臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第1534號

原　　告　劉權德
訴訟代理人　呂宛諭
被　　告　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

上列當事人間給付遲延利息事件，本院於民國109年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣參拾玖萬肆仟柒佰壹拾伍元，及自民國一〇八年八月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參拾玖萬肆仟柒佰壹拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：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），由原告向被告購買其所興建之「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。被告於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，被告仍未修繕上開瑕疵，卻於108年4月24日寄送交屋通知書，通知原告於108年5月6日前辦理交屋及繳納交屋保留款，原告因被告尚未依系爭契約第16條第1項第1款「賣方就第14條房屋知之瑕疵，應於交屋前完成修繕」之約定，完成瑕疵之修繕，乃通知被告原告將暫不支付交屋保留款及辦理交屋，待被告修補完成再辦理交屋。嗣被告遲至108年6

月下旬始陸續完成瑕疵之修繕，並於108年7月31日始完成交屋。依系爭契約第16條第1項之約定，被告應於107年11月2日領得使用執照後6個月內，即108年5月2日前，通知原告交屋，並於交屋前完成瑕疵修繕，但被告卻遲延交屋90日（即108年5月2日起至108年7月30日止），原告自得依系爭契約第16條第1項第3款之約定，以已繳價款新臺幣（下同）1289萬元、按日依萬分之5計算遲延損害，請求被告給付58萬50元（00000000*5/10000*90=580050）等語，爰依據買賣關係，聲明：㈠被告應給付原告58萬50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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷二第162頁）

二、被告則以：兩造簽立系爭契約後，被告於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原告繳納「交屋保留款」後，來電預約交屋日期，然原告始終未預約交屋，並非被告遲延交屋。且兩造於107年9月22日進行系爭房屋初驗時，原告主觀判定約70塊地磚空心，但原告所指地磚空心多為靠牆處因伸縮縫不能完全填縮所生之敲擊回音，因原告執意要求修補，被告以部分重貼、部分環氧樹脂灌注進行修繕後，兩造於107年11月24日複驗，原告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，原告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，被告表示僅願退還地磚部分之工料錢，原告仍執意由被告全額負擔，並拒絕協商，被告為中鋼集團照顧員工之初衷及解決爭議，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，僅因原告提出超出契約範圍之要求被告負擔費用改鋪石材，被告始於108年3月22日重新提議將地磚全部打除重鋪，此間111日之遲延可歸責於原告，應予扣除，原告請求90日之遲延利息，應無理由。縱被告應負遲延責任，被告僅出賣系爭房屋，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，係原告於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，由原告向「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」，應僅指被告於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，原告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：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於104年10月26日簽立「房屋」預定買賣合約書（即系爭契約），由原告向被告購買其所興建之「中欣前鎮住宅大樓」之D1棟7樓預售屋（即系爭房屋）。

㈡原告於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，由原告向「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）。

㈢兩造於107年9月22日進行系爭房屋初驗時，有本院卷一第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」之記載。

㈣被告於107年11月2日取得系爭房屋之使用執照。

㈤兩造於107年11月24日進行第一次複驗，被告仍未將本院卷一第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」所載修繕完成。

㈥被告於108年4月24日寄送交屋通知書，通知原告於108年5月6日前辦理交屋，並通知原告繳納交屋保留款，但原告於108年4月30日通知被告：被告尚未依系爭契約第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，原告將暫不支付交屋保留款及辦理交

屋，待被告修補完成再辦理交屋等語。

㈦被告於108年7月31日前完成本院卷一第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」之地磚之更換，並於108年7月31日始完成交屋。

㈧「假設」被告有系爭契約第16條第1項第3款之遲延責任，被告遲延期間應為自108年5月3日至108年7月30日，共89日。

㈨被告於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。

四、本件之爭點：

㈠原告依系爭契約第16條第1項第3款之約定請求違約金，有無理由？

㈡如㈠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？

五、本院得心證之理由

㈠原告依系爭契約第16條第1項第3款之約定請求違約金，有無理由？

1.兩造於104年10月26日簽立系爭契約，由原告向被告購買其所興建之系爭房屋，嗣兩造於107年9月22日進行系爭房屋初驗時，有「107年9月12日中欣前鎮住宅大樓交屋驗收單」所載之客廳落地窗框刮傷、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），嗣被告於107年11月2日取得系爭房屋之使用執照後，兩造復於107年11月24日進行第一次複驗，被告雖未將系爭瑕疵修繕完成，仍於108年4月24日寄送交屋通知書，通知原告於108年5月6日前辦理交屋，並通知原告繳納交屋保留款，但原告於108年4月30日通知被告：被告尚未依系爭契約第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，完成系爭瑕疵之修繕，原告將暫不支付交屋保留款及辦理交屋，待被告修補完

成再辦理交屋等語，嗣被告於108年7月31日前完成系爭瑕疵之修繕含空心地磚之更換，並於108年7月31日始完成交屋等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第163頁至第164頁），並有系爭契約合約書（見本院卷一第63頁至第131頁）、107年9月12日中欣前鎮住宅大樓交屋驗收單（見本院卷一第15頁至第21頁）、107年11月24日中欣前鎮住宅大樓交屋複驗單、第二次複驗單、108年7月6日第三次複驗單、108年7月28日第四次複驗單（見本院卷一第25頁、第27頁、第29頁）、原告與被告人員108年4月1日、4月30日EMAIL列印資料（見本院卷一第35頁至第37頁、第133頁）可證，足以認定。又系爭契約第16條第1項第3款約定「賣方如未於領得使用執照後六個月內通知買方進行交屋，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」等語，有系爭契約合約書可參（見本院卷一第81頁）。被告既於107年11月2日取得系爭房屋之使用執照後，遲至108年7月31日前始完成系爭瑕疵其中空心地磚之修繕，並於108年7月31日始完成交屋，顯未依系爭契約第16條第1項第3款之約定，於107年11月2日領得使用執照後六個月內進行交屋，自應依該款約定給付原告違約金。

2.被告雖執前詞辯稱：原告主觀判定約70塊地磚空心，並無法接受異音及依業界慣用注膠方式修補，被告為中鋼集團照顧員工之初衷及解決爭議，始將地磚敲除重貼，此係因原告提出超出契約範圍之要求，並非被告有何遲延責任云云。惟查：

⑴系爭契約第16條第1項第3款雖係約定「通知買方進行交屋」，而非「完成修繕」並「進行交屋」，惟合併系爭契約第16條第1項第1款、第3款「賣方就第14條房屋之瑕疵，應於交屋前完成修繕」、「賣方如未於領得使用執照後六個月內通知買方進行交屋，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」之文義，系爭契約第16條第1項第3款顯是約定是「賣方」應於領得使用執照後六個月內「交屋

前完成修繕」『及』「通知買方進行交屋」，合先說明。

⑵高雄市建築師公會109年3月4日109高建師鑑字第132號函載稱「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。若以環氧樹脂填補空隙，為業界常見處理手法之一」等語（見本院卷二第177頁）堪認地磚空心之瑕疵，在不影響居住安全下，固然可以業界常見處理手法，以環氧樹脂填補空隙，但此僅是處理手法之一，當然不排除以敲除重作之方式修補，而被告最後既願以敲除重作之方式修補，自仍應以其最後修補完成並交屋之時間，作為有無違反系爭契約第16條第1項第3款之時點基準。且系爭瑕疵其中之地磚空心部份，是否屬於通常不會影響居住安全之情形，因被告已敲除重作，無從再為調查或鑑定。

⑶證人即當時與原告驗收系爭房屋之被告受僱人張晉源雖於本院審理時證稱：伊於系爭房屋驗收之初驗、第一次複驗、第三次複驗均有到場，伊有向原告解釋地磚異音原因甚多，下方黏著劑與RC多層均可能產生異音，而地磚空心是專指地磚與黏著劑間有空氣，會造成地磚翻起之危險，一般業界是先注膠改善異音，但被告注膠後，原告仍不滿意，伊長官才指示秉持服務精神全部翻新等語（見本院卷二第166頁至第167頁），惟依其同時證稱：全部翻新所支付之費用是由施工廠商支付，原告一直用嚴苛的標準要求被告，施工廠商是配合被告施工，至於為何施工廠商要配合被告，伊就不清楚了等語（見本院卷二第167頁），可見被告並無支付任何地磚全部翻新之費用，反係要求其施工廠商負擔全部費用以全部翻新之方式修補系爭瑕疵其中之地磚空心瑕疵，而被告之施工廠商既願自行吸收費用，亦堪推認被告及被告之施工廠商均認以全面翻新之方式修補系爭瑕疵其中之地磚空心瑕疵，並無過當，否則與原告並無直接關係之訴外人即施工廠商若認為就其已施作之地磚並無瑕疵或可以注射修復，豈有可能僅為配合原告之要求、為中鋼集團照顧員工之初衷、為被告「秉持服務精神全部翻新」等無稽之事由，選擇以負擔全部費

用方式全面翻新地磚以修補系爭瑕疵其中之地磚空心瑕疵。

⑷地磚空心或異音，縱不屬影響安全之重大瑕疵，仍屬系爭契約所應完成修繕之一般瑕疵，甚為明確，否則兩造即無庸於107年9月12日中欣前鎮住宅大樓交屋驗收單（見本院卷一第15頁至第21頁）、107年11月24日中欣前鎮住宅大樓交屋複驗單、第二次複驗單、108年7月6日第三次複驗單、108年7月28日第四次複驗單（見本院卷一第25頁、第27頁、第29頁）、原告與被告人員108年4月1日、4月30日EMAIL列印資料（見本院卷一第35頁至第37頁、第133頁）等，討論此部分之瑕疵，是被告認為系爭瑕疵其中之地磚空心瑕疵，非屬瑕疵，應有誤會。且依證人張晉源於本院審理時對於原告詢問之證述：「（原告：我當初是有同意以灌注修復，但是因為被告在地磚上鑽孔，我才不同意？）因為是水泥基質的東西，乾掉之後是硬的，所以地磚黏上後有可能無法灌注到有空隙的地方，所以才會在地磚上鑽孔。（原告：一個新的房子有一半的地磚被鑽孔，一般客戶是否可以接受這樣的品質？）地磚的修復後其實可以美容，但是因為原告不同意，所以沒有做後續的美容。如果我美容完也看不出我鑽孔在哪裡，因為公司也沒有做過一半地磚鑽孔修復，所以不知道客戶是否可以接受。（一般新成屋是否只有一、兩塊空心？）這個建案有386戶，沒有特別去記。」等語（見本院卷二第168頁至第169頁），堪認系爭瑕疵其中之地磚空心部分，縱可以業界慣例注膠修補，但原告既是向被告購買預售之「新屋」，則系爭房屋之地磚，除最基本之安全考量外，仍應兼顧一般預售新屋購買者對於地磚貼合品質及美觀之要求，始能認為無瑕疵，而非僅具備最基本之安全無虞之堪用品質，即可認為無瑕疵。而被告及負擔費用修補之被告廠商最終既願意以全面翻新之方式修補，亦堪認其等亦係考慮注膠修補之方式，縱具有最基本之安全無虞，但仍不具有一般消費者可接受之新屋地磚貼合品質之結果。

㈡如㈠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？

1.如㈠為有理由，計算基準為「已繳房屋價款」或「已繳房地價款」？

⑴按系爭契約第16條第1項第3款約定「賣方如未於領得使用執照後六個月內通知買方進行交屋，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」等語，有系爭契約合約書可參（見本院卷一第81頁）。而原告於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，由原告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）之事實，為兩造所不爭執，並有中欣前鎮住宅大樓D、E棟土地預定買賣合約書（見本院卷二第19頁至第47頁）可證。堪認兩造間僅就系爭房屋成立系爭契約，至於系爭房屋所坐落之土地則係原告向「訴外人中鋁公司」購買，並非向被告購買，價金亦非由被告收受。因此系爭契約第16條第1項第3款既已約定以「已繳房屋價款」為計算給付遲延利息之基準，則本件計算給付遲延利息之基準，自應為被告已收受之「已繳房屋價款」為基準，而非以被告及訴外人中鋁公司所收取之「已繳房地價款」為基準。

⑵「假設」被告有系爭契約第16條第1項第3款之遲延責任，被告遲延期間應為自108年5月3日至108年7月30日，共89日之事實，及被告於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887萬元之事實，為兩造所不爭執（見本院卷二第164頁），足以認定。而被告有系爭契約第16條第1項第3款之遲延責任，及本件計算給付遲延利息之基準為「已繳房屋價款」，業如前述。則依此計算，被告應給付原告逾期89日每日按已繳房屋價款887萬元萬分之五單利計算之遲延利息共39萬4715元（0000000/10000*5*89=394715）。

⑶原告雖主張未交屋同時造成土地無法使用的損害，且預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之「壹、十五、（一

）、4」亦規定「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳『房地價款』依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」云云。惟查，系爭契約第16條第1項第3款約定以「已繳房屋價款」為基準，文義甚為明確，且兼顧兩造之利益，並與系爭契約之價金互成比例，並無不當，自不能反於文義強加曲解為應包含原告向訴外人中鋁公司購買「土地」之價款在內。至於預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之「壹、十五、（一）、4」雖以「已繳『房地價款』」為計算遲延利息之基準，但此係因該事項規定之前提係「房地」合併購買，此觀該事項全文即明。本件原告既僅有向被告購買系爭房屋，另向訴外人中鋁公司購買土地，則系爭契約第16條第1項第3款約定以「已繳房屋價款」為基準，自應無違反以「房地」合併購買為前提之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之「壹、十五、（一）、4」之規定。又房屋坐落於土地上，使用房屋同時即使用土地、不使用房屋同時即不使用土地，乃一般正常情形，原告於僅向被告購買系爭房屋並另向訴外人中鋁公司購買土地當時，即應明確知悉向被告購買之系爭房屋若未能交屋，同時會有不能使用向訴外人中鋁公司所購買之土地之風險，而原告仍願「分別」向被告、訴外人中鋁公司購買系爭房屋、土地，並簽訂系爭契約第16條第1項第3款以「已繳房屋價款」為基準之約定，原告自應已同意並接受被告於僅收受系爭房屋之價金利益之同時，亦僅負擔以系爭房屋價金為計算違約金基準之風險。

2.是否應依民法第252條之規定酌減？

⑴系爭契約係由被告所預先制定，並約定賣方相關遲延責任之條款，要求原告簽署並受拘束，原告僅為一般消費者，本無從置喙之餘地，違約之被告身為社會經濟及履約能力較強之一方，自應受其所自行擬定之違約金額約定之拘束。且依系爭契約，以每日萬分之五計算之遲延利息換算年利率，未逾民法第205條週年利率20%之限制，並無違約金過高之情事。

⑵按「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。」、「違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。」、「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。」消費者保護法第17條第1項、第4項、第5項，定有明文。而系爭契約第16條第1項第3款約定「賣方如未於領得使用執照後六個月內通知買方進行交屋，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」之違約金條款，與中央主管機關依上揭消費者保護法第17條授權所制訂之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之「壹、十五、（一）、4」之「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」內容，就違約時點及利率計算部分完全相同，而此「每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算」之違約金，既是主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所為之規範，已屬主管機關所定之最低下限，其計算方式應無不合理之現象。

⑶兩造於簽立系爭契約當時，既已衡量自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，難認約定之違約金額有何過高而應酌減之情形。

六、綜上所述，原告基於買賣關係，請求被告給付39萬4715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，即屬正當，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，所命給付之金額或價額未逾50萬元，依同法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行。又

被告業聲明願供擔保請准免為假執行，於法並無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定擔保金如主文所示。至於原告其餘假執行之聲請，因原告其餘之訴遭駁回而失所附麗，應併駁回之。

八、本件事證業臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用或調查之證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第87條第1項、第389條第1項第5款、第390條第2項，判決如主文。

中　華　民　國　109　年　3　月　25　日

民事第七庭　法　官　施盈志

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　華　民　國　109　年　3　月　25　日

書　記　官　陳玫燕