最高法院民事判決

107年度台上字第1449號

上　訴　人　陳仕銘
　　曾惠華
　　熊效蘭
　　甯景宏
　　徐月仙
　　張軒晟
　　李國華
　　王俊傑
　　黃韋仁
　　郭柏伸
　　李僑容
　　林韻笙
　　吳　淳
　　馬佩芬
共　　同
訴訟代理人　林育竹律師
上　訴　人　戎億建設股份有限公司
法定代理人　吳亦寬
訴訟代理人　余明賢律師
　　賴柏翰律師
　　林正航律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，兩造對於中華民國107年4月11日臺灣高等法院第二審更審判決（105年度建上更㈠字第7號），各自提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人戎億建設股份有限公司對命其給付上訴人李國華貸款利息損失新臺幣六千零二十元、上訴人王俊傑逾期交屋違約金新臺幣三萬零五百二十一元各本息之上訴，及各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人陳仕銘以次十四人之上訴及上訴人戎億建設股份有限公司

之其他上訴均駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴及其他上訴部分，由各該上訴人負擔。

理　由

本件上訴人陳仕銘以次14人（下稱陳仕銘等14人）主張：伊（部分直接簽約，部分由前手將契約當事人地位及一切權利義務轉讓）於民國94至98年間與對造上訴人戎億建設股份有限公司（下稱戎億公司）簽訂「碧潭有約－碧潭樓」（下稱系爭建案）房屋、土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），買受坐落新北市新店區（改制前臺北縣新店市○○○段○○○○號等44 筆土地及其上興建之房屋（下稱系爭房屋）；並約定上訴人林韻笙、吳淳、馬佩芬（下稱林韻笙等3人）所購房屋應於開工後2年3 個月（指日曆天，以下均同）內，其餘陳仕銘以次11人所購房屋應於開工後3年3個月內，完成領取使用執照。戎億公司於94年1月27 日開工，遲至98年8月3日始領取使用執照，已逾期完工，部分並逾期交屋等情。爰依系爭契約第9條第4項約定、消費者保護法（下稱消保法）第17條第5項、同法施行細則第15 條、內政部公告預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載及不得記載事項）第16點第1項第4款、第18點第3 項規定，求為命戎億公司給付伊如附表一「原告主張之金額」欄所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。林韻笙等3 人於原審另追加求為命戎億公司再給付如附表二「追加起訴之逾期違約金」欄所示金額，及自民事追加訴訟狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。

戎億公司則以：伊係於94年8月4日舉行開工典禮後，始向陳仕銘等14人收取開工款，應以該開工典禮日為系爭契約所定之開工日。另系爭契約約定之完工日為使用執照核准日，並非領取日。且因系爭建案有：舊有結構預留柱鋼筋與續接器強度不符CNS 規範、公共排水溝侵入地界、興建基地內有捷運站體發電機油槽須遷移、門牌初編作業遲延、親水平台事件、使用執照核准後承辦單位遲延用印致延宕領照等不可歸責於伊之事由，使工期延宕，應

扣除因該等事由延宕之工期。又兩造約定之違約金過高，應予酌減。另應記載及不得記載事項第16點第1項第4款規定遲延利息之計算，係以通知交屋日為準，伊於領得使用執照6個月內之98年11月16日已通知上訴人李國華、王俊傑（下稱李國華等2人）交屋，並未逾期；況李國華辦理銀行貸款之撥付日為98年12月31日，晚於伊通知交屋日，是李國華等2人不得請求逾期交屋之違約金及貸款利息損失等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為命戎億公司給付超過如附表一「第二審判准之金額」欄所示金額本息之判決，改判駁回陳仕銘等14人該部分之訴，及駁回林韻笙等3人追加之訴；另維持第一審所為命戎億公司給付如上開「第二審判准之金額」欄所示金額本息之判決，駁回戎億公司就此部分之上訴，係以：系爭契約第9條第1項約定，系爭建案最遲應於94年7月1日前開工。就該約定「開工」之解釋，稽諸消保法第2條第7款前段、第11條第2項及建築法第1項、第2項等規定，與建造執照所載，系爭建案由起造人會同承造人及監造人於94年1月27日申報開工，經主管機關備查在案，該日即為上開約定之開工日。至於開工典禮日及通知繳款日，均非約定之開工日。又系爭契約第9條明確區分系爭房屋之完工與使用執照之領取二事，且該條第2項第3款明定，兩造合意以使用執照核准日為完工期限日期，並無文義不明情形，應以使用執照核准日即98年4月9日為系爭建案之完工日。而系爭建案曾經訴外人大億開發股份有限公司向新北市政府申請部分使用執照，因第2期工程完工前，第1期工程中防空避難設施及停車空間之主要設備工程尚難謂已完工，遭否准以分期方式領取部分使用執照，戎億公司因而未申請分期領照，難認有不作為之故意，或該不作為與未能分期領照間有因果關係存在。是系爭建案第1期、第2期工程之完工期限，依系爭契約第9條之約定，均為自開工日起算3年3個月。準此，系爭建案應於97年4月27日前完工，戎億公司逾期完工之日數為347日。惟戎億公司因有下列不可歸責之事由，不能如期完工：㈠興建系爭房屋，須延用部分舊有捷運設施結構體銜接施工，且結構預留柱之鋼筋於取樣前，無從判斷是否符合標

準。故自94年9月13 日發現舊有結構預留鋼筋及鋼筋續接器強度不足，至95年3月20日補強完成共189天之延宕；㈡因公共排水溝侵入系爭建案之建築基地，須加以遷移。故自地下連續壁94年 8月22日開始施工至公共排水溝95年2月17日遷移完成共180天之延宕；㈢系爭建案興建基地內有捷運站體發電機油槽埋設於地下，應予遷移，且難以事先發現。故自94年10月9 日第一層土方開挖起，至95年1月3日將油槽電機備用油箱點收予捷運公司共87天之延宕。上開不可歸責戎億公司事由之延宕，經扣除重疊之天數後，核計共為211天，依系爭契約第9條第5項第2款約定，戎億公司不負遲延責任。另門牌初編作業遲延與否，及親水平台事件均不影響使用執照之核發，而系爭房屋之完工日係以使用執照核准日為準，使用執照之領取日自與工程之遲延無關，該等事由所致之延宕日數均不得扣除。準此，戎億公司逾期完工之日數（347 天），扣除上開不負遲延責任之日數（211 天）後，可歸責之逾期完工日數為136天，依系爭契約第9條第4項約定，陳仕銘等14 人得請求給付之逾期完工違約金金額如原判決附表所示，且該逾期完工違約金，並無過高而應酌減之情事。其次，依系爭契約第19條第1項及應記載及不得記載事項第16點第1項規定可知，戎億公司應於取得使用執照後6 個月內通知買方辦理交屋手續，未如期通知，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。戎億公司於98年8月3日取得使用執照，應通知李國華等2 人交屋之期限為99年2月3日。實際交屋予李國華之日期為99年2月3日，並未逾期。實際交屋予王俊傑之日期為同年月26日，已逾期23天，依當時王俊傑已繳交之價款計算，王俊傑得請求給付之逾期交屋違約金為新臺幣（下同）3萬0,521元。又依應記載及不得記載事項第18點第3 項規定，有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔；但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。所謂「通知之交屋日」，應以實際交屋日為據，否則賣方僅通知而遲不交屋，買方無法使用，顯非事理之平。李國華之貸款撥付日為98年12月31日，戎億公司實際交屋日為99年2月3日，按李國華貸款之金額、年利率計算，李國華得請求戎億公司給付之貸款利

息損失為6,020元。從而，陳仕銘等14人請求戎億公司給付如附表一「第二審判准之金額」欄所示金額之本息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求（即同附表「提起第三審上訴之金額」欄所示金額本息），不應准許。林韻笙等3人追加請求戎億公司再給付如附表二「追加起訴之逾期違約金」欄所示金額本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

關於廢棄發回（即命戎億公司給付李國華貸款利息損失6,020元及王俊傑逾期交屋違約金3萬0,521元各本息）部分：

按解釋契約，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。且解釋契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意。查系爭契約第19條約定：「一、乙方（即戎億公司）應於本房屋之使用執照取得後六個月內通知甲方（即買方）辦理交屋手續……。二、甲方應於接獲乙方通知交屋函後七日內詳細檢驗所將受領之房屋，如有缺失應一次詳細載明於交屋驗收單上，要求乙方限期修繕完成並如期辦理交屋手續……。三、甲方應於繳清各項稅雜費、買賣總價後，憑乙方發給之交屋憑證至工地現場辦理房地點交……。」。另應記載及不得記載事項第16點第1項規定：「……賣方如未於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，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。」；第18點第3項規定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」。即賣方應於取得使用執照後6個月內，通知買方辦理交屋手續，否則應給付遲延利息予買方；及金融機構核撥貸款後之利息，如係於賣方「通知之交屋日」前發生者，應由賣方負擔，自「通知之交屋日」起之利息，由買方負擔。而依系爭契約第19條第3項約定，須俟買方繳清各項稅雜費、買賣總價後，方得辦理點交，故實際交屋日並非賣方即戎億公司所能單方掌控者。乃原審遽謂系爭契約之「通知辦理交屋」、「通知之交屋日」，均應以實際交屋日為據之解釋自有欠當，所為命戎億公司給付王俊傑逾期交屋違約金3萬0,5

21元、李國華貸款利息損失6,020 元各本息之判決，即不應予以維持。戎億公司上訴論旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由。

關於駁回上訴（戎億公司之其他上訴及陳仕銘等14人之上訴，含林韻笙等3人追加之訴）部分：

原審斟酌系爭契約第9條第1項約定、消保法第2條第7款前段、第11條第2項及建築法第1項、第2 項等規定，稽諸建造執照記載之申報開工日，解釋系爭建案之開工日為94年1月27 日，並無違誤。姑不論戎億公司於本院提起上訴所主張之94年6月20 日廢止前臺灣省建築管理規則、新北市建築管理規則第20條、臺北市建築管理自治條例第16條等相關建築管理規則，屬於原審未曾提出之防禦方法，依法已不得提出。況建築管理規則僅為管制建築業之規範，自難期待非從事建築之陳仕銘等14人知悉，並據以作為解釋契約「開工」之依據，是原審對於上開開工日之認定，尚無可議。原審另依相關事證，合法認定：系爭建案完工日為98年4月9日，其第1期、第2期工程完工期限均為自開工日起算3年3個月；就可歸責戎億公司之逾期完工日數，按系爭契約第9條第4項約定計算，陳仕銘等14人得請求戎億公司給付之逾期完工違約金如原判決附表所示，且該違約金，並無過高而應酌減情事。乃命戎億公司給付陳仕銘等14人如同附表「逾期完工違約金」欄所示金額本息，並駁回陳仕銘等14人逾此範圍之請求及林韻笙等3 人之追加之訴，經核於法均無違誤。兩造上訴論旨，仍就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，各指摘原判決於己不利部分為不當，求予廢棄，均無理由。

據上論結，本件陳仕銘等14人之上訴為無理由；戎億公司之上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　17　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　沈　方　維

法官　魏　大　喨

法官　張　競　文

法官　蘇　芹　英

法官　陳　靜　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　25　　日

附表一　　單位：新臺幣

編號	姓名	貸款利息損失	原告主張之逾期完工違約金（追加之訴除外）	逾期交屋違約金	原告請求之金額（追加之訴除外）	第二審判准之金額	提起第三審上訴之金額（追加之訴除外）
1	陳仕銘		$344,935		$344,935	$101,320	$243,615
2	曾惠華		$818,121		$818,121	$240,312	$577,809
3	熊效蘭		$439,850		$439,850	$129,200	$310,650
4	甯景宏		$608,845		$608,845	$178,840	$430,005
5	徐月仙		$752,838		$752,838	$221,136	$531,702
6	張軒晟		$752,838		$752,838	$221,136	$531,702
7	李國華	$6,020	$346,093	$770	$352,883	$107,680	$245,203
8	王俊傑		$416,700	$31,848	$448,548	$152,921	$295,627
9	黃韋仁		$430,127		$430,127	$126,344	$303,783
10	郭柏伸		$379,197		$379,197	$111,384	$267,813
11	李儁容		$642,181		$642,181	$188,632	$435,549
12	林韻筐		$412,996		$412,996	$121,312	$291,684
13	吳　淳		$322,943		$322,943	$94,860	$228,083
14	馬佩芬		$467,399		$467,399	$137,292	$330,107

附表二　　單位：新臺幣

編號	姓名	追加起訴之逾期違約金
1	林韻笙	325,580
2	吳　淳	254,588
3	馬佩芬	368,468