臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第170號

原　　告　郭婉怡
訴訟代理人　楊啟志律師
　　林鼎越律師
被　　告　三發地產股份有限公司
法定代理人　蔡智杰
訴訟代理人　許雅惠

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國109 年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾壹萬零柒佰伍拾捌元，及其中新臺幣參拾貳萬捌仟玖佰捌拾陸元自民國一0九年一月一日起，其餘新臺幣捌拾捌萬壹仟柒佰柒拾貳元自民國一0九年十二月三十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣壹佰貳拾壹萬零柒佰伍拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告之法定代理人於訴訟繫屬中已由鍾俊榮變更為蔡智杰，有商工登記公示資料查詢服務附卷可稽　見本院109 年度訴字第170 號卷（下稱訴字卷）第17頁ㄚ，是新任法定代理人蔡智杰聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項及第176 條規定相符，應予准許。

二、原告主張：原告於民國108 年5 月12日與被告簽訂房屋及土地買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約書，合稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）1119萬元向被告購買高雄市○鎮區○○○○段○○○○○號建物（門牌號碼高雄市○鎮區○○○路○○號13樓，下稱系爭房屋）及其坐落之同段1907、1097-16 地號土地。原告於108 年6 月2 日前往系爭房屋，發現主臥室中連接浴室之隔牆面有明顯滲漏水情

形，原告即當場向被告公司人員反應，被告公司人員同意修繕，並於108 年6 月25日向原告告知已進行修繕，修繕後進行試水已確認無滲漏水現象，翌日原告遂同意給付剩餘房屋尾款予被告，至此原告已給付全部買賣價金，系爭房屋及坐落之土地亦於108 年6 月20日移轉登記予原告，兩造並約定於108 年7 月6 日交屋，詎當天原告及其配偶即訴外人陳重豪、被告公司工務副理即訴外人楊豐敏至現場進行交屋手續時，卻發現滲漏水處尚未修繕完成，當天遂協議待被告修繕完成後再交屋，故原告未受領房屋鑰匙，亦未在交屋確認單上簽名，被告因而延遲交屋，此後兩造就如何修復系爭房屋並無共識，被告未再通知原告修繕及交屋，直至本案訴訟中兩造於109 年12月28日共同前往系爭房屋驗屋，始判斷漏水瑕疵已排除，但當天仍因屋況有主臥室浴室水龍頭漏水、門框膠條破損、磁磚碎裂等瑕疵，及兩造對延長保固期間尚未達成共識而未完成交屋，則自兩造約定之交屋日108 年7 月6 日起至109 年12月28日止，被告遲延交屋已達541 日，又內政部公告之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第10條第2 項明定：「因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償買方因此所受損害」，上開內政部公告之應記載事項雖未記載於系爭買賣契約，但依消費者保護法第17條第5 項、第4 項，仍構成契約之內容，違反該應記載事項之定型化契約條款無效，故原告自得依此一約款，請求被告給付遲延交屋541 日、以每日系爭房地總價萬分之二即每日2,238 元（買賣總價1119萬元x 2/1000 0＝2,238元）計算之違約金121 萬758 元（計算式：2,238 元x 541日＝121 萬758 元），為此依系爭買賣契約關於「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第10條第2 項，提起本訴，並聲明：㈠被告應給付原告121 萬758 元，及其中32萬8986元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘88萬

1772元自109 年12月30日起，均至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：不爭執108 年6 月2 日確有發現系爭房屋主臥室中連接浴室之隔牆面有明顯滲漏水情形，但被告完成修繕後，即於108 年6 月25日通知原告，翌日原告遂同意給付剩餘房屋尾款予被告，系爭房屋及坐落之土地已於108 年6 月20日移轉登記予原告，所有權狀亦已交付原告，依系爭房屋買賣契約第10條規定，視為點交完成，故原告主張被告延遲交屋，並非事實。雖108 年7 月6 日兩造約定交屋當天，原告及其配偶陳重豪、被告公司工務副理楊豐敏皆認為滲漏水處尚未修繕完成，協議由被告修繕完成後再交屋，原告因而未受領房屋鑰匙，亦未在交屋確認單上簽名，惟兩造既合意延後交屋，自不能論以被告延遲交屋，令被告負擔遲延責任。且依原告於108 年8 月16日、108 年8 月29日寄送被告之存證信函內容，當初係原告單方面拒絕交屋，而非被告拒絕交屋，此後因被告之修繕方式未符原告要求，且原告始終未同意兩造至系爭房屋確認是否修繕完畢，甚至被告於108 年8 月19至24日有再就主臥室中之連接浴室之隔牆面進行修繕，於108 年8 月25、26日試水確認漏水修繕完畢後，原告仍拒絕接受，被告為此聲請調解，並於108 年9 月17日調解當日告知原告漏水已修繕完畢可交屋，但原告仍質疑修繕方式，不同意被告已完成之修繕，故遲未交屋應不可歸責於被告，原告提起本件訴訟有違民法第148 條第2 項之誠信原則。縱認被告應負交屋遲延之責，惟該遲延是因原告未配合完成交屋之協力義務，且原告並未依民法第229 條第2 項規定，定期催告被告交屋，原告對於遲延交屋與有過失，應依民法第217 條規定，減輕或免除被告之遲延責任。再者，原告並未受有高額損害，其主張之違約金金額過高，依民法第252 條應有酌減之必要等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠原告於108年5月12日與被告簽訂系爭買賣契約，以1119萬元向被告購買系爭房屋及其坐落之同段1907、1097-16地號土地。

㈡原告於108年6月2日前往系爭房屋時，發現主臥室中之連接浴室之隔牆面有明顯滲漏水情形，原告即當場向被告公司人員反應，被告公司人員同意修繕。

㈢被告公司人員於108年6月25日向原告告知已進行修繕，且修繕後進行試水已確認無滲漏水現象，翌日原告遂同意給付剩餘房屋尾款予被告，至此原告已給付全部買賣價金，系爭房屋及坐落之土地並於108年6月20日移轉登記予原告。

㈣兩造約定於108年7月6日交屋，當天原告及其配偶陳重豪、被告公司工務副理楊豐敏至現場進行交屋手續，因原告、陳重豪、楊豐敏皆認為滲漏水處尚未修繕完成，當天遂協議由被告修繕完成後再交屋，故原告未受領房屋鑰匙，亦未在交屋確認單上簽名。

㈤被告於108年8月19至24日有再就主臥室中之連接浴室之隔牆面進行修繕。

㈥兩造於109年12月24日至系爭房屋試水，於同年12月28日前往查驗，查驗結果滲漏水情形已經排除。

五、兩造爭執事項：

㈠被告就系爭房屋有無遲延交屋之情形？原告依「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、（應記載事項）十的第二項，請求被告給付違約金，有無理由？被告抗辯原告之請求違反誠信原則，有無理由？

㈡若違約金請求有理由，原告得請求金額若干？被告抗辯違約金過高應依民法第252條酌減、原告就遲延交屋與有過失，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠被告就系爭房屋有遲延交屋541日：

1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的

物之義務，民法348條第1項、第367條分別定有明文。原告向被告購買系爭房屋，依上開條文，被告自負有交付系爭房屋予原告之義務，原告亦有受領系爭房屋之義務。又依系爭房屋買賣契約第11條中交屋第1項「乙方（即被告）應自甲方（即原告）之貸款金額撥款日起（若無需貸款，則為甲方繳清所有應付未付款之日）30日內通知甲方辦理房屋遷入程序．．．．．．」、第3項「甲方應憑乙方所簽發之『房屋遷入證明單』方可點交房屋各項設備並簽收「設備點交單」後始可遷入或使用本房屋，本房屋未辦妥房屋遷入程序或未受領房屋前，未經乙方同意，不得以任何理由要求或自行進入房屋使用或從事施工、裝潢、裝設任何電腦、搬入物品等．．．．．．」 見本院108年度審訴字第1557號卷（下稱審訴卷）第41、43頁Ⅴ，可知被告有義務通知原告辦理房屋遷入程序，且未經點交房屋各項設備、辦妥房屋遷入程序或未受領房屋前，原告不得未經被告同意進入系爭房屋使用。原告既須經被告點交房屋、辦理房屋遷入程序，始能進入、使用系爭房屋，則被告為履行其出賣人交付買賣標的物之義務，自有通知原告點交房屋，並與原告辦理房屋點交之義務。又內政部公告之成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第10條第1項，亦訂明買賣標的物應於尾款交付日或貸款撥付日，由賣方於現場交付買方或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。．．．．．．」（見審訴卷第133頁），該應記載事項依消費者保護法第17條第5項之規定，雖未記載於兩造共同簽訂之系爭房屋買賣契約，仍構成契約之內容，兩造應受拘束，被告自有於現場將系爭房屋交付原告之義務，甚為明確。系爭房屋買賣契約第10條雖約定「本契約第一條建物權利範圍為完成移轉登記予甲方（即原告），且所有權狀交付甲方後，視為點交完成」（見審訴卷第41頁），惟此一定型化契約條款已悖於出賣人基於買賣契約之主給付義務，且違反前揭公告之應記載事項，依消費者保護法第17條第4項前段規定，該定型化契約條款應為無效，是

被告執無效之系爭買賣契約第10條為據，主張系爭房屋、土地於108 年6 月12日移轉登記予原告後，即視為點交房屋完成，無交屋延遲情事云云，乃不足採。

2.查原告於108 年6 月2 日前往系爭房屋時，發現主臥室中之連接浴室之隔牆面有明顯滲漏水情形，原告即當場向被告公司人員反應，被告公司人員同意修繕，被告公司人員於108 年6 月25日向原告告知已進行修繕，且修繕後進行試水已確認無滲漏水現象，翌日原告遂同意給付剩餘房屋尾款予被告，系爭房屋及坐落之土地並於108 年6 月20日移轉登記予原告，兩造約定於108 年7 月6 日交屋，當天原告及其配偶陳重豪、被告公司工務副理楊豐敏至現場進行交屋手續，因原告、陳重豪、楊豐敏皆認為滲漏水處尚未修繕完成，當天遂協議由被告修繕完成後再交屋，故原告未受領房屋鑰匙，亦未在交屋確認單上簽名等情，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項㈡㈢㈣），則當天兩造顯然並未完成點交房屋、房屋遷入程序，被告雖辯稱當天係原告單方面拒絕交屋，並非被告拒絕交屋云云，並舉原告於108 年8 月16日寄送被告之存證信函內容提及「本人當日亦拒絕於交屋確認單上簽認」為證（見本院109 年度訴字第170 號卷（下稱訴字卷）第44-45頁），惟按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，民法第235 條前段定有明文，債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，固負遲延責任，惟所謂已提出之給付，係指債務人依債務本旨，於適當之處所及時期實行提出給付者而言（最高法院92年度台上字第1065號判決意旨參照），系爭房屋於108 年7 月6 日既有漏水未修繕完成之瑕疵，被告顯然並未提出符合債之本旨之給付，依民法第235 條前段規定，自不生提出之效力，縱使原告拒絕受領，原告亦不因此構成受領遲延。

3.被告於108 年7 月6 日既因系爭房屋滲漏水未修繕完成，而不生提出交屋給付之效力，其於兩造約定之交屋日未為給付，自構成給付遲延，且係可歸責於被告，甚為明確。而此後

被告雖於108年8月19至24日有再就主臥室中之連接浴室之隔牆面進行修繕，此為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈤），然而被告修繕後，被告自應再次通知原告交屋、對原告提出符合債之本旨之交屋給付，始可謂有履行交屋義務，惟被告卻表示：並無108年8月底修繕完畢後，通知原告修繕完畢、原告拒絕交屋之書面證據，只有在108年9月17日調解後當日口頭向原告說明已修繕完畢，調解後亦無證據證明曾通知原告修繕完成及交屋等語（見訴字卷第189、190頁），而原告已否認調解當日有接獲被告通知，被告就此亦未能提出任何證據以實其說，被告既無法舉證證明108年8月底修繕後有再通知原告交屋、對原告提出交屋之給付，自不足認有提出交屋給付，其交屋遲延之狀態自仍持續，直至兩造相約於109年12月24日至系爭房屋試水，於同年12月28日前往現場查驗，始確認滲漏水情形已經排除（見兩造不爭執事項㈥），但被告自承109年12月28日驗屋時，仍有發現一些基於賣方立場一定要修繕的小瑕疵（見訴字卷第217頁），則亦難認109年12月28日被告已提出符合債之本旨之交屋給付，從而原告主張被告遲延交屋，遲延日數自108年7月6日起至109年12月28日共541日，確屬有據。

4.被告雖辯稱：兩造於108年7月6日係合意延後交屋，不能論以被告延遲交屋云云，然而被告當日可歸責於己而未能交付無漏水瑕疵之房屋，即不生提出給付之效力，已構成給付遲延，原告當天雖有與被告公司工務副理楊豐敏協議修繕完成後再交屋，但被告並未舉證證明原告有同意變更交屋期限而免除被告之遲延責任，是被告辯稱兩造有合意延後交屋，被告並非遲延交屋云云，尚難憑採。再被告雖辯稱係因原告始終質疑被告之修繕方式，不同意被告已完成之修繕，被告始遲未交屋，遲延交屋應不可歸責於被告，反而原告對遲延交屋與有過失，原告請求遲延違約金有違民法第148條第2項之誠信原則云云，然債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，但債權人預示拒絕受領之意思，或給付

兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，民法第235 條定有明文。被告之所以始終處於交屋遲延狀態，乃其於房屋修繕完畢、可交付無漏水瑕疵之房屋後，始終未主動通知原告交屋、對原告提出交屋給付，倘被告確有對原告提出交付修繕完成、無瑕疵房屋之給付，縱原告對修繕方法仍不同意而拒絕受領，亦屬原告受領遲延，或者被告亦得依前揭條文，以準備給付之事情，通知原告以代提出，然而被告明知有交屋義務，卻消極不主動履行其給付義務，自應負給付遲延責任，原告就被告之遲延給付主張法律上權利，當無違反誠信原則。被告抗辯遲延交屋不可歸責於被告、原告與有過失等情詞，均非可取。

㈡原告得依「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第10條第2項，請求被告給付違約金121 萬758元：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250 條第1 項、第2 項分別定有明文。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，此觀同法第250 條之規定及其修正理由自明（最高法院102 年度台上字第1378號判決意旨參照）。倘為賠償總額預定性之違約金，則一旦有債務不履行情事發生，債權人毋庸舉證證明其所受實際損害，即可依約定金額，請求債務人為給付（最高法院74年度台上字第137 號判決意旨參照）。復按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條定有明文。又此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩

造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

2.查內政部公告之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第10條第2 項已明訂：「因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償買方因此所受損害」（見審訴卷第133 頁），而該應記載事項依消費者保護法第17條第5項規定，雖未記載於兩造間之系爭買賣契約，仍構成契約之內容，兩造均受拘束。該應記載事項第10條第2 項之約定，係將賣方未依約定日期交付房屋約定為違約事項，課予賣方於違約遲延交屋時，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算，賠償買方因此所受損害，核其性質，應屬債務不履行之違約金性質，且屬損害賠償總額預定性質之違約金。本件被告既未於約定之交屋日交付買賣標的物，有遲延交屋541 日之違約情事，則原告依據上開納入系爭買賣契約之違約金約款，自得請求被告給付每日按已支付全部價款萬分之二計算之違約金，而毋庸舉證證明所受實際損害。原告支付之系爭房地全部價款為1119萬元，每日違約金為2238元（1119萬元×2/ 10000＝2238元），據此計算，原告得請求之違約金應為121 萬758 元（計算式：2,238 元x 541 日＝121 萬758

元）。

3.被告雖抗辯上述違約金過高，依民法第252 條請求法院酌減，然此「每逾一日按已支付全部價款萬分之二單利計算」之違約金，既是主管機關斟酌現今社會成屋買賣現況，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或過高之現象。尤其觀諸由被告預先擬定之系爭房屋買賣契約第11條第6 項，就原告遲延辦理房屋遷入程序之違約情形，係約定每逾一日被告得請求房屋總價萬分之五計算之遲延罰款（見審訴卷第43頁），以本件原告購買之系爭房屋總價為577 萬元（見審訴卷第23、25頁）計算，每日違約金達2885元（577 萬元× 5/10000 ＝2885元），與內政部公告之違約金約款每日為2,238 元相較，原告之請求並無過高，原告本件請求之違約金總額121 萬758 元，亦未超過「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第12條所定違約金之上限即房地總價款15%（見審訴卷第133 、135 頁），且被告係以買賣不動產為業之公司，具不動產買賣之專業、擁有房屋修繕之資源及管道，對於遲延交屋之相關法律規定、依法應負之責任亦無從諉為不知，違約之被告身為社會經濟及履約能力較強之一方，對其遲延交屋之違約行為課予較高之違約金，以避免其消極拖延交屋，自無顯失公平之情形，尚難認此違約金約款有過高應酌減之情形，是被告抗辯違約金過高請求酌減，要非可採。

七、綜上所述，原告依系爭買賣契約其中「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第10條第2 項之約款，請求被告給付原告違約金121 萬758 元，及其中至108年11月30日止之違約金32萬8986元自起訴狀繕本送達翌日即109 年1 月1 日（送達證書見審訴卷第163 頁）起，其餘88萬1772元自109 年12月30日起，均至清償日止，按週年利率5 % 計算之利息，洵屬有據，應予准許。

八、兩造均陳明願供擔保，請准為假執行或免為假執行之宣告，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　21　　日

民事第一庭　法　官　陳筱雯

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　21　　日

書記官　張宸維