

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1082號

原告即

被告 楊思祖

訴訟代理人 邱英豪律師

被告即反訴

原告 啟鈺建設有限公司

0000000000000000

法定代理人 曾士豪

訴訟代理人 蔡甫欣律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國114年12月22日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1,161,850元，及其中新臺幣300,000元自民國112年6月8日起；其中新臺幣861,850元自民國112年12月5日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本訴訴訟費用由被告負擔32%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣3,870,000元為被告預供擔保，得為假執行。但被告如以新臺幣1,161,850元，為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

六、反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。本件原告起訴主張依兩造間不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第12條第3款約定，請求被告應給付原告違約金新台幣（下同）1,669,500元加計法定遲延利息，及依系爭契約

01 第9條第5項約定，請求被告將門牌號碼桃園市○○區○○路
02 ○段000巷000弄00號(下稱系爭房屋)如附表所示房屋瑕疵
03 部分予以修繕(見本院卷一第9、13、15頁)。嗣就請求修繕
04 房屋瑕疵部分，輾轉變更依系爭契約第9條第5項約定、民法
05 第359條，主張被告應負物之瑕疵擔保責任減少價金，或依
06 民法第227條第1項、第2項、第226條第1項、第213條第1
07 項、第3項，主張被告應負不完全給付賠償責任，請求被告
08 給付2,000,350元加計法定遲延利息，而變更聲明請求被告
09 應給付原告3,659,850元，及其中1,669,500元自起訴狀繕本
10 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；其中2,
11 000,350元自113年4月23日起至清償日止，按週年利率5%計
12 算之利息(見本院卷二第203至204頁)，核屬訴之變更，或
13 補充法律及事實上陳述，並業經被告同意(見本院卷二第21
14 6頁)，依上說明，應予准許，合先敘明。

15 二、原告主張：原告於民國110年5月15日與被告簽訂系爭契約，
16 向被告買受「啟鈺植覺建案A11戶」即系爭房屋及坐落基
17 地。交屋日及交付尾款日原約定同年7月15日，因疫情迨至
18 同年8月17日完成過戶，並於同年月20日撥款交付尾款，被
19 告應於同日交屋，然被告於111年10月15日始點交系爭房屋
20 予原告，顯已遲延，被告依系爭契約第12條第3項約定，應
21 給付原告違約金1,669,500元。又系爭房屋有如附表所示之
22 瑕疵未修繕，依系爭契約第9條第5項及被告111年10月15日
23 出具之保固書約定，被告負有修繕責任，謹以起訴狀送達為
24 催告被告修繕系爭房屋之通知，而被告被告113年4月22日表
25 示拒絕再行修繕，即應自翌日起負遲延之責，爰依系爭契約
26 第9條第5項約定、民法第359條，主張被告應負物之瑕疵擔
27 保責任減少價金，或依民法第227條第1項、第2項、第226
28 條第1項、第213條第1項、第3項，主張被告應負不完全給付
29 賠償責任，請求被告給付2,000,350元加計法定遲延利息。
30 並聲明：被告應給付原告3,659,850元，及其中1,669,500元
31 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之

01 利息；其中2,000,350元自113年4月23日起至清償日止，按
02 週年利率5%計算之利息，並陳明願供擔保請求宣告假執行。

03 三、被告則以：兩造原約定110年7月15日交屋，因疫情致銀行於
04 110年8月20日始為撥款，而兩造並未重新約定交屋日，原告
05 本應依民法第229條第2項規定催告被告交屋，被告屆期未交
06 屋時始負遲延責任，惟原告於交屋前均未為催告。系爭房地
07 銷售人員即訴外人陳茜誼於110年9月24日即通知原告同年10
08 月15日交屋，乃原告要求先驗屋並修繕完成才交屋，而111
09 年10月15日為兩造同意交屋日期，被告交屋並未遲延，原告
10 依系爭契約第12條第3項請求被告給付違約金為無理由。又
11 本件乃成屋買賣，兩造為現況點交，原告於交屋後請驗屋公
12 司查驗所列，除附表所示編號2電線與法規不符、編號6系爭
13 房屋滲漏水、編號11未打砂利康、編號12線徑相異、編號13
14 配線未完工，被告同意列為瑕疵外，其餘均係原告於交屋時
15 所得發現之現況，應不得列為瑕疵等語，資為抗辯，並聲
16 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決願供擔
17 保請准免為假執行。

18 四、原告主張與被告訂有系爭契約，被告於111年10月15日交
19 屋，附表所示編號2、6、11、12、13項目，被告同意列為瑕
20 疵等情，有系爭契約書、交屋確認單附卷可參（見本院卷一
21 第19至39、43頁），且為被告所不爭執（並參本院卷二第19
22 7至199頁），堪信為真。原告復主張被告遲延交屋，系爭房
23 屋並有如附表所示瑕疵，被告應給付3,659,850元含遲延利
24 息等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件所應審究
25 者核為：（一）被告是否遲延交屋？原告請求被告給付違約金1,
26 669,500元有無理由？（二）系爭房屋有無原告所指如附表所示
27 瑕疵？倘有，原告請求之金額是否有據？

28 五、關於遲延交屋部分：

29 （一）原告固主張被告應於銀行撥款後之110年8月20日即應交屋，
30 然查本件依系爭契約第4條僅約定「交屋日期訂於民國110年
31 7月15日，甲方應依約付清尾款」（見本院卷一第25頁），並

01 未直接約定不論何情況，付清尾款日即為交屋日，嗣因疫情
02 緣故無法於原約定日期交屋，被告復否認兩造有重新約定於
03 110年8月20日付清尾款之日交屋，原告此部分之主張，尚難
04 憑採。

05 (二)被告雖辯稱兩造並未重新約定交屋日期，原告未依民法第22
06 9條第2項規定催告被告交屋，自不負遲延交屋之責等語。惟
07 查依被告提出訴外人陳茜誼與原告LINE通訊軟體對話內容顯
08 示，陳茜誼於110年9月24日曾通知原告同年10月15日交屋，
09 並表示被告會盡力在10月15日前完成修繕，原告則表示想先
10 驗屋，如果沒什麼問題看隔日能否交屋，經陳茜誼表示可以
11 (見本院卷一第224至225頁)，應認兩造就何時交屋已重新
12 約定應於110年10月16日辦理。是倘於同年月15日驗屋時，
13 被告即依債之本旨交付堪用之房屋予原告，自得於翌日辦理
14 交屋，乃因系爭房屋尚有漏水等堪認影響居住者生活之瑕疵
15 (詳後述)，迨至111年10月15日被告始點交系爭房屋予
16 告，顯已遲延364日，被告此部分之抗辯亦不足取。

17 (三)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；約
18 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250
19 條第1項、第252條分別定有明文。又違約金是否相當，應依
20 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為
21 衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法
22 院自得酌予核減。查系爭契約第12條第3項、第4項約定：

23 「乙方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償
24 貸款、繳納稅費等，應賠償甲方自應給付之日起，按已給付
25 買賣價款每日千分之零點五計算之違約金至乙方完全給付時
26 為止…」、「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求
27 權之行使」(見本院卷一第30頁)，堪認上開違約金之性質
28 係懲罰性違約金。惟上開違約金之約定，以系爭房屋買賣價
29 金總價795萬元之千分之零點五計算每日違約金為3,975元，
30 364日即達1,446,900元，折算高達買賣價金總價之18.2%

31 (計算式： $1,446,900 \div 7,950,000 = 18.2\%$)，衡諸目前資金

01 利率水準核屬過高。爰審酌目前利率水準、社會經濟狀況、
02 國民平均所得、房租水準等情，本院認原告請求被告違約36
03 4日所應給付之違約金，應酌減為300,000元為適當。至原告
04 主張系爭房屋有孝親房供其母親居住，因遲延交屋而另租他
05 屋，每月租金2萬元等語，惟未能舉證證明，原告復主張因
06 遲延交屋而另租賃車位，為被告所否認，觀諸其庭呈提出之
07 停車場客戶收費憑證（見本院卷二第317頁），該停車位係
08 位於臺北大學運動場地下，與系爭房屋相距甚遠，亦難遽認
09 與遲延交屋有何關連性，原告此部分主張尚難採信，附此敘
10 明。

11 (四)次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
13 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
14 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
15 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
16 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息
17 為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分
18 別有明文規定。查本件請求違約金給付無確定期限，而本件
19 起訴狀繕本於112年6月7日送達被告（見本院卷一第173頁所
20 附送達證書），從而，原告就前開300,000元金額併請求被
21 告自送達翌日即112年6月8日起至清償日止，按年息5%計算
22 之利息，亦屬有據。

23 (五)從而，原告依系爭契約第12條第3項約定，請求被告給付30
24 0,000元，及自112年6月8日起至清償日止，按年息5%計算之
25 利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，
26 應予駁回。

27 六、系爭房屋瑕疵部分：

28 (一)查本件係111年10月15日交屋，原告於112年4月13日起訴(見
29 本院卷一第9頁)，尚難謂已逾民法第365條第1項時效，被告
30 主張附表編號5牆面未完成之瑕疵已逾時效，尚不足採，合
31 先敘明。

01 (二)被告不爭執附表所示編號2、6、11、12、13項目為瑕疵，已
02 如前述。又被告抗辯本件是成屋買賣，參酌原告於本院審理
03 時曾自承係新成屋買賣，成屋後去看才買賣，110年4月24日
04 支付訂金當天看過沒有漏水(見本院卷一第277、278頁)，
05 則原告以有房屋漏水、未蓋房屋後面圍牆、外牆非二丁掛等
06 等屬於房屋是否有瑕疵之事由，嗣後翻異主張非成屋買賣
07 (見本院卷二第6、217頁)，即非可採。

08 (三)原告主張與圖說不符之瑕疵即編號3玻璃厚度與圖說不符、
09 編號5牆面未完成(即外牆未依圖說貼二丁掛)、編號10一樓
10 側牆高度與鄰牆不一(即側牆僅高179公分，與圖說標示180
11 公分不符)部分，於看屋之時即如現況所示，且難謂有何影
12 響原告生活上之使用，自難嗣後執與圖說不符，而謂屬系爭
13 房屋之瑕疵。況就編號5外牆未貼二丁掛乙節，原告雖主張1
14 10年買賣時銷售人員傳圖給原告，圖示外牆係二丁掛，惟其
15 亦自承系爭房屋109年11月25日即完工(見本院卷一第414
16 頁)，而系爭房屋使用執照已變更為塗料，有使用執照竣工
17 圖附卷可稽(見本院卷一第405、407頁)，原告於看屋時當
18 知系爭房屋外牆係塗料，自應以使用執照竣工圖為據，乃原
19 告猶執變更前圖面謂屬瑕疵，自屬無據

20 (四)惟本使用執照為109年11月25日核發(見本院卷一第41
21 頁)，嗣於110年5月15日由被告建設公司與原告直接簽訂買
22 賣契約(見本院卷一第33頁)，核屬新成屋之買賣，就附表
23 所示編號1、4、7、8、9所示項目，既影響原告生活上之使
24 用，自屬瑕疵之一部，被告就此部分仍謂於交屋時即得發現
25 之現況，應不得列為瑕疵云云，即難憑採。

26 (五)買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責
27 者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解
28 除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第359
29 條定有明文。查系爭契約第9條第5款係約定「乙方保證本買
30 賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵(例：傾斜……滲漏水…
31 …等瑕疵)」。如有上述情事，除未契約另有約定外，乙方應

01 負瑕疵擔保責任」(見本院卷一第28頁)，是被告依約應負
02 瑕疵擔保責任，則其依民法第359條規定，原告就附表編號
03 1、2、4、6至9、11至13所示瑕疵，請求減少價金，即有理由。
04 又原告主張本件減少價金之金額即為瑕疵鑑定修繕之金額，
05 被告亦認減少價金金額可以依照鑑定報告(見本院卷二
06 第218、219頁)，各該瑕疵鑑定金額如附表「原告主張金額」
07 欄所示，有財團法人住宅品質消費者保護協會鑑定報告
08 書附卷外可參，應認原告得請求減少價金如附表「本院認定
09 金額」欄所示，合計861,850元。

10 (六)原告請求減少價金之給付亦無確定期限，前即經原告於112
11 年12月1日提出變更聲明暨準備四狀，追加備位聲明，請求
12 被告給付減少價金，並於請求自變更聲明繕本送達翌日即11
13 2年12月5日起加計之法定遲延利息(見本院卷一第333
14 頁)，被告亦自承於同年月4日收受該書狀(見本院卷一第3
15 34頁)，應認原告就減少價金部分，已依民法第229條第2項
16 進行催告，被告應自112年12月5日起負遲延責任，嗣被告就
17 遲延利息部分請求變更自113年4月23日起算(見本院卷二第2
18 03頁)自無不可。則原告就前開861,850元金額併請求被告
19 自113年4月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬
20 有據。

21 (七)另系爭契約第9條第5款係約定被告應負瑕疵擔保責任，已如
22 前述，則原告據以主張被告應負責修繕瑕疵云云，容有誤
23 會。而按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕
24 疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人
25 之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構
26 成不完全給付之債務不履行責任。是民法第227條不完全給
27 付之瑕疵係存在契約成立後始發生。本件瑕疵於契約成立時
28 即已存在，尚無不完全給付規定之適用。均併予敘明。

29 七、綜上所述，本訴部分，原告依系爭契約第12條第3項約定、
30 民法第359條規定，請求被告給付1,161,850元(300,000+86
31 1,850=1,161,850)，及其中300,000元自112年6月8日起；其

01 中861,850元自113年4月23日起，均至清償日止，按週年利
02 率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，
03 為無理由，應予駁回。

04 八、原告本訴勝訴部分，業經兩造陳明願供擔保請准聲請宣告假
05 執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金
06 額，予以准許。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附
07 麗，應併予駁回。

08 貳、反訴部分：

09 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
10 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如
11 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
12 者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別
13 定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽
14 連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係
15 兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法
16 所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴
17 標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴
18 標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一
19 法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴
20 標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者
21 間有牽連關係。查原告主張依系爭契約請求被告給付違約金
22 及減少價金或賠償損害等，而反訴原告本於同一買賣契約關
23 係，主張反訴被告遲延給付尾款，是本件本訴與反訴之爭執
24 均係同一買賣契約關係，本訴與反訴之事實及法律上主張均
25 相牽連，被告於本件訴訟言詞辯論終結前提起反訴，亦無不
26 合，亦予敘明。

27 二、反訴原告主張：系爭房屋乃成屋出售，銷售人員陳茜誼於11
28 0年9月24日即通知原告同年10月15日交屋，反訴被告遲至11
29 1年10月17日始交付交屋款11萬元，自110年10月15日起至11
30 1年10月17日止，遲延給付交屋款360日，爰依系爭契約第12
31 條第2款規定，請求反訴被告給付1,431,000元違約金，而聲

01 明：反訴被告應給付反訴原告1,431,000元及自反訴起訴狀
02 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並
03 陳明願供擔保請准宣告假執行。

04 三、反訴被告辯稱：本件係因系爭房屋有諸多瑕疵，反訴原告未
05 完成瑕疵修繕，致無法如期交屋，遲延責任應歸責反訴原
06 告，反訴被告可就交屋款行使同時履行抗辯，自無遲延責
07 任，反訴原告請求無理由等語，並聲明：反訴原告之訴及假
08 執行之聲請均駁回。

09 四、查系爭房屋於111年10月15日交屋，為兩造所不爭執。反訴
10 原告主張反訴被告於110年10月15日即應給付交屋款11萬元
11 而未為，應給付違約金1,431,000元，為反訴被告所否認，
12 是本件反訴爭點核為反訴被告是否遲延給付交屋款？倘
13 有，違約金若干？

14 五、按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
15 絕自己之給付。民法第264條第1項定有明文。查依契約約
16 定，反訴原告有依約交屋之義務，乃反訴原告迨至111年10
17 月15日始完成交屋，業如前述，則反訴被告抗辯其於交屋
18 前，就交屋款部分得行使同時履行抗辯權，即屬有據。次查
19 反訴被告辯稱其係於111年10月15日當場交付現金，業據其
20 提出其上分別記載「現金壹拾壹萬元整 陳茜誼收111年10
21 月15日」、「交屋款新台幣壹拾壹萬元整，於111年10月15
22 日現金轉交啟鈺陳茜誼代收」之交屋確認單及費用明細表在
23 卷可憑（見本院卷二第273頁、第277頁）。觀諸訴外人陳茜
24 誼與原告LINE通訊軟體對話內容，陳茜誼表示「驗屋未過交
25 屋款未付清是不會轉移文件跟鑰匙給客戶的」等語（見本院
26 卷一第238頁），參酌反訴原告提出之被證5其中交屋確認單
27 同記載「現金壹拾壹萬元整 陳茜誼收111年10月15日」
28 （見本院卷一第345頁），反訴原告亦不否認111年10月15日
29 已完成交屋等情，堪認反訴被告上開抗辯屬實。反訴原告執
30 未知何人製作之付款紀錄表主張反訴被告係於同年月17日給
31 付交屋款，尚不足取，自難謂反訴被告有何遲延給付交屋款

01 之情事，反訴原告依系爭契約第12條第2款約定請求反訴原
02 告給付違約金，洵屬無據。

03 六、綜上所述，反訴原告請求反訴被告給付1,431,000元，及自
04 反訴起訴狀繕本送達反訴被告之翌日起至清償日止，按年息
05 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。反訴原告假執行之
06 聲請亦失所附麗，應併予駁回。

07 參、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
08 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此
09 敘明。

10 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78、79條。

11 中 華 民 國 115 年 1 月 5 日
12 民事第七庭 法官 黃莉雲

13 以上正本係照原本作成

14 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。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 5 日
17 書記官 黃子祝

18 附表(新臺幣元)

19

編號	原告主張項目	原告主張金額	本院認定金額	備註
1	地磚有刮傷、裂痕、破裂、污漬	93,200元	93,200元	
2	電線與法規不符合	42,000元	42,000元	
3	玻璃厚度與圖說不符	170,500元	0	
4	空鼓處	205,700元	205,700元	
5	牆面未完成	959,500元	0	
6	系爭房屋滲漏水	418,450元	418,450元	20300+14100 +3500+37225 0+8300

(續上頁)

01

7	鏽蝕	50,500元	50,500元	
8	缺底座(插座未完工)	23,000元	23,000元	
9	PVC隔板破損	2,000元	2,000元	
10	1樓側牆高度與鄰牆不一	8,500元	0	
11	未打砂利康	8,500元	8,500元	
12	線徑相異			合併提列於編號2部分
13	無插座電線盒、配線未完工	18,500元	18,500元	
合計			861,850元	