臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第438號

原　　告1.曾玉梅
2.吳蕊
3.徐敏芳
4.林志寧
5.李毓敏
6.翁采瑩
7.林純懿
8.陳怡婷
9.陳怡蓉
10.葉宇雯
11.郭俊清
12.林信嘉
13.邱湘晴
14.陳阿妹
15.陳以臻
16.林佳慧
17.潘鳳美
18.劉依婷
19.林美汝
20.劉凱寧
21.蔡麗雪
22.莊寶蓮
23.梁翔竣
24.樂菊英
25.蔡嘉信
26.鍾木池
27.謝秉燊
28.游千儀
29.張令芬

30.劉明焜
31.陳筑琳
32.梁志華
33.許嘉玉
34.江韋霆
35.丘美雲
36.林麗芸
37.王嘉福
38.戴于喬
39.張錦屏
40.丁貴豐
41.楊武松
42.徐偉浔
43.賴姣嬉
44.林偉程
45.杜敏敏
46.高藝瑄
47.蘇聖淵
48.蔡彤薰
49.李日欽
50.林欣儀
51.黃嘉琪

共　　同
訴訟代理人　林冠宇律師
　　陳文傑律師
被　　告　天盛開發有限公司
法定代理人　鍾珮真
訴訟代理人　陳永來律師
　　嚴珮綺律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年7月9日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告51人各如附表「本院之判斷」欄所示之金額，及均自民國114年9月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔17%，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，於原告51人各以附表「原告聲請假執行之應供擔保金額」欄所示之金額為被告供擔保後，得假執行。但若被告以附表「本院之判斷」欄所示之金額各為原告51人供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張略以：被告係住宅預售屋開發之不動產業者，前於民國109年初銷售坐落桃園市○○區○○段000地號土地上之「鍾華HERO」建案，原告等51人自109年起即陸續向被告購買系爭建案社區(下稱系爭社區)之預售屋房地(下稱系爭房地)，並簽訂房屋及土地預定買賣合約（下稱系爭契約）。依系爭契約約定，被告應於112年4月30日前取得使用執照，並應於使用執照取得日起6個月內，點交健身房、兒童遊戲室、戶外兒童遊樂區及數位娛樂室等公共設施，詎被告遲至113年3月25日始取得使用執照，復遲至114年4月30日方移交公共設施予系爭社區之管委會，致原告受有無法如期交屋之損害，且致部分原告需另於他處租屋。爰依系爭契約約定及民法第227條第1項、第231條第1項、第233條第1項之規定，請求被告負擔給付遲延之責任。並聲明：1.被告應各給付原告51人如附表總請求金額欄所示金額，及自起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。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

㈠原告5Ａ０５、22Ａ２２及26Ａ２６等三人，係經由與被告簽約之第三人讓渡房屋，未曾直接與被告簽立系爭契約，基

於債之相對性，自不得依系爭契約像被告求償。

㈡延遲交屋部分：

被告於113年3月25日始取得使用執照，惟遲延日數應為330日，且因系爭社區自109年2月27日開始興建後即遭遇新冠疫情，受相關防疫管制措施影響，致施工進度嚴重受阻，符合系爭契約第10條第1項但書第2目所約定之「非可歸責賣方之事由（即新冠疫情）發生而受影響」，應得扣除逾期日數330日。縱認不得全數扣除，則應得依同條第1項但書約定之「天災地變等不可抗力之事由及非可歸責賣方之事由」，扣除無法施工之188日(如本院卷二第33至45頁)。另被告係因疫情影響方遲延完工，既非可歸責，亦因而受有虧損，惟原告等人所購房屋因疫情後房價大漲，並未受有損害，若仍依每逾1日按0.05%計算違約金，對被告顯然過苛，應酌減至0。況本件之違約金應為賠償性違約金，已為當事人所生損害之賠償總額，應不得再另行請求房租損害。

㈢公設延遲點交部分：

被告於公共空間規劃設置之公共設施，並非原告購買之標的，係被告另為增設贈送，並於系爭契約第8條第7項有明文約定，亦有簽立相關約定書，自不得向被告為任何請求。況被告已於113年9月25日完成公共設施，惟原告遲於113年9月28日方成立社區管委會，並於113年10月16日決議委由第三方代驗廠商辦理公設點交，且該第三方廠商遲至114年1月15日始提出初驗報告，復於同年4月2日複驗、4月16日與被告進行複驗會議，顯見公設點交遲延非可歸因於被告。另原告以房屋總價款計算遲延利息亦無依據等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠關於原告主張：被告係住宅預售屋開發之不動產業者，前於109年初銷售位於桃園市觀音區「鍾華HERO」建案之房地，原告等51人自109年起即陸續向被告購買該建案之預售房地

，並簽訂系爭房屋及土地預定買賣合約。依系爭契約約定，被告應於112年4月30日前取得使用執照，並應於領取使用執照後6個月內通知買方進行交屋，而被告嗣於113年3月25日取得使用執照等情，業據提出系爭買賣合約（本院卷一第29-423頁）、被告臉書廣告貼文（第425頁）、建築執照存根查詢資料（第427-436頁）等在卷為憑，並為被告所不爭執，足信屬實。

㈡關於遲延交屋部分：

原告主張被告遲延交屋331日，而請求如附表所示之遲延交屋賠償。被告則以前詞置辯。查：

1.觀諸系爭契約第10條「開工及使用執照期限」，於第1項係約定：

一、本預售屋之建築工程應在109年7月20日之前開工，112年4月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期問 ：

㈠因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

㈡因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

㈢買方要求變更設計或增加室內裝修工程，致影響工程之進度時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方，。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。(見本院卷一39頁)

2.如前所述，被告依約應於「112年4月30日」前取得使用執照，惟實際係於「113年3月25日」取得使用執照，經計算上開期間之日數為「330日」(參卷附之時間試算表，4/30不算入)，是原告主張被告遲延交屋330日一節，尚屬有據。

3.被告所辯：系爭建物自109年2月27日開始興建後即遭遇新冠

疫情，受相關防疫管制措施影響，致施工進度嚴重受阻一情，業據提出被證2系爭建案之「工務會議紀錄」為據。經查，觀諸該會議紀錄所載日期，自110.5.3起至111.8.29止，計有12項次之會議，其中第2項所載為「⑵第三級警戒期間（110.5.19至110.7.26，計69日），其餘項次之會議內容則分別為「⑴110.5.3：原訂4/26，因疫情改為5/3鷹架進場（影響天數7日）」，「⑶110.8.2：鷹架工程因工人確診隔離人數短缺，工程進度延遲4日」「⑷110.8.9：8/6、8/7颱風關係暫停2天」「⑸110.8.23：8/23原樑板鋼筋進料，延2天至8/25」「⑹110.9.13：9/11㈥颱風關係，停工2天」「⑺111.3.14：春疫導致原3/8進之舊工班無法進場，3/14泥作進場施作2樓（影響天數6日）」「⑻111.3.21：泥作廠商舊班回不來國內，撤場。水電下包因確診，導致人員無法進場。2、3樓泥作人力不足須加派人手，與預計進度晚2週。影響天數14日」「⑼111.4.25：鷹架、防塵網、水電警示燈、皆已2星期未完成，請立刻處理。廠商稱因疫情，請營造瞭解。影響天數14日」「⑽111.5.11：外牆工班上週染疫，現場工頭隔離中，預計5/12回現場。影響天數7日」「⑾111.5.30：5/30-5/31外架施工搭設柱續接(氣候不佳，延1天)。影響天數1日」「⑿111.8.29：時程因疫情關係，延遲進度至少2個月以上，請提出改善措施(裝修)。影響天數60日」（以上合計之影響天數為188日，詳參本院卷二第33至45頁歷次工務會議紀錄），經核前開會議紀錄所載之各該事由，均尚屬合理，參以原告對此工務會議紀錄之形式真正與文字紀錄之客觀內容均表示不爭執(參本院卷二第386-387頁115.5.7筆錄)，是本院綜合審酌相關事證，認前揭各項事由應屬符合系爭契約第10條第1項但書第2款「其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」之情形。從而，前揭被告之遲延交屋日數330日，應可扣除上開受影響天數計188日，故被告之遲延交屋日數應為142日(330日-188日＝142日)。準此計算，被告依約應取得使用執照之日期，應順延至112年11

月4日止（即：原定之112年4月30日+順延188日＝112年11月4日）。

4.承前，依系爭契約第10條第2項約定「二、賣方如逾前款期限…未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」，準此，原告依約請求按已繳房地價款的萬分之5，計算142日之遲延利息，核屬有據，應予准許，本院爰計算如附表「本院之判斷」欄所示之金額。

㈢關於公設延遲點交部分：

1.觀諸系爭契約第15條第8項（被告答辯狀誤載為第8條），就「共有部分之點交」約定為：

㈠(代管期間)賣方應擔任本社區共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

㈡賣方於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人，現場針對水電、機械設施、消防設施等各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、使用執照影本、竣工圖說等資料，移交之。…。

...

㈦買方全體同意賣方就公共空間所規劃設置之設施、中庭花園及植栽美化，以現場完成之現況點交予管理委員會或管理負責人接管，因此部分係屬賣方增設贈送，買方、社區管理委員會或管理負責人均無要求賣方為任何特定施作或訂定施作標準之權利，亦不得就已交付之設施設備，以經政府機關認定違章(規)或處分為理由，向賣方要求回復原狀或為任何請求與主張。(詳參本院卷一第45-446頁)

2.據上可知，關於系爭建案社區之公共設施等共用部分，契約已載明為「賣方（即被告）增設贈送」，則原告就此部分欲主張延遲點交並據以求償一情，即難認有據。此外，依系爭契約第15條第5項，亦約明「交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位（如有）為範圍，其他共

有部分、共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備（含公共設施、中庭花園、植栽美化及圍牆等工程）…，應由社區管理委員會或管理負責人點收及接管，買方不得以此部分未完成或未點交為由拒絕辦理交屋。…」（本院卷一第45頁），益足認原告此部分請求為無理由。

㈣關於租金部分：

1.按「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條第2項定有明文。

2.準此，觀諸系爭契約第10條第2項之違約金約定(詳前述)，應認即屬「賠償總額預定性」違約金之約定，從而，本件原告即買方無需舉證實際損害，即可向被告請求該項違約金，而相對地，原告亦不得再請求其他名目之損害賠償。從而，關於本件原告所請求另行租屋之租金一節，即屬無據，不應准許。

㈤關於原告5Ａ０５、22Ａ２２及26Ａ２６等3人部分：

1.按「契約除法律另有規定外，僅有相對之效力，僅在契約當事人之間發生拘束力，不得以此對抗契約以外之第三人。」，此即為債之相對性原則。

2.被告辯以：原告5Ａ０５、22Ａ２２及26Ａ２６等3人，並未如同其餘原告與被告簽立買賣契約，基於債之相對性原則，抗辯前述原告3人不得依系爭契約向被告請求賠償等節，經觀諸原告就所上開3人所提出之系爭契約，買方姓名欄分別載為「邱鼎銘」（卷一P135）、黃大原（P241）、蔡明華（P269），而前開原告3人迄今均未提出其等曾與被告簽約、或自前揭3位買方受讓相關債權之證明文件，是被告之此部分抗辯，核屬有據，是原告Ａ０５、Ａ２２及Ａ２６等3人之本件請求，本屬無據，應予駁回。

3.惟本院考量司法資源有限，若因原告之上開舉證未足而駁回

其訴，日後勢必另衍生二審訴訟，復審酌原告就前開證據之補正應尚屬簡易，為避免耗費司法資源，爰仍予准許前開原告3人之請求，併此敘明。

五、綜上所述，原告主張依前揭相關之法律關係，請求被告給付原告51人各如附表「本院之判斷」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即114年9月11日（送達證書見本院卷二第7頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。至逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。

六、又關於本判決原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保聲請假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因而失所依據，應予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經本 院斟酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條、第85條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　16　　日

民事第二庭法　官　周玉羣

附表(金額均為新臺幣，小數點以下四捨五入)：

編號	原告姓名	原告請求公設未點交之賠償（房地總價款x205/365日x5%）	原告請求遲延交屋之賠償金額（已繳房地價款x331日x0.0005）	原告請求另行租屋之房租	原告總請求金額（即左列3項合計金額）	本院之判斷（即被告應給付之遲延交屋賠償：已繳房地價款x142日x0.0005）	原告聲請假執行之應供擔保金額（即主文第4項前段）
1	Ａ０１	17萬2705元	19萬8600元		37萬1305元	120萬元*142*0.0005=85,200元	28,400元
2	Ａ２	17萬2705元	18萬8670元		36萬1375元	114萬元*142*0.0005=80,940元	26,980元
3	Ａ０３	17萬2705元	18萬5360元		35萬8065元	112萬元*142*0.0005=79,520元	26,507元
4	Ａ０４	17萬2705元	31萬9415元		49萬2120元	193萬元*142*0.0005=137,030元	45,677元
5	Ａ０５	16萬0068元	9萬4335元	12萬元	37萬4403元	57萬元*142*0.0005=40,470元	13,490元
6	Ａ０６	16萬0911元	18萬5360元		34萬6271元	112萬元*142*0.0005=79,520元	26,507元
7	Ａ０７	19萬2644元	9萬7645元	18萬元	47萬0289元	59萬元*142*0.0005=41,890元	13,963元
8	Ａ０８	18萬7589元	20萬0255元		38萬7844元	121萬元*142*0.0005=85,910元	28,637元

9	A09	19萬0678元	11萬2540元		30萬3218元	68萬元*142*0.0005=48,280元	16,093元
10	A10	14萬7432元	9萬4335元	14萬2千元	38萬3767元	57萬元*142*0.0005=40,470元	13,490元
11	A11	14萬7432元	11萬0885元		25萬8317元	67萬元*142*0.0005=47,570元	15,857元
12	A12	19萬1521元	22萬1770元		41萬3291元	134萬元*142*0.0005=95,140元	31,713元
13	A13	18萬8712元	11萬2540元		30萬1252元	68萬元*142*0.0005=48,280元	16,093元
14	A14	14萬8555元	12萬9090元		27萬7645元	78萬元*142*0.0005=55,380元	18,460元
15	A15	12萬0753元	13萬7365元		25萬8118元	83萬元*142*0.0005=58,930元	19,643元
16	A16	14萬7432元	14萬0675元		28萬8107元	85萬元*142*0.0005=60,350元	20,117元
17	A17	11萬8170元	12萬8759元		24萬6929元	77.8萬元*142*0.0005=55,238元	18,413元
18	A18	14萬7993元	8萬7715元		23萬5708元	53萬元*142*0.0005=37,630元	12,543元
19	A19	14萬9397元	8萬9370元		23萬8767元	54萬元*142*0.0005=38,340元	12,780元
20	A20	15萬1082元	13萬2400元		28萬3482元	80萬元*142*0.0005=56,800元	18,933元
21	A21	14萬9397元	8萬9370元		23萬8767元	54萬元*142*0.0005=38,340元	12,780元
22	A22	19萬0453元	11萬2540元		30萬2993元	68萬元*142*0.0005=48,280元	16,093元
23	A23	19萬1801元	11萬4195元		30萬5996元	69萬元*142*0.0005=48,990元	16,330元
24	A24	19萬0959元	11萬2540元		30萬3499元	68萬元*142*0.0005=48,280元	16,093元
25	A25	19萬2644元	11萬4195元	16萬8千元	47萬4839元	69萬元*142*0.0005=48,990元	16,330元
26	A26	19萬2644元	11萬4195元		30萬6839元	69萬元*142*0.0005=48,990元	16,330元
27	A27	15萬3890元	13萬5710元		28萬9600元	82萬元*142*0.0005=58,220元	19,407元
28	A28	10萬8959元	7萬4475元	8萬4千元	26萬7434元	45萬元*142*0.0005=31,950元	10,650元
29	A29	14萬6027元	8萬6060元		23萬2087元	52萬元*142*0.0005=36,920元	12,307元
30	A30	14萬8274元	12萬9090元		27萬7364元	78萬元*142*0.0005=55,380元	18,460元
31	A31	11萬4575元	9萬9300元		21萬3875元	60萬元*142*0.0005=42,600元	14,200元
32	A32	17萬7760元	10萬5920元	42萬元	70萬3680元	64萬元*142*0.0005=45,440元	15,147元
33	A33	14萬0130元	8萬4405元		22萬4535元	51萬元*142*0.0005=	12,070元

						36,210元	
34	Ａ３４	16萬9055元	14萬7295元		31萬6350元	89萬元*142*0.0005=63,190元	21,063元
35	Ａ３５	19萬0397元	11萬2540元		30萬2937元	68萬元*142*0.0005=48,280元	16,093元
36	Ａ３６	19萬3205元	11萬4195元		30萬7400元	69萬元*142*0.0005=48,990元	16,330元
37	Ａ３７	19萬0959元	9萬5990元		28萬6949元	58萬元*142*0.0005=41,180元	13,727元
38	Ａ３８	19萬3205元	9萬7645元		29萬0850元	59萬元*142*0.0005=41,890元	13,963元
39	Ａ３９	19萬0959元	11萬2540元		30萬3499元	68萬元*142*0.0005=48,280元	16,093元
40	Ａ４０	13萬9849元	8萬2750元		22萬2599元	50萬元*142*0.0005=35,500元	11,833元
41	Ａ４１	17萬1301元	11萬5850元		28萬7151元	70萬元*142*0.0005=49,700元	16,567元
42	Ａ４２	16萬9055元	14萬8950元	15萬3600元	47萬1605元	90萬元*142*0.0005=63,900元	21,300元
43	Ａ４３	14萬4623元	8萬6060元		23萬0683元	52萬元*142*0.0005=36,920元	12,307元
44	Ａ４４	19萬2644元	11萬4195元		30萬6839元	69萬元*142*0.0005=48,990元	16,330元
45	Ａ４５	19萬3205元	11萬4195元		30萬7400元	69萬元*142*0.0005=48,990元	16,330元
46	Ａ４６	18萬8151元	16萬0535元		34萬8686元	97萬元*142*0.0005=68,870元	22,957元
47	Ａ４７	18萬9555元	16萬8810元		35萬8365元	102萬元*142*0.0005=72,420元	24,140元
48	Ａ４８	18萬7870元	16萬3845元		35萬1715元	99萬元*142*0.0005=70,290元	23,430元
49	Ａ４９	22萬1849元	19萬8600元	28萬8千元	70萬8449元	120萬元*142*0.0005=85,200元	28,400元
50	Ａ５０	18萬8993元	11萬2540元		30萬1533元	68萬元*142*0.0005=48,280元	16,093元
51	Ａ５１	18萬8993元	11萬2540元		30萬1533元	68萬元*142*0.0005=48,280元	16,093元
合計 （註：除編號1至4之戶別為店面外，其餘均為住宅）					1679萬6329元	2,830,628元	943,542元

一、以上正本係照原本作成

二、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　　10　　月　　16　　日

書記官　何浚騰