臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

112年度橋簡字第851號

原　　告　勝山工程有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳建守

訴訟代理人　湯瑞科律師

被　　告　鍾沂蒨

　　鍾靖康

　　鍾靖彥

上　二　人

訴訟代理人　王援淑

上列當事人間請求給付買賣價金餘款事件，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告鍾沂蒨、鍾靖康、鍾靖彥應各給付原告新臺幣陸萬陸仟陸佰陸拾陸元，及均自民國一百一十二年二月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨均自民國一百一十二年二月十六日起至清償日止，按日息三千分之一計算之違約金。

原告其餘之訴駁回。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如分別以新臺幣陸萬陸仟陸佰陸拾陸元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前向原告購買位於高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○號A12房屋（下稱系爭房屋）及基地（下合稱系爭不動產），約定總價新臺幣（下同）1050萬元，並於民國111年4月4日簽定房屋買賣契約書（下稱房屋契約）、土地買賣契約書（下稱土地契約，合稱系爭契約）。嗣原告將系爭房屋建造完成、取得使用執照（建號:高雄市○○區○○段000○號），並將系爭不動產移轉登記被告、將系爭房屋交付被告占有使用，依約被告本應給付契約全額款項，但被告尚餘20萬元（下稱系爭尾款）未給付，業經原

告催繳仍未清償，因系爭尾款為可分之債，原告自得請求被告3人各給付上述金額1/3（各66666元，餘數不計）、法定遲延利息及依系爭契約所約定之按每日千分之一計算之違約金等語。聲明:被告應各給付原告66666元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及按每日千分之一計算之違約金。

二、被告方面：原告應依照系爭契約（包括廣告單、水電施工配置圖、工程材料規格表等）確實履行後將房屋交付被告，才算是符合民法第348條之交付義務，而非僅以竣工圖為準，擅自認為將竣工房屋移轉登記、交付被告就認為已經完成原告依法應盡之義務。原告目前就系爭房屋仍有附表所示之缺失，並未達到完工階段，故原告並未依民法第348條意旨完成交付驗收程序，被告自得於原告改善附表所示問題之前暫緩支付尾款等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務；買賣標的物與其價金之交付，除法律另有規定或契約另有訂定或另有習慣外，應同時為之，民法第348條、367條、369條分別定有明文。經查系爭契約關於付款期程部分，於房屋契約第4條末段約定「付款辦法如附件一之分期付款表金額交付之。」（本院卷第186頁）但該契約附件一之分期明細表僅記載訂金（100萬元）、簽訂金（40萬元）之金額及付款日期，並未將後續款項之金額及應付日期記載明確（本院卷第200頁），而土地契約第3條關於土地價款部分僅記載土地部分之總價，並無付款期程之記載，該契約附件一之土地價款分期明細表亦無記載各付款期程（本院卷第212頁、221頁），堪認系爭契約就系爭尾款之付款條件、付款期程並無特別約定，則參諸上開民法規定，原則上買受人於出賣人依約交付標的物並使其取得所有權後，即有給付價金之義務。

(二)兩造前簽訂系爭契約，約定由被告以前述價格向原告購買系爭不動產，原告將系爭房屋蓋完取得使用執照後，已將系爭不動產所有權登記於被告名下，並將房屋交付被告占有，而目前被告尚有系爭尾款未支付，經原告催告仍未給付等事實，有系爭契約、土地及建物登記謄本、竣工圖、應收帳款書面通知單、掛號函件執據、收件回執可參，且未經兩造爭執，堪以認定。是原告既已將興建完成之系爭房屋及系爭土地均移轉所有權給被告，並使被告取得占有，其主張被告應依約給付系爭尾款，自非無稽。至被告雖以前詞為辯，惟查：

1、民法第348條所謂交付其物於買受人，係指移轉其物之占有於買受人而言（最高法院41年台上字第1564號判決參照），原告既然已將兩造基於系爭契約所約定之土地及竣工完畢之系爭房屋交付被告占有，即與民法第348條之要件相符。至於被告所指附表所示其餘瑕疵之存在與否，雖涉及被告得否依民法關於物之瑕疵擔保、債務不履行之規定，或系爭契約關於保固之約定，要求原告減少價金、修補瑕疵、損害賠償或解除契約之問題，但此與原告對被告有無買賣價金請求權存在為二事，被告辯稱原告修補瑕疵前未完成民法第348 條交付義務，其無需給付系爭尾款，尚難憑採。又被告本件關於瑕疵之答辯，係就原告是否需將瑕疵修補完畢，才符合民法第348條之交付義務而為爭執，故被告既未依據瑕疵擔保、給付遲延、不完全給付等規定為事實或法律上陳述，依辯論主義本院無庸審酌，附此敘明。

2、被告雖辯稱附表編號4之圍牆未施作完工，惟查系爭房屋外之圍牆，並未出現在系爭契約或竣工圖說當中，亦無相關圖面或規範可參考，此為兩造所不爭（本院卷第243頁）。但被告提出之銷售廣告圖繪有包圍社區的圍牆（本院卷第47頁），且原告亦不爭執其原本有要施作圍牆，堪認原告依約應有在系爭房屋所在社區周圍興建圍牆之義務。然經本院比對該廣告圖及GOOGLE街景所顯示系爭房屋實際情形，結果顯

示系爭房屋附近實際上蓋的圍牆跟廣告圖並不相同，且依據街景所見該處現場情形，實際上無法蓋得與廣告圖完全一樣，此亦為被告所不爭（本院卷第234至244頁），故本件雖可認定原告有在該社區周圍興建圍牆之責，但因並無具體約定或圖說存在，廣告圖又無法完全套用，無法認定被告有權要求原告按被告指定的特定方法施工。而被告在其房屋旁邊蓋有明顯突出於原本建物之大型增建物，原告目前已興建社區周圍之其他圍牆，但靠近被告房屋部分是蓋到與該增建物相接，即未繼續蓋下去，有現場照片可參（本院卷第97至101頁），堪認原告主張其是因被告增建物而無法按照原設計方案興建圍牆，並非無稽，至被告雖辯稱其增建物旁邊尚有空間，原告應沿地界興建圍牆，而非把蓋在被告土地上云云（本院卷第242頁），但本件難認被告有權指定原告依其要求之特定方式施作圍牆，既如前述，自無法因原告於被告興建超過系爭房屋原本範圍之增建物後，未施作圍牆將該增建物完全包覆，即認被告得拒付價金。又被告雖另辯稱原告之圍牆應該要有雜項執照云云，但此既未約定於契約，無從執為被告拒付價金之理由。

(三)綜上，原告得請求被告各給付系爭尾款1/3即66666元及法定遲延利息，又原告請求按每日千分之一計算違約金部分，雖與系爭契約之約定相符（本院卷第195、217頁），惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額；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252條、第250條第2項前段已規定甚明。復約定之違約金苟有過高情事，法院即得依規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。查原告訴之聲明後段請求違約金部分，固與上開契約約定相符，但本院審酌上開每日千分之一之違約金換算年利率已達36.5%，超過法定利率上限16%甚鉅，而原告因被告遲延清償所受積極損害、所失利益，通常為該款項之利息收入或轉作他項投資之收益，而本件原告已請求法定遲延利息，又未見原告舉證證明其因被

告遲延給付尚受有何損害，茲斟酌上情及兩造利益衡平等因素，將違約金酌減為按每日三千分之一計算。

四、從而，原告主張被告應各給付原告66666元，及自支付命令送達翌日即112年2月16日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息，及自同日起按每日三千分之一計算之違約金，為有理由，應予准許，逾此部分應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，免為假執行。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　25　　日

橋頭簡易庭　法　　官　呂維翰

以上正本係照原本作成。

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訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　25　　日

書　記　官　陳勁綸

附表

編號	缺失
1	僅施作6人份化糞池，未依約施作10人份化糞池
2	施工不良多處積水未改善
3	衛浴間乾濕分離未施作
4	銷售廣告上的圍牆未施作，且應該要有雜項執照
5	車庫鐵捲門無施作必要卻夾帶列入付費購買項目