

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1648號

原告 蕭硯鴻

蕭勝哲

共同

訴訟代理人 高培恒律師

被告 瑞富開發股份有限公司

法定代理人 張珈儀

訴訟代理人 張新東

高靖棠律師

上一人

複代理人 袁梓宸律師

被告 林柏承

康築企業社(即21世紀不動產海華SOGO加盟店)

上一人

法定代理人 彭俊偉

訴訟代理人 程堯崎

林柏承

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國114年10月20日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告瑞富開發股份有限公司應給付原告蕭硯鴻新臺幣1,002,020元，及自民國113年10月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、被告瑞富開發股份有限公司應給付原告蕭勝哲新臺幣967,020元，及自民國113年10月17日起至清償日止，按年息5%計

- 01 算之利息。
- 02 三、原告其餘之訴駁回。
- 03 四、訴訟費用由被告瑞富開發股份有限公司負擔64%，原告蕭硯
- 04 鴻負擔23%，原告蕭勝哲負擔13%。
- 05 五、本判決第1項於原告蕭硯鴻以新臺幣334,100元為被告瑞富開
- 06 發股份有限公司供擔保，得為假執行；但被告瑞富開發股份
- 07 有限公司如以新臺幣1,002,020元為原告預供擔保，得免為
- 08 假執行。
- 09 六、本判決第2項於原告蕭勝哲以新臺幣322,340元為被告瑞富開
- 10 發股份有限公司供擔保，得為假執行；但被告瑞富開發股份
- 11 有限公司如以新臺幣967,020元為原告預供擔保，得免為假
- 12 執行。
- 13 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

14 事實及理由

15 一、原告主張：

- 16 (一)被告瑞富開發股份有限公司(下稱瑞富公司)委託被告康築企
- 17 業社(即21世紀不動產海華SOGO加盟店)代為廣告、接洽、銷
- 18 售門牌號碼「桃園市○○區○○路○段000巷00弄000號」及
- 19 「桃園市○○區○○路○段000巷00弄000號」等二筆房地
- 20 (下分稱甲、乙房地)，並於網路張貼甲、乙房地銷售公告
- 21 資訊，被告林柏承則為被告康築企業社之履行輔助人。原告
- 22 蕭硯鴻於民國111年年末透過網路聯絡被告林柏承，並由被
- 23 告林柏承帶領原告蕭硯鴻參觀甲、乙房地。被告林柏承於11
- 24 2年1月1日提供「21世紀不動產買賣議價委託書與要約
- 25 書」，由原告蕭硯鴻簽章確認並預付訂金新台幣(下同)10
- 26 萬元。嗣112年1月17日，原告分別與被告瑞富公司簽訂甲、
- 27 乙房地之不動產買賣契約書(下分稱甲、乙契約書)。
- 28 (二)甲、乙契約書約定買賣價金為2,130萬元，且至遲應於112年
- 29 5月1日前點交完畢，賣方若違反應履行之義務時，自違約之
- 30 翌日起至改善完成之日止，應按日依買方已付價款萬分之二
- 31 計算懲罰性違約金與買方。並於其他約定事項特別約定「賣

01 方應於交屋前完成地磚、廚具、衛浴設備、粉光油漆、車位  
02 分管協議劃分1個戶外車位，完成後始得交屋」。

03 (三)另原告二人均與被告瑞富公司於112年1月17日同日簽訂「協  
04 議書」，該協議書約定：「買方如於房屋未完工前撥款，買  
05 賣雙方協議，買方貸款利息由賣方負擔並保留100萬元之交  
06 屋尾款，由被告康桀企業社保管，於交屋後返還予賣方，如  
07 賣方不負責，由100萬金額支付房屋修繕完工費用，賣方不  
08 得異議」等語。是甲、乙房地各保留100萬元之交屋尾款由  
09 被告康桀企業社暫先保管，待甲、乙房地地磚、衛浴等設備  
10 完工，修繕完成後，始由被告康桀企業社將保管之200萬元  
11 尾款交付被告瑞富公司。

12 (四)原告2人已依約履行給付價款義務，分別匯款2,141萬元至履  
13 約保證專戶。於112年5月3日原告亦將被告林柏承、康桀企  
14 業社之服務費共40萬元匯入其指定之被告康桀企業社名下玉  
15 山銀行中原分行帳戶內。

16 (五)於112年9月19日由被告林柏承帶領原告進入甲、乙房地內檢  
17 驗房屋，原告發現甲、乙房地內尚有諸多瑕疵，包含紗窗未  
18 安裝、3F全室網路線路未完工、浴廁排風機軟管未安裝、6F  
19 陽台防蟲罩未安裝等，足以減少物之價值及通常效用，原告  
20 均以LINE告知被告林柏承要求修繕。

21 (六)原告蕭硯鴻之配偶再三以Line催告、通知被告瑞富公司、被  
22 告康桀企業社及被告林柏承等人依據契約履行交屋義務，詎  
23 料被告林柏承竟然欲無視協議書特別約定之內容，表示於  
24 甲、乙房地瑕疵修繕完成之前要先行將被告康桀企業社保管  
25 之200萬元匯款予被告瑞富公司，否則拒絕將「分管同意  
26 書」、「房屋鑰匙」交付原告，使原告倍感強迫及壓力。最  
27 終被告於112年12月14日才與原告約妥上午10點時間至甲、  
28 乙房地所在地會面，被告瑞富公司始於現場簽署並交付「分  
29 管同意書」及甲、乙房地鑰匙予原告二人。

30 (七)嗣因原告蕭硯鴻購買之甲房地之3樓至5樓共5間浴室仍有  
31 「壁磚空心、破損」、「地板空心、破損」等瑕疵須修復，

01 被告瑞富公司持續怠於修繕，為此原告蕭硯鴻另於112年12  
02 月21日委託瑋彬工程行進行「廁所牆面，地面磁磚打除，施  
03 作磁磚面防水牆貼30x60地貼30x30，塑膠天花板(5間)」工  
04 程，支出修繕金額35萬元。原告蕭硯鴻得依民法第359條瑕  
05 疵擔保減少價金及民法第179條、第226條第1項、第227條第  
06 1項債務不履行之法律關係，擇一請求被告瑞富公司給付減  
07 少之價金或損害賠償35萬元。

08 (八)原告二人均已依買賣契約，遵期付清價款2,130萬元，然被  
09 告瑞富公司卻未能遵期於112年5月1日前履行契約約定之交  
10 屋義務，遲至112年12月14日才交付「分管同意書」以及  
11 「房屋鑰匙」予原告二人，為此，原告均依甲、乙契約書第  
12 10條第1項約定，請求被告瑞富公司應各給付原告二人懲罰  
13 性違約金967,020元。

14 (九)本件原告二人委任被告康築企業社與被告林柏承二人共同提  
15 供居間、委任等服務，於112年5月3日各支付服務費40萬  
16 元，共80萬元整，匯款予被告康築企業社指定之玉山銀行帳  
17 戶內。惟被告康築企業社與被告林柏承明知甲、乙房地，尚  
18 有諸多瑕疵待修繕，被告康築企業社與被告林柏承竟然無視  
19 甲、乙房地各保留100萬元之約定，強求原告同意於甲、乙  
20 房地瑕疵修繕完成之前，先行將其所保管甲、乙房地各100  
21 萬元之保留款逕匯款予被告瑞富公司，否則拒絕交付分管同  
22 意書以及房屋鑰匙等，其已違背誠實及信用之行為，顯係被  
23 告康築企業社與被告林柏承二人違反其對於原告之義務，而  
24 為利於原告之相對人即被告瑞富公司之行為。基此，原告二  
25 人依民法第571條規定，請求被告康築企業社與被告林柏承  
26 連帶償還原告二人之服務費用各40萬元。

27 (十)為此，爰依甲、乙契約書第10條、民法第179條、第226條第  
28 1項、第227條第1項、第571條之規定提起本件訴訟等語，並  
29 聲明：1. 被告瑞富公司應給付原告蕭硯鴻1,317,020元，及  
30 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
31 之利息。2. 被告瑞富公司應給付原告蕭勝哲967,020元，及

01 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
02 之利息。3. 被告康桀企業社與被告林柏承應連帶給付原告蕭  
03 硯鴻400,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
04 按週年利率5%計算之利息。4. 被告康桀企業社與被告林柏  
05 承應連帶給付原告蕭勝哲400,000元，及自起訴狀繕本送達  
06 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。5. 願供擔  
07 保，請准予宣告假執行。

## 08 二、被告部分：

### 09 (一)瑞富公司則以：

10 1. 兩造間有簽立協議書，並約定延後給付、免除被告瑞富公司  
11 延遲責任、原告放棄瑕疵擔保、違約金之請求權，故原告主  
12 張瑕疵擔保責任、債務不履行、違約金等，均無理由。且瑞  
13 富公司於112年6月30日前已向原告提出給付，包含甲、乙房  
14 地、不動產買賣契約書第16條特別約定事項，惟原告不履行  
15 協力義務並拒絕受領，並惡意延後驗屋時間，應屬原告可歸  
16 責事由致受領遲延，故瑞富公司無給付遲延之情形，原告主  
17 張違約金並無理由。瑞富公司已依債之本旨提出給付，甲、  
18 乙房地並無瑕疵，甲、乙房地各保留100萬元作為房屋修繕  
19 完工費用，如瑞富公司未依約完成，則原告得自該款項中扣  
20 抵，惟原告於112年12月11日已同意將全額200萬元撥付給瑞  
21 富公司，其同意撥付之行為，亦可證瑞富公司已經將完工且  
22 無瑕疵之房屋交付完畢，故原告主張瑕疵擔保責任、債務不  
23 履行並無理由。縱有遲延違約金產生，亦應扣除可歸責於原  
24 告之受領遲延期間(即推延驗屋之時間)，及扣除合理之維修  
25 時間，且原告請求之違約金實有過高，原告亦未舉證任何具  
26 體之損害，應依民法第251條之規定酌減違約金等語置辯，  
27 並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保請  
28 准宣告免為假執行。

### 29 (二)林柏承、康桀企業社則以：

30 林柏承、康桀企業社自始未強迫原告，且原告已同意林柏  
31 承、康桀企業社將該200萬元匯予被告瑞富公司，原告應就

01 其主張之事實舉證等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁  
02 回。2. 如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、原告主張被告瑞富公司違約遲延交屋應給付原告各967,020  
04 元之違約金，並應給付原告蕭硯鴻35萬元之損害賠償或減少  
05 之買賣價金，另被告林柏承、康築企業社為利於原告之相對  
06 人即被告瑞富公司之行為，應償還原告各40萬元等語，則為  
07 被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點為：(一)原告分  
08 別請求被告瑞富公司給付違約金967,020元，是否有理由？  
09 (二)原告蕭硯鴻請求被告瑞富公司給付35萬元，是否有理由？  
10 (三)被告康築企業社與被告林柏承是否應連帶給付原告各400,  
11 000元？茲分述如下：

12 (一)原告分別請求被告瑞富公司給付違約金967,020元，為有理  
13 由：

- 14 1. 甲、乙契約書第9條第8項約定：「買賣標的雙方同意，至遲  
15 應於112年5月1日前，點交完畢，違者即視同違約。」並於  
16 其他約定事項特別約定第3點「賣方應於交屋前完成地磚、  
17 廚具、衛浴設備、粉光油漆、車位分管協議劃分1個戶外車  
18 位，完成後始得交屋。」等語。是依甲、乙契約書被告瑞富  
19 公司應於112年5月1日前完成地磚、廚具、衛浴設備、粉光  
20 油漆、提供車位分管協議等事項，並將甲、乙房地點交予原  
21 告。
- 22 2. 查，被告瑞富公司係於遲至112年12月14日才交付車位之  
23 「分管同意書」予原告二人，此有分管同意書2紙在卷可佐  
24 (本院卷一第187、189頁)，是原告主張被告瑞富公司係於  
25 112年12月14日始依甲、乙契約書完成甲、乙房地之點交，  
26 應屬有據。
- 27 3. 至被告瑞富公司辯稱兩造已將交屋期限延長並簽立協議書，  
28 原告已明確放棄請求瑕疵擔保、違約金之權利，且112年6月  
29 30日前被告瑞富公司已向原告提出給付，點交延誤係因原告  
30 不履行協力義務，並惡意延後驗屋時間，故被告瑞富公司無  
31 給付遲延之情形等語。查協議書第3點約定：「買方如於房

01 屋完工前撥款，買賣雙方協議買方貸款利息由賣方負擔，並  
02 保留100萬之交屋尾款至房屋公司保管，交屋後返還予賣  
03 方，如賣方不負責，由100萬金額支付房屋修繕完工費用，  
04 賣方不得異議」等語（本院卷一第97頁），證人張建軒就此  
05 證稱：協議書約定保留200萬元就是放棄違約金及修補權利  
06 等語（本院卷二第129頁）。然依協議書上開文義可知，該  
07 協議書僅是約定原告就甲、乙房地得各保留100萬元之買賣  
08 價金作為日後房屋修繕之費用，並無原告放棄請求瑕疵擔  
09 保、違約金之權利之約定，證人上開所述，顯已誤會協議書  
10 之內容，而與文義不符，難以採信，是被告瑞富公司辯稱原  
11 告依協議書不得請求違約金、修補費用等語，要無可採。

12 4. 又不論原告是否要求驗屋，或不履行協力義務，然被告瑞富  
13 公司均未於112年12月14日前提供車位之分管同意書予原  
14 告，或是曾催告原告簽立車位之分管同意書，是難認被告瑞  
15 富公司於112年12月14日前已依甲、乙契約書提出符合債之  
16 本旨之給付。又何時通知交屋乙節，證人鍾于柏雖證稱略  
17 以：被告瑞富公司在112年5月1日通知交屋，後來在112年6  
18 月30日要交屋，但原告不同意，有很多瑕疵要改善，原告拿  
19 到驗屋報告後有請被告瑞富公司要改善，但被告瑞富公司沒  
20 有改善全部等語。依上開證述可知，縱被告瑞富公司有於11  
21 2年5月1日通知交屋，但甲、乙房地尚有諸多瑕疵未改善，  
22 難認係依債之本旨提出給付，原告自無受領之義務，且鍾于  
23 柏上開證詞亦無從證明被告瑞富公司於112年12月14日前已  
24 有提供協議劃分車位予原告，或催告原告簽立車位之分管同  
25 意書等情，是原告主張被告於112年12月14日始依甲、乙契  
26 約書點交甲、乙房地，堪認屬實。

27 5. 甲、乙契約書第10條第1項約定：「賣方若違反本契約應履  
28 行之義務時，自違約之翌日起至改善完成之日止，應按日依  
29 買方已付價款萬分之二計算懲罰性違約金與買方…」等語，  
30 又甲、乙契約書明定112年5月1日交屋，被告瑞富公司卻遲  
31 至112年12月14日始交付車位之分管協議書與原告，自屬違

01 約，依上開第10條第1項之規定，原告自得向被告瑞富公司  
02 請求違約金。又甲、乙契約書第10條已明確約定為懲罰性  
03 質，其性質自屬懲罰性違約金，而被告瑞富公司遲延點交之  
04 時間，係自112年5月2日起至112年12月14日止，再以原告已  
05 分別給付之買賣價金2,130萬元計算，原告就遲延點交部  
06 分，其各得請求被告瑞富公司給付之違約金為967,020元

07 【計算式：2,130萬元 $\times$ 0.0002 $\times$ 227天=967,020】，是被告瑞  
08 富公司應分別給付原告蕭硯鴻、蕭勝哲各967,020元，原告  
09 此部分請求，核屬有據，應予准許。

- 10 6. 被告瑞富公司雖辯稱違約金過高應予酌減等語，然甲、乙契  
11 約契約既為原告與被告瑞富公司本於自由意旨所簽訂，其自  
12 應受其拘束，其上開違約金之約定並無顯然不公平之情形，  
13 基於契約神聖之原則，法院自應就兩造基於自由意思所訂之  
14 違約金約定予以尊重。且原告各得請求之違約金數額為967,  
15 020，較之買賣價金比例未達5/100，遠低於內政部所頒訂之  
16 成屋買賣定型化契約之違約金上限15%，顯難認有何過高情  
17 形，是被告瑞富公司此部分所辯，並不可採。

18 (二)原告蕭硯鴻請求被告瑞富公司給付3萬5,000元，有理由：

- 19 1. 民法第227條第1、2項規定「因可歸責於債務人之事由，致  
20 為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規  
21 定行使其權利。」、「因不完全給付而生前項以外之損害  
22 者，債權人並得請求賠償。」。按債權人已證明有債之關係  
23 存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人  
24 負債務不履行責任（最高法院111年度台上字第318號民事判  
25 決）。
- 26 2. 查甲房地之3至5樓共5間之浴室地磚及壁磚多處有破損、空  
27 心情形，此有達特科技驗屋之驗屋報告在卷可佐（本院卷一  
28 第121-167頁），另證人許世雄亦證稱略以：甲房屋我到現  
29 場評估時，5間浴室的磁磚有空鼓，我有巡過，我自己有用  
30 手敲過等語（本院卷二第68、69頁），又證人許世雄上開證  
31 詞業經具結，其應無甘冒偽證之風險而為虛偽陳述之可能，

01 應屬可採，再者，證人許世雄上開所述亦與達特科技驗屋之  
02 驗屋報告互核相符，益徵許世雄上開所述與上開驗屋報告之  
03 結果，可以採憑。從而，原告蕭硯鴻主張甲房地之3至5樓共  
04 5間之浴室地磚及壁磚多處有破損、空心情形，應屬可採。

05 3. 又甲房地3至5樓共5間之浴室地磚及壁磚多處有破損、空心  
06 情形，顯見被告未依債之本旨為給付，具有可歸責事由，自  
07 應依民法第227條負損害賠償之責。原告蕭硯鴻固主張其因  
08 此支出35萬元之修繕費用等語，然就35萬元修繕費用之內容  
09 為5間之浴室地磚及壁磚全部打掉重新施作之金額，此有瑋  
10 彬工程行之收據可參（本院卷一第191頁），又甲房地3至5  
11 樓共5間浴室地磚及壁磚雖多處有破損、空心，然其仍得將  
12 個別空心、破損之地磚及壁磚個別更換或修補，並無全部重  
13 新施作之必要，且證人許世雄亦證稱：浴室全部敲掉重貼是  
14 原告要求的，磁磚空鼓可以單個打掉，原告找我施作的時  
15 候，就說要整間重做等語（本院卷二第68-71頁），從而，  
16 原告以全部重做之費用35萬元作為其損害賠償之請求，要屬  
17 無據。

18 4. 按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大  
19 困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事  
20 訴訟法第222條第2項定有明文。依達特科技驗屋之驗屋報告  
21 所示，3樓浴室有1個壁磚空心、2個壁磚破損，4樓主浴室一  
22 有1個壁磚破損、2個壁磚空心、1個地磚破損，4樓主浴室二  
23 有12個壁磚空心，5樓主浴室一有1個壁磚空心、6個地磚空  
24 心，5樓主浴室二有3個壁磚空心等情（本院卷一第125-167  
25 頁），原告蕭硯鴻顯然因此受有損害，然不能證明上開損害  
26 之數額，本院審酌上開空心、破損之地、壁磚尚不算多數，  
27 應以35萬元之10分之1計算原告所受損害之金額，故原告蕭  
28 硯鴻請求被告瑞富公司給付3萬5,000元，應屬有據，超過此  
29 範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又原告蕭硯鴻另依民法  
30 第179條請求返還其減少之價金，然本院已認定原告蕭硯鴻  
31 得請求債務不履行之損害賠償，則就返還不當得利部分，本

01 院即無庸再為審酌，附此敘明。

02 (三)原告分別請求被告康桀企業社與被告林柏承連帶給付原告40  
03 萬元，為無理由：

- 04 1. 按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對  
05 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，  
06 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明  
07 文。
- 08 2. 原告固主張被告康桀企業社與被告林柏承無視甲、乙房地各  
09 保留100萬元之約定，強求原告同意於甲、乙房地瑕疵修繕  
10 完成之前，先行將其所保管甲、乙房地之各100萬元保留款  
11 逕匯款予被告瑞富公司，否則拒絕交付分管同意書以及房屋  
12 鑰匙，其已違背誠實及信用之行為等語。就被告康桀企業  
13 社、林柏承究否有稱需先將甲、乙房地之保留款各100萬元  
14 匯款，始能交付分管同意書以及房屋鑰匙乙節，未見原告提  
15 出任何證據供本院審酌，難認已盡舉證之責，本院無從採  
16 信。從而，難認被告康桀企業社、林柏承有違反對原告之義  
17 務或有違反誠實及信用之方法。是原告分別以此請求被告康  
18 桀企業社、林柏承應連帶給付40萬元，要屬無據，應予駁  
19 回。

20 (四)遲延利息：

21 按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為標  
22 的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同法第  
23 203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法  
24 律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2項規  
25 定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其  
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
27 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
28 類之行為者，與催告有同一之效力。」查本件違約金及損害  
29 賠償債務，其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本係於11  
30 3年10月16日送達被告瑞富公司，有本院送達證書附卷可證  
31 (本院卷一第239頁)，是被告瑞富公司應於113年10月17日

01 起負遲延責任，是原告併請求被告瑞富公司應自113年10月1  
02 7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，應屬有據。

03 四、綜上所述，原告依系爭契約第10條、第226條第1項、第227  
04 條第1項之規定，請求：被告瑞富公司給付應原告蕭硯鴻1,0  
05 02,020元，及自113年10月17日起至清償日止，按年息5%計  
06 算之利息；被告瑞富公司給付應原告蕭勝哲967,020元，及  
07 自113年10月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為  
08 有理由，應予准許。超過此範圍之請求，為無理由，應予駁  
09 回。

10 五、原告、被告瑞富公司陳明願供擔保聲請宣告假執行、免為假  
11 執行，經核關於原告勝訴部份，均與法律規定相符，爰酌定  
12 相當擔保金額分別宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲  
13 請已失所附麗，應併予駁回之。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
15 核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日  
18 民事第五庭 法 官 江碧珊

19 正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日  
23 書記官 林冠諭