

臺灣橋頭地方法院民事小額判決

112年度橋小字第1315號

原告 謝永珍

訴訟代理人 鄭文智

被告 郡都建設股份有限公司

法定代理人 唐承

訴訟代理人 蔡家銘

被告 象田建設股份有限公司

法定代理人 唐銘

訴訟代理人 陳宜均

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國113年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬陸仟柒佰貳拾肆元，及自民國一百一十二年八月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣肆萬陸仟柒佰貳拾肆元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：其前向被告購買高雄市○○區○○○○○○○○○○號D12-04F及地下室車位編號B3-417停車位（下稱系爭房屋），依兩造簽訂之買賣契約（下稱系爭契約）第10、15條約定，被告應於領取使用執照起六個月內交屋，否則應按已繳房地價款依萬分之5給付買方遲延利息，系爭房屋之使用執照領取日期為民國111年10月13日，但被告於112年5月15日始交屋，從111年10月20日起按原告已繳價金計算，被告

01 應給付原告違約金新臺幣（下同）42365元（計算式如附表
02 一）；又依內政部預售屋買賣契約書範本第18條，交屋日前
03 之房貸利息應由賣方返還買方，故被告應返還原告房貸利息
04 3359元（計算式如附表二）；另依系爭契約附件(十)約定，
05 地政士代辦所有權移轉、登記、抵押權設定費用為土地、建
06 物移轉費用各5000元，但被告卻於112年5月15日交屋時收取
07 11000元之代書費用，及雙方未約定之實價登錄費用1000
08 元，合計溢收2000元，應依民法第179條退還原告；又依系
09 爭契約第10條約定，被告應於取得使用執照起6個月內完成
10 公共設施，否則如逾期應按已繳房屋價款依萬分之5計算遲
11 延利息，而被告於銷售系爭房屋時之DM記載公設項目包括室
12 內攀岩、撞球檯，但被告至112年6月30日仍未完成此設施，
13 依上開約定計算至112年6月30日被告應給付原告違約金1499
14 30元（計算式如附表三），但此部分原告僅請求20000元，
15 餘額不請求。以上合計67724元，依系爭契約、不當得利等
16 法律關係請求被告給付。聲明：被告應給付原告67724元及自
17 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
18 息。

19 二、被告則以：原告就系爭房屋反複驗屋達4次，最後一次驗屋
20 為112年4月13日，被告為重視消費者權益務求盡善盡美，也
21 配合原告驗屋，待原告可接受屋況後再進行交屋過戶流程，
22 且被告於112年5月間已多次透過簡訊、電子郵件、電話等方
23 式通知原告可以預約交屋時間，但都未接到回覆，直至原告
24 於112年5月12日致電被告預約5月15日交屋，並要求被告以
25 掛號方式寄發紙本通知書，原告又於5月15日當天稱被告遲
26 延交屋，要求計算違約金，但被告為配合過戶、撥款相關作
27 業不可能在客戶未同意的情況下強制原告交屋，故原告主張
28 被告遲延交屋並無理由。代書費部分，契約所載金額並非對
29 所有客戶都一體適用，原告有買車位所以會多一筆移轉費10
30 00元，被告確實將之給付代書，且實價登錄之責任在買賣雙
31 方，契約也約定法令規定或慣例由買方負擔之稅規費應由買

01 方負擔。攀岩公設部分我國目前並無針對非競賽攀岩場地之
02 規範，故被告考量後續管委會維護等因素，以張貼圖樣方式
03 為之，且被告已就公設與管委會完成點交，管委會並無異議
04 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

05 三、本院之判斷：

06 (一)原告主張兩造前簽訂系爭契約為前述約定，及系爭房屋取得
07 使用執照日期、交屋日期等事實，有系爭契約、交屋通知單
08 (北院卷第17、31至111頁)、使用執照(本院卷第119頁)
09 可參，且未據被告爭執，堪以認定。

10 (二)系爭契約第15條第1項約定「賣方應於領取使用執照後六個
11 月內辦理交屋。賣方依約完成本戶房屋主建物、附屬建物及
12 完成房屋及土地所有權登記後通知買方交屋，買方應至賣方
13 指定地點辦理交屋結帳手續。雙方應履行下列各項義務...」(北院卷第35頁)，同條第3項約定「買方於收到賣
14 方通知交屋日起五日內，不論是否欲行遷入，應配合辦妥一
15 切交屋接管手續，逾期不配合辦理者，自買方收到賣方通知
16 交屋日起算第五日視同已辦妥一切交屋手續...」，同條第4
17 項約定「辦理交屋手續時，除買方能證明縱有經修繕仍無法
18 達到應有居住功能之重大瑕疵時，買方不能藉故拖延或遲延
19 辦理交屋手續...」(北院卷第50至52頁)。又系爭契約第1
20 0條第1項中段約定「領取使用執照起六個月內交屋...賣方
21 如逾期每壹日應按已繳並兌現之房屋價款依萬分之五單利計
22 算遲延利息予買方」(北院卷第33頁)、第12條第1項中段
23 約定「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領
24 得使用執照後，應通知買方進行驗收手續。買方就本契約所
25 載房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求賣方於交
26 屋前進行改善...」(北院卷第47頁)。是依上開約定，可
27 知系爭契約之買賣流程設有驗收程序，且買方得要求賣方於
28 交屋前進行改善，故縱使原告確有被告所述多次驗屋之情
29 形，難謂與契約意旨有違，且上述約定既已明定買方除非有
30 重大瑕疵，不能拒絕辦理交屋，則被告是否通知原告交屋，
31

並不必然受原告驗屋次數、驗屋結果之拘束，且兩造均未主張系爭房屋有何重大瑕疵，無從因原告多次要求驗屋，即免除被告所負應於期限內交屋之責。又被告雖辯稱其於5月15日之前就多次以簡訊、電子郵件、電話等方式通知原告交屋事宜，但此為原告否認，且系爭契約第19條第6項已約定買賣雙方互相所為通知應以書面按契約書所載地址掛號郵寄為之（本院卷第57頁），被告所辯與上述約定未合，又即使原告確有收到被告所傳之電子郵件、簡訊，參之被告所提出之電子郵件、簡訊內容，都是通知原告可以致電被告預約交屋時間（本院卷第59至60頁），該等通知既然尚需透過後續電話確認，始能確定具體交屋日期，無從據此確定實際交屋日是否會符合契約約定，也無從認為該通知本身就發生系爭契約第1、3項之效力。故被告雖可能為了避免在屋況仍有爭議的情況下直接交屋，會因為買方仍有意見、影響後續貸款撥款程序，選擇等到驗屋問題都解決後再行交屋，但本件依照上述契約規定，按期交屋是賣方的義務，無法因被告所為是出於實務運作因素或服務顧客等考量而在法律上為有利被告之認定。從而，本件被告於111年10月13日取得使用執照（本院卷第119頁），本應於112年4月13日前交屋，原告依系爭契約第10條上開約定請求被告給付自112年4月20日起計算至交屋日之遲延利息違約金，自非無稽，又原告主張如附表一所示之已繳價款及計算方式，有信託價金查詢畫面、台灣銀行撥款通知可參（北院卷第18至19頁），且與系爭契約第10條上開約定相符，被告就此計算復未具體爭執，堪認可採。故原告請求此部分42365元為有理由。

（三）按金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔；但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方，內政部預售屋買賣契約書範本第18條第3項定有明文，又系爭契約亦有約定以預售屋買賣契約範本為準（本院卷第37頁），此部分自屬系爭契約之一部。本件被告係於112年5月15日交屋，業如前述，而臺灣銀行是於112年5月5日撥款0000000元，有撥款通知可

參（本院卷第19頁），故依上開規定及說明，原告主張被告應給付如附表二所示利息，為有理由。

（四）有關原告主張被告未設置攀岩場及撞球檯，違反系爭契約第10條第1項中段「...公共設施、中庭花園及圍牆等工程於使用執照取得日起六個月內完成。賣方如逾期每壹日應按已繳並兌現之房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」等約定，應給付遲延違約金部分，經查當初系爭房屋之建案銷售DM上載有攀岩區、撞球檯，有DM翻拍畫面可參（本院卷第122頁），又系爭契約第1條已明訂廣告宣傳品內容為契約之一部（本院卷第39頁），且被告並未就此部分爭執，堪認依約系爭房屋本應設有攀岩區、撞球檯。惟查系爭契約第10條之標題為「開工及完工期限」，又觀諸該條內容主要均有關完工日期、交屋日期及相關違約責任，復於但書約定「但如有下列情形之一或因該情形致不能如期完工時...」，可見本條文所謂之「完成」應指將工程完工、施作完畢之意，此與被告提供之給付內容是否仍有瑕疵或不足核屬二事。又被告辯稱已將公設完成並與管委會點交完畢，有點交表可參（本院卷第163頁），而原告所主張被告未設置攀岩區、撞球檯部分，核屬被告完工前是否有在牆壁上安裝可供攀爬之壁面、有無在室內放置撞球桌之問題，此部分雖涉及被告未依系爭契約（DM內容）履行，可能須依民法關於債務不履行之法律規定負責之問題，但與上述遲延違約條款旨在要求被告如期完工之規範意旨仍屬有間，是本院認原告依上開契約條款，請求被告給付附表三所示金額，尚非可採。

（五）有關原告主張被告溢收費用，依不當得利請求返還部分，按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。基於給付而受利益之給付型不當得利，依舉證責任分配原則，應由主張該不當得利返還請求權存在之人即原告，舉證證明其給付欠

01 缺給付目的（最高法院107年度台上字第440號判決意旨參
02 照）。查系爭契約第14條第2項約定「買方應負擔建物及土
03 地所有權移轉及抵押權設定登記費、印花稅、地價稅、契
04 稅、監證費、地政士費（由買方預付予地政士）、貸款保險
05 費、有線電視配線施工費用及法令規定或慣例由買方繳納之
06 各項稅規費等。...」（本院卷第49頁），另於契約附件
07 (十)約定「...買方同意由賣方指定地政士事務所辦理所有
08 權登記、移轉、抵押權設定及所有權過戶返還等手續，並配
09 合賣方或指定之地政士通知之時間繳交左列備證資料及地政
10 士代辦費（不含契稅及任何規費）。...地政士代辦所有權
11 登記、移轉、抵押權設定費用明細表：一、土地移轉伍仟元
12 整。二、建物移轉伍仟元整。三、抵押權設定肆仟元整。」
13 （本院卷第85頁）。又查原告主張被告向其收取代書費1100
14 0元（土地、建物移轉代辦費），有交屋收執表可稽（北院
15 卷第20頁），此金額已超過兩造於契約附件(十)所約定土
16 地、建物移轉登記金額之總額10000元，故被告溢收1000元
17 部分，其取得欠缺契約依據，無法律上原因，原告自得請求
18 被告返還。至被告雖辯稱此部分是因原告買車位導致多1000
19 元云云，但兩造簽訂之契約既已針對土地、建物移轉費用就
20 原告應給付被告之金額有明確約定，且並無關於車位會影響
21 費用之記載，兩造之間的權利義務關係即應以約定為準，故
22 即使被告確實有給付代書此筆費用，仍屬被告與代書間之法
23 律關係，無從要求原告按被告實際給付代書之金額給付，故
24 原告請求被告給付1000元為有理由。至於原告主張被告溢收
25 實價登錄費用1000元部分，經查不動產交易須進行實價登
26 錄，且委託代書辦理實價登錄會有費用產生，為一般所知之
27 事，然而系爭契約本文及附件(十)均無特別約定實價登錄費
28 用之金額多少、應由何方負擔，是關於此費用應由何方負
29 責，既無具體事證可佐，依前述關於給付型不當得利應由原
30 告舉證之說明，應由原告承擔此一事證不明之不利益，則原
31 告請求此部分1000元，即無理由。

01 四、綜上所述，原告主張被告應給付原告46724元（42365+3359+
02 1000=46724），及自起訴狀繕本送達翌日即112年8月2日
03 （北院卷第121至123頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
04 之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理
05 由，應予駁回。

06 五、本件原告勝訴部分係法院依小額程序為被告敗訴之判決，爰
07 依民事訴訟法第436 條之20之規定，依職權宣告假執行；並
08 依同法第436 條之23準用第436 條第2 項，適用同法第392
09 條第2 項規定，依職權宣告被告如預供擔保，免為假執行。

10 六、本件兩造各為一部勝訴、一部敗訴，但因原告確有提起本件
11 訴訟必要，且起訴後應徵之裁判費至少為1,000 元（民事訴
12 訟法第77條之13規定參照），是本院認應依民事訴訟法第79
13 條規定，酌量情形由被告全部負擔。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
15 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 3 月 28 日
18 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

19 以上正本係照原本作成。

20 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
21 令為理由，不得為之。

22 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，並
23 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
24 判決有違背法令之具體事實之上訴理由（須按他造當事人之人數
25 附繕本）。

26 中 華 民 國 113 年 3 月 28 日
27 書 記 官 陳勁綸

28 訴訟費用計算式：

29 裁判費 1,000元

30 合計 1,000元

01 附表一

02

請求之金額	計算式
42365元	112年4月20日前已繳房款970000元 112年4月20日至同年5月4日共15日 上述期間違約金為 $970000 \times 0.0005 \times 15 = 0000$ 000年5月5日臺灣銀行撥款0000000元，當日起 已繳房款為0000000元 112年5月5日至5月15日共11日 上述期間違約金為 $0000000 \times 0.0005 \times 11 = 00000$ $00000 + 7275 = 42365$ 元

03 附表二

04

請求之金額	計算式
3359元	112年5月5日臺灣銀行撥款0000000元 房貸年利率2.06% 112年5月5日至同月15日交屋共11日 上述期間之利息為 $0000000 \times 2.06\% / 365 \times 11 = 3359$ 元

05 附表三

06

請求之金額	計算式
20000元	112年5月15日時原告已繳房款為0000000元 自112年5月15日起計算至同年6月30日共47日 上述期間之違約金為 $0000000 \times 0.0005 \times 47 = 14993$ 0元（僅請求20000元）