

臺灣士林地方法院小額民事判決

110年度湖小字第403號

原告 江昭玲

被告 鍾巧琳

訴訟代理人 劉展宏

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國110年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣62,748元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，其中新臺幣630元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但如被告以新臺幣62,748元為原告供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國109年8月16日透過仲介公司簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），由被告向原告購買門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號10樓之1房屋（下稱系爭房屋），約定總價金新臺幣（下同）1,406萬元，分四期給付，被告應於109年9月29日支付前三期價金282萬元，及於原告辦畢所有權移轉登記後5日內即10月13日前將第四期價金即銀行貸款款項1,124萬元匯入履約保證專戶，且兩造應於109年10月25日前完成交屋。後來原告於109年10月8日辦畢系爭房屋所有權移轉登記，被告卻遲不履行交付第四期價金義務，經原告催促後，被告於11月4日始透過銀行貸款代償原告之貸款餘額，及於11月10日將清償後之其餘銀行貸款8,691,580元匯入履約保證專戶，11月11日始完成交屋。依系爭買賣契約第8條第2項約定「買方違反本契約之義務時，每逾1日按該期價款萬分之二計算違約金（自逾期次日起至完成給付日止）」，被告上開逾期將第四期價金匯入履約保證專戶及逾期完成交屋，原告自得請求該期間之違

01 約金 74,242 元 計算式：(1) 10 月 14 日至 10 月 26 日共 13 日，11
02 ,248,000 × 0.02% × 13 = 29,250，(2) 10 月 27 日至 11 月 10 日共
03 16 日，14,060,000 × 0.02% × 16 = 44,992，(1) + (2) = 74,242
04 元 V，但本件僅請求 71,992 元。爰依系爭買賣契約第 8 條第
05 2 項約定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原
06 告 71,992 元。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：兩造約定原告應於 109 年 9 月 29 日騰空房屋以便
08 被告驗屋，然原告遲至 10 月 8 日始通知被告房屋已騰空，兩
09 造於 10 月 14 日驗屋時，被告始發現系爭房屋有馬桶不通、外
10 牆滲水、水管漏水及門窗等瑕疵，被告乃通知原告修繕，並
11 於 11 月 10 日再以存證信函通知原告儘速修繕，原告仍不為補
12 正，被告自得行使同時履行抗辯，拒絕給付價金，以促使原
13 告依債之本旨履行。且兩造之履約保證專戶內尚有原告同意
14 保留之 5 萬元，亦可證原告自知出賣之系爭房屋確有瑕疵而
15 同意保留款項。故系爭房屋係因原告未能交付無瑕疵之標的
16 而未能完成點交，被告既已主張同時履行抗辯，並無遲延責
17 任可言，是以原告請求違約金，難認有據。退一步言之，兩
18 造於系爭買賣契約雖記載預計於 109 年 10 月 15 日將銀行貸款
19 款項匯入履約保證專戶，然原告就系爭房屋尚有貸款餘額未
20 清償，及抵押權尚未塗銷，被告於收到原告提供之上開貸款
21 餘額後始能向銀行辦理清償及抵押權塗銷作業，及將款項匯
22 入履約保證專戶，而原告係遲至 11 月 4 日始提供其貸款餘額
23 及抵押權擔保資料，故被告之銀行至 11 月 10 日始將清償原告
24 貸款後之款項匯入履約保證專戶，實乃原告拒絕配合提供清
25 償資料所致，非可歸責於被告。又被告於 11 月 12 日交屋後，
26 始發現系爭房屋某一臥室有漏水之情形，經鑑定施工費用為
27 7 萬元，原告應就此瑕疵負擔擔保責任，負擔修繕費用，被告
28 亦以此債權抵銷原告之請求權等語，以資抗辯。並聲明：（
29 一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣
30 告免為假執行。

31 三、本院之判斷：

原告主張依系爭買賣契約，被告應於原告辦畢所有權移轉登記後5日內即10月13日前將第四期價金匯入履約保證專戶，及於109年10月25日前完成交屋，然被告於11月10日始將清償原告貸款後之款項8,691,580元匯入履約保證專戶，11月11日始完成交屋，原告得依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求被告給付違約金等語。被告則以前揭情詞置辯，是本件應審究者為：（一）系爭房屋是否有原告應負責之瑕疵？被告行使同時履行抗辯，拒絕給付買賣價金，有無理由？（二）被告抗辯其於11月10日始將清償原告貸款後之款項匯入履約保證專戶，係原告拒絕配合提供貸款資料及抵押權擔保資料所致，非可歸責於被告，被告不負遲延責任，有無理由？（三）被告抗辯11月12日交屋後發現之有原告應負瑕疵擔保責任之瑕疵，被告得請求7萬元之修補費用，並以之與原告之違約金債權抵銷，有無理由？茲分別說明如下：

（一）系爭房屋是否有原告應負責之瑕疵？被告行使同時履行抗辯，拒絕給付買賣價金，有無理由？

1.按民法第354條關於物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用，但在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵而不能補正，或雖能補正而出賣人經買受人催告後仍不為補正者，應認為在危險移轉前買受人即得行使擔保請求權，並得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益。若買受人享有同時履行抗辯權，並經行使此抗辯權者，即可免除給付遲延之責任（最高法院105年台上字第973號判決意旨參照）。準此以言，若買受人應為之給付與出賣人所負之瑕疵補正或損害賠償責任，二者間並顯然不相當時，買受人就其應為之給付，僅得於相當之範圍內行使同時履行抗辯權，於此範圍內可免除給付遲延之責任，如其拒絕給付之價金已逾相當之範圍者，該部分即不能免除給付遲延之責任。

2.被告抗辯系爭房屋有馬桶不通、外牆滲水、水管漏水及門

窗無法關闔等瑕疵等語。按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵（最高法院94年度台上字第1112號判決要旨參照）。原告不爭執系爭房屋於交屋前之10月14日驗屋時，有上開被告所稱之情形，而上開馬桶不通、外牆滲水、水管漏水及門窗無法關闔情形將使買受系爭房屋之被告，必須面對馬桶無法使用，室內漏水之苦及門窗無法關閉之不便利，而影響系爭房屋之通常效用，對買受人被告而言，應認係屬物之瑕疵。又上述瑕疵係在交屋前發現，依原告提出之兩造交易流程說明（見本院卷第73頁），上載「10月15日買方要求修繕馬桶及洗手台下方水管」、「10月20日買方要求修繕客廳窗下牆面」，兩造係至10月31日始就瑕疵之處理方式達成合意，應可認被告已在交屋前已就瑕疵催告原告補正，而原告並未補正。又依被告陳明上開瑕疵的修繕費用為35,000元，則依前揭說明，被告就原告應負責之瑕疵擔保責任，於35,000元之範圍內行使同時履行抗辯，為有理由，亦即被告於原告修補瑕疵前，拒絕35,000元價金部分的給付，此部分即無給付遲延可言。至於第四期應給付價金1,124萬元扣除35,000元後，其餘11,205,000元部分，被告不能享有同時履行抗辯權。

（二）又依系爭買賣契約第8條第2項約定「買方違反本契約之義務時，每逾1日按該期價款萬分之二計算違約金（自逾期次日起至完成給付日止）」（見本院卷第23頁）。再依系爭買賣契約第2條付款方式，被告應於原告辦畢所有權移轉登記後5日內將第四期價金即銀行貸款款項1,124萬元匯入履約保證專戶（見本院卷第19頁），而系爭房屋係於109年10月8日辦畢所有權移轉登記乙節，有原告提出

建物電傳資訊在卷可佐（見本院卷第33頁），是被告應於同年月13日前履行第四期價金給付義務。而被告遲至109年11月10日始將清償原告貸款後之款項匯入履約保證專戶乙節，為兩造所不爭執。可認第四期價金中扣除同時履行抗辯有理由之35,000元外，其餘11,205,000元部分未於10月13日前匯入履約保證專戶，此部分被告已違反契約義務，原告自得依前揭約定請求被告給付違約金。基此計算之違約金為62,748元 計算式：10月14日至11月10日共28日， $11,205,000 \times 0.02\% \times 28 = 62,748$ 。又原告雖稱被告遲延交屋，應按買賣總價金1,406萬元計算自109年10月27日至11月10日之違約金等語。然交付系爭房屋及辦理所有權移轉登記予買受人被告係屬出賣人即原告之給付義務，非被告之給付義務，若可歸責於被告之事由而未如期辦理點交，僅係被告受領遲延，尚不能認被告有何給付遲延。又系爭買賣契約第8條第2項約定所指之「買方違反本契約之義務」，依其文義，應係指違反契約之給付義務（主給付義務、從給付義務等，例如買賣價金給付義務），並不包括「受領標的物義務」，故原告以被告遲至109年11月11日始辦理交屋，應依系爭買賣契約第8條第2項約定給付違約金，自非可採。是原告請求違約金，於62,748元範圍內，為有理由，逾此範圍，並無理由。

（三）被告再抗辯其於11月10日始將清償原告貸款後之款項匯入履約保證專戶，係原告拒絕配合提供貸款資料及抵押權擔保資料所致，非可歸責於被告，被告不負遲延責任，有無理由？

查，依系爭買賣契約第4條第2項「賣方（即原告）應依約交付所有權狀正本（於簽約時）、印鑑證明、戶籍資料、稅單等產權移轉所需文件予特約地政士。雙方應配合完成不動產所有權移轉之資料用印事宜。…」第5項「買賣標的已設定抵押權或有他債務負擔者，賣方應協助特約地政士或第一建經確認債務明細並配合債務受償5日內提供

01 清償證明文件，及完成塗銷設定作業。…」，及第6項「
02 賣方就本買賣標的所設定或負擔之債務，如需以買方所給
03 付之價金或買方向金融機構所申辦之貸款配合清償者，應
04 於完成產權移轉登記後辦理，否則概由賣方於完稅前自行
05 處理…」，可知原告固應配合特約地政士確認債務明細及
06 完成塗銷設定作業。本件被告既主張原告拒絕配合提供貸
07 款資料及抵押權擔保資料，即應由被告就此部分有利於己
08 之事實負舉證責任，然被告僅稱原告拒絕提供資料，並未
09 提出佐證，自難信其主張為真。況被告於言詞辯論時自陳
10 「房仲有告訴我們不要撥款，他會再跟屋主討論價格」（
11 見本院卷第72頁），可見本件係被告基於自己的考量後，
12 決定不要撥款，而非其將款項匯入履約保證專戶之過程，
13 因原告未提供資料而導致其無法撥款。是被告此部分抗辯
14 ，尚非可採。

15 （四）被告另抗辯11月12日交屋後發現之有原告應負瑕疵擔保責
16 任之瑕疵，被告得請求7萬元之修補費用，並以之與原告
17 之違約金債權抵銷，有無理由？

18 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
19 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第324條
20 本文固有明文。然債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為
21 必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上
22 即無抵銷之可言。又按買受人應按物之性質，依通常程序
23 從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任
24 之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者
25 ，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領
26 之物。民法第356條第1項、第2項有明文。

27 2.被告主張因11月12日交屋後發現系爭房屋有某一臥室有漏
28 水之瑕疵，經鑑定施工費用為7萬元等語，並提出訴外人
29 益千工程有限公司報價單為佐（見本院卷第93頁）。查，
30 依報價單所示製作日期係109年12月6日，則被告至少於
31 交屋後至109年12月6日前已發現系爭房屋有漏水之瑕疵

，然被告遲於110年5月17日始以陳報狀向原告提出上開事實，距離發現漏水之事實已有5個月之久，此外並未提出其於知悉後已立即通知原告之證據，是依卷內證據資料來看，應視為被告承認其所受領之物，不能對原告主張此部分之瑕疵擔保。況該報價單所載室外防水工程，僅能證明被告雇工就系爭房屋外牆之防水工程進行估價，但系爭房屋於交屋予被告時，是否確存有臥室外牆漏水之問題，且原告就該漏水應負瑕疵擔保責任等節，則不能證明。此外，被告未再提出其他證據，足認其對原告確有7萬元之請求權，則被告主張以此請求權抵銷原告之違約金請求權，自非可採。

四、從而，原告依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求被告給付原告62,748元部分，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，本件適用小額訴訟程序，原告勝訴部分，應依職權宣告假執行，其聲明僅促使本院依職權為之，不用為准許之諭知，另被告之聲明並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請也失其依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費），其中630元由被告負擔，餘由原告負擔。

中 華 民 國 110 年 8 月 16 日
內湖簡易庭 法官 林銘宏

本件為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附

01 繕本)。
02 中 華 民 國 110 年 8 月 16 日
03 書記官 許秋莉