

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第486號

原告 蔡民奇

張佳淑

吳金秀

上三人共同

訴訟代理人 陳建良律師

被告 鵬程開發有限公司

法定代理人 陳鴻榮

訴訟代理人 廖健智律師

宋羿萱律師

複代理人 張可麗律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年3月4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、反訴被告應給付反訴原告新臺幣210,219元及自民國112年11
月9日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

四、反訴原告其餘之訴駁回。

五、反訴訴訟費用由反訴原告負擔百分之60，餘由反訴被告負
擔。

六、本判決第三項於反訴原告以新臺幣70,073元為反訴被告供擔
保後，得假執行。但反訴被告得以新臺幣210,219元，為反
訴原告預供擔保，免為假執行。

七、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，

而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條定有明文。查原告起訴主張前於民國108年11月9日向被告及訴外人蔡顯文購買「東京御極」建案(下稱系爭建案)編號C1房地即坐落臺中市○○區○○段000000○000000地號土地(下分稱地號，合稱系爭土地)及其上同段634建號建物(門牌號碼為：臺中市○○區○○路0段000巷00號房屋，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地)，並簽訂房屋預定買賣契書(下稱系爭房屋買賣契約)及土地預定買賣契約書(下稱系爭土地買賣契約，下與系爭房屋買賣契約合稱系爭買賣契約)，約定系爭土地、房屋之買賣價金分別為7,120,000元、6,060,000元，原告共已給付12,600,000元，僅餘交屋保留款531,519元未給付。系爭房屋買賣契約第22條第1款前段約定因已違反內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱應記載及不得記載事項)第15條第1款前段：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。」之規定而屬無效，被告應於領得使用執照6個月內通知交屋。又依應記載及不得記載事項第13條、第15條之規定及系爭房屋買賣契約第12條、第22條之約定，被告應通知驗屋並修繕瑕疵完畢後，始得通知交屋。被告於110年4月23日取得系爭房屋使用執照，至遲應於6個月內即110年10月23日前將瑕疵修繕完畢並通知交屋。惟被告於110年12月13日通知交屋前並未進行初驗，顯非合於契約所訂之通知交屋，且系爭房屋有主體3樓地板瓷磚與牆壁間縫隙過大及屋前有被告銷售系爭房地廣告所無之桿號G5187HA16號電桿(下稱系爭電桿)等瑕疵，然迄至111年4月24日複驗時被告遲未改正上述瑕疵，是迄至111年5月30原告提起本件訴訟時，被告以遲延通知交屋達527日，而應給付違約金3,320,100元(計算式：每日違約金為12,600,000元 $\times$ 0.0005=6,300元，6,300元 $\times$ 527日=3,320,100元)，原告僅請求被告給付其中130萬元之逾期違約金，另原告以起訴狀作為因上開瑕疵存

在致系爭房屋價值貶損58萬元之債權，與被告尚未起訴之買賣價金餘款債權抵銷之通知，並聲明：「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）1,300,000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。(二)被告應將坐落臺中市○○區○○段000○號建物，即門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000巷00號房屋（下稱系爭房屋），全部交付原告。(三)第1項之請求，請准供擔保，宣告假執行。」（見本院112年中司調字第830號卷，下稱調解卷，第11頁），嗣於被告提起反訴，請求原告給付買賣價金餘款531,519元（下稱系爭買賣價金餘款）後，原告已不主張系爭房屋存有主體3樓地板瓷磚與牆壁間縫隙過大之瑕疵，並變更被告逾期通知交屋違約金計算方式為：計算至兩造111年4月24日複驗前，被告已遲延181日，而應給付違約金1,140,300元（計算式：每日違約金為6,300元×181日＝1,140,300元），及蔡民奇至111年4月24日止所繳貸款利息91,627元，合計1,231,927元（下合稱驗收前違約金），原告並主張以此債權抵銷被告主張原告應給付之買賣價金531,519元（下稱系爭買賣價金餘款），則被告尚應給付700,408元（計算式為：1,231,927元－531,519元＝700,408元）；而原告於112年9月19日同意點交系爭房屋，當日始符合通知交屋之條件，是自111年4月24日起至112年9月19日止，被告遲延通知交屋共計為513日，應給付違約金3,231,900元（計算式：6,300元×513日＝3,231,900元）及貸款利息，原告就此僅再請求599,592元（計算式：1,300,000元－700,408元＝599,592元），是被告共應給付原告1,300,000元，並具狀變更聲明為：「(一)被告應給付原告1,300,000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。(二)第1項之請求，請准供擔保，宣告假執行。」（見本院卷第59頁），原告所為核屬更正事實上之陳述及減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，並無不合，應予准許。

二、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，就非專屬他

01 法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得行同
02 種訴訟程序之事件，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之
03 人提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分
04 別設有明定。被告112年9月21日具狀提起反訴，依民法第36
05 7條規定、系爭房屋買賣契約第7條第1項、第12條第2項約
06 定，請求原告給付系爭買賣價金餘款531,519元，係就兩造
07 間之買賣關係請求原告給付價金，其內容與原告本訴請求之
08 標的及防禦方法有牽連關係，被告提起反訴核與上開規定相
09 符，應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、本訴部分：

12 (一)原告主張：原告前於民國108年11月9日向被告及訴外人蔡顯
13 文購買系爭建案編號C1房地即系爭房地，並簽訂系爭買賣契
14 約，約定系爭土地、房屋之買賣價金分別為7,120,000元、
15 6,060,000元，原告共已給付12,600,000元，僅餘交屋保留
16 款531,519元未給付。系爭房屋買賣契約第22條第1款前段約
17 定被告應於領得使用執照8個月內，通知原告進行交屋之約
18 款，顯然已違反內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記
19 載及不得記載事項」（下稱應記載及不得記載事項）第15條
20 第1款前段所應於領得使用執照6個月內通知進行交屋之規定
21 而屬無效，被告應於領得使用執照6個月內通知交屋。又依
22 應記載及不得記載事項第13條、第15條之規定及系爭房屋買
23 賣契約第12條、第22條之約定，被告應通知驗屋並修繕瑕疵
24 完畢後，始得通知交屋。被告於110年4月23日取得系爭房屋
25 使用執照，至遲應於6個月內即110年10月23日前將瑕疵修繕
26 完畢並通知交屋。惟被告於110年12月13日通知交屋前並未
27 進行初驗，且系爭房屋前有被告銷售系爭房地廣告所無之系
28 爭電桿，系爭房屋顯有瑕疵，是計算至兩造111年4月24日複
29 驗前，被告已遲延181日，而應給付違約金1,140,300元，及
30 蔡民奇至111年4月24日止所繳貸款利息91,627元，合計1,23
31 1,927元(下合稱驗收前違約金)，原告並主張以此債權抵銷

01 被告主張原告應給付之系爭買賣價金餘款，則被告尚應給付
02 700,408元；而原告於112年9月19日同意點交系爭房屋，當
03 日始符合通知交屋之條件，是自111年4月24日起至112年9月
04 19日止，被告遲延通知交屋共計為513日，應給付違約金3,2
05 31,900元，是被告共應給付原告1,300,000元，爰依應記載
06 及不得記載事項第15條第1項第4款規定、系爭房屋買賣契約
07 第22條第1款第4目之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：(1)
08 被告應給付原告1,300,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
09 至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)原告願供擔保請准
10 宣告假執行。

11 (二)被告則以：依系爭房屋買賣契約第12條、應記載及不得記載
12 事項第13條就房屋驗收另為約定，並以交屋保留款作為驗收
13 合格之擔保等約定以觀，驗收與通知交屋係屬二事，兩造亦
14 未約定應驗收合格始得通知交屋，又系爭電桿屬系爭建案之
15 公共設施，依系爭房屋買賣契約第27條第7項約定，原告亦
16 已同意其設置位置，且兩造簽訂系爭契約前系爭電桿已存在
17 並為原告所明知，原告仍願簽訂系爭買賣契約，益徵原告同
18 意系爭電桿之設置，又系爭房屋之初驗單、複驗單均未曾將
19 系爭電桿列為改善項目，顯見系爭電桿並非瑕疵；而被告於
20 110年4月23日領得使用執照後，已以通訊軟體LINE通知蔡民
21 奇於110年6月30日進行初驗，蔡民奇隨即回覆訂於同年7月5
22 日辦理初驗，嗣於110年8月26日辦理系爭房地之所有權移轉
23 登記，並於110年12月13日通知原告交屋，足見被告早已於
24 交屋前即完成驗收程序，被告並未違反系爭房屋買賣契約第
25 22條及應記載及不得記載事項第15條所定之交屋期限。又原
26 告尚有第16、19期工程期款及交屋保留款尚未給付，則依應
27 記載即不得記載事項第15條第1項第3款之規定及系爭房屋買
28 賣契約第22條第1項第4款但書約定，被告尚不負通知交屋義
29 務；而系爭房屋係於111年4月24日完成複驗並辦理所有權移
30 轉登記完竣，然原告卻拒絕辦理交屋及給付工程期款及交屋
31 保留款共計531,519元，依系爭房屋買賣契約第22條第1款第

01 4目但書約定，原告自不得請求被告給付違約金。再依系爭
02 房屋買賣契約第14條第5項約定，金融機構核撥貸款後之利
03 息應由原告負擔，原告主張被告應負擔貸款利息，亦無理
04 由。如認被告有遲延交屋之情形而應給付遲延利息，該遲延
05 利息性質屬損害賠償總額預定性違約金，兩造約定之違約金
06 顯已高於民法規定之最高利率，被告依民法第252條請求酌
07 減，以週年利率15%為適當等語資為抗辯。並聲明：(1)原告
08 之訴駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執
09 行。

10 二、反訴部分：

11 (一)反訴原告主張：系爭房地已於110年8月26日辦理移轉所有權
12 登記完竣，且於111年4月24日完成複驗，反訴被告自應依系
13 爭買賣契約第7條第1款、第12條第2項約定，給付工程期款
14 及交屋保留款即系爭買賣價金餘款共計531,519元。而系爭
15 電桿非屬瑕疵，且已遷移至969-61地號土地及同段969-24地
16 號土地之界線上，無影響反訴被告任何權益，反訴被告自不
17 得主張減少買賣價金，爰依民法第367條規定、系爭房屋買
18 賣契約第7條第1款、第12條第2項約定提起反訴，請求原告
19 給付系爭買賣價金餘款等語。並聲明：反訴被告應給付反訴
20 原告531,519元，及自反訴狀繕本送達之翌日起至清償日
21 止，按年息5%計算之利息。2.反訴原告願供擔保請准宣告
22 假執行。

23 (二)反訴被告則以：反訴原告於系爭房屋複驗後，迄未遷移系爭
24 電桿，致系爭房地價值貶損580,000元，反訴被告以本訴起
25 訴狀繕本送達為民法第359條規定之減少價金之意思表示通
26 知，反訴被告並以此債權抵銷應給付反訴原告之買賣價金債
27 權；如認系爭房地價值貶損未達580,000元，則反訴被告以
28 系爭驗收前違約金共1,231,927元之債權與反訴原告主張之
29 系爭買賣價金餘款抵銷，並以本訴起訴狀繕本為通知，故反
30 訴被告已毋庸再支付款項等語資為抗辯。並聲明：1.反訴原
31 告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利判決願供擔保請准

01 宣告免為假執行。

02 三、法院協同兩造整理不爭執事項並簡化爭點如下：（見本院卷
03 第256頁）

04 (一)不爭執事項：

- 05 1.原告前於108 年11月9 日向被告購買系爭建案中之系爭房
06 地，兩造並簽署系爭契約，約定系爭土地買賣價金為7,120,
07 000元、系爭房屋買賣價金為6,060,000元，原告共已給付價
08 金12,600,000元。
- 09 2.被告於110年4月23日已領得系爭房地之房屋使用執照，並於
10 110年6月18日以LINE通知蔡民奇進行初驗，兩造約定於同年
11 7月5日進行初驗。
- 12 3.被告於110年12月13日通知原告交屋。
- 13 4.嗣蔡民奇於111年2月10日、同年4月24日就系爭房屋進行驗
14 屋，驗屋結果如房屋修繕單所示。
- 15 5.原告尚餘價金共531,519元尚未給付。

16 (二)爭點：

- 17 1.原告依應記載及不得記載事項第15條第1款第4目、民法第22
18 9條第2項、第233條第1項、第203條之規定，主張被告遲延
19 通知交屋，請求被告給付1,300,000元本息，有無理由？
- 20 2.被告依民法第367條、系爭契約第7條第1款、12條第2項之規
21 定，請求原告給付工程期款及交屋保留款531,519元，有無
22 理由？
- 23 3.原告主張以逾期通知交屋之違約金債權1,300,000元與被告
24 請求數額抵銷，有無理由？

25 四、本院之判斷：

26 (一)本訴部分：

- 27 1.被告遲延通知交屋共51日，應給付原告違約金共321,300
28 元：
- 29 (1)按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定
30 型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應
31 記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反上開

01 公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。中央主管機關
02 公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之
03 內容，此觀消費者保護法第17條第1項、第4項前段、第5項
04 規定即明。經查：

05 ①系爭房屋買賣契約係被告為與不特定多數消費者訂立同類
06 契約之用，所提出預先擬定之契約條款，核屬同法所稱定
07 型化契約。而系爭房屋買賣契約第22條第1款前段約定：
08 「賣方(即被告，下同)應於領得使用執照8個月內，通知
09 買方(即原告，下同)進行交屋。」(中司調卷第45頁)，核
10 與應記載及不得記載事項第15條第1款前段所定：「賣方
11 應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。」(中司
12 調卷第115頁)不符，且不利於消費者，故上開部分契約條
13 款自己違反預售屋應記載事項，即為無效，自應援引應記
14 載及不得記載事項第15條第1款前段之規定，被告應於領
15 得使用執照6個月內，通知原告進行交屋。

16 ②原告雖主張被告應於驗屋並修繕瑕疵完畢後始得通知交屋
17 ，應以112年9月19日原告同意點交日為合於契約規定之通
18 知交屋日云云，然為被告否認，經查：

19 ①依系爭房屋買賣契約第22條第1款約定：「一賣方應於
20 領得使用執照8個月內，通知買方進行交屋。於交屋時
21 雙方應履行下列各目義務：(一)賣方付清因延遲完工所應
22 付之遲延利息於買方。(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或
23 未盡事宜以一次為限，雙方協議限期完成修繕。(三)買方
24 繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交
25 屋手續。(四)賣方如未於領得使用執照8個月內通知買方
26 進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利
27 計算遲延利息予買方。唯買方違反契約有關給付期款及
28 配合貸款之義務時不在此限。」(中司調卷第45頁)，其
29 中通知交屋期限應依應記載及不得記載事項第15條第1
30 款前段所定被告應於領得使用執照6個月內，通知原告
31 進行交屋等情已如前述，又上開關於修繕房屋瑕疵或未

盡事宜以一次為限，由雙方協議限期完成修繕及如原告違反系爭買賣契約所定給付期款及配合貸款義務，被告即無庸給付遲延通知交屋而生遲延利息等部分，乃增加應記載及不得記載事項第15條第1款所無之限制，且對消費者不利，而屬無效外，其餘條款乃屬有效，而上開約定就通知交屋部分，除設有通知期限外，別無其他限制，而賣方須就系爭房屋瑕疵及未盡事宜修繕完畢，乃係交屋前應履行之義務，是系爭房屋瑕疵修繕完畢並非被告通知交屋前應履行之義務。又系爭房屋買賣契約第12條及應記載及不得記載事項第13條另就驗收另有約定，而系爭房屋買賣契約第12條第1項前段約定：「賣方依約完成本互一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水及電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態，應通知買方進行驗收手續。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕(以一次為限)。」(中司調卷第33頁)，除漏載應完成設施尚有「廣告圖說所示」部分及限期修繕以一次為限等部分與應記載及不得記載事項第13條第1項所定不符，且不利於消費者，應屬無效以外，其餘均為有效，乃約定被告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接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，負有通知原告驗收之義務，其要件顯與通知交屋不同，益徵通知交屋與驗收乃屬二事，並非須於被告修繕瑕疵完畢始得通知交屋。而原告於110年12月13日通知交屋，雖遲誤系爭房屋買賣契約所定期限，惟已盡其通知交屋之義務，僅需依系爭房屋買賣契約第22條第1款第4目之約定給付遲延利息，則原告主張應以原告同意點交系爭房屋之112年9月19日為被告通知交屋日云云，乃不可採。至被告抗辯原告尚有第16、19期工程期款及交屋保留款

01 尚未給付，依系爭房屋買賣契約第22條第1款第4目但書
02 之約定，被告尚不負通知交屋義務云云，然系爭房屋買
03 賣契約第22條第1款第4目但書之約定因違反應記載及不
04 得記載事項第15條第1款第4目所定而無效，又應記載及
05 不得記載事項第15條第1款第3目規定：「於交屋時雙方
06 應履行下列各目義務：3. 買方繳清所有之應付未付款
07 （含交屋保留款）及完成一切交屋手續。」（中司調卷
08 第115頁），參以系爭房屋買賣契約第12條第2項亦明定
09 於被告完成修繕並經雙方複驗合格後原告始有給付價款
10 之義務（中司調卷第33頁），益徵原告是否給付價款與被
11 告應通知交屋無關，二者亦間亦無對待給付關係，是被
12 告此部分抗辯乃屬無據。

13 ②再系爭電桿係因被告有用電需求，故於110年3月11日向
14 台灣電力股份有限公司台中區營業處豐原分處申請設置
15 變壓器及低壓電路供電，原設置位置在系爭房屋出入口，
16 因影響進出，故向右側移1.3公尺，與該戶建築物
17 柱子對齊等情，有該處113年2月1日豐原字第113000395
18 8號函暨所附資料及現場照片可憑（本院卷第261至263
19 頁、中司調卷第131頁），而系爭房屋買賣契約第27條第
20 7款約定：「買方同意本建照內房屋有關之電力系統、
21 水箱、管道、消防、給排水系統、電信配箱、瓦斯管、
22 視訊纜線等公共設備之配置為整體之設計，依各項事業
23 機構或施工單位指定位置並無條件供其使用，倘因各該
24 施工單位施工埋設或要求變更原有位置或增設時，買方
25 應無條件同意。」（中司調卷第51頁），是系爭電桿設置
26 位置已經原告事先概括同意，且兩造簽訂系爭買賣契約
27 前，系爭電桿已存在等情，為原告所自認（本院卷第61
28 頁），原告仍簽訂系爭買賣契約，顯見系爭電桿設置之
29 位置已經原告同意，且嗣後並經遷移至不會影響系爭房
30 屋出入之位置業如前述，是原告主張系爭電桿為瑕疵云
31 云，乃不足採。另原告主張：因被告人員表示規劃將系

01 爭電桿地下化，原告方未就系爭電桿遷移或位置問題另
02 為約定云云，然簽訂系爭房屋買賣契約時系爭電桿尚未
03 地下化，原告亦未能舉證證明兩造就系爭電桿地下化乙
04 節有所約定，是原告主張被告未遷移系爭電桿乃屬瑕疵
05 云云，為不可採。

06 ③綜上，原告主張系爭房屋有設置系爭電桿之瑕疵，應以
07 原告同意點交系爭房屋之112年9月19日為被告通知交屋
08 日云云，乃屬無據。

09 (2)被告抗辯應酌減違約金，為無理由：

10 ①次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
11 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
12 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
13 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
14 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損
15 害之賠償總額，民法第250條定有明文。惟按當事人所約定
16 之違約金，如屬損害賠償總額預定性質者，係作為債務人於
17 債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總額，目的在填補
18 債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。而關於損害
19 賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契
20 約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失利益為限（民
21 法第216 條規定參照）。故法院對於損害賠償總額預定性之
22 違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因
23 債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積
24 極損害及消極損害，為主要之考量因素，以判斷約定之違約
25 金是否過高。又預售屋應記載事項，乃行政院消費者保護委
26 員會（101 年改制為行政院消費者保護會，下稱消保會）依
27 消費者保護法第17條第1 項之授權，經斟酌現今社會預售屋
28 買賣之現況，衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保
29 護消費者權益，促進消費安全，提昇消費品質之立法目的，
30 本於其專業判斷而為規定。且違約金之約定，為當事人契約
31 自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己

履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，原則應受該違約金約定之拘束(最高法院110 年度台上字第 2345 號、110 年度台上字第 2381 號判決意旨參照)。

②系爭房屋買賣契約第22條第1項第4款前段約定：「賣方如未於領得使用執照8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五單利計算遲延利息予買方。」(見中司調字第45頁)，此既係就被告遲延通知交屋所為之約定，並非以支付金錢為標的，其用語雖稱「遲延利息」，然依上開說明，應係被告遲延通知交屋之違約金，並非金錢給付之遲延利息，且系爭買賣契約並未另行約定不履行之損害賠償，故該違約金應屬「損害賠償總額預定性違約金」。而系爭房屋買賣契約係由上訴人所預先制定，並約定賣方相關遲延責任之條款，要求原告簽署並受拘束，原告僅為一般消費者，本無從置喙之餘地；今被告違約，其既身為社會經濟及履約能力較強之一方，自應受其所自行擬定之違約金額約定之拘束。又依系爭房屋買賣契約，以每日萬分之5計算之遲延利息換算年利率，未逾民法第205條週年利率20%之限制，並無違約金過高之情事。另應記載及不得記載事項乃主管機關依消保法授權所制訂之規範，亦即係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所為之規範，系爭房屋買賣契約所定之遲延利息計算方式，已屬主管機關所定之最低下限，計算方式並無不合理之現象。本件兩造於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，難認約定之違約金額有何過高而應酌減之情形。被告抗辯違約金過高，應予酌減云云，亦屬無據。而被告於110年4月23日領得使用執照，並於110年12月13日通知原告交屋等情，為兩造所不爭執，是被告原應於110年10月23日前通知原告交屋，然遲至同年12月13日

始為通知，已遲延51日，被告自應依系爭房屋買賣契約第22條第1項第4款後段之約定，給付違約金321,300元予原告(計算式：每日違約金為 $12,600,000 \times 0.0005 = 6,300$ ， $6,300 \times 51 = 321,300$)，又此既屬損害賠償總額預定性之違約金，則不應另行加計蔡民奇以支付之貸款利息等其他損害，故原告逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

2.原告主張以其對被告之驗收前違約金與被告主張原告應給付之系爭買賣價金餘款531,519元債權抵銷後，被告尚應給付1300,000元，為無理由：

①原告應給付被告系爭買賣價金餘款531,519元：

系爭房屋買賣契約第7條第1款前段及第12條第2項分別約定：「付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定房屋付款分配明細表之規定於工程完工後繳款，其每次繳款間隔日數應在20日以上。」、「買方有權於自備款部分保留房地總價百分之5作為交屋保留款，惟經雙方協商後，買方同意依附件(一)「付款明細表」中之交屋保留款所在金額作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付」(中司調卷第25頁、第33頁)，而告尚餘價金共531,519元尚未給付等情為兩造所不爭執，且原告已於112年9月19日同意點交系爭房地等情，經原告自認(本院卷第155頁)，是被告依上開規定，請求原告給付系爭買賣價金餘款，為有理由。

②原告以其對被告之驗收前違約金債權與被告主張原告應給付之系爭買賣價金餘款531,519元抵銷後，被告已毋庸再支付違約金：

又民法第334條第1項規定：「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。」，而抵銷乃主張抵銷者單方之意思表示即發生效力，而使雙方適於抵銷之二債務，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額同歸消滅之單獨行為，且僅以意思表示為

已足，原不待對方之表示同意，亦不論在訴訟上或訴訟外，均得為之，此觀民法第334條及第335條規定自明(最高法院97年度台上字第2241號裁判意旨參照)。原告因被告遲延通知交屋，而對被告有違約金債權321,300元，被告則依系爭買賣契約對原告有系爭買賣價金餘款531,519元債權已如前述，此二給付種類相同，且均屆清償期，是原告以其對被告之違約金債權與被告主張之系爭買賣價金餘款抵銷後，原告尚應支付被告買賣價金210,219元，被告已毋庸再支付違約金予原告，是原告主張被告應給付130,000元云云，乃屬無據。

(二)反訴部分：

1.反訴被告主張以對反訴原告之減少價金請求權與系爭買賣剩餘價款抵銷，為無理由：

另按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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條前段、第359條固有明定。原告主張系爭房地因系爭電桿存在而貶值580,000元云云，惟系爭電桿之設置並非瑕疵已如前述，是反訴被告主張其對反訴原告有580,000元之減少價金請求權，並以之與反訴原告之系爭買賣價金餘款抵銷，乃不可採。

2.又反訴被告以其對反訴原告之違約金債權與反訴原告之系爭買賣價金餘款債權抵銷後，反訴被告尚應給付買賣價金210,219元等情已如前述，是反訴原告請求反訴被告給付210,219元為有理由，逾此部分之請求為無理由。

3.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金

01 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
02 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
03 率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項本文及第
04 203條分別定有明文。反訴原告對於反訴被告之系爭買賣價
05 金餘款請求權核屬無確定期限之給付，既經反訴原告提起本
06 件訴訟，反訴原告雖未提出反訴被告收受反訴起訴狀繕本之
07 送達證書，惟反訴被告至遲於112年11月8日本院言詞辯論期
08 日已知悉反訴原告之起訴事實，應以當日為送達日，而反訴
09 被告迄未給付，應負遲延責任，是反訴原告請求反訴被告給
10 付210,219元及自112年11月9日起至清償日止，按週年利率
11 百分之5 計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

12 五、綜上所述，原告依系爭房屋買賣契約第22條第1款第4目之約
13 定，請求被告給付1,300,000元及自起訴狀繕本送達翌日即1
14 12年6月9日至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
15 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請即失
16 所附麗，爰併予駁回。反訴原告依民法第367條規定、系爭
17 房屋買賣契約第7條第1項、第12條第2項約定提起反訴，請
18 求原告給付210,219元及自112年11月9日起至清償日止，按
19 週年利率百分之5 計算之法定遲延利息即為有理由，應予准
20 許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

21 六、本件反訴部分兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為
22 假執行，惟反訴原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，
23 應依職權宣告假執行，並依民事訴訟法第392條第2項規定，
24 依職權宣告反訴被告預供擔保，而免為假執行。至反訴原告
25 敗訴部分，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
26 麗，應併予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
28 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要
29 ，附此敘明。

30 八、本訴及反訴之訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第79
31 條。

01 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日
02 民事第四庭 法 官 侯驊殷
03 以上正本係照原本作成。
04 如不服本判決，應於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀
05 （須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
06 費。
07 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日
08 書記官 吳克雯