

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第256號

原告 巫錄秀
訴訟代理人 張家萍律師
被告 佳緹建設股份有限公司
法定代理人 吳佩霖
被告 黃美雪
前列二人共同

訴訟代理人 許哲嘉律師
林湘清律師

上列當事人間請求給付逾期罰款事件，本院於民國109年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文
原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由
壹、兩造爭執要旨：

一、原告主張：原告前向被告佳緹建設股份有限公司（下稱被告公司）購買「佳緹-璞玉」建案A6戶（門牌號碼：臺中市○○區○○里○○街○○○巷○○弄○○號）之預售屋（下稱系爭房屋），及向被告黃美雪購買系爭房屋所坐落之臺中市○○區○○段○○○○○ ○號土地（下稱系爭土地），約定系爭房屋及土地價款分別為新臺幣（下同）456萬元、844萬元，共計1,300萬元，兩造並於民國105年7月22日簽訂房屋土地買賣預定合約書（下稱系爭契約）。依系爭契約第8條第1、2項約定「本預售屋之建築工程應在民國105年10月底之前開工，依建造執照於107年3月底之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。…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…」，顯係督促被告二人於期限內取得使用執照，如有逾期，則依違約日數計算懲罰性違約金，並非預定一定之賠償總額。是被告二人應於

107 年 3 月 31 日前取得使用執照，且依系爭契約第 11 條第 1 項約定，被告二人應於使用執照核發後四個月亦即最遲應於 107 年 7 月 31 日前辦理所有權移轉登記。詎被告竟遲至 106 年 5 月 10 日始開工，且因被告未改善系爭土地內水利溝渠及周遭農田灌溉、排水，而遲至 107 年 8 月 15 日才取得使用執照，更遲至 107 年 10 月 23 日始開始辦理移轉所有權登記，侵害原告於 107 年 8 月 1 日至 10 月 22 日無法取得系爭房屋及土地之所有權登記之法律上利益。又原告之配偶於 107 年 7 月 24 日已覓得國泰世華商業銀行辦理上開不動產之貸款，符合該行「提升財管 VIP 持有本行房貸限時優惠措施」之資格，依該貸款利率 1.56% 試算被告遲延履行期間（自 107 年 4 月 1 日起至 107 年 8 月 14 日止，共逾期 136 天）利息支付總額為 1,499,139 元，卻因被告逾期取得使用執照，延後系爭房地所有權移轉登記之時間，致原告不及於 107 年 9 月 18 日前持權狀向該行申辦貸款，原告僅得轉向第一銀行申辦，依該貸款利率 1.62% 試算被告遲延履行期間利息支付總額為 2,102,870 元，原告利息損失達 603,731 元，且無系爭契約第 8 條第 1 項但書之除外情事，原告自得依約向被告請求給付逾期罰款 236,940 元（計算式詳如附表所示）。為此，爰依系爭契約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告 236,940 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日，按週年利率 5 % 計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

- (一)系爭契約雖將被告公司、黃美雪同列為賣方，惟房屋款及土地款金額係分別訂立，被告公司與被告黃美雪應履行及可能履行事項並不相同，而被告黃美雪為系爭土地出賣人，自無從就屬於系爭房屋事項履行之，原告自無由以系爭房屋遲延取得使用執照，請求被告黃美雪給付遲延利息。
- (二)依系爭契約第 8 條第 1 項第 2 款但書約定「本預售屋之建築工程應在民國 105 年 10 月底之前開工，依建造執照於民

01 國107年03月底之前完成主建物、附屬建物及使用執照所
02 定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，
03 得順延其期間：(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方
04 之事由發生時，其影響期間」，而系爭土地原有一條由私
05 人所開通自東向西流之水溝（下稱原水路），該水路並非
06 公共設施且已無灌溉用途，因原水路路線影響系爭房屋之
07 施作，原告遂將原水路變更至土地邊緣（下稱新水路），
08 被告分別於106年8月16日及18日發函予臺中市政府水利局
09 局（下稱臺中水利局）及臺灣臺中農田水利會（下稱臺中
10 農田水利會），請求廢除該水路或同意被告所為變更，惟
11 臺中水利局、農田水利會均未為准駁，是認原水路之變更
12 、廢止應無須向臺中水利局、農田水利會申請核准。惟臺
13 中市政府都市發展局（下稱臺中市政府都發局）於106年
14 12月1日竟以民眾陳情為由，要求被告公司應提出臺中農
15 田水利會溝渠改善圖說、臺中農田水利會核准函、基地內
16 溝渠與公共溝渠銜接圖說及現況改善照片等相關資料，被
17 告公司隨即於106年12月8日以佳字第1061208號函提供
18 資料予臺中市政府都發局，臺中市政府都發局卻於106年
19 12月19日以中市都工字第1060215700號函逕通知被告公司
20 就系爭土地內水利溝渠改善部分，在未經臺中農田水利會
21 查驗核准前，拒受理被告使用執照之申請，被告僅得配
22 合臺中市政府都發局之要求，重行規劃系爭土地內水路，
23 嗣於107年8月22日經臺中水利局及農田水利會同意辦理
24 。惟建築技術規則建築設計施工編第5條及臺中市建築管
25 理自治條例第16條之規定應係針對建築物之雨污水管線及
26 用戶排水系統所為之規範，臺中市政府都發局因水路改道
27 而拒絕核發使用執照並無依據，且本件使用執照早於臺中
28 水利局及農田水利會同意辦理水路變更前之107年8月15
29 日即已取得，是被告公司係因臺中市政府都發局之違法行
30 為致延誤取得使用執照之時間應非可歸責於被告公司之給
31 付遲延。

01 (三)再系爭房屋鷹架拆除時間為107年2月8日，幾已達完工
02 程度，尚且在系爭契約約定取得使用執照期限前，可認系
03 爭房屋逾期開工與逾期取得使用執照應無關聯性。況依系
04 爭契約第12條約定：「賣方應於領得使用執照起十個月內
05 ，通知買方進行交屋」，兩造約定系爭房屋應於108年1
06 月底前交屋，而系爭房屋早於107年9月21日即已點交予
07 原告，可見原告並無因被告公司未能依約取得使用執照，
08 受有未能如期交屋之具體損害。而系爭契約關於違約之遲
09 延利息之約定，性質上應屬損害賠償總額預定性質之違約
10 金，原告既無因遲延使用執照而受有任何損害，自無從依
11 系爭契約之約定，請求被告給付遲延違約金。

12 (四)此外，系爭契約第14條約定「一、本契約土地房屋貸款機
13 構，買賣雙方同意為除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其
14 他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，本契
15 約第三條土地及房屋總價內之貸款金額總計新台幣：零仟
16 玖佰壹拾零萬元整為期款之一部分，由買方以合作金庫太
17 平分行金融機構之貸款給付賣方，並由買賣雙方另立『委
18 辦土地及房屋貸款契約書』附件(一)，由賣方依約定代買方
19 辦妥一切貸款手續。」是兩造就上開不動產之買賣已約定
20 應由合作金庫銀行太平分行（下稱合庫銀行）辦理貸款，
21 原告自無由另向國泰世華銀行申請貸款。且預售屋買賣之
22 貸款在不動產所有權移轉登記前即可進行對保，再於所有
23 權移轉當日同時辦理抵押權設定登記。又國泰世華銀行貸
24 款係原告之配偶即訴外人黃亞政所申請，因上開不動產買
25 受人為原告，故上開不動產買受人名字須變更為黃亞政，
26 國泰世華銀行始同意核貸，原告始終拒不同意變更買受人
27 姓名，致國泰世華銀行拒絕受理黃亞政貸款申請，是國泰
28 世華銀行非因上開不動產所有權移轉時間遲延之故而無法
29 辦理貸款。

30 (五)並聲明：1.原告之訴駁回；2.願供擔保，請准宣告免為假
31 執行。

貳、得心證之理由：

一、原告主張原告前向被告被告公司)購買系爭房屋及向被告黃美雪購買系爭房屋所坐落之系爭土地，約定價款分別為456萬元、844萬元，共計1,300萬元，兩造並於105年7月22日系爭契約。依系爭契約第8條第1項約定，系爭房屋之建築工程應在105年10月底之前開工，於107年3月31日前取得使用執照，且依系爭契約第11條第1項約定，被告二人應於使用執照核發後四個月亦即最遲應於107年7月31日前辦理所有權移轉登記；而被告係於106年5月10日始開工，於107年8月15日取得使用執照，於107年10月23日始辦理移轉所有權登記等情，業據原告提出房屋土地買賣預定合約書、使用執照、土地及建物登記謄本為證，且為被告所不爭執，堪信原告所陳上情為真正，本院即採為判決之基礎。

二、原告復主張系爭房屋之建築工程遲至106年5月10日始開工，且因被告未改善系爭土地內水利溝渠及周遭農田灌溉、排水，遲至107年8月15日才取得使用執照，更遲至107年10月23日始辦理移轉所有權登記，使原告無法於107年8月1日至10月22日登記取得系爭房屋及土地之所有權，侵害原告法律上之利益，依系爭契約第8條第2項之約定，被告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云云，則為被告所否認，並以上揭情詞置辯。經查：

(一)系爭契約雖記載被告公司為系爭房屋之所有權人、黃美雪為系爭土地之所有權人，且將被告所應支付之土地價款、房屋價款予以分列，惟被告公司及黃美雪均為系爭契約之賣方，其二人依系爭契約所享有之權利及負擔之義務非截然可分，系爭土地及房屋之買賣亦非可單獨成立；參以系爭契約第8條第2項約定：「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…」，既載明應在約定期限內取得使用執照者及未在約定期限內取得使用執照應給付遲延利息之人為「賣方」，堪認該項約定之給付義務人為被告公司及

01 黃美雪。至於被告公司與黃美雪就系爭契約約定內容實際
02 上是否親自履行，此乃其二人間內部債務分擔之問題，尚
03 不影響其二人均應依系爭契約負賣方責任之約定。是被告
04 抗辯被告黃美雪為系爭土地出賣人，無從就屬於系爭房屋
05 事項履行之，原告自無由以系爭房屋遲延取得使用執照，
06 請求被告黃美雪給付遲延利息云云，委非可採，先予敘明
07 。

08 (二)系爭契約第8條第2項固約定：「賣方如逾前款期限未取
09 得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單
10 利計算遲延利息予買方…」，該罰則並未明示為懲罰性違
11 約金，且已載明為「遲延利息」，應屬預定性質之損害賠
12 償，原告主張該罰則為依違約日數計算之懲罰性違約金云
13 云，尚有誤會。又所謂「逾前款期限未取得使用執照者」
14 ，依同條第1項第2款之約定，係指「系爭房屋之建築工
15 程應依建造執照於107年03月底之前完成主建物、附屬建
16 物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照」，惟「
17 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，得
18 順延其影響期間」。查被告抗辯系爭房屋建築工程之鷹架
19 拆除時間為107年2月8日，此為原告所不爭執，足認系
20 爭房屋建築工程於107年2月8日已幾近達完工程度，依
21 建築法第70條第1項：「建築工程完竣後，應由起造人會
22 同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局
23 ）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完
24 竣」之規定，被告應可在系爭契約第8條第1項約定之
25 107年3月31日前取得使用執照。是原告主張系爭房屋建
26 築工程本應於105年10月底前開工，被告遲至106年5月
27 10日始開工，為遲延取得使用執照之原因之一云云，委非
28 可採。

29 (三)臺中市政府都發局於106年12月1日曾以系爭房屋建築工
30 地堵塞農田灌溉溝渠及遇雨積水為由，要求被告公司應提
31 出臺中農田水利會溝渠改善圖說、臺中農田水利會核准函

、基地內溝渠與公共溝渠銜接圖說及現況改善照片等相關資料，被告公司隨即於106年12月8日提供相關資料予臺中市政府都發局，臺中市政府都發局仍於106年12月19日通知被告公司就系爭土地內水利溝渠改善部分，仍應經溝渠主管機關臺中農田水利會查驗核可後，方會核發使用執照，被告公司僅得配合臺中市政府都發局之要求，委請合眾建築經理股份有限公司於109年5月29日向農田水利會申請水路改道，嗣於107年8月22日經臺中水利局及農田水利會同意辦理，於同年月27日經臺中農田水利會同意完工報竣，有臺中市政府都發局106年12月1日中市都工字第1060210036號函、被告公司106年12月8日佳字第1061208號函、臺中市政府都發局106年12月19日中市都工字第1060215700號函、臺中農田水利會107年8月22日中水管字第1070008862號函、107年8月27日中水管字第1070451918號函在卷可佐（見本院卷第89至93、187至189頁）。是系爭房屋遲至107年8月15日方才取得使用執照，應與被告公司於106年12月19日接獲臺中市政府都發局之通知，就系爭土地內水利溝渠改善部分應取得臺中農田水利會查驗核可，卻直至107年8月27日才就此部分取得臺中農田水利會同意完工報竣有關。而臺中市政府都發局依臺中市建築管理自治條例第34條：「建築物竣工時，起造人或承造人應將損壞之溝渠等公共設施或公有建築物修復…清理一切廢棄物及疏通水溝後，始得申請核發使用執照」之規定，在系爭土地內水利溝渠尚未完成改善前，拒絕核發使用執照，固非無據（建築技術規則建築設計施工編第5條及臺中市建築管理自治條例第16條之規定係針對建築基地內之雨汙水及用戶排水應設置適當排水設備或處理設備所為之規範，與系爭房屋建築工地堵塞農田灌溉溝渠之情形尚有不同，臺中市政府都發局函覆稱其係依上開規定拒絕核發使用執照，應有誤解，見本院卷第225頁）。

01 (四)惟系爭房屋建築工地堵塞農田灌溉溝及遇雨積水之問題，
02 依臺中水利局106年8月22日中市水管字第1060064636號
03 函所示，係源於民眾陳情，臺中水利局才發函被告公司儘
04 速向臺中農田水利會提報現況水路檢討改戰計畫，並維持
05 原有排水路暢通，且不得影響上下游農田灌排權益（見本
06 院卷第227頁）。而於民眾陳情前，系爭土地原有一條屬
07 臺中農田水利會農用灌排系統之灌溉渠道，該渠道位於溝
08 渠水路末端，已無灌溉用途，因路線影響系爭房屋之施作
09 ，被告公司遂將原渠道變更至土地邊緣；於民眾陳情後，
10 被告曾於105年2月23日會同臺中市太平區公所，再於
11 106年8月15日會同臺中水利局及農田水利會至現場勘查
12 ，並依會勘結論分別於106年8月16日及18日發函予臺中
13 水利局及農田水利會，申請廢除該水路或同意被告所為變
14 更，此有被告公司106年8月18日佳字第0000000號、臺
15 中市太平區公所105年2月24日太區農建字第1050004609
16 號函、被告公司106年8月16日佳字第1060816號函、臺
17 中水利局106年8月22日中市水管字第1060064636號函附
18 卷可稽（見本院卷第141至155、227至229頁）。然臺
19 中水利局、農田水利會當時並未為准駁，嗣於本院審理中
20 經本院發函詢問該兩機關，臺中水利局認系爭土地上之水
21 溝為臺中農田水利會農用灌排系統之灌溉渠道，依水利法
22 第63條之2規定，圳路變更、廢止應先經臺中農田水利會
23 同意，再報經臺中水利局核准方可成立；臺中農田水利會
24 則直至合眾建築經理股份有限公司於107年5月29日申請
25 水路改道、於同年8月22日方才同意施工，被告於同月24
26 日即已完工後方才核准同意，此有臺中水利局109年4月
27 23日中市水管字第1090034528號函、臺中農田水利會109
28 年5月12日中水管字第1090401322號函、臺中農田水利會
29 107年8月22日中水管字第1070008862號函、107年8月
30 27日中水管字第1070451918號函、臺中水利局107年8月
31 22日中市水管字第1070062694號函在卷可查（見本院卷第

179 至 180 、 185 至 191 頁) 。 準此可知，被告公司準備水路改道申請文件所需時間約 5 個月 (106 年 12 月 19 日至 107 年 5 月 29 日) 、 臺中水利局及農田水利會審核水路改道申請所需時間約為 3 個月 (107 年 5 月 29 日至 107 年 8 月 22 日) ， 倘被告公司於 106 年 8 月 16 日及 18 日向臺中水利局及農田水利會申請廢除或變更水路時，臺中水利局及農田水利會即時通知被告公司完備水路改道申請之文件，被告公司應可於 107 年 1 月間將申請水路改道所需文件補正完畢。臺中水利局及農田水利會遲未為准駁之期間及之後審核水路改道申請所需時間均乃影響被告公司取得使用執照之期間，且非可歸責於被告，依系爭契約第 8 條第 1 項第 2 款之規定，被告自得分別順延其取得使用執照之期間各約 4 個月 (106 年 8 月 18 日至 12 月 19 日遲未為准駁) 、 3 個月 (107 年 5 月 29 日至 107 年 8 月 22 日審核所需時間) 。 而上開順延期間已超過被告遲延取得使用執照之期間 4 個月又 15 日 (107 年 4 月 1 日至 8 月 15 日) ， 是經順延後，被告於 107 年 8 月 15 日取得系爭房屋使用執照並無違反系爭契約第 8 條第 1 項之規定，原告依同條第 2 項之規定，請求被告給付按已繳房地價款之萬分之 5 單利計算遲延利息云云，難謂有據。

(五) 況原告雖主張其配偶黃亞政於 107 年 7 月 24 日已覓得國泰世華銀行辦理上開不動產之貸款，符合該行「提升財管 VIP 持有本行房貸限時優惠措施」之資格，核貸利率為 1.56%，卻因被告逾期取得使用執照，延後系爭房地所有權移轉登記之時間，致原告不及於 107 年 9 月 18 日前持權狀向該行申辦貸款，原告僅得轉向第一銀行申辦，貸款利率為 1.62%，而受有利息損失元云云，固提出國泰世華銀行公文及第一銀行借據為證 (見本院卷第 125 至 131 頁) ， 並有國泰世華商業銀行太平分行 109 年 4 月 22 日國世太平字第 1090000003 號函 (見本院卷第 169 至 178 頁) 。 惟系爭契約第 14 條約定「一、本契約土地房屋貸款機構，買

賣雙方同意…由買方以合作金庫太平分行金融機構之貸款
給付賣方…」、附件(一)委辦土地及房屋貸款契約書第肆點
約定「貸款銀行為合作金庫銀行太平分行，非經乙方（即
被告公司）書面同意不得變更為其他金融機構」，原告向
國泰世華銀行辦理貸款既未經被告之書面同意，原告仍應
向合作金庫太平分行辦理貸款，尚不得以其未能及時向其
他貸款利率較低之銀行辦理貸款，向被告主張債務不履行
之損害賠償。且依前開國泰世華銀行公文所示，原告主張
之貸款優惠利率之適用期間係自107年7月2日起至107
年9月30日止，則縱被告如期於107年3月31日前取得使
用執照，原告亦無法適用國泰世華銀行所提供之貸款優惠
利率，是原告繳納較高金額之貸款利息與被告延後取得使
用執照之間亦難認有相當因果關係。

三、綜上所述，本件系爭房屋應取得使用執照之期間，經依影響
被告取得使用執照且非可歸責於被告之期間順延計算後，被
告於107年8月15日取得系爭房屋使用執照並無違反系爭契
約第8條第1項之規定。從而，原告依系爭契約第8條第2
項之約定，請求被告給付原告236,940元，及自起訴狀繕本
送達翌日起至清償日，按週年利率5%計算之利息，為無理
由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
附麗，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
不生影響，爰不逐一論述。

參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 12 月 4 日
臺中簡易庭 法官 林筱涵

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 109 年 12 月 4 日
書記官 張峻偉

附表：

已繳房地款 (新臺幣)	違約日數(天)	遲延利息 (新臺幣)
341萬元	107年4月1日 至107年6月29 日，共計90天	153,450元 【計算式：3,410,000元× 0.0005× 90＝153,450 元】
363萬元	107年6月30日 至107年8月14 日，共計46天	83,490元 【計算式：3,630,000元× 0.0005× 45＝83,490 元】
153,450元＋83,490元＝236,940元		