臺灣高等法院花蓮分院民事判決

115年度上字第11號

上　訴　人　王元慶
　　張俊哲
　　葉佳瑋
　　詹郁柔
　　張淙程
　　徐張力珍
　　陳月珠
　　鄭青雄
　　薛嘉綺
　　陳弘偉
　　劉玟彤
　　李書豪
　　陳四見
　　游志傑
　　游婉柔
　　蔣欣怡

共　　同
訴訟代理人　吳明益律師
　　彭鈞律師
被上訴人　　花蓮縣政府
000000000000000000
法定代理人　徐榛蔚
訴訟代理人　許正次律師
　　張雅雯律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年10月28日臺灣花蓮地方法院112年度訴字第298號第一審判決提起上訴，本院於115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人於民國104年間推行花蓮縣政府青年安心成家住宅（下稱青年住宅）專案，規劃每一住宅戶250萬元、店面戶320萬元。伊等符合承購資格並遞交申購書件，於101年12月24日被上訴人公告抽籤承購名單時，已成立買賣契約。伊等依申購之戶別，分別匯付附表所示訂金新臺幣（下同）10萬元（住宅戶）或12萬元（店面戶）予被上訴人。因被上訴人未揭露A棟房屋於108年6月25日竣工、同年7月25日取得使用執照已為成屋之重要資訊，致伊等選購A棟房屋，自109年5月起陸續與被上訴人簽立房屋土地預售買賣契約書（下稱系爭契約），並給付附表所示之簽約金40萬元（住宅戶）或52萬元（店面戶）。依系爭契約第13條「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋」（下稱系爭交屋條款），被上訴人至遲應於110年1月25日通知交屋，於110年8月18日公告通知交屋時，已生遲延，且A棟與其他棟別房屋相差2年屋齡欠缺保證品質及有價值減損之瑕疵（下稱系爭瑕疵）等情。爰依民法第229條、第231條1項、系爭契約第13條第1項第4款請求遲延交屋賠償；依民法第359條、第360條，或同法第227條、第226條等規定請求房屋折舊損失。求判命：被上訴人應給付伊附表所示金額，及自更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算利息之判決。

二、被上訴人則以：因A棟房屋取得使用執照在前、上訴人締約時間點在後，系爭交屋條款自始客觀不能，為無效條款。又兩造已就未能如期交屋所生損害，以系爭契約第13條「每逾1日應按已繳房地價款萬分之5單利計算違約金」（下稱系爭違約條款）作為損害賠償總額之預定，縱認有遲延交屋乙情，上訴人無法入住使用、收益損失，俱屬該違約金賠償範

圍。上訴人未證明A棟房屋有欠缺保證之品質及價值貶損之情，請求房屋折舊損失為無理由等語，資為抗辯。

三、原判決為上訴人敗訴判決，上訴人不服，聲明：原判決不利部分廢棄；被上訴人應給付上訴人附表所示金額，及自更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項（本院卷第293至301頁）

㈠被上訴人於104年間推行「青年安心成家住宅專案」，規劃每一住宅戶250萬元、店面戶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，並由被上訴人制定承購資格審查作業須知，辦理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。

㈡上訴人等申請承購青年安心成家住宅，經被上訴人審查符合資格並繳納訂金後，由被上訴人以抽籤方式排定選屋序號，經選定A棟(花蓮縣○○鄉○○段000地號土地及其上建物)後，分別與被上訴人簽訂如後述㈣房屋土地預售買賣契約書（即系爭契約）。上訴人等因本申購案，先後匯款訂金及簽約金日期及金額各如原審卷三第65至66頁附表五所載。重要記事如下表：

時間	重要記事
104年間	受理申請並辦理承購資格審查
104年12月24日	公告第一次抽籤正備取資格審查符合名單 。
107年8月10日	公告訂金繳納（住宅戶10萬元、店面戶12萬元）。
107年10月18日起	上訴人陸續繳付訂金。
108年6月25日	A棟竣工。
108年7月25日	A棟取得使用執照。
109年4月11日	住宅承購戶辦理選屋序號暨停車位公開抽籤。
109年5月至9月	住宅承購戶依序分批辦理看屋、選屋及簽約。

109年9月12日	店面承購戶辦理選屋序號公開抽籤。
㈢所載時間各簽立房屋土地預售買賣契約書並繳納簽約金。	
110年4月19日	公告辦理青年安心成家住宅驗（點收）屋通知作業
110年6月16日	公告續辦點（驗）屋作業。
110年8月18日	公告通知自110年9月2日起依序通知領取產權資料及辦理入住事宜。

㈢兩造簽訂系爭契約及買賣登記取得A棟房屋時間，分別如後表所示。

序號	買方	建號○○段	用途	簽約時間	移轉登記時間
1	王元慶	0000	店舖	109年9月21日	110年8月27日
2	張俊哲	0000	店舖	109年12月7日	110年9月10日
3	葉佳瑋	0000	住宅○樓	110年1月25日	110年8月27日
4	詹郁柔	0000	住宅○樓	110年2月26日	110年9月15日
5	張淙程	0000	住宅○樓	110年2月4日	110年9月28日
6	徐張力珍	0000	住宅○樓	110年1月13日	110年8月31日
7	陳月珠	0000	住宅○樓	109年11月3日	110年9月15日
8	鄭青雄	0000	住宅○樓	109年7月25日	110年8月31日
9	薛嘉綺	0000	住宅○樓	109年7月13日	110年8月31日
10	陳弘偉	0000	住宅○樓	109年9月2日	110年9月13日
11	劉玟彤	0000	住宅○樓	109年5月15日	110年9月28日
12	李書豪	0000	住宅○樓	109年10月27日	110年10月19日
13	陳四見	0000	住宅○樓	109年5月12日	110年8月31日
14	游志傑	0000	住宅○樓	109年5月25日	110年8月31日
15	游婉柔	0000	住宅○樓	109年5月12日	110年9月27日
16	蔣欣怡	0000	住宅○樓	110年1月14日	110年08月31日

㈣系爭契約第13條第1項第4款約定：賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋（即系爭交屋條款）；賣方如未於領得使用執照六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五單利計算遲延利息予買方（即系爭違約條款）。該約定屬損害賠償總額預定性質之違約金。

㈤花蓮縣青年安心成家住宅概況「價格篇」第7點規定：因承購戶繳納訂金尚未與本府簽約前，因故皆可申請全額退還訂金，但退訂後同時失去承購資格，不得再申請。

五、本院判斷

㈠兩造契約成立時點，為上揭不爭執事項㈢所載簽約時間。

1.上訴人於二審主張：其等符合承購資格並遞交申購書件，於被上訴人公告抽籤承購名單（或至遲於繳納訂金）時，已成立買賣契約，並非嗣後簽署書面契約時成立，上訴人繳交訂金為證約定金性質。被上訴人則以：申請、繳納訂金及選屋均屬承購資格及配售管理階段，買賣契約尚未成立，於簽約書面契約時方成立，繳納訂金目的是要確認申請人仍具承購意願，供被上訴人安排後續抽籤、選屋、遞補、簽約及繳款作業等語置辯。

2.按，民法第153條規定「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立……」、同法第345條規定「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」堪認買賣契約必要之點為「當事人」、「標的物」及「價金」，倘買賣契約就任一項必要之點未合致者，該買賣契約即無從成立。

3.查，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（下稱系爭作業須知）第5條第1項規定，申請人以書面檢附該項各款書件，向被上訴人申請承購，經被上訴人審查符合資格者，依第3項規定即應依被上訴人通知期限及方式繳

納訂金，逾期未繳納者，視同放棄承購資格。第4項規定繳納訂金者，將以抽籤方式排定選屋序號，申請人取得序號後，依被上訴人選屋流程進行後續看屋、選屋及簽約作業（原審卷三第69至71頁），由此可見申購青年住宅之人，於提出相關申購書件後，須經被上訴人審查確認符合承購資格並於期間內繳納訂金，再由被上訴人以抽籤排定序號，依序進行看屋、選屋確認購買之棟別、樓層及戶號，至此時買賣標的始可得確定，故被上訴人公告抽籤承購名單，中籤者依規定繳納訂金，僅保留承購資格及將來締約機會，對於買賣之棟別、樓層、戶號及車位等，須依循看屋、選屋流程加以特定後，而後簽約確認買賣標的。

4.上訴人雖稱於被上訴人公告抽籤承購名單（或至遲於繳納訂金）時，已形成具拘束力之承購法律關係，然此究非買賣契約成立。因青年住宅戶數有限，須先透過抽籤程序決定正備取資格，正取者須依系爭作業須知第5條第4項繳交訂金確認承購意願，俟繳納訂金後，由被上訴人排入抽籤名單決定看屋及選屋序號，俟於看屋時選出標的再辦理簽約作業，故抽籤本身並未決定買賣標的等契約條件，且所繳之訂金係在簽約之前，亦顯非證約定金。再者，以抽籤方式決定選屋順序，係為避免同一戶別被重複選取，維持配售程序公平性，倘申請人未能順利選取欲購買之戶號，依不爭執事項㈤之價格篇第7點之約定，尚可要求全額退還訂金，備位者可依序遞補，足見申請人於繳納訂金後至簽約前仍處在猶豫期間，買賣標的係在選屋階段時作出選擇，最終於簽立書面契約時確認購買，故上訴人主張於被上訴人公告中籤承購名單或至少於繳納訂金時，兩造即成立買賣契約，應不可取。

㈡上訴人依民法第229條、第231條1項、系爭違約條款請求遲延賠償，為無理由。

1.上訴人主張系爭房屋於108年7月25日已取得使用執照，被上訴人依約應於6個月內即109年1月24日前交屋，卻遲至110年8月19日公告通知交屋，有系爭違約條款適用，被上訴人則

以系爭交屋條款因自始客觀不能應為無效等語置辯。

2.查，系爭交屋及違約條款，係被上訴人為締結青年住宅買賣契約，參考內政部訂定之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條通知交屋期限「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：1.賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。2.賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。3.買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。4.賣方如未於領得使用執照六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五單利計算遲延利息予買方」所擬定，上開條款係為確保交屋程序之明確性與公平性，保護買方權益，防止賣方不當拖延或刁難防止無限期拖延交屋，以平衡雙方權利義務，釐清遲延責任，將行政規範轉化為契約內容，以落實消費者保護精神。系爭交屋條款「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」屬履行期限約定，非契約標的本身，故違反該約定，為給付遲延問題，非標的給付不能，故無民法第246條第1項前段「以不能之給付為契約標的者，其契約為無效」之適用，被上訴人認該條款自始客觀不能而為無效之抗辯，洵無可採。

3.系爭交屋條款固約定「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」，惟兩造簽立系爭契約時點，均係A棟房屋取得使用執照6個月後（參不爭執事項㈢），在系爭契約成立前，被上訴人對上訴人不負交屋義務，當無通知交屋遲延可言，故上訴人依系爭違約條款，請求系爭契約成立前自109年1月24日起算之違約賠償，要屬無據。而契約成立時，該交屋期限已過去，該期限已不具有任何意義，然被上訴人於契約成立後依民法第348條規定負有移轉房屋所有權義務，交付房屋又為移轉所有權之前置程序，故即使系爭交屋條款已無從適用，仍不免除被上訴人交屋義務，兩造復未就此合意新的交屋期限，本院審酌：⑴內政部訂定之預售屋買

賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條規範目的，是為督促起造人儘快於房屋完工後按時通知交屋，保障買方之期限利益。兩造簽約前已經公告之花蓮縣青年安心成家住宅概況「建築物房屋篇」第8點說明「本案預計109年12月（7棟棟）全數完工」（本院卷第245頁），及系爭契約第10條明訂「本預售屋之建築工程應於109年11月12日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並進行使用執照之申請」，堪認A棟房屋建築完成及使用執照申領均無遲滯之情。⑵依不爭執事項㈡之重要記事，被上訴人於110年4月19日公告辦理青年安心成家住宅驗（點收）屋通知作業時，尚在原約定取得使用執照最末日之109年11月12日6個月內，嗣因疫情管制原因，延至110年6月11日公告自同年月16日續辦點（驗）屋作業，辦理驗屋作業完成後，再於110年8月18日公告由委外廠商自同年9月2日起通知承購戶領取房屋土地產權資料並辦理入住事宜，相關期程尚在合理期間。⑶上訴人未曾依民法第229條規定催告被上訴人於相當期限內交屋而未獲履行等情，難認被上訴人有可歸責之遲延交屋責任。故上訴人依民法第229條、第231條第1項、系爭違約條款，請求自契約成立後至110年8月20日止計算之違約金，亦無理由。

㈢上訴人依民法第359條、第360條規定，請求房屋價值減損，為無理由。

1.按，民法第360條規定「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」此係物之瑕疵擔保責任特別規定，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。查上訴人固以系爭契約使用預售屋之定型化契約及系爭交屋約款，主張被上訴人應交付0屋齡或6個月內取得使用執照之全新房屋云云（原審卷一第31頁），惟系爭契約為社會住宅並

無「屋齡」品質之保證約定，上訴人復未提出被上訴人有此保證或承諾之證明，其主張系爭房屋欠缺出賣人保證之品質，並非可採。

2.次按，民法第354條第1項規定：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。上訴人固主張屋齡直接影響交易價值、折舊、貸款評價、轉售評價、保固期間認知及承購戶對政策住宅「新建住宅」之合理期待，依「花蓮縣各類房屋耐用年數及折舊率標準表」計算請求損失，然上揭標準表僅係實務上為統一計算折舊率、殘值率而定，因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，尚不足以此認定系爭房屋有價值減損之瑕疵。再者，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，被上訴人為此制定系爭作業須知，有關承購資格、買回及轉售等，均受系爭作業須知第2條、第6條、第7條等規定拘束，其價格、使用及轉售非市場決定，而青年住宅取得使用執照時間並不影響房屋之居住效用，則在上訴人未舉證證明2年屋齡確足以減損系爭房屋價值或效用情形下，其主張難認有據。

㈣上訴人依民法第227條、第226條規定，請求房屋折舊損失，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，A棟房屋為政策性之社會住宅，兩造簽訂系爭契約時，A棟房屋已取得使用執照，至通知交屋移轉房屋所有權時雖為2年屋，但此不影響房屋效能，且其價格、使用及轉售均受政策限制，非由市場決定，即難認屬瑕疵。觀諸系爭買賣契約全無交付屋齡之約定，且上訴人在簽約前已實際看屋，直接確認A棟房屋現存屋況，使用執照核發日期或屋齡若屬重要之締約因素，亦可向被上訴人或其委外廠商查詢，上訴人既係在確認屋況後選定A棟房屋並簽約，被上訴人依上訴人選定之標的交付房屋，即合於債之本旨，難認有何不完全給付情事。從而，上訴人主張依民法第227條準用第226條向被上訴人請求損害賠償，自屬無據。

六、綜上所述，上訴人依系爭違約條款、民法第359條、第360條、第227條準用第226條規定，請求被上訴人給付如附表所示金額及自更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，分別按年息5%計算之利息，均無理由，不應准許。其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防及援用之證據資料，不影響本判決結果，爰不逐一論駁。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　13　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠（主筆）

法　官　詹駿鴻

法　官　林恒祺

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

原定115年7月10日宣判，因颱風致當日停班，順延至115年7月13日上午9時宣判。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　13　　日

書記官　許志豪

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。