

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1816號

原告 張程凱

林佩儀

上 2人共同

訴訟代理人 邱華南律師

王怡潔律師

被告 廖惠玲

國聚建設股份有限公司

法定代理人 施純弘

上 2人共同

訴訟代理人 廖健智律師

宋羿萱律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年11月18日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告原起訴聲明第1、2項為：「(一)被告廖惠玲應給付原告2人各新臺幣（下同）315,096元，及自民國111年12月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告國聚建設股份有限公司（下稱國聚公司）應給付原告2人各315,096元，及自111年12月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（本院卷第9頁），嗣於113年11月4日具狀變更聲明(一)(二)為：「(一)被告廖惠玲應給付原告2人

各313,658元，及自111年12月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告國聚公司應給付原告2人各313,658元，及自111年12月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」(本院卷第291頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告2人前於109年6月28日共同與被告廖惠玲簽訂土地預定買賣契約書(下稱系爭土地買賣契約)，以及與被告國聚公司簽訂房屋預定買賣契約書(下稱系爭房屋買賣契約，下與系爭土地買賣契約合稱系爭契約)，向被告2人購買「國聚之鑄」建案(下稱系爭建案)D棟20樓之預售屋(下稱系爭房屋)及其坐落基地(臺中市○○區○○段000○○000○○000○○000○○000地號土地應部分100萬分之10945，下稱系爭土地)，其中系爭房屋價金為976萬元(嗣因不施作裝潢折讓218萬元，折讓後價金為758萬元，另有變更工程追加款為2萬8000元)、系爭土地價金為1474萬元(不含地價稅111元)。依系爭房屋買賣契約第15條第1項第3款約定：「乙方(即被告國聚公司)應於領得使用執照6個月內通知甲方(即原告2人)進行交屋，每逾1日應按已繳房屋價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方。」，而系爭房屋經臺中市政府於111年4月26日核發使用執照，依約被告國聚公司最遲應於111年10月25日通知原告交屋，又被告國聚公司客服人員固有通知原告林佩儀於111年10月21日驗屋，惟原告林佩儀驗屋後分別於111年10月23日、同年11月21日告知被告國聚公司客服人員系爭房屋仍有地磚不平、廚房及陽臺有工程缺失等瑕疵，尚未達可交屋之狀態，並告知上開缺失應改善，則被告國聚公司並未履行驗收合格後之通知交屋，依上開約定被告國聚公司應給付原告2人違約金，然而原告林佩儀於111年12月19日以通訊軟體、同年月22日交屋當日均告知被告國聚公司客服人員已遲延通知交屋並請求給付違約金，皆遭

01 被告國聚公司拒絕。

02 (二)系爭土地買賣契約載有「本約與另約『房屋預定買賣契約
03 書』互為連帶契約，貳契約應同時簽立、執行始為有
04 效。」，而系爭房屋買賣契亦載有「本約與另約『土地預定
05 買賣契約書』互為連帶契約，貳契約應同時簽立、執行始為
06 有效。」，且被告2人地址均相同，並以一方（被告廖惠
07 玲）為系爭建案之土地出賣人、一方（被告國聚公司）為系
08 爭建案之房屋出賣人之模式與消費者訂約，則系爭契約屬聯
09 立契約，彼此有不可分離之依存關係，被告2人應就系爭契
10 約負不真正連帶責任。

11 (三)就被告國聚公司逾期通知交屋之違約金計算，系爭房屋買賣
12 契約第15條第1項第3款雖約定按已繳「房屋價款」依萬分之
13 5單利計算，惟依據行政院頒佈之「預售屋買賣定型化契約
14 應記載及不得記載事項」之應記載事項（下稱應記載事項）
15 第15條第1項第4款係以消費者已繳「房地價款」為計算基
16 礎，是系爭房屋買賣契約第15條第1項第3款顯然違反應記載
17 事項第15條第1項第4款之規定，應屬無效，原告2人得主張
18 應記載事項第15條第1項第4款規定構成系爭房屋買賣契約內
19 容，從而本件逾期通知交屋之違約金應以原告2人已繳房地
20 價款為計算基礎，而於被告國聚公司111年12月22日交屋
21 時，原告2人已繳房地價款共計22,298,400元，則被告2人應
22 給付原告2人之違約金各為313,658元（計算式如附表所
23 示）。

24 (四)關於系爭房屋買賣契約第15條第1項第3款所約定之「遲延利
25 息」之性質，實質上為違約金，原告2人自得請求以其為計
26 算基礎之遲延利息，亦即原告2人於111年12月22日請求被告
27 國聚公司給付上開違約金遭拒後翌日起算之利息。並聲明：
28 1.被告廖惠玲應給付原告2人各313,658元，及自111年12月2
29 3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告國聚公司
30 應給付原告2人各313,658元，及自111年12月23日起至清償
31 日止，按年息5%計算之利息。3.前二項聲明內容，如任一

01 被告為給付，其他被告於其給付範圍內，同免給付義務。4.
02 原告二人願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)自系爭房屋買賣契約條款綜合觀之，系爭房屋驗收完成後即
05 可辦理交屋手續，而實務上通常買受人於驗收完成當日隨即
06 辦理交屋手續，又被告國聚公司於111年10月4日已通知原告
07 林佩儀可進行驗屋，復於111年10月17日告知原告林佩儀複
08 驗完成後就會安排交屋，應認被告國聚公司於111年10月17
09 日通知驗收時一併告知原告2人驗收後即可辦理交屋，即已
10 通知交屋，並無逾期通知交屋。

11 (二)系爭房屋買賣契約第15條第1項第3款已就逾期通知交屋之遲
12 延利息加以約定，並非未記載於契約之事項，依消費者保護
13 法第17條、消費者保護法施行細則第15條等規定意旨，並無
14 援引應記載事項填補系爭房屋買賣契約之必要；另系爭土地
15 與系爭房屋之出賣人屬不同人，與應記載事項預設預售屋及
16 坐落基地出賣人為同一人之情形不同，且被告廖惠玲就系爭
17 土地之移轉既無違約情事，如以房地總價作為計算遲延利息
18 之標準亦屬過苛，則本件應無適用應記載事項規定之餘地；
19 再觀諸系爭房屋買賣契約第24條之約定，其違約金之計算亦
20 係以房屋總價款為計算基礎，而非以房地總價款為計算基
21 礎，可見系爭房屋契約之違約罰則約定公平拘束兩造，並不
22 特別有利於出賣人。

23 (三)系爭土地買賣契約記載「本約與另約『房屋預定買賣契約
24 書』互為連帶契約，貳契約應同時簽立、執行始為有
25 效。」，僅在確保系爭房屋及系爭土地一併進行買賣及過
26 戶，並未約定有關係爭房屋買賣契約所生之損害賠償或給付
27 義務，土地出賣人應一併負擔賠償責任；且觀系爭土地買賣
28 契約第13條關於違約處罰約定，其違約金之計算係以系爭土
29 地總價款為計算基礎，非以房地總價為計算基礎，可見系爭
30 房屋買賣契約與系爭土地買賣契約就損害賠償、違約金有各
31 自之約定，兩者互相獨立。而系爭土地買賣契約並無系爭建

01 案通知交屋期限及逾期通知應給付違約金之約定，且被告廖
02 惠玲並無任何違約行為，縱使認為被告國聚公司有逾期通知
03 交屋情事，惟憑此即令被告廖惠玲負損害賠償責任，顯屬過
04 苛，難認原告2人得以系爭房屋買賣契約向系爭土地之出賣
05 人即被告廖惠玲為主張等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
06 訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執
07 行。

08 三、本院之判斷：

09 (一)原告2人主張被告國聚公司與原告林佩儀於111年11月間以通
10 訊軟體LINE對話時，系爭房屋仍有部分瑕疵，尚未達可交屋
11 狀態，被告國聚公司不得通知交屋云云。惟原告所謂「可交
12 屋狀態」所指為何，顯有疑義，經查兩造對於系爭房屋於11
13 1年12月22日交屋乙節均不爭執（本院卷第285、321至322
14 頁），而依原告2人所提出原告林佩儀與被告國聚公司客服
15 人員之通訊軟體LINE對話紀錄，可見該客服人員於111年10
16 月4日表示：「林小姐您好，請問下週有方便驗屋的日期與
17 時間嗎？謝謝您」，原告林佩儀回覆：「設備都用好了
18 嗎？？」、「我確認一下朋友時間再跟妳約喔」，該客服人
19 員則答稱：「好了喔、好，謝謝您」；另該客服人員於111
20 年10月21日稱：「林小姐早安，今天下午兩點有跟您約之鑄
21 驗屋喔，車輛可以停在之鑄門口(如照片所示)謝謝您！」，
22 原告林佩儀回覆：「好的」，當天其後雙方僅於下午5時1分
23 許有語音通話35秒，此外別無其他文字訊息或通話紀錄；又
24 111年10月21日後雙方第一則對話紀錄係原告林佩儀稱：

25 「張小姐跟妳說一下，星期五驗屋當天我們即將離開時有看
26 到廚房餐廳區那邊有一塊磚高地差，當時工務已經離開，但
27 現場客服在也知道位置，再麻煩妳們處理地磚空心時一起修
28 繕」，直至111年11月11日、111年11月21原告林佩儀始再分
29 別傳送：「張小姐~我先生說星期六下午一點左右我們方便
30 過去測量室內尺寸嗎，要合一下設計圖，方便幫我們開門
31 嗎」、「張小姐~我們上周過去測量時有看到幾個問題，再

01 麻煩本週五複驗前幫我們一起處理-廚具水槽下櫃門片調整-
02 前後陽台水龍頭歪的-工陽水槽檯面汙染*2處-主臥落地帷幕
03 下片刮傷」之文字訊息，惟除此之外，原告林佩儀未就系爭
04 房屋有何瑕疵部分傳送文字訊息；又原告林佩儀遲至111年1
05 2月1日、111年12月2日，始再分別傳送「張小姐~修繕進度
06 在幫我們催一下喔，妳們公司都不會擔心延遲交屋違約金
07 嗎？」、「另外我先生比較在意更衣室管道問題及主臥帷幕
08 刮傷問題，再請妳們看怎麼方式處理」（本院卷第147至16
09 7、169、171頁），而該客服人員亦僅針對上述原告林佩儀表
10 示有瑕疵部分與其討論是否與原設計相符、延長保固或交屋
11 時註記等節，以及提及「另外有一項缺失是抽油煙機色差，
12 這部分廚具已有來處理」（本院卷第217頁），除此之外雙方
13 別無就系爭房屋有何其他瑕疵及如何修補進行討論（見本院
14 卷第171至223頁），足認雙方於上揭111年10月21日驗屋至同
15 年12月22日交屋之過程中，僅發現系爭房屋有上述地磚空
16 心、廚房餐廳區某塊磚高地差、廚具水槽下櫃門片需調整、
17 前後陽臺水龍頭歪斜、水槽檯面汙染、主臥落地窗戶刮痕、
18 更衣室管道配置爭議、抽油煙機色差之問題，而未見原告2
19 人表示系爭房屋有其他瑕疵，又綜觀上開疑有瑕疵之項目，
20 均顯非無法修繕且不堪居住或使用之重大瑕疵，則原告2人
21 主張系爭房屋於111年11月間尚未達可交屋狀態乙節，難認
22 屬實。

23 (二)原告2人雖主張所謂「通知交屋」係指驗收合格後之交屋，
24 如此方符合債之本旨云云。惟由系爭房屋買賣契約之體系以
25 觀，兩造就系爭房屋之「驗收」、「通知交屋期限」分別於
26 系爭房屋買賣契約第13條、第15條各有明文（見本院卷第6
27 2、64頁），係屬不同之程序，但並未約定兩造應於「驗
28 收」或「驗收合格」後始得「通知交屋」。另依系爭房屋買
29 賣契約第13條第1項至第3項約定，被告國聚公司「通知原告
30 2人進行交屋」後，原告2人尚有應繳清所有之應付未付款
31 （含交屋保留款）及完成一切交屋手續，收到交屋通知日起

01 七日內配合辦理交屋手續等義務，而被告國聚公司則有應於
02 原告2人辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固書、
03 使用手冊、使用執照影本及被告國聚公司代繳稅費之收據交
04 付原告2人，並發放鑰匙等義務，待兩造均完成上述義務
05 後，始完成「交屋」（見本院卷第64頁），顯見「通知交
06 屋」非等同於「交屋」；又參照「預售屋買賣定型化契約應
07 記載事項及不得記載事項」第15條有關「通知交屋期限」之
08 條款，亦規範賣方通知買方進行交屋後，雙方始有請求付清
09 價金、交付權狀、使用執照、保固資料、依約於交屋前完成
10 瑕疵之修繕等權利及義務（見本院卷第233頁），而預售屋
11 驗收合格與否涉及原因多端，如謂預售屋出賣人應於驗收合
12 格後始能通知交屋，非必然符合買方或賣方之利益，亦將造
13 成買賣雙方均承擔無法預期之風險，則「通知交屋」與「所
14 交付房屋是否經驗收合格」之關聯性，顯有疑義。再查，依
15 系爭房屋買賣契約第13條第1項約定：「乙方（即被告國聚
16 公司）依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使
17 用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成
18 瓦斯配管之可接通狀態及完成契約所示之設施後，應通知甲
19 方（即原告2人）針對主建物附屬建物之設備進行驗收手續。
20 甲方就本契約所載之房屋如認為有瑕疵或未盡事宜，得載明
21 於修繕單上要求乙方限期完成修繕並得於自備款部分保留房
22 屋總價（貳佰貳拾參萬元整）作為交屋保留款。」（見本院卷
23 第62頁），均未有何與「通知交屋」有關之內容，可徵系爭
24 房屋如有瑕疵，乃依約請求限期完成修繕並保留部分交屋款
25 之問題，核與能否通知交屋究屬二事；參以系爭房屋買賣契
26 約第15條第3項但書尚訂有「甲方（即原告2人）得於受領房屋
27 時，將交屋當時所存之瑕疵及未盡事項，列單要求乙方（即
28 被告國聚公司）負責於相當期限內修繕完成」之約定（見本
29 院卷第64頁），而對照「預售屋買賣定型化契約應記載事項
30 及不得記載事項」第15條亦訂定：賣方通知買方進行交屋
31 後，於交屋時賣方應於交屋前完成房屋瑕疵修繕之條款（見

01 本院卷第233頁），如依原告所主張須驗收合格後被告始能
02 通知交屋，則顯無約定或訂定「賣方通知買方進行交屋後，
03 買方受領房屋時或賣方交屋前，買方尚可限期請求賣方完成
04 修繕」條款之必要。據此，本院認無論系爭房屋有無瑕疵，
05 均屬驗收時或被告國聚公司通知交屋後，原告2人得否依約
06 請求限期完成修繕、保留部分交屋款等問題，惟與被告國聚
07 公司可否通知原告2人進行交屋乙事顯無關聯，實難認原告2
08 人所謂通知交屋係指驗收合格後交屋之主張可採。

09 (三)原告2人雖主張被告國聚公司僅通知驗屋，可見被告國聚公
10 司知曉系爭房屋仍在修繕中，尚未達得交屋之狀態，否則為
11 何不直接與原告約定交屋時間，而一再約定複驗時間等語。
12 惟按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
13 之辭句；非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到
14 相對人時，發生效力，民法第98條、第95條第1項前段分別
15 定有明文。又按所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有
16 爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一
17 般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表
18 示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以
19 檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義(最高
20 法院96年度台上字第286號判決意旨參照)，上述法律規定及
21 說明意旨，於意思通知或觀念通知亦均應可援引。經查，綜
22 觀上揭原告林佩儀與被告國聚公司客服人員之通訊軟體LINE
23 對話紀錄，該客服人員於111年10月17日傳送「林小姐您
24 好，我們後續流程安排如下：10/18送件過戶、10/26取得權
25 狀、10/27銀行撥款，待我們驗屋、修繕完成且您複驗無誤
26 會再與您安排交屋，謝謝您！」（本院卷第151頁）、111年
27 12月7日傳送「另約時間辦理交屋對嗎？謝謝您」（本院卷
28 第179頁）之文字訊息，至111年12月16日起(見本院卷第193
29 至195頁)雙方始具體討論交屋之日期及時間（見本院卷第15
30 2至223頁），此期間內雙方均僅就111年10月21日驗屋後發現
31 有何瑕疵與如何修補改善、複驗、保固期間、實價登錄與契

約之價格差異、銀行撥款等問題，進行意見交換，固然無明確表示「通知進行交屋」之文字訊息，惟如僅憑此遽認被告國聚公司未通知原告2人進行交屋，則雙方如何逕自開始討論交屋之具體時間，顯有疑義；參以被告國聚公司客服人員於111年12月8日傳送「公司也會補貼撥款~交屋此段利息費用」、「我先暫算"撥款10/28~明天12/9這段給您參考，實際以我們交屋日計算」（本院卷第181頁），其用語亦為「交屋」，顯見被告國聚公司客服人員於上開通訊軟體對話中所稱之「交屋」，均指實際交付系爭房屋之行為，非僅指開始交屋之程序，又雙方系爭房屋買賣契約並未約定驗收完成後始能「通知交屋」，業經本院認定如前，則被告國聚公司客服人員稱「會再與您安排交屋」，衡情應係與原告林佩儀商討是否待系爭房屋驗收(含複驗)完成後「始交付系爭房屋」，而非待系爭房屋驗收後「始通知原告進行交屋」，其文字訊息既已提及將於驗收完成後交屋，本身當然含有通知原告2人進行交屋之意；甚且原告林佩儀於111年12月9日、111年12月16日亦分別傳送「張小姐~冰箱明天早上會送，但物流時間沒有特定說，再麻煩妳通知物管人員」、「張小姐...我們星期二又有冰箱跟電視要進去放，再麻煩妳幫我通知一下」（本院卷第185、199頁），參照系爭房屋買賣契約第15條第2項所定「甲方應於辦妥交屋手續後才可遷入使用，未完成交屋前不得以任何理由要求入屋裝修或搬入物品」之約定，足認兩造當時認知乃被告國聚公司已通知原告2人進行交屋，雙方始合意被告2人可開始將物品搬入系爭房屋。從而，本院認被告國聚公司於111年10月17日已將通知原告進行交屋之訊息送達原告2人，係於被告國聚公司111年4月26日領得使用執照後6個月內為之，並未違反系爭房屋買賣契約第15條第1項第3款之通知義務，則原告2人主張被告2人違反該款約定而據此請求給付違約金，自屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭房屋買賣契約第15條第1項第3款之約定，提起本件訴訟請求「被告廖惠玲應給付原告2人各313,6

58元本息，以及被告國聚公司應給付原告2人各313,658元本息，如任一被告為給付，其他被告於其給付範圍內，同免給付義務」，均無理由，應予駁回；其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
民事第三庭 法 官 林秉賢

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
書記官 張雅慧

附表

土地款	編號	項目	金額	違約期間 日數	請 求 每 日 萬分之5違 約金
	1	109年6月15日 土地簽約金	780,000元	111年10 月26日至 111年12 月22日共 計58日	85,843元
		土地款-工程第 1至15期	2,180,000元		
		地價稅	111元		
		小計	2,960,111元		
	2	111年10月28日 銀行貸款-土地 款	11,780,000 元	111年10 月28日至 111年12 月22日共 計56日	329,840元

(續上頁)

01

	1+2共計	14,740,111 元	1+2違約 金共計	415,683元
應給付原告2人各207,842元(計算式：415,683元÷2=207,842元)				

02

房屋款	編號	項目	金額	違約期間 日數	請 求 每 日 萬 分 之 5 違 約 金
	1	109年6月15日 房 屋 款 - 訂 金、簽約金	1,460,000元	111 年 10 月28日至 111 年 12 月22日共 計56日	211,632元
		110年5月17日 變更工程追加 款-房屋款	28,000元		
		退還裝潢款	-2,180,000 元		
		小計	-692,000元		
	2	房屋稅結算	-3,731元		
		利息補貼	-45,980元		
		111 年 10 月 28 日 銀 行 貸 款 - 房屋款	6,070,000元		
		111 年 10 月 28 日 房 屋 款 - 交 屋款	2,230,000元		
		小計	8,250,289元		
	1+2共計		7,558,289元		
	應給付原告2人各105,816元(計算式：211,632元÷2=105,816				

(續上頁)

01

元)

故以房地總價計算後，應給付原告2人各313,658元(計算式：
207,842元+105,816元=313,658元)