

臺灣高等法院高雄分院民事判決

107年度上易字第207號

上訴人 鎮新建設有限公司

法定代理人 朱振豐

訴訟代理人 林維毅律師

被上訴人 陳美媛

訴訟代理人 劉治明

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國107年6月5日臺灣橋頭地方法院106年度訴字第945號第一審判決提起上訴，本院於108年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、兩造原審主張及陳述：

（一）本訴部分

1、被上訴人主張：被上訴人向上訴人購買坐落高雄市○○區○○段459之4等筆土地（依約僅取得土地應有部分，面積合計274.25平方公尺，下稱系爭土地）及其上建案名稱高雄市美濃區酈景天下（下稱系爭建案）之編號C棟房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並於民國103年8月30日簽訂房地買賣契約，約定由被上訴人以總價新台幣（下同）8,100,000元買受（含土地價款497萬元、主建物價款270萬元、附屬建物陽臺13萬元、車位30萬元，下分稱房屋契約、土地契約，合稱系爭契約）。依房屋契約第10條約定，上訴人應於104年7月20日取得使用執照，惟上訴人遲至104年12月2日始取得，逾期135天，兩造達成協議上訴人願賠償被上訴人108,000元。其次，施工期間發現上訴人有地磚、衛浴設備等未按契約建材施工之處，上訴人承諾退款101,570元。又系爭房屋完工後驗收時，另發現若干瑕疵，上訴人同意扣款67,570元。再者，上訴人依房屋契約約定，應於取得使用執照6個

01 月內交屋，卻遲至106年7月27日始完成交屋，總計遲延
02 交屋419日，被上訴人依房屋契約第14條第1項第4款約
03 定，得請求上訴人給付違約金502,800元，總計上訴人應
04 給付被上訴人779,940元（計算式：108,000元+101,57
05 0元+67,570元+502,800元=779,940元）等情。爰依
06 系爭契約、協議、上訴人承諾等法律關係，聲明：（一）
07 上訴人應給付被上訴人779,940元，及自起訴狀繕本送達
08 翌日即106年11月15日起至清償日止，按週年利率5%計算
09 之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

10 2、上訴人則以：兩造簽訂系爭契約，被上訴人以8,100,000
11 元向上訴人購買系爭房地。因上訴人遲延取得使用執照13
12 5天，兩造達成協議，上訴人同意賠償被上訴人108,000
13 元；又另達成協議，上訴人同意退款101,570元及扣款67
14 ,570元。再者，系爭建案共有10棟建物，除尚未售出1棟
15 建物及被上訴人所買受系爭房地外，均分別於105年7月
16 5日至105年9月5日完成交屋，僅被上訴人一再要求修
17 改且拒絕交屋，始延至106年7月27日完成交屋。惟系爭
18 建案屬於社區型透天厝住宅，通知買方交屋日期均為一致
19 ，可證上訴人通知被上訴人交屋日期應早於105年7月5
20 日。此外，依房屋契約第14條約定，經上訴人通知交屋後
21 ，被上訴人應自收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手
22 續，並繳清所有應付未付款（含交屋保留款），否則就應
23 付款部分構成給付遲延，就交屋部分構成受領遲延。至被
24 上訴人於驗收時，如發現房屋有瑕疵，依房屋契約第12條
25 約定，除自備款部分保留房地總價款5%為交屋保留款外，
26 亦應將餘款付清，而該5%之交屋保留款，則於交屋時付清
27 。上訴人於106年1月19日寄發律師函，要求被上訴人支
28 付價金，被上訴人拒不付款，並拖延至106年7月27日始
29 完成交屋，故本件交屋遲延，係可歸責於被上訴人所致，
30 被上訴人請求遲延交屋違約金502,800元，並無依據。末
31 者，因被上訴人遲延支付價金餘額，上訴人對被上訴人有

01 遲延利息431,013元請求權，並以上開債權，與上訴人同
02 意給付被上訴人之277,140元為相互抵銷等語置辯。

03 (二) 反訴部分

04 1、上訴人主張：被上訴人遲延支付價金餘額，上訴人得請求
05 被上訴人給付遲延利息431,013元，於抵銷上訴人同意給
06 付被上訴人之277,140元後，餘款為153,873元等情。爰
07 依系爭契約約定，聲明：(一)被上訴人應給付上訴人15
08 3,873元。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

09 2、被上訴人則以：依兩造於105年6月15日簽認驗收單(下
10 稱615驗收單)第2項載明：「過戶用之證件及財力證明
11 『待驗收合格後，另行書面通知買方繳交，辦理過戶事宜
12 』」；暨105年9月12日簽認驗收單(下稱912驗收單，
13 與615驗收單合稱系爭驗收單)第2項載明：「…過戶用
14 之證件及財力證明『待驗收合格後另行繳交』」等語，可
15 證明上訴人不願積極改善房屋瑕疵，致房屋遲遲無法驗收
16 合格並辦理過戶，依上開驗收單記載，被上訴人無須於驗
17 收合格前辦理過戶，而上訴人亦同意被上訴人於驗收合格
18 後，延緩支付銀行貸款之期款，且被上訴人遲至交屋日，
19 仍未收到上訴人寄出之驗收合格通知單、交屋通知單，故
20 被上訴人未違反土地契約第8條約定，上訴人要求按逾期
21 期款計算遲延利息無據。其次，依民法第264條規定，上
22 訴人遲延交屋長達419日，被上訴人自得拒絕繼續支付房
23 屋價款。又上訴人未依房屋契約第12條約定，限期完成瑕
24 疵修繕，並讓被上訴人保留房地總價5%作為交屋保留款，
25 且未依第14條約定，履行賣方交屋義務，亦未依系爭驗收
26 單，讓被上訴人於驗收合格後辦理過戶，並給付銀行貸款
27 之價款，反要求給付遲延利息，顯缺乏誠信原則等語置辯
28 。

29 二、原審就本訴部分，判決上訴人應給付被上訴人779,940元，
30 及自106年11月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
31 息。暨宣告附條件假執行、免為假執行。就反訴部分，判決

駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人就上開敗訴部分，均提起上訴，於本院聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。（三）被上訴人應給付上訴人153,873元。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項

- （一）被上訴人向上訴人購買坐落高雄市○○區○○段459之4等筆土地（依約僅取得土地應有部分），及其上建案名稱高雄市美濃區酈景天下之編號C棟房屋，並於103年8月30日簽訂房地買賣契約，約定由被上訴人以總價8,100,000元（含土地價款497萬元、主建物價款270萬元、附屬建物陽臺13萬元、車位30萬元）買受。
- （二）房屋契約第10條約定，上訴人應於104年7月20日取得使用執照，上訴人遲至104年12月2日始取得使用執照，計逾期135天。兩造因而另於105年1月19日另簽立協議（下稱系爭協議），約定自104年7月21日起算至104年12月2日止，上訴人因遲延取得使用執照共計135日，遲延期間每日應賠償金額為800元，合計108,000元。上訴人同意支付上開款項，惟迄未給付。
- （三）上訴人承諾退款101,570元予被上訴人，並同意可自被上訴人給付之買賣價款中扣款67,570元，惟上訴人尚未為退款或扣款。
- （四）上訴人於104年12月2日取得使用執照，依房屋契約第14條約定，上訴人應於105年6月3日前通知被上訴人進行交屋，本件迄至106年7月27日完成交屋，期間經過合計419日。
- （五）上訴人於105年6月8日以書面載明：系爭房屋將於105年6月底完工，請被上訴人於收受通知後7日內至工地與工務部主任接洽驗屋事宜（下稱系爭通知）等語，通知被上訴人；兩造因系爭房屋驗收事宜，先後於105年6月15日（下稱第一次驗收）、105年9月12日（下稱第二次驗

收，合稱系爭驗收）簽立驗收單，分別載明未施作或未修改完成之情形；原審卷第49頁所附系爭房屋廣告圖說形式為真正。

（六）被上訴人於106年7月27日給付買賣餘款全額5,700,000元予上訴人。

（七）被上訴人主張上訴人遲延交屋，如有理由，其違約金計算式為： $2,400,000 \text{ 元} \times 5/10,000 \times$.

（八）系爭契約第8條約定，買方（即被上訴人）逾期達5日仍未繳清期款，應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息。

（九）上訴人於106年1月19日以屏東永安郵局第19號存證信函（下稱19號函）通知被上訴人，被上訴人於同年月20日收受上開信函。被上訴人於106年1月21日以仁武郵局第11號存證信函（下稱11號函）通知上訴人，上訴人並於同年月22日收受該信函。被上訴人於106年5月12日向社團法人台灣消費者保護協會（下稱系爭協會）申訴，該會消費爭議受理單記載申訴人為被上訴人，被申訴人為上訴人，申訴內容即為系爭房地買賣糾紛（下稱系爭申訴）；系爭協會於106年5月19日召集兩造進行協調會，會議結論為和解不成立（下稱系爭調解）；被上訴人於106年5月26日向高雄市政府申訴系爭契約糾紛，並請求依約賠償遲延交屋利息及儘快辦理過戶事宜（下稱系爭申訴）；高雄市政府消費者保護室於106年6月20日召集兩造進行協商，協商結果不成立（下稱系爭協商）。被上訴人與上訴人吳經理、訴外人即仲介李佩玲間有為如原審卷第16頁所示Line往來對話內容。

四、兩造爭執事項：（一）上訴人是否遲延交屋？被上訴人請求賠償違約金502,800元，是否有據？（二）上訴人以被上訴人應給付違約金431,013元為抵銷抗辯，是否有據？（三）被上訴人依上訴人承諾、房屋契約第14條第1項第4款約定，請求上訴人給付779,940元（502,800元+108,000元+

01 101,570 元 + 67,570 元)，是否有據？(四)上訴人請求被
02 上訴人給付違約金 153,873 元，是否有據？分述如下：
03 (一)上訴人是否遲延交屋？被上訴人請求賠償違約金 502,800
04 元，是否有據？
05 1、按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力
06 。民法第 235 條定有明文。其次，賣方應於領得使用執照
07 6 個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列
08 各項義務：(一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買
09 方。(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋
10 前完成修繕。(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留
11 款)及完成一切交屋手續。(四)賣方如未於領得使用執照 6
12 個月內通知買方進行交屋，每逾 1 日應按已繳房地價款依
13 萬分之 5 單利計算遲延利息予買方，為房屋契約第 14 條第
14 1 項所約定(見原審卷第 125 頁)。又賣方依約完成本戶
15 一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來
16 水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接
17 通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，通知買方進
18 行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房
19 屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買
20 方並有權於自備款部分保留房地總價百分之 5 作為交屋保
21 留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付(見原審卷第
22 124 頁背面)，為房屋契約第 12 條第 1 項、第 2 項所約定
23 。依上開約定內容觀之，上訴人應在依約完成主建物、附
24 屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力，有
25 天然瓦斯地區，則應達成瓦斯配管可接通狀態及必要公共
26 設施後，通知被上訴人進行驗收手續，驗屋時，被上訴人
27 得在驗收單上載明系爭房屋之瑕疵或未盡事宜，限期上訴
28 人完成修繕。再參諸房屋契約將驗收與通知交屋分別記載
29 於第 12 條及 14 條，暨房屋契約第 14 條第 1 項第 2 款約定，
30 上訴人通知被上訴人交屋時，上訴人除應先付清因遲延完
31 工所應付之遲延利息予被上訴人外，更須就契約約定之房

01 屋瑕疵或未盡事宜，在交屋前完成修繕等情相互以觀，堪
02 認上訴人通知交屋，應係指房屋驗收合格後為之。則上訴
03 人通知被上訴人交屋時，倘未完成房屋施作、未完成修繕
04 契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，或未先付清因遲延完工
05 所應付之遲延利息予被上訴人，即難認已符合房屋契約約
06 定交屋之債之本旨，如被上訴人主張同時履行抗辯，於法
07 尚非無據。此外，揆諸前揭說明，上訴人得依房屋契約第
08 14條第1項第3款約定，請求被上訴人繳清所有應付未付
09 款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續，亦須於完成房
10 屋修繕，並依約得通知被上訴人進行交屋時，始可主張。
11 至房屋契約第12條第2項約定：「雙方驗收時，賣方應提
12 供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣
13 方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價
14 百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格
15 後支付」等語，係針對房屋驗收所為，依該項約定之意旨
16 ，係指雙方驗收時，如發現房屋有瑕疵，除載明於驗收單
17 上，由上訴人限期完成修繕外，被上訴人有權於「自備款
18 」部分（依房屋契約第17條約定，尚有金融機構貸款部分
19 ）保留房地總價5%作為「交屋保留款」，待上訴人完成瑕
20 疵修繕且經兩造複驗合格後，再由被上訴人將該自備款之
21 交屋保留款支付上訴人，非謂上訴人於完成修繕前，得通
22 知被上訴人進行交屋並繳清其餘應付未付款。故上訴人逕
23 執房屋契約第12條第2項約定：「買方並有權於自備款部
24 分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並
25 經雙方複驗合格後支付」等語，抗辯：驗收房屋時，縱使
26 發現房屋有瑕疵，僅生被上訴人有權於自備款部分保留房
27 地總價5%作為「交屋保留款」，至其餘被上訴人應付價金
28 ，均應一次支付予上訴人（見本院卷第31頁）云云，與上
29 述房屋契約條款約定要旨不符，尚難採信。

30 2、被上訴人主張上訴人遲延交屋419日等語，上訴人予以否
31 認，並執前詞置辯。經查：

01 (1) 上訴人於104年12月2日取得使用執照，依房屋契約第14
02 條約定，上訴人應於105年6月3日前通知被上訴人進行
03 交屋，本件迄至106年7月27日完成交屋，期間經過合計
04 419日乙節，為兩造不爭執，並有兩造105年1月19日簽
05 訂協議書及房屋契約書附卷（見原審審訴卷第15頁，原審
06 卷第125頁）可稽，堪可認定。

07 (2) 上訴人抗辯：系爭建案共有10棟建物，除尚未售出之1棟
08 建物及被上訴人所買受系爭房屋外，均分別於105年7月
09 5日至105年9月5日完成交屋，而系爭建案屬於社區型
10 透天厝住宅，通知買方交屋日期均為一致，足證上訴人通
11 知被上訴人交屋日期應早於105年7月5日。其次，伊於
12 105年6月8日通知被上訴人驗屋，雙方於同年月15日進
13 行驗收，另於105年9月8日又次通知驗屋，兩造即於同
14 年月12日進行驗收，再於105年10月25日通知驗屋，均屬
15 通知交屋（見原審卷第89、97頁，本院卷第53頁背面、11
16 0頁正背面）云云，固據援引被上訴人提出系爭通知、系
17 爭驗收、通知附卷（見原審卷第108、147-148頁，本院
18 卷第74頁）為證，惟被上訴人則主張：上訴人僅通知驗屋
19 ，且驗收結果，或有未施作事項，或有瑕疵未修繕，迄未
20 依約通知交屋等語。經查：

21 ①上訴人於105年6月8日以書面載明：系爭房屋將於105
22 年6月底完工，請被上訴人於收受通知後7日內至工地與
23 工務部張主任接洽驗屋事宜等語，通知被上訴人；兩造因
24 系爭房屋驗收事宜，先後於105年6月15日簽立第一次驗
25 收、於105年9月12日簽立第二次驗收，分別載明未施作
26 或未修改完成之情形乙節，為兩造不爭執，並有通知1份
27 、驗收單2份附卷（見原審卷第108、147-148頁）可稽
28 ，固堪認定。惟參酌系爭通知載明請被上訴人至工地接洽
29 驗屋事宜等語，應認該通知僅屬依房屋契約第12條第1項
30 約定所為之驗收通知（就此，被上訴人仍主張上訴人尚未
31 完成附屬建物及其他必要公共設施，故所為通知驗屋，並

不符合契約約定要旨），而非屬依房屋契約第14條第1項約定所為之交屋通知。

②其次，被上訴人於105年6月15日前往驗屋時，發現系爭房屋未施作部分，包括：(一)東側4坪白鐵材質遮雨棚、(二)東側水泥洗衣槽1座、(三)南側車庫白鐵遮雨棚，車庫與陽台落差之距離之遮雨棚、(四)車庫圍牆端景、(五)房屋南側與車庫間之地磚鋪設、(六)四樓門板安裝。且兩造同意待上述未施作部分，於施作完畢後再通知被上訴人驗收。另系爭房屋過戶用之證件，待驗收合格後，另由上訴人以書面通知被上訴人繳交，俾辦理過戶事宜等情，為兩造不爭執，並有驗收單附卷（見原審卷第147頁）可憑，堪認兩造於105年6月15日所為之驗收，仍屬驗屋階段之程序，並非交屋手續。況經驗收結果，發現上訴人尚有上述6項未施作事項，兩造並同意待上訴人施作完成後，再行通知驗屋，尤證該次驗屋不合格，上訴人不可能依約進行交屋程序。至於上訴人抗辯：系爭建案共有10棟建物，除尚未售出1棟建物及被上訴人所買受系爭房屋外，均分別於105年7月5日至105年9月5日完成交屋，而系爭建案屬於社區型透天厝住宅，通知買方交屋日期均為一致，足證上訴人通知被上訴人交屋日期應早於105年7月5日云云，迄未見上訴人就此依約通知交屋之事實，舉證以實其說，尚難採信。

③又上訴人另於105年9月8日通知被上訴人進行驗屋，有兩造不爭執形式真正之驗收單附卷（見原審卷第37頁）可稽，雖堪認定，惟依記載意旨，僅屬驗屋通知，與交屋通知無涉，尚不得為有利於上訴人之認定。而參酌105年9月12日驗收單內容顯示，該次驗收結果，尚未施作完成事項，包括：(一)車庫圍牆端景、(二)房屋南側與車庫間之地磚、(三)房屋西南側外部做好防水層並鋪設地磚及壁磚等。暨兩造同意於上訴人完成上開未完成事項後，再通知被上訴人驗收，且註明尚未完成一切主建物及附屬建物之設備，

不得作為正式驗屋通知單，上訴人應於完成一切主建物及附屬建物之設備，另行通知被上訴人繳交，辦理過戶事宜。過戶用之證件及財力證明待驗收合格後另行繳交乙節，為兩造不爭執，並有驗收單附卷（見原審卷第148頁）可稽，堪認兩造於105年9月12日所為之驗收，仍屬驗屋階段之程序，並非交屋手續，無從為有利於上訴人之認定。至上訴人雖辯稱：被上訴人於105年9月12日要求上訴人施作之項目，並非房屋契約約定事項，且其中房屋西南側外部防水層，係因被上訴人要求找人改建房間，才要求上訴人不要施作，故被上訴人不得拒絕交屋（見本院卷第54頁）云云。惟上訴人對於該驗收單記載，驗收後有上開3項未完成事項，及待上訴人施作該未完成事項後，再通知被上訴人驗收乙節，未予爭執，並於驗收單上簽名確認乙節，如前所述，則其事後，始以該驗收單要求上訴人施作之項目，並非契約約定事項，及其中房屋西南側外部防水層，係因被上訴人要求，始未施作云云置辯，已難採信。其次，賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其他所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分，為房屋契約第1條所約定（見原審卷第123頁背面）。參諸前揭房屋契約第12條第1項約定「…完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續」等語以觀，可見上訴人有依約完成房屋契約所約定廣告圖說所示設施之義務。而上訴人不爭執被上訴人提出系爭房屋關於「車庫圍牆端景」、「房屋西南側壁磚」廣告圖說之真正，並有被上訴人提出繪有上開事項之廣告圖說附卷（見原審卷第49頁）可稽，益徵上訴人抗辯第二次驗收所列3項未完成事項，非屬契約約定事項云云，不可採信。又參酌房屋契約第29條特別約定條款其中第21點約定「房屋建物四周採高品質防水彈性塗料或PU處理，整棟外牆做防水處理」（見原審卷第126頁背面）等語，足見於房屋外牆做防水處理，係屬房屋契約約定應由

上訴人施作之事項。再者，上訴人固抗辯房屋西南側外部防水層，係因被上訴人要求，始未施作等語，而被上訴人雖亦不否認於105年6月初，曾因想在一樓西南側增建，有向上訴人表示先不要施作西南側的防水處理之事實，然在被上訴人考量廠商建議漏水問題及訴外人即代銷房屋人員李佩玲提醒應協慮房屋整體美觀性等問題，經考慮1、2週後，即於105年6月20日即向李佩玲表示放棄增建，請其轉告上訴人按圖施工等語，業據被上訴人陳述綦詳（見本院卷第61頁正背面），並有其提出與李佩玲line對話內容在卷（見本院卷第69頁）可憑，參以上訴人於本院自承：「…後來被上訴人找不到人改建，才又回頭找上訴人施作…」（見本院卷第54頁）等語，雖上訴人所述被上訴人又要求上訴人施作西南側外部防水層之原因，與被上訴人前開陳述理由不盡一致，然亦可證被上訴人確於事後，有要求上訴人按契約施作防水層，倘再參諸上訴人對於105年9月12日驗收單無異議，且同意將「房屋西南側外部做好防水層…」列為上訴人未施作事項乙節相互以觀，亦徵上訴人此部分抗辯，不足為其有利之認定。

④再者，上訴人復於105年10月25日通知被上訴人驗屋乙節，為被上訴人不爭執（見本院卷第110頁），並有通知附卷（見本院卷第74頁）為證，固堪認定。然此通知之事實，僅得證明上訴人有於上開日期，通知被上訴人進行第三次驗屋程序，並不足以證明上訴人已依約通知交屋，自無從為有利於上訴人之認定。

⑤此外，被上訴人於接到上訴人105年10月25日寄發之驗屋通知後，於105年11月2日偕同上訴人之經理吳亮禎前往驗收，並確認105年9月12日所列3項未施作事項已經完成，因此，依房屋契約第12條第1項約定，自105年11月9日起進行房屋總驗收，此次驗收，係上訴人之經理吳亮禎將系爭房屋密碼交給被上訴人，並同意讓被上訴人自己去驗收，被上訴人至105年11月19日、20日完成驗收，整

理驗收總表後，於105年11月22日，將驗收總表寄給上訴人，同時為吳亮禎整理1份列有34項瑕疵之表格（下稱系爭瑕疵表），而系爭瑕疵表所列瑕疵，上訴人迨至106年7月27日交屋當日仍未完成修繕等情，業據被上訴人陳述綦詳（見本院卷第114頁正背面、122頁背面至123頁），且有被上訴人提出掛號回執、驗收總表、系爭瑕疵表（見本院卷第77-94）、被上訴人與吳亮禎之line對話（見本院卷第75-76、95-97頁，下稱系爭對話）可稽。雖上訴人抗辯系爭瑕疵表記載之瑕疵內容，係被上訴人自行驗收記錄，未經上訴人確認云云，惟上訴人既以105年10月25日驗收通知，要求被上訴人於接到通知後7日內，與上訴人工務部吳亮禎經理接洽驗屋事宜，而被上訴人於105年11月2日偕同吳亮禎進行驗收，確認105年9月12日未完成事項3項已經完成，接著於105年11月9日進行總驗收，並經吳亮禎同意及告知系爭房屋密碼後，由被上訴人自行入屋進行驗收手續，且於驗收後，除將驗收總表、系爭瑕疵表以掛號寄送吳亮禎外，尚以line傳送方式，將瑕疵表傳送予吳亮禎，有系爭對話在卷（見本院卷76頁正背面、95-96頁）可稽，足見被上訴人於105年11月9日自行進入系爭房屋進行總驗收，係經吳亮禎同意，而吳亮禎既係上訴人通知被上訴人於進行驗收時，應接洽之上訴人所屬人員，則被上訴人經吳亮禎同意進入系爭房屋所進行之驗收，暨於驗收後，將系爭瑕疵表寄送吳亮禎，亦未據吳亮禎爭執，則上訴人抗辯系爭瑕疵表未經其確認，自無從為其有利之認定。又參諸系爭瑕疵表編號2記載一樓臥房木門框泡水變形、編號6記載整棟外牆髒污泛黑泛黃，二丁掛填縫處發霉泛黑、編號8採光罩多處漏水，且採光罩與外牆間嚴重滲水等（見本院卷第94頁），核與被上訴人提出上訴人不爭執系爭房屋淹水照片及牆面粉化照片（見原審卷第39-48頁）所示大致相符。雖上訴人認系爭房屋上開遭水污之情形，係因105年9月28日梅姬颱風造成

01 淹水所致（見原審第92頁），然系爭房屋既尚未完成交屋
02 程序，則此颱風所造成之損害，自仍應歸由上訴人負擔，
03 故其抗辯上述水污所造成之損害，不可歸責於上訴人云云
04 ，即難採信。

- 05 ⑥另上訴人通知被上訴人進行交屋前，上訴人須付清因遲延
06 完工所應付之遲延利息予被上訴人，且就契約約定之房屋
07 瑕疵或未盡事宜，亦應於交屋前完成修繕乙節，為房屋契
08 約第12條第1項第1、2款所約定。而上訴人迄至106年
09 7月27日完成交屋前，並未修繕系爭瑕疵表所列瑕疵乙節
10 ，如前所述。則依上開契約約定，上訴人自不得要求被上
11 訴人依約進行交屋，而按上訴人除援引前開不屬交屋通知
12 程序之驗屋通知、驗收單為證外，固提出106年1月19日
13 寄發予被上訴人之存證信函（見原審審訴卷第44-47頁）
14 為證，然揆諸該信函記載內容，僅在陳述被上訴人違反契
15 約相關約定，並要求被上訴人給付因違約應付之違約金，
16 並非依約要求被上訴人進行交屋，故上訴人以該信函，執
17 為通知交屋之證明，亦屬無據。況上訴人既未修繕系爭房
18 屋之瑕疵，依約亦不得要求被上訴人辦理交屋手續，故被
19 上訴人主張上訴人於106年7月27日完成交屋手續前，並
20 未依約向被上訴人進行交屋手續，即屬有據。至被上訴人
21 於106年1月21日，以存證信函向上訴人表示，遲至發信
22 函日，系爭房屋雖未驗收合格，被上訴人依約本無庸給付
23 未付價金，然為展現誠意，願先辦理過戶事宜，並於保留
24 房地總價款5%作為交屋保留款，待上訴人修繕及複驗房屋
25 合格後，支付房屋保留款，其餘價金，於上訴人辦理過戶
26 15天內完成房屋修繕後，全數付清尾款（見原審卷第19-2
27 2頁），然此僅為被上訴人希望解決系爭房屋買賣爭議之
28 單方意思表示，尚難以此遽認上訴人已依約辦理交屋手續
29 。況參諸上訴人於106年6月16日函告被上訴人，稱被上
30 訴人須無條件交屋，且於交屋前，須以信函向上訴人致歉
31 ，否則，即不進行交屋（見原審卷第31頁）；於106年6

月29日，再度以存證信函，要求被上訴人依上訴人106年6月16日函告意旨辦理（見原審卷第32頁），益徵上訴人始終未依房屋契約約定與被上訴人辦理交屋手續。

（3）末者，上訴人依約應於105年6月3日前通知被上訴人進行交屋，惟迄至106年7月27日始完成交屋，期間合計經過419日乙節，如前所述。而上訴人於106年7月27日交屋前，迄未依約向被上訴人進行交屋手續，亦如前述。從而，被上訴人主張上訴人於106年7月27日交屋前，遲延交屋419日，即屬有據。

3、又賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方乙節，為房屋契約第14條第1項第4款所約定。而被上訴人主張上訴人遲延交屋，如有理由，其違約金計算式為： $2,400,000 \text{ 元} \times 5/10,000 \times$ ，造不爭執，堪可認定。從而，被上訴人主張上訴人遲延交屋419日，依房屋契約第14條第1項第4款約定，請求違約金502,800元（計算式： $2,400,000 \text{ 元} \times 5/10,000 \times 419 \text{ 天} = 502,800 \text{ 元}$ ），即屬有據。

（二）上訴人以被上訴人應給付違約金431,013元為抵銷抗辯，是否有據？

1、上訴人抗辯：依房屋契約第14條約定，經上訴人通知交屋後，被上訴人應自收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，並繳清所有應付未付款（含交屋保留款），否則就應付款部分構成給付遲延，就交屋部分構成受領遲延。至被上訴人於驗收時，如發現房屋有瑕疵，依房屋契約第12條約定，除自備款部分保留房地總價款5%為交屋保留款外，亦應將餘款付清，而該5%之交屋保留款，則於交屋時付清。上訴人於105年6月8日通知被上訴人驗屋，並支付價金餘額570萬元，惟被上訴人遲至106年7月27日始給付上開價金，依系爭契約第8條約定（房屋及土地契約第8條均為相同之約定），買方逾期達5日仍未繳清期款，

01 應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息
02 ，計算被上訴人應支付之遲延利息為431,013元（計算式
03 ：5,295,000元【扣除交屋保留款405,000元】×407天
04 ×2/10,000=431,013元），並得以上開金額與被上訴人
05 得請求之金額相互抵銷（見本院卷第27-28頁）云云，惟
06 被上訴人予以否認，並主張前揭情詞。

07 2、經查，房屋契約第12條第1、2項及第14條第1項約定內
08 容，如前所述。其次，揆諸前揭說明，上訴人得依房屋契
09 約第14條第1項第3款約定，請求被上訴人繳清所有應付
10 未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續，須於完成
11 房屋修繕，並得依約通知被上訴人進行交屋時，始可主張
12 。至房屋契約第12條第2項約定：「雙方驗收時，賣方應
13 提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由
14 賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總
15 價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合
16 格後支付」等語，係針對房屋驗收所為，依該約定意旨所
17 示，僅生驗收時，如發現房屋有瑕疵，除載明於驗收單上
18 ，由上訴人限期完成修繕外，被上訴人有權於「自備款」
19 （依房屋契約第17條約定，尚有金融機構貸款部分）保留
20 房地總價5%作為「交屋保留款」，待上訴人完成瑕疵修繕
21 且經兩造複驗合格後，再由被上訴人將該自備款之交屋保
22 留款支付上訴人，非謂上訴人於完成修繕前，得通知被上
23 訴人進行交屋並繳清其餘應付未付款。故上訴人逕執房屋
24 契約第12條第2項約定：「買方並有權於自備款部分保留
25 房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方
26 複驗合格後支付」等語，抗辯：驗收房屋時，縱使發現房
27 屋有瑕疵，僅生被上訴人有權於自備款部分保留房地總價
28 5%作為「交屋保留款」，至其餘被上訴人應付價金，均應
29 一次支付予上訴人（見本院卷第31頁）云云，與上述房屋
30 契約條款約定要旨不符，自難採信。其次，上訴人於105
31 年6月8日通知被上訴人驗屋，雙方於同年月15日進行驗

01 收，另於105年9月8日又次通知驗屋，兩造即於同年月
02 12日進行驗收，再於105年10月25日通知驗屋乙節，均如
03 前述，固堪認定。惟上訴人於105年11月2日前通知被上
04 訴人所進行驗收程序，依前揭說明，均因驗收時，尚未完
05 成附屬建物之設備及完成契約、廣告圖說所示之設施，故
06 不符合房屋契約第12條第1項之驗收程序，亦如前述。而
07 按上訴人於105年11月2日前所為驗屋通知手續，既不符
08 合房屋契約第12條第1項應通知被上訴人進行驗收手續之
09 約定，即無同條第2項有關被上訴人有權於自備款部分保
10 留房地總價5%作為「交屋保留款」約定之適用，則上訴人
11 抗辯被上訴人於驗收時，如發現房屋有瑕疵，依房屋契約
12 第12條約定，除自備款部分保留房地總價款5%為交屋保留
13 款外，應將應付未付款一次付清云云，並無依據。至於自
14 105年11月2日以後之驗收程序，尚有系爭瑕疵表所列瑕
15 疵，如前所述，雖得適用房屋契約第12條第1項之約定，
16 然亦僅生被上訴人有權於自備款部分保留房地總價5%作為
17 「交屋保留款」，上訴人抗辯其得於扣除上開交屋保留款
18 後，一次要求被上訴人給付所剩價金5,295,000元，既以
19 其得請求被上訴人給付之價金，按系爭契約第8條約定，
20 請求被上訴人給付遲延利息431,013元，且以上開金額，
21 與被上訴人本件得請求之債權金額相互抵銷，洵屬無據。

22 (三) 被上訴人依上訴人承諾、房屋契約第14條第1項第4款約
23 定，請求上訴人給付779,940元(502,800元+108,000
24 元+101,570元+67,570元)，是否有據？

25 經查，被上訴人得請求上訴人給付違約金502,800元乙節
26 ，如前所述。其次，上訴人同意給付因遲延取得使用執照
27 共計135日，遲延期間每日應賠償金額為800元，合計10
28 8,000元，且迄未給付被上訴人；又上訴人承諾退款101,
29 570元予被上訴人，及同意可自被上訴人給付之買賣價款
30 中扣款67,570元，惟上訴人均尚未為退款或扣款等情，為
31 兩造不爭執，均堪認定。從而，被上訴人依上訴人承諾、

房屋契約第14條第1項第4款約定，請求上訴人給付779,940元，即屬有據。

(四) 上訴人請求被上訴人給付違約金153,873元，是否有據？
經查，上訴人依系爭契約第8條約定，請求被上訴人給付遲延利息431,013元，並無依據，如前所述。從而，上訴人以其得請求被上訴人給付431,013元，於扣除上訴人同意給付而尚未給付之277,140元（108,000元＋101,570元＋67,570元）後，尚得請求被上訴人給付153,873元，亦屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依上訴人承諾、房屋契約第14條第1項第4款約定，請求上訴人給付779,940元，及自起訴狀繕本送達之翌日即106年11月15日（送達證書，見原審審訴卷第31、32頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至上訴人以被上訴人應給付遲延利息債權431,013元，並就該應給付金額，主張就被上訴人起訴請求債權金額，予以抵銷277,140元後，再請求被上訴人給付餘額153,873元，為無理由，應予駁回。上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第449條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 9 月 4 日

民事第四庭

審判長	法官	徐文祥
	法官	羅培毓
	法官	李昭彥

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 108 年 9 月 4 日

書記官 黃月瞳