

臺灣基隆地方法院民事判決

107年度訴字第212號

原告 周仁聰

訴訟代理人 黃雅羚律師

黃丁風律師

被告 吉安開發建設股份有限公司

法定代理人 陳天賜

訴訟代理人 陳雅萍律師

上列當事人間給付遲延利息事件，本院於民國108年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾捌萬玖仟伍佰壹拾陸元，及自民國一百零七年六月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾陸萬肆仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒拾捌萬玖仟伍佰壹拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國102年12月20日簽訂「房地預定買賣契約書」(下稱系爭契約)，約定原告購買被告在坐落基隆市○○區○○段○○號基地上建造，建照號碼102基府(都)建字第56868號，編號C2之地上三層、屋突一層別墅壹戶(面積計296.66平方公尺、89.63坪，含室內、陽台等，下稱系爭房屋)，總價金新臺幣(下同)1,992萬元。系爭契約第11條約定：「開工及取得使用執照期限一、本預售屋之建築工程應於102年12月10日之前開工，104年6月10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…。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二單利計算遲延利息予買方…。」，依上開約定被告應於104年6月10日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，惟其遲至106年9

月7日始取得基隆市政府核發使用執照，共逾期819天，而取得使用執照前，原告已繳交房地款計4,820,000元予被告，是原告依系爭契約第11條約定請求被告給付已繳房地款萬分之二（按：相當年息7.3%）之遲延利息789,516元【計算式：4,820,000元×2/10,000×819日=789,516元】，適法有據。

(二)對被告抗辯所為之陳述：

- 1.系爭房屋基地即基隆市○○區○○段○○○號土地位於「基隆市○○區○○段大武崙自辦市地重劃區」（下稱系爭重劃區），依基隆市政府94年8月18日基府地劃貳字第0940092888號函附94年8月17日系爭重劃區公共管線協商會議紀錄結論台灣省自來水公司第一區管理處（下稱自來水公司）95年1月19日台水一工字第09500006860號函，系爭重劃會須於管線末端最高處設置100噸配水池及管線起點設置加壓站各1座，嗣因系爭重劃會設置之配水池（下稱系爭配水池）有影響公共安全之虞，且未申請建築許可，而於98年間拆除，是依基隆市政府及自來水公司函文，及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱獎勵市地重劃辦法）第3條、第53條規定，設置系爭配水池之義務人為系爭重劃會，被告為系爭重劃會會員之一，配水池設置欠缺，致不能供水，被告無可卸責。
- 2.兩造於102年12月20日簽約，簽約前，被告申請所興建15戶住宅用水，自來水公司以102年10月16日台水一工字第10200020490號函知被告應依97年8月25日系爭重劃區之用水計畫書辦理，被告於103年1月16日函自來水公司說明：「二、本公司於103年1月3日會同自來水公司現場會勘，始取得系爭重劃區工程-用水計畫書，…。」，自來水公司再以103年1月29日台水一工字第10300006810號函知被告：「二、…該重劃區所送用水需求計畫因開發規模已獲基隆市政府同意且符合自來水供水規劃（一座受水池暨加壓站、揚水管、一座高地100噸配水池、重力配水管），故該重劃區內供水設施需依計畫執行之前提，本處才可同意供水。三、…故貴公司仍須完成前揭『用水需求計畫』全部設施及供水模式後，本

處方可同意供水，亦可符合環境影響說明書及環境影響差異分析報告核定本內容。」，被告則於103年2月21日函自來水公司，說明「五、本基地高程位於海拔51-61公尺處，無水壓問題，請貴公司提供用水。」，自來水公司又以103年3月5日台水一工字第10300019290號函覆被告表示「三、有關旨揭重劃區於100年9月獲地政處重劃工程驗收完成(五大管線皆已完成)，惟一座高地100噸配水池後遭拆除未符本處原備查之用水需求計畫書，本處已函請基隆市政府儘速恢復區內公共設施之一(配水池)。四、如市府回函同意恢復配水池，則仍須依計畫執行，如該府無法恢復，則本處原備查之用水需求計畫書則將予以註銷，屆時，惠請貴公司逕洽本處基隆所新裝用水，期間本處當配合辦理，以維貴公司及重劃區內用水權益。」等語，基隆市政府於103年3月7日函自來水公司，說明「二、經查旨揭重劃工程於100年9月5日完成驗收接管，但不包括自來水、電力及電信等設施；次查本重劃區內高地配水池於98年間已拆除，本府並以98年8月18日函副知貴處。三、另本重劃區係依平均地權條例第58條規定，由土地所有人自行組織重劃會辦理，貴處建請本府恢復配水池，歉難照辦。」；自來水公司則以104年7月1日台水一工字第10400060170號函知基隆市政府(副知被告)：「二、…其重劃工程於100年9月5日獲地政處驗收接管，惟區內供水未交本公司接管，100噸配水池遭拆除，不符原備查之用水計畫。三、旨揭吉安公司所○○○區○○段○○號土地新建案變更內容對照表，仍應以本案供水計畫設置相關設備，採揚水泵抽送至高地100噸配水池調節供水，以重力方式供應原重劃區內用戶。爰此，惠請貴府日後協助督促建商務必完成該100噸蓄水池，始得核發使照」。由前開自來水公司與被告及基隆市政府相互往來文件觀之，自來水公司於兩造102年12月20日簽訂系爭契約前之102年10月16日，已明白告知申請用水須依97年8月25日系爭重劃區工程之用水計畫書辦理，被告不立即依上開函知事項辦理，則因接水問題致遲延

取得使用執照核發，責任在被告，被告不得主張非無可歸責。而被告得於106年9月7日申請取得使用執照，係與訴外人一百營造股份有限公司之營建糾紛告一段落、並於106年7月7日繳交受配水池、操作維護及工程改善費，上開情形均與被告有關聯，被告主張無可歸責，顯無理由。

3.系爭房屋興建工程（下稱系爭工程）是否竣工並得申請使用執照，除建築物之主要構造、室內隔間及主要設備等均須完工，並與設計圖樣相符外，申請時尚應檢附使用執照稿、使用執照申請書件自我檢視表、使用執照審查表、使用執照初驗紀錄表、營建廢棄物結案證明（面積500平方公尺以上、造價5千萬以上或拆除工程一律上網申報附向環保主管機關申報結案之證明文件）及廢棄物管制卡、水土保持設施完工證明等33項文件。而基隆市政府108年7月8日基府都建貳字第1080052768號函已說明：「查吉安公司起造領106基府都使字第00036號使用執照，退件原因如下：1.105年6月1日退件原因：請依建築物部分使用執照核發辦規定備查後再憑辦理。2.105年12月14日退件原因：現申請撤案。3.106年3月14日退件原因：相關書件均未檢附。依上述退件原因，吉安公司未檢附自來水公司出具之供水無虞或同意接管相關供水設備證明文件，非為唯一理由」等語，是被告除104年6月10日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施外，其後之三次（105年6月1日、105年12月14日、106年3月14日）送件申請使用執照，亦非未檢附自來水公司出具之供水無虞或同意接管相關供水設備證明文件，致未能取得使用執照，則被告以：系爭建案使用執照係因市地重劃區自來水設施有欠缺，市府拒絕使用執照之申請等云，主張依系爭契約第11條第1項第2款之其他非可歸責於賣方之事由發生為免責事由，顯非可取。

4.另依內政部營建署108年9月2日營署建管字第1081162264號函文意旨，該署105年2月26日函係請基隆市政府倘有建築管理之需要，可依建築法第101條及地方制度法第25條至第32

條相關規定，將欲管理之事項研訂入相關建築管理自治條例（規則）中，以利推動地方建築管理業務。是內政部營建署並非指示基隆市政府，被告申請系爭建物使用執照時，必須檢附自來水公司出具之供水無虞或同意接管相關供水設備證明文件。

（三）並聲明：被告應給付原告789,516元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；另陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則聲明請求駁回原告之訴，並陳明如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行，其答辯略以：

（一）系爭重劃區劃設有A-F六區住宅區，於95年間即由「基隆市○○區○○段大武崙自辦市地重劃會」（下稱系爭重劃會）決議委託自來水公司辦理自來水設施規劃設計及施工，經基隆市政府發函自來水公司第一區管理施作，自來水公司設計於管線末端最高處並設置配水池（即水塔），於管線起點設置加壓站，重劃區供水計畫於100年9月獲基隆市政府地政處重劃工程驗收完成，該公共設施移由基隆市政府管理，惟嗣不知何故其中一座高地100噸配水池遭拆除，致供水計畫未符原備查之用水需求計畫書，自來水公司於103年3月5日函覆被告「已函請基隆市政府盡速恢復區內公共設施之一（配水池）…若該府無法恢復，則本處原備查之用水需求計畫書將予以註銷」，惟迄系爭房屋主要結構體完成遞送使用執照前，該公共設施之配水池均未恢復。

（二）被告於101年1月間取得系爭重劃區土地後，於102年間即向自來水公司申請系爭建案用水，惟自來水公司要求須依97年間之「基隆市○○區○○段大武崙自辦市地重劃區工程」之用水計畫書（下稱系爭用水計畫書）辦理。因被告並不知用水計畫為何，亦無從查得重劃區全體所有權人進行協商興建，僅能要求自來水公司協助。自來水公司嗣要求必須完成用水需求計畫全部設施及供水模式後，方同意供水，嗣再發函向被告表示已函請基隆市政府盡速恢復區內配水池，待基隆

01 市政府回函同意恢復配水池，則須依計畫執行。而系爭建案
02 係於102年11月19日開工，並於103年8月6日完成A、C區主要
03 結構體工程(如建築執照報驗紀錄表A、C棟3樓頂版完成驗收
04 日所示)，依建築法第70條之1規定，系爭建案A、C區完成主
05 要結構體工程後即符合建築物部分使用執照核發辦法第3條
06 第2款暨同辦法第4條之規定要件，而得就已完工之A、C區建
07 物申請使用執照，被告於A、C區主要結構體工程完成後，隨
08 即向基隆市政府提出使用執照申請，基隆市政府以該重劃區
09 配水池(水塔)不知何故不知所蹤，用水需求計畫書中配水池
10 形同未完成狀態，要求被告必須洽請自來水公司發函提及本
11 基地供水無虞，始可受理使用執照之申請，而多次拒絕使用
12 執照掛件申請，被告雖向基隆市政府表示該自來水設施依法
13 應由市府主管機關洽請自來水公司施設，然基隆市政府堅持
14 若無補足重劃區所需自來水設施，並經自來水公司發函表示
15 本基地供水無虞，則不受理使用執照申請之送件。原告為使
16 用執照儘速核發，僅得於104年2月11日以吉字第1030219002
17 號函發函向自來水公司申請重劃區自來水供給，惟屢遭自來
18 水公司拒絕辦理。之後基隆市政府於104年8月間就配水池遭
19 拆除，如何核發建築執照部分召集該區全體所有權人召開會
20 議，會議中要求區分所有權人盡速申請及興建配水池，包含
21 被告在內之全體區分所有權人遂委由興益發建設企業股份有
22 限公司代表處理，興益發建設企業股份有限公司(下稱興益
23 發公司)於104年11月19日掛件申請使用執照，遭要求應完成
24 自來水供水計畫，因重提供水計畫及興建涉及環評，經多次
25 申請協商洽請自來水公司就自來水設施不足之處為施設工程
26 ，自來水公司方願於被告負擔整體工程前提下為自來水供給
27 。系爭建案基地位處市地重劃區A區，惟自來水公司係就整
28 體重劃區(A至F區)自來水設施改善工程進行施工，並要求被
29 告需繳納包含A區在內之六區自來水改善工程之費用，方願
30 發函基隆市政府，被告為儘速取得使用執照，僅得同意代墊
31 六區款項以讓自來水改善工程盡速施作，自來水公司遂於

01 106年7月10日發函基隆市政府「…同意於配水池未完成前，
02 以繳交本案全區受水池、配水池工程保證金方式辦理..」，
03 上開重劃區自來水改善工程在被告公司106年7月12日代墊全
04 區款項予自來水公司後，基隆市政府方願受理使用執照申請
05 程序，基隆市政府並於106年9月7日核發使用執照。

06 (三)依獎勵市地重劃辦法第53條規定，洽請事業機構於重劃工程
07 施工時施設自來水等公用設施屬縣市政府主管機關之職責，
08 故有關配水池設置應由基隆市政府洽請各事業機構於重劃工
09 程施工時一併施設，並由基隆市政府管理。而系爭重劃會至
10 遲於100年9月以前即已完成重劃區內之自來水設備(含管線
11 、配水池、加壓站等)之施作，且完成財務結算、檢附重劃
12 報告送請基隆市政府備查後報請解散，相關公共設施均經基
13 隆市政府驗收完成，重劃區內之公共設施用地則為基隆市政
14 府所有，公共設施並由基隆市政府管理，是以該配水池未符
15 用水需求計畫之改善或補救應由負管理責任之基隆市政府負
16 責，且在未獲所有權人及管理機關基隆市政府同意前，被告
17 無權進行任何公共設施(含配水池)之施作。又依建築法第73
18 條規定，建築物接水應於領得使用執照後辦理之，則建築物
19 接水並非領得使用執照前應審核事項，於領得使用執照後辦
20 理即可，然基隆市政府卻以該非法律規定事項作為使用執照
21 核發條件，於建築執照註記事項第13點備註，將該配水池之
22 興建做為核准使用執照之條件。被告就此提出質疑，基隆市
23 政府就此項疑義因之向內政部營建署函請釋疑，經內政部營
24 建署以105年2月26日營署建管字第1050006867號函告知規定
25 違法，若欲依據地方情形制定建築管理規則，則應依循程序
26 訂定之，然基隆市政府接獲內政部回函後並未依循法定程序
27 訂定管理規則，仍堅持先前於建築執照加註之違法註記事項
28 ，以「自來水公司出具之供水無虞或同意接管相關供水設備
29 證明文件」作為被告取得使用執照之條件。基隆市政府卻將
30 自來水公司符合用水需求計畫之要求加諸於被告，並列為使
31 用執照核准之條件，因此所造成之遲延非可歸責於被告。

(四)依台灣自來水股份有限公司第一區管理處107年12月5日台水一工字第1070013029號函，可知系爭配水池應由系爭重劃會設置，且重劃會確實於重劃區規劃興建100噸配水池及20噸受水池一座。而基隆市政府於98年間以配水池影響變坡穩定性為由，建議重劃會予以拆除，重劃會函覆基隆市政府將自行拆除後，然未見基隆市政府就該配水池拆除後，重劃區用水設施設置已不符向自來水公司所提用水需求計畫內容乙節，未再要求重劃會施作符合用水需求計畫設施即進行驗收接管，卻以該配水池之興建作為核准被告使用執照之要件。被告對於基隆市政府違法以配水池之興建作為核准使用執照之要件，雖感無奈，然為使用執照之取得緊得多方奔走多方協調而終能以折衷之替代方案解決之，被告確已勉力為之。

(五)基隆市政府107年11月13日基府地劃貳字第1070143866號函、108年7月8日基府都建貳字第1080052768號函等內容與實際情形容有出入：

- 1.被告於105年6月1日就A、C區向基隆市政府提出第一次使用執照掛件申請，然於105年6月8日遭基隆市政府核退，核退理由即係被告並未符合建築執照備註提出「自來水公司出具之供水無虞或同意接管相關供水設備證明文件」使用執照申請條件。雖該次案件核退事項係載「請依建築物部分使用執照核發辦法規定備查後再憑辦理」，然基隆市政府即為使用執照核發主管機關，相關備查程序亦為其管轄，基隆市政府或因上開要求已違內政部回函內容，而未於申請案件作業查詢系統登載實際核退緣由，故以「請依建築物部分使用執照核發辦法規定備查後再憑辦理」為核退理由之登載。
- 2.被告於105年11、12月間獲悉內政部曾於105年2月26日回覆基隆市政府後，認上述「自來水公司出具之供水無虞或同意接管相關供水設備證明文件」之使用執照申請要件應非必要，遂再於105年12月14日向基隆市政府提出使用執照掛件申請，然基隆市政府仍堅持須具備建築執照備註之使用執照方得為使用執照之申請，故以同一理由核退，此次並要求被告

01 以撤案方式辦理。

02 3.嗣被告於106年3月14日再次提出使用執照掛件申請，該次仍
03 因相同原因，於106年4月11日遭核退，基隆市政府則登載核
04 退理由為「相關書件均未檢附」。

05 (六)綜上，系爭建案使用執照係因系爭重劃區自來水設施有欠缺
06 ，市府拒絕使用執照之申請，然依獎勵土地所有權人辦理市
07 地重劃辦法第53條該自來水等公用設施屬縣市政府主管機關
08 之職責，且於市地重劃時即應一併施設完畢，非屬被告之義
09 務。因市政府要求，被告僅得代主管機關完成自來水設施改
10 善工程之申請並代墊全部費用，此屬非可歸責於被告之事由
11 ，該段影響期間依約即得順延而不計入遲延時間計算。又該
12 段影響期間應自被告正式向基隆市政府掛件申請，然因非可
13 歸責於被告之事由(即重劃區自來水設施之設置)致無法領得
14 使用執照，該段影響期間自105年6月1日(即使用執照掛件申
15 請日)起至106年7月12日止(即被告繳交全區工程保證金日)
16 ，合計407日，應不可歸責於被告之影響期間應不計入遲延
17 時間計算。

18 三、經查，原告主張兩造於102年12月20日簽訂「房地預定買賣
19 契約書」，約定原告購買被告在坐落基隆市○○區○○段○
20 ○號土地上建造，建照號碼102基府(都)建字第56868號，編
21 號C2之地上三層、屋突一層別墅壹戶(面積計296.66平方公
22 尺、89.63坪，含室內、陽台等)，總價金1,992萬元。又系
23 爭契約第11條約定：「開工及取得使用執照期限一、本預售
24 屋之建築工程應於102年12月10日之前開工，104年6月10日
25 之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並
26 取得使用執照…。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使
27 用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算
28 遲延利息予買方…。」，依上開約定被告應於104年6月10日
29 完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得
30 使用執照，惟被告於106年9月7日始取得基隆市政府核發使
31 用執照等事實，業據其提出房地預定買賣契約書、使用執照

等件影本為證，並為被告所不爭執，應堪信為真實。

四、原告又主張被告逾期819日取得系爭使用執照，而被告取得使用執照前，原告已繳交房地款計4,820,000元，依系爭契約第11條第2項約定被告應給付按已繳房地款萬分之二計算之遲延利息789,516元【計算式：4,820,000元×2/10,000×819日=789,516元】；被告對於其自104年6月10日起至105年5月31日，及自106年13日起至106年9月7日止之412日確有逾期取得使用執照情事，及原告於被告取得使用執照前已繳交房地款4,820,000元之事實，固不爭執，惟辯稱自105年6月1日(即使用執照掛件申請日)起至106年7月12日止(即被告依自來水公司函文所示繳交全區工程保證金日止)之407日，係因系爭重劃區自來水設施有欠缺，市府違反市地重劃條例第53條規定，拒絕被告使用執照之申請，被告始未能如期取得使用執照，此為非可歸責於被告之事由，該段影響期間依約即得順延而不計入遲延時間計算云云。經查：

(一)系爭房屋基地即基隆市○○區○○段○○○號土地位於系爭重劃區，系爭重劃會須於管線末端最高處設置系爭配水池及管線起點設置加壓站各1座，嗣因系爭配水池有影響公共安全之虞，且未申請建築許可，而於98年間拆除之事實，有基隆市政府94年8月18日函附94年8月17日系爭重劃區公共管線協商會議紀錄結論、基隆市政府98年8月18日基府地貳字第0980156564號函附卷可稽，並為兩造所不爭執，應堪信為真實。

(二)又查，自來水公司於103年3月5日以台水一工字第09500006860號函知被告「三、有關旨揭重劃區於100年9月獲地政處重劃工程驗收完成(五大管線皆已完成)，惟一座高地100噸配水池後遭拆除未符本處原備查之用水需求計畫書，本處已函請基隆市政府儘速恢復區內公共設施之一(配水池)。四、如市府回函同意恢復配水池，則仍須依計畫執行，如該府無法恢復，則本處原備查之用水需求計畫書則將予以註銷，屆時，惠請貴公司逕洽本處基隆所新裝用水，期間本處當配合辦

理，以維貴公司及重劃區內用水權益。」等語，又於104年7月1日以台水一工字第10400060170號函向基隆市政府表示「二、…其重劃工程於100年9月5日獲地政處驗收接管，惟區內供水未交本公司接管，100噸配水池遭拆除，不符原備查之用水計畫。三、旨揭吉安公司所○○○區○○段○○號土地新建案變更內容對照表，仍應以本案供水計畫設置相關設備，採揚水泵抽送至高地100噸配水池調節供水，以重力方式供應原重劃區內用戶。爰此，惠請貴府日後協助督促建商務必完成該100噸蓄水池，始得核發使照。」等事實，雖有上開自來水公司函文影本附卷可稽，而堪認系爭重劃區於系爭配水池遭拆除後，未再另設配水池，確於系爭使用執照之取得有所影響。惟查，本件經本院函詢被告申請使用執照遭退件原因，經基隆市政府以108年7月8日基府都建貳字第1080052768號函覆以：「查吉安公司起造領106基府都使字第00036號使用執照，退件原因如下：1.105年6月1日退件原因：請依建築物部分使用執照核發辦法規定備查後再憑辦理。2.105年12月14日退件原因：現申請撤案。3.106年3月14日退件原因：相關書件均未檢附。依上述退件原因，吉安公司未檢附自來水公司出具之供水無虞或同意接管相關供水設備證明文件，非為唯一理由」等語，亦有上開基隆市政府函附卷足憑。顯見被告自105年6月1日起，三次送件申請使用執照而未獲核發，縱與未檢附自來水公司出具之供水無虞或同意接管相關供水設備證明文件有關，該事由亦非唯一原因。至被告雖辯稱基隆市政府並未記載真正核退事由云云，惟為原告所否認，被告就此亦未舉證以實其說，其此部分所辯自非可採。是被告辯稱自105年6月1日起至106年7月12日止之407日，係因系爭重劃區自來水設施有欠缺，基隆市政府違法拒絕被告使用執照之申請，被告始未能如期取得使用執照，此為非可歸責於被告之事由，該段影響期間依約即得順延而不計入遲延時間計算云云，即無足取。

五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付已繳

01 房地款萬分之二之遲延利息789,516元【計算式：4,820,
02 000元× 2/10,000× 819日=789,516元】，及自起訴狀繕本送
03 達翌日即107年6月2日起，至清償日止，按年息5%計算之利
04 息，有理由，應予准許。

05 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
06 尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之
08 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自
09 無再逐一詳予論駁之必要，附此敘明。

10 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
11 第390條第2項、第392條，判決如主文。

12 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
13 民事庭法官 姚貴美

14 以上正本係照原本作成。

15 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
16 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
17 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
18 判費。

19 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
20 書記官 李紫君