臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度訴字第298號

原　　告　王元慶
劉康嫻
張俊哲
葉佳瑋
劉力源
詹郁柔
張淙程
王瑞璽
徐張力珍
陳月珠
洪志豪
鄭青雄
薛嘉綺
吳晟麟
陳弘偉
陳祈卉
李榮美
劉玟彤
張尚紘
李書豪
陳四見
游志傑
游婉柔
周詠靜(即劉經富之承受訴訟人)
周詠嫻(即劉經富之承受訴訟人)
高佳妍
林忠翰
王建曄
蔣欣怡

廖宇翎
共　　同
訴訟代理人　吳明益律師
彭鈞律師
被　　告　花蓮縣政府
000000000000000000
法定代理人　徐榛蔚
訴訟代理人　許正次律師
鄭道樞律師
複 代理 人　張雅雯律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國114年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，且為擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第255條第1項第2、3款自明。本件原告起訴時原聲明：被告應各給付原告新台幣（下同）195,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（詳卷㈠第26頁）。嗣於114年9月25日最後言詞辯論期日當庭具狀更正聲明為：被告應依附表所示金額給付各原告，及自本書狀繕本送達翌日即114年9月26日起至清償日止，分別按年息5%計算之利息（卷㈢第62、65頁）。原告所為上開訴之變更，係擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168

條、第175條第1項分別定有明文。本件原告劉經富，嗣於起訴後之民國113年9月29日死亡，其繼承人周詠靜、周詠嫻於114年3月20日具狀聲明承受訴訟，有承受訴訟聲明狀1份、繼承系統表1份附卷可參（卷㈠第485-491頁），於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）緣被告於民國104年間設立於花蓮縣○○鄉○○路起造之花蓮縣政府青年安心成家住宅專案（下稱青年住宅專案），一般住戶總價為250萬元，店面戶為320萬元。原告等人均為抽籤取得承購青年住宅A棟（下稱系爭房屋）資格之承購戶，並自107年10月18日起陸續匯款訂金10萬元（一般住戶）或12萬元（店面戶）予被告，詎被告在未告知青年住宅A棟實際於108年6月25日即已竣工，並於7月25日取得使用執照的情況下，於109年9月起陸續與原告等人簽立房屋土地預售買賣契約書（下稱系爭買賣契約），之後一般住戶及店面戶並分別匯款簽約金40萬元、52萬元，嗣被告於110年6月11日公告通知驗屋，110年8月20日公告通知交屋事宜，致使A棟與其他棟建物間有2年屋齡差異之瑕疵（下稱系爭瑕疵）。

（二）請求違約金部分：據兩造之系爭契約第13條約定：「通知交屋期限。一、賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：㈣賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」（下稱系爭違約金條款）。系爭房屋於108年7月25日即已取得使用執照，被告依約應於6個月內即109年1月24日前交屋，否則依民法第229條第1項及231條第1項之規定，自109年1月25日起即應負遲延給付損害賠償之責，並依據契約第13條約定，被告應就已經給付之房屋價款，乘以遲延天數並乘以萬分之五計算違約金，此屬民法第250

條之損害賠償額約定。以原告王元慶為例，其購買系爭房屋之店面戶（房屋建號為花蓮縣○○鄉○○段0000○號，門牌號碼：花蓮縣○○鄉○○路000000號），107年9月4日匯款訂金12萬元，並於109年9月23日匯款52萬元，自109年1月26日起算違約金，於110年8月20日公告通知交屋前，共遲延242日，遲延違約金為14,520元，其餘原告請求詳如附表所示（詳如卷㈢第65頁）。

(三)請求損害賠償部分：兩造於109年間簽立系爭契約，被告故意未為告知A棟並非全新新成屋，且於110年6月11日通知交屋時屋齡已經2年，使原告所取得之房屋屋齡較青年住宅其他棟之屋齡多2年，核屬未有被告所擔保之全新新成屋品質，又該瑕疵可歸責被告且無法補正，參酌民法第227條準用226條及360條之規定，原告自得請求此部分瑕疵之損害賠償。參酌花蓮地方稅務局所制之「花蓮縣各類房屋耐用年數及折舊率標準表」，青年住宅為鋼筋混凝土造建物，折舊率為每年1.17%，原告就上開瑕疵之損害賠償總額，為店面戶74,880元(計算式：3,200,000*1.17%*2)，一般住戶58,500元(計算式：2,500,000*1.17%*2)。

(四)關於被告抗辯王元慶、劉康嫻之買賣契約無效部分：原告王元慶與劉康嫻為兩造青年住宅契約之黃金店面承購戶，原告王元慶於110年8月30日始完成花蓮縣○○鄉○○路000○00號移轉所有權登記，並於110年9月10日遷入系爭房屋至今，原告王元慶並未違反兩造契約第1條第2項及花蓮縣政府辦理青年安心成家住宅專案一黃金店面承購資格審查作業須知第五點，難認構成兩造契約無效事由，被告所為之契約無效抗辯顯非可採。劉康嫻於110年10月14日始完成移轉花蓮縣○○鄉○○路000○0號所有權登記，雖遲至113年3月28日始遷入戶籍至系爭房屋內，然兩造契約第1條第2項之契約無效事由，應限於「同一家庭購買青年住宅超過一戶並已簽訂本契約者」之情形，否則何以再於兩造契約第18條第4項第1款第3目訂定買回權要件，顯見被

告主張兩造契約無效部分顯屬無稽，況被告於買回條件成就時並未行使其買回權，現買回條件已經消滅，被告應難以再主張行使買回權，被告之抗辯顯不足採（卷㈡第24頁）。

(五)爰依系爭契約第13條第1項第4款及民法第227條準用第226條、第359、360條之規定，請求擇一為勝訴判決（卷㈢第17頁）。並聲明：被告應依附表所示金額給付各原告，及自更正聲明狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（卷㈢第62頁）。

二、被告則答辯以：

(一)本案取得使用執照在前、締約時間點在後，期間相差約11月個月，可知系爭契約第13條關於取得使用執照後6個月內不交屋，該給付期間之條款應屬自始客觀不能之契約標的，依民法第246條第1項規定，此部分之約款應屬無效。又兩造已就被告未能如期交屋所生之損害，以契約第13條違約金作為損害賠償總額之預定，是縱認被告有遲延交屋之情事，則因遲延所生之具體損害，即原告無法入住使用、收益之損失，此部分俱屬遲延給付即系爭契約第13條違約金(損害賠償總額之預定)之範圍內，原告復以房屋折舊計算依民法229條、231條請求給付遲延損害賠償，請求顯有重複，尚嫌無據。況各原告所承購之實際房屋面積未盡相同，其據以計算折舊損失數額難認有理，且青年住宅因房屋漲價故原告所有之房屋應無價值貶損，其請求賠償並無理由。

(二)依系爭契約第1條約定，原告王元慶、劉康嫻皆於110年8月25日申請辦理系爭房屋之所有權登記，然渠等至今仍分別設籍於新北市及臺北市，並未依約設籍於花蓮縣，渠等二人間與被告之契約應屬無效，被告復有強制買回之權利等語，資為抗辯。

(三)並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、兩造同意爭點限縮如下（詳卷㈢第56頁）

（一）不爭執事項（依卷一第404頁內容稍做文字修正）：

1、被告於104年間推行「青年安心成家住宅專案」，規劃住宅一戶250萬元、店面320萬元；另採住商混合方式，一樓為黃金店面，提供青年創業的地點與機會，及供應社區日常所需，並由被告制定承購資格審查作業須知，辦理相關抽籤篩選簽約住戶等事宜，並設立花蓮縣青年安心住宅專區網站處理並公告青年住宅相關資訊。

2、原告等於104年10月4日起經由抽籤成為系爭房屋即青年安心成家住宅專案A棟(花蓮縣○○鄉○○段000地號土地及其上建物)承購戶，原告等自107年10月18日起陸續匯款訂金，於109年9月起簽立系爭買賣契約即房屋土地預售買賣契約書後依一般住戶或店面戶分別匯款簽約金40萬元、52萬元予被告，嗣被告於110年6月11日公告通知驗屋，於110年8月20日以花蓮縣青年安心住宅專區網站公告通知原告等交屋事宜。

3、青年安心成家住宅專案A棟於108年6月25日即竣工，並於7月25日取得使用執照。

（二）本件爭點

1、兩造系爭契約第13條約定是否有效，而得成為原告請求違約金之依據？

2、若認為有效，違約金數額為多少?該條第1項第4款是否為損害賠償總額預定之違約金？

3、系爭青年住宅A棟是否因通知交屋時已取得使用執照兩年而有物之瑕疵或債務不履行之情？若有，損害數額為多少？

4、原告同時請求系爭契約第13條第1項第4款約定之違約金及房屋遲延交付之折舊損失，有無重複請求？

5、原告王元慶、劉康嫻與被告間之系爭買賣契約是否無效？

四、本院之判斷：

（一)原告依系爭契約第13條請求被告給付違約金，為無理由：

1.按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民

法第99條第1項定有明文；次按買賣契約附有停止條件者，於條件成就時，始生效力，若條件已屬不能成就，則該項契約自無法律上效力之可言（最高法院22年上字第1130號民事判例參照）。另條件乃當事人約定以將來客觀上不確定事實之成就與否，決定其法律行為效力發生或消滅之附款；附有停止條件之法律行為，固於條件成就時發生效力，但該條件如自始不能成就者，即應解為其法律行為無法律上效力之可言（最高法院85年度台上字第1202號民事裁判參照）。

2.經查，系爭契約第13條約定：「通知交屋期限。一、賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：㈣賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」。通知交屋之目的，無非是督促起造人儘快於房屋完工後按時通知適宜住居之交屋，否則預售屋興建長達數年，消費者購買後，須面對長時間不確定性及無法入住之不穩定性，而為保障預售屋消費者所定。細繹上開約定內容，可知兩造係以「領得使用執照6個月內『未通知』買方進行交屋」作為給付違約金之停止條件。而系爭房屋於108年6月25日即竣工，並於7月25日取得使用執照，為兩造所不爭執，並有花蓮縣政府使用執照存根在卷可參（卷㈠第139頁），是依上開約定，被告至遲應於109年1月25日前，通知買方即原告交屋。然原告等人係於109年9月起始陸續與被告簽定系爭買賣契約，為兩造所不爭執，是於109年1月25日前，既尚未簽訂系爭買賣契約，被告客觀上根本無從於109年1月25日前履行向原告通知交屋之義務，足認系爭違約金條款之條件，係以自始不能成就者為條件，揆諸上開說明，應認為不生法律上效力。

3.從而，系爭違約金條款不生法律上效力，業經本院認定如前，原告依系爭契約第13條㈣請求被告給付違約金，為無

理由。

(二)原告依民法第359、360條之規定請求損害賠償，為無理由：

1.按民法第360條，係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定。必出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺所保證之品質時，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償。苟無此種約定，縱其物有滅失或減少其價值，或有滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，亦僅得依同法第359條解除契約或請求減少其價金（最高法院71年度台上字第208號判決要旨參照）。查原告固主張被告應交付原告者為屋齡為0年或通知交屋6個月內取得使用執照之全新房屋云云（卷㈠第31頁），惟查遍觀系爭契約全文，並無關於「屋齡」品質之保證約定，故原告主張系爭房屋因存有上述瑕疵，而缺少出賣人所保證之品質等語，並非可採。

2.次按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。民法第354條、第355條定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。末按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物，民法第356條第1、2項分別定有明

文。查，原告主張系爭房屋有系爭瑕疵，並依「花蓮縣各類房屋耐用年數及折舊率標準表」計算，系爭房屋受有折舊之損害，然上揭標準表僅係實務上為統一計算折舊率、殘值率而定，房屋價格變化之原因不一，或係整體經濟景氣循環、或係個人購買因素之考量，尚不足以此作為系爭房屋受有價值瑕疵之認定，而原告迄未舉證證明系爭瑕疵確足以減損系爭房屋之價值或效用，原告之主張難認有據。

3.況系爭房屋為花蓮縣政府青年安心成家住宅專案，係政府為鼓勵青年安心成家，於東部落地生根，協助青年擁有自有房舍，落實居住正義之目的，為政策性社會住宅，花蓮縣政府為此制定花蓮縣政府辦理青年安心成家住宅承購資格審查作業須知（詳卷㈢第69頁，下稱系爭作業須知）。系爭買賣契約之承購資格及承購辦法，即受系爭作業須知之拘束，此觀系爭買賣契約第1條約定「買方於購買本案時，已知悉其承購條件須符合花蓮縣政府之規定，並於簽約時提供及繳交「預告登記同意書正本及承購戶最新之印鑑證明正本」予賣方，始得承購；簽約後經花蓮縣政府或其指定機關發現不符資格者，本契約不生效力。」自明，且為兩造所不爭執（詳卷㈢第56頁）。依系爭作業須知第五點第三項、第四項規定，系爭房屋買賣流程係為買方須先向花蓮縣政府申請審查符合資格後，並依規定繳納訂金，再由縣府以抽籤方式排定選屋序號，再由縣府通知符合資格者進行選屋及簽約。由此可知，原告等人購買系爭房屋時，係本於充分資訊與自由選擇權下，先行看屋、選屋後才依自由意願進行簽約，依一般社會通念，房屋屋齡為重要交易資訊，原告當有機會於上開看屋過程知悉屋齡及房屋其他資訊，然卻反於買賣契約成立後始為否認，顯與常情有違，且原告復未舉證被告有故意不告知瑕疵一事。足認關於系爭房屋屋齡二年之事實，應為原告等人所明知或為原告等人認為不重要者。從而，系爭房屋屋齡二

年既為原告締約時已知悉，亦不因此影響系爭房屋所應具備之功能及效用，無損於原告使用，應非瑕疵，揆諸上開說明，被告自不負瑕疵擔保之責。

5.退步言之，系爭瑕疵縱屬原告締約時不知之瑕疵，然原告等人均於110年8月20日起陸續交屋（不爭執事項2.），至遲於該日即可以所有權人之地位查閱土地權狀或土地登記謄本知悉系爭房屋之屋齡，然原告迄至112年6月16日始提起本件訴訟，顯見原告無正當理由未從速檢查已經點交的系爭房屋，違反上述瑕疵檢查義務甚明，是原告自不得再向被告主張物之瑕疵擔保責任。

(三)原告依民法第227條準用第226條，請求被告損害賠償，為無理由：

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條固定有明文。惟出賣人構成不完全給付之債務不履行責任者，須其瑕疵係於契約成立後始發生，且係因可歸責於出賣人之事由所致者，始足當之。苟於契約成立時，瑕疵即已存在，出賣人倘以現狀交付之，即屬依債務本旨而為給付，尚不構成不完全給付，斯時，買受人僅得依物之瑕疵擔保對出賣人有所請求（最高法院77年度第7次民事庭會議決議參照）。可見出賣人是否構成不完全給付之債務不履行責任，須探究該瑕疵是否符合：⑴發生於買賣契約成立之後；⑵可歸責於出賣人之事由等要件。又所謂不完全給付，係指債務人雖為給付，然給付之內容不符合債務本旨而言；所謂給付，應係基於債務人履行債務之意思而為之者，始足當之，故給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成立時，雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬依債務本旨而為交付，尚不構成不完全給付（最高法院101年度台上字第1898號判決意旨參照）。

2.經查，觀諸系爭買賣契約全無交付屋齡之約定，堪認被告交付系爭房屋係按其與原告所簽訂之系爭買賣契約內容，依約交付，核被告所為係依債之本旨而為給付，尚難認被告有何不完全給付情事。系爭房屋屋齡兩年乙節，既為系爭買賣契約成立前即已存在，縱認有「屋齡兩年之瑕疵」，既為買賣契約成立前即已存在之瑕疵，與不完全給付之債務不履行無涉。從而，原告主張依民法第227條準用第226條向被告請求損害賠償，自屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第13條第1項第4款及民法第227條準用第226條、第359、360條之規定，請求被告給付原告如附表所示金額及自更正聲明狀繕本送達被告翌日起至清償日止，分別按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回，則被告抗辯原告王元慶、劉康嫻與被告間之系爭買賣契約是否有效部分，即無庸審究，附此敘明。而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　28　　日

民事第二庭　法　官　陳雅敏

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　莊鈞安