臺灣高等法院民事判決

111年度再易字第31號

再審原告　雙越建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭美蘭

再審原告　陳昱齊

再審被告　李錦松

上列當事人間請求給付違約金等事件，再審原告對於中華民國111年3月16日本院110年度消上字第20號判決提起再審之訴，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。

二、再審原告主張：再審被告以其於民國99年7月5日分別與伊二人即雙越建設股份有限公司（下稱雙越公司）及陳昱齊，簽立房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）及土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約），購買「疆山麗湖」建案門牌臺北市○○區○○○路0段000巷00號11樓房屋、地下一樓第7、8、9號車位暨座落基地（下合稱系爭11樓房地），然遲至103年12月4日始取得使用執照，已逾期完工293天，且遲延交屋達650日，伊二人應負不真正連帶給付之責為由；依系爭房屋契約第11條第2項、第18條第1項第4款約定、99年5月1日內政部公布生效之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項（下稱應記載事項）第12條、第15條約定，請求伊二人不真正連帶給付如本院110年度消上字第20號判決（下稱原確定判決）附表一編號1「起訴請求金額」欄所示之遲延完工違約金，及附表二編號1

「起訴請求金額」欄所示之遲延通知交屋違約金；經原確定判決以本件應以103年3月8日為兩造約定雙越公司應取得使用執照之期限，然雙越公司遲於103年12月4日始取得使用執照，已遲延270日（即自103年3月9日起至同年12月3日止），依系爭房屋契約第24條及系爭土地契約第9條約定，伊二人應負不真正連帶責任，且系爭房屋契約第11條第2項約定之違約金並無過高情事，而判決伊二人應不真正連帶給付原確定判決附表一編號1「本院認定金額」欄所示之遲延完工違約金，並駁回再審被告其餘之訴。然依系爭房屋契約第11條第1項約定及建築法第70條規定，雙越公司僅需於103年2月14日前向主管機關申請使用執照掛件即可，而雙越公司早於103年1月24日即申請使用執照掛件，並無逾期完工之情事；且系爭土地契約並無逾期違約金之約定，陳昱齊不當然與雙越公司負不真正連帶賠償責任；又原確定判決並未斟酌再審被告關於系爭11樓房地之履行，已因另案判決（雙越公司請求再審被告給付買賣價金事件，即臺灣臺北地方法院106年度訴字第2106號判決、本院107年度上字第1031號判決、最高法院108年度台上字第1155號裁定，下稱另案判決）至少受有減價100萬元之利益，倘經斟酌，伊二人可受較有利之裁判。爰依民事訴訟法第496條第1項第1款、第497條規定，提起本件再審之訴等情。並聲明：㈠原確定判決關於命再審原告不真正連帶給付再審被告149萬4450元本息部分廢棄；㈡上開廢棄部分，再審被告第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本件應審究者為原確定判決是否有民事訴訟法第496條第1項第1款、第497條之再審事由？茲論述如下：

㈠關於原確定判決是否有民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由部分？

1.按適用法規顯有錯誤者，得以再審之訴對於確定終局判決聲明不服，民事訴訟法第496條第1項第1款固有明文。然解釋意思表示原屬事實審法院之職權，原確定判決不過就事實審

法院所確定之事實為法律上之判斷，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號民事判例意旨參照）。

2.經查：

⑴、原確定判決以系爭房屋契約第11條(完工之最後期限）第1項記載：「本大廈之建築工程自100年1月1日前開工至103年2月14日前向建築主管機關申請使用執照掛件，以取得使用執照為完工日」，乃以取得使用執照之期限約定為完工日，卻無約定取得使用執照之明確時間，已使雙越公司無遲延完工之可能，明顯違反應記載事項第12條第1項規定；依消費者保護法(下稱消保法)第11條第2項「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」，及104年12月31日修正前消保法施行細則第15條第2項「中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容」之規定，應由法院以有利消費者之解釋方式，認定雙方所約定之取得使用執照時間；參酌兩造於系爭房屋契約第11條第1項已約定申請使用執照掛件時間，且於申請使用執照掛件後，即可預期雙越公司得於一定之合理審查作業期間取得使用執照，則本件應以系爭房屋契約第11條第1項所定之103年2月14日申請使用執照掛件，加計合理審查作業期間22日後，以103年3月8日為兩造約定雙越公司應取得使用執照之期限；然雙越公司遲於103年12月4日始取得使用執照，已遲延270日為由，認定系爭11樓房地有遲延完工270日之情事（見原確定判決第6-8頁，即本院卷第20-22頁）。由上可知，關於系爭房屋契約第11條完工期限之解釋，核屬事實審法院認定事實、取捨證據之範疇，並非適用法規顯有錯誤之問題。

⑵、其次，原確定判決以系爭房屋契約第24條約定：「本契約不得單獨成立，應與土地預定買賣契約及附件同

時簽署併同履行，其解約亦同。任何一方違反本契約條款，同時簽署之土地預定買賣契約亦併以違約論，雙方絕無異議」；及系爭土地契約第9條約定：「本契約不得單獨成立，應與房屋預定買賣契約及附件同時簽署併同履行，其解約亦同。任何一方違反本契約條款，同時簽署之房屋預定買賣契約亦併以違約論，雙方絕無異議」，第12條(契約連帶責任約定)第1項約定：「有關本條約定事宜，甲乙雙方同意依同時簽署生效之房屋預定買賣契約第24、26條各項條款約定辦理」，足認系爭房屋及土地契約具有不可分離之依存關係，如有任一契約無法履約，即不能達契約目的，為契約之聯立，具有連帶不可分性；上開約定既已明定再審原告其中一人不履行其所訂立之契約，另一人就該部分亦屬違約，顯係有意使再審原告就系爭房屋及土地契約所定之給付，應各負全部履行責任；故雙越公司遲延取得使用執照，違反系爭房屋契約之給付義務，陳昱齊就上開部分亦屬違約，應與雙越公司負不真正連帶責任，亦即再審原告對於再審被告各負全部給付之義務(見原確定判決第8-9頁，即本院卷第22-23頁)。依上可知，關於再審原告是否應負不真正連帶給付責任之解釋，亦屬事實審法院認定事實、取捨證據之範疇，並非適用法規顯有錯誤之問題。

⑶、再者，原確定判決以系爭房屋契約第11條第2項約定：「雙越公司如遲延完工，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息」，其性質應屬債務不履行之損害賠償總額預定性質之違約金，亦為兩造所不爭執；雙越公司既有上開遲延完工之違約情事，則再審被告依系爭房屋契約第11條第2項約定，請求再審原告不真正連帶給付原確定判決附表一編號1「本院認定金額」欄所示之違約金，即屬有據；且此約定為主管機關依消保法之授權，經斟酌現今社會預售屋買

賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷所制訂之規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，其計算方式應無不合理或過高之現象；且再審原告為系爭11樓房地之出售者，足認具有相當經濟能力與社會地位，且議約能力應高於一般民眾，其等身為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，而為上開違約金計算方式之約定，自應受該約定之拘束；再參酌雙越公司遲延取得使用執照之時間長約9個月，違約情節非輕，再審原告又未提出具體證據證明系爭11樓房地未如期完工及取得使用執照有何不可歸責於己之事由，而有值得減輕責任之情狀，其等請求酌減違約金，自無可採(見原確定判決第9-11頁，即本院卷第23-25頁)。可見關於違約金是否過高應予酌減，本屬法院之職權，同不生適用法規顯有錯誤之問題。

⑷、準此，再審原告以上開事由，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，尚非可採。

㈡關於原確定判決是否有民事訴訟法第497條之再審事由部分分？

1.按不得上訴於第三審法院之事件，其經第二審確定之判決，就足以影響於判決之重要證物漏未斟酌者，得為再審事由，固為民事訴訟法第497條前段所明定。惟所謂重要證物漏未斟酌，係指前訴訟程序第二審言詞辯論終結前，已經存在並已為聲明之證據，而第二審並未認為不必要，竟忽略而未予調查，或雖調查而未就其調查之結果說明其取捨之理由而言。如已在確定判決理由中說明不為調查或取捨之理由，即屬已加以斟酌，即不得據為再審事由。

2.經查，原確定判決已以雙越公司同意再審被告就系爭11樓房地，及原確定判決共同原告李向鈞、李孟宸購買之同建案門牌臺北市○○區○○○路0段000巷00號8樓、10樓房地，全部減價計300萬元，固經另案二審確定判決所認定；惟兩造於另案針對上開減價原因為何，均未能明確陳述，且雙越公司始終否認有遲延完工情事，堪信不可能就遲延完工乙事與再審被告及李向鈞、李孟宸以減價方式達成和解；再雙越公司於本件原審及準備程序亦均未提及兩造前已就遲延完工乙事達成和解，及酌以李向鈞、李孟宸所買受之上開8樓、10樓房地部分乃重新訂約，並無取得使用執照之遲延情事，但雙越公司仍就系爭11樓房地及上開8樓、10樓房地全部減價計300萬元，即每人均享100萬元之減價利益，足認上開減價之議定並無就取得使用執照之遲延為和解之意（見原確定判決第15-16頁，即本院卷第29-30頁）。則再審原告主張原確定判決就足影響於判決之重要證物即另案判決減價300萬元部分，漏未斟酌云云，顯非可採；且縱經斟酌，亦不足影響原確定判決由法院依職權審酌違約金應否酌減之基礎，再審原告執此主張原確定判決有民事訴訟法第497條規定之再審事由，亦非可取。

四、從而，原確定判決既無適用法規顯有錯誤之情事，亦無就足影響於判決之重要證物，漏未斟酌之情形，則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、第497條之再審事由，提起本件再審之訴，顯無理由。爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

五、據上論結，本件再審之訴為無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　31　　日

民事第九庭

審判長法　官　楊絮雲

法　官　張宇葭

法　官　郭顏毓

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　馬佳瑩