

臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度重訴字第43號

原告

即反訴被告 張照元

訴訟代理人 張照茹

彭鈞律師

被告

即反訴原告 駿良建設有限公司

法定代理人 黃呂良

訴訟代理人 籃健銘律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣191,162元，及自民國112年3月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之22，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣191,162元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告主張：兩造於民國110年10月16日簽署預售屋買賣契約（下稱系爭契約），由原告買受被告施作坐落花蓮縣○○市○○段○○段0000地號土地上興建之房屋（門牌號碼花蓮縣○○市○○街000號，下稱系爭房屋），約定總價新臺幣（下同）1,788萬元，系爭契約第11條約定被告應於111年4月27

01 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，如  
02 逾期未取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5  
03 單利計算遲延利息予原告，屬於兩造對於違約金之約定，而  
04 被告於111年11月4日始取得使用執照，原告前已於110年10  
05 月19日給付200萬元、111年7月20日給付100萬元，故被告應  
06 給付違約金245,000元（計算式：200萬元×83日×5‰+300  
07 萬元×108日×5‰）。系爭房屋之車庫與外部地面高低落差  
08 達11至15公分，致使車輛無法進出車庫，顯可歸責於被告施  
09 工瑕疵，另被告於112年2月1日通知交屋，原告依照系爭契  
10 約第13條請驗屋公司於112年2月5日至系爭房屋進行驗屋，  
11 並經驗屋公司確認系爭房屋存有瑕疵，原告遂通知被告改  
12 善，被告雖於112年4月26日表示已修繕瑕疵，但實際上並未  
13 修復，經估價車庫及系爭房屋瑕疵修復費用為521,378元。  
14 又原告因修繕期間2個月無法使用系爭房屋，參酌系爭房屋  
15 位於美崙文教區、69坪之透天厝全新屋，租金行情為每月5  
16 萬元，受有不能使用房屋之租金損害10萬元。爰依系爭契約  
17 第11條第2項、民法第227條第1項之規定，提起本件訴訟等  
18 語，並聲明：被告應給付原告866,378元，及自起訴狀繕本  
19 送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

20 二、被告則以：系爭房屋興建期間適逢新冠肺炎疫情之高峰期，  
21 以致影響工程進度，花蓮縣政府均有延長建築期限之公告，  
22 符合系爭契約第11條第1項但書關於順延取得使用執照期間  
23 之約定，原告主張被告逾期取得使用執照應給付遲延利息為  
24 無理由。兩造於112年1月9日已就車庫高低落差之瑕疵部分  
25 和解，被告僅負責將覆蓋水溝蓋的部分切平，剩下由原告自  
26 行處理，原告不應事後反悔再向被告請求瑕疵擔保。原告其  
27 餘主張之瑕疵不影響房屋應具備居住安全之功能，且被告基  
28 於服務理念，依原告之要求就缺失部分已改善完成，其提出  
29 之估價單並非廠商進入系爭房屋實際勘查，難信為真實。又  
30 系爭房屋既已無瑕疵，原告請求受有不能使用房屋之租金損

01 害10萬元即屬無據，如認為原告之訴有理由，被告以反訴事  
02 由對原告之債權主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之  
03 訴駁回。

## 04 貳、反訴部分

05 一、反訴原告主張：兩造於112年1月9日就車庫瑕疵部分達成和  
06 解時並約定系爭房屋移轉所有權登記至原告名下時，反訴被  
07 告應無條件配合將款項撥付給反訴原告，但反訴被告有權保  
08 留驗屋款894,000元，待驗屋完成後再將其保留款項繳付予  
09 反訴原告，反訴被告所指之瑕疵並非民法上之瑕疵，不影響  
10 系爭房屋居住安全或效能減損，反訴原告交付之系爭房屋已  
11 符合債之本旨，且反訴原告亦已依照原告要求改善其所指的  
12 瑕疵，反訴被告亦於112年10月17日言詞辯論期日表示「除  
13 了車庫爭議外，系爭房屋無其他無法交屋之原因」，足認系  
14 爭房屋於112年2月5日驗屋時給付條件已成就，反訴被告應  
15 給付保留款予反訴原告。另兩造於112年1月9日亦協議反訴  
16 被告同意補貼一個乾濕分離拉門之費用予反訴原告，並補貼  
17 全棟磁磚差額之費用，更換全棟磁磚材料費用35,433元，且  
18 因更換磁磚後亦須更改施作工法，施作費用增加48,825元，  
19 乾溼分離拉門費用依廠商出貨單記載為10,100元。反訴被告  
20 雖於113年8月23日請求反訴原告再次驗屋，但並非法律上請  
21 求，反訴原告自無配合之義務。爰依系爭契約第7、18條及  
22 兩造112年1月9日協議書之約定，提起本件訴訟等語。並聲  
23 明：(一)反訴被告應給付反訴原告988,358元，及其中894,000  
24 元之部分，自112年2月6日起至清償日止，按年息百分之5計  
25 算利息；及其中94,358元之部分，自112年12月27日民事反  
26 訴起訴狀送達反訴被告翌日起至清償日止，按年息百分之5  
27 計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、反訴被告則以：系爭房屋於112年2月5日驗屋發現瑕疵，反  
29 訴原告雖稱已改善，卻不讓反訴被告再次驗屋確認，違反系  
30 爭契約第13條「於完成修繕並經雙方複驗合格後交付交屋保

01 留款」之約定，且系爭房屋雖已過戶給反訴被告，然所有權  
02 狀、交屋保留款894,000元的本票仍為反訴原告委任之代書  
03 即證人李○娟持有，並未交付反訴被告，難認反訴原告完成  
04 交屋程序，且反訴原告拒絕反訴被告再次驗屋，反訴被告給  
05 付交屋保留款之條件尚未成就。反訴被告變更磁磚致費用增  
06 加部分，依照兩造112年1月9日協議書，係反訴被告補貼全  
07 棟「磁磚差額」，應僅限於材料部分，且僅有系爭房屋3樓  
08 及陽台更換為需要改變施作工法之磁磚，反訴原告卻以全棟  
09 樓地板面積計算施工工資，難認合理等語，資為抗辯。並聲  
10 明：反訴原告之訴駁回。

### 11 參、本院之判斷

12 一、原告即反訴被告（下稱張照元）與被告即反訴原告駿良建設  
13 有限公司（下稱駿良公司）於110年10月16日簽立系爭契  
14 約，約定由張照元以1,788萬元買受系爭房屋，並於110年10  
15 月19日、111年7月20日、111年11月16日分別給付200萬元、  
16 100萬元、88萬元予駿良公司，系爭房屋於112年1月9日辦理  
17 過戶（同日簽立如附件之協議書）、112年1月16日辦理貸  
18 款，張照元將貸款總額扣除交屋保留款89.4萬元後，匯款  
19 1,310.6萬元予駿良公司，另依系爭契約第11條第1項規定，  
20 駿良公司應於111年4月27日前取得使用執照，實際上於111  
21 年11月4日取得使用執照等情，有系爭契約書、匯款回條  
22 聯、協議書、建物所有權狀等在卷可參，兩造亦未爭執，堪  
23 信為真實。

### 24 二、本訴部分

25 (一)張照元請求違約金245,000元，部分有理由

26 1.依系爭契約之約定，駿良公司於111年4月27日前取得使用  
27 執照，惟駿良公司遲至111年11月4日始取得系爭房屋之使  
28 用執照，此經本院前述認定為真，是駿良公司顯有逾期取  
29 得使用執照之情事。

01 2.系爭契約第11條約定：「一、本預售屋之建築工程應在  
02 109年4月16日之前開工，111年4月27日之前完成主建物、  
03 附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。  
04 但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變等不  
05 可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政  
06 府法令變更或其他非可歸責於賣方事由者，其影響期間。  
07 二、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾  
08 1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買  
09 方。若逾期3個月未開工或未取得使用執照，視為賣方違  
10 約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」經查，本件系爭  
11 房屋取得使用執照既已逾期，則除非駿良公司舉證證明有  
12 前開約定所謂得順延期間之情事發生，否則駿良公司取得  
13 使用執照即屬逾期無訛。

14 3.駿良雖抗辯系爭房屋於施工期間，因遇有新冠肺炎疫情，  
15 花蓮縣政府公告自動延長建築期限2年，且疫情嚴峻影響  
16 工程進度，應屬不可歸責於被告事由等語，惟為張照元所  
17 否認，則駿良公司自應就此有利於己之事實負舉證之責。  
18 然因疫情影響而缺工、缺料等原因而使施工進度延宕一  
19 節，因關於備妥興建建物所需材料及僱用足夠之人力施  
20 工，乃出賣人於經營上所需具備之資材，除受政府機關管  
21 制而無法取得外（例如經主管機關於疫情期間徵用之衛生  
22 資材，列為管制品之類），其因市場上價格上漲或供應缺  
23 乏而導致之缺料、缺工情事，乃屬籌資興建建物之企業於  
24 經營上所需承擔之風險，不能轉嫁予買方承擔，故縱使被  
25 告因缺乏資材或人工而使興建工程延宕，亦不得作為不計  
26 算遲延日數之事由，是駿良公司此部分抗辯並無可採。而  
27 就建造執照有效期限經建築主管機關准予展延部分，因行  
28 政機關之處分並無變更私法上權利義務之效力，亦不影響  
29 一般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權利義務，

01 故系爭房屋之建造執照縱使經建管機關准予展延期限，對  
02 於本件兩造於契約內約定之履行期並無影響。

03 4.駿良公司既已逾期取得系爭房屋之使用執照，則張照元主  
04 張依系爭契約第11條第2項約定，請求駿良公司按111年11  
05 月4日前已繳房地價依5‰計算遲延利息即違約金，尚非  
06 無據，而張照元分別於110年10月19日、111年7月20日給  
07 付200萬元、100萬元予駿良公司，駿良公司自111年4月28  
08 日起至111年11月4日止負遲延責任，自上述繳款日分別逾  
09 期190日、107日，應負擔243,500元（=200萬×5‰×190  
10 +100萬×5‰×107）之違約金，為有理由。逾此範圍之請  
11 求為無理由。

12 5.前開約定雖使用「遲延利息」，然應係被告不於適當時期  
13 履行債務（即給付遲延）所為之約定，性質上屬違約金，  
14 且上開契約文字並無為懲罰性質之特別約定，依民法第  
15 250條第2項規定自應屬損害賠償總額預定之性質。本院審  
16 酌前開約定以「每逾1日應按已繳房地價款之萬分之5單利  
17 計算遲延利息」予買方，與「預售屋買賣定型化契約應記  
18 載及不得記載事項」第12條第2項之規定：「賣方如逾前  
19 款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房  
20 地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個  
21 月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意  
22 依違約之處罰規定處理。」之計算方式相同，自無過高情  
23 事，且駿良公司亦未舉證證明該違約金之約定有顯失公平  
24 之情事，是駿良公司主張此部分之違約金亦應予酌減云  
25 云，尚難憑採。

26 (二)張照元請求系爭房屋與車庫瑕疵修復費用521,378元，為無  
27 理由

28 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
29 任。民事訴訟法第277條前段定有明文。主張對其有利事  
30 實之當事人，須就此項利己事實負舉證責任，如其對於自

01 己主張之事實已盡證明之責後，對造對其主張，如抗辯其  
02 不實並提出反對之主張者，亦應負證明之責，此為舉證責  
03 任分擔之原則。各當事人就其所主張有利於己之事實，均  
04 應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認  
05 其主張，即不得不更舉反證。

06 2.張照元主張系爭房屋具有112年2月5日經訴外人瑪○科技  
07 驗屋檢測發現53項缺失及車庫高低落差未處置，如大門刮  
08 傷髒污、門把鏽蝕、矽立康破損等（詳如本院卷一第453  
09 至457頁，張照元提出之瑕疵表格），並提出瑪○科技驗  
10 屋報告在卷可參（本院卷一第43至137頁，僅黑白照  
11 片），駿良公司否認系爭房屋具有瑕疵，亦提出對於張照  
12 元所指瑕疵之現場彩色照片（本院卷二第93至140頁）作  
13 為回應。

14 3.經查，張照元固提出瑪○科技驗屋報告作為系爭房屋具有  
15 瑕疵之舉證，然該驗屋公司係原告私人委託，依照原告委  
16 託內容作成之報告，並非由本院囑託鑑定，且經駿良公司  
17 否認真實性，則該驗屋報告形式上僅屬於張照元陳述之補  
18 充證據，再張照元僅提出系爭房屋內部黑白照片，本院從  
19 形式上觀之，實無法認定系爭房屋有何該驗屋報告所指之  
20 瑕疵，而由被告提出之彩色照片觀之，亦無任何顯而易見  
21 之瑕疵，是張照元就系爭房屋具有瑕疵等情，舉證尚有不足。  
22

23 4.另就系爭房屋車庫地面高地落差之部分，經核兩造於112  
24 年1月9日簽立如附件之協議書，第一項已明確記載「因車  
25 庫與道路間有高低落差而建商將其鋪設斜坡道，經雙方協  
26 議後應由建商將其覆蓋水溝蓋之部分切平。」堪信系爭車  
27 庫車道處雖有高低落差瑕疵，然兩造已協議由駿良公司將  
28 車道處切平即可，並未再約定駿良公司應再做其他處置，  
29 張照元亦不否認駿良公司已完成切平之處置，是駿良公司

01 既已完成兩造協議之內容，系爭房屋車庫就高低落差縱然  
02 尚存瑕疵，亦不應由駿良公司再負擔瑕疵擔保責任。

03 5.至張照元雖主張駿良公司拒絕讓張照元再次驗屋，為證明  
04 妨礙等語，駿良公司否認此情，並抗辯張照元應聲請法院  
05 囑託鑑定等語，然張照元私下委託之驗屋公司經駿良公司  
06 否認為公正第三方之鑑定單位，且張照元自起訴至言詞辯  
07 論終結時，均「未曾聲請」本院囑託鑑定系爭房屋是否尚  
08 存瑕疵或為相關調查，駿良公司並無私下配合張照元取證  
09 之義務，即無任何張照元所指證明妨礙可言，此舉證之不  
10 利益應由張照元負擔，附此敘明。

11 (三)張照元請求受有不能使用房屋之損害100,000元，為無理由

12 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人  
13 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第  
14 227條第1項定有明文。

15 2.經查，張照元固主張系爭房屋具有瑕疵，修復期間無法使  
16 用受有損失等語，然張照元無法舉證瑕疵存在已如前述，  
17 自不得請求駿良公司負擔債務不履行之責任，其請求駿良  
18 公司給付不能使用房屋之損害，難認有據。

19 (四)駿良公司主張抵銷，部份有理由

20 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，  
21 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質  
22 不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。民法  
23 第334條第1項定有明文。又按解釋契約，固須探求當事人  
24 立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已  
25 表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字  
26 而更為曲解；解釋契約，如契約文字已表示當事人之真  
27 意，無須別事探求者，即無須反捨契約文字而更為曲解。  
28 是以，倘契約約定明確，其內容又無違反公序良俗、強制  
29 規定，或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約  
30 定之拘束，而無「常情」適用之餘地。

01 2.系爭契約第7條約定「付款，除簽約款及開工款外，應依  
02 已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後撥  
03 款，其每次付款間隔日數應在20日以上。」第18條約定  
04 「...買方應於賣方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手  
05 續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣  
06 方。..」第13條第2項約定「雙方驗收時，賣方應提供驗收  
07 單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期  
08 完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價5%作  
09 為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後交  
10 付。」兩造112年1月9日如附件之協議書第2條約定「雙方  
11 約定系爭房屋產權移轉至張照元名下時，張照元應無條件  
12 配合將其款項撥款給駿良公司，但張照元有權保留驗屋款  
13 89.4萬元，待驗屋完成後再將其保留款向繳付給駿良公  
14 司。」由以上約定可知，系爭房屋雖已移轉所有權登記至  
15 張照元名下，形式上已交屋，然張照元仍得保留房地總價  
16 5%即89.4萬元作為交屋保留款，且依照兩造當事人簽訂  
17 系爭契約與協議書之真意，應係張照元驗屋後，經其指出  
18 瑕疵部分，駿良公司有配合再次驗屋之義務，於再次驗屋  
19 經雙方確認複驗合格後，張照元始有交付交屋保留款予駿  
20 良公司之義務，而張照元於113年8月23日請求駿良公司複  
21 驗，經駿良公司以非經法院調查程序為由拒絕，為兩造所  
22 不爭執，張照元雖非聲請本院調查證據，惟其在訴訟外請  
23 求駿良公司複驗係基於系爭契約第13條，駿良公司既未配  
24 合張照元之複驗請求，難認駿良公司請求張照元給付交  
25 屋保留款之條件已成就，駿良公司自未取得此部分對張  
26 照元之債權，其以此主張抵銷，即非有據。

27 3.磁磚價差部分，駿良公司主張系爭契約使用材料為  
28 139,190元（本院卷一第379、380頁），張照元請求變更  
29 使用材料為204,623元（本院卷一第381、384頁），價差  
30 為65,433元，張照元未能提出反證，僅表示須扣除已給付

01 之30,000元等語，且依照兩造簽立如附件所示協議書，堪  
02 信駿良公司請求張照元給付磁磚價差尚未給付部分35,433  
03 元為有理由，既駿良公司就此部分對於張照元有債權存  
04 在，其抵銷抗辯亦屬有據。

05 4.磁磚變更工法增加施作費用部分，駿良公司主張變更使用  
06 材料後，施作工法較為繁複，施作費用每坪增加700元，  
07 以全棟面積69.75坪計算為48,825元等語，張照元對於增加  
08 費用無意見，惟表示僅有3樓及陽台地磚採用此種工法，  
09 不應以全棟坪數計算增加費用等語（本院卷二第238  
10 頁），而依照駿良公司聲請訴外人即施作廠商建○工程行  
11 之說明「磁磚客變以致改變原本的磁磚尺寸且木紋磚部分  
12 需要交丁貼，造成無法採用軟底施工，故採用較費時費工  
13 費料的硬式施工」（本院卷二第41頁），堪信應僅有採用  
14 交丁貼的磁磚需要變更使用工法而致增加施作費用，參以  
15 駿良公司提出之系爭房屋材料單（本院卷一第381頁），  
16 僅有3樓、陽台地磚採用交丁貼，故應僅有此二處始有增  
17 加施作費用，駿良公司主張應以全棟坪數計算尚屬無據，  
18 又3樓、陽台之面積分別為61.21、18.61平方公尺，有系爭  
19 房屋建物所有權狀在卷可參（本院卷一第387頁），上述  
20 面積經換算後共約為24.15坪，是駿良公司僅於16,905元  
21 （ $=24.15 \times 700$ ）之範圍內請求張照元給付為有理由，亦  
22 僅於此範圍內對於張照元有債權存在，其抵銷抗辯則屬有  
23 據。

24 5.綜上，駿良公司則主張抵銷之金額為52,338（ $=35,433 +$   
25 16,905）元。

26 (五)依前所述，張照元得請求駿良公司給付243,500元，駿良公  
27 司得抗辯以52,338元為抵銷，故張照元仍得請求駿良公司給  
28 付191,162元。

29 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
02 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務以支付金  
03 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應  
04 付利息之債務，其利率未經約定者，亦無法律可據者，週年  
05 利率為5%，民法第229條、第233條第1項及第203條分別定  
06 有明文。本件張照元對駿良公司之債權，核屬無確定期限之  
07 給付，自應經張照元之催告而未為給付，駿良公司始負遲延  
08 責任。準此，張照元請求駿良公司給付部分自起訴狀繕本送  
09 達之翌日即112年3月15日起（本院卷一第169頁）至清償日  
10 止，按週年利率5%計算之利息，洵屬可採，應予准許。

11 三、反訴部分因駿良公司得主張之金額均已由本訴抵銷完畢，已  
12 無金額得再向張照元請求，故反訴為無理由，應予駁回。

13 肆、綜上所述，原告依系爭契約第11條約定，請求駿良公司給付  
14 如主文第1項所示，為有理由應予准許，逾此範圍為無理  
15 由，不應准許。反訴原告請求為無理由，應予駁回。

16 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
17 審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

18 陸、主文第1項所命被告給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第  
19 389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。併諭知被告  
20 得供相當擔保金額後免為假執行。至反訴原告敗訴部分，其  
21 假執行之聲請已因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

22 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日  
24 民 事 第 二 庭 法 官 邱 韻 如

25 以上正本係照原本作成。

26 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  
27 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  
28 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納  
29 上訴裁判費）。

30 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

01  
02  
03

書記官 蔡承芳

【附件】112年1月9日協議書（本院卷一第159頁）

- 一、張照元向駿良公司購買系爭房屋，因車庫與道路間有高低落差而建商將其鋪設斜坡道，經雙方協議後應由建商將其覆蓋水溝蓋之部分切平。
- 二、雙方約定系爭房屋產權移轉至張照元名下時，張照元應無條件配合將其款項撥款給駿良公司，但張照元有權保留驗屋款89.4萬元，待驗屋完成後再將其保留款向繳付給駿良公司。
- 三、張照元同意應補貼一個乾濕分離拉門之費用予駿良公司，另應補貼全棟磁磚差額之費用。
- 四、張照元同意取消建商所附贈之電視機及密碼鎖。