

臺灣士林地方法院民事判決

113年度湖訴字第4號

原告

即反訴被告 鄭慶明

訴訟代理人 董德泰律師

楊婷婷律師

甯維翰律師

被告

即反訴原告 孫一龍

孫秋蓉

上 二 人

訴訟代理人 李岳霖律師

複代理人 潘昀莉律師

上列當事人間給付違約金事件，經本院於民國114年7月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、本訴訴訟費用由原告負擔。

三、反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。

四、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

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，但被告同意者、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第3款、第7款、第2項分別定有明文。查本件原告訴之聲明原為：(一)被告孫一龍、孫秋蓉（以下合稱被告，如個別指稱則逕稱其名）應連帶給付原告新臺幣（下同）44萬6,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%

01 計算之利息。(二)訴訟費用由被告等二人負擔。(三)第一項之聲
02 明，原告願供擔保請准宣告假執行。嗣擴張聲明為：(一)被告
03 應連帶給付原告46萬5,000元，暨其中44萬6,200元自起訴狀
04 繕本送達翌日起，其餘1萬9,400元部分自民國113年7月6日
05 起，均至清償日止，按年息5%計算之遲延利息。(二)訴訟費用
06 由被告連帶負擔。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。經核
07 原告所為上開訴之追加，係屬於同一基礎事實所生請求，參
08 諸前揭規定，應予准許。

09 (二)又按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，
10 不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適
11 用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法
12 官繼續審理，民事訴訟法第435條第1項亦有明定。查本件原
13 告起訴請求被告連帶給付遲延交屋之違約金計44萬6,200
14 元，核其訴訟標的金額在50萬元以下，依民事訴訟法第427
15 條第1項規定應適用簡易訴訟程序審理。嗣被告具狀提起反
16 訴聲明請求反訴被告即原告賠償反訴原告即被告房屋價金遲
17 延給付之違約金計71萬7,800元，已逾民事訴訟法第427條第
18 1項所定50萬元，亦非同條第2項各款所定之訴訟，而不屬簡
19 易訴訟程序之適用範圍，且兩造亦未合意適用簡易程序，故
20 由本院逕行裁定改依通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。

21 貳、實體方面

22 一、本訴部分

23 (一)原告主張：

24 兩造於112年4月24日透過永慶房屋仲介股份有限公司（下稱
25 永慶房屋）與被告簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），由
26 被告向原告購買臺北市○○區○○段○○段○○000號土地之
27 應有部分範圍32,683分之313及其上門牌號碼臺北市○○區
28 ○○路00號4樓之建物（下稱系爭房地），約定總價金新臺
29 幣（下同）1,940萬元，並將房屋點交及房屋尾款付清日訂
30 於112年6月12日，此外，兩造並簽訂增補契約（下稱系爭增
31 補契約），確認系爭房地之臥室天花板有滲漏水、窗框、浴

01 室、前陽台、後陽台、臥室、客廳、餐廳有壁癌情事（下稱
02 原有瑕疵）…本建物現況有裝潢包覆，因為無維修孔且被告
03 未同意拆卸家具檢視內部狀態，故而無法檢視內部狀態，不
04 排除有滲漏水、壁癌鋼筋外漏與鏽蝕等瑕疵。就前揭滲漏水
05 及壁癌處，原告同意自行修復並負擔修繕所需費用，完全免
06 除被告就該處所負之滲漏水及壁癌瑕疵擔保責任，惟日後如
07 發現前揭壁癌處實為滲漏水，或該處以外有其他滲漏水之情
08 事者，被告仍應負滲漏水瑕疵擔保責任…。然原告於房屋點
09 交日前，發現系爭房地之「客廳旁浴室」及「臥室內浴室」
10 之天花板發生滲漏水之瑕疵（下合稱系爭瑕疵），依系爭增
11 補契約之約定，系爭瑕疵應由被告負瑕疵擔保責任，經兩造
12 及永慶房屋人員於112年5月23日委請師傅至系爭房地及其樓
13 上住戶即臺北市○○區○○路00號5樓（下稱系爭直上戶）
14 抓漏，確認系爭瑕疵係因系爭直上戶之2間浴室防水層老化
15 導致。原告遂於112年5月30日寄發存證信函予被告，並依民
16 法第359條之規定請求減少價金，然為被告所拒絕，且被告
17 於原告前向本院聲請調解（見本院112年度湖司調字第306號
18 卷第12頁）後才僱工處理系爭瑕疵，隨後於112年6月30日及
19 同年7月6日寄發存證信函，始告知系爭瑕疵已於同年6月29
20 修復，並請原告於同年7月17日配合點交系爭房地。則於原
21 約定交屋日期時，系爭房地既未具備「無原有瑕疵外之滲漏
22 水瑕疵」之保證品質（下稱系爭保證品質），被告即為給付
23 遲延，依系爭買賣契約第12條第3款規定，被告如延遲交
24 屋，應賠償原告自應給付日起，按已給付買賣價款每日千分
25 之1計算之違約金至被告完全給付為止。而被告自約定交屋
26 日期翌日起至112年7月17日（函請原告配合點交之日）止，
27 延遲交屋已達24個工作日（期間包含112年6月17日即端午節
28 連假之補班日，亦應計入工作日），原告爰依系爭買賣契約
29 規定，提起本件訴訟等語，並聲明：①被告應連帶給付原告
30 46萬5,000元，暨其中44萬6,200元自起訴狀繕本送達翌日
31 起，其餘1萬9,400元部分自113年7月6日起，均至清償日

01 止，按年息5%計算之遲延利息。②訴訟費用由被告連帶負
02 擔。③原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 (二)被告抗辯：

04 兩造於112年5月23日獲知系爭瑕疵後，旋即聯繫系爭直上戶
05 之所有權人進行修繕，然於同年月31日卻收到原告寄發之存
06 證信函，主張系爭房地因系爭瑕疵已生價值減損並請求減少
07 價金98萬元，經被告拒絕接受此實同不附理由之減價後，仍
08 請永慶房屋人員安排兩造於同年6月1日會面協商，協商現場
09 被告亦向原告承諾會負責修繕系爭瑕疵，並詢問原告既就系
10 爭房地遭裝潢包覆處之屋況已有疑慮，亦可由被告將整室裝
11 潢拆除後，將原肉眼為可見處之屋況全數修繕完畢，然原告
12 均不置可否。而上開協商雖未有結果，被告仍持續與系爭直
13 上戶所有權人持續溝通並進行系爭瑕疵之修繕，又因約定交
14 屋日期在即，永慶房屋遂協商兩造先行合意延後至同年6月3
15 0日再行交屋，惟經永慶房屋人員於同年6月9日出具協議書
16 草稿予兩造後，原告再於協議書內強加被告無從保證，需系
17 爭直上戶所有權人同意方可為之的「直上戶浴室試水驗收」
18 「直上戶浴室施工承攬三年保固」等無理要求，是延後交屋
19 之協議宣告破局，兩造遂回歸約定交屋日期進行交屋，然原
20 告於交屋日當天卻避不見面，致交屋未完成，直至被告於同
21 年6月29日完成系爭瑕疵之修繕，並分別於同年6月30日及7
22 月6日寄發存證信函請原告驗屋及最晚於同年7月17日前交
23 屋，再於同年8月30日委請律師寄發律師函，明確告知原告
24 遲延受領系爭房地之情及應支付遲延違約金，原告始於同年
25 9月1日委請律師致電稱願先行交屋，並於同年月6日完成系
26 爭房地之點交事宜，揭槓上情，本件點交房地事宜持續延
27 宕、未依約履行點交義務等情，均應歸責於原告，然原告倒
28 果為因、復反主張被告違反系爭買賣契約第12條第3項之交
29 屋義務，從而請求違約金，洵屬無據等語。並聲明：①原告
30 之訴駁回。②訴訟費用由原告負擔。

31 (三)兩造不爭執事項：

- 01 1.兩造間就於112年4月24日簽訂系爭買賣契約，由被告向原告
02 以1,940萬元之價金購買由被告向原告購買系爭房地，併與
03 合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經公司）訂立價金
04 履約保證申請書及價金履約保證書，約定價金履約保證金專
05 戶為台新國際商業銀行建北分行、戶名台新國際商業銀行受
06 託信託財產專戶、帳號00000-00000-0000號帳戶（下稱履保
07 專戶），並約定同年6月12日為系爭房地點交及尾款付清
08 日。
- 09 2.兩造間就系爭房地額外簽訂系爭增補契約，約定原有瑕疵由
10 原告自行負責修繕，原有瑕疵之壁癌處或該處以外有滲漏水
11 情事，由被告負瑕疵擔保責任。
- 12 3.系爭房地於112年5月23日委請師傅抓漏後確認有系爭瑕疵存
13 在，並由被告負瑕疵擔保責任。
- 14 4.原告曾於112年5月30日寄發存證信函，主張系爭房地因系爭
15 瑕疵發生價值減損，請求減少價金98萬元。並經被告於同年
16 月31日收受。
- 17 5.兩造曾於112年6月1日進行會面協商，被告向原告承諾會負
18 責修繕系爭瑕疵。
- 19 6.永慶房屋人員曾於112年6月9日出具延遲交屋協議書，協議
20 將約定交屋日期改為同年月30日（兩造協商破局）。
- 21 7.原告於112年6月12日將系爭房地之尾款1,552萬全數匯入履
22 保專戶。
- 23 8.被告曾於112年6月30日及同年7月6日寄發存證信函，請原告
24 於同年7月5日前驗屋及請原告於同年月17日前完成系爭房地
25 之點交義務。上開存證信函均經原告收受。
- 26 9.被告曾於112年8月30日委請律師寄發律師函，告知原告遲延
27 受領系爭房地及應支付遲延違約金。並經原告收受。
- 28 10.兩造於112年9月6日完成系爭房地之點交事宜。

29 (四)本院之判斷：

30 本件應審究者為：112年6月12日未完成點交是否可歸責於被
31 告而構成給付遲延？

01 1.按出賣人之給付遲延責任與出賣物之瑕疵擔保責任，其規範
02 目的、構成要件與法律效果均有不同，倘出賣人已於約定期
03 限內依債務本旨提出給付者，縱出賣物有滅失或減少其通常
04 或契約預定效用之瑕疵，除應負物之瑕疵擔保責任外，並不
05 負給付遲延之責（最高法院93年度台上字第1048號判決意旨
06 參照）。

07 2.查，兩造於簽立系爭買賣契約時即另訂有系爭修補契約，約
08 定就系爭房地之原有瑕疵由原告負責修繕，未來可能發生之
09 其他滲漏水瑕疵則預先約定由被告負瑕疵擔保責任，且系爭
10 買賣契約第9條第5項規定及系爭修補契約之補充約定，均係
11 為補充一般中古屋買賣因屋況新舊、保持狀態不一，難與新
12 成屋之屋況比擬而為交易之約定常態，亦即僅在說明兩造簽
13 約時，依被告所認知之系爭房屋之狀況確定瑕疵擔保責任，
14 並非係在保證系爭房地之品質，此觀上開契約之內容中絲毫
15 無任何「保證」之字樣即可知，據此可認原告於簽立上開契
16 約時，即就系爭房地之屋況及瑕疵情形已有相當程度之認
17 知。綜酌上情，系爭房地之點交是否如原告主張須具備系爭
18 保證品質，即非無疑。又查原告並不否認其於約定點交日期
19 即112年6月12日未配合辦理點交，則依上開判決意旨，出賣
20 人之給付遲延責任與出賣物之瑕疵擔保責任，其規範目的、
21 構成要件與法律效果均有不同，不論系爭房地是否須具備系
22 爭保證品質，均不影響系爭房地之點交。本件既係原告未於
23 原約定交屋日期配合進行系爭房地之點交事宜，則遲延即非
24 可歸責於被告之事由，被告對此應不負遲延責任，自無所謂
25 遲延給付之情形。故原告依系爭買賣契約第12條第3項約
26 定，請求被告給付遲延違約金，應屬無據。

27 3.從而，原告本於買賣契約之法律關係，請求被告給付46萬5,
28 000元，暨其中44萬6,200元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘
29 1萬9,400元部分自113年7月6日起，均至清償日止，按年息
30 5%計算之遲延利息，為無理由，應予駁回。

31 二、反訴部分

01 (一)反訴原告除援引本訴之答辯，並主張：

02 反訴原告於112年6月29日即完成系爭瑕疵之修繕，並寄發存
03 證信函請反訴被告最晚於同年7月17日前交屋，於同年8月30
04 日再委請律師寄發律師函，告知反訴被告遲延受領系爭房地
05 之情及應支付遲延違約金，反訴被告始於同年9月1日委請律
06 師致電稱願先行交屋，並於同年月6日完成系爭房地之點交
07 事宜，則依系爭買賣契約第12條第2款規定，反訴被告如延
08 遲受領系爭房地，應賠償反訴原告自應給付日起，按已給付
09 買賣價款每日千分之1計算之違約金至反訴被告完全給付為
10 止，而反訴被告自約定交屋日期翌日起至112年9月6日（完
11 成點交之日）止，延遲交屋已達37個工作日，反訴原告爰依
12 系爭買賣契約規定，提起本件訴訟等語，並聲明：①反訴被
13 告應給付反訴原告71萬7,800元，並自起訴狀繕本送達之翌
14 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。②反訴訴訟費用由
15 反訴被告負擔。③反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

16 (二)反訴被告則援引本訴之主張，另抗辯：

17 反訴被告業已遵期將買賣價金之尾款存入履保專戶，並無給
18 付遲延之意，且反訴原告未於112年7月17日取得買賣價金尾
19 款亦係合泰經建公司履行履約保證責任之當然結果，反訴被
20 告並無違約等語。並聲明：①反訴原告之訴及假執行之聲請
21 均駁回。②反訴訴訟費用由反訴原告負擔。③如受不利判
22 決，願供擔保請准免為假執行。

23 (三)本院之判斷：

24 1.按上訴人依約應將買賣價金全數存入系爭履保專戶，履保銀
25 行僅有代理兩造執行該專戶內價金之管理、結算，及視契約
26 履行情形，受合泰建經指示撥付轉交款項之工作，兩造並無
27 使履保銀行取得該專戶價金之意。再者，上訴人於一審及原
28 審為取回其已交付而存入系爭履保專戶之價金，業經原審判
29 命尚待被上訴人同意始得為之，並已確定在案。果爾，上訴
30 人所交付之價金，被上訴人是否未曾受領？自滋疑義。原審
31 未詳查細究，遽謂被上訴人未實際受領上訴人存至系爭履保

專戶之價金，進而為不利上訴人之判決，亦有未合（最高法院109年度台上字第1318號判決意旨參照）。因此，買賣雙方於買賣契約成立後，當買方將買賣價金匯入履約保證專戶後，應視為賣方已受領該價金。

2.查兩造所簽「價金履約保證申請書」第7條約定：除有第4條、第5條暫停款項撥付之情形外，履保專戶之結算悉依合泰建經認定之結果辦理，並以匯款方式將履保專戶內之款項扣除第2條之支出後，連同專戶內之利息交付予款項應得之人（見本院卷第60頁）。則依上開約定內容，足見反訴被告依約將買賣價金全數存入履保專戶後，履保銀行僅有代理兩造執行該專戶內價金之管理、結算，及視契約履行情形，受合泰建經公司指示撥付轉交款項之工作，兩造並無使履保銀行取得該專戶價金之意，堪認原告依約於112年6月12日即原約定交屋日期將尾款1,552萬元匯入履保專戶後，即已屬於被告受領之款項，是反訴原告主張反訴被告匯入履保專戶之款項並非系爭買賣契約所約定已受領之尾款，難認有理，其請求反訴被告支付遲延違約金，即屬無據，不應准許。

3.從而，原告本於買賣契約之法律關係，請求反訴被告應給付反訴原告71萬7,800元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

參、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後認與判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

肆、本訴及反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 8 月 28 日
內湖簡易庭法 官 黃依晴

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

中 華 民 國 114 年 8 月 28 日

