

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第110號

原告 芳彬建設有限公司

法定代理人 湯絮方

訴訟代理人 呂浩瑋律師

被告 廖凡瑜

訴訟代理人 黃麗蓉

上列當事人間請求給回復原狀等事件，本院於民國112年8月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告之母即訴外人黃麗蓉於民國109年7月14日與伊簽立房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）、土地用
定買賣契約書（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約下合稱
系爭房地契約），向伊分別以新臺幣（下同）417萬元、417
萬元之價格，購買門牌號碼桃園市○○區○○○街00巷00號
2樓之5房屋（下稱系爭房屋）暨所坐落之桃園市○○區○○
段000地號土地（權利範圍4576/100000，下稱系爭土地，與
系爭房屋下合稱系爭房地），嗣兩造與黃麗蓉於111年4月30
日簽立更名協議書，由黃麗蓉將系爭房地契約之權利義務均
移轉予被告，伊已依照被告所指之瑕疵完成修繕，然被告僅
給付814萬元，未依系爭房屋契約第17條之約定交付尾款20
萬元，且積欠代墊款2萬2,382元未清償，伊遂於111年12月3
0日以存證信函催告被告給付，仍遭置之不理，爰依系爭房
屋契約第25條第4項、系爭土地契約第7條第1項之約定解除

01 系爭房地契約，並沒收系爭房地契約總價款15%之違約金即
02 125萬1,000元，依照民法第259條之規定，兩造應負回復原
03 狀義務，被告應於伊返還686萬6,618元（已付價金814萬元
04 —違約金125萬1,000元—代墊款2萬2,382元）之同時，將系
05 爭房地所有權移轉登記予伊等語，並聲明：被告應於原告返
06 還686萬6,618元之同時，將系爭房地所有權移轉登記予原
07 告。

08 二、被告則以：兩造就系爭房屋進行多次驗屋，於111年12月27
09 日最後驗屋時，仍存有弱電箱內插座未固定、門框噴漆不平
10 整、矽利康未施作、窗台牆面含水率過高、地磚破損、螺絲
11 孔待填補、門鎖舌待調整、牆面噴漆污染、1樓及6樓平台擅
12 自加蓋等瑕疵（下合稱系爭瑕疵），伊自得拒絕給付30萬元
13 交屋款（僅給付804萬元），另就代墊款部分，伊已給付10
14 萬元，並無積欠，原告解除系爭房地契約並不合法等語，資
15 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、查黃麗蓉於109年7月14日與向原告購買系爭房地，並簽立系
17 爭房地契約，約定總價款為834萬元，嗣黃麗蓉於111年4月3
18 0日將系爭房地契約之權利義務讓與被告，原告為被告代墊
19 款項2萬2,382元，被告迄今支付814萬元款項等情，有系爭
20 房地契約、更名協議書、暫收款繳付明細等件在卷可稽（見
21 本院卷第21-51、123頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。
22 本院茲就兩造間協議判斷如下：

23 (一)原告以被告遲延給付代墊款為由解除系爭房地契約，有無理
24 由？

25 1. 雖兩造對於被告所給付814萬元之項目為何，各執一詞，然
26 被告於簽立系爭房地契約時，已給付訂金10萬元及簽約金77
27 萬元，並於111年5月9日匯款400萬元等節，有匯款單據及付
28 款明細可憑（見本院卷第111、115頁），而參以被告所提其
29 與原告公司人員林呈勳之對話紀錄，林呈勳於111年7月4日
30 對被告稱以：「我簡單解釋一下，總金額834萬-（10+77
31 萬）訂簽-400萬=347萬（尚未繳款金額），347萬+10萬

（暫收款）＝357萬（尚未繳款金額+暫收款），如果您要留5%交屋保留款，就請幫我匯款315萬」等語（見本院卷第121頁），顯見原告於111年7月4日向被告催討之款項包含系爭房地未收價款及暫收款（即代墊款）兩部分，另佐以被告於111年7月29日即有向林呈勳反應系爭房屋尚有瑕疵未修復之情形（見本院卷第121頁對話紀錄），被告當無可能付清房地總價款，是被告稱於111年7月7日、111年7月29日所分別匯款200萬元、127萬元（見本院卷第115頁匯款單據），係繳納原告所催討之10萬元暫收款，並因系爭房屋未通過驗收，故保留30萬元之交屋款未給付一節，應為可信。

2. 從而，被告所給付之814萬元，應包含804萬元之系爭房地價款及10萬元暫收款，則原告以被告遲延給付暫收款為由解除系爭房地契約，自屬無據。

(二)原告以被告遲延給付系爭房地價款為由解除系爭房地契約，有無理由？

1. 按系爭房屋契約第17條約定：「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，應通知買方進行驗屋手續…買方應於賣方完成修繕並經雙方複驗合格後7日內支付交屋款，買方不得以其他理由拖延交屋及支付交屋款」（見本院卷第29頁），是本件被告支付交屋款30萬元之前提，應以兩造完成已驗屋手續為要。

2. 經查，本件原告解除系爭房地契約之意思表示，係以112年1月11日存證信函送達被告、112年3月17日起訴狀繕本送達被告、112年2月1日及112年6月7日於本院調解庭時當面對被告告知等方式為之（見本院卷第7、77-83、205頁），而參以兩造於111年12月27日驗屋時，被告方陪同驗屋人員江宗憲所屬宏豐驗屋公司所製作之複驗報告書顯示（下稱系爭驗屋報告，見本院卷第183-195頁），系爭房屋仍存有系爭瑕疵，再佐以原告早於111年11月11日即收受江宗憲所屬宏豐驗屋公司所製作初驗報告書（見本院卷第125、135-181頁），然原告公司人員陳常麒證稱：該日驗屋是我與公司人

員直張廉禎一同前往，由張廉禎親自陪同被告驗屋，驗屋後就等待驗屋報告的結果，我是在000年0月間看到系爭驗屋報告後，請公司前往修繕等語（見本院卷第264頁），足見原告早於111年11月11日即知悉被告所指系爭瑕疵態樣，竟遲至112年6月中以後始完成瑕疵修繕，就形式上以觀，原告於112年1月11日、112年2月1日、112年3月17日及112年6月7日對被告為解除契約之意思表示時，系爭房屋所存之系爭瑕疵應全然未為修補，則被告對於交屋款之給付條件尚未屆至，是原告以被告遲延給付交屋款為由解除系爭房地契約，顯屬無據；就實質而論，關於被告所指之1樓及6樓平台擅自行加蓋採光罩一節，證人陳常麒亦證稱仍現況未為修繕等語（見本院卷第265頁），縱原告稱此部分係屬公共設施而已點交予社區管委會一節屬實，然被告乃社區區分所有權人，就社區公共設施仍有共有權利，原告自不得執此作為免除瑕疵修繕義務之事由，附此敘明。

3. 從而，原告為解約意思表示時，被告所指系爭房屋之系爭瑕疵尚未修繕，且迄今仍有1樓及6樓平台加蓋採光罩之狀況未為處理，顯不符合系爭房屋契約第17條所約定之交屋款給付條件，則原告以被告遲延給付系爭房地價款為由解除系爭房地契約，並非合法。

四、綜上所述，被告並未積欠暫收款項，且原告解除系爭房地契約亦非合法，則原告以系爭房地契約、民法第259條之法律關係提起本件訴訟，主張將被告已付價金扣除違約金、暫收款之金額返還後，被告應將系爭房地移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不逐一論列，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 112 年 10 月 3 日

民事第一庭 法 官 廖子涵

以上正本係照原本作成。

01 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。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 10 月 5 日

04 書記官 賴棠好