

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上字第134號

上訴人 成侑潔即成宛玲

訴訟代理人 游淑惠律師

張弘敬

被上訴人 江城建設股份有限公司

法定代理人 黃秀媚

被上訴人 黃烱輝

共 同

訴訟代理人 吳宜蓁

吳秀宜

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國111年2月23日臺灣高雄地方法院110年度重訴字第190號第一審判決提起上訴，本院於111年3月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人前為購買坐落高雄市○鎮區○○段○○段000地號土地（權利範圍1萬分之86，下稱系爭土地）及其上同地段5980建號建物（門牌號碼高雄市○鎮區○○○路0000號12樓，下稱系爭房屋，包含地下三層編號12、13、13A停車位，與系爭土地合稱系爭房地），分別與被上訴人江城建設股份有限公司（下稱江城公司）、被上訴人黃烱輝簽立房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）、土地預定買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約）。系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約性質上屬聯立契約，有不真正連帶債務之適用，任何一部分違約，應視為江城公司、黃烱輝均違約。又江城公司於民國102年7月10日取得系爭房屋之使用執照，本應於103年1月10日前交付系爭房屋，惟被上訴人多次拒絕依約辦理交屋手續，顯已違約，依系爭房屋買賣契約書

第17條第1項、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項(下稱預售屋買賣記載事項)第15條第1項第4款約定，被上訴人應給付自103年1月11日起算每逾1日按已繳房地價款萬分之五計算遲延利息(即違約金)，惟於本件為一部請求，僅請求108年1月1日至109年11月24日之遲延利息，並考量法院酌減之可能，此部分遲延利息僅請求新臺幣(下同)600萬元等語。求為判決：(一)江城公司應給付上訴人600萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)黃烱輝應給付上訴人600萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前二項所命給付，如任一被上訴人為給付時，其他被上訴人於給付範圍內，免除給付責任。(四)願供擔保准予宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人與江城公司、黃烱輝分別簽立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，惟系爭土地買賣契約並無「交屋通知期限」等違約罰則，而上開契約聯立之效力僅限於生效、履行、消滅，關於履行條件、罰則既有不同之約定，即應各別履行，不得比附援引。又系爭房屋買賣契約第17條第1項係約定出賣人於領得使用執照後6個月內未通知買方進行交屋，始有違約罰則之適用，而系爭房屋係於102年7月10日核發使用執照，並於102年9月26日將所有權移轉登記予上訴人，嗣經江城公司於102年11月8日、同年12月24日通知上訴人辦理交屋事宜及繳納交屋款254,641元，惟未獲置理；其後，江城公司再於103年7月30日、同年9月25日以存證信函催請上訴人辦理交屋手續，惟上訴人仍拒絕受領，並於103年8月5日以其購買之編號13A車位難停車為由，提出消費爭議申訴，要求更換停車位或退款。嗣江城建設於103年1月4日、103年12月2日以存證信函催告上訴人領取鑰匙、權狀等交屋書類，惟上訴人仍拒絕受領，堪認江城公司並未違反系爭房屋買賣契約第17條第1項第3款通知進行交屋之約定，上訴人以江城建設交屋遲延為由，請求給付違約金，自屬無據。另上訴人所稱編號13A停車位難停車，或其於另訴

01 中主張之系爭房屋客廳地磚不平整等情，縱使為真，亦非重
02 大明顯不能使用之瑕疵，上訴人尚不得以此為由拒絕受領交
03 屋等語置辯。

04 三、原判決駁回上訴人之訴暨假執行之聲請。上訴人不服，就敗
05 訴之160萬元部分提起上訴，於本院聲明：(一)原判決關於駁
06 回上訴人後開第2至5項之訴部分及該部分假執行之聲請，均
07 廢棄。(二)江城公司應給付上訴人160萬元及自起訴狀繕本送
08 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)黃炯
09 輝應給付上訴人160萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
10 日止，按週年利率5%計算之利息。(四)前2項所命之給付，如
11 任一被上訴人為給付時，其他被上訴人於其給付範圍內，免
12 除給付責任。(五)願供擔保准予宣告假執行。被上訴人答辯聲
13 明：如主文所示（上訴人就原審判決敗訴之440萬元部分未
14 據提起上訴，非本院審理範圍）。

15 四、兩造不爭執之事項：

16 (一)上訴人為購買系爭土地及其上系爭房屋（包含地下三層編號
17 12、13、13A停車位），分別與江城公司簽立系爭房屋買賣
18 契約，與黃炯輝簽立系爭土地買賣契約。

19 (二)系爭房屋係於102年7月10日取得使用執照，兩造於系爭房屋
20 買賣契約第17條約定江城建設應於領有使用執照後6個月
21 內，通知買方進行交屋，即103年1月10日前應通知進行交
22 屋。

23 (三)被上訴人於102年9月26日將系爭房屋、土地所有權移轉與上
24 訴人。

25 (四)江城公司於102年11月8日、102年12月24日通知上訴人交
26 屋，嗣於103年7月30日、103年9月25日以存證信函通知上訴
27 人繳納尾款及拋棄占有之意思。另於103年12月2日以存證信
28 函通知上訴人3日內領回鑰匙及書類文證，逾期提存，上開
29 通知之文書，均於江城建設寄出後3日收到。

30 (五)江城公司前提起訴訟請求上訴人給付系爭房屋尾款及代收
31 款，上訴人反訴請求瑕疵減少價金，經原法院以104年度雄

簡字第924號判決上訴人應於房屋修繕完畢後給付160,013元本息（兩造於一審判決後，均不爭執上訴人應給付160,013元，但被上訴人無需負修繕義務），上訴人所提反訴部分，江城建設應給付上訴人273,735元本息。江城建設就其敗訴部分提起上訴，經原法院107年度簡上字第56號判決駁回上訴確定（下稱系爭前案）。

(六)上訴人於107年8月30日給付全部尾款、代收款完成。

(七)上訴人於108年11月26日聲請原法院調解請求被上訴人給付鑰匙、權狀正本等物，而調解不成立（不成立理由為代理人未得到被上訴人授權許可交付、前案判決並無記載），嗣被上訴人將上開物品於109年11月24日交付上訴人。

五、本件之爭點：

(一)上訴人得否依據系爭房屋買賣契約向黃烱輝請求給付？

(二)江城公司是否違反系爭買賣契約第17條第1項約定？江城公司是否應依同條項第3款給付遲延利息？如應給付，應給付若干？

六、上訴人得否依據系爭房屋買賣契約向黃烱輝請求給付？

(一)按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則（最高法院96年度台上字第1809號民事裁判參照）。復按契約之聯立者，係指數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係，其結合之主要情狀有二：一為單純外觀之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（例如訂立一個書面）而結合，相互間不具依存關係。另一則為具有一定依存關係之結合，即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，於此情形，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但如其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運。故彼此具有不可分離之關係，該聯立契約應同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約。又各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事

01 人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信
02 原則，為斷定之標準（最高法院86年度台上字第2278號、86
03 年度台上字第2665號、90年度台上字第1779號判決意旨參
04 照）。

05 (二)經查：上訴人為購買系爭土地及其上系爭房屋（包含地下三
06 層編號12、13、13A停車位），分別與江城公司簽立系爭房
07 屋買賣契約書，與黃烱輝簽立系爭土地買賣契約等情，為兩
08 造所不爭執（見本院卷第401頁），復有系爭房屋、土地買賣
09 契約書在卷可稽（見原審審重訴卷第21至73頁），堪信為真
10 實。再觀諸系爭房屋買賣契約第27條約定：「本約房屋之土
11 地，由買方另向土地權利人價購，該土地買賣契約與本房屋
12 買賣契約視為聯立契約，應同時生效、履行、消滅，不可分
13 割。」（見原審審重訴卷第42頁），及系爭土地買賣契約第2
14 5條約定：「本約土地上之房屋，由買方另向房屋興建人價
15 購，該房屋買賣契約與本土地買賣契約視為聯立契約，應同
16 時生效、履行、消滅，不可分割。」（見原審審重訴卷第70
17 頁），是上訴人主張其分別與江城公司、黃烱輝簽立系爭房
18 屋、系爭土地買賣契約，惟前開房屋及土地之買賣係屬聯立
19 契約，關於該聯立契約之生效、履行、消滅為不可分割，應
20 共同履行，任何一部不履約，另一部無法單獨履行等語，自
21 屬有據。

22 (三)次查：系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約，二者雖為具
23 有依存關係之聯立契約，二者間具有同時生效、履行、消滅
24 之不可分割關係，已如前述。惟關於交屋通知期限，系爭房
25 屋買賣契約第17條約定：「一、賣方應於領得使用執照後6個
26 月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各項義
27 務…(三)賣方如未於領得使用執照後6個月內通知買方進行進
28 屋，每逾1日應按已繳房屋稅價款依萬之五單利計算遲延利
29 息予買方…」，並於第26條約定江城建設違反第12條（主要
30 建材及廠牌、規則），第13條（開工完工期限），第23條（賣方
31 擔保責任）等違約之處罰（見原審審重訴卷31頁、41頁）。另

01 關於土地所有權移轉登記期限，系爭土地買賣契約第7條係
02 約定：「一、土地所有權之移轉登記，買賣雙方應於使用執照
03 核發後4個月內申辦有關稅費及權利移轉登記。…。二、雙方
04 之任一方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)
05 時，違約方應全數負擔，如損及對方權益時，違約方應負擔
06 損害賠償之責。」，並於第14條約定賣方違反第11條(賣方
07 瑕疵擔保責任)之違約處罰(見原審審重訴卷63、70頁)。足
08 認系爭房屋辦理交屋、系爭土地辦理所有權移轉登記，及關
09 於契約當事人違約之處罰，於系爭房屋、土地之買賣契約均
10 有各別之約定，即該部分契約條款並不具有約定共通之效
11 力，基於債之相對性原則，應僅具拘束各契約當事人之效
12 力。是上訴人主張其得依系爭房屋買賣契約第17條約定，請
13 求黃烱輝給付遲延利息等語，自屬無據。況江城公司並未違
14 反系爭買賣契約第17條第1項約定，江城公司無須依同條項
15 第3款約定給付遲延利息(詳後述)，上訴人亦不得請求黃烱
16 輝給付)。

17 七、江城公司是否違反系爭房屋買賣契約第17條第1項約定？江
18 城公司是否應依同條項第3款給付遲延利息？如應給付，應
19 給付若干？

20 (一)按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或
21 抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除
22 有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷
23 之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴
24 訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源
25 於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反
26 覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力(拘束
27 力)，即所謂「爭點效」，當為程序法所容許(最高法院96
28 年度台上字第1782號民事裁判意旨參照)。復按爭點效之適
29 用，固必須前後兩訴之訴訟當事人同一，始有適用。惟前後
30 二訴之當事人不同，如係因其中一訴為普通共同訴訟(主觀
31 的訴之合併)之故，則在前後二訴相同之當事人間，仍可發

生爭點效(最高法院101年度台上字第994號民事裁判意旨參照)。經查：上訴人與江城公司前曾就系爭房屋訟爭，以臺灣高雄地方法院104年度雄簡字第924號繫屬於原法院，嗣經原法院107年度簡上字56號判決確定(即系爭前案)，該案中江城建設以上訴人為被告，起訴請求上訴人應給付系爭房屋之尾款254,641元，上訴人並不爭執有上開金額之尾款5萬、代收款204,641元未付，惟辯稱被上訴人並未點交系爭房屋，另主張上訴人所提出之給付具有瑕疵為同時履行抗辯。上訴人另於前開訴訟提起反訴，請求江城建設賠償給付遲延所受之損害，此有判決書在卷可稽(見本院卷第79至87、91至98頁)。觀諸系爭前案於判決中認定江城建設是否得請求買賣價金，及是否應負給付遲延責任，其主要爭點即為「江城公司是否已提出交屋給付」，而「上訴人是否有權拒絕受領」，則關於前開爭點，業經雙方於系爭前案訴訟中各為充分之舉證及攻防，復為適當完全之辯論，並經法院為實質之審理後，認定江城公司已於102年11及12月間通知上訴人交屋，而系爭房屋雖有瑕疵，但上訴人不得拒絕受領，而上訴人至言詞辯論終結時仍拒絕受領，故上訴人受領遲延等語，已於系爭前案理由中認定綦詳(見本院卷第79至87頁)，自應認系爭前案之確定判決就此爭點於判決理由中所為之判斷有爭點效，本院自不得作相異之判斷。又上訴人於系爭前案一審判決後，對一審判決並未以上訴程序救濟，而待系爭前案之判決確定後，始以本案欲變更前案判決之認定結果，顯然違反訴訟上之誠信原則，是上訴人主張：被上訴人未依約辦理交屋手續，依系爭房屋買賣契約第17條第1項、預售屋買賣記載事項第15條第1項第4款約定請求江城建設給付遲延利息云云，已屬無據。

(二)次按系爭房屋買賣契約第15條(驗收)第1款約定：「賣方(即江城建設)依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、瓦斯之配管及埋設及接通等必要公共設施後，應通知買方於7日內進行驗屋手

01 續。買方（即上訴人）就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事
02 項，得一次載明於交屋驗收單上，賣方得以一定期限內完成
03 修繕；買方並有權於自備款部分保留房屋總價百分之五作為
04 交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。除有輻
05 射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使
06 用功能之重大瑕疵外，買方不得拒絕同意驗收。買方未依賣
07 方通知期限內完成驗收手續時，視同買方已驗收完成。」等
08 語，此有系爭房屋買賣契約在卷可稽（見原審審重訴卷第29
09 頁）。由此以觀，系爭房屋得辦理交屋之認定標準，依前開
10 契約之約定，應以客觀上是否有「縱經修繕仍無法達到應有
11 使用功能之重大瑕疵」情事為斷。經查：

12 1.上訴人主張江城建設交付之房屋有瑕疵情形，業經系爭前
13 案於106 年1 月16日至系爭房屋進行現場履勘，確認尚有
14 主臥室壁磚缺角及顏色不一致、 淋浴座石材牆面、客廳
15 石材地坪不平整、主臥室淋浴間洗臉台花色不一致等瑕疵
16 情形存在，此有系爭前案一審勘驗筆錄及照片在卷可稽
17 （見系爭前案一審卷一第274 至285 頁），足見上訴人所
18 指系爭房屋於交屋時存有瑕疵等語，堪以採信。又上訴人
19 於本院另主張系爭房屋地板使用之木板款式及顏色未統
20 一、地板有龜裂等瑕疵，並提出照片為證（見本院卷第187
21 -190頁）。惟上訴人主張之前開瑕疵，於客觀上均未達縱
22 經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵程度，是揆諸
23 上開說明，上訴人自不得以系爭房屋有前開瑕疵拒絕受
24 領，而僅得依系爭買賣契約第15條第2、3 款之約定將該
25 等瑕疵列為江城建設應負保固之修繕服務，堪以認定。

26 2.上訴人另主張其購買系爭房屋同時以495萬加購系爭車位
27 （地下3 層編號12、13、13A ，相當於每個車位165 萬
28 元），惟上訴人所購買系爭房屋所附屬13A車位設計不良
29 以致無法依正常方式（逆時針方向）將車停入停車格，反
30 需逆向始得駛入，就該車位存有效用之瑕疵云云。參諸系
31 爭前案將該車位有無上訴人所主張之瑕疵送請臺灣省土木

技師公會鑑定，經該會鑑定結果認13A車位之設置符合建造執照給照日99年9月21日當時最新版建築技術規則之規定，然採上訴人所提供之BMW廠牌X5型休旅車進行模擬停放發現，以前進方式車頭應可勉強駛入該車位停車，但幾乎無任何緩衝空間，有時需前進後退若干次方能停放，有時車體右側需藉由進入編號13車位空間，倘若此時編號13車位停有車輛，則將更為困難前行駛入；若以倒車方式停放至編號13A車位，由行進軌跡車輛會碰撞既有之立柱，如要避讓立柱情況下倒車，則需駛入編號13車位空間，且至少需占用其一半之車位面積，倘若編號13車位停有車輛，則絕對無法倒車駛入，一併考量地下室車位密度及進出動線規劃，因寸土寸金之故，空間幾乎已達使用臨界值，無多餘裕量充當迴轉緩衝空間，規劃設計上確有瑕疵，依不動產估價師評價結果，該車位使用效益減損比例為16.59%等情，此有前揭公會之鑑定報告書暨補充資料附於系爭前案可參，本院審酌該公會為建築設計工程之專業機構，應有相當之公信力，則依前述鑑定結果認該車位使用效益減損比例為16.59%，上訴人得依民法第359條規定主張減少價金，則前開車位雖有使用效益減損之瑕疵，惟該瑕疵客觀上並非縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵之程度，是依系爭房屋買賣契約第15條約定，上訴人亦不得拒絕受領。

(三)復查：系爭房屋係於102年7月10日取得使用執照，兩造於系爭契約第17條約定江城建設應於領有使用執照後6個月內，通知買方進行交屋，即103年1月10日前應通知進行交屋。被上訴人於102年9月26日將系爭房屋、土地所有權移轉與上訴人。江城公司復於102年11月8日、102年12月24日通知上訴人交屋，嗣於103年7月30日、103年9月25日以存證信函通知上訴人繳納尾款及拋棄占有之意思。另於103年12月2日以存證信函通知上訴人3日內領回鑰匙及書類文證，逾期提存，上開通知之文書，均在江城建設寄出後

01 3日收到等情，為兩造所不爭執(見本院卷第401頁)，復有
02 交屋通知書及存證信函在卷可稽(見原審審重訴卷第13
03 8、140、149至150頁)，堪信為真實。又上訴人所指系爭
04 房屋於交屋時雖存有瑕疵，惟該等瑕疵客觀上並未達縱經
05 修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵程度，已如前
06 述，是上訴人自不得據此為由拒絕受領系爭房屋，而僅得
07 依系爭買賣契約第15條第2、3款之約定列為瑕疵，再由
08 江城建設進行修繕及保固，或另依民法物之瑕疵擔保等規
09 定行使權利，是江城建設抗辯其已依系爭買賣契約第17條
10 約定，於交屋通知期限內通知上訴人交屋等語，自屬有
11 據。是以，上訴人主張江城建設應依系爭買賣契約第17條
12 第1項第3款負遲延通知交屋之責，給付上訴人遲延利息云
13 云，並無足採。

14 (四)復查：上訴人另主張依內政部99年8月16日修正發布之預售
15 屋買賣記載事項第1條第15項第1款第4目規定：通知交屋期
16 限(一)賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。
17 於交屋時雙方應履行下列各目義務：…。4. 賣方如未於領得
18 使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地
19 價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方；同條第13項(驗
20 收)第1、2款規定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬
21 建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然
22 瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣
23 告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。」、「雙
24 方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明
25 於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部
26 分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經
27 雙方復驗合格後支付。」(見原審審重訴卷第154頁)，足見
28 預售屋買賣記載事項第13項「驗收」與第15項「通知交屋期
29 限」是不同義務規定，亦即賣方依上開規定，應於領得使用
30 執照，並接通自來水、電力及瓦斯配管等必要民生設施後，
31 應先通知買方進行驗收手續後，始得辦理交屋手續。復依消

費者保護法第17條第1項、5項規定，前開事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，系爭房屋契約條款既為江城公司為與不特定多數消費者訂立之定型化契約條款，前開預售屋買賣記載事項，自得引為系爭房屋契約之內容，而系爭房屋買賣契約17條第5款之約定與預售屋買賣記載事項第1條第15項1款第4目、第1條第13項1、2款之規定相違，對消費者顯失公平，依消費者保護法第12條、民法第247條之1之規定無效云云。惟觀諸系爭房屋買賣契約第17條約定內容，核與預售屋買賣記載事項第1條第15項第1款第4目之規範文意旨相符，並無未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，及對消費者顯失公平之情事。再觀諸系爭房屋買賣契約第15條（驗收）第1款約定：賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、瓦斯之配管及埋設及接通等必要公共設施後，應通知買方於7日內進行驗屋手續。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事項，得一次載明於交屋驗收單上，賣方得以一定期限內完成修繕。除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得拒絕同意驗收。買方未依賣方通知期限內完成驗收手續時，視同買方已驗收完成。」（見原審審重訴卷第29頁），除系爭房屋買賣契約第15條（驗收）第1款關於「除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得拒絕同意驗收」之約定，係預售屋買賣記載事項第1條第13項1、2款所無名，兩者之規定亦大致相符。惟前開條所稱「除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得拒絕同意驗收」，係用於系爭房屋得否辦理交屋之認定標準，即以客觀上是否有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵為斷，如無上開重大瑕疵，買方不得拒絕同意驗收。亦即，於本件情形，系爭房屋雖於交屋時存有前開瑕疵，惟該等瑕疵客觀上並未達

縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵程度，上訴人
僅得依系爭買賣契約第15條第2、3款之約定列為瑕疵，再
由江城建設進行修繕及保固，或依民法物之瑕疵擔保等規定
主張權利，上訴人不得拒絕受領，且上訴人亦於系爭前案
中，依民法物之瑕疵擔保等規定提請反訴主張權利，已如前
述。否則於預售屋之買賣，勢必因買賣雙方就房屋有無瑕疵
及瑕疵是否已修繕補正等相關爭議，而難以或永遠無法完成
交屋，自非預售屋買賣記載事項第13條所欲規範之立法意
旨，足認系爭房屋買賣契約第17條第5款之約定，難認對消費
者顯失公平，是上訴人主張前開約定依消費者保護法第12
條、民法第247條之1之規定無效云云，自無足取。是以，
江城建設抗辯其已依系爭買賣契約第17條約定，於交屋通知
期限內通知上訴人交屋等語，自屬有據。上訴人主張江城建
設應依系爭買賣契約第17條第1項第3款負遲延通知交屋之
責，給付上訴人遲延利息云云，並無足採。

(五)末查：上訴人於108年11月26日聲請原法院調解請求江城建
設給付鑰匙、權狀正本等物，而調解不成立，嗣江城建設將
上開物品於109年11月24日交付上訴人一節，為兩造所不爭
執(見本院卷第402頁)，復有調解不成立證明書在卷可佐(見
本院卷207頁)。惟上訴人於本件係主張江城建設未依系爭房
屋買賣契約第17條第1項約定「通知進行交屋」，則縱使上
訴人於107年間繳清房屋價款後，江城建設未交付權狀、鑰
匙而受有損害，上訴人亦僅得就江城建設交付權狀、鑰匙等
遲延提出其損害之證明，另提出損害賠償之訴，並非本件審
理之範圍，亦非上訴人依系爭房屋買賣契約第17條第1項約
定得主張之事項，附此敘明。

八、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第17條第1項、系爭應記
載事項第15條第1項第4款規定，請求被上訴人各應給付上訴
人160萬元，如任一被上訴人為給付時，其他被上訴人於給
付範圍內，免除給付責任，為無理由，應予駁回。上訴人之
訴既經駁回，其假執行之聲請應予駁回。從而原審為上訴人

敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

九、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 29 日

民事第四庭

審判長法 官 洪能超

法 官 邱泰錄

法 官 李珮好

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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 3 月 30 日

書記官 劉鴻瑛

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。