑定及結構補強修繕工程前，不得辦理竣工查驗。A2區建物於104年6月18日至同年10月5日間由新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會、臺北市結構工程工業技師公會、臺中市結構工程技師公會（下合稱四技師公會）辦理結構安全鑑定，被上訴人於104年10月7日至105年8月18日完成結構外審，於105年12月1日開始補強修繕，於106年7月7日補強竣工，於106年8月14日經內政部營建署（下稱營建署）核定補強竣工，工務局於106年11月9日核發系爭使用執照2（見原審卷第271頁） 」等語（見原確定判決第3至4頁），顯見原確定判決已審酌內政部營建署106年8月14日函及工務局核發系爭使用執照2等證物。況原確定判決業已就：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，營建署、工務局因而要求須送鑑定再進行補強工程，及系爭建案A2區建物因此進行補強修繕工程，未能於領得系爭使用執照1起6個月內通知再審被告交屋，此時程之延宕應由再審原告承擔。…再者，營建署與工務局雖要求再審原告於鑑定修繕補強完成前不能辦理交屋，惟依系爭契約第15條驗收之約定內容可知，再審原告領得使用執照後應儘速接通水電、瓦斯，完成契約約定之相關措施，隨後通知再審被告進行驗收，驗收時如發現瑕疵，應於「交屋前」完成修繕（系爭契約第17.1條(2)約定參照），則於再審原告修繕完成前，係不能進行交屋，但未阻礙再審原告依約為交屋之通知，自難以再審原告須修繕瑕疵而認有得延展通知交屋之正當事由等語認定在案（見原確定判決事實及理由欄第五項之(一)3.參照，本院卷第32至36頁）。故上開內政部營建署104年5月14

日營署更字第1042907504號就系爭建案召開協調會之函文，或都市更新組104年5月9日之新聞稿及工務局發函要求再審原告依前開新聞稿即於未鑑定前不得修繕補強及完成補強修繕再辦理交屋等函稿，縱經斟酌，亦不足以影響原確定判決之判決基礎。此外，原確定判決事實及理由欄七說明「本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。」等語（見原確定判決第16頁），顯然對於再審原告於前訴訟程序所為上開陳述及證物，並非未予斟酌。依上開說明，再審原告據此指摘原判決有足以影響判決之證物漏未斟酌云云，難認有據。

㈢至再審原告另提出本院108年度上易字第197號判決（見本院卷第43至50頁），並以上開判決係對再審原告與同一建案之其他買受人簽立相同契約所為之判決解釋，而為有利於再審原告之認定云云。然上開判決係該案法官就其承辦案件本於調查證據結果心證所得之確信，依據法律獨立審判之結論，非其他事件之證物，亦非屬原確定判決就此足以影響判決結果之重要證物漏未審酌，附此敘明。

五、綜上所述，原確定判決並無再審原告所指之再審事由，已如前述，則再審原告依民事訴訟法第496 條第1 項第1 款、第497 條規定，提起本件再審之訴，顯無理由，爰依民事訴訟法第502 條第2 項規定，不經言詞辯論，逕以判決駁回。

六、據上論結，本件再審之訴顯無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　4　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　石有為

法　官　林佑珊

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　4　　日

書記官　張永中