臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第964號

原　　告　黃冠穎
　　黃冠銓
　　劉秀鳳
　　黃冠哲
共　　同
訴訟代理人　黃士維
被　　告　總誼建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　徐克彥
訴訟代理人　洪翰中律師
　　邱俊諺律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國112年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告黃冠穎新臺幣16萬2353元，及自民國112年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應給付原告黃冠銓新臺幣18萬8405元，及自民國112年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應給付原告劉秀鳳新臺幣20萬561元，及自民國112年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應給付原告黃冠哲新臺幣13萬5310元，及自民國112年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告等人其餘之訴駁回。

訴訟費用（除鑑定費用外）由被告負擔15%，其餘由原告等負擔；鑑定費用（初勘費用新臺幣5000元、後續會勘費用7萬5000元），均由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，均得假執行；但被告以新臺幣16萬2353元、新臺幣18萬8405元、新臺幣20萬561元、新臺幣13萬5310元，分別為被告黃冠穎、黃冠銓、劉秀鳳、黃冠哲預供擔保後，

免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。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446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。查本件原告起訴聲明第1、2、3、4項，原請求略以「被告應分別給付新臺幣（下同）12萬元、5萬元、11萬元、3萬元之瑕疵修補費用予原告黃冠穎、黃冠銓、劉秀鳳、黃冠哲」，迭經變更，嗣於民國（下同）112年8月25日提出書狀(已有鑑定結果)，更正聲明略以「被告應分別給付16萬2353元、18萬8405元、20萬561元、13萬5310元之瑕疵修補費用予原告黃冠穎、黃冠銓、劉秀鳳、黃冠哲」。而就請求延遲交屋部分之違約金計算，算至民112年1月31日(共計503天)，均核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：

㈠原告黃冠穎、黃冠銓前於108年9月17日、原告劉秀鳳前於108年12月21日、原告黃冠哲前於108年9月17日，各委由訴訟代理人黃士維與被告簽立「房屋預定買賣合約書（下稱系爭合約書）」，分別以房屋總價款391萬元、391萬元、355萬元、355萬元，向被告購買建案「青山墅」之編號A17棟、A18棟、A21棟、A23棟預售屋即：門牌號碼彰化縣○○市○○路○段000巷000號、111號、105號、101號房屋（下合稱系爭房屋，詳如附表所示）。

㈡依系爭合約書約定，被告既已於109年11月16日取得使用執照，自應於10個月內即最遲於110年9月15日（「起訴狀」誤載為110年8月15日，但嗣後提出「辯論意旨狀」時一併更正）前，確實交屋予原告。詎料，系爭房屋竟有諸多瑕疵，原告不願苟且、拒絕接受有瑕疵之系爭房屋，被告始於000年0月0日出具承諾書稱「交屋日起3周內改善完成」，惟迄今均未完成修繕，縱經彰化縣政府消費爭議調解委員會安排

雙方調解仍無果，而原告因被告遲遲不為修繕，至今還未能入住並取得使用系爭房屋之利益，應認被告尚未完成交屋，依約需負遲延交屋，截至112年1月31日，共計遲延交屋503天之違約責任，每日以房屋總價款的萬分之五計算違約金。為此，爰依民法第227條第1項規定、契約（即買賣合約書）之法律關係，提起本件訴訟請求瑕疵之損害賠及契約載之違約金等語。

㈢並聲明：

1.被告應給付原告黃冠穎114萬5718元（含修復工程費16萬2353元），暨其中71萬2365元（遲延交屋天數算至起訴前即111年6月15日止）自民事起訴狀繕本；及其中43萬3353元（遲延交屋天數加計算至112年1月31日止）自民事辯論意旨狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，各均按年息5%計算之利息。

2.被告應給付原告黃冠銓117萬1770元（含修復工程費18萬8405元），暨其中64萬2365元（遲延交屋天數算至起訴前即111年6月15日止）自民事起訴狀繕本；及其中52萬9405元（遲延交屋天數加計算至112年1月31日止）自民事辯論意旨狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，各均按年息5%計算之利息。

3.被告應給付原告劉秀鳳109萬3386元（含修復工程費20萬561元），暨其中64萬7825元（遲延交屋天數算至起訴前即111年6月15日止）自民事起訴狀繕本；及其中44萬5561元（遲延交屋天數加計算至112年1月31日止）自民事辯論意旨狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，各均按年息5%計算之利息。

4.被告應給付原告黃冠哲102萬8135元（含修復工程費13萬5310元），暨其中56萬7825元（遲延交屋天數算至起訴前即111年6月15日止）自民事起訴狀繕本；及其中46萬310元（遲延交屋天數加計算至112年1月31日止）自民事辯論意旨狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，各均按年息5%計算之利息。

5.訴訟費用由被告負擔。

6.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告辯以：

㈠本件應先釐清「通知交屋」與「完成交屋、實際交屋」要屬二事。至系爭合約書之約定，係指被告在取得使用執照後，應在10個月內（被告於答辯狀誤載為6個月內）「通知」原告進行交屋程序；原告則應在此時為驗屋，並將缺失部分載明於驗收單上，此部分有被告曾於110年8月5日對A17棟、A18棟住戶出具承諾書（同意後續修繕事宜）可稽，足見被告確有對原告為「通知交屋」，反而是原告以系爭房屋有「輕微瑕疵」為由，片面逕為拒絕受領房屋，既然被告沒有遲延對原告為「通知交屋」，自毋庸負遲延交屋之違約責任。惟就台中市土木技師公會「(112)中土鑑發字第183-05號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）」鑑定出系爭房屋些微瑕疵部分（大部分是再上漆修補即可），不影響房屋主體結構安全及或居住使用。原告不得拒絕交屋；被告願意派人前去修繕等語，資為抗辯。

㈡聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.願供擔保，請准宣告免予假執行。

四、本院之判斷：

㈠查原告黃冠穎、黃冠銓、黃冠哲前於108年9月17日，及原告劉秀鳳前於108年12月21日，均委由其訴訟代理人黃士維向被告公司購買系爭房屋（詳如附表所示），並有簽訂系爭合約書（共計4份，含附件一至十一全部）；其後，原告黃冠穎、黃冠銓再委由訴訟代理人黃士維於110年4月14日就A17棟、A18棟房屋，及原告劉秀鳳於110年5月18日就A21棟房屋為驗屋，並各將系爭房屋有瑕疵部分或未盡事項詳列於驗收單上，而被告更承諾就A17棟、A18棟房屋上開驗收單所列缺失部分，願於交屋日起3周內改善，有建物登記第一類謄本

（含坐落基地之土地登記第一類謄本）、總元建築機構售後服務記錄單、總誼建設有限公司客服部徐啟銘於000年0月0日出具承諾書等件在卷可稽，此部分自堪信為真正。

㈡惟原告主張被告交付具有「重大瑕疵、顯然不能居住」的系爭房屋，被告除需分別給付原告修繕費用外，依契約尚需按遲延交屋日數，負違約給付違約金，則為被告否認，並以前詞置辯。

就兩造爭執內容，應審究者為：①被告有無遲延交屋、必需負違約責任？②被告是否就系爭房屋未為修繕責任（或系爭合約書約定所謂「保固責任」）？如是，原告得向被告請求系爭房屋之修繕費用(損害賠償)為多少？

㈢經查：

1.按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範。（最高法院112年度台上字第1371號民事判決意旨參照）次按出賣人就其交付之買賣標的物，有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。又物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同，上開二項請求權競合時，買受人得擇一行使之。（最高法院105年度台上字第1675號民事判決意旨參照）

2.被告依契約並「無」遲延通知交屋之情形（原告請求需按日就已繳房屋價款計算萬分之五之違約金之部分）：

⑴系爭合約書第十一條（通知驗收、交屋期限及共有部分點交）約定：「一、乙方（即被告）依約...領得使用執照，並接通自來水、電力、天然瓦斯之配管及埋設等必要設施後，應通知甲方（即原告）進行驗收手續...。二、甲方（即原告）就本合約所載之房屋有瑕疵或未盡事項，載明於

驗收單上要求乙方（即被告）限期完成修繕。...（經複驗後就）驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項，如改善結果未達標準，抑或有未於驗收單上列舉改善之事項另需修繕者，甲方（即原告）得依保固維修程序要求乙方（即被告）辦理，不得作為拒絕交屋之理由。三、...非有重大瑕疵顯不能居住者，甲方（即原告）不得作為拒絕交屋之理由、遲延接受或拒不履行付款義務。四、乙方（即被告）應於領得使用執照10個月內，通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各項義務：...甲方（即原告）繳清本合約所有之應付未付款（含房屋交屋保留款）...乙方（即被告）如未於領取使用執照10個月內通知甲方（即原告）進行交屋，每逾一日，應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息（性質上應屬違約金）..。」

⑵承上，由此可知，雙方約定內容就時程進行依序為：①被告應於取得使用執照之日起10個月內應通知原告要開始進行交屋，並在交屋前，原告應履行其義務，即先繳清所有應付但尚未付款項（含房屋交屋保留款）；②原告應就系爭房屋為驗屋，將有瑕疵或未盡周全事項記載於驗收單上，並限期令被告改善；③再經複驗後，有關系爭房屋載於驗收單上之瑕疵縱經改善仍未達標準（或不為改善），或發現有驗收單上未載明但系爭房屋另有需修繕部分；倘若該瑕疵非「重大」且「顯不能居住」，應按保固維修程序處理，原告不得據以拒絕或遲延受領系爭房屋，雙方仍應完成交屋等情。

⑶查彰化縣政府就系爭房屋乃於109年11月16日核發使用執照予被告，有使用執照暨附表附卷可稽，依系爭合約書第十一條之約定，被告至遲應於110年9月15日（含）以前，通知原告開始交屋程序；再審酌原告所提出之總元建築機構售後服務記錄單（即驗收單，A17棟、A18棟、A21棟共計3份），有原告認系爭房屋尚有缺失需被告改善部分，其上所載驗屋日期為「（A17棟、A18棟）110年4月14日」、「（A21棟）110年5月18日」，另承諾書由被告所屬員工徐啟銘簽署於「110

年8月5日」等情，均可推認被告「通知」原告並應為驗屋之時點，均在「110年9月15日（含）以前」。此外，在實際交屋前，原告本有先繳清系爭合約書內一切應付但還未付款項之義務，此部分參酌原告所提「民事辯論意旨狀」後附之「附件」，自承渠等就系爭各房屋，在附表所示日期分別「交付尾款」，被告在收受尾款之後，分別在附表所示日期「完成交屋」，期間僅差距0（當天）至3日。是以，足認被告在「通知交屋」部分，依約有在110年9月15日（含）以前；在「完成交屋、實際交屋」部分，均在原告繳清所有應付款項後3日內完成，衡諸常情，(3日)尚在合理之範圍內，故此部分，難認被告有何違約交屋之情事。

⑷至原告稱「因系爭房屋之瑕疵，害其未能取得【使用】系爭房屋之利益」等語。惟查，系爭鑑定報告書所附之調查紀錄表及照片說明表，可知瑕疵大多為牆面、平頂、樑、柱之「粉刷不平、油漆裂縫或剝落」，少部分則有出現「滲水」之現象。雖瑕疵範圍不甚美觀，但與所稱「瑕疵已達重大且顯不能居住」尚不相符，依系爭合約書之約定，原告不得據以作為拒絕交屋之理由。是以，依約雙方既已「完成交屋、實際交屋」，原告就系爭房屋不為使用，稱「被告遲延交屋而應負違約責任」、「至今還未能入住（實則，部分已入住，此為原告自承，並從鑑定書之照片可查)」等語，尚不可取。

⑸又被告之客服部員工徐啟銘所出具之承諾書，其上雖載「自『交屋日』起3周內改善」，惟與系爭合約書第十一條約定以觀（此部分詳見四、㈢、2.、⑴約定及⑵說明），其文字之使用雖不夠精確，但綜觀合約文義顯非指「驗屋」之時點，而係指在更後面即「實際交屋（即交付不動產之權狀、申請使用水電資料、房屋鑰匙等予買方）」之時點，並以該時點起算3周內就系爭房屋有瑕疵部分作改善；此與系爭合約書之約定，由於瑕疵非重大，此時應屬被告再次整修、改善之情事。而原告係混淆「通知交屋」與「實際交屋」二者

間之差異而產生此部分之誤解，並據以計算遲延日數。則原告據此請求被告遲延交屋頂（503天），並按房屋總價、每日萬分之五計算之遲延利息（違約金），並無理由。

3.原告得向被告請求系爭房屋之修繕費用：

原告主張系爭房屋有諸多瑕疵，被告至今迄未修繕，有系爭鑑定報告書所附現況照片及瑕疵位置示意圖為證，且就系爭房屋之修繕費用，按各棟房屋之瑕疵程度，以及所需修復範圍及工法，分別估定為16萬2353元、18萬8405元、20萬561元、13萬5310元，此有台中市土木技師公會之鑑定書暨內之修復工程費用計算書（明細表），自堪可採為系爭房屋修繕費用之依據。原告等人此部分之各自請求，為有理由，應予准許。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件為原告分別對被告請求給付系爭房屋之修繕費用，其給付無確定期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭規定，原告請求自民事辯論意旨狀繕本送達之翌日即民國112年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之法定利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第227條第1項規定、契約（即買賣合約書）之法律關係，請求被告給付如主文第1、2、3、4項(修繕費用)所示金額，及自民國112年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；原告逾此範圍之請求(遲延交屋之違約金)，則無理由，應予駁回。

七、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行。就原告等四人勝訴部分，所命被告各給付之金額，均未逾新台幣50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，爰職權

宣告假執行；並酌定准被告分別以提供相當之擔保金後，准予免為假執行。至原告其餘之訴經駁回部分，假執行之聲請，即失所依附，應併予駁回。

八、關於訴訟費用(含鑑定費用)負擔之說明：

㈠系爭房屋有諸多瑕疵，乃基於被告就「粉刷、防水及油漆工程施工品質不佳，造成建物柱、梁、版及牆表面油漆出現裂痕，於屋突平頂部分有漏水狀況瑕疵」等原因所致（見系爭鑑定報告書），顯係可歸責於被告之事由；再審酌依系爭合約書之約定，被告負有「保固維修」責任。就原告提出系爭房屋之瑕疵照片、調解紀錄、雙方Line對話紀錄等件，堪認被告先是未提供具品質良好之房屋，後又未依約完善履行其保固、修繕責任；況就瑕疵應如何修繕，亦非原告能力所及，故聲請鑑定，實乃本件原告為證明其受有損害、填補損害（含修繕費用之數額）等，不得不為之舉措，為訴訟所必要方法及證據，是本院審酌認鑑定費用，應全部由被告負擔，方屬適宜(被告見鑑定後，固稱願意再次修繕。惟兩造間已無互信基礎，原告亦不願意由被告再次修繕；被告應以金錢賠償原告之修繕費用)。

㈡至於其他訴訟費用（即鑑定費用以外，裁判費用部分），則由被告負擔15%，其餘由原告等負擔。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　18　　日

民事第四庭　　法　官　王鏡明

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，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　　112　　年　　10　　月　　18　　日

書記官　王宣雄

附表：

	A17棟	A18棟	A21棟	A23棟
建號 （員林市水源段）	163 【門牌號碼：員水路一段103巷113號】	164 【門牌號碼：員水路一段103巷111號】	167 【門牌號碼：員水路一段103巷105號】	169 【門牌號碼：員水路一段103巷101號】
房屋總價款 （新臺幣）	391萬元	391萬元	355萬元	355萬元
登記所有權人	黃冠穎	黃冠銓	劉秀鳳	黃冠哲
原告交付尾款日期	110年8月16日	110年8月16日	111年5月17日	110年11月11日
被告完成交屋日期	110年8月19日	110年8月19日	111年5月18日	110年11月11日
修復工程費 （新臺幣）	16萬2353元	18萬8405元	20萬561元	13萬5310元
備註	各棟房屋「需修復範圍」及「修復工程費」，有社團法人臺中市土木技師公會指派技師所出具「(112)中土鑑發字第183-05號鑑定報告書」為憑。			