臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第394號

01
02
03 原 告 陳浩瑋
04 訴訟代理人 洪翰中律師
05 邱俊諺律師
06 被 告 吳來匏
07 訴訟代理人 許家瑜律師

08 上列當事人間給付遲延利息事件，本院於民國114年2月12日言詞
09 辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 訴訟費用由原告負擔。

13 事實及理由

14 一、原告主張：

15 (一)兩造於民國112年3月24日訂立不動產買賣契約書（下稱系爭
16 契約），由原告以總價金新臺幣（下同）2050萬元，向被告
17 買受被告所有之坐落臺中市○區○○段000地號土地及其上
18 之同段1號建物所有權（門牌號碼臺中市○區○○○街0號）
19 （就上開土地及建物，以下合稱系爭房地；建物部分，稱系
20 爭房屋，土地部分，則稱系爭土地）。又，系爭契約第4條
21 第3項約定兩造至遲應於112年5月23日前完成交屋，被告並
22 應依系爭契約第17條第21項之約定，於交付系爭房地予被告
23 前，完成系爭房地水表之復表（本院按：契約文字係「複
24 表」，惟正確用語應為復表，是以下除引用契約約款外，其
25 餘論述均記載「復表」）。

26 (二)詎料，兩造於112年5月12日辦理交屋時，被告並未完成水表
27 復表，其後，台灣自來水股份有限公司更以台水四中所工字
28 第1122104116函表示系爭房地禁止挖掘，無法復表，致原告
29 於辦理交屋後無水可用，足見被告已有違約之情。然，被告
30 經原告分別以112年7月12日台中何厝郵局第349號、113年2
31 月5日台中逢甲郵局第38號存證信函，通知被告處理復表事

01 宜並負擔違約責任，被告均置若罔聞，致系爭房地之水表遲
02 至113年5月2日始復表完成，被告自應依系爭契約之約定負
03 擔遲延賠償之責任。原告爰依系爭契約第10條第1項第1款請
04 求被告賠償自112年5月13日起至113年5月2日止，共計356
05 天，依原告已繳清價金2050萬元，每日千分之1計算之遲延
06 利息，共計729萬8000元（計算式：20,500,000元×0.001×35
07 6日=7,298,000元）等語。

- 08 (三)並聲明：1. 被告應給付原告729萬8000元，及自起訴狀繕本
09 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；
10 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)被告於112年3月24日係欲出售系爭土地，因其上之系爭房屋
13 屋齡已十分老舊，故以買地送屋方式，僅以2050萬元價格，
14 將系爭房地出賣予原告，此觀系爭契約第17條第9項約定：
15 「雙方合意依現況點交（現況交屋），有賣地送屋的概念，
16 賣方就本物件屋況全部不負民法物之瑕疵擔保責任（不限於
17 漏水、輻射屋、房屋傾斜、氣離子過高等瑕疵，惟不包含非
18 自然身故），日後除證明賣方有故意隱匿不告知而仍應負責
19 外，買方不得再向賣方主張物之瑕疵相關責任。」自明。是
20 以，被告就系爭房屋於交屋當時既已為現況點交，且系爭房
21 屋係被告贈與原告，依兩造之約定及民法第411條之規定，
22 被告自不負瑕疵擔保之責。

23 (二)再者，112年3月24日兩造簽約當日，被告已明確告知原告系
24 爭房屋因閒置已久，水源暫停供應，但原告表示想要提早申
25 請，惟因尚未完成過戶前被告仍係登記名義之所有權人，如
26 要向自來水公司提早申請復表，僅得以被告之名義為之，兩
27 造方於系爭契約第17條第21項約定由被告幫忙復表，是被告
28 僅係以所有權人身分替原告向自來水公司提早申請復表而已
29 （蓋申請水、電之程序，本來就是交屋後，所有權人要自己
30 去申請的），並為原告代墊支出復表費用4萬7729元，迄今
31 尚未請求原告返還。且，原告於交屋當天經房屋仲介蔣學堯

01 之說明，亦充分了解申請自來水復表之進程(被告只是幫忙
02 其提早申請，且確實已提出該申請)，沒有異議並同意後，
03 始在仲介之處理下點交完畢。系爭房地既已點交完畢，被告
04 依系爭契約第17條第9項之規定，自不負任何瑕疵擔保責
05 任，至於原告主張系爭房地因自來水公司表示道路禁挖而拖
06 延其復表之程序，被告毫無置喙之餘地，此亦不可歸責於被
07 告，原告之訴並無理由等語，資為抗辯。

08 (三)並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 願供擔保，請准免為假執行。

09 三、不爭執事項（見本院卷第158-159頁）：

10 (一)兩造於112年3月24日簽訂系爭契約，由原告以總價金2050萬
11 元，向被告買受被告所有之系爭房地。

12 (二)系爭契約第17條「其他約定事項」之第21項約定：「本物件
13 水源暫停供應，日後須經申請核准始得恢復使用，交屋前由
14 賣方複表完成。」。

15 (三)原告於112年5月8日經登記取得系爭房地之所有權。

16 (四)被告於112年5月12日將系爭房屋點交予原告。

17 (五)原告已依系爭契約約定就買賣價金全數支付完畢。

18 (六)原告於112年7月12日寄發台中何厝郵局349號存證信函予被
19 告，經被告於112年7月17日收受送達。

20 (七)原告於113年1月31日寄發台中逢甲郵局38號存證信函予被
21 告，經被告於113年2月5日收受送達。

22 四、本院之判斷：

23 (一)按，系爭契約第17條第21項約定：「本物件水源暫停供應，
24 日後須經申請核准始得恢復使用，交屋前由賣方複表完
25 成。」、第10條第1項第1款約定：「賣方若違約且可歸責
26 時，依下列規定辦理：(一)每逾一日，賣方應按買方已繳買
27 賣價款千分之一計算之遲延賠償予買方(自逾期日至完成給
28 付日止)」(見本院卷第22、26頁)。

29 (二)據證人即為兩造辦理系爭房地買賣事宜之房仲人員蔣學堯到
30 庭證稱：當初屋主委託給我們賣的時候就有講賣地送屋，因
31 為這個房屋很舊了，所以當初的想法就是賣地送屋，而且就

01 系爭房屋先前是出租給鄰居，該鄰居沒有用水的需求，只是
02 做倉庫使用，從民國80幾年開始就停止使用自來水；因為當
03 時沒有水使用，剛好隔壁在裝修房子，賣方有推薦鄰居的包
04 商一併幫買方施作裝修，當時代書有提及可能擔心是不是賣
05 方有欠費才遭斷水，所以約定由賣方來申請，而且只有賣方
06 可以申請復表；所謂的賣方復表完成是指向水公司繳納費用
07 手續完成，接下來看水公司何時到現場處理；契約條款是由
08 買賣雙方、代書以及全部的房仲人員在場討論及確認；原告
09 有裝修房屋需求，因此於112年4月間被告就將系爭房屋先交
10 付給原告等語（見本院卷第160-161、164頁）。再依台灣自
11 來水股份有限公司（下稱自來水公司）第四區管理處台中服
12 務所113年9月13日以台水四中所工字第1132109511號函（下
13 稱自來水公司回函）函覆本院表示，就系爭房屋之原用水狀
14 態為廢止，依規定當用戶廢止用水後，日後如需用水時，須
15 重新按新裝手續辦理申請，而房屋所有權人為申請新裝設水
16 表之合法申請人等語，有上開函文在卷可參（見本院卷第12
17 1-122頁）。

18 (三)是依上開證人蔣學堯之證述及自來水公司回函內容，可認兩
19 造於簽約時確實均知悉系爭房屋之用水狀態為廢止，即無自
20 來水水源供應，而因原告有裝修需求及顧慮是否係被告有欠
21 費才無自來水水源，才約定由系爭房屋所有權人之被告先行
22 向自來水公司申請復表，又因房屋所有權人僅係向自來水公
23 司申請復表（申請新裝設水表），至於是否准予裝設、何時
24 裝設完成，均係繫於自來水公司，並非房屋所有權人所能掌
25 握，因此，應認就系爭契約第17條第21項約定之解釋，被告
26 係負有於交屋前向自來水公司申請復表之義務。則原告主張
27 被告負有於交屋完成前，將自來水水表復表施作完成、並由
28 原告取得水源供應之義務云云，並不可採。

29 (四)被告係於112年5月12日將系爭房屋點交予原告，此為兩造所
30 不爭執，堪認為真。又據證人蔣學堯到庭證述：被告有請我
31 幫忙處理復表事宜，我連絡廠商處理相關的畫圖、公會簽證

01 及跟自水來公司的申請程序，我印象中在交屋的當天剛好上
02 開的申請費用有出來，我自己先墊款，再跟被告請款；交屋
03 當天買賣雙方本人、雙方房仲、代書在信義房屋的簽約中心
04 辦理交屋，當時進行土地房屋權狀的交付、稅費的分算、仲
05 介服務費結清、提供繳納水公司費用的憑證給原告；買賣雙
06 方當時都有了解契約第17條第21項之履約情況才辦理交屋等
07 語（見本院卷第161、162、164頁）。另依自來水公司回函
08 檢附，蓋印有該公司審核流程之被告申請書，顯示被告係於
09 112年5月4日向該公司申請就系爭房屋新裝普通用水設備，
10 並於112年5月12日繳款完成（見本院卷第123頁）。是依上
11 開事證可認，被告確已於112年5月12日兩造進行系爭房屋交
12 屋程序前完成系爭契約第17條第21項約定之義務，而無違反
13 契約義務之情形。

14 (五)基上，被告已履行系爭契約第17條第21項約定之義務，則原
15 告主張被告有違反該條項約定之義務，並主張依系爭契約第
16 10條第1項第1款約定請求被告賠償自112年5月13日起至113
17 年5月2日止，共計356天，依原告已繳清價金2050萬元，每
18 日千分之1計算之遲延利息，共計729萬8000元云云，自無理
19 由。

20 五、綜上所述，原告依系爭契約第10條第1項第1款約定，聲明請
21 求被告應給付729萬8000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
22 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應
23 予駁回。原告請求既無理由，其假執行之聲請失所附麗，應
24 併予駁回。

25 六、原告聲請函詢信義房屋股份有限公司台中分公司北區漢口店
26 （下稱信義房屋公司）關於原告於112年9月26日與信義房屋
27 公司簽訂之協議書內容，及聲請傳訊該公司人員蔡孟庭、曾
28 健璋，詢問關於原告與信義房屋公司之和解及和解內容等語
29 （見本院卷第189-191頁）。然，就系爭契約條款之解釋適
30 用，本院業已於理由中具體說明，至於原告上開聲請證據僅
31 涉及原告信義房屋公司間之契約爭議與處理情形，而與本件

01 兩造間之契約關係不同，無准予調查之必要。本件事證已臻
02 明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌
03 後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日

06 民事第五庭 法官 潘怡學

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日

11 書記官 蔡秋明