

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度重訴字第58號

原告 林威民

李宜君

共同

訴訟代理人 鄭智文律師

被告 格睿建設有限公司

法定代理人 吳孟格

訴訟代理人 白裕棋律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國112年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○地號土地（權利範圍全部）、同段八七一地號土地（權利範圍15/210）及同段二一〇一建號建物（門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○○○巷○號，權利範圍全部）之所有權移轉登記並交付予原告林威民。

被告應自民國一一一年三月二十二日起至通知原告林威民交付彰化縣○○鎮○○段○○○○○號建物（門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○○○巷○號，權利範圍全部）之日止，按日給付原告林威民新臺幣壹仟貳佰伍拾參元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告林威民以新臺幣肆佰貳拾捌萬參仟參佰參拾參元或同額之銀行可轉換定期存款單或等值有價證券為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟貳佰捌拾伍萬元為原告林威民預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項各到期部分，於原告林威民以新臺幣肆佰壹拾捌元或同額之銀行可轉換定期存款單或等值有價證券為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟貳佰伍拾參元為原告林威民預供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序部分

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
05 基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟終結之情形者，不  
06 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。  
07 請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事  
08 實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有  
09 共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度  
10 範圍內具有同一性或一體性，審理時得加以利用，俾先後兩  
11 請求可在同一程序得加以解決，避免重複審理，以符訴訟經  
12 濟者屬之。另不甚礙被告之防禦及訴訟終結，如法院無須調  
13 查其他訴訟資料，利用原訴之訴訟資料即得予以裁判之情形  
14 （最高法院109年度台抗字第1509號裁定參照）。本件原告  
15 起訴時原聲明：「1. 被告公司應將名下坐落彰化縣○○鎮○  
16 ○段00000地號土地全部、同段871地號土地應有部分（權利  
17 範圍15/210）及同段2101建號建物（門牌號碼彰化縣○○鎮  
18 ○○路000巷0號）土地及房屋所有權（下稱系爭不動產）移  
19 轉登記予原告李宜君並交付予原告林威民；2. 被告應自民國  
20 111年3月22日至實際交屋日止按日給付原告林威民新臺幣  
21 （下同）6,104元；3. 請准提供現金或等值銀行可轉讓定期存  
22 款單或等值之有價證券為擔保宣告假執行。」；嗣於111年8  
23 月5日本院言詞辯論期日將原聲明變更為先位聲明，並追加  
24 備位聲明：「被告應給付原告1,927,500元，及起訴狀繕本  
25 送達翌日起按年息百分之5計算之利息」（見卷一第470  
26 頁）；又於本院112年1月11日言詞辯論期日就先位聲明第1  
27 項追加第一備位聲明即：「被告公司應將系爭不動產移轉登  
28 記予原告林威民」（見卷二第62頁）。經核原告所為前開訴  
29 之變更及追加，與原起訴聲明均係基於兩造間關於系爭不動  
30 產買賣契約之同一基礎事實，其請求之原因事實具有社會事  
31 實上之共通性及關聯性，且原告起訴時主張之事實理由及提

01 出之證據資料，於追加之訴可以流用，並無礙於被告程序之  
02 保障及訴訟之終結，既與前開規定相符，應予准許。

## 03 貳、實體部分

04 一、原告主張略以：緣原告林威民與被告格睿建設有限公司（下  
05 稱被告公司）於108年7月17日簽訂「仁臻品」建案編號B9房  
06 屋（即仁和段2101建號建物，門牌號碼：彰化縣○○鎮○○  
07 路000巷0號，下稱系爭房屋）及其基地（坐落彰化縣和美鎮  
08 仁和段871、871-1、872-1、872-2、873-12、873-13地號土  
09 地，合計84.3平方公尺）之房屋及土地預定買賣契約書（下  
10 稱系爭契約）。被告公司已於110年9月22日取得前開建案房  
11 屋之使用執照，惟於111年3月22日以存證信函表示拒絕依約  
12 履行交付系爭不動產予原告（兩造往來經過詳如附表一）。  
13 爰依系爭契約之法律關係，請求被告將系爭不動產移轉登記  
14 予原告李宜君並交付予原告林威民。又內政部依據消費者保  
15 護法第17條第1項規定公告之預售屋買賣定型化契約應記載  
16 及不得記載事項（下簡稱預售屋定型化契約應記載事項）屬  
17 對消費者權益最低限度之保障，其中第15條第1項第4款規  
18 定：「賣方應於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋。  
19 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  
20 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  
21 方」。被告公司於110年9月22日取得使用執照，原應於111  
22 年3月21日前通知原告交屋，然被告公司迄今尚未交屋，原  
23 告林威民自得依前開規定，請求被告公司給付自111年3月22  
24 日起至交屋為止，每逾1日按已繳房地價款萬分之5計算之遲  
25 延利息。再以被告妨阻原告申辦之貸款撥款，屬以不正當行  
26 為阻止條件成就，依民法第101條第1項規定視為條件已成  
27 就，是原告實際上雖僅繳納價金2,506,726元，惟尚未給付  
28 之買賣價金9,700,774元仍視為已給付。爰請求被告自111年  
29 3月22日起至實際交屋日止，按日給付按已繳房地價款含被  
30 告受領遲延部分以萬分之五單利計算，即每日6,104元之遲  
31 延利息【計算式：已繳房地價款2,506,726元＋被告受領遲

延部分9,700,774元=12,207,500元，12,207,500元×0.0005  
=6,104元，元以下四捨五入】。並聲明：先位主張1.被告  
公司應將系爭不動產所有權移轉登記予原告李宜君並交付予  
原告林威民；2.被告應自111年3月22日至實際交屋日止按日  
給付原告林威民6,104元；3.請准提供現金或等值銀行可轉  
讓定期存款單或等值之有價證券為擔保宣告假執行。如法院  
認被告無須將系爭不動產移轉登記予原告李宜君，則第一備  
位聲明被告應將系爭不動產所有權移轉登記並交付予原告林  
威民。第二備位聲明：被告應給付原告1,927,500元，及起  
訴狀繕本送達翌日起按年息百分之5計算之利息。

## 二、被告則以：

(一)系爭預售屋買賣契約已於111年3月9日合意解除，至遲於同  
年月25日經被告公司解除，原告請求繼續履約顯無理由：

1.被告就「仁臻品」建案編號B9房屋建築完成並取得使用執照  
後，隨即進行驗屋，於110年11月21日初驗，同年12月25日  
複驗，被告就原告林威民指出之瑕疵，均有修補完成。至於  
原告指摘外牆色差一節。對照同建案其他建物及其他建案建  
物外牆，與被證16現場照片比較，可見外牆色差並不明顯，  
應屬合理範圍內，堪認已無色差瑕疵存在。然而，原告於第  
三次驗屋時仍托稱尚有若干瑕疵須修補，要求重新施作外牆  
及台階石材需更換新品，不得以美容處理，然台階是天然石  
材，若非破損，一向以美容處理，且台階石材裂痕現況以肉  
眼已不可復見。被告無法接受原告林威民一再刁難，為維護  
商譽及品牌形象，當場表示若無法接受現況交屋就解約等  
語。

2.兩造就解約事宜數度磋商，並非倉促決定。原告林威民於11  
1年3月1日表示：「如果貴公司要解約的話就照合約寫的總  
價15趴應該是1,927,500元整」、「加上已繳本金退還」、「  
沒辦法沒有192.75萬我們不會解約的還是要請你們交屋」  
等語，可知原告以被告退還已繳價款總額及另給付1,927,50  
0元解約賠償金作為解約條件。被告於同年3月9日回覆同意

01 按照前開解約條件解除契約，同時與原告溝通給付方式，復  
02 已依原告指定之受款人「建威精密有限公司」開立票據，堪  
03 認兩造確已就退款及解約金額、付款方式等節達成合意。是  
04 系爭買賣契約已於111年3月9日合意解除。至於原告林威民  
05 雖反悔主張繼續交屋，惟買賣契約既已經合意解除，依民法  
06 第258條第3項規定無法撤銷解除之意思表示。

07 3. 原告林威民又稱被告並未提出解約文件供其審閱云云。惟意  
08 思表示合致僅以就契約必要之點達成一致已足，是合意解約  
09 自僅以違約金給付金額、給付方式等必要之點達成意思合致  
10 即可，是否閱覽解約文件當非必要。縱認兩造就系爭買賣契  
11 約並未合意解除，惟查系爭房屋歷經多次修補，現況已無明  
12 顯瑕疵存在，原告林威民仍執意刁難被告，拒不配合進行交  
13 屋，已逾相當時日，被告得依民法第254條規定解約。爰於1  
14 11年3月25日以律師函通知原告解除系爭買賣契約，故原告  
15 於111年4月6日起訴請求被告履行契約，為無理由。

16 (二)就原告請求將系爭不動產登記予原告李宜君以為交付乙節。  
17 兩造履約過程中，原告林威民因貸款不足，曾經要求被告將  
18 系爭房地登記於原告李宜君名下，然而，因當時系爭房屋已  
19 取得使用執照，依不動產經紀業管理條例第4條規定已屬成  
20 屋，非屬預售屋買賣，須另簽成屋買賣合約（見卷一第441  
21 至第466頁），證人黃和山已將合約內容傳送原告林威民審  
22 閱，按理原告李宜君並無拒絕簽約之理，惟原告仍拒絕簽  
23 約，則以原告李宜君與被告間並無買賣契約關係存在，原告  
24 請求被告將系爭不動產登記予李宜君，顯無理由。至於原告  
25 質疑成屋買賣契約有規避消保法保障及瑕疵擔保責任云云，  
26 惟前開成屋買賣合約與系爭預售屋買賣合約之交易條件並無  
27 不同，被告並未因此減輕責任，原告前開指摘，並非事實。

28 (三)至於逾期違約金乙節。本件系爭買賣契約已經解除，業如前  
29 述，原告林威民主張依約請求被告自111年3月22日起至實際  
30 交屋日止按日給付6,104元，自無理由。被告公司於110年11  
31 月21日已通知原告進行驗屋以辦理交屋，於111年1月18日第

01 三次驗屋時要求原告林威民接受現況交屋，足認被告確有交  
02 屋意願。係原告林威民故意不配合完成驗屋，並拒絕被告提  
03 出之保固方案，導致無法完成交屋，系爭買賣契約未依期限  
04 履行完畢，不能歸責於被告。再者，以被告同意按總價15%  
05 給付解約賠償金1,927,500元，該筆款項既係雙方約定債務  
06 不履行之違約金，自屬債務不履行之損害賠償總額，被告就  
07 此另行要求賠償逾期違約金，屬重複請求。遑論預售屋買賣  
08 定型化契約應記載第15條第1項第4款約定係以已繳房地價款  
09 為基數計算遲延利息，原告林威民竟以買賣總價為基數計算  
10 逾期違約金，與前開規定容有未合，自非有據。職是，原告  
11 請求被告公司自111年3月22日至實際交屋日止按日給付6104  
12 元，為無理由。

13 (四)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利之判決，願供擔保，  
14 請准宣告免為假執行。

15 三、到庭之兩造經本院整理及協議簡化爭點，結果如下（見本院  
16 卷第367至第369頁）

17 (一)兩造不爭執事項

18 1.原告林威民與李宜君為夫妻，原告林威民與被告格睿公司於  
19 民國108年7月17日簽訂被告格睿公司建案名稱「仁臻品」透  
20 天別墅編號B9之房屋壹戶（房屋面積共231.41平方公尺，  
21 現門牌號碼為彰化縣○○鎮○○路000巷0號）及坐落彰化縣  
22 和美鎮仁和段871、871-1、872-1、872-2、873-12、873-13  
23 地號土地（面積84.3平方公尺）之房屋、土地預定買賣契約  
24 書（下稱本契約或系爭房地），被告格睿公司已於110年9月  
25 22日取得彰化縣○○鎮○○里00鄰○○路000號等10戶使用  
26 執照。原告林威民已給付被告公司買賣價金2,506,726元。

27 2.系爭房地坐落彰化縣○○鎮○○段000000000地號土地全  
28 部、同段0000-0000地號土地持分15/210及同段00000-000建  
29 號即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000巷0號。

30 3.被告格睿公司通知雙方於110年11月21日初驗，但當時外牆  
31 表面漆尚未完工，故雙方於同年12月25日複驗，有外牆出現

01 明顯色差、4樓與5樓中有兩階3片石材台階存有裂縫，是雙  
02 方再於111年1月18日第3次驗屋。

03 4.原告林威民於110年12月28日前已通知被告格睿公司要將本  
04 契約之房地移轉登記給配偶李宜君，且於111年1月4日業經  
05 彰化縣地方稅務局於111年1月4日以彰稅土字第1110000026  
06 號函由被告格睿公司撤回申請，嗣並由被告格睿公司以原告  
07 李宜君名義向彰化縣地方稅務局為契稅申報，嗣被告格睿公  
08 司要求原告李宜君簽訂成屋買賣契約書。

09 5.被告格睿公司董事長於111年1月18日當日表示如果原告林威  
10 民沒有辦法接受現況交屋，就要收回房子解約退錢等情，惟  
11 原告林威民主張雙方均已簽訂本契約，本應遵循雙方契約履  
12 行，要求修繕瑕疵與交屋。

13 6.111年2月10日原告林威民通知林茗檀代書和美農會已核貸，  
14 請代書送設定文件過去。

15 7.被告格睿公司表示缺失部分僅能以現況方式交屋，無法再處  
16 理。原告林威民表示如無法解決缺失處，要求總價減價30  
17 萬，自行找人處理。被告格睿公司提出要以解約金66萬元與  
18 原告林威民解約，原告林威民當下拒絕，格睿公司表示減價  
19 金額須再內部討論2/18回覆。

20 8.111年2月23日被告格睿公司在接待中心會談表示要以80萬元  
21 解約，原告林威民要求依合約交屋。另111年3月1日通訊軟  
22 體Line對話，原告拒絕80萬元解約金，並於同日9時10分傳  
23 送LINE簡訊：「如果貴公司要解約的話就照合約寫的總價15  
24 萬應該是192萬7千5百元整。」、「加上已繳本金退  
25 還。」、「沒辦法沒有192.75萬我們不會解約的還是要請你  
26 們交屋」等語予被告公司，然當日被告格睿公司即提出120  
27 萬元解約金額，雙方沒有共識。111年3月2日原告林威民要  
28 求必須先傳解約金額與相關文件及金流怎麼支付給原告林威  
29 民，但被告格睿公司並未傳上開資料。被告格睿公司於111  
30 年3月4日通知地政士為撤回契稅申請，地政士於111年3月7  
31 日為契稅撤回申請，並於同年月9日完成。

01 9.原告林威民於111年3月9日16時44分傳LINE訊息給黃和山，  
02 要求解約的文件先傳給原告林威民，然文件均無傳給原告林  
03 威民。黃和山在同日16時56分傳下列LINE訊息給林威民「林  
04 先生你好：你已繳的金額明細如下：訂金：50萬元（支票）  
05 簽約金+開工款80萬元（支票）鷹架拆除37萬（匯款）使照  
06 取得80萬（匯款）上述合計247萬客變已繳36,726元（支  
07 票）因你的支票付款開票人為公司（合計0000000元）所以  
08 本司開給你的支票抬頭也需是公司名字個人匯款（合計0000  
09 000元）所以本司開給你支票抬頭：林威民另0000000元本司  
10 開給你的支票抬頭：林威民」等語予原告林威民。嗣於同日  
11 17時10分傳送訊息「公司抬頭建威精密有限公司」予黃和  
12 山，原告林威民並於17時49分以文字表示「麻煩貴司依約交  
13 屋」。於111年3月9日17時59分以通訊軟體Line傳給格睿建  
14 設，要求格睿公司依約交屋。

15 10.於111年3月9日17時49分前，黃和山和被告格睿公司沒有傳  
16 原告林威民所要求之文件給原告林威民閱覽。

17 (二)本件爭執事項

18 1.被告格睿公司是否曾經通知原告林威民交屋？或只是驗收階  
19 段？外牆土水粗杯與細杯及漆面是否瑕疵？有無修補完成？  
20 被告格睿公司表示缺失部分僅能以現況方式交屋，是否為通  
21 知交屋之意思？

22 2.兩造於111年3月9日是否合意解除契約？原告林威民要求解  
23 約文件必須先傳給原告林威民閱覽，是否為附條件或必要之  
24 點之要約引誘或要約？

25 3.被告格睿公司於111年3月9日回覆原告林威民願給付192.75  
26 萬元，是否為雙方合意債務不履行之違約金？

27 4.原告請求被告格睿公司應將系爭不動產所有權移轉登記予原  
28 告李宜君並交付予原告林威民是否有理由？

29 5.原告請求被告格睿公司應自111年3月22日至實際交屋日止按  
30 日給付原告林威民6,104元，是否有理由？

31 四、得心證之理由

01 (一)原告林威民得請求被告將系爭不動產所有權移轉登記並交付  
02 予原告林威民。

03 1. 按契約之合意解除與法定解除權之行使性質不同，效果亦  
04 異。前者契約行為，即以第二次契約解除第一次契約，其契  
05 約已全部或一部履行者，除有特別約定外，並不當然適用民  
06 法第259條關於回復原狀之規定（最高法院63年度台上字第  
07 1989號判決可資參照）；而依契約自由原則，契約之雙方當  
08 事人雖得再訂契約，解除原契約，惟對於契約必要之點仍須  
09 意思表示一致，該第二次契約始能成立（民法第153條規定  
10 參照），且因合意解除契約並不當然適用民法第259條回復  
11 原狀之約定，則當事人於合意解除契約時，就交易過程中所  
12 生之各項費用應由何造負擔、負擔金額及應否找補各節，以  
13 至於契約解除後可向對造主張之權利或要求對方履行之義務  
14 等事項，均有賴雙方之約定，要無民法上之規定可資補充，  
15 是就合意解除契約而言，除「契約解除」之意思表示外，雙  
16 方如另就契約解除之條件必要之點進行磋商，應認該條件仍  
17 屬「解除契約」必要之點，雙方如就此意思表示無法合致，  
18 則不能認為已經達成解除契約之合意。次按解釋意思表示，  
19 應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98  
20 條所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭  
21 執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般  
22 社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示  
23 發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢  
24 視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法  
25 院96年度台上字第286號判決參照）。

26 2. 經查，原告林威民雖於111年3月1日以LINE傳送「如果貴公  
27 司要解約的話就照合約寫的總價15趴應該是192萬7千5百元  
28 整。」、「加上已繳本金退還。」、「沒辦法沒有192.75萬  
29 我們不會解約的還是要請你們交屋」等語予被告公司，然當  
30 日被告公司仍提出120萬元解約金額，可見雙方對於解約金  
31 額並無共識，自難認斯時雙方有解除契約之合意。次查，雙

01 方於同年月4日在被告接待中心協商時，被告員工表示120萬  
02 元解約，原告仍於當日表示需1,927,500元始願解約，被告  
03 公司經理即證人黃和山於同年月9日與原告林威民聯絡解約  
04 事項時，原告林威民先詢問要開怎樣、解約的文件先傳給我  
05 等語，黃和山傳送原告林威民已繳款之金額明細，並表示部  
06 分原告付款之支票發票人為公司，故被告公司開的支票抬頭  
07 也要是公司，原告林威民則回覆「公司抬頭 建威精密有限  
08 公司」，嗣後黃和山傳訊「3月10日下午2點半再麻煩林先生  
09 帶印章及合約書並領取三張支票感謝 解約文件晚些傳上來  
10 給你查閱」，原告林威民其後與黃和山通話後，傳訊請被告  
11 依約交屋等語。本院審酌原告林威民與黃和山討論解約事宜  
12 時，已先請被告提供解約文件供審閱，黃和山雖稱晚點傳  
13 送，惟其後原告林威民即要求被告依約交屋，被告嗣後亦未  
14 提供解約文件。被告公司於111年3月9日雖回覆原告林威民  
15 願給付1,927,500元，然至多僅能認為雙方就解約金額為1,9  
16 27,500元達成合意，惟就解約金之給付方式或解約後雙方其  
17 餘權利義務等必要之點，均尚未達成意思表示一致。至於證  
18 人黃和山雖到庭證述解約無需書面文件，然原告林威民要求  
19 提供解約文件後，黃和山係回覆晚點傳送解約文件，並非表  
20 示無須文件，堪認解除契約仍有相關文件須經雙方確認，而  
21 非全然如黃和山到庭證述之無須其他文件或書面。是雙方就  
22 解除契約之必要之點尚未能達成共識，自難認兩造已於111  
23 年3月9日合意解除系爭契約。

- 24 3. 按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限  
25 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第  
26 254條定有明文。被告雖辯稱如認雙方並未於111年3月9日合  
27 意解除系爭契約，則被告亦於同年月25日寄發存證信函，因  
28 經3次驗屋，原告林威民仍推託系爭房屋有瑕疵而藉故不願  
29 履行契約，故被告得依上開給付遲延之規定對原告林威民解  
30 除系爭契約等語，然被告如係主張原告不願受領房屋亦未交  
31 付尾款而有遲延給付之行為，依前開規定，自應定相當期限

01 催告其履行，俟期限屆滿原告林威民仍不履行，始得解除契  
02 約。惟查，被告並未提出證據證明其曾有定相當期限催告原  
03 告受領房屋並交付尾款，原告仍拒絕履行之情事，自不得逕  
04 依民法第254條規定主張解除系爭契約。是系爭契約既未經  
05 雙方合意解除，被告亦不得依民法第254條解除契約，則系  
06 爭契約對於雙方自仍為有效。

07 4. 原告先位訴之聲明第1項雖請求被告應將系爭不動產移轉登  
08 記予原告李宜君並交付予原告林威民，主張被告前曾同意將  
09 系爭不動產登記予原告李宜君，請求依據為原告間之債權讓  
10 與契約，有以LINE通知被告等語。然被告否認有同意將系爭  
11 不動產登記予李宜君，被告是要求李宜君簽署成屋買賣契約  
12 書，但因沒有辦好手續，故被告並未同意等語。查林威民以  
13 原告之身分提起本件訴訟，要求被告應將系爭不動產登記予  
14 配偶李宜君並交付予林威民，且以系爭契約買受人之身分要  
15 求被告給付違約金，佐以原告林威民與被告間之LINE對話記  
16 錄之內容，僅能認原告林威民是以系爭契約買受人之身分，  
17 要求被告將系爭不動產移轉登記予配偶李宜君，原告林威民  
18 並未將系爭契約讓與原告李宜君，又系爭契約並非第三人利  
19 益契約，除轉售有約定需經被告同意外，並無約定原告林威  
20 民得請求被告將系爭不動產移轉登記予他人，是原告林威民  
21 主張被告應將系爭不動產移轉登記予原告李宜君，並無法律  
22 上理由，自不得請求將系爭不動產移轉登記予買受人林威民  
23 以外之人，原告此部分之請求為無理由，應予駁回。又原告  
24 林威民依系爭契約及民法第348條之規定，以系爭契約買受  
25 人之地位，第一備位請求被告將系爭不動產移轉登記並交付  
26 予原告林威民，為有理由，應予准許。

27 (二)被告應自111年3月22日至通知原告林威民交屋日止，按日給  
28 付原告林威民1,253元。

29 1. 原告主張被告公司已於110年9月22日取得使用執照，至遲應  
30 於111年3月21日前通知原告林威民交屋，然被告迄未通知交  
31 屋，系爭房屋僅進行驗屋程序，於110年11月21日初驗、12

01 月25日複驗，初驗時外牆尚未完工有色差，複驗時，外牆仍  
02 有色差，且四樓至五樓間台階裂縫過大，要求被告處理。11  
03 1年1月18日第三次驗屋時，上開瑕疵未修補，原告林威民向  
04 被告公司反應，被告公司董事長遂表示僅能以現狀交屋，若  
05 拒絕現狀交無即解約退錢等語。經查，依雙方LINE通訊軟體  
06 對話紀錄可知，110年11月5日，被告公司傳送「本公司將安  
07 排下列時間供初驗，敬請台端收到本通知後盡速與我們確認  
08 可驗屋日期，待驗屋完成後即可辦理交屋手續」予原告林威  
09 民，其後雙方則約定於110年11月21日初驗、12月25日複  
10 驗。於第3次驗屋隔日之111年1月19日，原告林威民傳訊表  
11 示第3次驗屋時，外牆塗料修補顏色明顯，要求被告將1樓部  
12 分重新噴塗均勻；及4樓至5樓間石材裂縫過大，要求被告更  
13 換新品重新施工等語，被告公司於同日回覆已呈報公司討論  
14 中，如有進一步結論，會盡速回報等語。111年2月11日經原  
15 告林威民詢問是否有結果後，被告公司回覆樓梯部分依美容  
16 方式處理，外觀牆面顏色已相似，星期三見面可針對購屋者  
17 最新想法再次溝通，以利後續雙方辦理事宜等語。2月16日  
18 雙方見面協商後，2月18日被告公司回覆部分細節尚在討論  
19 中，預計下周五會回覆等語；2月22日被告公司再次約原告  
20 林威民見面商談；2月25日被告公司詢問原告林威民其家人  
21 就合意解約之金額等語，原告林威民表示要與家人商量，80  
22 萬元無法接受，並於3月1日回覆被告表示請依正常程序辦理  
23 接下來的交屋；被告公司再次詢問合意解約之金額，原告林  
24 威民則回覆：「如果貴公司要解約的話就照合約寫的總價15  
25 萬應該是192萬7千5百元整」、「加上已繳本金退還」、  
26 「沒辦法沒有192.75萬我們不會解約的還是要請你們交屋」  
27 等語。又證人即被告公司行銷部經理黃和山到庭證述如下：  
28 「（被告訴訟代理人問：公司房屋驗收完成才能交屋？）驗  
29 收完成才能交屋」、「（被告訴訟代理人問：原告111年1月  
30 18日不同意驗收，這樣可以現況交屋？）沒有，我們都是雙  
31 方驗收完成才會交屋」等語。

01 2. 依被告公司110年11月5日傳送之訊息可知，須待驗屋程序完  
02 成後，才會進行交屋手續，可認就被告公司而言，驗屋與交  
03 屋為不同之程序；再依證人黃和山所言，原告不同意驗收，  
04 被告也無法以現況交屋。而雙方於111年1月18日第3次驗屋  
05 後，雖被告法定代理人當場有表示僅能以現況交屋或是解約  
06 退款等語，然111年1月19日至2月22日期間，雙方仍就原告  
07 林威民所指之外牆色差、石材裂縫等瑕疵討論如何處理，至  
08 2月25日被告公司詢問原告林威民家人同意的解約金額後，  
09 雙方開始就解約金額討論，其後被告主張雙方已於3月9日就  
10 解約金額達成共識合意解約，3月25日被告公司對原告林威  
11 民寄發存證信函表示解約之意思。是雙方於111年1月18日第  
12 3次驗屋程序時，雖被告法定代理人當場表示僅能現況交屋  
13 或解約退款，然其後雙方仍持續就原告認定為瑕疵之部分應  
14 如何處理協商溝通，後雙方協商不成，被告即詢問解約數額  
15 等情，足認系爭契約斯時尚在驗屋階段，被告若不同意原告  
16 所主張之瑕疵，仍應踐行通知原告辦理交屋手續，再視原告  
17 是否主張系爭契約第10條之驗收程序。然被告並未舉證證明  
18 其於驗屋程序與原告協商瑕疵修補不成之後，有對原告為交  
19 屋之通知，自難以雙方尚在驗屋階段時，被告法定代理人口  
20 頭表示僅能現況交屋等語，即認被告已有對原告為交屋之通  
21 知。

22 3. 依預售屋定型化契約應記載事項15條第1項第4款規定：「賣  
23 方應於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋。於交屋時  
24 雙方應履行賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行  
25 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  
26 利息予買方」。查被告公司已於110年9月22日取得使用執  
27 照，依前開規定，至遲應於111年3月21日前通知原告林威民  
28 進行交屋，惟被告迄今尚未通知交屋，業如前述，則原告林  
29 威民依前開規定請求給付遲延利息，應屬有據。又原告林威  
30 民現已繳之房地價款僅為2,506,726元，原告雖主張被告以  
31 不合契約及預售屋定型化契約應記載及不得記載事項阻止貸

01 款撥款之條件，屬民法第101條第1項之以不正當行為阻止條  
02 件成就，視為條件已成就，故原告尚未給付之9,700,774元  
03 亦視為已給付，應列入已繳房地價款之總額等語。然被告既  
04 尚未通知原告交屋，亦尚未通知原告林威民受領房屋、給付  
05 尾款，原告林威民既尚無須付款，被告自無受領尾款遲延之  
06 問題，遑論被告有以不正當手段防阻條件成就，原告林威民  
07 給付之數額仍應以實際已繳付之數額計算。又原告林威民雖  
08 請求被告自111年3月22日起至實際交屋日止，須依上開規定  
09 給付遲延利息，然上開規定係課予賣方需在領得使用執照6  
10 個月內「通知」買方進行交屋之義務，並非課予賣家需在領  
11 得使用執照6個月內完成交屋程序之義務，是原告林威民依  
12 前開規定，請求被告公司自111年3月22日起至通知交屋之日  
13 為止，依已繳房地價款2,506,726元萬分之5計算，按日給付  
14 遲延利息1,253元（計算式2,506,726元\*0.0005=1,253.3，  
15 元以下四捨五入），為有理由，逾此範圍部分，為無理由，  
16 應予駁回。

17 (三)綜上所述，原告請求被告將系爭不動產所有權移轉登記並交  
18 付予原告林威民；及自111年3月22日起至通知交屋日止按日  
19 給付原告林威民1,253元，為有理由，應予准許；其餘請  
20 求，均為無理由，應予駁回。

21 (四)本件原告勝訴部分，業經兩造分別陳明願供擔保請准宣告假  
22 執行或免為假執行，經核無不合，爰分別酌定相當擔保金額  
23 准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而  
24 失所附麗，應併予駁回。

25 (五)本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本  
26 院審酌後核與判決結果無影響，均毋庸再予審酌，併此敘  
27 明。

28 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 112 年 2 月 8 日

30 民事第一庭 法 官 范馨元

31 以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 112 年 2 月 8 日

書記官 卓千鈴

附表一：

| 原告主張之事件經過 |          |                                                                                                               |
|-----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 時間        |          | 事項                                                                                                            |
| 110.11.21 | 初驗       | 初驗時外牆尚未完工，三角架部分未塗漆(水泥色)，原告林威民有口頭提醒建商外牆色差部分需處理，對方(驗屋承辦小姐)有承諾會處理好。                                              |
| 110.12.25 | 複驗       | 外牆出現明顯色差。4樓-5樓中有兩階約三片石材台階裂縫過大，有請建商更新。                                                                         |
| 111.01.08 | LINE對話   | 原告林威民收到彰化縣地方稅務局的函，建商回覆此函文係因合約原約定林威民為登記人，後來要變更為太太李宜君，所以原代書送的申請書作廢的通知。                                          |
| 111.01.18 | 第三次驗屋    | 建築物與鄰地相連的兩面外牆色差未處理，4樓-5樓的石材裂縫以美容方式處理，原告林威民表示不接受，請建商更換。▲建商董事長當日表示若原告林威民無法接受現況交屋，他們要收回房子、解約退錢。                  |
| 111.02.10 | LINE對話   | 原告通知林代書和美農會已核貸，請代書送設定文件過去。                                                                                    |
| 111.02.16 | 建商接待中心會談 | 建商表示缺失部分僅能以現況方式交屋，無法再處理。原告林威民表示如無法解決缺失處，要求總價減價30萬，自行找人處理。建商提出要以解約金66萬與原告林威民解約，原告林威民當下拒絕，建商表示減價金額須再內部討論2/18回覆。 |
| 111.02.18 | LINE對話   | 建商表示關於前天商談的事，因有部分細節公司尚在討論中，故預計下週五前回覆。原告林威民請建商2/22中午前回覆。                                                       |
| 111.02.23 | 建商接待中心會談 | 建商表示要以80萬與我們合意解約，原告林威民要求建商依合約交屋，若要解約要依合約賠償總價15%+退還本金再來談。                                                      |

|           |          |                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 111.03.01 | LINE對話   | 原告林威民拒絕80萬解約金，要求建商依合約正常程序辦理交屋。建商詢問原告林威民合意解約金額的金額，原告林威民回覆若解約要照合約賠償總價15%+本金退還再來談。建商下午回覆公司要以120萬與原告林威民解約，原告林威民表示不接受，要求建商依約交屋。                                                                           |
| 111.03.04 | 建商接待中心會談 | 建商要依120萬解約，原告林威民不接受。要求建商依約交屋。                                                                                                                                                                        |
|           |          | ▲建商通知代書撤回房子送件案。                                                                                                                                                                                      |
| 111.03.07 |          | ▲代書撤回送件。                                                                                                                                                                                             |
| 111.03.09 |          | 建商窗口黃和山來電給原告林威民說建商方要以192.75萬與原告林威民解約，原告林威民要求了解解約退款細節、並請建商提供相關文件，原告林威民所簽屬的文件都要給律師先看過並告訴對方要家裡內部先討論後回覆。▲家裡討論結果不同意解約，原告林威民隨即回電給黃和山告知不同意解約請建商依約交屋，通話後原告林威民亦傳Line給黃和山與建商官方Line告知建商依約交屋。                    |
| 111.03.10 |          | 原告到農會詢問要交屋撥款給建設公司，農會人員表示代書尚未完成設定案件，無法撥款。原告林威民撥電話給代書林茗檀，林代書說建商3/4通知他撤案，他已於3/7就先撤件。<br>與代書通話後原告林威民播電話給建商窗口黃和山詢問為何通知代書撤件，他回覆不是撤件，是因為稅金繳納的效期過了，原告林威民有跟建商窗口說要辦理交屋請他們依約交屋並且傳訊息到建商官方LINE請他們通知代書完成設定我們要撥款交屋。 |
| 111.03.14 |          | 原告收到國稅局契稅申報撤銷通知的函。                                                                                                                                                                                   |
| 111.03.21 |          | 原告林威民打電話給建商窗口黃和山詢問他們什麼時候要交屋，他回覆開完會再連絡原告林威民。後來收到建商官方Line傳訊息說與我方111.03.09已合意解約叫原告林威民去領支票。原告林威民回覆訊息表示從未同意合意解約一事，請建商依約交屋。                                                                                |
| 111.03.25 |          | 原告收到建商請律師發來的存證信函。                                                                                                                                                                                    |

