

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板簡字第1366號

原告 黃美環

訴訟代理人 黃正國

被告 台信建設股份有限公司

法定代理人 陳建宏

訴訟代理人 賴伯男律師

邱彥傑律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣205,630元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔86%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣205,630元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

- 一、被告台信建設股份有限公司法定代理人原為陳耿哲，於本院審理中變更為陳建宏，有被告提出之股份有限公司變更登記表（本院卷第27至29頁）可稽，並經其具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。
- 二、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張與被告之答辯，並依同條項規定，引用其如附件民事起訴狀、民事答辯（一）狀、民事爭點整

理暨答辯狀所載（訴字卷第9至11頁、重簡卷第21至22頁、
本院卷第35至41頁）及民國114年10月23日言詞辯論筆錄。

三、本院之判斷：

（一）被告逾期取得使用執照，且無得順延期間之情事：

1. 被告辯稱樂晴市-樂郡區建案（下稱系爭建案）符合新北市政府工務局110年6月3日新北工施字第1101069840號函令（下稱系爭工務局函令）規定，得將建造執照或雜項執照之建築案之建築期限延長2年等語，並提出系爭工務局函令為證（本院卷第53頁），惟系爭工務局函令內容係為因應新冠肺炎疫情及產業缺工問題，特令自109年4月16日起至110年12月31日止，領得新北市建造執照或雜項執照之建築案，且至110年12月31日止仍為有效者，准其自動增加建築期限2年，無須另行申請，此為主管建築機關即工務局對於發給之建築執照及雜項執照依建築法第53條之規定，所為之建築期限管制措施，係因考量疫情影響而通案給予建築施工者相當之行政寬限期間，並無變更私法上權利義務之效力，亦不影響一般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權利義務，被告以系爭工務局函令主張兩造間就系爭建案所約定之工期及取得使用執照之期限，應得予順延云云，難謂可採。

2. 至被告主張因新冠肺炎疫情之故，中央流行疫情指揮中心於110年5月15日宣布全國疫情警戒提升至第三級，因此系爭建案自110年5月15日起至同年7月26日止，為配合上開警戒措施及相關防疫規定進行全面停工，停工期間計73日，及系爭建案之鋁門窗生產廠商即訴外人全益門窗企業有限公司（下稱全益公司）亦因新冠肺炎疫情致缺工缺料，原本90天之交期拉長至180天以上，致系爭建案工期受有90日之嚴重影響等節，固據被告提出新聞頁面、因應新冠肺炎疫情第三級疫情警戒相關措施級裁罰規定表、全益公司出具之聯絡函為證（本院卷第43至51頁）。惟查，因應新冠肺炎疫情第三級疫情警戒相關措施級裁罰規定表

（本院卷第49至50頁）內並未就工地現場進行規範，且全益公司出具之聯絡函內容主要係敘及：中華鋁窗製程（誤載為成）由原本90天交期已拉長為180天以上才能開始交貨送達工地，請貴公司注意下單時程並請提前檢討相關介面，我方在後續進場也會盡快配合工地進度趕工等語，另該聯絡函係發送給訴外人達偉營造股份有限公司，而非被告（本院卷第51頁），是無從自上開證明證實被告所辯停工期間確實分別為73日及90日、共計為163日等事實，被告復未提出任何相關證據以實其說，難認被告此部分主張為真。

（二）被告迄今尚未通知交屋，有逾期通知交屋之情形：

1. 按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究（最高法院108年度台上字第370號判決意旨參照）。

2. 依兩造間房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）第13條「驗屋」約定：「一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說之設施後，應通知買方進行驗收手續；…。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於賣方提供之驗收單上，由賣方限期完成修繕；…。三、買方如於賣方通知驗屋日起七日內不配合驗屋，視為驗屋完成且無瑕疵。…。四、驗屋時未於驗收單上列舉改善之事項，如確屬房屋之瑕疵，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。…」（見訴字

卷第75頁）。另系爭契約第16條「通知交屋及相關文件之條件及期限」則約定：「一、除本約另有約定外，賣方應於領得使用執照六個月內，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：（一）賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。（二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。（三）買方繳清本契約所有之應付未款如買賣價款（含交屋保留款）、…等，並完成一切交屋手續。…，三、買方應於收到賣方通知交屋日起七日內配合辦理交屋手續，除有重大瑕疵不能居住外，買方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，逾期則以通知交屋日起第七日視為交屋完成，賣方不負保管責任。」等語（訴字卷第79頁）。綜合上開契約約定文義以觀，可知「通知驗屋」、「驗屋」、「通知交屋」與「交屋」係有先後順序關係且不同之程序，並無被告所辯通知驗屋即為通知交屋之約定，故被告於系爭建案領得使用執照後，應先向原告通知辦理驗屋程序，而原告於收受被告之驗屋通知後7日內，應配合被告進行驗屋，並將驗屋時發現系爭房屋尚有瑕疵部分載明於驗收單上由被告限期修繕，待由被告完成上開驗收單記載之修繕項目後，再由被告通知原告進行交屋，原告則應於收受被告之交屋通知後7日內，與被告協同辦畢系爭契約約定之事項，與原告完成交屋。

3. 被告主張其於113年4月12日取得使用執照後，即寄出驗屋通知予原告，嗣於同年6月18日原告完成驗屋對保乙節，固據其提出初台信建設機構住戶初驗登記表及台信-樂多住戶對保、驗屋簽到表（6/18）（本院卷第59至61頁）為證，原告則陳稱在一驗時有通知被告缺失，之後就未收到被告通知二驗，認為這樣無法交屋等語。查「通知驗屋」、「驗屋」、「通知交屋」與「交屋」等為先後順序不同之流程，既被告就其有通知原告交屋一事，並無提出任何事證予本院審酌，是被告所辯，難認可採。

01 (三) 原告得請求賠償金額之認定：

- 02 1. 「賣方如逾前項期限（即112年12月31日）或未如期取得
03 使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利
04 計算遲延利息予買方。」；「賣方如未於領得使用執照六
05 個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依
06 萬分之五單利計算遲延利息予買方。」。此見系爭契約第
07 11條第2項、第16條第1項第4款約定自明（訴字卷第73、7
08 9頁）。而被告應於112年12月31日取得使用執照，然被告
09 係於113年4月12日始取得使用執照，此為兩造所不爭執，
10 是被告已逾期103日，且被告並無系爭契約第11條第1項但
11 書約定得順延期間之情事，又被告迄今並未通知原告交屋
12 等情，均經認定如前，是原告依前述約定，請求逾期取得
13 使用執照101日（即113年1月1日至113年4月11日，見院字
14 卷第11頁）之違約金，及請求逾期交屋131日（即113年10
15 月13日至起訴之前一日即114年2月20日，見院字卷第11
16 頁）之違約金，均為有理由。
- 17 2. 惟就原告已繳房地價款部分，原告雖主張其已繳206萬元
18 （含使用執照下66萬元），惟被告主張原告僅繳納140萬
19 元（不包含使用執照下66萬元）。經查，使用執照下66萬
20 元部分，原告是於113年5月17日匯款至被告帳戶，有原告
21 提出之匯款回條聯為證。是就逾期取得使用執照101日之
22 違約金部分，應以當時已繳之房地價款140萬元計算，其
23 餘部分為無理由，應予駁回；逾期交屋131日之違約金部
24 分，則應以當時已繳之房地價款206萬元計算。
- 25 3. 綜上小結，原告請求之違約金，逾期取得使用執照101日
26 部分於70,700元（計算式： $101 \times 1,400,000 \times 5 / 10,000 = 70,700$ ）
27 之範圍內應予准許，逾期交屋131日部分134,930元
28 （計算式： $131 \times 2,060,000 \times 5 / 10,000 = 134,930$ ）則均應准
29 許，共計為205,630元（計算式： $70,700 + 134,930 = 205,630$ ）
30 0）。

31 四、從而，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付如主文第

01 一項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理
02 由，應予駁回。

03 五、本件原告勝訴部分，係依簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之
04 判決，爰依職權宣告假執行，並依被告聲請宣告得為原告預
05 供擔保免為假執行。

06 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
07 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
08 法 官 時瑋辰

09 以上為正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
11 訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，
12 應於判決送達後20日內補提上訴理由書（以上書狀均須附繕
13 本）。

14 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
15 書記官 詹昕容