臺灣屏東地方法院民事判決

107年度重訴字第19號

原　　告　徐愛美
訴訟代理人　黃裕仁律師
被　　告　松戶企業有限公司
法定代理人　劉金水
訴訟代理人　鄭勝智律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國108 年7 月15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

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262 條第1項定有明文。查本件原告起訴時，係主張欲解除兩造所簽立位於屏東縣○○鎮○○段○○○○○ ○○○○○○ ○號土地及其上新大阪五期建案D8、D9等二棟預售屋之買賣契約（下合稱系爭房地契約，分別稱系爭D8、D9棟房屋契約、系爭D8、D9棟房屋），並請求被告返還已付價金、違約金（見本院卷第19至23、259 至260 頁），嗣則陳明撤回系爭D9棟房屋部分之起訴（見本院卷第397 、407 頁）。而原告則主張：原告於本案進行多次言詞辯論即要結案之際，始撤回系爭D9棟房屋部分之訴，被告不同意該部分撤回等語（見本院卷第404 、407 頁），則依上規定，本件被告已為本案之言詞辯論，而不同意原告之撤回，則原告上開撤回訴訟一部之意思，不能准許。

二、原告主張：伊先後於民國103 年7 月28日、8 月25日與被告簽訂系爭房地契約，購買系爭D8、D9棟房屋及其坐落土地，總價款各為新臺幣（下同）820 萬元。契約約定系爭D8棟房屋應於103 年8 月15日前開工，104 年8 月30日前完工並取得使用執照，另附約約定該屋需變更樓梯設計，待平面圖調

整後，再按圖施工；系爭D9棟房屋則應於103 年9 月30日前開工，104 年12月31日前完成上開事項，另附約約定該屋三樓後方增建套房一間（即二次施工）。又系爭房地契約第9條、第23條均約定：被告若逾期未開工或未取得使用執照，每逾1 日應按已繳房地價款萬分之5 單利計算遲延利息；若逾期3 個月未開工或未取得使用執照，原告得依同契約第23條第1 款約定主張解除契約，被告除應返還已交付之買賣價款外，並應賠償總價款百分之15之違約金。伊於簽約後已陸續給付系爭D8棟房屋價金共520 萬元、系爭D9棟房屋價金共247 萬元（含增建部分100 萬元）。詎被告並未依上揭契約第10條約定，將系爭D8棟房屋變更設計後之平面圖讓原告簽認，拖延一年多始向屏東縣政府申請變更設計，導致施工進度嚴重落後，逾期3 個月以上始取得使用執照，亦未依同契約第13條第1 項約定，於取得使用執照六個月內通知伊進行交屋，經伊於108 年6 月18日以存證信函催告被告辦理房屋之過戶手續，如未於期限內履約，則以該催告函為解除買賣契約之通知，被告迄今未通知及辦理交屋事宜，故系爭房地契約應已解除，爰依契約第9 條、第23條第1 款、第3 款、第5 款約定，請求被告返還買賣價金767 萬元，並給付遲延利息345,150 元、違約金246 萬元，合計10,475,150元。另房屋增建僅有系爭D9棟房屋始有約定，伊於105 年6 月15日亦僅就系爭D9棟房屋增建部分匯款100 萬元予被告，但其時被告並未告知使用執照已經取得，自不得以該費用之支付視為遲延認可，且增建部分之費用支付與建物主體之遲延責任無關，縱可認為遲延之認可，其效力亦僅及於系爭D9棟房屋，不及於系爭D8棟房屋。又被告主張因颱風、雨日、落山風等因素二個月無法施工而得展延工期，亦應由其負舉證之責等語，並聲明：（一）被告應給付原告10,475,150元。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：原告購買系爭D8棟、D9棟房屋及土地係為供宗教聚會使用，系爭D8棟、D9棟房屋分別於103 年5 月29日、同

年6月5日即取得建築執照，於簽約後可立即施工，係因原告於簽約後要求變更設計，將原始設計於房屋中央之樓梯全部移至房屋後方，故雙方另行特約先由建築師重新調整平面圖，再依調整後平面圖施工，期間原告反覆提出變更意見，致原告延至104年8月3日始得向屏東縣政府申請第一次變更設計，等候變更程序完成、重新施工，施工時程因而延遲，自非可歸責於被告。又施工期間遇颱風及雨天共78日無法施工，又有恆春落山風等不利施工因素，終於105年3月10日取得使用執照，亦係因不可抗力因素而遲延。另原告仍分期支付系爭D9棟房屋「訂金」、「簽約金」、「基礎完成」、「一樓模板RC完成」、「二樓模板RC完成」、「三樓模板RC完成」、「四樓模板RC完成」、「外觀貼面完成」共計147萬元，於系爭D8棟、D9棟房屋完工後復要求增建，並於105年6月15日匯款兩棟房屋增建定金100萬元予被告，可知上開變更及遲延情事均為原告所知悉並認可。再系爭D8棟房屋雖於104年8月30日後始取得使用執照，且已逾期3個月以上，但依上述該遲延非可歸責於被告；系爭D9棟房屋雖於104年12月31日後取得使用執照，然尚未逾3個月之違約期限，原告自不得解除契約。況被告係依原告之指示變更設計，原告殆至完工始主張解除契約，變更設計後之房屋已無法再出售他人，亦有違誠信原則，對被告顯失公平，與民法第359條規定亦有未合。又系爭D8棟、D9棟房屋完工後，原告均有應付款項尚未給付，被告前於105年8月26日以存證信函催告原告配合辦理過戶及貸款手續，原告仍置之不理，故已於106年2月8日以存證信函向原告解除契約，並依買賣契約第23條約定沒收買賣價金，原告遲至108年6月18日始以存證信函解除契約，即不生解約之效力等語置辯，並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項：

（一）兩造於103年7月28日簽訂房地買賣契約，原告向被告買

受坐落屏東縣○○鎮○○段○○○○ ○○號土地及其上編號D8棟房屋，總價款820萬元，契約第9條第1項約定被告應於103年8月15日之前開工，104年8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。但有因不可抗力事由致被告不能施工之停工期間、因政府法令變更或其他非可歸責於被告事由發生之影響期間，得順延之。且又約定：被告若逾期未開工或未取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息；若逾期3個月未開工或未取得使用執照，原告得依同契約第23條第1款約定主張解除契約，被告除返還已繳房地價款外，並應同時賠償總價款百分之15之違約金。

（二）兩造復於103年8月25日簽訂房地買賣契約，原告向被告買受坐落同段453-7地號土地及其上房屋編號D9棟之兩棟預售屋，總價金820萬元，約定被告應於103年9月30日之前開工，104年12月31日之前完成主建物、及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，並有如前一項之逾期罰則之約定。

（三）系爭D8棟之房地契約文末載有關於系爭D8棟房屋將來有變更設計必要之增補約定。系爭D9棟之房地契約文末則載有關於系爭D9棟房屋後側需增建（二次施工）之增補約定。

（四）系爭D8、D9棟房屋均曾於104年8月3日以書面向建築主管機關申請第1次變更設計。

（五）依付款明細表，原告就系爭D8、D9棟房屋已分別依約繳納價款520萬元、147萬元。

（六）就房屋後側增建部分，原告曾於105年6月15日另再匯款100萬元予被告。

（七）系爭D8、D9棟房屋均於105年3月10日領得使用執照。

（八）被告前於105年8月26日寄送存證信函予原告，載稱：被告已完成使用執照核發及水電接通完成階段，原告應進行銀行貸款給付後續購屋款，但原告拒絕履約，爰定21日內期間請依約辦理相關貸款、過戶相關手續，否則將依契約

第23條沒收房地價款並以該信函解除契約等語，而原告業已收受該存證信函。

（九）被告又於106年2月7日寄送存證信函予原告，載稱：就上開存證信函原告回覆被告尚未完成水電接通，被告業依原告之意接通完成，依契約即進入銀行貸款、辦理所有權移轉登記階段，原告既稱無須貸款，則原告應以現金給付扣除其自行接手後段工程款項後之剩餘工程款，爰定21日內期間請依約辦理給付價款及齊備過戶文件俾辦手續，否則將依契約第23條沒收房地價款並以該信函解除契約等語，而原告業已收受該存證信函。

（十）原告於108年6月18日寄送存證信函予被告，要求被告於文到7日內將系爭D8棟房屋過戶交屋，逾期則以該存證信函作為解除契約的意思表示，被告亦已收受該存證信函，但迄未辦理過戶交屋事宜。

五、本件之爭點為：

（一）本件原告主張解除系爭房地買賣契約，請求被告返還已繳納房地價款、遲延利息及違約金，是否合法有據？

（二）被告抗辯是否可採 ？

六、本院之判斷：

（一）兩造簽訂系爭房地契約，原告向被告購買系爭D8、D9棟房屋，價金各為820萬元，契約內約定開工、完工及取得使用執照之期限，及延遲開工、完工、取得使用執照之違約罰則及兩造解除契約之權，其中系爭D8棟房屋契約訂有樓梯、浴廁變更設計之附約，系爭D9棟房屋契約訂有增建套房之附約，原告就系爭D8、D9棟房屋已分別依約繳納價款520萬元、147萬元，並曾於105年6月15日就增建部分匯款100萬元予被告，系爭D8、D9棟房屋均於104年8月3日向建築主管機關遞狀申請第1次變更設計，兩棟房屋同於105年3月10日領得使用執照，原告則於108年6月18日寄送存證信函予被告，定期催告被告辦理系爭D8棟房屋交屋事宜，被告迄未辦理等情，為兩造所不爭執，並有

系爭房地契約、第1次變更設計申請書、建造執照、付款明細表、地籍圖謄本及設計圖說、匯款單、使用執照、第1次變更設計申請書在卷可佐（見本院卷第29至47、49至51、55、57至69、71至89、91至93、97、99至111、159、301至307、321至345頁），堪採信為真實。

（二）系爭D8棟房屋部分：兩造約定系爭D8棟房屋應於103年8月15日之前開工，於104年8月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定必要設施，並取得使用執照，若逾期3個月未取得使用執照，視同被告違約，原告得解除契約，此觀系爭D8棟房屋契約第9條、第23條內容自明，故按上開契約，被告就該棟房屋應於104年11月30日前取得使用執照，而被告於105年3月10日始取得，原告乃主張解除契約，為被告所否認，並以上詞為辯，經查：

1、關於系爭D8棟房屋之樓梯、浴廁，原告於簽約時已有變更設計之意，並記載於系爭D8棟房屋契約之文末，於第1次變更設計申請書上亦明載變更之項目。而證人即建築物沈坤池證稱：本件房屋是由我設計、監造，並申請建造執照，實際監造人是我公司內名為李深木的工程師，他有跟我說過業主要變更設計，但兩造討論如何變更時我不在場，變更設計我會看是否符合法規，還要申請變更設計執照，且必須經過我認證，所以設計圖我應該有看過，但變更內容我已經忘記，之後要向縣政府主管機關繳費，再掛號申請變更執照，影響的時間每個個案不一樣，有時光討論如何變更就討論很久，我們修改設計圖大改時間比較久，小改比較快，送縣政府約需1個月時間，且變更設計執照未核發下來前才能繼續進行工程。我們修改設計圖不須業主簽名，但要得到其認可，然後由我簽名送審，因為縣政府是認建築師的簽章才會核可等語（見本院卷第285至288頁）；又證人即被告所僱用經理張福來證稱：我從系爭D8、D9棟房屋買賣到最後，我都有直接參與，要變更設計的事情，是原告自己找建築師他們談的，直到領到變更執照

，耽擱約4個月的時間，因為原告要求變更樓梯的位置是否安全還要經過結構技師的計算，計算之後，再送給建築師他們畫圖。要變更設計須由起造人也就是被告名義申請，而原告是在買受前就說他要變更裡面的設計，契約裏面也有寫，要求被告配合他，之後他拿建築師的圖給我們，要求我們配合送件申請變更執照，變更的部分有樓梯、二至四樓隔間及一樓車庫等語（見本院卷第290至292頁），據上開二位證人證詞，可見原告就系爭D8棟房屋內部變更設計相關事宜，是自行與建築師方面人員討論、委請繪製變更設計圖後，再交由被告以自己名義申請，至取得變更執照止，耗費約4個月時間，且此期間被告並不能進行工程，須等候原告關於變更設計之最終結論，若認變更執照於送件後1個月即104年9月初核發，被告自此時才得以進行變更後之工程，而完工期日自應順延約4個月，故工程期間之延宕及不能依約定期限完工，尚難謂可歸責於被告，被告抗辯上開等候期間非可歸責於其之事由所致，依契約第9條第1項第2款得順延工期，應屬有據。原告雖主張：變更設計之平面圖被告未依契約經其簽認，原告未同意等語，惟本件房屋變更設計係由原告與建築師方面人員自行討論定案，被告不過是以起造人身分將原告所交付設計圖送件申請，業經認定如上，況依社會一般常情，預售屋出賣人若非經買受人具體要求、指示，並無可能自主擅行變更房屋內部之布置及格局，而樓梯為房屋主要設施之一，若被告未依原始設計圖施工即擅行更動位置，原告自應對被告有所要求停工說明之反應，惟本件原告全未有其於施工期間曾就變更設計乙事向被告有所質疑之證據，實難認變更設計非其所同意，故原告前揭主張，尚不可採。

2、系爭D8棟房屋係自103年10月27日開工，104年10月13日竣工，有使用執照在卷可稽（見本院卷第301頁），施工期間之104年5月、7月至9月共發布颱風警報6個，警

報期間2至3日不等，此期間為顧及工人安全，自有停工必要，而颱風經過前後又有連續豐沛降雨，加上平日單日降雨量超過10mm者，於施工期間多達30餘日，未達10mm之降雨日數亦有40餘日，則於降雨時亦難期被告如期施工，故被告抗辯颱風或下雨期間係因不可抗力以致無法施工，得依契約第9條第1項第1款順延施工期間，亦屬有據。

3、綜上，本件被告抗辯其具有系爭D8房屋契約第9條第1項第1款因不可抗力事由致不能施工、第2款因其他非歸責於被告之事由發生，故得順延施工期間，原告不得主張解除契約，合法有據，可得採信。

（二）系爭D9房屋部分：查系爭D9房屋部分被告已依契約於完工期限日即104年12月31日後3個月內之105年3月10日取得使用執照，為兩造所不爭執，則被告既未違約，原告即無取得解除權之可言，則原告主張解除系爭D9房屋契約，請求被告給付價金、遲延利息及違約金，應屬無據，不能准許。

七、據上所述，本件原告基於契約法律關係，請求被告給付10,475,150元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併駁回。

八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘爭執事項及所提出之攻擊禦方法暨訴訟資料，經核與判決基礎不生影響，爰不一一論駁，附此敘明。

九、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

民事第三庭　　法　官　楊境碩

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　108　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　洪敏芳