臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第947號

原　　告　洪敏恒

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　鄒志鴻律師

被　　告　盧新貴

000000000000000000

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國111年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新台幣陸拾捌萬陸仟柒佰元，及其中新台幣伍拾捌萬玖仟肆佰肆拾元自民國一百一十一年一月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣貳拾參萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣陸拾捌萬陸仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時原聲明請求：㈠被告應給付原告新台幣（下同）14,791,633元，及自民國110年9月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告應自110年9月14日起至清償日止，按日給付原告12,280元；㈢願供擔保請准宣告假執行，有民事起訴狀在卷可參（見本院卷第9頁），嗣於111年3月1日變更聲明為：㈠被告應給付原告

1,545,075元，及其中1,326,240元自111年1月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行，有本院111年3月1日言詞辯論筆錄附卷可憑（見卷第295頁）。核原告所為上開變更，係基於其主張被告遲延完成買賣房屋點交之同一基礎事實，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠被告於110年3月9日與原告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），向原告購買門牌號碼為台北市○○區○○街00巷0號3樓房屋（下稱系爭房屋）及所坐落之土地，價金共1,535萬元。系爭房屋已於110年4月23日辦理所有權移轉登記予被告。

㈡為依系爭契約第9條第8項、第17條第4項約定履行，兩造透過本件仲介信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司）申請由俞聖衡建築師事務所於110年4月13日進行建築物結構暨整體屋況勘查，評估結果建議就系爭房屋廁所上方樑因排風扇風管穿越而有鑿除損壞狀況進行修復補強，若無特殊重大外力作用影響下，適宜供一般住宅正常使用。然被告於翌日又向台北市結構工程工業技師公會（下稱結構技師公會）申請系爭房屋現況檢查之鑑定。兩造與信義房屋公司即再於110年4月26日簽署買賣契約補充協議書（下稱補充協議），約定俟系爭房屋依結構技師公會鑑定報告修繕建議，經合格之專業施工廠商完成修繕及天花板復原，並開立相關安全評估報告確認無安全疑慮之證明翌日為最後交屋日（遇假日順延），不受原買賣契約約定最後交屋日之限制，雙方於此契約協議延展期間均不向他方主張遲延違約責任，惟前述最後交屋日不得逾三方簽署本協議書之翌日起算3個月。由上述約定可知，如兩造均依約履行，且不可歸責時，最後交屋日應為110年7月26日。

㈢然被告質疑結構技師公會所指派技師之資格與能力，要求更換鑑定技師，結構技師公會遂於110年5月12日指派另一位技

師赴現場初勘，再於110年6月2日函請信義房屋公司於鑑定會勘前，協助提供標的物圖說及隔壁戶協調事宜。然被告一再拖延交付結構技師公會鑑定所需之建築圖、結構計算書及結構圖等資料，至110年6月16日前始提供鑑定標的物圖說，致結構技師公會遲至110年7月5日始出具鑑定報告書，信義房屋公司於110年7月8日始收到報告書。由於鑑定結果認定「標的物廁所樑局部損壞位置旁有管道牆支撐，且標的物已使用約52年，在正常使用下，研判尚無立即結構安全疑慮，惟考量長期使用原則，該樑受損區域仍須予以修復，以維持現況之安全性」、「標的物大樑局部損壞需進行修復，建議採環氧樹脂砂漿填補增強混凝土斷面，外側再以碳纖貼附補強，可達結構安全需求」，原告隨即著手延請專業廠商訴外人卓元實業有限公司按鑑定報告書修繕建議報價，並將於同年7月15日進場施作之際，被告竟不具任何理由無端指謫卓元實業有限公司非合格專業廠商，且質疑鑑定報告書之鑑定結果與建議內容，並透過信義房屋公司要求原告不得進場施作，導致延宕修補工程，經原告以110年7月16日新莊郵局第408號存證信函通知其應配合修繕未果，原告再以台北汀洲郵局第51號存證信函促請現況交屋，被告又遲未回應。嗣原告因約定最後交屋日將近，乃於110年8月中延請廠商按鑑定報告之修繕建議與補強圖說完成修補工程，並取得安全評估報告暨證明書，依補充協議約定翌日即為最後交屋日，原告並已寄發台灣科大郵局第17號存證信函通知被告履行點交事宜，惟未獲置理。嗣兩造於110年10月28日於信義房屋公司及地政士協助下簽署履約保證結案單，並交收鑰匙及權狀完成交屋作業，原告始取得買賣價金餘款14,791,638元。因被告遲延辦理點交，爰請求被告給付110年7月12日起至110年10月27日止共108日之買賣價金遲延利息218,835元（計算式：14,791,638×108/365×5%＝218,835），另依系爭契約第10條第2項第1款，請求被告給付自110年7月12日起至同年10月27日止共108日，按12,280,000元之千分之1計算之遲延賠

償共1,326,240元（計算式：12,280,000×1/1000×108＝1,326,240），總計1,545,075元等語。

㈣並聲明：1.被告應給付原告1,545,075元，及其中1,326,240元自111年1月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

㈠被告透過信義房屋公司仲介與原告簽訂系爭契約，向原告買受系爭房地，約定最後交屋日為110年4月30日，被告並依系爭契約所定期程將價金匯入約定之安信建築經理股份有限公司履約保證專戶，於110年4月29日已付清所有價金1,535萬元。被告因結構技師公會指派之計師涉及違反技師法，故聲請更換技師，嗣積極配合鑑定事宜，於110年6月5日收到公會函文後，即於翌日提供房屋相關圖說予技師公會技師，並無原告所指拖延提供鑑定標的圖說情事。又系爭房屋之結構安全鑑定報告於110年7月5日製作完成，原告於110年7月14日始通知被告其欲於110年7月15日進場施工，被告因臨時通知無法安排行程，欲與原告約定順延1日，然未獲置理，爾後亦數次促請原告盡快進場施工未果。被告未請信義房屋公司告知原告欲以現況於110年8月9日前點交，況原告於110年8月5日寄發存證信函要求於8月6日辦理點交，與常理不符，被告於110年8月16日才收到上開信函。再原告於110年9月9日發函要求被告於函到3日內聯繫辦理交屋，被告於110年9月10日收受後即於同年月12日以手機簡訊聯繫原告，請原告於2日內與被告協商，未獲回應。被告再於110年9月18日以電話及簡訊催告承辦地政士蔡坤璋及信義房屋公司通知買賣雙方需於9月26日前交屋，蔡坤璋在110年9月19日通知原告後回覆稱原告可於9月22日至9月24日辦理交屋，110年9月24日被告欲辦理交屋，原告又透過信義房屋公司告知欲延後辦理交屋。被告於同年9月26日致電原告委任之吳家安律師確認原告無法在9月26日前辦理交屋，再與原告委任之鄒志鴻律師約定於110年10月1日進行交屋。嗣被告於110年10月1日

進入屋內查看修繕後屋況，鄒志鴻律師表示被告不能夠再主張任何瑕疵、權利，但被告認為交屋相關事宜及相關瑕疵、權利應依約及依法處理，被告要求下午辦理交屋，鄒志鴻律師又拒絕，告知須等110年10月4日跟原告討論後再回覆。110年10月5日被告依與鄒志鴻律師約定，欲進入屋內驗屋及點交，然鄒志鴻律師卻未帶房屋鑰匙，隨後即自行離開。兩造於110年10月8日再到房屋現場驗屋及辦理點交，由於屋內仍留有私人物品及傢俱等，故被告請原告騰空房屋後再辦理點交，然後續與鄒志鴻律師聯繫無結果，被告復於110年10月22日發函催告原告需於110年10月29日前配合交屋。被告於110年10月25日收到原告寄送之房屋安全評估報告書，嗣兩造遲於110年10月28日始簽署結案點交文件，且係由信義房屋公司騰空房屋及繳清水電費，才完成點交手續，安信建築經理股份有限公司隨即將履保專戶餘款撥付原告，可見原告不但違反系爭契約第9條第4項未騰空房屋辦理點交手續，且違反補充協議第1條逾期交屋，反觀被告並無可歸責，亦無遲延賠償責任，原告之請求並無理由。

㈡退步言之，依系爭契約第10條第1項第1款約定原告若違約且可歸責時，每逾1日，應自逾期起至完成給付日止，按被告已繳價款千分之1計算遲延賠償予被告，故被告得請求原告自110年8月3日起至110年10月28日實際交屋日止，按日給付15,350元之遲延賠償金，共1,304,750元，爰依民法第334條第1項請求與原告之請求抵銷等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、不爭執之事項：

㈠兩造於110年3月9日簽訂系爭契約，被告以價金1,535萬元向原告購買系爭房屋及所坐落之土地。原告已於110年4月23日辦理系爭房屋所有權移轉登記予被告。

㈡系爭契約約定最後交屋日為110年4月30日，被告於110年4月29日將系爭房屋價金匯入安信建築經理股份有限公司履約保

證專戶。

㈢兩造及信義房屋公司於110年4月26日簽署補充協議。

㈣兩造於110年10月28日完成系爭房屋之點交，原告取得系爭房屋價金餘款。

四、本件之爭點為：原告主張被告應遲延受領，請求被告給付自110年7月12日起至110年10月27日止之遲延利息，及違約金1,304,750元，有無理由？茲論述如下：

㈠查系爭契約第10條第2項第1款約定：買方如違約且可歸責時，依下列規定辦理：每逾1日，應按該期應付款項千分之1計算之遲延賠償予賣方（自逾期日起至完成給付日止）（見卷第18頁）。兩造及信義房屋公司於110年4月26日簽署補充協議，約定俟系爭房屋依結構技師公會鑑定報告修繕建議，經合格之專業施工廠商完成修繕及天花板復原，並開立相關安全評估報告確認系爭房屋無安全疑慮之證明翌日為最後交屋日（遇假日順延），不受原買賣契約約定最後交屋日之限制，雙方於此契約協議延展期間均不向他方主張遲延違約責任，惟前述最後交屋日不得逾三方簽署本協議書之翌日起算3個月，否則乙方（即原告）應依系爭契約第10條約定負擔違約責任；甲方應於110年4月29日撥入尾款1,228萬至履約保證專戶，履保帳戶內全部價金須俟完成點交後方得出款等語（見卷第75頁）。

㈡是依系爭契約及補充協議約定，系爭房屋應由原告依結構技師公會鑑定報告之修繕建議修繕完成，並取得安全評估證明之翌日為最後點交日，然不得逾110年7月26日，逾期原告應負違約責任。原告主張被告阻礙原告委請施工廠商進入系爭房屋施工，為被告所否認。經查：

1.證人即信義房屋公司總管理處客戶服務部專案經理朱啟新到庭證稱：這個案子成交後，被告在驗屋時表示房屋的浴廁上方樑有一個穿孔，因而產生結構安全是否有疑慮的爭議，因為業務單位無法處理，所以就移交法務瞭解跟協商。由伊邀集買賣雙方協商，協議的內容就是雙方委由結

構技師公會在簽完協議後3個月完成結構鑑定報告及修繕或補強，修繕是由原告負責處理。因為該屋已經過戶，所以必須由被告配合以所有權人身分調取竣工圖相關平面，再加上當時疫情關係，勘查需要鄰戶配合，因為穿孔好像有穿到鄰居家，所以費時甚久，正式的報告產出大約是7月上旬，因為依照當時協議必須要在3個月內修繕完成，所以原告就依照協議尋找廠商欲入內修繕，伊就將此事告知被告，被告就質問廠商的名稱跟資格問題，後來被告因為認為廠商不具有修繕結構的資格，希望原告不要修繕，經告知原告後，原告也對該廠商告知先不入內修繕。後來因為原被告對於伊處理不甚滿意，故由伊主管吳適鑫接手處理。後面直接跟原被告接觸的就是吳適鑫，伊只是協助處理。7月8日至7月15日期間，因為修繕義務是在原告，原告就找一家廠商，被告表示他想知道那家廠商的名稱，我們也去徵詢原告的意見需否提供，後來原告同意把廠商告知被告，被告就去找到相關的事業登記，但是所營事業沒有被告所希望的結構安全修繕，所以被告不希望這家廠商進行修繕。但是以技師的意見，這個工程沒有很複雜等語（見本院111年7月28日言詞辯論筆錄，卷第452-453頁）。另證人信義房屋公司客戶服務部法務經理吳適鑫證稱：伊是在110年7月中旬介入本案，因朱啟新那邊沒有溝通得很順暢，所以伊協助溝通。賣方有找廠商要進場修繕，廠商要進場的前一天，買方想要知道廠商的名稱跟營業項目，有無相關工程修繕的實績，當時買方有查詢伊些資料，認為要進場的卓元實業沒有符合專業廠商的資格，我也拜託朱啟新跟賣方溝通，因為買方對於修繕廠商有想法，希望廠商可以延期修繕，後來賣方也同意暫時取消隔日的修繕等語（見同上筆錄，卷第458-459頁），然兩造補充協議僅約定「合格之專業廠商」，並無約定廠商之所營項目須有「結構工程」之條件，只須修繕完成後開立安全評估報告評估安全無虞即可，是被告以此為由阻礙原告

雇請廠商進入系爭房屋修繕，不合兩造補充協議之約定。

2.原告主張被告於110年8月間通知信義房屋公司欲以系爭房屋之現況交屋，並提出台北汀州郵局第51號存證信函為證（見卷第307-309頁），上情為被告所否認，經查上開存證信函為原告所寄發，無從證明被告曾經由信義房屋公司為上開意思表示，證人朱啟新、吳適鑫到庭均未證述被告同意以系爭房屋現況點交之情，原告上開主張難以憑採。

3.原告因被告不同意原告委請之修繕廠商修繕，原告嗣於110年8月中旬另委請廠商進入系爭房屋修繕，並於110年9月9日以台灣科大郵局第17號存證信函催告被告於收受後3日內配合點交事宜，有該存證信函在卷可查（見卷第129-134頁），堪認被告自110年9月10日收受該函後，應於110年9月13日前配合原告完成點交。按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任，民法第234條有明文規定。是被告自110年9月14日起應負遲延責任。原告雖主張被告應自110年7月12日起負遲延責任，然未提出其主張之依據，並無可採。被告抗辯被告於110年9月10日收受後即於同年月12日以手機簡訊聯繫原告，請原告於2日內與被告協商，未獲回應云云，並未舉證以實其說，空言抗辯不足採信。

4.綜上，被告於原告催告應受領給付期限後仍未受領，自原告提出給付時即110年9月10日起負遲延責任。系爭契約第10條第2項第1款約定，被告若違約且可歸責時，每逾1日，應按該期應付款項千分之1計算之遲延賠償予原告（自逾期日起至完成給付日止）等語（見卷第18頁），被告自110年9月10日應按該期應付款項1,228萬元之千分之一即12,280元，每日給付原告12,280元。迄被告受領系爭房屋點交之日即110年10月28日止，被告遲延共48日，應給付之違約金總計589,440元（計算式：12,280×48＝589,440）。另按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高

者，仍從其約定利率；對於利息，無須支付遲延利息，民法第233條第1項、第2項定有明文。依兩造補充協議第2條約定，被告應於110年4月29日撥入尾款1,228萬元至履約保證專戶，履保帳戶內全部價金須俟點交後方得出款（見卷第75頁）。是原告依前開約定，於被告110年10月28日點交當日始取得系爭房屋買賣價金餘款14,791,638元。被告應自110年9月10日起負遲延責任，迄110年10月28日受領時止，其受領遲延48日，則原告請求被告給付依法定利率計算之遲延利息97,260元（計算式：14,791,638×48/365×5%＝97,260），為有理由。綜上，原告請求被告給付之金額於686,700元（計算式：589,440＋97,260＝686,700）之範圍內，為有理由，逾此範圍之請求則無理由。

㈢被告抗辯原告遲延交屋，自110年8月3日起至110年10月28日點交時止，應賠償被告每日15,350元之違約金共1,304,750元，並以之對原告債權為抵銷等語。惟被告於110年7月中旬拒絕原告派工至系爭房屋修繕一節，業據證人朱啟新、吳適鑫證述在卷，如前所述。是原告未能於補充協議約定之最後交屋日110年7月26日前交屋，不可歸責於原告，被告抗辯依系爭契約第10條第1項第1款約定應負遲延責任云云，為無理由。

五、從而，原告依系爭契約第10條第2項第1款，請求被告給付686,700元，及其中589,440元自原告減縮聲明書狀送達被告之翌日即111年1月7日（見卷第285頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，並無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行，並依職權宣告被告預供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本

院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述。被告聲明調查證據，包括聲請再次傳訊證人朱啟新、吳適鑫，待證事實為被告有何拖延提供鑑定圖說情事，是否買方未與朱啟新有任何詢問溝通修繕廠商事宜、朱啟新協調溝通鄰戶鑑定遲延多久、被告變更鑑定申請人為信義房屋公司是否係遵守兩造系爭契約約定（證人朱啟新部分），買方是否有請原告順延1日進場修繕、買方是否請信義房屋公司確認施工廠商是否符合110年4月26日補充協議、進入客浴修繕之廠商究竟為何公司、賣方何時通知吳適鑫客浴上方樑修繕完成、結構技師公會是否有要求修繕客浴上方樑時須到現場才能做第二階段安全評估、吳適鑫去過系爭房屋幾次及時間為何、信義房屋公司何時通知被告廁所上方樑已經修繕完成（證人吳適鑫部分），及兩造係約定由台北市工程工業結構技師公會鑑定，而非台北市土木結構技師公會鑑定等情（見卷第475-477頁），並請求函詢信義房屋公司提供買方與該公司之所有已簽署書面契約，以釐清兩造延遲違約之爭點（見卷第477頁），均與本件之爭點無重要關聯，本院認為並無重複傳喚證人到庭證述之必要，附此敘明。

八、末按，各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。原告於110年9月17日提起本訴，有起訴狀上所蓋本院收文章戳可憑（見卷第9頁），嗣兩造於訴訟繫屬中110年10月28日為系爭房屋之點交，由原告領取履保帳戶內之買賣價金餘款，原告因而於111年1月6日具狀減縮買賣價金餘款14,791,638元（見卷第285頁），是此部分因情勢變更經原告減縮訴之聲明，本院審酌上情認此部分訴訟費用應由被告負擔，始符合公平，爰判決如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　14　　日

民事第七庭　　法　官　林欣苑

以上正本係照原本作成。

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　　111　　年　　10　　月　　14　　日

書記官　范煥堂