臺灣新竹地方法院民事判決

108年度簡上字第103號

上　訴　人　竹風建設股份有限公司
法定代理人　徐榮聰
訴訟代理人　鍾志宏
被　上訴人　阮正鈞
訴訟代理人　黃淑媛

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國108 年8 月30日本院竹北簡易庭108 年度竹北簡字第131 號第一審判決不服提起上訴，本院於民國109 年7 月15日辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於命上訴人給付被上訴人超過新臺幣壹拾捌萬零玖佰陸拾元，併該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、上訴人其餘上訴駁回。

四、第一審及第二審之訴訟費用由上訴人負擔百分之八十五，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張：除與原審主張相同茲予引用外，另補稱：依被上訴人配偶黃淑媛與上訴人公司業務人員於民國107 年11月5 日之LINE對話紀錄所示，被上訴人已催告上訴人按期交屋，上訴人公司業務人員也言明原訂交屋日為107 年11月10日，但因有事須改至107 年11月11日等語，故本件兩造合意之交屋日期為107 年11月11日。

二、上訴人則除與原審答辯相同茲予引用外，另補稱：

㈠、兩造之買賣契約未預先約定交屋期日，其後兩造合意定以107 年12月20日為交屋期日，上訴人並無遲延履約：

1、被上訴人於原審所主張之交屋期日即107 年11月10日，均以上訴人公司內部文件所推知，惟該等內部文件僅為上訴人內部管理程序所訂之期日，並未與被上訴人之意思表示達成合致，被上訴人亦未有催告交屋之意思表示，即無從認定上訴

人與被上訴人合意交屋之期日究為何時。

2、兩造之買賣契約第9條第6項係為所有權移轉辦理期程之約定，上開約定之意旨為須於107年10月31日前辦理稅務及產權登記後，再通知辦理點交事宜，此程序亦合於成屋買賣之常情，故該期日係為約定完稅、過戶之期日，不能援引為兩造約定交屋日，原審以此逕認被上訴人主張本件交屋日為107年11月10日並未不利於上訴人，顯有失公允。

3、被上訴人於107年11月6日拒絕交屋後，上訴人已於同年11月8日抓漏修繕完成，因被上訴人仍不放心，上訴人乃依其要求再次進行大規模工程修繕，並於同年12月8日修繕完成且經被上訴人確認並無再漏水，惟被上訴人仍以各種理由不斷要求試水，直至同年12月18日上訴人以LINE詢問交屋日後，經被上訴人同意於同年12月20日交屋，顯見兩造合意之交屋期日應為107年12月20日，故上訴人並無遲延交屋，不負遲延責任。

4、縱認上訴人確有交屋遲延情事，惟上訴人至遲於107年12月8日已修繕完成，亦即上訴人僅遲延28天，故至多上訴人僅需給付上開遲延天數之違約金，總計為新臺幣（下同）12萬9,920元。又兩造既已於107年12月8日共同確認完全無漏水情形，嗣因被上訴人要求上訴人應提出「結案報告」及「延長保固書」，方拖延至107年12月20日始完成交屋，故107年12月9日至同年月20之期間共12天，係因可歸責於被上訴人之事由致未完成點交，依兩造之買賣契約約定，上訴人至多僅須給付7萬4,240元之違約金予被上訴人。

㈡、依成屋買賣之社會通念，所謂重大瑕疵係指輻射屋、海砂屋、震損屋、凶宅等，「漏水」並非屬此概念之範圍內，縱認漏水屬此概念之範圍內，亦須經專家鑑定研判過後始能得知，原審未經專家鑑定即認系爭漏水處係屬「重大瑕疵」，而逕為被上訴人有利之認定，有失公允。

㈢、又兩造於107年11月6日驗屋時，即無不可點交之情形存在，亦即系爭房屋現況是可以交屋的，係被上訴人拒絕受領該

屋，且上訴人在過程中亦多次催請被上訴人交屋，係被上訴人提出無理要求且拒絕交屋，基此，上訴人並無給付遲延之問題。

三、原審對於被上訴人之請求，判決上訴人應給付被上訴人18萬5,600元及法定遲延利息，另駁回被上訴人其餘之訴，並就被上訴人勝訴部分依職權宣告假執行，以及上訴人得免為假執行之宣告。上訴人就其敗訴部分表示不服，並聲明：㈠原判決關於不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

四、兩造不爭執之事項（見本院簡上字卷第126至127頁）：

㈠、被上訴人之配偶黃淑媛與上訴人於107年9月14日簽立不動產買賣契約書，約定由被上訴人向上訴人購買桃園市○○區○○路○○○號9樓之房地，嗣於107年9月22日黃淑媛將系爭契約之權利義務讓與被上訴人。

㈡、兩造於107年11月6日發現系爭房屋主臥浴室天花板漏水（下稱系爭瑕疵），而系爭瑕疵是因系爭房屋樓上住戶改裝不當所致。

㈢、系爭房屋實際點交日為107年12月20日。

五、經本院協議兩造整理爭點如下：（見本院簡上字卷第127頁）

㈠、兩造就系爭房屋有無約定交屋日？若有，約定之日期為何？

㈡、被上訴人得否以系爭瑕疵為由，拒絕受領系爭房屋？

㈢、被上訴人請求上訴人給付21萬4,000元，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠、兩造就系爭房屋已約定交屋日為107年11月11日：

1、被上訴人主張，兩造就系爭房屋已約定於107年11月11日交屋乙節，業據被上訴人提出被上訴人公司內部文件請款單、LINE對話紀錄為憑（見原審卷第16頁；本院簡上字卷第119頁），而觀諸上開內部文件請款單上記載：於107年11月6日切交，並於107年11月10日交屋等語；佐以被上訴人配偶與上訴人業務張先生於000年00月0日之LINE對話紀錄中，

上訴人業務張先生係提及：「嗨黃姐姐午安/ 原11/10 號交屋因當天主任週六臨時有事，所以提前跟您更改至11/11 禮拜天可以嗎」等語，被上訴人之配偶乃答道：「好，星期日11點」等語，復以兩造對於曾將交屋日期從11月10日改至11月11日並不爭執（見本院簡上字卷第168 頁），足認被上訴人主張，兩造就系爭房屋已約定於107 年11月11日交屋乙節，應屬可採。

2、上訴人雖抗辯：兩造合意交屋之時間為107 年12月20日等語，惟系爭房屋存有系爭瑕疵為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡），而上訴人亦自承：被上訴人107 年11月6 日拒絕交屋後，上訴人即依被上訴人之要求進行修繕，並於同年11月8日修繕完成，然因被上訴人不放心，上訴人再次依被上訴人之要求進行大規模工程修繕，嗣於同年12月8 日修繕完成，直至107 年12月18日上訴人以LINE電話詢問交屋日後，被上訴人乃同意於同年12月20日交屋等語（見本院簡上字卷第81頁），則兩造既因系爭瑕疵之存在，而取消原訂之交屋程序，由上訴人依被上訴人之要求，進行系爭房屋修繕，且兩造並未解除系爭買賣契約，自有必要再次約定交屋日以利系爭房屋之交付，然此並不改變原先兩造已有約定之交屋日即107年11月11日之情，故上訴人此部份之抗辯，要屬不可採。

㈡、被上訴人不得以系爭瑕疵為由，拒絕受領系爭房屋：

1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依第354 條至第358 條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354 條、第359 條定有明文。次按民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院104 年度台上字第550 號判決意

旨參照）。

二、查兩造之買賣契約第9條第7項約定：「乙方（即上訴人，下同）依法對甲方（即被上訴人，下同）負有瑕疵擔保之責，但若發生甲方未能明確主張確有重大之權利瑕疵或物的瑕疵（其對甲方之危害或損失確已達非屬輕微之程度）而無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，並經乙方定期催告仍拒不配合點交，則乙方免除配合點交之義務（但乙方就免除買賣標的物利益與危險之負擔，應由乙方另以書面通知甲方始生效力）…」（見原審竹北司簡調字卷第9頁），堪認兩造就系爭房屋買賣關於瑕疵擔保責任，有以特約約定非有重大權利瑕疵或物的瑕疵時，被上訴人不得無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，如經上訴人定期催告仍拒不配合點交，則上訴人得免除配合點交之義務。而兩造於107年11月6日發現系爭房屋存有系爭瑕疵，然系爭瑕疵嗣經上訴人委託訴外人佳瑞景企業有限公司修繕，修繕費用合計為1萬7,200元等情，有該公司之陳報狀暨請款單在卷可憑（見本院簡上字卷第141至143頁），堪認該瑕疵尚非重大瑕疵，亦非屬兩造系爭買賣契約第9條第7項所約定買方即被上訴人得拒絕點交之瑕疵，故被上訴人不得以系爭瑕疵為由，拒絕受領系爭房屋。

三、上訴人因遲延交屋應給付被上訴人遲延違約金18萬960元：

㈠、被上訴人雖不得以系爭瑕疵為由，拒絕受領系爭房屋，惟上訴人並未提出任何證據證明，其有於107年12月18日（該日約定同年12月20日交屋，見原審卷第20頁）前，依買賣契約第9條第7項之約定催告被上訴人受領系爭房屋，是上訴人遲至107年12月20日方交付系爭房屋，仍構成給付遲延。

㈡、契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀民法第250條之規定即明。查系爭契約第9條第6項約定「…如屆最後期限（107年10月

31日）乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾1 日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方」，此一違約金約定，依前開說明，應屬於損害賠償額預定性質。依此計算，每逾1 日之違約金為4,640 元【計算式：2320萬×2/10000=4,640 】。

㈢、系爭房屋實際交屋日為107 年12月20日，為兩造不爭執（見不爭執事項㈢）。是自兩造約定之交屋日至實際交屋日，上訴人遲延交屋共39日（即107 年11月11日至同年12月20日）。被上訴人請求上訴人給付遲延交屋違約金18萬960 元【計算式：4,640 ×39=180,960】，為有理由。又此既為賠償總額預定性之違約金，已如前述，是被上訴人另請求上訴人賠償所支出之貸款利息2,500 元（上海銀行）及2 萬5,984 元（土地銀行），已涵括在內，乃屬重複請求，不應准許。

㈣、從而，被上訴人依系爭契約第9 條第6 項約定，請求上訴人給付被上訴人18萬960 元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即乏所據，自應駁回。原審未及審酌兩造改約定於107 年11月11日交屋之通訊紀錄，就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰改判如主文第一、二項所示。至於上開應准許部分，原審判命上訴人給付，核無違誤，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不一一論列。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法436 條之1 第3 項、第463 條、第450 條、第449 條第1 項、第79條前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　5　　日

民事第一庭　審判長法　官　吳靜怡

法　官　李宇璿

法　官　莊仁杰

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　5　　日

書記官　　蔡美如