臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第1100號

原　　告　林雪玉
　　吳東駿
上二人共同
訴訟代理人　趙惠如律師
被　　告　天證建設開發有限公司
法定代理人　梁鈞凱
被　　告　梁東信
上二人共同
訴訟代理人　施佳儀

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國109年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

壹、被告各應給付原告林雪玉新台幣523,450元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

貳、被告各應給付原告吳東駿新台幣618,700元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

參、訴訟費用由被告連帶負擔。

肆、本判決於原告林雪玉、吳東駿各以新臺幣174,483元、新台幣206,233為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣523,450元、新台幣618,700元分別為原告林雪玉、吳東駿預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告林雪玉於民國106年8月12日以新台幣（下同）1,175萬元（含土地價款355萬元、房屋價款820萬元）分別向被告天證建設開發有限公司（下簡稱天證公司）、被告梁東信購買其所預售之「崙美薪悅」建案A1房屋（下稱系爭房屋）及其坐落於彰化縣彰化市○○段902-2、902-8、902-49、902-50、902-54、903-2、903-4地號等7筆土地之應有部分，並分別簽定房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書（下稱系

爭契約書，參見本院卷第25至45頁），而原告林雪玉分別按附表三所示日期繳付房地價款。另原告吳東駿於106年3月12日以1,020萬元（含土地價款266萬元、房屋價款754萬元）分別向被告天證公司、被告梁東信購買其所預售之「崙美薪悅」建案A2房屋（下稱系爭房屋）及其坐落於彰化縣彰化市○○段902-2、902-8、902-51、902-54、903-2、903-4地號等6筆土地之應有部分，並分別簽定房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書（下稱系爭契約書，參見本院卷第46至67頁），而原告吳東駿分別於附表四所示日期繳付房地價款。

二、依系爭房屋預定買賣契約書第九條約定：「（開工及取得使用執照期限）一、本預售屋之建築工程應在民國106年03月31 日之前開工，民國107年6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。…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。」、第十三條：「（通知交屋期限）一、賣方應於領得使用執照四個月內，通知買方進行交屋。…㈣賣方如未於領得使用執照四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。…」。則本件被告天證公司依約應於107年6月30日取得使用執照，並於取得使用執照4個月內通知原告等進行交屋，詎被告遲至107年12月4日方取得使用執照，並分別於108年7月30日通知原告林雪玉及於108年8月30日通知原告吳東駿進行交屋，被告等自應依約給付原告等按已繳房價款按遲延日數依萬分之5計算之遲延利息。

三、又依系爭房屋預定買賣契約書第24條：「（購地規定）本約房屋所需之土地由買方另向梁東信價購。且本契約與買方梁東信簽訂之土地預定買賣契約書具有連帶關係，如有一方對任一項契約違約時，則視為全部違約。」；系爭土地預定買

賣契約書第15條：「（建屋規定）本約土地之房屋由買方另向『天證建設開發有限公司』價購。且本契約與買方和『天證建設開發有限公司』簽訂之房屋預定買賣契約書具有連帶關係，如有一方對任一項契約違約時，則視為全部違約。」則系爭土地預定買賣契約書及房屋預定買賣契約書為聯立契約，具連帶不可分性而應共同履行，被告梁東信應就前開遲延利息與被告天證公司負不真正連帶給付責任。

四、原告林雪玉及原告吳東駿依已繳納之房地價款計算之遲延利息金額詳如附表一及附表二所示，綜上，爰依系爭房屋預定買賣契約書第9條、第13條、第24條約定及系爭土地預定買賣契約書第15條約定，請求被告給付按已繳房價款按遲延日數依萬分之5計算之遲延利息，並聲明：

㈠被告各應給付原告林雪玉523,450元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

㈡被告各應給付原告吳東駿618,700元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

㈢原告等願供擔保，請准宣告假執行。

貳、原告對被告答辯之陳述：

一、系爭房屋預定買賣契約書第9條第1項約定：「（開工及取得使用執照期限）一、本預售屋之建築工程應在民國106年03月31日之前開工，民國107年6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，得順延其期間：（一）因天災等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。（二）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。」，然被告遲延取得使用執照及交屋，其原因均非天災等不可抗力之事由，而有不能施工之情事；亦非政府法令變更或其他非可歸責被告之事由而影響期間，被告所辯與兩造約定不合，詳述如下：

㈠被告天證公司係專業之開發公司，就其投資標的所坐落地區之發展狀況應知之甚詳，那對於原電力設施會否影響其基礎

之開挖，亦係被告天證公司於締約時可預見及控管之範圍，並非被告天證公司所無法阻止或避免，其所執系爭房屋無法如期取得使用執照及交屋原因，係因訴外人臺灣電力公司之原架空線路影響開挖工程云云，顯非人力所不能抗拒之事由；又被告雖檢附逐日氣象資料，惟建屋工程並非遇雨即無法施工，況且就該逐日氣象資料並無24小時內累積雨量達50毫米以上，且其中至少有1小時雨量達15毫米之情形，被告並未舉證證明因為下雨即無法施工，故其抗辯應扣除下雨天數不計遲延日數，自不可採。

㈡依系爭房屋預定買賣契約書第10條第2項約定：「（建築設計變更之處理）…二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意並於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請。…」即知，買方即原告有權利要求就室內隔間或裝修為變更，只須於被告指定之相當期限內為之，並經被告天證公司同意即可，就變更之約定，並無另行約定須增加工期，被告天證公司於106年3月6日向彰化縣政府報請開工後，於106年6月9日方進行建物基礎之開挖，而原告林雪玉於106年8月12日提出變更申請；原告吳東駿於106年3月12日至106年4月1日提出變更申請，均係依約請求變更，並經被告天證公司同意，當時施工進度僅為基礎開挖，並不影響工程進度，被告所辯因變更而增加工期云云顯不可採。

㈢被告天證公司應於107年6月30日取得系爭房屋使用執照，並於取得使用執照4個月內通知原告等進行交屋，惟被告天證公司於107年12月4日才取得使用執照，然取得使用執照僅係房屋之基礎結構完成，尚未達交屋之狀態，房屋之交屋須完成所有建物之內部外部裝修，即能用水用電，被告天證公司於108年2月23日寄出通知進行房屋產權移轉，但產權移轉並非等同交屋，故貸款流程與交屋無涉。又被告天證公司本應

交付原告無瑕疵之建物，若建物有瑕疵，被告天證公司本即應負瑕疵修補責任，故房屋出現瑕疵，自係可歸責於被告天證公司之事由，當然不屬於不可抗力，故被告天證公司辯稱修補瑕疵亦不得計入遲延之天數，完全不可採。

參、被告則辯以：

一、被告天證公司於106年3月6日向彰化縣政府申請開工已核準，並發給彰化縣政府建造執照（參見本院卷第99頁），因台灣電力公司發函通知原架空線路之施設管線工程經過本件基地（參見本院卷第107頁），而影響本件開挖工程，造成工程無法進行，延遲至106年6月9日才完成基礎勘驗（如彰化縣政府建造執照附表所示，參見本院卷第101頁），致使延遲後續使用執照取得時間；另依秀水氣象站所紀錄之106年6月1日至同年6月18日之降水量資料所示（見本院卷第113頁），期間因雨季影響回填工程，皆為其他非可歸責於賣方之事由，影響期間共100天。

二、原告林雪玉於106年8月12日至106年10月5日止，提出客戶工程變更申請書申請變更工程（見本院卷第115頁），且要求一樓外牆磁磚由原告自行提供，造成工期之增加，應列為其他非可歸責於賣方之事由。原告吳東駿於106年3月12日至106年4月1日止，提出之客戶工程變更申請書申請變更工程（見本院卷第119至125頁），造成工期之增加，應列其他非可歸責於賣方之事由。

三、依系爭房屋預定買賣契約書第13條：「（通知交屋期限）一、賣方應於領得使用執照四個月內，通知買方進行交屋。…」，被告天證公司於108年2月23日寄出通知（掛號函件執據，見本院卷第127頁），然原告進行房屋產權移轉，期間因貸款流程造成之延遲，應列為其他非可歸責於賣方之事由。又因原告對房屋瑕疵及未盡事宜，依兩造契約書應於交屋前完成修繕，理應提供改善工期於被告等語，資為抗辯。並聲明：㈠駁回原告之訴及其假執行之聲請。㈡如受不利之判決，願供擔保免予假執行。

肆、兩造不爭執事項：

一、原告林雪玉與被告天證公司於106年8月12日就「崙美薪悅」基地內編號A1之房屋，基地坐落彰化市○○段○○○○○○○○號、同段902-50地號土地，簽訂房屋預定買賣契約書，約定房屋總價為820萬元，房屋面積共計208.67平方公尺，包含主建物面積179.79平方公尺、附屬建物面積28.88平方公尺（包括雨遮5.5平方公尺、陽台23.38平方公尺）（見本院卷第25至35頁）。

二、原告林雪玉與被告梁東信於106年8月12日就「崙美薪悅」土地簽訂土地預定買賣契約書，土地面積共計119.61平方公尺，包含主建物坐落土地面積計87.0平方公尺（地號902-50、902-49）、權利範圍為全部；共同持分私設道路面積計20.75平方公尺（地號902-54）、權利範圍為8分之1；共同持分既有巷道面積計11.86平方公尺（地號902-2、902-8、903-2、903-4）、權利範圍20分之1。土地總價合計為355萬元（見本院卷第37至45頁）。

三、原告吳東駿與被告天證公司於106年3月12日就「崙美薪悅」基地內編號A2之房屋，基地坐落彰化市○○段○○○○○○○○號土地，簽訂房屋預定買賣契約書，約定房屋總價為754萬元，房屋面積共計208.67平方公尺，包含主建物面積179.79平方公尺、附屬建物面積28.88平方公尺（包括雨遮5.5平方公尺、陽台23.38平方公尺）（見本院卷第47至58頁）。

四、原告吳東駿與被告梁東信於106年3月12日就「崙美薪悅」土地簽訂土地預定買賣契約書，土地面積共計89.61平方公尺，包含主建物坐落土地面積計57.0平方公尺（地號902-51）、權利範圍為全部；共同持分私設道路面積計20.75平方公尺（地號902-54）、權利範圍為8分之1；共同持分既有巷道面積計11.86平方公尺（地號902-2、902-8、903-2、903-4）、權利範圍20分之1。土地總價合計為266萬元（見本院卷第59至67頁）。

五、兩造房屋預定買賣契約書第九條約定：「（開工及取得使用

執照期限）一、本預售屋之建築工程應在民國106年03月31日之前開工，民國107年6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，得順延其期間：（一）因天災等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。（二）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。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。」（參見本院卷第28至29、50至51頁）

六、原告請求延遲利息之日期及計算方式，係依兩造契約書計算。（108年12月12日言詞辯論筆錄，見本院卷第80頁）

伍、兩造爭執事項：

被告所辯因訴外人臺灣電力公司施設管線工程、下雨、原告申請變更工程、原告貸款流程及房屋瑕疵修繕等因素，是否符合系爭房屋預定買賣契約書第九條之除外約定情形，而得順延開工或取得使用執照的時間？

陸、本院之判斷：

一、兩造對於原告向被告天證公司及被告梁東信購買預售屋及該屋所占有使用之土地，並約定若預售屋遲延交付時，被告二人應負不真正連帶債務之責即給付相關之遲延利息之事不爭執，且對如附表一、二遲延利息計算方式所列之金額（計算基準如附表三、四繳付房地價款情形）亦不爭執，並有原告所提房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書為證，原告主張被告遲延交屋，應給付如附表一、二所示之遲延利息即堪信為真實，被告雖抗辯以：因訴外人臺灣電力公司施設管線工程、下雨、原告申請變更工程、原告貸款流程及房屋瑕疵修繕等因素，符合系爭房屋預定買賣契約書第九條之除外約定情形，而得順延開工或取得使用執照的時間等語置辯，惟查：系爭房屋預定買賣契約書第9條第1項約定：「（開工

及取得使用執照期限）一、本預售屋之建築工程應在民國106年03月31日之前開工，民國107年6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，得順延其期間：（一）因天災等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。（二）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。」，然被告遲延取得使用執照及交屋，其原因均非天災等不可抗力之事由，而有不能施工之情事；亦非政府法令變更或其他非可歸責被告之事由而影響期間，被告所辯與兩造上開約定不合，詳述如下：

㈠被告天證公司係專業之開發公司，就其投資標的所坐落地區之發展狀況應知之甚詳，那對於原電力設施會否影響其基礎之開挖，亦係被告天證公司於締約時可預見及控管之範圍，並非被告天證公司所無法阻止或避免，其所執系爭房屋無法如期取得使用執照及交屋原因，係因訴外人臺灣電力公司之原架空線路影響開挖工程云云，顯非人力所不能抗拒之事由；又被告雖檢附逐日氣象資料，惟建屋工程並非遇雨即無法施工，況且就該逐日氣象資料並無24小時內累積雨量達50毫米以上，且其中至少有1小時雨量達15毫米之情形，被告並未舉證證明因為下雨即無法施工，故其抗辯應扣除下雨天數不計遲延日數，自不可採。

㈡依系爭房屋預定買賣契約書第10條第2項約定：「（建築設計變更之處理）…二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意並於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請。…」即知，買方即原告有權利要求就室內隔間或裝修為變更，只須於被告指定之相當期限內為之，並經被告天證公司同意即可，就變更之約定，並無另行約定須增加工期，被告天證公司於106年3月6日向彰化縣政府報

請開工後，於106年6月9日方進行建物基礎之開挖，而原告林雪玉於106年8月12日提出變更申請；原告吳東駿於106年3月12日至106年4月1日提出變更申請，均係依約請求變更，並經被告天證公司同意，當時施工進度僅為基礎開挖，並不影響工程進度，被告所辯因變更而增加工期云云顯不可採。

㈢被告天證公司應於107年6月30日取得系爭房屋使用執照，並於取得使用執照4個月內通知原告進行交屋，惟被告天證公司於107年12月4日才取得使用執照，然取得使用執照僅係房屋之基礎結構完成，尚未達交屋之狀態，房屋之交屋須完成所有建物之內部外部裝修，即能用水用電，被告天證公司於108年2月23日寄出通知進行房屋產權移轉，但產權移轉並非等同交屋，故貸款流程與交屋無涉。又被告天證公司本應交付原告無瑕疵之建物，若建物有瑕疵，被告天證公司本即應負瑕疵修補責任，故房屋出現瑕疵，自係可歸責於被告天證公司之事由，當然不屬於不可抗力，故被告天證公司辯稱修補瑕疵亦不得計入遲延之天數，完全不可採信，是被告自應依約給付原告等按已繳房價款按遲延日數依萬分之5計算之遲延利息，其金額及計算方式如附表一、二所示。

二、綜上，原告依據兩造所定房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約，求為判決：㈠被告各應給付原告林雪玉523,450元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。㈡被告各應給付原告吳東駿618,700元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許。

柒、兩造均分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核皆於法並無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之。

捌、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述，經審酌與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

玖、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條、第85條第2項規定。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　30　　日

民事第一庭　法　官　李言孫

以上正本係照原本作成。

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　109　年　3　月　30　日

書記官　馬竹君

附表一：林雪玉部分（遲延利息計算）

逾期取得使用執照之遲延利息	約定取得使用執照日期	107年6月30日	（元：新臺幣）	小計	總計
	實際取得使用執照日期	107年12月4日			
	1.遲延日數	16日	107年7月1日至107年7月16日	21,200元	523,450元
	遲延利息計算式	2,650,000×5/10000×16＝21,200元	迄107年6月30日已繳2,650,000元房地價款		
	2.遲延日數	140日	107年7月17日至107年12月4日	203,000元	
	遲延利息計算式	2,900,000×5/10000×140＝203,000元	迄107年12月4日已繳2,900,000元房地價款（增加107年7月17日繳納25萬元）		
合計		224,200元			
逾期交屋之遲延利息	約定交屋日期	108年4月4日	（即使用執照取得後4個月）	小計	
	實際交屋日期	108年7月30日			
	1.遲延日數	90日	108年4月5日至108年7月3日	153,000元	
	遲延利息計算式	3,400,000×5/10000×90＝153,000元	迄108年4月4日已繳3,400,000 元房地價款		
	2.遲延日數	26日	108年7月4日至108年7月30日	146,250元	
	遲延利息計算式	11,250,000×5/10000×26	迄108年7月30日前已繳11,250,000元		

（續上頁）

		＝146,250元	房地價款（增加108年7月4日繳納785萬元）		
合計		299,250元			

附表二：吳東駿部分（遲延利息計算）

逾期取得使用執照之遲延利息	約定取得使用執照日期	107年6月30日	（元：新臺幣）	小計	總計
	實際取得使用執照日期	107年12月4日			
	1.遲延日數	156日	107年7月1日至107年12月4日	195,000元	618,700元
	遲延利息計算式	2,500,000×5/10000×156＝195,200元	迄107年6月30日已繳2,500,000元房地價款		
合計		195,000元			
逾期交屋之遲延利息	約定交屋日期	108年4月4日	（即使用執照取得後4個月）	小計	
	實際交屋日期	108年8月30日			
	1.遲延日數	66日	108年4月5日至108年6月9日	95,700元	
	遲延利息計算式	2,900,000×5/10000×66＝95,700元	迄108年4月4日已繳2,900,000元房地價款		
	2.遲延日數	20日	108年6月10日至108年6月30日	37,000元	
	遲延利息計算式	3,700,000×5/10000×20＝37,000元	迄108年6月10日已繳3,700,000 元房地價款（增加108年6月10日繳納80萬元）		
	3.遲延日數	60日	108年7月1日至108年8月30日	291,000元	
	遲延利息計算式	9,700,000 ×5/10000×60＝291,000元	迄108年7月1日已繳9,700,000 元房地價款（增加108年7月1日繳納600萬元）		

（續上頁）

合　計	423,700元	

附表三：林雪玉部分（繳付房地價款情形）

編號	支付日期	項目	金額（新臺幣）	小計	備註
1	106年8月4日	支付訂金	30萬元	265萬元	迄107年6月30日已繳房地價款265萬元
2	106年8月12日	支付簽約金(房屋款)	50萬元		
3	106年8月12日	支付簽約金(土地款)	20萬元		
4	106年9月21日	支付工程款	90萬元		
5	107年2月5日	支付工程款	75萬元		
6	107年7月17日	支付工程款	25萬元	25萬元	迄107年12月4日已繳房地價款290萬元
7	107年12月28日	支付工程款	25萬元	50萬元	迄108年4月4日已繳房地價款340萬元
8	108年3月5日	支付工程款	25萬元		
9	108年3月5日	預收（代書、水、瓦斯）	15萬元		（本筆未算入已繳房地價款）
10	108年7月4日	過戶撥款	785萬元	785萬元	迄108年7月4日已繳房地價款1125萬元
11	108年7月30日	交屋尾款	40萬元		
12		保留	10萬元		

附表四：吳東駿部分（繳付房地價款情形）

編號	支付日期	項目	金額（新臺幣）	小計	備註
1	106年3月12日	支付工程款(含土地簽約)	100萬元	250萬元	迄107年6月30日已繳房地價款250萬元
2	106年9月20日	支付工程款	70萬元		
3	107年1月19日	支付工程款	60萬元		
4	107年6月29日	支付工程款	20萬元		
5	107年12月18日	支付工程款	20萬元	40萬元（計算式：20萬元+20萬元＝40萬元）	迄108年4月4日已繳房地價款290萬元
6	108年2月27日	支付工程款20萬元整代書預收15萬元整	35萬元（其中房地價款部分為20萬元）		
7	108年6月10日	支付工程款	80萬元	80萬元	迄108年6月10日已繳房地價款370萬元
8	108年7月1日	過戶撥款	600萬元	600萬元	迄108年7月1日已繳房地價款970萬元
9	108年9月3日	交屋給尾款	50萬元		