

臺灣新北地方法院民事判決

115年度重訴字第23號

原告 丁羽瑤

訴訟代理人 吳純怡律師

被告 竣力建設開發股份有限公司

法定代理人 張晃銘

訴訟代理人 程淑寬

張揚竣

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段0000○號門牌號碼新北市○○區○○路000○0號5樓建物交付原告。

二、被告應給付原告新臺幣10萬2172元，及自民國114年10月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自民國113年11月1日起至將前項建物交付原告之日止，按日給付原告新臺幣2492元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔9/10，餘由原告負擔。

五、本判決第一、二項於原告以新臺幣453萬元為被告供擔保後，得假執行。倘被告以新臺幣1360萬7956元為原告預供擔保，免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國111年5月5日與被告簽署預售屋買賣契約（下稱原證1契約），約定由原告以新臺幣（下同）1260萬元向被告購買坐落新北市○○區○○段000○000地號土地（權利範圍6151/100000）及前述基地內第五層A戶，約定應於111年1

01 2月31日前完成興建（第9條），惟被告未遵期為之，經雙方
02 溝通後，被告同意自111年12月31日起，依原證1契約第11條
03 第1項第4款約定每日按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息
04 予原告。因至112年5月30日止，原告已交付189萬元（簽約
05 金60萬元+工程款129萬元），故自111年12月31日起至112年
06 5月30日止，被告計給付原告遲延利息共14萬1750元（ 00000
07 $00 \times 5 / 10000 = 945$ ； $945 \times 150 = 141750$ ）。

08 (二)後於113年7月5日被告單方要求原告換約，企圖以換約之方
09 式變更交屋期限以規避遲延交屋之責任，在被告催促下，原
10 告只得與被告另簽署不動產買賣契約書（下稱原證4契
11 約），約定由原告以1245萬7700元向被告購買坐落新北市○
12 ○區○○段000地號土地（應有部分6185/100000）及其上同
13 段5279建號門牌號碼新北市○○區○○路000○0號5樓建物
14 （下稱系爭房屋）（下合稱系爭不動產）。依原證4契約第8
15 條第7項約定被告最遲應於113年9月30日前交屋，然被告再
16 次未依約交屋，僅一再催促原告通知銀行事撥貸，經原告主
17 動要求驗屋後，雙方約定於113年11月14日驗屋。然驗屋當
18 日被告方只有一位陳小姐到場，陳小姐也無法協助驗屋，逕
19 將鑰匙硬塞給原告，叫原告自行留下驗屋（驗完後原告已依
20 被告要求將鑰匙交還）。但原告發見系爭房屋內有諸多瑕
21 疵，例如：天花板不平、油漆塗抹不均、天花板與牆壁顏色
22 不一、插座缺失蓋、馬桶未完成安裝、冷氣排水管位錯誤、
23 無冷氣孔等，粗估修繕費17萬元。原告雖曾透過友人陳勇標
24 轉知系爭房屋有瑕疵一事，但被告並未置理。

25 (三)關於原證1契約與原證4契約兩者應為併存、補充關係，兩造
26 間並無以原證4契約取代原證1契約之合意。即締結原證4契
27 約是因為取得使用執照後，系爭房屋坪數有變小，故需換
28 約。換約過程中被告從未表示以舊約取代新約，故兩造並無
29 以原證4契約取代原證1契約之合意。因預售屋買賣之風險高
30 於成屋買賣，政府因而對預售屋訂立相關規定，以保護買
31 家。倘許被告以此種詭騙方式重新簽訂成屋買賣契約規避出

售預售屋所應負責任，顯不符誠信及公平。況成屋買賣較寬鬆之原因肇於兩造可就現況進行確認，並會在合約中附上現況確認書以減少點交糾紛。本件原告於簽署原證4契約時，並未進行交屋，原告根本未看過系爭房屋內部，原證4契約也未附現況說明書供原告確認，顯與一般成屋買賣流程與契約核心宗旨不符。原證4契約僅是原證1契約履行階段文件，簽約目的僅在進行銀行貸款，原證1契約與原證4契約兩者為併存、補充關係，故原告仍得本於原證1契約關係及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項作為本件請求權基礎。

(四)茲就原告請求項目，說明於下：

(1)原告於113年11月14日驗屋時發現系爭房屋有瑕疵，初步估算合理修繕費用為17萬元，爰依原證1契約第11條第1項第2款、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1項第2款規定請求被告賠償17萬元。退步言之，倘認原證1契約已被原證4契約取代，原告仍得依民法第360條前段、227條第1項、213條第3項規定請求支付修補系爭房屋之瑕疵合理費用17萬元。□

(2)系爭房屋迄未交屋，且系爭不動產所有權狀及原告於簽署原證4契約時所交付由原告簽發本票（金額960萬2335元、票號0000000、發票日113年7月5日、受款人為被告；詳原證5；下稱系爭本票）目前亦仍由被告委任之代書保管。爰依民法第348條第1項、第767條規定請求被告應將系爭房屋交付原告。另本於預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第2項、原證1契約第11條第2項約定請求被告應將系爭不動產所有權狀及系爭本票交付予原告。退步言之，倘認原證1契約已被原證4契約取代，原告仍得依民法第348條第1項規定請求被告應將系爭不動產所有權狀及系爭本票交付予原告。□

(3)兩造於簽署原證4契約當日，合意自原告尚未繳納之尾款扣除112年5月31日起至113年6月20日遲延利息共36萬3825

元（ $945 \times 385 = 363825$ ），扣除後原告僅餘尾款27萬2335元未繳納。兩造簽署原證4契約後，原告又於113年7月12日給付60萬1540元、113年11月11日繳納933萬元。則依原證1契約第11條第1項第4款及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1項第4款規定①自113年6月21日起至113年7月11日止，被告應給付原告遲延利息1萬9845元（ $945 \times 21 = 19845$ ）。②自113年7月12日起至113年11月10日止，被告應給付原告遲延利息15萬2012元（ $\langle 0000000 + 601540 \rangle \times 5 / 10000 \times 122 = 152012$ ）。合計共17萬1857元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。另自113年11月11日起至將系爭房屋交付原告之日止，應按日給付原告5911元（ $\langle 00000000 + 601540 + 00000000 \rangle \times 5 / 10000 = 5911$ ）。退步言之，倘認原證1契約已被原證4契約取代，依原證4契約第8條第7項約定最遲應於113年9月30日交屋，被告迄未完成交屋手續，有給付遲延情事，原告自得依民法第229條第1項、第231條、原證4契約第10條第3項約定，請求自113年10月1日起至將系爭房屋交付之日止，被告應按日給付原告2492元（ $00000000 \times 0.0002 = 2492$ ）。

(4)原告已於113年11月11日撥貸給被告，每月應付利息1萬7898元，被告迄未通知原告交屋，爰依原證1契約第14條第3項及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第18條第3項規定請求被告自113年11月11日起至將系爭房屋交付原告之日止，按月給付原告1萬7898元。退步言之，倘認原證1契約已被原證4契約取代，因被告未於113年9月30日前交屋，致原告受有未能入住系爭房屋卻必須繳納貸款利息之損害，原告仍得依民法第229條第1項、231條第1項規定請求被告自113年11月11日起至將系爭房屋交付原告之日止，按月給付原告1萬7898元。

(5)因被告遲未交屋，致原告需租屋居住，每月租金8500元，爰依民法第353條、第277條第1項、第231條第1項請求被

告應自111年12月31日起至將系爭房屋交付原告之日止，
按月給付原告8500元。

(6)原告因被告長期遲延交屋、驗屋當天未良好配合、驗屋後拒修繕、調解不願到場，甚對原告聲請核發支付命令等等債務不履行情事，迄今未能搬遷入系爭房屋外，還要額外勞心勞力處理與被告糾紛，又遲未取得系爭不動產所有權狀，每日提心吊膽擔心系爭不動產遭被告轉賣（被告合作代書執有原告印章），對原告身心造成極大壓力。因被告前述債務不履行情事，對原告居住權造成重大侵害，爰依民法第227條之1準用同法第195條第1項規定請求被告給付30萬元非財產精神損害。

(五)併為聲明：

(1)被告應給付原告17萬元，及自民事變更準備狀繕本送達翌日（即115年4月3日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(2)被告應將系爭房屋交付原告，並將系爭不動產所有權狀及系爭本票交付原告。

(3)被告應給付原告47萬1857元（17萬1857元+30萬元），及自起訴狀繕本送達翌日（即114年10月5日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(4)被告應自113年11月11日起至交付系爭房屋之日止，按日給付原告5911元。

(5)被告應自113年11月11日起至交付系爭房屋之日止，按月給付原告1萬7898元。

(6)被告應自113年12月31日起至交付系爭房屋之日止，按月給付原告8500元。

(7)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)對於原告提出書證形式之真正，被告不爭執。兩造先於111年5月5日簽署原證1契約，後於系爭房屋興建完成後，既經雙方同意另於113年7月5日簽署原證4契約，原證4契約應已

01 取代原證1契約，原告不能再執原證1契約關係對被告為請
02 求。依原證4契約約定買賣總價變更為1245萬7700元，扣除1
03 11年12月31日前原告已繳簽約金60萬元、工程款129萬元，
04 及原證4契約簽署後，原告於113年7月12日給付60萬1540
05 元、113年11月11日給付933萬元（已繳價金共1182萬1540
06 元），尚餘63萬6160元尾款未付。被告已於113年11月28日
07 交屋，是由原告之友人陳勇標代理原告辦理交屋事宜。未交
08 付系爭不動產所有權狀及系爭本票之理由是因為原告尚有尾
09 款未給付。對於原告主張系爭房屋有瑕疵，合理修繕費用為
10 17萬元；及原告無法使用系爭房屋受有每月租金8500元損害
11 一事，被告均有爭執。

12 (二)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執之事項：

14 (一)原告提出原證1至24證據形式為真正。

15 (二)原告於111年5月5日與被告簽署預售屋買賣契約（即原證1契
16 約），約定由原告以1260萬元向被告購買坐落新北市○○區
17 ○○段000○000地號土地（權利範圍6151/100000）及前述
18 基地內第五層A戶，約定應於111年12月31日前完成興建（第
19 9條），惟被告未遵期為之，經雙方溝通後，被告同意自111
20 年12月31日起，依原證1契約第11條第1項第4款約定每日按
21 已繳房地價款萬分之5計算遲延利息予原告。因至112年5月3
22 0日止，原告已交付189萬元（簽約金60萬元+工程款129萬
23 元），故自111年12月31日起至112年5月30日止，被告計給
24 付原告遲延利息共14萬1750元（ $0000000 \times 5 / 10000 = 945$ ； 94
25 $5 \times 150 = 141750$ ）等情，並有原證1契約、兩造LINE對話截圖
26 （詳原證2）附卷可佐。

27 (三)系爭房屋於113年5月15日建築完成後，兩造於113年7月5日
28 另簽署不動產買賣契約書（即原證4契約），約定由原告以1
29 245萬7700元向被告購買系爭不動產。依原證4契約第8條第7
30 項約定被告最遲應於113年9月30日前交屋等情，並有系爭房
31 屋登記謄本（詳本院卷第153頁）、原證4契約在卷可憑。

01 (四)兩造於簽署原證4契約當日，合意自原告尚未繳納之尾款扣
02 除112年5月31日起至113年6月20日遲延利息共36萬3825元
03 (945×385=363825)，故由原告簽署面額960萬2335元之系
04 爭本票(0000000-000000=0000000)交被告收執，以為尾
05 款之擔保等情，並有兩造LINE對話截圖(詳原證21)、系爭
06 本票(詳原證5)在卷可參。

07 (五)兩造簽署原證4契約後，原告又於113年7月12日給付60萬154
08 0元價金，113年11月11日繳納933萬元價金。即至113年11月
09 11日止，原告已繳價金共1182萬1540元(189萬元+60萬1540
10 元+933萬元)，尚有尾款63萬6160元未給付。再扣除前項遲
11 延利息36萬3825元後，尚餘尾款27萬2335元(63萬6160元-3
12 6萬3825元)未給付等情，並有匯款單(詳原證13)、銀行
13 撥貸截圖(詳原證14)附卷可佐。

14 (六)原告為購買系爭不動產向銀行貸款，自113年11月11日起每
15 月應繳付利息為1萬7898元，並有貸款往來明細截圖(詳原
16 證16)在卷可憑。

17 (七)原證24照片所示系爭房屋內之物品為被告堆置。

18 四、原告主張：原證1契約與原證4契約兩者為併存、補充關係兩
19 造間並無以原證4契約取代原證1契約之合意。原證4契約僅
20 是原證1契約履行階段文件，簽約目的僅在進行銀行貸款，
21 原證1契約與原證4契約兩者為併存、補充關係，故原告仍得
22 本於原證1契約關係作為請求基礎一節。為被告所否認，抗
23 辯：原證1契約已因原證4契約簽署結果，發生契約變更效
24 力，原告不得再本於原證1契約關係對被告為給付之請求等
25 語。查原證1契約(預售屋買賣契約)簽署後，系爭房屋於1
26 13年5月15日建築完成，兩造始於113年7月5日簽署原證4契
27 約(成屋買賣契約)等情，承前述，有原證1契約、系爭房
28 屋登記謄本、原證4契約附卷可佐，可信屬實。佐以，原證1
29 契約簽署後，被告並未依原證1契約第9條約定於111年12月3
30 1日前完成興建，經雙方溝通後，被告同意自111年12月31日
31 起，依原證1契約第11條第1項第4款約定每日按已繳房地價

款萬分之5計算遲延利息予原告。因至112年5月30日止，原告已交付189萬元（簽約金60萬元+工程款129萬元），故自111年12月31日起至112年5月30日止，被告計給付原告遲延利息共14萬1750元（ $0000000 \times 5 / 10000 = 945$ 。 $945 \times 150 = 141750$ ）；兩造於簽署原證4契約當日，又合意自原告尚未繳納之尾款按同前約定扣除112年5月31日起至113年6月20日遲延利息共36萬3825元（ $945 \times 385 = 363825$ ）等情，已如前述，為兩造所未爭執，亦可信屬實。足認原證4契約簽署時，兩造已就被告因履行原證1契約遲延所致損害完成結算，並由兩造重新於原證4契約第8條約定最遲於113年9月30日前可交屋，且另就買賣標的、價金、房地點交、付款、違約罰（改按買賣總額計算，非依已繳價款計算）等事項別於原證1契約（預售屋買賣契約）另按成屋買賣契約為約定等情。經本院調查結果，認原證4契約之簽署，由形式觀之並單純為進行銀行貸款辦理而為（倘僅為確認房地面積及價款找補，可逕依原證1契約第3條辦理，並簽署確認書面即可，無庸另行擬定其餘契約條款。），兩造於簽署原證4契約後，應已合意發生契約變更效力，故原告無由再依原證1契約關係對被告為給付之請求。並肇於原證4契約簽署時，系爭房屋已完成興建，故本件亦無再適用預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定餘地。

五、茲就原告請求項目，說明於下：

(一)原告主張：其於113年11月14日驗屋時發現系爭房屋有瑕疵，初步估算合理修繕費用為17萬元，爰依原證1契約第11條第1項第2款、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1項第2款規定請求被告賠償17萬元。退步言之，倘認原證1契約已被原證4契約取代，原告仍得依民法第360條前段、227條第1項、213條第3項規定請求支付修補系爭房屋之瑕疵合理費用17萬元等情。

(1)承前述，原證1契約已因原證4契約簽署結果，失其效力；且原證4契約簽署時，系爭房屋已興建完成，故原告依原

證1契約第11條第1項第2款、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1項第2款規定請求被告賠償17萬元，均無理由。

(2)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。是依同法第373條規定，危險移轉於買受人時，有上述瑕疵者，出賣人對於買受人，始應負擔擔保之責。易言之，標的物之危險如未移轉於買受人時，買受人即無主張出賣人應負物之瑕疵擔保責任之可言（最高法院77年度台上字第1260號裁判意旨參照）。

①原告主張：被告迄未將系爭房屋交付原告一節，為被告所否認，應由被告就已經交屋之積極、利己事實，負舉證之責。關此部分，固據被告提出簽收單（詳本院卷第195頁）為佐。然原告既否認前開書證形式之真正，本件被告又始終未提出前述書證原本，自難認該書證有形式之證據力（按當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式之證據力。如他造否認該提出之私文書繕本或影本，或爭執其內容之記載，在舉證人提出原本前，不認該繕本或影本有何形式之證據力〈最高法院93年度台上字第1210號裁判意旨參照〉），而得作為有利被告抗辯之佐。況即令前開書證屬實，原告既否認有授權陳勇標代理其辦理交屋事宜，被告單執購屋過程中陳勇標曾代理原告與被告洽談相關事宜（參原證8、21），亦不足推謂陳勇標即有權代理原告辦理交屋事宜。遑論系爭房屋之現況乃由被告放置鞋架、椅子、安全帽等占用（詳原證24），也與被告所辯已將系爭房屋點交原告之事實相違。此外，被告未再提出其餘據以佐被告確實已將系爭房屋交付原告。經本院調查結果，認原告主張：被告迄未將系爭房屋交付原告一節，應可採信。

②系爭房屋既尚未交付原告，按諸前開裁判意旨，買受人

01 即無主張出賣人應負物之瑕疵擔保責任之可言。故原告
02 以系爭房屋有瑕疵為由，依民法第360條前段、227條第
03 1項、213條第3項規定請求被告支付修補系爭房屋瑕疵
04 之合理費用17萬元，難認有據，應併駁回。

05 (二)原告主張：系爭房屋迄未交屋，且系爭不動產所有權狀及系
06 爭本票目前仍由被告委任之代書保管。爰依民法第348條第1
07 項、第767條規定請求被告應將系爭房屋交付原告。另本於
08 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第2
09 項、原證1契約第11條第2項約定請求被告應將系爭不動產所
10 有權狀及系爭本票交付予原告。退步言之，倘認原證1契約
11 已被原證4契約取代，原告仍得依民法第348條第1項規定請
12 求被告應將系爭不動產所有權狀及系爭本票交付予原告等
13 情。

14 (1)按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所
15 有權之義務，民法第348條第1項定有明文。承前，原證4
16 契約第8條第7項既約定：被告最遲應於113年9月30日前交
17 屋。則原告以約定交屋之清償期屆至被告迄未交屋為由，
18 本於民法第348條第1項規定請求被告應將系爭房屋交付原
19 告，自屬有據，應予准許。另按物之出賣人依民法第348
20 條第1項規定，雖負有交付其物於買受人之義務，然在未
21 交付前之繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，不因
22 移轉登記之已完成而異。被上訴人在未交付系爭房屋於上
23 訴人前，其繼續占有所出賣之該房屋，並非無正當權源。
24 上訴人依民法第767條規定，訴請被上訴人遷讓交還，自
25 非正當（最高法院81年度台上字第2673號裁判意旨參
26 照）。本件原告雖已於113年11月7日登記為系爭房屋所有
27 權人（詳本院卷第153頁），惟按諸前開判意旨，被告既
28 為出賣人並非無權占有系爭房屋，則原告援引民法第767
29 條規定請求被告交付系爭房屋，自難認有理由，應予駁
30 回。

31 (2)承前述，原證1契約已因原證4契約簽署結果，失其效力；

01 且原證4契約簽署時，系爭房屋已興建完成，故原告本於
02 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第2
03 項、原證1契約第11條第2項約定請求被告應將系爭不動產
04 所有權狀及系爭本票交付予原告，難認有理由，應予駁
05 回。再觀諸原證4契約第5條第2項約定可悉，系爭本票乃
06 為尾款交付擔保而由原告簽署並交付被告收執；原證4契
07 約第12條第6項則約定辦竣登記後，買方未履行本契約全
08 部義務時，不得領回權利書狀。而本件承前述，系爭不動
09 產約定買賣價金為1245萬7700元，扣除原告已繳價金1182
10 萬1540元，及被告同意扣除36萬3825元遲延賠償金後，既
11 尚有27萬2335元尾款未給付，則被告以原告尚未給付完尾
12 款為由，拒絕返還系爭本票及交付系爭不動產所有權狀，
13 自屬有據。基上，原告依民法第348條第1項規定請求被告
14 交付系爭本票及系爭不動產所有權狀，亦為無理由，應予
15 駁回。

16 (三)原告主張：原告於簽署原證4契約前已付價金189萬元，簽署
17 原證4契約後，原告又於113年7月12日給付60萬1540元、113
18 年11月11日繳納933萬元。則依原證1契約第11條第1項第4款
19 及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1
20 項第4款規定(1)自113年6月21日起至113年7月11日止，被告
21 應給付原告遲延利息1萬9845元（ $945 \times 21 = 19845$ ）。(2)自11
22 3年7月12日起至113年11月10日止，被告應給付原告遲延利
23 息15萬2012元（ $\langle 0000000 + 601540 \rangle \times 5 / 10000 \times 122 = 15201$
24 2）。合計共17萬1857元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
25 償日止，按年息5%計算之利息。另自113年11月11日起至將
26 系爭房屋交付原告之日止，應按日給付原告5911元（ $\langle 0000$
27 $000 + 601540 + 0000000 \rangle \times 5 / 10000 = 5911$ ）。退步言之，倘
28 認原證1契約已被原證4契約取代，依原證4契約第8條第7項
29 約定最遲應於113年9月30日交屋，被告迄未完成交屋手續，
30 有給付遲延情事，原告自得依民法第229條第1項、第231
31 條、原證4契約第10條第3項約定，請求被告自113年10月1日

起至交付房屋之日止，按日給付原告2492元（ $00000000 \times 0.0002 = 2492$ ）等情。經查：

(1)承前述，原證1契約已因原證4契約簽署結果，失其效力；且原證4契約簽署時，系爭房屋已興建完成，故原告依原證1契約第11條第1項第4款及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1項第4款規定，請求被告給付17萬1857元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。及自113年11月11日起至將系爭房屋交付原告之日止，按日給付原告5911元，均無理由。

(2)按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能逸出契約最大可能之文義。又除非確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應予訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的，出現契約漏洞之情形，方可進行補充性解釋（契約漏洞之填補），以尊重當事人自主決定契約內容之權利，避免任意侵入當事人私法自治之領域，創造當事人原有意思以外之條款。至法院認契約出現漏洞而為補充性解釋時，應斟酌締約過程、締約目的、契約類型、內容等關連事實，參考相關法規範及誠信原則予以填補（最高法院111年度台上字第2083號裁判意旨參照）。次按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明（最

01 高法院102年度台上字第1378號裁判意旨參照)。

02 ①細譯原證4契約第10條第1、2項約定(即「買方不依約
03 履行付款或契約其他各項義務者,即為買方違約,賣方
04 得限期催告履行,逾期仍不履行即予解除契約並將已收
05 價款全數沒收,充作違約罰金。賣方如不履行契約所定
06 各項義務者,即為賣方違約,買方得限期催告履行,逾
07 期仍不履行即予解除契約,賣方應將已收價款退還外,
08 並應同時賠償與已繳價款同額之違約罰金。」)可悉,
09 乃針對原證4契約已經單方解除所為違約罰之約定。又
10 第3項之文義雖為「有上述一、二項之情形,經他方催
11 告,而於催告期間內履行者,並應按每日以買賣總價額
12 萬分之二單利支付遲延違約罰金。」,然探諸該條前後
13 約定文義,及當事人間締約之真意,應非僅指「經他方
14 催告,而於催告期間內履行者」(依第1、2項約定,他
15 方未取得解除權),而係包含「經他方催告,雖未於催
16 告期間內履行,但他方不欲行使第1、2項約定之解除權
17 者」。即第3項約定適用範圍,應泛指雖一方已陷給付
18 遲延狀態,但他方不能或不欲依第1、2項約定解除契
19 約,故就遲延日起至履行之日止,因遲延所受損害為違
20 約賠償總額預定之約定。另第4項約定「違約發生後除
21 依前三項約定辦理外,受損害之一方並得請求損害賠
22 償。」,則針對除前3項以外,一方債務不履行所致他
23 方其他損害(例如瑕疵擔保等),約定受損害之一方仍
24 得請求損害賠償,而非指給付遲延除依第3項請求違約
25 金外,倘另因同一給付遲延受有其餘損害,仍得向他方
26 請求賠償,先此敘明。

27 ②原證4契約第8條第7項既約定最遲應於113年9月30日交
28 屋,承前述,被告又迄未完成交屋手續,而有給付遲延
29 情事。則原告依民法第229條第1項、第231條第1項及原
30 證4契約第10條第3項約定,請求被告應自113年10月1日
31 起至將系爭房屋交付之日止,按日給付原告2492元(00

000000 $\times$ 0.0002=2492），自屬有據。即自113年10月1日起至113年11月10日止（共41日），被告應給付原告10萬2172元（2492 $\times$ 41=102172）及自起訴狀繕本送達翌日（即114年10月5日）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息；並自113年11月11日起至將系爭房屋交付予原告之日止，按日給付原告2492元，為有理由，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

(四)原告主張：其已於113年11月11日撥貸給被告，每月應付銀行利息1萬7898元，被告迄未通知原告交屋，爰依原證1契約第14條第3項及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第18條第3項規定請求被告自113年11月11日起至將系爭房屋交付原告之日止，按月給付原告1萬7898元。退步言之，倘認原證1契約已被原證4契約取代，因被告未於113年9月30日前交屋，致原告受有未能入住系爭房屋卻必須繳納貸款利息之損害，原告仍得依民法第229條第1項、231條第1項規定請求被告自113年11月11日起至將系爭房屋交付原告之日止，按月給付原告1萬7898元。又因被告遲未交屋，致原告需租屋居住，每月租金8500元，爰依民法第353條、第277條第1項、第231條第1項請求被告給付自111年12月31日起至將系爭房屋交付原告之日止，按月給付原告8500元等情。查

(1)同前述，原證1契約已因原證4契約簽署結果，失其效力；且原證4契約簽署時，系爭房屋已興建完成，故原告依原證1契約第14條第3項及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第18條第3項規定請求被告自113年11月11日起至將系爭房屋交付原告之日止，按月給付原告1萬7898元，難認有理由。

(2)又原證4契約第10條第3項依前述既兩造就給付遲延所為損害賠償總預定之違約金（每日2492元，折計每月約為7萬4760元；前開金額計至本件言詞辯論終止日止，顯逾原告每月應付貸款利息1萬7898元、原告主張另租賃房屋每月8500元之損害，甚至非財產精神損害30萬元之加總。）

01 原告自無由再以同一給付遲延事由依民法第229條第1項、
02 231條第1項規定請求被告自113年11月11日起至將系爭房
03 屋交付原告之日止，按月給付原告1萬7898元；及依民法
04 第353條、第277條第1項、第231條第1項請求被告給付自1
05 11年12月31日起至將系爭房屋交付原告之日止，按月給付
06 原告8500元。

07 (五)原告主張：原告因被告長期遲延交屋、驗屋當天未良好配
08 合、驗屋後拒修繕、調解不願到場，甚對原告聲請核發支付
09 命令等等債務不履行情事，迄今未能搬遷入系爭房屋外，還
10 要額外勞心勞力處理與被告糾紛，又遲未取得系爭不動產所
11 有權狀，每日提心吊膽擔心系爭不動產遭被告轉賣（被告合
12 作代書執有原告印章），對原告身心造成極大壓力。因被告
13 前述債務不履行情事，致原告居住權（人格權）受有重大損
14 害，爰依民法第227條之1準用同法第195條第1項規定請求被
15 告賠償30萬元非財產精神損害。

16 (1)同前述，兩造已就給付遲延所損害，於原證4契約第10條
17 第3項為賠償總額預定違約金之約定，則原告以同一給付
18 遲延事由（即長期延遲交屋），依民法第227條之1準用同
19 法第195條第1項規定請求被告給付30萬元非財產精神損
20 害，本難認有據。

21 (2)按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，
22 並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張
23 損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害
24 賠償請求權存在。且所謂相當因果關係，係指依經驗法
25 則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審
26 查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條
27 件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相
28 當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般
29 情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不
30 必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶
31 然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係，不能

01 僅以行為人就其行為有故意過失，即認該行為與損害間有
02 相當因果關係（最高法院98年度台上字第673號裁判意旨
03 參照）。原告主張：驗屋當天被告未良好配合、驗屋後被
04 告拒修繕、調解不願到場，甚對原告聲請核發支付命令等
05 等債務不履行情事，造成原告迄今未能搬遷入系爭房屋
06 外，還要額外勞心勞力處理與被告糾紛，又遲未取得系爭
07 不動產所有權狀，每日提心吊膽擔心系爭不動產遭被告轉
08 賣（被告合作代書執有原告印章），對原告身心造成極大
09 壓力一節。經查：關於原告主張：驗屋當天被告未良好配
10 合（被告債務不履行行為），與原告主張其因無法使用系
11 爭房屋居住權受損，二者間，難認具有相當因果關係。就
12 原告之主張：被告驗屋後拒修繕、遲未交付系爭不動產所
13 有權狀部分，則如前述，依原證4契約約定難認被告有債
14 務不履行情事（即縱系爭房屋於驗屋後確有原告所指瑕
15 疵，原告亦無由請求被告負修繕之責；未交付系爭不動產
16 所有權狀，則基於尾款未付清，難認有給付遲延情事）。
17 至原告主張：被告於調解不願到場、對原告聲請核發支付
18 命令，乃其正當權利之行使，與債務不履行無涉。另原告
19 主張：因被告合作代書執有原告印章，原告每日提心吊膽
20 擔心系爭不動產遭被告轉賣一節，則僅其臆測之詞，實際
21 並未發生。即原告主張被告有責行為，或不構成債務不履
22 行，或與原告主張居住權受損間未具相當因果關係，故均
23 不能認其損害賠償請求權存在。況因無法取得買受房屋之
24 占有所致居住權受損（承前述，於此情形，出賣人非無權
25 占有。），形式上應認屬財產權受損，要與居住安寧、適
26 足居住權（其前提均為已取得占有，但遭剝奪或侵害）可
27 認屬人格權，尚有不同。

28 (3)基上，原告依民法第227條之1準用同法第195條第1項規
29 定請求被告賠償30萬元非財產精神損害，為無理由，應
30 予駁回。

01 六、綜上所述，原告本於民法第348條第1項規定請求被告應將
02 系爭房屋交付原告；本於民法第229條第1項、第231條第1
03 項及原證4契約第10條第3項約定，請求被告應給付原告10
04 萬2172元及自114年10月5日起至清償日止，按年息5%計算
05 之法定遲延利息；並自113年11月11日起至將系爭房屋交
06 付予原告之日止，按日給付原告2492元，為有理由，應予
07 准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

08 七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分
09 並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。並依職權酌定相
10 當擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。至原告
11 敗訴部分，其假執行之聲請已失依據，應併駁回。

12 八、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰
13 不逐一論列說明。

14 結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第
15 79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

16 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

17 民事第六庭 法 官 黃信滿

18 以上正本係照原本作成

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

22 書記官 吳佳玲