臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第2626號

原　　告　符之明
　　符景翔
共　　同
訴訟代理人　邱邦傑律師
　　沈晉瑋律師
被　　告　興富發建設股份有限公司
法定代理人　鄭志隆
訴訟代理人　林桂聖律師
　　劉坤典律師
複　代理人　劉婉甄律師
　　劉柏村律師

上列當事人間請求給付遲延金事件，本院於民國108年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告符之明新臺幣肆拾壹萬參仟肆佰元，及自民國一零八年五月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告符景翔新臺幣肆拾壹萬陸仟陸佰元，及自民國一零八年五月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣肆拾壹萬參仟肆佰元為原告符之明預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣肆拾壹萬陸仟陸佰元為原告符景翔預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠訴外人符景喧（由訴外人丁立文代理），於民國103 年3 月

11日就坐落於臺北市○○區○○段○○段00000 000000 0
0 0地號上之「双湖滙」社區建案（建造執照字號102 年建
字第311 號，下稱系爭建案），與被告簽訂房屋土地預定買
賣契約書（下稱系爭16樓買賣契約），買受建案編號B2棟16
樓房屋、地下第4 層編號187 號、編號188 號之汽車停車空
間，及其坐落土地之應有持分，買賣價款共新臺幣（下同）
6890萬元，後於106 年11月24日，符景喧（由丁立文代理）
將權利義務讓渡予原告符之明（含符景喧至107 年2 月23日
止已繳納之買賣價款共2067萬元），現由符之明取得標的物
所有權。原告符景翔則於103 年3 月11日就系爭建案與被告
簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭17樓買賣契約），
買受建案編號B2棟17樓房屋、地下第5 層編號74號、編號75
號之汽車停車空間，及其坐落土地之應有持分，買賣價款共
6940萬元，符景翔至107 年2 月23日止已繳納之買賣價款共
2083萬元。

㈡遲誤取得使用執照之遲延金部分：

系爭16樓買賣契約及系爭17樓買賣契約（以下合稱系爭買賣
契約）第11條第1 項均約定，被告應於106 年12月31日取得
使用執照給付。如逾上開期間，應依同條第2 項約定給付按
已兌現價款之萬分之5 單利計算之遲延金予買受人。系爭建
案遲至107 年2 月23日始取得使用執照，遲延53日，依上開
約定，符之明、符景翔（以下合稱原告2 人，即依序指符之
明、符景翔）得分別向被告請求遲延金54萬7755元、55萬19
95元。

㈢未依約給付馬桶，請求返還價金部分：

系爭買賣契約第11條第1 項約定系爭建案應在106 年12月31
日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施。系
爭買賣契約第12條第2 項雖約定以毛胚屋交屋，然依系爭建
案之使用執照（107 年使字第5178號）存根附表注意事項第
28點，可知系爭買賣契約所稱之毛胚屋，至少仍應包括馬桶
（浴室設備）在內。且依被告向臺北市政府陳報查驗之建物

竣工圖，亦有劃設馬桶。是被告依約應交付具備浴室隔間牆及馬桶設備之房屋，惟被告並未依系爭買賣契約給付原告2人竣工圖所示之馬桶各2座，因原告2人已於交屋後各自行裝設馬桶，被告應分別返還相當於馬桶之價金24萬元予原告2人。

㈣爰依系爭買賣契約第11條第2項約定及民法第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應分別給付符之明78萬7755元，給付符景翔79萬1995元，及均自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠遲誤取得使用執照之遲延金部分：

1.系爭建案於106年9月30日竣工，被告即於同日申請使用執照，主管機關依建築法第70條第1項，原應於20日內即106年10月20日前核發使用執照。惟主管機關因安排各單位會勘，至106年12月22日始告完成，已耗費83日。其後，主管機關明知如被告無違反建築法第70條第1項、第72條規定，不得以損鄰爭議為由停發使用執照，主管機關卻續以被告未與主張受有損害之鄰房所有權人達成和解為由，將系爭建案列管拒不核發使用執照，導致被告迄至107年2月23日始取得使用執照，又歷時63日。是被告自提出申請使用執照至核發為止，共經過146日，較建築法所定之20日多出126日，不可歸責於被告，完工期間依系爭買賣契約第11條第1項第2款約定，得順延126日。

2.退步言之，倘若系爭建案未能因上開主管機關遲發使用執照事由順延工期，依系爭買賣契約第11條第1項約定，亦得順延完工期間，詳細計算如下：

⑴系爭建案分別於103年7月23日、103年9月21日、104年7月10日、104年8月7日、104年8月8日、104年9月28日、104年9月29日、105年7月8日、105年9月17日、105年9月27日、105年9月28日、106年7月29日與10

6年7月30日等13日，因強度達到停止上班及上課標準之颱風來襲，致無法施工，依系爭買賣契約第11條第1項第1款約定，完工期間得順延13日。

⑵勞動基準法（下稱勞基法）第30條第1項對於法定工時上限之規定，於104年6月3日從每2週工作總時數不得超過84小時，修法縮減為每週不得超過40小時，自105年1月1日施行，是從該日起，迄於106年12月31日之104週期間，系爭建案每週施工期間減少2小時，共計208小時。復以勞工正常工作時間，每日不得超過8小時計算，上開修法導致系爭建案得以施工之期間減少共26日。

⑶勞基法第36條第1項對於勞工每週應有休息日數之規定，於105年12月21日修正公布將每7日中至少應有1日之休息，改為每7日中應有2日之休息，自105年12月23日施行，是從該日起至106年12月31日之374日期間，共增加53日之休息日。上開增加之53日休息日扣除依同次修正之勞基法第37條規定改為不放假之7日後，系爭建案共減少46日工作日。縱認被告仍應承擔部分上開修法增加勞工休息日致增延後取得使用執照之風險，參酌行政院公共工程委員會訂頒「機關履約中工程因應一百零五年十二月勞動基準法部分條文修正法案之處理原則」第5點對於展延履約期限之衡平處理方式，即於105年12月23日以後剩餘之工期日數，每14日展延1日，而修法改為不放假之7日，自106年1月1日起不列入計算，被告無須承擔遲延風險之日數仍至少有26日。

⑷綜上，系爭建案受上開事由之停工與影響期間共計為85日或至少65日，依系爭買賣契約第11條第1項第1款、第2款約定，得順延完工期間。

3.再退步言之，若系爭建案之完工期間未能依系爭買賣契約第11條第1項但書約定加以順延，則依民法第227條之2第1項情事變更原則，請求就該契約條款所定取得使用執照之期間順延85日，或不計本件遲延金。

4.本件若未能適用民法第227條之2第1項規定，基於系爭買

賣契約第11條第2項所稱遲延金之性質實為損害賠償預定性質之違約金，本件依系爭買賣契約約定，至遲應於107年6月30日通知原告2人進行交屋，被告已確實於107年6月20日通知原告2人進行交屋，係因原告2人之代理人丁立文個人因素，以及符景翔改名影響過戶程序，故至107年8月17日始完成交屋，惟上開事由均不可歸責於被告，係可歸責於原告2人，且原告2人未受有損害，不得請求違約金。倘認原告2人得請求違約金，請依民法第252條規定減免違約金。

㈡未依約給付馬桶，請求返還價金部分：

系爭買賣契約第12條約定：「…二、本契約之房屋交屋標的為毛胚屋，毛胚屋建材設備詳【附件五】毛胚屋建材設備表」等語。又依系爭買賣契約附件五毛胚屋建材設備表，可知毛胚屋之地坪、牆面及平頂均是僅施作至結構體面，不批土亦不油漆，以利買受人依個人喜好直接進行採購個人喜好之設備及裝潢，且該表與浴室有關之設備，僅有排放氣管路、給水設備、排水設備等，並無馬桶。且觀諸原告2人於交屋時簽立之毛胚提醒事項第2點、第13點、第21點，僅預留相關給排水管線設備，系爭買賣契約之標的並無馬桶。系爭建案使用執照存根附表第28點所稱「浴室…設備」，亦指系爭買賣契約附件五所載給水設備與排水設備，並非指再外加安裝之馬桶等衛浴設備，原告2人不得以使用執照存根表第28點主張被告應裝設馬桶並交付之。又竣工圖上所標示者，僅係為表示毛胚屋之何空間為浴室以及何空間為廚房，以及預留給水設備與排水設備之空間位置，是原告2人不得以系爭建案竣工圖上之標示，主張被告應裝設馬桶而交付之。況原告2人於交屋前驗屋以及交屋時對於沒有任何馬桶、浴缸等衛浴設備，仍確認係符合債之本旨而承認受領並簽立交屋切結書，竟於本件主張被告未依約給付馬桶，請求減少價金，既違反契約約定，亦與誠信原則有悖等語，資為抗辯。

㈢並聲明：原告2人之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之

判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，符景喧於103年3月11日就坐落於臺北市○○區○○段○○段00000 000000地號之系爭建案，由丁立文代理與被告簽訂系爭16樓買賣契約，購買編號第B2棟第16樓房屋1戶、地下第4層編號187號、編號188號停車空間及其坐落土地之應有部分，買賣價金共6890萬元。嗣於106年11月24日符景喧再經丁立文代理，將系爭16樓買賣契約之權利義務讓與符之明。符景翔於103年3月11日就系爭建案與被告簽訂系爭17樓買賣契約，購買編號第B2棟第17樓房屋1戶、地下第5層編號74號、編號75號停車空間及其坐落土地之應有部分，買賣價金共6940萬元。系爭建案於103年5月5日開工，於106年9月30日竣工，於107年2月23日經臺北市政府都市發展局（下稱都發局）核發使用執照（107使字第5178號）等節，有系爭16樓買賣契約、系爭17樓買賣契約、讓渡書及系爭建案使用執照存根各1份在卷可稽（見本院卷第33頁至第185頁、第197頁至第204頁），復為兩造所不爭執，應堪認定。

四、原告2人另主張被告應分別給付遲延取得使用執照之遲延金54萬7755元、55萬1995元予原告2人，及各返還相當於馬桶價金24萬元予原告2人等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：㈠原告2人請求給付遲延金，有無理由？金額為若干？㈡原告2人請求返還相當於馬桶之價金，有無理由？金額為若干？茲分述如下：

㈠原告2人得請求給付40日之遲延金：

1.原告2人得請求被告給付遲延金：

⑴按「一、本大樓之建築工程應在民國103年9月1日之前開工，民國106年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以取得使用執照視為完工，但有下列情事之一者，得順延其期間：㈠因天災地變等不可抗力之事由，致乙方（即被告，下同）不能施工者，其停工期間。㈡因政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由時，其影響期

間。」、「二、乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾一日應按已兌現價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方（即原告2人）。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，甲方得依第二十五條違約約定處理。」，系爭買賣契約第11條第1項第1款、第2款、第2項分別定有明文。

⑵查系爭建案係於107年2月23日始取得使用執照，已如前述，是以形式上觀之，已違反系爭買賣契約第11條第1項本文應於106年12月31日取得使用執照之約定，原告2人主張被告已共遲延53日，應屬有據（如被告係於107年1月1日取得使用執照，即屬遲延1日，以此類推，計至107年2月23日止，應為54日，即計算式：31日＋23日＝54日，惟原告2人本件應係不計107年2月23日當日，始主張遲延53日，即計算式：31日＋22日＝53日，本件既然原告2人主張不計107年2月23日當日之遲延利息，本院自不得逾越原告主張範圍審判，以下將以原告2人所主張之遲延53日為前提加以認定得順延之完工日數，附此敘明）。如被告欲依系爭買賣契約第11條第1項但書所定事由，順延完工期間，自應由被告舉證證明有但書所列情事，合先敘明。

⑶被告雖辯稱：係主管機關遲延核發使用執照所致，完工期間應順延126日云云。然：

①按「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。」，建築法第70條第1項固定有明文。查系爭建案係於106年9月30日竣工，並於同日向都發局申請使用執照，固然有系爭建案使用執照申請書1份在卷可證（見本院卷第241頁）。然細譯該份使用執照申請書，其上收文章戳共有二，一為106

年9月30日收文章，另為107年2月13日收文章。而系爭建案其他住戶買受人，對被告所提另案民事訴訟，現由本院臺北簡易庭以108年度北簡字第9938號案件審理中，參以該案中都發局對於上開二收文章戳緣由解釋略以：「本案（即系爭建案之使用執照申請案）第一次掛件時間為106年9月30日，因尚有竣工圖、竣工相片、門牌證明文件、損害鄰房有案者未依程序辦理等不符合事項，故本局於規定期限內106年10月31日核退在案，後經申請人（即被告）補正後，於107年2月13日第二次掛件申請，發照日期為107年2月23日」等語，有都發局108年9月10日北市都授建字第1083080468號函暨檢附之系爭建案使用執照審查表各1份在卷可稽（見本院卷第551頁至第552頁、第557頁）。是被告固於106年9月30日第一次提出使用執照之申請，然經主管機關審查，因竣工相片尚未齊全、竣工圖尚未齊全、門牌尚未編妥、基地環境尚未整理完竣、損害鄰房有案者尚未依程序辦理、供公眾使用之建築物尚未會同有關機關檢查合格、列管事項尚未辦理等因素，於106年10月31日遭主管機關核退，被告係於107年2月13日始第二次提出掛件申請，則既然被告於106年9月30日所提第一次使用執照申請，因有上開諸多不符合審查事項，遭到主管機關核退，自不得再以106年9月30日之時點，抗辯主管機關仍應於建築法規定之期限內發給使用執照，否則即為主管機關遲延核發使用執照。況本件被告係於107年2月13日始提出系爭建案使用執照第二次掛件申請，經主管機關審核通過後，於107年2月23日核發使用執照，被告提出第二次申請時，本已逾系爭買賣契約所約定之完工期限，主管機關針對被告第二次使用執照之申請，查驗時間符合建築法第70條第1項規定，殊難認主管機關有何遲延核發使用執照情事。至被告所辯：第二次收文章戳為主管機關為免遭究責自行蓋上之權宜作法云云，未舉證以實其說，實難採信。

㈡被告另以：被告已於106年12月22日完成使用執照所需辦理

之相關事項，主管機關不得以有損鄰爭議事件，停發使用執照，主管機關已違建築法第70條第1項規定；與系爭建案同一大樓1、2樓、同一使用執照之「臺北市內湖區碧湖市場用地興建暨營運案」（下稱碧湖市場營運案）之工期展延協調會結論確認都發局至107年2月23日始核發使用執照，實非可歸責於被告云云。然：

㈠本件被告於106年9月30日提出系爭建案使用執照第一次申請，於106年10月31日遭主管機關核退，被告係於107年2月13日始第二次提出掛件申請，均已如前述，被告雖稱已於106年12月22日完成使用執照所需辦理之相關事項，卻未於斯時第二次提出掛件申請，係於107年2月13日始提出第二次掛件申請，無從證明本件確實存在被告所辯「針對被告使用執照之申請，被告已符合建築法第70條、第72條規定，主管機關卻以鄰損爭議存在之理由停發使用執照」之前提事實，既然前提事實不存在，本院實無需在此前提事實下論究主管機關若以損鄰爭議事件存在為由，停發使用執照，與建築法第70條第1項規定是否有違，被告此部分抗辯，因前提事實不具備，尚難遽採。

㈡又被告所執碧湖市場營運案工期展延第三次協調會議紀錄固記載：「107年3月21日協調會議中，經確認申請人確已於106年9月30日提出使用執照申請書，並於106年12月22日完成申請使用執照所需辦理之相關事項，依使用執照辦理之相關期程應可於107年1月27日前取得本案使用執照，至都發局於107年2月23日始核發使用執照，係屬行政作業程序所致，應非屬可歸責於申請人之事由。」等語（見本院卷第329頁至第330頁）。觀諸系爭建案之使用執照（見本院卷第197頁至第201頁），碧湖市場固然與系爭建案領有同一使用執照。然碧湖市場營運案，係臺北市政府依據促進民間參與公共建設法，通過由被告申請之碧湖市場用地興建暨營運案，臺北市政府與被告間就此簽訂有「臺北市內湖區碧湖市場用地興建暨營運案」投資契約，與被告就系爭建案與買

受人簽訂之買賣契約，契約權利義務均不同，被告不得逕將碧湖市場營運案工期可展延之協調會結論，比附援引至系爭買賣契約。況上開協調會會議紀錄僅稱「屬行政作業程序所致，非屬可歸責於申請人之事由」云云，未述及詳細理由依據，本院實難將此會議結論作為參考之依據，遽為被告有利之認定。

㈡被告又辯稱：系爭建案因颱風、勞基法修法因素，完工期間應予順延85日或65日。查：

①系爭建案於103年5月5日開工後，曾經颱風因素經臺北市政府人事處公告停止上班日共13日（103年7月23日、103年9月21日、104年7月10日、104年8月7日、104年8月8日、104年9月28日、104年9月29日、105年7月8日、105年9月17日、105年9月27日、105年9月28日、106年7月29日、106年7月30日）等情，業據被告提出臺北市歷次天然災害停止上班上課訊息查詢單1份在卷為佐（見本院卷第333頁至第334頁），被告抗辯依系爭買賣契約第11條第1項第1款完工期間應予順延13日，應屬可採。原告2人雖主張被告所抗辯之颱風天停班日均落在開工至竣工之施工期間，非申請使用執照期間，不得以此為由順延完工期間云云。然系爭買賣契約第11條第1項第1款明文約定「因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間」，本即在規範「施工」期間因不可抗力事由，致被告「不能施工」之情形，並非限定天災地變等不可抗力事由，必須發生在竣工後之申請使用執照期間（事實上若係申請使用執照期間，根本已無所謂「不能施工」），原告2人此部分主張，顯不可採。

②至被告另以勞基法修法抗辯應順延完工期間云云。然系爭買賣契約第11條第1項第2款約定「因政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由時，其影響期間。」，是必須政府法令變更必須有影響被告之完工者，始得順延完工期限，而依系爭買賣契約第11條第1項本文之約定，系爭買賣契約之完工，

即指取得使用執照日而言。被告所稱勞基法104年6月3日修正法定工時上限，105年12月23日修正施行勞工每週應有休息日數，均發生在系爭建案之施工期間，固可能對被告施工期間施工之人力配置造成一定影響，但系爭建案已於106年6月30日竣工，勞基法修正之因素對系爭建案之影響，已於系爭建案竣工日前作用完畢，勞基法修正之因素，於系爭建案使用執照之取得上，則毫無影響可言，被告不得執勞基法修正因素抗辯系爭建案之完工期間（即取得使用執照日）應予順延。

⑶被告再抗辯：請求依民法第227條之2第1項規定，順延順延取得使用執照之期限85日，或不計遲延金云云。然按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。是得依民法第227條之2第1項規定，聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果之前提，係發生締約當時所非得預料之情事變更，若情事變更為契約成立當時所得預料，並已約定如何分配其風險，自不得再依上開規定請求。查系爭買賣契約第11條第1項約定系爭建案應限期於106年12月31日前完工（即取得使用執照），且已於同條項但書明確約定被告得順延完工期間之事由，事實上本件被告所抗辯之颱風因素、勞基法修法因素應予順延完工日數，即已分別約定於系爭買賣契約第11條第1項第1款、第2款，以颱風因素而言，本院即業准被告順延完工日數如上，至勞基法修法因素，本院係因認為對於系爭建案取得使用執照日無影響，而否准被告順延完工日數，但此無礙於系爭買賣契約對於順延完工日數乙節，實已有完整約定之事實，被告殊不得再依民法第227條之2第1項規定之情事變更原則，請求調整契約。

⑷被告復抗辯：系爭買賣契約第11條第2項之遲延金為損害賠償預定性質之違約金，原告2人未因延後取得使用執照受有損害，不得請求違約金；且違約金過高應予酌減云云。然：

①按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金。違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。次按民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息（最高法院37年度上字第8014號判決意旨參照）。再按惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高法院43年度台上字第576號判決意旨參照）。查被告應於106年12月31日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，非屬以支付金錢為標的，依上揭說明，應認系爭買賣契約第11條第2項關於遲延金之約定，係被告就給付遲延應給付違約金之意，性質上應屬違約金，且因兩造並未另外約定違約金之性質，應視為損害賠償預定性質違約金，合先敘明。

②又損害賠償預定性質之違約金，本為在債務不履行情事發生時，債權人不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付，被告抗辯原告2人並未受有損害，不得請求違約金云云，並不足採。

③再者，系爭買賣契約第12條第2項約定，實係參酌行政院內政部頒行之預售屋買賣契約書範本第11條第2項所約定，此部分業據原告2人提出定型化契約範本為憑（見本院卷第391頁至第405頁）。而中央主管機關定型化契約範本之發布，其目的在提供企業經營者及消費者作為訂定契約參考之用，被告身為國內知名建設公司，衡酌自身建築專業能力、經濟能力等各項主、客觀因素後，自願參酌行政院內政部頒行之上開範本而為此項條文之約定，本基於契約自由、私法自治原則，及消費者權益之保障，本院自應對此項約定予以最大尊重，原告2人各得請求每遲延1日1萬335元、1萬41

5元（金額計算式詳下述）之遲延違約金，以系爭買賣契約之總價金、被告之公司規模、資力而言，此金額亦無任何過高應予酌減之情事，被告此部分辯解，並無足採。

㈤綜上，被告原應於106年12月31日前取得使用執照，因系爭建案施工期間，因颱風因素致不能施工共13日，是完工期限可順延107年1月13日取得系爭建案之使用執照，被告於107年2月23日始取得，依原告2人本件之主張（即不計107年2月23日當日之遲延金），被告逾期40日（計算式：31日＋22日－13日＝40日），原告2人得依系爭買賣契約第11條第2項約定請求被告給付40日遲延金。

2.原告2人得分別請求41萬3400元、41萬6600元之遲延金：

原告2人主張截至107年2月23日止，系爭16樓買賣契約、系爭17樓買賣契約已分別兌現之買賣價款為2067萬元、2083萬元等情，業據原告2人提出繳款狀況表2份在卷為證（見本院卷第191頁至第195頁、第211頁至第215頁），此部分未據被告於言詞辯論終結前爭執，亦與被告所製作之完工期限順延說明上金額相符（見本院卷第225頁、第227頁），原告2人上開已兌現價款之主張，應堪信實。是原告2人依系爭買賣契約第11條第2項約定，應分別得請求41萬3400元（計算式：2067萬元x 5 ÷ 10000 × 40日＝41萬3400元）、41萬6600元（計算式：2083萬元x 5 ÷ 10000 × 40日＝41萬6600元）之遲延金。

㈡原告2人請求返還相當於馬桶之價金，無理由：

1.按「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件五】之建材設備表施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限」，系爭買賣契約第10條第1項定有明文。

2.查原告2人主張被告應各給付原告2人相當於馬桶2座之價

金，主要係以系爭買賣契約第10條第1項、系爭建案使用執照存根附表、系爭建案16層、17層平面圖為其依據（見本院卷第197頁至第207頁）。然按「本契約之房屋交屋標的為毛胚屋，毛胚屋建材設備表詳【附件五】毛胚屋建材設備表，甲方申請變更設計之範圍僅限於【附件五】約定交付之內容（不含浴室、廚房及瓦斯管線位置變更）；若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，乙方得以拒絕甲方要求之變更，其它有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更，甲方亦不得要求提供材料委託交由乙方代為施工。」，系爭買賣契約第12條2項定有明文。是系爭買賣契約業已明確約定交屋標的為毛胚屋，毛胚屋之定義本為室內灌漿完成，天花板、隔間牆、地板均未處理，天、地、壁未施作呈現赤裸水泥空間。再者，系爭買賣契約第10條第1項係在約定被告之施工標準，且將施工標準爰引「核准之工程圖樣與說明書」及「系爭買賣契約附件五」。遍觀系爭買賣契約附件五（見本院卷第149頁至第155頁），實未述及馬桶2座。又系爭建案使用執照存根附表第21-28點固有提及「設備」二字（見本院卷第200頁），然其前後文為：「本案地上4至29層以上各樓層集合住宅採毛胚屋（僅留設廚房、浴室分間牆及設備，規劃大面積室內空間，並有單獨出入之道路可供進出者）規劃」，是該所謂設備，係在定義毛胚屋留設之設備，至所謂設備之細部內容為何，自應回歸系爭買賣契約第10條及附件五之約定，即應指電信設備、電器設備、給水設備而言，非衛浴設備。再者，系爭建案第16層、第17層平面圖固然各繪製有馬桶2座（見本院卷第205頁、第207頁），然參以被告發具、業經原告2人簽認（由丁立文代理）之毛胚提醒事項第2點記載（見本院卷第349頁至第352頁）：「原圖面有隔間的浴室與廚房外牆牆面會有預留套管，若客戶自行移動至原圖範圍外，客戶須墊高且施作防水」等語，可見平面圖繪製浴室之馬桶、洗臉盆、廚房之瓦斯爐、流理臺，其意義僅為配合

給水設備、天然瓦斯位置所為室內空間示意參考。末考諸原告2人簽認（由丁立文代理）之交屋切結書（見本院卷第307頁至第308頁），原告2人於交屋時，顯然未對標的內無馬桶2座有所異議、保留，顯然原告2人知悉被告之給付義務不包括馬桶2座甚明。綜上諸情，依系爭買賣契約第10條第1項、第12條第2項，被告僅需交付原告2人毛胚屋，不必提供原告2人各馬桶2座之設備，原告2人僅憑使用執照存根上「設備」二字，及系爭建案16層、17層平面圖上繪製之馬桶圖例，即主張被告應予交付原告2人各馬桶2座云云，顯屬無據。

五、綜上所述，被告原應於106年12月31日前取得使用執照，因系爭建案施工期間，因颱風因素致不能施工共13日，是完工期限可順延至107年1月13日取得系爭建案之使用執照，被告於107年2月23日始取得，依原告2人本件之主張（即不計107年2月23日），被告逾期40日，原告2人得分別請求41萬3400元、41萬6600元之遲延金。至原告2人請求被告應各返還相當於馬桶2座價金24萬元部分，顯屬無據。從而，原告2人依系爭買賣契約第11條第2項請求：被告應給付符之明41萬3400元，給付符景翔41萬6600元，及均自起訴狀繕本送達被告之翌日起即108年5月10日（見本院卷第255頁）至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核本件所命被告給付之金額，未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，就原告2人勝訴部分，分別依職權宣告假執行，並依被告聲請，酌定相當金額，宣告被告各預供擔保，得免為假執行。至於原告2人敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條

中　　華　　民　　國　108　　年　　11　　月　　8　　日

民事第一庭　　法　官　李子寧

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　108　　年　　11　　月　　8　　日

書記官　簡素惠