

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度北小字第3113號

原告 劉美蘭  
訴訟代理人 何孟臨  
被告 坤潤建設股份有限公司  
法定代理人 陳木川  
被告 藍心悌  
藍俊德  
藍心琪  
亮宇投資股份有限公司  
法定代理人 藍張謙謙

上五人共同

訴訟代理人 郭玉誼律師  
郭玉瑾律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國108年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告坤潤建設股份有限公司應給付原告新臺幣參萬壹仟伍佰陸拾參元。

被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇投資股份有限公司應給付原告新臺幣肆萬參仟壹佰陸拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告坤潤建設股份有限公司負擔新臺幣肆佰貳拾貳元，被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇投資股份有限公司負擔新臺幣伍佰柒拾捌元。

本判決第一項得假執行。但被告坤潤建設股份有限公司如以新臺幣參萬壹仟伍佰陸拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇投資股份有限公司如以新臺幣肆萬參仟壹佰陸拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告訴之聲明原為：「被告坤潤建設股份有限公司（下稱坤潤公司）應給付原告新臺幣（下同）3萬1,563元，被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇投資股份有限公司（下稱亮宇公司）應給付原告4萬3,165元，並均自民國107年3月22日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院107年度司促字第6605號卷（下稱司促卷）第2頁），嗣於107年11月21日具狀變更訴之聲明為：「一、被告坤潤公司應給付原告3萬1,563元，並自107年3月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇公司應連帶給付原告4萬3,165元，並自107年3月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第103頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於106年12月25日與被告坤潤公司簽訂「森美學建物買賣合約書」（下稱系爭建物契約），約定原告以總價740萬0,730元向被告坤潤公司購買基隆市○○區○○段○○○○○號建物即門牌號碼為基隆市○○區○○街○○○巷○○○○○號房屋（權利範圍全部，下稱系爭建物），並於同日與被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇公司簽訂「森美學土地買賣合約書」（下稱系爭土地契約），約定原告以總價981萬0,270元向被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇公司購買坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○○○○號○○區○○段槓子寮小段第328地號土地（權利範圍均為1萬分之280，下稱系爭土地）（以上合稱系爭房地），兩造並合意以第一建經信託履約保證作為本件買賣價款給付之方式，原告並申請中國信託公教房屋貸款，且已於107年2月12日將買賣價金之尾款匯至履約保證帳戶，依系爭建物契約及系爭土地契約第9條約定，被告於107年2月12日即負有交付系爭房地予

原告之義務，然因被告程序尚未備齊、部分物件尚未修繕完成，故原告原同意寬限至107年3月1日始進行點交。詎料，被告仍因修繕尚未完成，無法與原告進行點交，且被告對遲延交付情事均予漠視，遲至107年3月22日始進行點交。依照現行內政部依消費者保護法（下稱消保法）所公布之「成屋買賣契約書範本」、「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，遲延給付之違約金相關約定應構成系爭建物契約及系爭土地契約之內容，故原告得請求被告以標的金額每日萬分之2計算遲延違約金，因此，被告坤潤公司應給付系爭建物違約金3萬2,563元【計算式：建物價金740萬0,730元 $\times$  2 $\div$  10000 $\times$  22日=3萬2,563元】；被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇公司應連帶給付系爭土地違約金4萬3,165元【計算式：土地價金981萬0,270元 $\times$  2 $\div$  10000 $\times$  22日=4萬3,165元】，爰依系爭建物契約、系爭土地契約、民法第203條、231條、233條及250條及消保法第17條第1、2項等規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告坤潤公司應給付原告3萬1,563元，並自107年3月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇公司應連帶給付原告4萬3,165元，並自107年3月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：基於私法自治、契約自由原則，當事人「得約定」債務人於債務不履行時，應支付違約金，然若無違約金之約定，自無請求違約金之餘地，系爭土地及建物買賣合約未約定違約金之記載，並無違反內政部公告之定型化契約應記載事項及不得記載事項，原告請求給付違約金於法不符。又原告據以請求之系爭土地契約及系爭建物契約第9條、第11條，其有關之規定係約定買受人因出賣人違反契約條款而解除契約者，出賣人應將買受人已交付之價款並附加每日按萬分之2計算之金額全部退還予買受人，買受人不得另行請求損害賠償，上開規定係以「買受人已解除契約」為適用之前提，然本件兩造均已辦妥所有權移轉登記、點交及交付買賣

價金等事宜，系爭土地契約及系爭建物契約並未解除，是原告依據上開約定而為請求，於法無據。另本件為成屋買賣，且約定按現況點交，因原告於交屋前要求修繕項目眾多，建商係為其修繕，加上點交時需代書、房屋仲介及買賣雙方到場協助，溝通上也需花時間，故被告並無遲延交屋抑或就遲延交屋具有可歸責之事由。從而，原告請求並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告前於106年12月25日與被告坤潤公司簽訂系爭建物契約，約定原告以總價740萬0,730元購買系爭建物，並於同日與被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇公司簽訂系爭土地契約，約定原告以總價981萬0,270元購買系爭土地，原告已於107年2月12日撥付系爭房地之尾款，兩造於107年3月22日完成系爭房地之點交等情，此有系爭土地、建物第一類登記謄本資料、系爭建物契約、系爭土地契約、貸款借據暨約定書、抵押權設定契約書、通訊軟體對話紀錄、驗收報告及履保專戶收支明細暨點交確認單等在卷可稽（見司促卷第7至35頁），且為兩造所不爭執，均堪信為真實。

四、得心證之理由：

原告主張被告遲延交付系爭房地，被告坤潤公司應給付原告違約金3萬1,563元；被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇公司應連帶給付原告違約金4萬3,165元等語；惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點為：（一）原告交付系爭房地是否有遲延之情事？（二）原告主張被告遲延交付系爭房地應給付原告違約金，有無理由？茲分述如下：

（一）原告交付系爭房地是否有遲延之情事？

1、依系爭建物契約第3條約定：「買受人應支付之各期價款，雙方同意依下列約定，於約定地點、方式，交付出賣人。（一）第一期款：…（四）第四期款：買受人以本約房屋買賣連同另簽約承購本屋之持分基地，向金融機構貸款518萬0,511元整，並於金融機構核發之同時交付予各出賣人。」（見本院卷第15至16頁）、系爭土地契約第3條約

01 定：「買受人應支付之各期價款，雙方同意依下列約定，  
02 於約定地點、方式，交付出賣人。（一）第一期款：…（  
03 四）第四期款：買受人以本約買賣土地持分基地，連同另  
04 簽約承購之地上房屋，向金融機構貸款686萬7,189元整，  
05 並於金融機構核發之同時交付予各出賣人。」（見本院卷  
06 第25頁背面及第26頁）、系爭建物契約第9條第1項約定：  
07 「本買賣標的物應於尾款交付日或貸款撥付日，由出賣人  
08 現場交付買受人或登記名義人，出賣人並應於約定交屋日  
09 前搬遷完畢。」、系爭土地契約第9條約定：「本件土地  
10 買賣點交日期，雙方同意於與本約同時簽訂之建物買賣契  
11 約書所定各款規定點交房屋時視同一併點交，並依該條款  
12 之精神履行各約定義務。」，準此，原告於金融機構核撥  
13 系爭房地尾款之日起，原告即有交付價金予被告之義務，  
14 而被告於收受金融機構核撥系爭房地尾款當日，即有交付  
15 系爭房地予原告之義務。

- 16 2、原告主張其前向中國信託銀行申辦公教房屋貸款，並於10  
17 7年2月12日透過中國信託銀行撥付系爭房地之尾款至兩造  
18 約定之履約保證帳戶，依上開約定，被告本應於107年2月  
19 12日交付系爭房地，然兩造嗣合意變更系爭房地交付日期  
20 為107年3月1日等情，業據提出中國信託銀行分期型借據  
21 暨約定書及通訊軟體紀錄等件為證（見本院卷第29至31頁  
22 、第40頁），且被告對於兩造最後合意變更系爭房地交付  
23 日期為107年3月1日乙節，並不爭執（見本院卷85頁），  
24 是被告於107年3月1日即有交付系爭房地予原告之義務。  
25 又原告主張被告係於107年3月22日始交付系爭房地，業據  
26 提出第一建築經理（股）公司覆保專戶收支明細表暨點交  
27 確認單（買方）為證（見本院卷第35頁），被告對此亦未  
28 爭執，可認被告交付系爭房地確有遲延之情事。至被告辯  
29 稱：依系爭建物契約備註記載：「買賣雙方同意本件買賣  
30 標的物『按現狀點交』…」（見本院卷第15頁），系爭房  
31 屋既約定按現況點交，且因點交前原告另行要求被告修繕

01 系爭房屋項目眾多，亦因點交時需代書、房屋仲介及買賣  
02 雙方到場協助，溝通及敲定時間上也需花時間，故被告並  
03 無遲延交屋抑或就遲延交屋具有可歸責之事由，況系爭房  
04 屋縱有需修繕之項目，然因兩造已約定按現況點交，原告  
05 即應依物之瑕疵或債務不履行之法律關係為主張，而不得  
06 以此拒絕被告點交云云。然查，稽諸106年12月25日兩造  
07 簽約時之錄音譯文內容：「（00：38原告）：雖然我們那  
08 個裂痕會去做相關的處理，但是怎麼樣一個承諾事項，最  
09 好還是有個書面。」、「00：49（王子捷代書）：我這樣  
10 講好了，因為他那個東西，基本上他是新成屋，他本來就  
11 是主結構體他要給你保固15年，然後再來就是裂縫的部分  
12 ，他在交屋之前，因為有講了，他應該會幫你補。」等語  
13 （見本院卷第113頁）；又參以兩造另行合意107年3月1日  
14 最後交付系爭房屋之日前，被告即有陸續進行系爭房屋相  
15 關缺失之修復，此有上開照片在卷可稽（見本院卷第40頁  
16 ）；另參以107年3月17日「森美學驗收報告」記載：「『  
17 驗收缺失』：1、2樓浴室蓮蓬頭掛座鬆脫…7、可正常交  
18 屋，其缺失部分請於1個月內協助維修、保固。」等語（  
19 見本院卷第34頁），堪認被告就原告要求改善缺失之部分  
20 ，被告有同意於系爭房地交付前改善完畢，且因該缺失涉  
21 及系爭房地得否正常使用，核與標的物之現況無涉，故「  
22 森美學驗收報告」第7點始予記載：「可正常交屋…」。  
23 從而，被告既同意於系爭房地交付前完成改善相關缺失，  
24 則被告因遲未完成改善相關缺失而無法交付系爭房地，自  
25 有給付遲延之情事，且具有可歸責之事由。

26 （二）原告主張被告遲延交付系爭房地應給付原告違約金，有無  
27 理由？

- 28 1、按消保法第17條第1項、第2項前段規定：「中央主管機關  
29 得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記  
30 載之事項。」「違反前項公告之定型化契約，其定型化契  
31 約條款無效。」同法施行細則第15條第2項規定：「中央

主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容。」係就母法規定未臻明確部分，明定經中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約之效果，乃補充母法規定之不足，尚難認有逾越母法之規範目的。而法律既賦與中央主管機關得公告定型化契約應記載或不得記載事項之權限，該公告即係行政機關基於法律授權，對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果之規定，具有行政程序法第150條第1項所規定「法規命令」之性質，如其內容符合行政程序法之相關規範，即難謂其公告與中央法規標準法第2條第2款「關於人民之權利、義務者，應以法律定之」，及同法第6條「應以法律規定之事項，不得以命令定之」之規定相違（最高法院105年度台上字第266號判決意旨參照）。準此，內政部於依消保法第17條所訂頒「成售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之內容，與行政程序法相關規範無違，非不得作為兩造契約之補充內容，先予敘明。

- 2、又系爭建物契約第11條第5項約定：「買賣任何一方如有違反本約約定，連同簽定之土地買賣契約，亦併以違約論處，雙方決無異議。」、系爭土地契約第11條約定：「買賣任何一方如有違反建物買賣契約，連同簽定之本契約一併以違約論處，…」，可認兩造已合意如任一方違反系爭建物契約或系爭土地契約之約定，均以違約論處。而關於原告各期價款給付遲延之違約情形，系爭建物契約第11條第3項有約定：「買受人應付之各期價款逾期未付，經出賣人或其指定之地政士通知翌日起逾5日仍未付清或已付之票據無法兌現時，買受人應附加自應給付日起每日按萬分之2單利計算之遲延利息一併支付出賣人…」，然就被告遲延交付系爭房地之違約情形，並無相關違約金之約定，是此部分自有以「成售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」補充之必要，而非兩造已合意關於被告遲延交付系爭房地之情形不以違約論處。而依「成售屋買賣定型

01 化契約應記載及不得記載事項」第9條第2項規定：「因可  
02 歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買  
03 方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支  
04 付全部價款萬分之2單利計算之金額，賠償買方因此所受  
05 之損害。」，而兩造約定系爭房地之交付日期為107年3月  
06 日，迄至107年3月22日系爭房地交付日止，計22天，是原  
07 告依據上開規定請求：1、被告坤潤公司給付系爭建物違  
08 約金3萬1,563元（計算式：建物價金740萬0,730元 $\times$  2/10  
09 000 $\times$  22天=3萬2,563元，元以下4捨5入，然原告僅聲明  
10 請求3萬1,563元）。2、被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、  
11 亮宇公司給付系爭土地違約金4萬3,165元（計算式：土地  
12 價金981萬0,270元 $\times$  2/10000 $\times$  22天=4萬3,165元），應  
13 屬有據。

- 14 3、另原告主張被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇公司應連  
15 帶給付系爭土地違約金4萬3,165元云云。按數人負同一債  
16 務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務  
17 ；無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為  
18 限。民法第272條定有明文。又數人負同一債務或有同一  
19 債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定  
20 外，應各平均分擔或分受之，其給付本不可分而變為可分  
21 者亦同。民法第271條亦定有明文。查原告並未舉證證明  
22 被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇公司對其有成立連帶  
23 債務之明示，且亦無法律上藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮  
24 宇公司應負連帶債務之規定，則原告請求被告藍心悌、藍  
25 俊德、藍心琪、亮宇公司應連帶給付之部分，即屬無據  
26 。再關於原告主張被告就違約金部分另應給付自107年3月  
27 22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息云云。惟按  
28 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違  
29 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠  
30 償總額。民法第250條第1項及第2項前段分別定有明文。  
31 又違約金如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所

生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息（最高法院62年台上字第1394號判例意旨參照）。而核其原告請求違約金之性質，應屬損害賠償額之預定，依上開說明，即無從再行請求依週年利率5%計算之利息。

五、綜上所述，原告請求（一）被告坤潤公司應給付原告3萬1,563元、（二）被告藍心悌、藍俊德、藍心琪、亮宇公司給付原告4萬3,165元，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

七、本件原告勝訴部分，判決係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 108 年 2 月 13 日  
臺北簡易庭 法官 陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路○段○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 108 年 2 月 22 日  
書記官 蘇炫綺

計 算 書

| 項 目    | 金 額（新臺幣） | 備 註 |
|--------|----------|-----|
| 第一審裁判費 | 1,000元   |     |
| 合 計    | 1,000元   |     |

附 錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

01 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為  
02 理由，不得為之。

03 二、民事訴訟法第436條之25：

04 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

05 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

06 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

07 三、民事訴訟法第436條之32第2項：

08 第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條  
09 、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至  
10 第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額  
11 事件之上訴程序準用之。