

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2151號

原告 黃安珮

林暉傑

廖苓卿

鍾嘉縈

陳書婷

王偉興

張璿勻

周怡靜

趙翊展

詹鎧亦

孫國彬

賴昀佑

01 上12人共同  
02 訴訟代理人 楊哲瑋律師  
03 黃儉忠律師  
04 洪祺皓律師  
05 被 告 溪福建設股份有限公司

06 0000000000000000  
07 法定代理人 張貴香

08 0000000000000000  
09 訴訟代理人 徐維良律師

10 上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國113年3月26日  
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 一、被告應給付附表「A原告」欄各如「M違約金總金額」欄所示  
14 之金額，及均自民國112年8月16日起至清償日止，按年息百  
15 分之5計算之利息。

16 二、訴訟費用由被告負擔。

17 三、本判決於附表「A原告」欄之原告，各以附表「N原告供擔保  
18 金額」欄所示金額為被告供擔保後，各得假執行。被告如以  
19 附表「M違約金總金額（即被告預供擔保金額）」欄所示金  
20 額各為附表「A原告」欄之原告預供擔保，各得免為假執  
21 行。

22 事實及理由

23 一、原告起訴主張：

24 (一)原告12人（合稱原告，分則逕稱其名）分別與被告簽立「房  
25 屋買賣預定契約書」以及與訴外人王金庭簽立「土地買賣預  
26 定契約書，約定原告分別購買門牌號碼新北市○○區○市○  
27 路○段000巷○○○○○號」所示房地（下合稱本案12間建  
28 物）。

29 (二)兩造均於「房屋買賣預定契約書」第十五條第一項第（三）  
30 款約定「乙方（即被告）如未於領得使用執照六個月內通知  
31 甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利

01 計算遲延利息與甲方（即原告）」。而本案12間建物係於民  
02 國111年4月21日取得使用執照，是依前開契約約定，被告應  
03 於111年10月21日前通知原告進行交屋，否則將按「已繳房  
04 地價款依萬分之五」計罰逾期違約金。

05 (三)被告通知原告進行交屋之前，原告已交付之房地價款各如附  
06 表「訂金」、「簽約款」、「對保用印及預收款」欄位所  
07 示。

08 (四)被告於111年7月至8月間通知原告驗屋，然原告分別於000年  
09 0月間進行第一次驗屋時，發現本案12間建物分別有：窗框  
10 嚴重漏水、地磚諸多空心、廁所壁磚諸多空心、排水管有水泥淤積、客廳地板磁磚落差高達兩公分、冷氣排水嚴重阻塞、施工放樣孔未回填等諸多狀況，根本未達可以交屋之狀態，此有本案12間建物之「第一次驗屋紀錄」可佐。

14 (五)因本案12間建物根本未達可交屋之狀態，被告因此繼續施  
15 工。嗣經原告不斷催促，被告始於111年12月至000年0月間  
16 讓原告對本案12間建物進行第二次驗屋。詎料，部分建物於  
17 驗屋當日竟然還在施工，且本案12間建物經驗屋公司檢驗，  
18 前述第一次驗屋之缺失仍存在，仍屬未達可交屋之狀態，前  
19 情有本案12間建物「第二次驗屋紀錄」可佐。

20 (六)其後，又再度歷經被告數月之持續施工，最終本案12間建物  
21 於000年0月間施工完成，並經原告分別驗屋後同意交屋，兩  
22 造並簽立「交屋同意書」。

23 (七)被告應負遲延責任、給付遲延違約金之理由，乃因「房屋買  
24 賣預定契約書」第十五條第一項第(三)款約定中所謂「通  
25 知甲方（即原告）進行交屋」，係指建築物已處於可依債務  
26 本旨交屋之狀態，而以言詞通知買方進行交屋；或是買賣標  
27 的之房地至少應處於安全可供居住使用且無重大瑕疵之狀  
28 態，始能謂符合「通知交屋」之通知義務，然被告未依約於  
29 111年10月21日前完成通知交屋之義務，自應依房屋買賣預  
30 定契約書第十五條第一項第(三)款約定，給付各原告按  
31 「已繳房地價款之萬分之五」按日計算之違約金。

01 (八)爰依「房屋買賣預定契約書」第十五條第一項第(三)款約  
02 定，提起本訴，並聲明：如主文第一項所示。願供擔保請准  
03 宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)被告通知交屋時，經原告驗收仍有需修繕之項目，此為交屋  
06 前被告需完成修繕之責，與通知交屋係屬二事，合約並無通  
07 知交屋時，被告即有提供完美無瑕疵可指之買賣標的之約定  
08 存在，此見「房屋買賣預定契約書」第十三條驗收程序即  
09 知。故被告並無違反系爭房屋買賣預定契約書第十五條第一  
10 項第(三)款約定之情事。

11 (二)縱鈞院最終認需以兩造契約所無之「符合債之本旨」或「至  
12 少應處於安全可供居住使用且無重大瑕疵之狀態」，檢視被  
13 告有無遲延通知交屋之情事時，被告亦否認本案12間建物有  
14 未「符合債之本旨」或未「處於安全可供居住使用且無重大  
15 瑕疵之狀態」之情事。因被告已依約完成一切主建物附屬建  
16 物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦  
17 斯地區，並應達成瓦斯配管可接通之狀態。相關驗屋過程中  
18 之發現之瑕疵，亦無致居住不安全之狀況產生，且被告亦已  
19 修繕完畢。是本案12間建物雖有驗屋瑕疵，但無一涉及結構  
20 問題，產生居住不安全之情事，故原告請求給付違約金並無  
21 理由。

22 (三)若認原告主張之違約事由成立，則應調查或命原告舉證而實  
23 際所受損害及所失利益各為若干？以做為違約金是否過高之  
24 判斷基準。本件原告請求之違約金過高，應予酌減。。

25 (四)並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利  
26 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、本院之判斷：

28 (一)原告主張之買賣標的、簽約、興建時程、付款、通知交屋、  
29 修繕過程及交屋完成之事實經過，被告均不爭執（見本院卷  
30 四第33頁），故上開事實堪以認定，合先敘明。

31 (二)民法第98條規定「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不

01 得拘泥於所用之辭句。」，所謂探求當事人之真意，乃在兩  
02 造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原  
03 因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及  
04 當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠  
05 信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則；  
06 但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得  
07 反捨契約文字而更為曲解（最高法院105年度台上字第595  
08 號、104年度台上字第209號裁判意旨參照）。

09 (三)本案12間建物之「房屋買賣預定契約書」第十五條「通知交  
10 屋期限」第一項約定「一、乙方（即被告）應於領得使用執  
11 照6個月內，通知甲方（即原告）交屋，甲方應於接獲乙方  
12 通知交屋日起7日內辦理交屋手續。有關公共設施部分由乙  
13 方逕行移交大樓管理委員會管理，甲方不得異議，亦不得藉  
14 故做為拒絕交屋之理由。於交屋時雙方應履行下列各目義  
15 務：(一)乙方付清因延遲完工所應負之遲延利息於甲方。(二)乙  
16 方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修  
17 繕。(三)乙方如未於領得使用執照6個月內通知甲方進行交  
18 屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息  
19 與甲方」（見本院卷一第136-137頁）：

- 20 1. 綜觀上開第一項各款關於通知交屋期限及兩造之權利義務，  
21 足認本條第一項主文所謂被告應於領得使用執照6個月內通  
22 知原告交屋、且原告應於接獲通知後7日內辦理交屋程序，  
23 實乃關於「交屋時間」之約定，僅其乃藉由限定被告應「通  
24 知」交屋之期限，作為確定「交屋時間」之依據。且依上開  
25 第2款約定「(二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應  
26 於交屋前完成修繕。」，可知於交屋時點，被告交付之房屋  
27 應處於「安全可供居住使用且無重大瑕疵之狀態」，其給付  
28 始符此款約定之債之本旨。
- 29 2. 又因本條第一項主文明定原告應於「接獲通知後」7日內辦  
30 理交屋程序，衡諸7日時間過於短暫，參以前述第2款之約定  
31 內容，足見所謂被告「通知」原告交屋時，該房屋即應處於

01 前述「安全可供居住使用且無重大瑕疵之狀態」，以便7日  
02 內隨時與原告辦理交屋程序，始符合該條所稱之通知義務。

03 3. 基上，關於通知交屋之期限、應進行交屋之時點、交屋時房  
04 屋所應具備之品質等，「房屋買賣預定契約書」第十五條第  
05 一項各款已經約定明確如上，其契約文字業已表示當事人真  
06 意，無須別事探求，自不得反捨契約文字而更為曲解，是被  
07 告辯稱合約並無通知交屋時，被告即有提供完美無瑕疵可指  
08 之買賣標的之約定存在等語，要與上開契約明定內容不符，  
09 尤其與第十五條第一項第二款約定明顯相悖，自非可採。

10 4. 原告主張本案12間建物係於111年4月21日取得使用執照，並  
11 提出使照取得時間資料為證（見本院卷一第109-111頁），  
12 依前述第十五條第一項約定，被告應於領得使用執照6個月  
13 內即應於111年10月21日前，通知原告交屋，而被告雖先後  
14 兩次通知原告進行「驗屋」，然卻仍有諸多缺失故而繼續施  
15 工，被告乃遲於000年0月間始經原告分別驗屋後同意交屋，  
16 兩造並簽立「交屋同意書」（以黃安珮為例，見本院卷一第  
17 261頁）等情，為被告所不爭執；而原告主張之兩次驗屋瑕  
18 疵內容多為：窗框嚴重漏水、地磚諸多空心、廁所壁磚諸多  
19 空心、排水管有水泥淤積、客廳地板磁磚落差高達兩公分、  
20 冷氣排水嚴重阻塞、施工放樣孔未回填、房屋多處（包含客  
21 廳、廚房、各臥室之牆面、地板）滲漏水等情，亦據原告提  
22 出本案12間建物之第一、二次驗屋報告為憑，對此被告亦未  
23 爭執，而此等瑕疵顯然重大、無法供正常居住使用，而被告  
24 乃遲於000年0月間始完成交屋，是被告違反應於111年10月2  
25 1日前通知原告交屋，且該房屋應呈前述「安全可供居住使  
26 用且無重大瑕疵之狀態」之給付義務甚明，則原告依前述第  
27 十五條第一項第三款約定，請求被告給付遲延利息，自屬有  
28 據。

29 (三)至於被告辯稱應酌減違約金等語，然前述第十五條第一項第  
30 三款約定「(三)乙方如未於領得使用執照6個月內通知甲方進  
31 行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延

利息與甲方」，其內容實乃完全遵照行政院消費者保護會第81次會議通過000年0月0日生效之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第十五條規定「(一)、4.賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷一第99-103頁），而此係主管機關斟酌社會預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於消保法授權所制訂之基本規範，企業經營者及消費者均應受其拘束。且本件被告為公司法人，其提出「房屋買賣預定契約書」之制式契約供包含原告在內之諸多買受人簽署，自當對於違約之風險及應承擔之責任清楚了解，是兩造既出於自由意志簽訂「房屋買賣預定契約書」，自應受其拘束，故被告辯稱違約金過高應予酌減等語，當無足採。又被告對於原告主張違約金之計算式及金額如附表所示均不爭執（見本院卷四第154頁），是原告請求被告給付違約金如附表「M違約金總金額」欄所示之金額及自起訴狀繕本送達翌日起（即112年8月16日起，回證見本院卷一第741頁），自屬有據。

四、綜上所述，原告依「房屋買賣預定契約書」第十五條第一項第（三）款之約定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 5 月 31 日

民事第五庭 法官 劉容好

| 【附表】原告請求違約金之計算彙整表（幣別：新臺幣） |    |      |         |         |      |      |       |            |       |          |         |                     |         |
|---------------------------|----|------|---------|---------|------|------|-------|------------|-------|----------|---------|---------------------|---------|
| A                         | B  | C    | D       | E       | F    | G    | H     | I          | J     | K        | L       | M                   | N       |
| 原告                        | 戶號 | 證據編號 | 違約金計算始日 | 違約金計算末日 | 違約金計 | 1.訂金 | 2.簽約款 | 3.對保用印及預收款 | 4.預收款 | 已繳房地價款總計 | 每日違約金數額 | 違約金總金額<br>((F)x[L]) | 原告供擔保金額 |

(續上頁)

01

|     |        |     |           |          | 算 總<br>天數 |         |           |         |        | ([G]+[H]+<br>[I]-[J]) | ([K]x5÷10.00<br>0)(四捨五入<br>至元) | (即被告預供擔<br>保金額) |     |
|-----|--------|-----|-----------|----------|-----------|---------|-----------|---------|--------|-----------------------|--------------------------------|-----------------|-----|
| 黃安珮 | 51號4樓  | 原證A | 111/10/21 | 112/4/25 | 187       | 100,000 | 1,010,000 | 626,000 | 66,000 | 1,670,000             | 835                            | 156,145         | 5萬元 |
| 林暉傑 | 51號6樓  | 原證B | 111/10/21 | 112/4/2  | 164       | 100,000 | 1,040,000 | 636,000 | 66,000 | 1,710,000             | 855                            | 140,220         | 5萬元 |
| 廖岑卿 | 53號6樓  | 原證C | 111/10/21 | 112/4/8  | 170       | 100,000 | 750,000   | 485,000 | 55,000 | 1,280,000             | 640                            | 108,800         | 4萬元 |
| 鍾嘉榮 | 53號7樓  | 原證D | 111/10/21 | 112/4/6  | 168       | 100,000 | 760,000   | 485,000 | 55,000 | 1,290,000             | 645                            | 108,360         | 4萬元 |
| 陳書婷 | 53號9樓  | 原證E | 111/10/21 | 112/4/27 | 189       | 100,000 | 770,000   | 485,000 | 55,000 | 1,300,000             | 650                            | 122,850         | 4萬元 |
| 王偉興 | 55號7樓  | 原證F | 111/10/21 | 112/2/10 | 113       | 100,000 | 1,120,000 | 686,000 | 66,000 | 1,840,000             | 920                            | 103,960         | 4萬元 |
| 張璿勻 | 55號9樓  | 原證G | 111/10/21 | 112/5/8  | 200       | 100,000 | 1,160,000 | 696,000 | 66,000 | 1,890,000             | 945                            | 189,000         | 6萬元 |
| 周怡靜 | 55號10樓 | 原證H | 111/10/21 | 112/3/21 | 152       | 100,000 | 1,120,000 | 686,000 | 66,000 | 1,840,000             | 920                            | 139,840         | 5萬元 |
| 趙翊展 | 57號9樓  | 原證I | 111/10/21 | 112/4/30 | 192       | 100,000 | 1,150,000 | 696,000 | 66,000 | 1,880,000             | 940                            | 180,480         | 6萬元 |
| 詹鐘亦 | 59號6樓  | 原證J | 111/10/21 | 112/3/18 | 149       | 100,000 | 1,130,000 | 686,000 | 66,000 | 1,850,000             | 925                            | 137,825         | 5萬元 |
| 孫國彬 | 59號7樓  | 原證K | 111/10/21 | 112/3/18 | 149       | 100,000 | 1,130,000 | 686,000 | 66,000 | 1,850,000             | 925                            | 137,825         | 5萬元 |
| 賴昀佑 | 59號11樓 | 原證L | 111/10/21 | 112/5/27 | 219       | 100,000 | 1,140,000 | 686,000 | 66,000 | 1,860,000             | 930                            | 203,670         | 7萬元 |

02

以上正本係照原本作成。

03

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。如

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 113 年 6 月 3 日

06

書記官 吳佩玉