臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第800號

原　　告　林美玲
　　梁芳榕
　　謝宜哲
　　楊妍羚
　　張銘峰
　　陳憶竺
　　林志偉
000000000000000000
　　林榆芮
　　毛小蓉
　　林彥呈
　　郭雅惠
000000000000000000
　　陳篤科
追加原告　林詠慈
　　楊建義即楊政毅
000000000000000000
上14人共同
訴訟代理人　許立功律師
複代理人　蕭凡森律師
　　李智維律師
被　　告　國雄國際股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　許智翔
訴訟代理人　陳嘉琳律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告及追加原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告及追加原告負擔。

壹、程序部分：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查：鄭智仁原與原告林美玲、梁芳榕、謝宜哲、楊妍羚、張銘峰、陳憶竺、林志偉、林榆芮、毛小蓉、林彥呈、郭雅惠、陳篤科等12人一同起訴，聲明請求被告應給付其違約金新臺幣（下同）1,918,176元及本息（見本院卷一第13至18頁），嗣鄭智仁於被告為本案言詞辯論前撤回起訴（見本院卷一第473頁），無需徵得被告同意，即生撤回之效力。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或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項但書第2、3款分別定有明文。經查：原告林美玲、梁芳榕、謝宜哲、楊妍羚、張銘峰、陳憶竺、林志偉、林榆芮、毛小蓉、林彥呈、郭雅惠、陳篤科等12人起訴聲明請求被告應給付其等違約金，共計7,762,100元（見本院卷一第475頁），林詠慈、楊建義分別於民國115年1月29日、115年4月8日追加為原告（見本院卷二第51至53、184至185頁），最終以115年6月25日民事變更訴之聲明暨陳報㈡狀，變更聲明請求被告應給付其等違約金，共計9,519,449元（見本院卷三第10頁），並於同年7月23日言詞辯論期日，當庭變更利息起算日為自115年6月25日民事變更訴之聲明暨陳報㈡狀送達被告翌日起算，經核林詠慈、楊建義追加為原告部分，係基於同一預售屋通知交屋之爭議，核屬請求之基礎事實同一；其餘變更本件請求之金額及遲延利息起算日部分，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造簽訂「國雄集團仰德大道」房屋預定買賣契約書（下稱系爭合約），向被告買受共計13戶預售屋（下稱

系爭預售屋），依系爭合約第14條第1項第4款之約定，被告應於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，如有逾期，每逾1日應按以繳納房屋價款萬分之5計算之利息。被告於112年9月27日取得使用執照，應於113年3月27日前通知買方交屋，被告迄至附表所示「實際通知交屋時間」欄所示日期，方履行通知交屋義務，已違反系爭合約第14條第1項第4款之約定，爰分別請求被告給付附表所示之違約金等語。並聲明：㈠被告應分別給付原告如附表「應給付違約金」欄所示金額，及均自115年6月25日民事變更訴之聲明暨陳報㈡狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭預售屋於112年9月27日取得使用執照（見本院卷二第35頁），被告已於113年3月8日擬定驗交屋通知書，以掛號郵寄之方式送達原告，並無逾期，且原告於113年3月26日前，已給付之買賣價金均僅有200,000元，其等主張之違約金計算數額，均有違誤等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠兩造分別簽訂系爭合約，向被告買受系爭預售屋共計13戶等情，此為兩造所不爭執，並有系爭合約在卷可稽。依系爭合約書第12條第1至3項約定：「賣方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後，應通知買方進行驗收手續。……」、「雙方同意本建案房屋驗收程序以一次為限，由賣方於期限內完成修繕後通知賣方進行複驗，於複驗過程中若買方有增列修繕必要之新事項，雙方同意將其列保固維修範圍處理，買方不得以增列之新事項未修繕完成為由拒絕驗收及交屋。」、「買方如於賣方通知驗屋日起7日內不予驗屋，視為驗屋完成。」；第14條第1至3項約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，

通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各項義務：㈠賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方。㈡買方繳清本契約所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。㈢買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明驗收單上雙方協議期限完成修繕，除房屋有無法修繕之重大瑕疵不能為正常居住使用情形外，買方不得以房屋有瑕疵為由拒絕、遲延受領房屋或拒不履行付款義務之藉口。㈣賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一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。」、「賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固卡、住戶手冊、使用執照影本、鎖匙及賣方代繳稅費之收據交付買方。」、「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續……」，此有系爭合約在卷可稽（見本院卷一第25至27頁）。依系爭合約第14條第1至3項之約定，被告「通知原告進行交屋」後，原告尚有「應繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續」、「收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」等義務，而被告則有「於原告辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固卡、住戶手冊、使用執照影本、鎖匙及賣方代繳稅費之收據交付買方。」等義務，待兩造均完成上述義務後，始完成「交屋」。系爭合約第14條第1項第1至4款約定「通知辦理（進行）交屋」與「交屋」係屬兩事，通知辦理交屋，乃以被告依約完成系爭合約所約定圖說所示設施即依約完工為前提條件，始得通知辦理交屋，並進行驗收；交屋則係驗收後，雙方各自履行給付應付價金後，交付、受領買賣房地標的物行為，兩者不同，被告通知交屋後，於何時完成交屋，端視兩造是否履行相關義務而定，系爭合約第14條第1項第4款所指之「賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」，應係指被告未於領得使用執照六個月內，依約完成系爭合約所約定圖說設施即依約完工，

並通知原告辦理交屋驗收手續，即應給付遲延利息。換言之，系爭合約書第14條第1項之「通知交屋」應係通知原告進行驗屋，俾便被告就驗屋所發現之瑕疵進行修繕，被告僅需按上開契約條文約定，依約完成一切主建物、附屬建物之設備，接通自來水、電力及瓦斯配管之可接通狀態，並完成系爭合約所約定圖說設施，在「領得使用執照後六個月內通知買方進行交屋」，即無上開契約約定中所稱之遲延可言。

㈡系爭預售屋於112年9月27日取得使用執照，被告應於113年3月27日前履行通知交屋義務，為兩造所不爭執，而被告於113年3月11日以驗交屋通知函通知原告等人，請原告於113年3月22日前與被告確認驗屋和交屋之日期，此有被告提出之通知函及中華郵政大宗掛號函件執據聯在卷可稽（見本院卷二第39至42頁），堪認被告已於113年3月11日通知原告交屋。原告雖否認收受被告寄送之驗交屋通知書云云（見本院卷二第146頁），然依系爭合約第26、27條「通知方法」約定：「買賣雙方相互間所為之有關本契約之事宜及通知辦理事項，均以書面按本契約所載住址郵寄為準，如因拒收或無法送達退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。」；「買方之戶籍地址或通訊地址如有變更時，應於變更後5日內書面通知賣方，否則視為未變更。」（見本院卷一第33頁），被告已依原告於系爭合約買方簽名欄記載之通訊地址寄送驗交屋通知書，原告復未舉證證明其等曾通知被告變更戶籍地址或通訊地址之情，原告空言主張未收受驗交屋通知書云云，要非可採。又原告主張被告通知交屋日期，分別為保固說明書所載之保固期限起算日（如附表編號1、3至5、11），或交屋結算明細表所載之客戶簽章確認日期或總經理蓋章日期（如附表編號2、6至10、13），抑或主張被告迄未交屋（如附表編號12、見本院卷二第171頁），此有保固證明書（見本院卷一第69、149、193、211、349頁）、交屋結算明細表等（見本院卷一第91、255、279、303、327頁、卷二第417、439頁）在卷可稽，顯然將被告應於領得使用執照

6個月內「通知交屋」，及通知交屋後，雙方履行各項義務後，實際交付、受領買賣房地標的物行為之事，混為一談，被告若未事前寄發交屋通知單，原告如何於上開保固期限起算日或交屋結算明細表所載之總經理蓋章日期進行交屋，原告上開主張，與兩造系爭合約之約定不符，要不足採。

㈢又系爭合約第14條第1項約定「通知進行交屋」，另同條項第3款約定賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕，顯見「通知交屋」時，並無需達無瑕疵或瑕疵已經修復完成為必要。原告未主張被告所為交屋通知，有何給付不符合債之本旨之情事，兩造若因房屋瑕疵修繕所生交屋爭執，應另依其他規定解決，尚非系爭合約第14條第1項第4款之涵攝適用範圍。

四、綜上所述，原告依系爭合約第14條第1項第4款之約定，請求被告給付附表所示之違約金，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，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證據資料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　6　　日

民事第六庭　　法　官　孫藝娜

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　6　　日

書記官　蕭榮峰