

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

113年度重小字第3152號

原告

即反訴被告 黃志強

訴訟代理人 江沂璇

被告

即反訴原告 蔡靜儀

訴訟代理人 柯吉旺

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國114年2月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣伍萬壹仟陸佰捌拾元。

反訴訴訟費用新臺幣壹仟元由反訴被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決反訴原告勝訴部分得假執行。

理由要領

壹、本訴部分：

一、原告起訴主張：其以新臺幣新臺幣（下同）760萬元向被告購買坐落新北市○○區○○路00號14樓之1房屋（下稱系爭房屋）及坐落之基地（二者合稱系爭房地），兩造並於民國113年1月18日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約書），約定於113年3月22日驗屋完成後交屋。詎被告隱匿屋內有2大片牆面滲水之瑕疵，自簽約日起拖延長達2個月皆無法進入檢查，加之全戶地板8成以上空心及不平整需全部更新，被告卻堅決不修復，構成違約，則自應交屋日即113年3月22日起遲至同年4月2日止，另自口頭約定應清空日即113年3月15日起遲至同年月21日，被告共計遲延19日，以每日1,500元計算違約金，被告應賠償原告違約金28,500元（計算式：

01 1,500元×19日＝28,500元），另因被告惡性違約，亦應賠償
02 原告懲罰性違約金4萬元。為此，爰提起本件訴訟，並聲明
03 請求：被告應給付原告68,500元等事實。

04 二、被告則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：

05 （一）被告應就系爭房屋2大片牆面滲水瑕疵及全戶地板8成以上
06 空心及不平整之事實，負舉證之責任。

07 （二）兩造簽訂之系爭契約書係約定買賣價金760萬元，付款方
08 式分為4期，即第1期款76萬元、第2期款0元、第3期款152
09 萬元，第4期款532萬元，嗣原告於簽約後將第3期款變更
10 為234萬元，第4期尾款變更為450萬元（下稱系爭尾款，
11 應於移轉登記完成5日內給付），然系爭房地已於113年2
12 月27日移轉登記至原告指定之訴外人即江沂璇名下，依系
13 爭契約書第7條第2項約定，買賣雙方應於5日內完成點交
14 手續，否則依違約事項計算違約金，且原告並未依約於移
15 轉登記5日內給付系爭尾款，經被告於113年3月29日以新
16 莊郵局存證號碼000201號存證信函催告原告給付該尾款，
17 原告始於113年4月9日給付，嗣原告又未依約辦理點交，
18 被告再於113年4月12日以三重中山路郵局存證號碼000291
19 號存證信函催告原告辦理點交，雙方遲至113年4月25日始
20 完成點交，可知本件係原告違約，被告並未違約，原告請
21 求被告賠償違約金，實無理由。

22 三、本院得心證之理由如下：原告主張被告隱匿系爭房屋內有2
23 大片牆面滲水之瑕疵，自簽約日起拖延長達2個月皆無法進
24 入檢查，加之全戶地板8成以上空心及不平整需全部更新，
25 被告卻堅決不修復等情，非但為被告所否認，且縱認屬實，
26 然按民法第354條第1項規定，物之出賣人對於買受人，應擔
27 保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減
28 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
29 用之瑕疵。是依第373條之規定，危險移轉於買受人之時，
30 有第354條第1項所稱之瑕疵者，出賣人對於買受人，始應負
31 擔保之責，亦即民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原則

上於危險移轉後始有適用，除非在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，如經買受人催告出賣人補正，出賣人仍不為補正時，應解為買受人得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益（最高法院91年度台上字第1315號判決要旨參照）。參以出賣人之給付遲延責任與出賣物之瑕疵擔保責任，其規範目的、構成要件與法律效果均有不同，倘出賣人已於約定期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或契約預定效用之瑕疵，並不負給付遲延之責。本件依原告主張之前揭事實，可知其所稱之牆面滲水、地板空心及不平整等瑕疵，係發生點交房屋即危險移轉前，然為買受人之原告並未舉證證明已催告為出賣人之被告補正而被告仍不為補正。依前開論述說明，原告不得主張被告應負瑕疵擔保責任而拒絕給付相當之價金；另查依系爭契約書第3條約定及被告提出之反原證三系爭房地第一類登記謄本，可知原告係以貸款方式支付系爭尾款，則此尾款應於系爭房地移轉登記5日內給付，然系爭房地已於113年2月27日移轉登記至原告指定之訴外人即江浙璇名下，乃原告竟遲至113年4月9日始給付系爭尾款，此為原告所是認，並有被告提出之反原證二專戶收支明細表為證，足見被告亦已先依債務本旨提出給付即辦理系爭房地移轉登記事宜，原告卻遲延給付系爭尾款，被告即不負給付遲延即遲延點交系爭房屋之責任，應無原告所稱之違約情事，則原告請求被告給付上開違約金及懲罰性違約金共68,500元，容非有據，應予以駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告起訴主張：按「本買賣標的點交：一、買賣雙方約定最後履行契約義務期限為113年3月22日。二、前項期限屆至前完成移轉登記並塗銷他項權利登記，買賣雙方應於五日內完成點交手續，否則依違約事項計算違約金。」「違約、解除契約暨賠償責任：一、買方違反契約之義務時，遲延給付之價金每逾一日按應付期款萬分之二計算違約金（自逾期

之次日起至完成給付日止），逾第七條第一項及第二項期限
仍未完成點交結算，以總價計算每日違約金；.....。」系爭
契約書第7條第1、2項、第8條第1項分別定有明文。然本件
系爭房地已於113年2月27日移轉登記至反訴被告指定之訴外
人即江浙璇名下，反訴被告竟遲至113年4月9日始給付系爭
尾款等事實，業經本院認定在案，顯可認反訴被告已構成違
約情事，且反訴被告並不否認於履行契約義務期限即113年3
月22日前完成系爭房屋之點交，而是遲至113年4月25日始完
成點交，即共遲延34天，則依系爭契約書上開約定，反訴被
告應依價總760萬元，每逾1日按萬分之2計算違約金賠償反
訴原告，經核算金額即為51,680元（計算式：760萬元 $\times$ 2/10
000 $\times$ 34天=51,680元）。

二、從而，反訴原告提起本件反訴，並聲明請求：反訴被告應
給付反訴原告51,680元，為有理由，應予准許。

中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
法 官 趙義德

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（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），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（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
書記官 張裕昌