

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第190號

原告 成侑潔
訴訟代理人 張弘敬
複代理人 游淑惠律師
被告 江城建設股份有限公司
法定代理人 黃秀媚
被告 黃烱輝
共同
訴訟代理人 吳宜蓁

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國111年2月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前為購買坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍1萬分86，下稱系爭基地）及其上同地段0000建號建物（門牌號碼高雄市○鎮區○○○路○○○號00樓，下稱系爭房屋，包含地下○層編號12、13、13A停車位，與系爭基地合稱系爭房地），分別與被告江城建設股份有限公司（下稱江城公司）、黃烱輝簽立房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）、土地預定買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約）。系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約性質上屬聯立契約，有不真正連帶債務之適用，任何一部分違約，應視為被告江城公司、黃烱輝均違約。又被告江城公司於民國102年7月10日取得系爭房屋之使用執照，本應於103年1月10日前交付系爭房屋，惟被告多次拒絕依約辦理交屋手續，原告於107年8月30日交付所有款項後，被告仍遲至109年11月24日始將系爭房屋相關物件交予原告，顯已違約，依系爭買賣契約書第17條第1項、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1項第4款約定，被告應

給付自103年1月11日起算每逾1日按已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息（實屬違約金），惟於本件為一部請求，僅請求108年1月1日至109年11月24日之遲延利息 $3,134萬元 \times 0.0005 = 15,670$ ； $15,670元 \times (365 + 324) = 10,796,630元$ ，考量法院酌減之可能，此部分遲延利息請求600萬元（卷二第94頁），並聲明：(一)、被告江城公司應給付原告600萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(二)、被告黃烱輝應給付原告600萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(三)、前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任；(四)、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告均則以：原告與被告江城公司、黃烱輝分別簽立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，惟系爭土地買賣契約並無「交屋通知期限」等違約罰則，而上開契約聯立之效力僅限於生效、履行、消滅，關於履行條件、罰則既有不同之約定，即應各別履行，不得攀比援用。又系爭房屋買賣契約第17條第1項係約定出賣人於領得使用執照後6個月內未通知買方進行交屋，始有違約罰則之適用，而非須於6個月內完成交屋，而系爭房屋係於102年7月10日核發使用執照，並於102年9月26日將所有權移轉登記予原告，經被告江城公司於102年11月8日、102年12月24日通知原告辦理交屋事宜及繳納交屋款254,641元，惟未獲原告置理，其後，被告江城公司再於103年7月30日、103年9月25日以存證信函催請原告辦理交屋手續，惟原告仍拒絕受領，並於103年8月5日以其購買之編號13A車位很難停車為由，提出消費爭議申訴，要求更換停車位或退款。嗣被告於103年11月4日、103年12月2日以存證信函催告原告領取鑰匙、權狀等交屋書類，惟原告仍拒絕受領，堪認被告江城公司並未違反系爭房屋買賣契約第17條第1項第3款通知進行交屋之約定，原告以被告交屋遲延為由，請求給付違約金，自屬無據。另原告所稱編號13A停

車位不好停車，或其於另訴中主張之系爭房屋客廳地磚不平整等，縱使為真，亦非重大或明顯不能居住之瑕疵，原告尚不得以此為由，拒絕房屋驗收或受領。綜上，原告主張為無理由，並聲明：(一)、原告之訴駁回；(二)、願提供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實

(一)、原告為購買系爭基地及其上系爭房屋（包含地下三層編號12、13、13A停車位），與被告江城公司簽立系爭房屋買賣契約書，與黃烱輝簽立系爭土地買賣契約（系爭房屋、土地買賣契約內容詳如證據一、二，本院卷一第21至74頁）。

(二)、系爭房屋係於102年7月10日取得使用執照（卷一第75頁），兩造於系爭契約第17條約定被告應於領有使用執照後6個月內，通知買方進行交屋，即103年1月10日前應通知進行交屋。

(三)、江城公司、黃烱輝於102年9月26日將系爭房屋、土地所有權移轉與原告。

(四)、江城公司於102年11月8日、102年12月24日通知原告交屋（卷一第138、140頁），嗣於103年7月30日、103年9月25日以存證信函通知原告繳納尾款及拋棄占有之意思。另於103年12月2日以存證信函通知原告3日內領回鑰匙及書類文證，逾期提存（卷一第149至150頁），上開被告通知之文書，均在被告寄出後3日收到。

(五)、江城公司前提起訴訟請求原告給付系爭房屋尾款及代收款，原告反訴請求瑕疵減少價金，經本院以104年度雄簡字第924號、107年度簡上字第56號判決確定。

(六)、原告於107年8月30日給付全部尾款、代收款完成。

(七)、原告於108年11月26日聲請本院調解請求被告給付鑰匙、權狀正本等物，而調解不成立（不成立理由為代理人未得到被告授權可交付、前案判決並無記載），嗣被告將上開物品於109年11月24日時交付原告。

四、得心證之理由：

- 01 (一)、原告得否依據系爭房屋買賣契約向被告黃烱輝請求給付？
02 原告主張系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約為聯立契約
03 ，任何一部分違約，應視為被告江城公司、黃烱輝均違約，
04 負不真正連帶賠償之責等語。惟系爭房屋買賣契約與系爭土
05 地買賣契約，2者雖為具有依存關係之聯立契約（系爭房屋
06 為公寓大廈，土地與房屋不得分別移轉所有權），然2者間
07 僅應具有同時生效、履行、消滅之關係，至於各契約條款不
08 具有約定共通之效力，且基於債之相對性，應僅拘束各契約
09 之當事人。是原告主張其得依系爭房屋買賣契約第17條約定
10 ，請求被告黃烱輝給付遲延利息，自無理由。
- 11 (二)、被告江城公司是否違反系爭買賣契約第17條第1項約定？被
12 告江城公司是否應依同條項第3款給付遲延利息？如應給付
13 ，應給付若干？（預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
14 事項第15條第1項第4款內容同前開條款）
- 15 1、按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或
16 抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除
17 有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷
18 之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟
19 ，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於
20 訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆
21 發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力
22 ），即所謂「爭點效」，當為程序法所容許。查原告與被告
23 江城公司前曾就系爭房屋訟爭，以104年度雄簡字第924號繫
24 屬於本院，並判決確定，該案中(1)、被告以原告為被告，起
25 訴原告應給付系爭房屋之尾款254,641元，原告亦不爭執有
26 上開金額之尾款5萬、代收款204,641元未付，惟辯稱被告並
27 未點交系爭房屋，另主張原告給付具有瑕疵之同時履行抗辯
28 。(2)、原告另於前開訴訟提起反訴，請求被告應賠償給付遲
29 延所受之損害，經本院調取該案卷宗查閱屬實。就前開訴訟
30 判決認定被告是否得請求買賣價金，及是否應付給付遲延責
31 任之主要爭點即為被告江城公司是否已提出交屋給付，而原

告是否有權拒絕受領，此爭點經雙方於該訴訟事件中各為充分之舉證及攻防，復為適當完全之辯論，並經法院為實質之審理，上開確定判決認定被告江城公司已於102年11及12月間通知原告交屋，而系爭房屋雖有瑕疵，但原告不得拒絕受領，而原告至言詞辯論終結時仍拒絕受領，故原告受領遲延，此理由並已詳載於判決中，自應認上開確定判決就此一爭點於判決理由中所為之判斷有爭點效之拘束力，本院自不得作相異之判斷。原告雖主張上開確定判決所持法律見解，違反誠信原則，對消費者顯失公平云云，然原告並未提出足以推翻原判決之訴訟資料，且於上開案件判決後，並未以上訴程序救濟，亦無此爭執，而待判決確定後，始以他案欲變更前案判決之認定結果，顯非事平之理，是原告此部分主張，實難憑採。

- 2、按兩造買賣契約書第17條交屋通知期限約定「一、賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：…(三)、賣方如未於領得使用執照後6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。二、買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，否則視為交屋完成，賣方不負保管責任。」，此有系爭房屋買賣契約在卷可佐（卷一第31頁），上開約定文字雖僅以「通知」交屋作為期限，惟此約定乃為內政部所公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項所明定，其目的無非是督促建設公司儘快交屋，否則預售屋興建長達數年，消費者購買後，面對長時間不確定性及無法入住之不穩定性，故除通知交屋外，建設公司仍應有後續實質交屋作為，方屬符合此約定之意旨，若僅虛偽通知，實際無法交屋，難認符合本條交屋通知。被告於102年7月10日取得使用執照，被告已於102年11月、12月間通知原告交屋，被告並於其後多次寄發存證信函請原告交屋，雙方並有至系爭房屋進行實質點交，此由原告所寄發之存證信函即可知悉（簡字卷一第137、138頁），至何以於斯時未

01 能交屋，依前開確定判決認定為原告無理由拒絕交屋而負受
02 領遲延之責，是被告確有於上開交屋通知期限內通知原告交
03 屋，殆可認定。基此，原告主張被告應依系爭買賣契約第17
04 條第1項第3款負遲延通知交屋之責，給付原告遲延利息，為
05 不可採。至原告於於108年11月26日請求被告交付系爭房屋
06 之鑰匙及交屋文件，為被告所拒絕，遲至109年11月24日時
07 交付原告乙情，是否得主張其他權利，則非本院審究之範圍
08 ，附此敘明。

09 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第17條第1項、預售屋買賣
10 定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1項第4款，請求
11 被告各應給付原告600萬元，如任一被告為給付時，其他被
12 告於給付範圍內，免除給付責任，為無理由，應予駁回。原
13 告之訴既經駁回，其假執行之聲請應予駁回。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 111 年 2 月 23 日
16 民事第二庭 法 官 鄭 瑋

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
21 書記官 李佩穎