

臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上易字第110號

上訴人 三發地產股份有限公司

法定代理人 鍾鼎晟

訴訟代理人 陳香如律師

被上訴人 郭婉怡

訴訟代理人 楊啟志律師

林鼎越律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國110年1月21日臺灣高雄地方法院109年度訴字第170號第一審判決提起上訴，本院於111年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超逾新臺幣伍拾萬元本息部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔十分之四，其餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國108年5月12日向上訴人購買坐落高雄市○鎮區○○段0 ○段0000○0000000 地號土地，應有部分均為10萬分之294（下稱系爭土地），及其上建號7859號，即門牌號碼為高雄市○鎮區○○○路00號13樓房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），雙方約定買賣總價為新臺幣（下同）1,119 萬元（下稱系爭買賣契約），上訴人則應於108年7月6日交屋。惟伊於108年6月2日發現系爭房屋主臥室與浴室之隔間牆有滲漏水情形（下稱系爭瑕疵），經上訴人承諾修繕，卻未能於108年7月6日交屋前修繕完成，迭經催告修繕交屋，仍未獲置理，計自108年7月6日起至109年12月28日止，上訴人遲延交屋已達541日。系爭

買賣契約因可歸責於上訴人之事由，未於約定日期交屋，依消費者保護法（下稱消保法）第17條第4、5項及內政部101年10月29日公告（102年5月1日生效）之成屋買賣定型化契約應記載事項（下稱101年內政部公告應記載事項）第10條第2項規定，伊得請求上訴人賠償自應交付日（即108年7月6日）起至109年12月28日止（共541日），按全部價款萬分之2逐日計算之損失，合計1,210,758元。爰依系爭買賣契約及101年內政部公告之應記載事項第10條第2項規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)上訴人應給付被上訴人1,210,758元，及其中328,986元自起訴狀繕本送達翌日起；其餘881,772元自109年12月30日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：系爭買賣契約第10條已約定伊僅須辦畢系爭房地所有權移轉登記，將所有權狀交付被上訴人，即視為點交完畢，而伊已於108年6月20日辦畢系爭房地所有權移轉登記、交付所有權狀予被上訴人，並無給付遲延。又兩造於108年7月6日已辦畢交屋手續，復約定系爭瑕疵修繕期間自108年8月19日起至同年月24日止，伊已遵期派員拆除洗手台及浴室部分地磚重作防水層，並於同年月25、26日試水完畢。詎被上訴人在上訴人著手修繕期間，竟報警稱上訴人派員侵入、毀損系爭房屋，另片面要求須將主臥室浴室地板全部打掉重做，否則拒絕受領，且始終未定期催告伊交屋，而有拒不履行協力義務等權利濫用情事，被上訴人就交屋遲延所生損害亦與有過失，應依民法第217條規定，酌予減輕或免除伊之賠償責任。此外，被上訴人依101年內政部公告應記載事項第10條第2項請求逐日賠償遲延交屋期間所受損失，性質上係屬違約金，卻未舉證證明其實際損失，求償金額亦有過高，應予酌減等語置辯。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，並於本院聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)被上訴人於108年5月12日以1,119萬元向上訴人購入系爭房
03 地，並簽立系爭買賣契約。

04 (二)被上訴人於108年6月2日勘察系爭房屋，發現主臥室中之
05 連接浴室之隔牆面有明顯滲漏水情形（即系爭瑕疵），當場
06 向上訴人通知上情，上訴人允予修繕。

07 (三)系爭房地於108年6月20日移轉所有權登記予被上訴人。

08 (四)上訴人於108年6月25日通知被上訴人系爭瑕疵經修繕後，
09 試水確認無滲漏水情形，被上訴人於108年6月26日給付系爭
10 房地買賣尾款予上訴人，截至斯時止，被上訴人已付清全部
11 買賣價金。

12 (五)兩造約定於108年7月6日交屋，當日由被上訴人偕訴外人
13 即其配偶陳重豪、上訴人之工務副理楊豐敏在系爭房地現場
14 辦理交屋手續，惟被上訴人、陳重豪及楊豐敏均認為系爭瑕
15 疵尚未完成修繕，遂協議待上訴人修繕完成後再交屋。被上
16 訴人於108年7月6日並未受領系爭房屋大門鑰匙，亦未在交
17 屋確認單上簽名。

18 (六)上訴人自108年8月19日起至同年月24日止，再次針對系爭
19 房屋內主臥室連接浴室之隔牆面進行修繕。

20 (七)兩造於109年12月24日就系爭房屋之主臥室浴室牆面進行試
21 水，於同年月28日查驗結果顯示系爭瑕疵已經修繕完成。

22 (八)101年內政部公告應記載事項第10條第2項乃系爭買賣契約內
23 容之一部。

24 五、本件爭點為：(一)上訴人是否遲延交屋？若有，遲延日數？(二)
25 依101年內政部公告應記載事項第10條第2項規定之賠償金性
26 質為何？被上訴人依前開規定請求上訴人給付賠償金，以若
27 干為適當？應否酌減？(三)被上訴人有無拒不履行協力義務情
28 事？有無權利濫用？上訴人所為與有過失抗辯，是否可採？
29 茲將本院判斷分述如下：

30 (一)上訴人是否遲延交屋？若有，遲延日數？

31 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

01 任。民法第229條第1項定有明文。準此，給付有確定期限
02 者，債務人自期限屆滿時起當然負遲延責任，如債務人抗辯
03 因不可歸責於己之事由致未為給付，應由債務人負舉證之
04 責。又當事人倘以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，
05 作為既存債務履行之期限，核其性質係屬清償期之約定，在
06 此情形，如債務人因其違反誠信之行為致該事實不發生，應
07 認其期限已屆至（最高法院著有92年度台上字第2807號、88
08 年度台上字第1451號判決要旨參照），依前引規定，債務人
09 即應自期限屆至時起，負給付遲延責任。

10 2.被上訴人主張：伊已於108年6月26日付清全部買賣價金，經
11 雙方約定於108年7月6日交屋，上訴人卻未能於前開約定日
12 期交屋，應自108年7月6日起負給付遲延責任等情。上訴人
13 則抗辯：系爭買賣契約第10條已明定出賣人於完成系爭房屋
14 所有權移轉登記，並將所有權人交付被上訴人時，即視為已
15 經履行交付義務，伊並無給付遲延，至於系爭瑕疵修繕僅涉
16 及保固期間修繕義務之履行，不影響交屋程序進行。況兩造
17 已合意待系爭瑕疵修繕完成再行交屋，即屬未定給付期限之
18 債，惟被上訴人始終未定期催告交屋，伊自不負給付遲延責
19 任云云。

20 3.經查：

21 (1)依系爭買賣契約第10條固約定：「本契約第1條建物權利範
22 圍完成移轉登記予甲方（即被上訴人），且所有權狀交付甲
23 方後，視為點交完成。」；惟同契約第11條第1項前段則約
24 定：「乙方（即上訴人）應自甲方之貸款金額撥款日起（若
25 無需貸款，則為甲方繳清所有應付未付款之日）30日內通知
26 甲方辦理房屋遷入程序。」，第11條第3項前段約定：「甲
27 方應憑乙方所簽發之房屋遷入證明單方可點交房屋各項設
28 備，並簽收設備點交單後，始可遷入或使用本房屋，本房屋
29 未辦妥房屋遷入程序或未受領房屋前，未經乙方同意，不得
30 以任何理由要求或自行進入房屋使用或從事施工、裝潢、裝
31 設何電器、搬入物品等…」等語（見審訴卷第41頁），可知

01 上訴人依系爭買賣契約仍負有交付系爭房屋予被上訴人遷入
02 使用之義務，且該交付義務應自被上訴人繳清買賣價金之日
03 起，即自108年6月26日起（參見不爭執事項(四)）30日內履
04 行，亦即應於108年7月26日以前履行完畢，依前引規定及說
05 明，上訴人所負交屋義務乃經兩造定有確定給付期限之債。
06 系爭買賣契約第10條約定尚不能取代同契約第11條約定上訴
07 人應負交付「得供被上訴人遷入使用」房屋之義務。上訴人
08 抗辯得以系爭房屋所有權移轉登記取代點交義務之履行云
09 云，為不足採。

10 (2)其次，依系爭買賣契約第11條第6項前段約定：「甲方（即
11 被上訴人）應依本契約之房屋現況檢視內容，從速與乙方
12 （即上訴人）完成本房屋遷入程序。倘乙方依約完成甲方所
13 要求之修繕事項者，甲方不得拒絕辦理房屋遷入程序，或甲
14 方原要求修繕之事項雖已完成，但遷入程序之過程中仍發現
15 其他新瑕疵者，甲方同意於完成遷入程序後，由乙方始對新
16 瑕疵為保固修繕。」等語（見審訴卷第43頁），可知被上訴
17 人於辦理交屋過程中，經通常檢查可發現之瑕疵，得要求上
18 訴人修繕，待上訴人修繕完成後，被上訴人不得拒絕遷入，
19 該條項約定意旨並不在使被上訴人同意交屋日期延長至修繕
20 完成後，上訴人抗辯交屋義務之履行繫於修繕完成與否，係
21 屬給付未定清償期限之債云云，核與前開契約約定文義有
22 間，亦非可採。

23 (3)又兩造已約定上訴人應於108年7月6日履行交屋義務，並經
24 上訴人於當日交付交屋文件予被上訴人，有108年7月6日交
25 屋資料收執表為憑（見原審卷第37頁），惟被上訴人於108
26 年7月6日經通常檢查發現系爭瑕疵，並經上訴人同意修繕完
27 畢後再交屋乙節，有照片足佐（見原審卷第197至205頁），
28 並有證人楊豐敏（即上訴人之工務部副理）證稱：伊於7月
29 份交屋當天到場與被上訴人交屋，訴外人即被上訴人之配偶
30 陳重豪亦在場，當天發現主臥室廁所旁轉角牆面有類似油漆
31 的白樺現象，經伊與陳重豪討論後，決定先修繕再交屋（見

01 原審卷第129頁)等語，及證人陳重豪證述：楊豐敏於108年
02 7月6日預訂交屋當天，有請工班派員前來紀錄，最主要的問
03 題是主臥室隔間牆滲水，也就是出了主臥室浴室門口轉角的
04 兩個牆面有滲水情形，雙方當下決定修好再交屋（見原審卷
05 第133、135頁）等語為憑，應認實在，是以上訴人未能於
06 108年7月6日遵期點交系爭房屋供被上訴人遷入使用，上訴
07 人自108年7月6日起即應負給付遲延責任，並應依系爭買賣
08 契約第11條第6項約定履行修繕系爭瑕疵之義務。

09 (4)再者，上訴人因兩造就系爭瑕疵修繕方法、程度未有共識，
10 遲未通知被上訴人修繕完成乙節，有證人陳重豪證稱：整個
11 浴室有6到8塊80x80的磚，上訴人只願意處理靠近門口的兩
12 塊磚，將這兩塊磚打掉重作防水，但經伊與業界人員確認，
13 佐以驗屋時看到牆面從高處往下滲漏的水痕，伊認為滲水點
14 不可能只有門柱，所以雙方針對修繕方沒有共識，直到108
15 年8月底、9月份因連日大雨，伊偕被上訴人前往察看屋況，
16 始發現上訴人已著手整修，將浴室磁磚主臥室浴廁門口前面
17 的兩塊磁磚及洗手台均打除，嗣經雙方於108年9月17日調
18 解，仍無法就修繕方法達成共識，更未談及交屋一事，上訴
19 人也沒有通知瑕疵已經修繕完畢，上訴人只有回應會修，卻
20 沒有進一的積極行為，被上訴人只好提起訴訟，在訴訟中由
21 第一審法官幫雙方協調後，兩造於109年12月間驗屋，才確
22 認滲漏水已經修到可以接受的程度（見原審卷第14頁，本院
23 卷第154至156頁）等語為憑，上訴人雖主張曾於108年8月26
24 日通知被上訴人已完成系爭瑕疵修繕云云（見本院卷第89
25 頁），惟被上訴人否認之，證人陳重豪亦否認曾接獲修繕完
26 成通知（見本院卷第155頁），佐以上訴人於原審自承並無
27 證據證明其於108年9月17日調解之後，曾通知被上訴人修繕
28 完成，可以交屋（見原審卷第190頁），及兩造於原審109年
29 11月23日言詞辯論期日當庭約定現場察看系爭瑕疵修繕情
30 形，於109年12月24日合意前往系爭房屋試水，於同年月28
31 日進行檢查，並確認系爭瑕疵已修繕完畢等情，有原審109

01 年11月23日言詞辯論筆錄、陳報狀、原審109年12月29日言
02 詞辯筆錄可稽（見原審卷第191、211、216頁），足見上訴
03 人已於109年12月28日依約完成被上訴人所要求之修繕事
04 項，依系爭買賣契約第11條第6項前段約定，被上訴人即不
05 得拒絕辦理交屋。上訴人固抗辯伊於108年9月17日調解時，
06 已將系爭瑕疵修繕完成，通知被上訴人辦理交屋手續云云，
07 惟被上訴人否認之，並有證人陳重豪證稱：108年9月17日調
08 解當日只在討論系爭瑕疵修繕方法，既沒有談到交屋，也沒
09 有提及系爭瑕疵已經修繕完成（見本院卷第155頁）等語為
10 憑，參諸上訴人截至109年12月28日仍未履行交屋義務，業
11 據其自承：109年12月28日驗屋時仍有一些基於賣方立場一
12 定要修繕的瑕疵存在（見原審卷第217頁）等情，及證人陳
13 重豪證稱：109年12月雙方雖經驗屋確認系爭瑕疵已經修繕
14 完成，但仍有其他待修繕事項，俟上訴人陸續修繕完成，已
15 經是110年6月，伊與被上訴人於其他待修繕事項亦確認修繕
16 完成後，才自上訴人取得系爭房屋鑰匙，辦畢交屋手續（見
17 本院卷第156頁）等語，可知上訴人截至109年12月28日仍未
18 履行交屋義務，是自108年7月6日起計至109年12月28日止，
19 上訴人遲延交屋日數已達541天。

- 20 (5)上訴人另抗辯：被上訴人於108年8月底以系爭房屋所有權人
21 自居，報警妨礙上訴人修繕，可見系爭房屋於108年8月間係
22 置於被上訴人管領力之下，上訴人已履行交屋義務云云。被
23 上訴人亦不否認其於108年8月底前往察看系爭房屋時，因發
24 現上訴人在未徵得其同意之情形下，擅自進入系爭房屋認為
25 自己權利受損而報警（見原審卷第111至113頁）。惟系爭房
26 地於108年6月20日即移轉登記為被上訴人所有（見不爭執事
27 項(三)），被上訴人以所有權人自居並無不當。惟被上訴人取
28 得所有權，並不同已受領系爭房屋之交付，此觀諸系爭買
29 賣契約第11條第3項前段明定，被上訴人在系爭房屋未辦妥
30 遷入程序以前，須經徵得上訴人同意始得進入系爭房屋使用
31 自明（見審訴卷第41頁），而被上訴人於108年8月底仍須與

01 上訴人協調後，由上訴人派駐現場之代銷經理陪同，始得進
02 入系爭房屋，亦據證人陳重豪證述明確（見原審卷第136
03 頁），可見系爭房屋於108年8月間係置於上訴人管領力之
04 下，尚不能僅憑被上訴人報警維護自己財產權，遽謂上訴人
05 已履行系爭買賣契約第11條約定之交屋義務。

06 4.綜上所述，上訴人確有遲延交屋情事，且計自108年7月6日
07 起至109年12月28日止，累計遲延天數達541天，應堪認定。

08 (二)依101年內政部公告應記載事項第10條第2項規定之賠償金性
09 質為何？被上訴人依前開規定請求上訴人給付賠償金，以若
10 干為適當？應否酌減？

11 1.依101年內政部公告應記載事項第10條第2項規定，因可歸責
12 於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請
13 求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價
14 款萬分之2單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害（見
15 審訴卷第133頁）。又違約金係當事人為確保債務之履行，
16 約定債務人不履行債務時，另應支付之金錢或其他給付，除
17 當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額
18 預定，有最高法院95年度台上字第2883號判決要旨可資參
19 照。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，
20 民法第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過
21 高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情
22 形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡
23 量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益
24 減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡
25 酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定
26 之違約金是否過高。亦有最高法院96年度台上字第107號判
27 決要旨足參。

28 2.系爭買賣契約因上訴人不積極修繕系爭瑕疵，而遲延交屋達
29 541天，已如前述，本件乃因可歸責於賣方（即上訴人）之
30 事由，致未能依系爭買賣契約第11條所訂期限交屋，依101
31 年內政部公告應記載事項第10條第2項所規定，買方（即被

上訴人)自得請求賣方按日賠償買方損害。查：

(1)101年內政部公告應記載事項第10條第2項規定，乃系爭買賣契約內容之一部，為兩造所不爭執（見不爭執事項(八)），依該規定出賣人不履行交屋義務時，另應支付自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之2計算之金錢賠償買方因此所受損害，依前引規定及說明，其性質應屬因不履行債務所生損害之賠償總額預定性違約金。

(2)兩造均不爭執被上訴人已於108年6月26日付清系爭房地買賣價金1,119萬元之事實（見不爭執事項(四)），是依101年內政部公告應記載事項第10條第2項規定，按上訴人遲延交屋541天計算賠償金為1,210,758元（計算式： $[11,190,000 \times 0.0002] \times 541 = 1,210,758$ ）。惟本院審酌前開規定按日息萬分之2計算損失，折合年息7.3%，已高於民法第203條所定週年利率5%之法定利率，而110年間系爭房地所在鄰近區域（前鎮區）之整層住家租金行情為每月每建坪平均545元，有卷附租金行情表足參（見本院卷第145頁），而系爭房屋總面積為84.56平方公尺（折合25.5794坪）按前開租金行情表計算，被上訴人因未能遷入系爭房屋使用，受有相當於租賃同型房屋使用之租金損失為每月13,941元（計算式： $545 \times 25.5794 = 13,940.7$ ，元以下四捨五入，下同），折合每日租金為465元（ $13,941 \div 30 = 464.7$ ），按上訴人遲延交屋541天計算，被上訴人在此期間所受相當於租金之損害為251,565元，另有土地、停車位未能使用收益之損害，及被上訴人自承其於上訴人遲延交屋期間，暫與娘家人同住，每月須支付租金、停車費及管理費共15,000元（見原審卷第229頁），較高於系爭房屋鄰近區域租金行情，並斟酌社會經濟狀況，暨上訴人倘依約履行時，被上訴人可享受遷入系爭房屋居住使用之一切利益等情，認賠償金應酌減為50萬元，始屬適當。

3.從而，被上訴人請求上訴人給付賠償金50萬元，為有理由，逾此範圍者則有過高，應予酌減。

01 (三)被上訴人有無拒不履行協力義務情事？有無權利濫用？上訴
02 人所為與有過失抗辯，是否可採？

03 上訴人固以被上訴人拒不履行受領系爭房屋點交之義務為
04 由，辯稱：被上訴人就遲延交屋損害之發生亦有過失云云。
05 但查，上訴人於108年7月6日預定交屋日已同意修繕系爭瑕
06 疵後，再行交屋，業經本院審認如前，被上訴人於108年7月
07 6日自無拒不履行協力義務情事，至於被上訴人於108年8月
08 底因發現系爭房屋之主臥室浴廁大門前方兩塊磁磚及洗手台
09 遭上訴人拆除而報警，並未妨害上訴人修繕系爭瑕疵，亦如
10 前述，尚難認被上訴人就系爭瑕疵遲未完成修繕有何過失。
11 更何況上訴人自108年9月17日調解之日起，至109年12月28
12 日即原法院最終言詞辯論之前1日止，均未通知被上訴人點
13 交房屋，亦據證人陳重豪證述在卷（見本院卷第156頁），
14 益見遲延交屋係可歸責於上訴人，被上訴人並無拒不履行協
15 力義務，亦無權利濫用可言，上訴人所為與有過失抗辯為不
16 可採。

17 六、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約及101年內政部公告應
18 記載事項第10條第2項規定，請求上訴人給付50萬元，及其
19 中328,986元自109年1月1日起至清償日止，其餘171,014元
20 自109年12月30日起至清償日止，均按年息5%計算之利息，
21 為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁
22 回。從而，原審就超逾前開應准許部分，為上訴人敗訴之判
23 決，並為假執行之宣告，係有未洽，上訴意旨指摘原判決此
24 部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如
25 主文第2項所示。至於原審就前開應准許部分，為上訴人敗
26 訴之判決，並為假執行之宣告，於法並無不合，上訴人仍執
27 陳詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
28 駁回其上訴。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，併此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
02 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

03 中 華 民 國 111 年 4 月 27 日

04 民事第六庭

05 審判長法 官 魏式璧

06 法 官 郭慧珊

07 法 官 賴文姍

08 以上正本證明與原本無異。

09 本件不得上訴。

10 中 華 民 國 111 年 4 月 27 日

11 書記官 許珈綺