臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第625號

原　　告　江淑娟
　　劉曜竹
共　　同
訴訟代理人　陳彥彰律師
　　鍾承駒律師
被　　告　尚志資產開發股份有限公司
法定代理人　王光祥
訴訟代理人　謝佳伯律師
　　楊哲瑋律師
參 加 人　大陸工程股份有限公司
法定代理人　殷　琪
訴訟代理人　馮俊堯律師

上列當事人間請求返還價金事件，經本院於民國110 年9 月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告尚志資產開發股份有限公司（下簡稱尚志公司）之法定代理人原為張益華，審理中於民國109 年12月變更為王光祥，有經濟部109 年12月23日經授商字第10901242550 號函在卷為憑（見本院卷四第151 頁），則王光祥依民事訴訟法第175 條第1 項規定聲明承受訴訟，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠原告江淑娟（下逕稱其名）於104 年7 月20日以新臺幣（下同）2,980 萬元，向被告尚志公司購買大同莊園（下稱系爭建案）A1棟15樓預售屋1 戶、原告劉曜竹（下逕稱其名，並與江淑娟合稱原告）則於104 年7 月25日以2,309 萬元購買

系爭建案C5棟9樓預售屋一戶。依兩造簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第12條之約定，系爭建案預售屋興建工程應在：「正式開工日1,230個日曆天（民國107年11月8日）之完成主建物…並取得使用執照。」，如賣方逾期時，每日應支付買方依已繳之價款每日萬分之5計算之遲延利息，如逾期3個月以上，即屬違約，買方得依系爭買賣契約第26條之約定解除契約。原告購買預售屋後，均依約給付款項，然被告尚志公司卻未於107年11月8日取得使用執照，且逾期3個月後，仍未取得系爭建案預售屋之使用執照，顯已違約，原告分別於108年7月10日、7月29日發函解除與原告間系爭買賣契約，則雙方買賣契約既已解除，原告自得依民法第259條第2款、第233條第1項前段、第3項之規定，請求被告返還價金、遲延利息及違約金，分別為1,232萬1,330元、979萬6,260元（計算式詳如附表一所示）。

㈡系爭買賣契約簽訂時，除系爭買賣契約內並未敘明實際開工日外，被告尚志公司及代銷公司亦未曾告知正式開工日，顯見被告並未認為實際開工日為契約中重要之點。原告簽署系爭買賣契約書時，代銷公司人員告知大約可在107年7月至10月間交屋，亦可認被告係以107年11月8日為最晚取得使用執照之日。報章媒體、網頁資訊及被告之母公司即大同股份有限公司（下稱大同公司）之股東會議事錄更以107年底為完工交屋時程，與系爭買賣契約第12條所載「107年11月8日」等語相符，且以開工日起算1,230日方式約定完工日，與內政部預售屋買賣定型化契約得記載及不得記載事項相違。又系爭買賣契約第33條即明定契約條款有疑義時，應依消費者保護法之規定，為有利於買方之解釋。被告辯稱系爭建案預售屋取得使用執照之期限為108年4月20日（即自實際開工日104年12月8日起算1,230個日曆天），自不可採。又被告所主張如附表二之順延天數，地盤湧水部分得事前以地質調查及沙湧分析評估，可以人力控制，自非不可抗力

，且當時湧水情形僅為少量，係參加人大陸工程股份有限公司（下稱大陸工程）考量安全所為預防性措施，亦非因地盤湧水已達不能施工情事。而勞動基準法（下稱勞基法）修正一例一休制度，並未直接阻礙工程進度，自非可順延工期之事項，故被告所提出順延天數，除105 年7 月8 日至107 年7 月15日共計5 次颱風經行政院人事行政局宣布停止上班上課得延展6 日外，其餘均不可採（個別具體回應如附表二「原告回應」欄）。

㈢是爰依系爭買賣契約第12條、第26條之規定解除系爭買賣契約，並依民法第259 條第1 項第2 款之規定請求被告給付如附表所示之金額，並聲明：1.被告應給付江淑娟1,232 萬1,330 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。2.被告應給付劉曜竹979 萬6,260 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭買賣契約第12條第1 項本文即約定被告僅需於正式開工日起算1,230 日曆天前取得使用執照，以正式開工日104 年12月8 日起算，被告僅須在108 年4 月20日前取得使用執照，系爭買賣契約第12條括弧內「民國107 年11月8 日」係誤依領照日104 年6 月26日起算1,230 日曆天而誤寫誤算之顯然錯誤，苟於領照日起開工，則為被告違法開工，基於「誤載不害真意」之契約解釋原則及誠實信用解釋雙方意思表示，兩造真意應係約定自開工日起算1,230 日為正確。而原告簽署系爭買賣契約時，既明知系爭建案尚未開工之事實，而系爭建案何時開工，影響工期及原告繳納買賣分期款之期限利益，更於收到開工繳款通知後繳款，均足證兩造間約定取得使用執照日為「正式開工日起算1,230 個日曆天」。而上開契約條款內容既屬明確，當無適用消費者保護法第11條第2 項規定之餘地。

㈡退步言之，縱認約定完工日期為107 年11月8 日，然系爭建

案施工時，有附表二所示之事由，符合系爭買賣契約第12條第1項但書規定，得順延期間共計128.375日。其中地盤湧水部分，經本院108年度重訴字第204號囑託臺灣省土木技師公會作成鑑定報告，依該鑑定報告系爭建案發生地盤湧水確非被告所得預見，上開鑑定報告與證人郭仕欣證詞相符，自屬不可抗力事由，被告自得延展工期12日。又因勞基法一例一休制度施行，造成被告系爭建案周日出工人數明顯降低，自有延展工期規定之適用，是被告於108年4月9日取得使用執照，不符第12條第2項「逾期三個月」要件，原告主張解除系爭買賣契約，自無理由等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人大陸工程陳述意見略以：被告負責起造之系爭建案由參加人承攬，參加人工期依其與被告間契約補充說明三自開工日至取得使用執照1,064日曆天，自開工至五大管線接通為1,109日曆天，但有確實影響施工總進度之要徑得順延工期。而105年1月16日為中華民國第14任總統、副總統及立法委員選舉、107年11月24日為中華民國地方公職人員選舉及公民投票日，107年11月24日要徑工程確實受到選舉影響，至少得延展工期1日。106年5月6日至同月7日配合來函要求避免噪音，僅能施作非要徑工項，得順延工期至少2日。106年6月8日至同年19日地盤湧水，參加人隨即採取應變措施並停止施工，應以影響天數12日作為延展工期之時間。又施工期間共有5次颱風影響施工，且於颱風前一日進行加強巡邏工程安全防護，對於施工進度自有影響，可延展工期16日。又系爭建案工地風勢過大，塔吊作業無法進行，影響時數為491小時，扣除因颱風造成，至少尚有14.25日不可計入工期。另因勞基法修正一例一休屬於強制規定，自屬因法令變更影響工期，故系爭建案工期展延確有依據，並沿用被告提出順延工期之主張及陳述，原告所為請求應予駁回等語。

四、不爭執事項（見本院卷四第55頁）：

㈠江淑娟有於104 年7 月20日向被告購買大同莊園預售屋A1棟15樓，價金2,980 萬元，其中房款為2,610 萬元，車位價款為370 萬元。

㈡劉曜竹有於104 年7 月25日向被告購買大同莊園預售屋C5棟9 樓，價金2,309 萬元，其中房款為2,134 萬元，車位價款為175 萬元。

㈢江淑娟已繳納金額為729 萬元，其中房款635 萬元，車位價款94萬元、劉曜竹已繳納金額為588 萬元，其中房款為541 萬元，車位價款47萬元。

㈣兩造系爭買賣契約第12條記載：「本預售屋之建築工程應在民國104 年12月23日以前開工，自正式開工日起算1,230 個日曆天（民國107 年11月8 日）之前完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之必要設施，並取得使用執照」等語。

㈤大同莊園之使用執照於108 年4 月9 日通過，領照日為108 年4 月12日。

四、至原告主張得依系爭買賣契約第12條規定解除系爭買賣契約，被告應給付江淑娟1,232 萬1,330 元、給付劉曜竹979 萬6,260 元等語，則為被告所否認，並以前詞置辯，則本院應審酌者厥為：㈠系爭建案預售屋應於何時取得使用執照，即系爭買賣契約第12條應如何解釋？㈡系爭工程可順延日期為幾日？㈢原告得否不經催告解除系爭買賣契約？㈣原告解除契約是否屬權利濫用？㈤系爭買賣契約違約金是否過高？下分述之：

㈠按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並須以當時之事實及其他一切證據資料為判斷標準，不得拘泥於所用之文字，致失真意。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視解釋結果是否符合公平原則。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（最高法院105 年度台上字第595 號判決、104 年度台上字第209 號判決意旨參照）。

㈡經查：系爭買賣契約關於被告完工期限，於第12條第1 項前段約定：「本預售屋之建築工程應在民國104 年12月23日之前開工，自正式開工日起算1,230 個日曆天（民國107 年11月8 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」。該約定業明確表示被告須於104 年12月23日前開工，施工期限為1,230 個日曆天，自無再行探求真意另為解釋必要。上開條款雖另以括號記載「民國107 年11月8 日」，顯係輔助上開約定，附帶為限期之記載。但以最末之可開工日即104 年12月23日起算至上開限期日僅1,050 日，與兩造間約定之工期不合，該「民國107 年11月8 日」一語顯為誤載。又查，被告係於104 年12月8 日開工，有新北市政府工務局使用執照為憑（見本院卷二第55頁），循此計算，被告於108 年4 月20日前取得使用執照，即與系爭買賣契約第12條規定相符，而系爭建案之使用執照於108 年4 月9 日核准，被告於同月12日領照，此為兩造所不爭執（見不爭執事項第五點），是無論依核准日或領照日計算，均未逾越上開期限，是原告主張被告應負遲延責任云云，自屬無據。

㈢原告雖主張系爭建案工程告示牌標示之預定完工日期記載為107 年6 月30日，顯見兩造約定之完工取得使用執照日期為107 年11月8 日，然工程告示牌係將工程基本內容設置於明顯易見處，設置目的係為增進工程施工資訊公開透明，提昇施工團隊榮譽感及責任心，激勵社會大眾關懷公共建設之熱忱，與系爭買賣契約約定兩造間權利義務關係顯然不同，自不能以工程告示牌上記載完工時間，反推系爭買賣契約兩造合意完工取得使用執照時間為107 年11月8 日。又原告雖以網路新聞記載稱系爭建案將於107 年間完工，及大同公司106 年度股東會議事錄所記載：系爭建案「預計最快在107 年

年底可認列收益」等情，主張兩造真意為107年11月8日完工，然觀諸原告所提出網路新聞、股東會議事錄，並非被告所為之意思表示，大同公司更未表示107年底系爭建案即可完工，是原告主張兩造以107年11月8日為完工取得使用執照之日期，當不足採。

㈣又內政部公告預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項（下稱預售屋契約範本）中應記載事項第12條為：「本預售屋之建築工程應在民國＿年＿月＿日之前開工，民國＿年＿月＿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：1、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2、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。」等語，雖採取特定日期前賣方需取得使用執照之記載，然系爭買賣契約第12條約定被告應在104年12月23日前開工，並自開工日起算1,230個日曆天前取得使用執照，亦足以特定取得使用執照之日期，是兩者僅文字上略有差異，系爭買賣契約實未牴觸預售屋契約範本，預售屋契約範本亦未禁止預售屋買賣契約不得以日曆天約定完工或取得使用執照日期，是原告主張系爭買賣契約第12條約定為無效，當屬無據。

㈤原告復主張系爭買賣契約約定契約有疑義時，應依消費者保護法第11條第2項為有利買方（即原告）之解釋等語，然系爭買賣契約既已明定完工日期為正式開工日起算1,230個日曆天，文義已臻明確，自無再依系爭買賣契約第33條或消費者保護法第11條規定解釋之必要，原告此一主張難認可採。

五、綜上所述，原告主張依系爭買賣契約第12條、第26條約定解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2款之規定請求被告給付江淑娟1,232萬1,330元、給付劉曜竹979萬6,260元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息，為無理由，應予駁回，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　6　　日

民事第五庭　審判長法　官　高文淵

法　官　連士綱

法　官　王　廷

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　　110　　年　　10　　月　　6　　日

書記官　張雅筑

附表一

姓名	總價金	已繳納金額 【A欄】	遲延利息 【B欄】	違約金 【C欄】	請求金額 【A＋B＋C】
江淑娟	2,980萬元	729萬	56萬1,330元	447萬元	1,232萬1,330元
劉曜竹	2,309萬元	588萬	45萬2,760元	346萬3,500元	979萬6,260元

附表二

編號	被告所稱順延期間原因	日期	天數	原告回應	備註
1	第14屆總統、副總統、立委投票日	105年1月16日	1天	我國每2 年均會舉辦選舉，為被告可預期。 107 年11月24日為約定使用執照取得日後發生，與系爭建案無涉。	
	公職人員選舉	107年11月24日	1天		
2	四技二專考試	106 年5 月6 日、7 日	2天	系爭建案當天仍有施工。	
3	地盤湧水影響工程安全	106 年6 月8 日至19日	12天	可歸責於被告，而非不可抗力，且湧水情形未達無法施工。	
4	伯尼特颱風	105 年7 月7 日至9 日	3日	就行政院人事行政總處公布停止上班上課部分不爭執。 防颱及復原工作應由被告加派	

（續上頁）

	馬勒卡颱風	105 年9 月16日至18日	3日	人手施作，不得以此作為順延主張。 又被告並未舉證因防颱及復原導致工程進度順延，依施工報表，多數實際工程進度均有增加。	
	梅姬颱風	105 年9 月26日至29日	4日		
	尼莎颱風	106 年7 月29日至31日	3日		
	瑪麗亞颱風	107 年7 月10日至11日	3日		
5	都審審議結果變動，辦理第二次設計變更	無	8日	被告移植防災通道上喬木，並非因政府法令變更。	
6	一例一休制度實施	無	61日	依施工日報表僅於雙周日出工人數減少，未配合一例一休制度，自不得主張延展工期。	
7	風速、雨勢超標	無	14.25日	由被告公司主觀判斷風、雨勢是否過大，已非客觀。	
8	主管機關變更雨水滯留施工圖面	無	12日	主管機關並無變更排水設施情形。	