臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2149號

原　　告　劉志傑
　　謝為益
　　彭珮珍
共　　同
訴訟代理人　陳郁勝律師
被　　告　合勤建設股份有限公司
法定代理人　李柏憲
被　　告　呂月森
共　　同
訴訟代理人　張錦春律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國110 年1 月8 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駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1 項第3 款定有明文。本件原告起訴時原聲明為：「㈠被告等應連帶給付原告劉志傑新臺幣（下同）469,030 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈡被告等應連帶給付原告謝為益534,905 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈢被告等應連帶給付原告彭珮珍293,310 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈣原告願以土地銀行可轉讓定存單或等額現金供擔保後於以假執行。」（見本院卷一第4 頁）。嗣於民國110 年1 月8 日言詞辯論期日當庭變更原訴之聲明㈠、㈡為：「㈠被告等應連帶給付原告劉志傑442,330 元，及自起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡被告等應連帶給付原告謝為益504,455元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。」（見本院卷二第369頁）。經核原告上開所為之聲明變更，係減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，於法並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠、原告劉志傑分別與被告合勤建設股份有限公司（下稱合勤公司）及被告呂月森於民國103年11月19日簽訂「合勤霄裡讚」房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）及土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約），戶別為C2-5樓，總價金為570萬元。依系爭房屋契約第11條第1項約定：「本房屋之建築工程於簽訂本約時已開工，預計105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。領取使用執照日起六個月內交屋…。」、第11條第2項約定：「除本約約定外，賣方如逾前項期限或未如期取得使用執照者，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…。」，被告依約須於105年6月30日前完成工程、取得使用執照，並於領取使用執照日起6個月內交屋，故被告應於105年12月30日前交屋，而原告劉志傑依約已於105年12月30日前共繳付178萬元。然該建案係於107年1月8日取得使用執照，於107年3月22日將房地所有權移轉登記予原告劉志傑，並遲至107年5月12日始交屋予原告劉志傑，自106年1月1日起算至107年5月12日止，遲延共497日，按原告劉志傑已繳納之178萬元計算，每日為890元（178萬x 0.0005=890元），遲延利息金額共計為442,330元。（890 × 497=442,330元），準此，被告應給付原告劉志傑442,330元。

㈡、原告謝為益分別與被告合勤公司及被告呂月森於103年10月30日簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約，戶別為C2-4樓，總

價金為553萬元。依系爭房屋契約第11條第1項、第2項約定，被告依約須於105年6月30日前完成工程、取得使用執照，並於領取使用執照日起6個月內交屋，故被告應於105年12月30日前交屋，而原告謝為益依約於105年12月30日前共繳付203萬元。然該建案係於107年1月8日取得使用執照，於107年3月22日將房地所有權移轉登記予原告謝為益，並遲至107年5月12日始交屋予原告謝為益，則自106年1月1日起算至107年5月12日止，遲延共497日，按原告謝為益已繳納之203萬元計算，每日為1,015元（203萬x 0.0005=1,015元），遲延利息金額共計為504,455元。（1,015 × 497=504,455元），準此，被告應給付原告謝為益504,455元。

㈢、原告彭珮珍分別與被告合勤公司及被告呂月森於103年12月18日簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約，戶別為C1-5樓，總價金為563萬元。依系爭房屋契約第11條第1項、第2項約定，被告依約須於105年6月30日前完成工程、取得使用執照，並於領取使用執照日起6個月內交屋，故被告應於105年12月30日前交屋，而原告彭珮珍依約於105年12月30日前共繳付108萬元。然該建案係於107年1月8日取得使用執照，於107年3月22日將房地所有權移轉登記予原告彭珮珍，並遲至107年4月23日始交屋予原告彭珮珍，自106年1月1日起算至107年4月23日止，遲延共478日，按原告彭珮珍已繳納之108萬元計算，每日為540元（108萬x 0.0005=540元），遲延利息金額共計為258,120元。（540 × 478=258,120元），準此，被告應給付原告彭珮珍258,120元。另外，原告彭珮珍於106年6月20日尚有繳納23萬元，自106年6月20日起算至107年4月23日止，被告遲延共306日，每日115元（23萬x 0.0005=115元），被告尚需給付原告彭珮珍35,190元（115 × 306=35,190元），合計共293,310元

㈣、再者，依系爭房屋契約第25條及系爭土地契約第12條第1項

約定，系爭土地契約與系爭房屋契約具有不可分之連帶關係，兩份契約互通關連，一方對於契約違約時，視為兩契約均違約，故被告2 人自應就交屋遲延對原告負連帶責任。為此，爰依系爭房屋契約第11條第2 項、第25條及系爭土地契約第12條之約定，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告等應連帶給付原告劉志傑442,330 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈡被告等應連帶給付原告謝為益504,455 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈢被告等應連帶給付原告彭珮珍293,310 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈣原告願以土地銀行可轉讓定存單或等額現金供擔保後於以假執行。

二、被告則以：原告等雖主張被告逾期交屋，依約定每逾一日應給付渠等按已繳房地價款萬分之5 單利計算之遲延利息，然原告等所依據系爭房屋契約第11條第2 項之約定，係逾期取得使用執照之遲延利息約定，至未於領得使用執照6 個月內交屋之遲延利息，則係約定於系爭房屋契約第16條第1 項第4 款，且本件被告並無取得使用執照後逾期交屋之情形，是原告等依系爭房屋契約第11條第2 項約定，請求自106 年1 月1 日起至交屋日止遲延利息之主張，顯不足採。又系爭建案係於103 年7 月28日開工，106 年4 月25日竣工，並於107 年1 月8 日取得使用執照。惟系爭建案施工過程中發生工地附近即桃園市八德區霄裡里福山宮旁之浣衣池水源有枯竭現象，附近居民疑因建案惹禍，遂於104 年1 月20日糾集居民及民意代表在工地門口陳情抗議，並拉白布條阻擋施工車輛進出工地，被告不得已自104 年1 月20日起即停止系爭工程之進行。嗣經桃園市政府於104 年2 月3 日召集相關局處現場進行鄰近水路枯竭會勘後，桃園市政府水務局並於104 年2 月4 日發函請建築主管機關要求建商須提出後續補救改善措施，並持續監測水位再於周遭民眾用水無虞後始可繼續施工。被告在主管機關要求提出改善措施下只得於104 年3

月20日進行變更設計之申請，並經桃園市政府於104 年4 月13日發函核准。然桃園市政府卻另於104 年4 月9 日發函責令被告停工，要求被告必須提出施作擋土牆之安全支撐措施及簽證切結安全無虞說明書，並達成歷次居民協調會協議事項後，始得申請復工備查，嗣被告於104 年4 月17日提出安全無虞說明書及用水維護計畫後，桃園市政府建築管理處始於104 年5 月20日發函同意被告之復工申請。故系爭建案自104 年1 月20日起至104 年5 月20日止，因浣衣池地下水源發生枯竭現象及附近居民陳情抗議而停工，其影響之工期已長達四個月，共計120 日。且系爭建案於鄰損爭議發生後，桃園市政府於104 年3 月13日召集相關局處及居民就施工鄰損會勘，桃園市政府工務局並於104 年3 月18日發函表示將列管系爭建案使用執照之核發，嗣桃園市政府建築管理處復於104 年12月9 日發函將其他鄰損之會勘紀錄釘入執照存根列管，其後陸續因鄰損列管之住戶合計共21戶。而被告於鄰損爭議發生後，因多次與鄰房居民協調不成，只得依當時桃園縣建築工程施工中損壞毗鄰建築物處理要點之規定，於向桃園市八德區調解委員會聲請調解二次不成立後，再向桃園市政府建築爭議評審委員會聲請評審，歷經多次調解與召開建築爭議事件評審委員會進行評審程序後，最終始於106 年6 月26日與最後一戶鄰損住戶在桃園市政府建築爭議評審委員會上達成和解，並解除本案鄰損之列管。是依系爭房屋契約第11條第1 項但書第2 款之約定，系爭建案使用執照之取得係因鄰房建損列管而受影響，被告自應得合理順延取得使照之期限至解除列管之日即106 年6 月26日。另查，系爭建案於106 年4 月25日竣工後，本應於106 年6 月26日鄰損爭議解決並解除列管後取得使用執照，然主管機關直至107 年1 月8 日始核發使用執照予被告，此應係受到鄰近浣衣池地下水源發生枯竭現象之影響，始會在鄰房建損列管解除後長達半年之久才取得使用執照。故系爭建案之所以逾期取得使用執照，係因不可歸責於被告之事由所致，被告依系爭房屋

契約第11條第1項但書第2款之約定，自應得順延取得使用執照之期限，原告等請求被告給付遲延利息，實無理由，洵不足採等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。㈢訴訟費用由原告負擔。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第230至232頁、第277至278頁、第353頁）：

㈠、原告劉志傑、謝為益及彭珮珍等3人與被告合勤公司、被告呂月森分別於103年11月19日、103年10月30日及103年12月18日簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約書，購買戶別分別為C2-5樓、C2-4樓及C1-5樓之房地（下合稱系爭房地），總價金分別為570萬元、553萬元及563萬元。

㈡、依系爭房屋契約第11條第1項約定：「本房屋之建築工程於簽訂本約時已開工，預計民國105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。領取使用執照日起六個月內交屋。」、第2項約定：「賣方如逾前項期限或未如期取得使用執照者，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。」，而該建案係於107年1月8日取得使用執照，系爭房地皆係於107年3月22日移轉登記予原告3人。

㈢、系爭房屋之交屋日期分別係於107年5月12日、107年5月12日及107年4月23日，交付予原告劉志傑、謝為益、彭珮珍。

㈣、原告劉志傑於105年12月30日前已繳交之房地價款為178萬元；原告謝為益於105年12月30日前已繳交之房地價款合計為203萬元；原告彭珮珍於105年12月30日前已繳交之房地價款為108萬元，另於使用執照取得前即106年6月20日繳付23萬元。

四、本院得心證之理由：

原告主張被告應連帶負逾期交屋之遲延責任，則依系爭房屋契約第11條第2項約定，以原告已繳之房地價款萬分之5計

算，請求被告分別賠償原告劉志傑、謝為益、彭珮珍442,330元、504,455元及293,310元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是以本件應審究者為：㈠、原告以被告合勤公司遲延交屋為由，依系爭房屋契約第11條第2項約定，請求賠償遲延利息，有無理由？㈡、原告依系爭房屋契約、系爭土地契約，請求被告2人連帶負逾期交屋之遲延責任，有無理由？茲分述如下：

㈠、原告以被告合勤公司遲延交屋為由，依系爭房屋契約第11條約定，請求賠償遲延利息，有無理由？

1.按探求契約當事人真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院86年度台上字第3873號裁判意旨參照）。原告固主張渠等向被告購買房地，依系爭房屋契約所約定，被告應於105年6月30日前完工取得使用執照，並於取得使用執照後6個月內即105年12月30日前完成交屋，惟被告分別於107年5月12日、107年5月12日、107年4月23日始交屋予原告劉志傑、謝為益、彭珮珍，顯已逾越交屋期限，自應依系爭房屋契約第11條第2項之約定，對原告等人負遲延責任云云。惟查，依系爭房屋契約第11條約定，以「開工及取得使用執照期限」為標題，細繹該條款第1項約定：「本房屋之建築工程於簽訂本約時已開工，預計民國105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。領取使用執照日起六個月內交屋…。」、第2項約定：「除本約約定外，賣方如逾前項期限或未如期取得使用執照者，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…。」等情（見本院卷一第25頁），顯見上開條款所約定者，乃被告合勤公司應於105年6月30日之前取得使用執照，及規定被告合勤公司逾期「取得使

用執照」時應按已繳房地價款依萬分之5計算之遲延利息。再觀諸系爭房屋契約第16條之約定：「除本約另有約定外，賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續，於交屋時雙方應履行下列義務：…㈣賣方如未於領得使用執照六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…。」等情，則係約定被告合勤公司應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋，及規定被告合勤公司違反通知交屋義務時應按已繳房地價款依萬分之5計算遲延利息。是以，系爭房屋契約第11條，乃係關於被告合勤公司取得使用執照之期限及逾期取得使用執照之違約效果等約定至明，原告主張：被告合勤公司應依系爭房屋契約第11條之約定，負遲延交屋責任云云，自非有據。

2.再者，原告劉志傑、謝為益、彭珮珍業已分別於105年12月30日前繳交房地價款178萬元、203萬元、108萬元，原告彭珮珍另有於106年6月20日繳付23萬元；被告合勤公司於106年12月4日申請使用執照，經桃園市政府於107年1月8日核發使用執照，並於107年3月22日就系爭房地移轉登記予原告3人等情，固為兩造所不爭執。依系爭房屋契約第11條，乃係約定被告合勤公司應於105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、取得使用執照，卻遲至107年1月8日始取得使用執照，業如前述；惟此應係被告合勤公司有無逾期取得使用執照，及應否負逾期取得使用執照之遲延責任等問題，尚與被告合勤公司是否逾期交屋及應否負遲延交屋負任無涉；原告主張：被告合勤公司依系爭房屋契約第11條之約定，應於105年6月30日前取得使用執照，並於6個月內交屋，故應於105年12月30日前交屋云云，自非有據。而依系爭房屋契約第16條之約定：「除本約另有約定外，賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋…」，被告合勤公司應自取得使用執照之日（即107年1月8日）起算6個月內通知買方進行交屋，且系

爭房屋業分別於107年5月12日、107年5月12日及107年4月23日交付予原告劉志傑、謝為益、彭珮珍，既為兩造所不爭執，足認被告合勤公司於107年1月8日取得使用執照起算後，業已於6個月內完成交屋，則原告主張被告合勤公司交屋顯有遲延，應付遲延利息云云，自非有據。

㈡、據上，原告主張被告合勤公司交屋顯有遲延，應付遲延利息云云，既非有據，則原告請求被告呂月森應與被告合勤公司連帶負逾期交屋之遲延責任，自亦無據。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第11條第2項、第25條等約定及系爭土地契約第12條之約定，請求被告連帶給付原告劉志傑442,330元、謝為益504,455元、彭珮珍293,310元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，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　　110　　年　　1　　月　　29　　日

民事第三庭　　法　官　張世聰

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（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　　110　　年　　2　　月　　1　　日

書記官　顏崇衛