

臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第44號

原告 胡秀雲

訴訟代理人 張智宏律師

黃建誠律師

被告 辰翔建設有限公司

法定代理人 洪國森

訴訟代理人 楊晴翔律師

上列當事人間請求返還訂金等事件，本院於民國109年8月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

原告起訴之聲明為「(一)被告應將坐落苗栗縣○○市○○段
○○○號辰翔呈祥社區編號B棟2樓面積122.775 m²，與編號
9停車位，及義民段513號面積34.38 m²權利範圍12/10000
土地所有權移轉登記與原告。(二)被告應給付原告房屋價值減
少損害新臺幣(下同)766,500元，及自起訴狀繕本送達翌
日起至清償日止按週年5%計算之利息。(三)被告應自108年
12月5日起至起訴狀送達被告翌日止按日給付原告116元，
即按週年5%計算之利息。(四)被告應給付原告遲延交屋損害
16,748元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年5
%計算之利息。(五)被告應自起訴狀送達翌日起至回復報奉核
准建築設計圖說日止，按日給付原告116元違約損害及按週
年5%計算之利息。(六)願供擔保宣告假執行。(七)訴訟費用由
被告負擔。」，嗣於民國109年6月20日變更聲明「(一)被告
應將苗栗縣○○市○○段○○○號土地、所有權應有部分1000
分之117，暨其上建號(頭份市○○段○○○號)即門牌號
碼苗栗縣○○市○○里○○鄰○○街○○○○號房屋，所有權全
部，移轉登記給原告。(二)被告應給付原告766,500元，及自

起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年5%計算之利息。
（三）前項請求，原告願供擔保宣告假執行。（四）訴訟費用由被告負擔。」（卷295頁），再於109年8月5日變更聲明「
（一）被告應將如附表所示之不動產移轉登記給被告。（二）被告應給付原告766,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年5%計算之利息。（三）前項請求，原告願供擔保宣告假執行。（四）訴訟費用由被告負擔。」（卷第393頁、附表詳卷第405頁），經核，均係基於同一契約之基礎事實而為增減訴之聲明，符合民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款之規定，應予准許，合先敘明。

乙、實體方面

壹、原告起訴主張：

- 一、原告於105年10月31日與被告簽立房屋預售契約書（下稱房屋契約），購買辰翔公司於坐落苗栗縣○○市○○段000地號土地所興建之「辰翔呈祥」社區編號B棟2樓房屋一戶，價金為2,555,000元，其中385,000元已依工程進度分期付款，其餘2,170,000元以向銀行貸款方式給付。
- 二、同日原告再向被告購買上開房屋坐落之基地，並簽立土地預售契約書（下稱土地契約，土地契約與上開房屋契約合稱系爭房地契約，購買之標的房屋及土地合稱系爭房地），價金為3,125,000元，其中465,000元已依工程進度分期付款，其餘2,660,000元以向銀行貸款方式給付。
- 三、被告在105年11月1日申報開工後，於107年9月6日取得系爭房屋使用執照，依系爭房屋契約第10條（六）之約定，遲延完工達145天。且系爭房屋尚有外牆未做防水處理、磁磚脫落之重大瑕疵外，亦未經主管機關核准變更，擅自將原核准建築圖面屬於開放空間之一樓綠地，變更為私人車位出售，致生實際建築平面與核准原設計圖面不符重大瑕疵。被告以存證信函催告原告給付第7期工程款10萬元。原告於108年10月30日以新竹三姓橋郵局57號存證信函告知所購買為「B棟、2樓」，非「A棟、2樓」，及上開重大瑕疵外，

01 被告則分別於107年12月7日、12月19日、108年10月23日
02 催告原告給付第7期工程款，最後於108年11月13日以律師
03 函作為解除系爭房地契約之意思表示，並以律師函退還原告
04 繳納購買系爭房地之工程款75萬元。

05 四、對被告陳述之答辯

06 (一)原告於接獲被告於108年10月23日以頭份郵局000409號存
07 證信函後，即已於108年11月18日匯入100,000元至被告
08 於第一商業銀行之帳戶，此有卷附匯款單可稽。至於，楊
09 晴翔律師於108年11月13日所寄發之律師函，並非原告親
10 收而係鄰居代為收受後所轉交者，且原告印象中上開律師
11 函係原告於108年11月18日匯款後始收受者，否則原告又
12 何需再匯款予被告公司？此外，參諸原告於108年12月3
13 日以新竹三姓橋郵局66號所寄發存證信函略稱原告收到
14 108年10月23日頭份郵局000409號之存證信函後，已於
15 108年11月18日將款項匯入被告帳戶等內容，亦足佐參。
16 故被告公司以上開律師函作為其據以解除系爭買賣契約之
17 依據，依法自容有不合。

18 (二)原告在未經被告點交房屋前發現此項品質瑕疵後，即先以
19 原證七存證信函催告被告修補，復於108年12月3日以新
20 竹三姓橋郵局第66號存證信函再次催告被告修補，惟被告
21 受連續催告後竟仍拒絕修補，顯被告毫無修補之誠意。是
22 以，原告亦得類推適用民法第265條規定在被告修補前拒
23 絕自己之給付，併此敘明。

24 (三)茲依被告於簽訂系爭買賣契約所提供「辰翔呈祥分期付款
25 表」所示，原告所支付第6期款係「外飾完成」意即被告
26 公司應依約將系爭房屋「外飾完成」後，始得要求給付第
27 7期款項。惟因系爭房屋確有外牆未做防水處理、磁磚脫
28 落等重大瑕疵，已如前述。惟若被告仍否認此事實，則請
29 定期履勘現場，以查明上情。

30 (四)再依系爭建案之建造執照所示，系爭建案只設置空內停車
31 位4輛，且被告所提供之1樓平面圖亦僅設置4個停車位

，此有卷附系爭建案建造執照及1樓平面圖可稽（卷213頁、215頁、217頁參照）。

(五)系爭建案之建造執照所示，系爭建案因適用苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例獎勵規定而增加樓地板面積119.4平方公尺，故被告應提供系爭建案前方空地供作人行步道使用，並應予綠化，此參諸被告所提供之1樓平面圖，亦足佐參。

(六)被告明知上情，竟於出售系爭房地時故意隱瞞上情，提供不合法之停車位配置圖供原告選購，致使原告陷於錯誤，而選購該配置圖所示編號9所示之車位，此有被告所提供之停車位配置圖可稽。據此，足徵被告自始即有欺罔原告之不法情事。

(七)且被告於完成系爭建案並取得使用執照後不久，即將所施設之人行步道及綠地予以鏟除，並另行鋪設水泥、劃設停車格，甚在其上興建遮雨遮，此有系爭建案現場相片可稽。據此，核諸被告上開行為除顯已違反苗栗縣騎樓沿街步道空間設置自治條例之規定外，亦嚴重影響原告就所購買停車位及對原有空地之使用。

(八)綜上，原告因發現系爭房地有上開重大瑕疵，方於108年10月30日以新竹三姓橋郵局57號存證信函告知被告所購買B棟2樓外牆未做防水處理、未貼好磁磚、建築執照載明車位4格，合約中卻畫有8格出售等內容。故原告上開主張應非無據，且原告據此主張被告應將系爭房屋「外飾完成」後始願支付第7期款項部分，依被告公司所提供「辰翔呈祥分期付款表」，亦非屬無據。是原告業於108年10月30日以上開57號存證信函告知被告所購買B棟2樓外牆未做防水處理、未貼好磁磚、建築執照載明車位4格，合約中卻畫有8格出售等情），已如前述。惟被告迄仍未據以修繕或改正，則被告自應負給付遲延之責。

(九)兩造買賣契約既仍合法存在，且系爭房屋業已興建完成並辦妥保存登記，則原告自得以買受人身份依系爭房地契約

關係請求被告將如附表所示之系爭房地移轉登記予原告。
(H)被告既有依系爭房地契約將系爭房地交付予原告之義務，
惟系爭房地卻有外牆未做防水處理、未貼好磁磚、建築載
明車位4格，合約中卻畫有8格出售等重大瑕疵，已如前
述，則原告自得依物之瑕疵擔保規定請求減少系爭房地總
價3成之價金即766,500元及其法定遲延利息。惟被告若
對於其減少價金之金額仍有疑異，則請法院囑託鑑價公司
鑑定之，以作為本件審理之參考。

五、原告依物之瑕疵減少價金之法律關係，請求被告給付因買賣
價值減少損害766,500元及法定遲延利息，並聲明：(一)被告
應將如附表所示之不動產移轉登記給被告。(二)被告應給付原
告766,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
週年5%計算之利息。(三)前項請求，原告願供擔保宣告假執
行。(四)訴訟費用由被告負擔。」(附表詳卷第405頁)。

貳、被告答辯：

一、被告業已合法解除買賣契約。本件預售屋買賣之第7期款項
，被告依系爭房地契約於取得使用執照後已分別於107年12
月7日、同年12月19日通知原告給付，惟原告並未依約給付
，復經被告於108年10月23日再以書面催告，並定相當期限
促請原告履行，詎原告仍未遵期履行，故被告業已於108年
11月13日向以律師函通知原告解除買賣契約。另原告雖主張
被告107年12月通知繳款書之標的錯誤，未合法通知等語，
惟該繳款通知書之標的雖載「A棟2樓」，然自通知書可知
通知書實已載明繳納「辰翔呈祥」建案之第7期款，且事實
上原告所購買之「辰翔呈祥建案」並已繳納「6期價款」之
標的僅有「B棟2樓」一戶，並無誤認之可能，足認「A棟
2樓」為明顯之誤繕，原告據此為遲延繳納第7期款之藉詞
，實無足採。被告於108年10月23日之存證信函就相同違約
情事為催告之內容中即無誤繕情形，足認被告已經合法催告
給付價款。

二、另按房屋預售合約書第5條第1項及土地買賣預售合約書第

01 3 條第1 項約定可知，原告以現金或即期支票方式給付價款
02 ，故買賣價款給付方式自依照契約所載即可，實無須於催告
03 內容中重申，亦不影響催告效力。況原告過往是持票前往被
04 告公司繳納，足見原告對於給付價金方式並無疑問，故被告
05 之催告程序並無瑕疵，原告違反給付價金之義務一節，毋庸
06 置疑。

07 三、107 年12月7 日及107 年12月19日通知原告給付第7 期款，
08 至108 年10月23日最後限期催告，原告均未履行給付價金之
09 義務，被告本於契約依給付遲延之規定，經催告後於108 年
10 11月13日以律師函解除契約，自屬有據。兩造間買賣契約既
11 已經被告合法解除，原告當無從再依買賣契約及因買賣契約
12 而生減少價金，請求給付遲延、物之瑕疵擔保之違約金而為
13 主張。從而，原告主張被告應移轉系爭不動產，請求瑕疵之
14 減少價金等語，均屬無據。

15 四、原告稱系爭房屋之外牆尚未做防水處理、磁磚脫落嚴重之重
16 大瑕疵云云，惟自原告所提之照片，實難以辨識該牆面確屬
17 系爭房屋之牆面；況原告因未依約支付第7 期款，而經被告
18 解除契約，故兩造間契約根本尚未進入第9 期之交屋階段，
19 亦即危險從未移轉予原告，縱尚存有瑕疵，被告仍得於點交
20 時補正，準此，原告尚不得依民法第354 條第1 項規定行使
21 物之瑕疵擔保請求權。

22 五、按「所謂工作天，係以中央氣象局所統計公布之工作天為準
23 ，職是，計算工作天尚須扣除非工作天之下雨天、例假日、
24 國定假日、民俗假期、雙方同意變更房屋設計因而延誤之日
25 數始得精確計算」最高法院70年度台上字第3475號民事判決
26 可資參照。經查系爭不動產建物工程於105 年11月1 日申報
27 開工，於107 年9 月6 日取得使用執照，為674 個日曆天，
28 扣除例假日為482 天，如再扣除其他國定假日及雨天等日數
29 ，顯未逾約定之500 個工作天。

30 六、原告主張依買賣契約第11條第4 款規定，請求不完全給付違
31 約金云云，徒憑一樓車位配置圖，主張被告施工與「報奉核

准建築圖說不合」云云，未盡其舉證責任，再者，被告就整理社區建築之停車格規劃等情事，與原告所購買之個別產權無關，原告僅在混淆視聽，意圖飾卸其拒絕給付買賣價金之違約責任，況系爭買賣合約未賦予原告得就此停車格規劃問題而豁免價金先行給付義務之基礎；原告所購買編號9之車位，本為原證6合約所附新設車位之範疇，顯見原告於簽約時明知車位規劃已如原證6之設計圖所示，仍同意簽約購買該車位，應難認被告公司有任何違約，或造成原告任何損害之情。

七、並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。(三)訴訟費用由原告負擔。

參、兩造不爭執事項

- 一、兩造於105年10月31日簽定房屋、土地預售契約書，原告向被告購買坐落苗栗縣○○市○○段○○○號土地之「辰翔呈詳」社區編號B棟2樓房屋一棟及坐落基地。
- 二、上開買賣契約房屋價金為2,555,000元，其中385,000元以依工程進度付款，其餘217萬元向銀行貸款方式給付。
- 三、上開購買系爭房屋坐落的基地，價金為3,125,000元，其中465,000元以依工程進度分期付款，其餘266萬元以向銀行貸款方式給付。
- 四、原告於105年11月1日申報開工，107年9月6日取得系爭房屋使用執照。
- 五、被告於108年10月23日以409號存證信函催告原告給付買賣土地房屋第7期款10萬元。
- 六、原告於108年10月30日以新竹三姓橋郵局57號存證信函告知所購買為B棟2樓，不是A棟2樓，及外牆未做防水處理、未貼好磁磚、建築執照載明車位4格，合約中卻畫有8格出售等。
- 七、被告委託楊晴翔律師於108年11月13日發函為解除105年10月31日簽訂土地房屋預售買賣契約之意思表示。

01 八、被告委託楊晴翔律師於108年11月28日發函退還原告買賣價
02 金75萬元。

03 九、被告於107年12月7日、12月19日分別寄發繳款通知書予原
04 告，上記載原告購買A棟2F，內容略以：承蒙台端購買本公
05 司所興建之『辰翔呈祥』建案，目前本案已申請外部水、電
06 、瓦斯，依雙方房地買賣契約書第二條付款條件及方式約定
07 ，今特發函通知如下：(一)第七期款：新臺幣10萬元整。(二)水
08 、電、瓦斯申請費用暫收款：新臺幣10萬元整。合計新臺幣
09 20萬元，請台端於文到7日內繳納等語。

10 十、原告於108年11月18日匯入100,000元至被告於第一商業銀
11 行之帳戶(帳號：000000000000)。

12 十一、原告於108年12月3日以新竹三姓橋郵局000066號存證信
13 函略以：被告逾越500個工作天，於107年9月6日始取
14 得使用執照違約在先；原告收到108年10月23日頭份郵局
15 000000號之存證信函後，已於108年11月18日將款項匯入
16 被告帳戶(卷109頁)，故原告已負繳納價金之義務，惟
17 被告就系爭建物尚有外牆未進行防水處理、未貼妥磁磚及
18 車位與公設與核准之原設計圖不符之瑕疵，爰以此函催告
19 原告自收受本函日起30日內修補上述瑕疵，並於修補期限
20 內會同原告完成點交房屋等語。

21 肆、本院之判斷

22 一、兩造於105年10月31日簽訂系爭房地契約，原告向被告購買
23 系爭房地。上開買賣房屋價金為2,555,000元，其中385,000
24 元依工程進度付款，其餘217萬元向銀行貸款方式給付。上
25 開購買系爭房屋基地，價金為3,125,000元，其中465,000
26 元依工程進度分期付款，其餘266萬元以向銀行貸款方式給
27 付。原告於105年11月1日申報開工，107年9月6日取得
28 系爭房屋使用執照。被告於108年10月23日以409號存證信
29 函催告原告給付買賣土地房屋第7期款10萬元，再於108年
30 11月13日以律師函為解除系爭房地契約之意思表示，並於10
31 8年11月28日以律師函附支票退還原告繳納買賣價金75萬元

01 等情，有系爭B棟2樓房屋預售契約書、土地預售契約書、
02 108年10月23日存證信函、108年11月13日、108年11月28
03 日律師函為證，且為兩造所不爭執，堪認為真實。

04 二、依兩造簽訂系爭房地契約可知原告給付工程款方式為「第1
05 期款為訂金、第2期款簽約金、第3期開工款、第4期一樓
06 頂板完成、第5期三樓頂板完成、第6期五樓頂板完成、第
07 7期使用執照、第8期銀行貸款、第9期交屋」（詳卷第37
08 頁、第55頁系爭房地契約書），是原告應給付之第7期工程
09 款應在被告通知使用執照核發時予以給付。本件被告通知原
10 告使用執照核發應繳納第7期時間分別為「107年12月7日
11 、12月19日、108年10月23日」（詳卷第71-77頁存證信函
12 、原證10、原證4），並給予10日的繳款期間，因原告於催
13 告期滿（即107年11月2日）前均未給付第7期款，是原告
14 已違反系爭房地契約而有給付遲延之情，堪予認定。

15 三、又按「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當
16 期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」
17 民法第254條定有明文。次按「買方應依附表（一）『付款
18 明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方通知後7日內，
19 以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如
20 數一次繳納。」、「甲方（即原告）同意有關本約第2條之
21 各期款項有先為給付之義務，其給付履行期日係雙方特別重
22 要之約定，甲方願嚴格遵守，如期繳付。其後如甲方不願履
23 行買賣契約或逾各期款項之給付期日，經乙方（即被告）定
24 5日以上之期限催告後仍未給付者，乙方得解除本買賣契約
25 。」系爭房屋契約第5條第1項、第11條第1項、系爭土地
26 買賣契約第3條第1項、第9條第1項約定甚明。從而，原
27 告於被告通知後7日內，有將各期價款向被告先為給付之義
28 務，若原告逾期給付各期款項，且經被告定期限催告後仍未
29 給付者，即屬違約，被告自得依契約及前開民法第254條之
30 規定解除契約。而本件被告通知原告使用執照核發應繳納第
31 7期時間分別為「107年12月7日、12月19日、108年10月

23日」（詳卷第71-77頁存證信函、原證10、原證4），並給予10日繳款期間，因原告於催告期滿即107年11月2日前均未給付第7期款，被告則於108年11月13日以律師函作為解除契約之意思表示，因此原告收到上開解除契約的律師函後，兩造簽訂之契約即合法解除。被告亦於108年11月23日將原告基於系爭契約所繳納之75萬元買賣價金全數退還予原告（詳卷第101-103頁原證9）。原告雖主張被告107年12月通知繳款書之標的錯誤，故未合法通知云云，然查，繳款通知書（原證10）之標的雖載「A棟2樓」，然依通知書實已載明繳納「辰翔呈祥」建案之第7期款，且原告所購買之「辰翔呈祥建案」之前已繳納第1期至第6期價款，其繳款標的僅有「B棟2樓」一戶，兩造並無認知標的錯誤之可能性，堪認上開「A棟2樓」為誤繕，原告不得作為遲延繳納第7期款之正當理由。且被告於108年10月23日之存證信函就相同違約情事再為催告知，足認被告已合法催告原告應給付第7期款明確。原告上開所辯，與證據不符，應難採信。被告抗辯系爭房地契約，經其合法催告，而原告於催告期滿前並未繳納買賣款，其以律師函合法解除系爭房地買賣契約，應堪採信。

四、再原告主張被告108年10月23日之存證信函中，並未載明匯款銀行，故催告並未合法云云。惟按系爭房屋買賣合約第5條第1項及系爭土地買賣合約第3條第1項約定可知，原告得以現金或即期支票方式給付價款，故買賣價款給付方式自依照契約之約定即可，實無須於催告內容有所記載，亦不影響催告之效力，何況原告已經繳款6期，無繳款之困難性。況原告倘對匯款帳戶銀行有所疑問，除得致電向被告再行確認外，仍得選擇持票前往被告公司繳納。何況原告過往均是持票前往被告公司繳納，足見原告對於給付價金方式並無疑問，而其收到被告書面催告後，明知有多種管道履行其給付價金之義務，均拒不為之，堪認被告之催告程序並無瑕疵，原告違反系爭契約給付價金之義務而有給付遲延一節，堪予

01 認定。

02 五、因此本件被告分別於107年12月7日及107年12月19日通知
03 原告給付第7期款，於108年10月23日再為限期催告，原告
04 均未履行給付價金之義務，被告本於契約關係及依給付遲延
05 之規定，經催告後於108年11月13日以律師函解除契約，自
06 屬合法解除契約。承上所述，原告經催告屆滿未支付第7期
07 款，而經被告合法解除契約，而依系爭房地契約，至第9期
08 方係交屋階段，而按民法第354條第1項規定，物之出賣人
09 對於買受人應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買
10 受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通
11 常效用之瑕疵。依系爭房地契約約定第9期款方為交屋，因
12 此被告通知原告第7款繳納時，系爭房地之危險尚未移轉予
13 原告。被告依法尚未至應擔保系爭房屋依民法第373條之規
14 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
15 滅失或減少其通常效用之瑕疵的程度。退步言，縱系爭房屋
16 存有瑕疵，被告仍得於系爭房地點交時補正，因此，原告尚
17 不得於第7期款繳納時依民法第354條第1項規定行使物之
18 瑕疵擔保請求權，及主張類推適用民法第265條之不安抗辯
19 權。故兩造間系爭房地買賣契約既經被告合法解除，原告當
20 無從再依系爭房地契約及因契約而生之減少價金而為主張。
21 從而，原告主張被告應移轉系爭不動產，請求瑕疵之減少價
22 金，均乏依據。被告辯稱原告並無物之瑕疵擔保請求權，應
23 堪採信。

24 六、綜上所述，本件系爭房地契約約定之第7期款項，被告依契
25 約於取得使用執照後已分別於107年12月7日、同年12月19
26 日通知原告給付，原告並未依約給付，復經被告於108年10
27 月23日以律師函催告原告給付，所定期限符合契約之約定促
28 請原告履行，原告屆期仍未履行，故被告已於108年11月13
29 日以律師函通知原告解除買賣契約，系爭房地契約已合法解
30 除，均如前述。從而，原告依系爭房地契約物之瑕疵減少價
31 金之法律關係，請求被告賠償房地總價3成即766,500元，

01 及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
02 回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
04 決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 109 年 8 月 25 日

07 民事第一庭 法 官 張珈禎

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
10 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 109 年 8 月 25 日

12 書記官 楊慧萍