

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度上易字第169號

上訴人 中欣開發股份有限公司

法定代理人 翁朝棟

訴訟代理人 尤中瑛律師

郭敏慧律師

被上訴人 劉權德

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國109年3月25日臺灣高雄地方法院108年度訴字第1534號第一審判決提起上訴，本院於民國109年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付之部分及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國104年10月26日簽立房屋預定買賣合約書（下稱系爭契約），由被上訴人向上訴人購買其所興建之「中欣前鎮住宅大樓」之D1棟7樓預售屋（下稱系爭房屋）。兩造於107年9月22日進行系爭房屋初驗時，有天花板及牆面不平整、裂痕、油漆粉刷不均、門窗刮傷、撞傷受損，地磚空心破損等多項瑕疵需修繕。上訴人於107年11月2日取得使用執照後，兩造於107年11月24日進行第一次複驗，及其後之數次複驗，上訴人仍未修繕上開瑕疵，卻於108年4月24日寄送交屋通知書，通知被上訴人於108年5月6日前辦理交屋及繳納交屋保留款，被上訴人因上訴人尚未依約完成瑕疵之修繕，乃通知上訴人其將暫不支付交屋保留款及辦理交屋，待上訴人修補完成再辦理交屋。嗣上訴人遲至108年6月下旬陸續完成瑕疵之修繕，並於108年7月31日始完成交屋。上訴人既未依約於108年5月2日前交屋並完成瑕疵修繕，而遲延交屋90日，被上訴人自得依系爭契

約第16條第1項第3款之約定，以已繳價款新臺幣（下同）1,289萬元、按日依萬分之5計算遲延損害，請求上訴人給付580,050元，爰依買賣契約之法律關係，提起本訴，聲明：（一）上訴人應給付被上訴人580,050元及自108年8月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行（上訴人對原審駁回其他之訴部分，未據其上訴，不予贅述）。

二、上訴人則以：兩造簽立系爭契約後，上訴人於107年11月2日取得使用執照，並於108年4月24日寄送交屋通知書通知被上訴人繳納「交屋保留款」後，來電預約交屋日期，然被上訴人始終未預約交屋，並非上訴人遲延交屋。且兩造於107年9月22日進行系爭房屋初驗時，被上訴人主觀判定約70塊地磚空心，但被上訴人所指地磚空心多為靠牆處因伸縮縫不能完全填充所生之敲擊回音，因被上訴人執意要求修補，上訴人以部分重貼、部分環氧樹脂灌注進行修繕後，兩造於107年11月24日複驗，被上訴人仍表示無法接受異音及依業界慣用注膠方式修補，嗣經多次溝通，被上訴人提出應改鋪石材之要求，並主動提出詢價廠商之報價單，全部費用約46萬餘元，上訴人表示僅願退還地磚部分之工料錢，被上訴人仍執意由上訴人全額負擔，並拒絕協商，上訴人始不得不於108年3月22日重新提議將地磚再次敲除重貼。系爭房屋既於107年9月22日之初驗修補完成後，已達可交屋之狀態，並可於107年11月24日複驗交屋，僅因被上訴人提出超出契約範圍之要求上訴人負擔費用改鋪石材，上訴人始於108年3月22日重新提議將地磚全部打除重鋪，此間111日之遲延可歸責於被上訴人，應予扣除，被上訴人請求90日之遲延利息，應無理由。縱上訴人應負遲延責任，上訴人僅出賣系爭房屋，至於系爭房屋所坐落之高雄市○○鎮區○○段○○○○○號應有部分10萬分之215（面積14.84平方尺）土地，係被上訴人於104年10月26日與「訴外人中鋼鋁業股份有限公司」（下稱中鋁公司）簽立「土地」預定買賣合約書，由被上訴

人向「訴外人中鋁公司」購買，因此系爭契約第16條第1項第3款之「已繳房屋價款」，應僅指上訴人於107年11月2日領得使用執照後6個月之時已繳房屋價款887萬元，而不包括土地價款402萬元，被上訴人以已繳房屋及土地價款為計算遲延利息之基準，應有違誤。且系爭契約約定之違約金過高，應依民法第252條之規定酌減等語，資為抗辯，並聲明：(一)被上訴人之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人394,715元，及自108年8月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)兩造於104年10月26日簽立系爭契約，由被上訴人向上訴人購買其所興建之系爭房屋。

(二)被上訴人於104年10月26日與「訴外人中鋁公司」簽立「土地」預定買賣合約書，由被上訴人向「訴外人中鋁公司」購買系爭房屋所坐落之高雄市○鎮區○○段○○○○○號應有部分10萬分之215（面積14.84平方尺）。

(三)兩造於107年9月22日進行系爭房屋初驗時，曾填載原審卷一第15頁至第21頁之「107年9月12日中欣前鎮住宅大樓交屋驗收單」。

(四)上訴人於107年11月2日取得系爭房屋之使用執照。

(五)兩造於107年11月24日進行第一次複驗，上訴人仍未將本院卷一第15頁至第21頁之「107年9月12日中欣前鎮住宅大樓交屋驗收單」所載瑕疵修繕完成。

(六)上訴人於108年4月24日寄送交屋通知書，通知被上訴人於108年5月6日前辦理交屋，及繳納交屋保留款，但被上訴人於108年4月30日通知上訴人：上訴人尚未依系爭契約第16條第1項第1款「賣方就第14條房屋之瑕疵，應於交屋前

完成修繕」之約定，完成瑕疵之修繕，被上訴人將暫不支付交屋保留款及辦理交屋，待上訴人修補完成再辦理交屋等語。

(七)上訴人於108年7月31日前完成原審卷一第15頁至第21頁之「107年9月12日中欣前鎮住宅大樓交屋驗收單」之地磚之更換，並於108年7月31日始完成交屋。

(八)如上訴人有系爭契約第16條第1項第3款之遲延責任，上訴人遲延期間應為自108年5月3日至108年7月30日，共89日。

(九)上訴人於107年11月2日領得使用執照後6個月之時，「已繳房屋價款」為887萬元、「已繳房地價款」為房屋887萬元及土地402萬元。

五、本件之爭點：

(一)被上訴人依系爭契約第16條第1項第3款之約定請求違約金，有無理由？

(二)如(一)為有理由，計算基準為「已繳房屋價款」或「已繳房地價款」？是否應依民法第252條之規定酌減？

六、本院之判斷：

(一)被上訴人依系爭契約第16條第1項第3款之約定請求違約金，有無理由？

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中之片段，任意推解致失其真意。次按，出賣人之給付遲延責任與出賣物之瑕疵擔保責任，其規範目的、構成要件與法律效果均有不同，倘出賣人已於約定期限內依債務本旨提出給付者，縱出賣物有滅失或減少其通常或契約預定效用之瑕疵，除應負物之瑕疵擔保責任外，並不負給付遲延之責。

2.經查：

- (1) 系爭房屋於兩造107年9月22日進行初驗時，有客廳落地窗框刮傷、地板80X80地磚若干塊空心、牆面大門旁開關油漆面未順平、插座預留孔玄關少一迴路、三合一門刮傷、天花板油漆污損應補磨平油漆、牆面陽角壁磚空心等瑕疵（下稱系爭瑕疵），嗣上訴人於107年11月2日取得系爭房屋之使用執照後，兩造再於107年11月24日進行第一次複驗，上訴人仍未將系爭瑕疵修繕完成，最終於108年7月31日始完成交屋等情，已為兩造所不爭（見不爭執事項(三)、(五)、(七)），此部分之事實已堪認定。
- (2) 系爭契約第16條第1項第3款固約明：「賣方（即上訴人，以下同）如未於領得使用執照後六個月內通知買方（即被上訴人，下同）進行交屋，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」惟系爭契約第14條就「驗收」乙節，亦約定：「一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、瓦斯之配管及埋設及接通等必要公共設施後，應通知買方七日內進行驗屋手續。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，得一次載明於「交屋驗收單」上，賣方應於一定期限內完成修繕；除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵，買方不得拒絕同意驗收。買方未依賣方通知期限內完成驗收手續時，視同買方已驗收完成。並依本契約第十六條第一項第二款後段處理。．．．三、前項複驗時提出及之後提出之改善需求，一律列為保固之修繕服務，買方不得以此延遲支付銀行貸款及相關款項或延遲交屋，否則除加計利息外，並依第廿五條第二款辦理。」另第16條第5項亦約明：「買方就交屋當時本契約房屋如有瑕疵或其他未盡事宜，應詳細載明於『交屋驗收單』上，要求賣方負責依保固完成修繕；除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之『重大瑕疵明顯不能居住』外，買方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續。」，有系爭契約合約書可參（見原審卷一第81-83頁）

。綜合系爭契約第14條及第16條第5項之前開約定，兩造既已特約約定被上訴人就『交屋』當時本契約房屋如有瑕疵或其他未盡事宜，應詳細載明於「交屋驗收單」上，要求上訴人負責『保固』並完成修繕；除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵明顯不能居住外，被上訴人不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續。顯見兩造已就交屋之際，被上訴人可拒絕辦理交屋僅限於「重大瑕疵」、「明顯不能居住」之情形而達成意思表示合致。是上訴人所出賣之系爭房屋不具有前揭所定之重大瑕疵，被上訴人即不得再執其他物之瑕疵拒絕辦理交屋。上開特約內容，雖限制被上訴人得主張物之瑕疵擔保責任範圍，惟由民法第366條規範意旨已允許當事人原則得以特約排除出賣人之瑕疵擔保責任，況前揭契約條款內容亦未完全排除被上訴人主張物之瑕疵擔保責任之權利，該約定自屬有效，而得拘束兩造。綜上，作為系爭契約標的之系爭房屋，應僅限於前開契約條文所示之重大瑕疵，被上訴人方得拒絕配合辦理交屋手續，方符契約本旨。

(3) 而觀前述系爭瑕疵之內容，除地磚、壁磚空心外，多僅為油漆瑕疵或刮傷，插座部分欠缺等，難認為重大瑕疵。至兩造所爭執之地磚空心部分，縱被上訴人稱依上訴人所述，空心瑕疵之數量高達70餘塊云云。惟經原審函詢社團法人高雄市建築師公會（下稱高市建築師公會），據該會回覆稱：一般新建房屋之地磚出現有部分空心迴音之現象，在通常情形下不會影響居住安全等語，有高市建築師公會109年3月4日109高建師鑑定第132號函可證（見原審卷二第177頁）。再參證人即參與驗屋之工程師陳奕寧證述：當時異音部分在隔間牆的部分我們初步判斷可能材質不同所導致，而實牆附近的聲音應該是地磚裡面打底層裡面有空氣，所以敲起來的聲音像空鼓的聲音，而有空心的部分驗的當時（磁磚）沒有翹起，僅有敲擊下去有空鼓的異音。後來我們先初步敲掉地磚，檢查原來的打底層發現是完整的，再敲掉底層重做，

內部判定應該是打底層因為水泥乾縮造成孔隙等語（見本院卷第121-123頁）。由證人前開證述及高市建築師公會之上揭函覆，系爭房屋中有關地、壁磚異音之部分，縱為瑕疵而為上訴人應負之保固修繕責任，惟尚未達重大瑕疵而明顯不能居住，依系爭契約前述第14條第1、3項及16條第5項，被上訴人自不得以此拒絕驗收及辦理交屋。

(4)上訴人既於107年11月2日取得系爭房屋之使用執照（見不爭執事項(四)），而於108年4月24日寄送交屋通知書，通知被上訴人於108年5月6日前辦理交屋（見不爭執事項(六)），客觀上已符系爭契約第16條第1項第3款所定於領得使用執照後6個月內「通知」被上訴人進行交屋之約定，自無遲延履約之事實存在。

3.綜上，上訴人既無遲延通知交屋，被上訴人依系爭契約第16條第1項第3款請求上訴人給付遲延利息，自無理由而不應准許。

(二)如(一)為有理由，計算基準為「已繳房屋價款」或「已繳房地價款」？是否應依民法第252條之規定酌減？

被上訴人既不得依系爭契約第16條第1項第3款請求上訴人給付遲延利息，則此爭點本院自無庸再予以審酌。

七、綜上所述，被上訴人依系爭契約之法律關係，請求上訴人給付580,050元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審判命上訴人給付394,715元本息，並依職權為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，因認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文

中華民國 109 年 8 月 26 日

民事第二庭

01		審判長法官	黃國川
02		法官	黃宏欽
03		法官	李怡諄
04	以上正本證明與原本無異。		
05	本判決不得上訴。		
06	中華民國 109 年 8 月 26 日		
07		書記官	郭蘭蕙