

臺灣桃園地方法院小額民事判決

114年度壠小字第1998號

原告 呂奎宛

被告 嘉鼎興建設股份有限公司

法定代理人 劉韶凡

訴訟代理人 吳俊昇律師

上列當事人間請求給付利息事件，本院於民國115年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣35,675元，及自民國114年12月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣1,500元，由被告負擔新臺幣1,471元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣35,675元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

- 一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，除下列理由要領外，僅記載主文，其餘省略。
- 二、原告主張：伊前以新臺幣(下同)1466萬元向被告購買其所興建之「嘉鼎綻」大樓A6棟七樓房屋及地下二層77號車位(下合稱系爭房屋)，兩造並於民國110年10月22日簽訂「嘉鼎綻預售房屋土地買賣契約書」(下稱系爭契約)。伊另依系爭契約之約定，向訴外人臺灣銀行申辦貸款1169萬元(下稱系爭款項)。依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第18條第3項之規定(下稱系爭事項)，伊雖應負擔系爭款項經銀行核撥貸款後之利息，惟於賣方通知交屋日前所生之利息，

01 仍應由賣方返還買方。而查系爭款項係於114年6月17日經臺
02 灣銀行核撥予被告，被告於114年8月9日始向伊發出交屋通
03 知，故伊主張應以該日作為賣方通知之交屋日，依照系爭事
04 項之規定，被告應返還系爭款項自114年6月17日起至同年8
05 月8日止所生之利息予伊。經伊計算，系爭款項於上開期間
06 之利息應為36,372元【計算式 | 114年6月17日至同年7月17
07 日：22,688元×1169萬元/1246萬元=21,285.93元；114年7
08 月18日至同年8月8日：22,658元×22日/31日×1169萬元/1246
09 萬元=15,086.17元；合計：21,285.93元+15,086.17元=3
10 6,372.1元，元以下四捨五入】，爰提起本件訴訟等語，並
11 聲明：被告應給付原告36,372元，及自起訴狀繕本送達翌日
12 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

13 三、被告則以：

14 (一)依相關實務判例，法院認為驗屋通知意在交屋，驗屋可約定
15 為交屋程序之一環，出賣人所發驗屋之通知亦非不得視為交
16 屋之通知；或通知交屋寓有通知驗屋，買方如主張必須先發
17 驗屋通知，再發交屋通知，並非有據。系爭款項係於114年6
18 月17日、同年月23日，經臺灣銀行分別匯款1105萬元、64萬
19 元至被告所有土地銀行南崁分行帳號000-0000-00000-0、00
20 0-000-00000-0號帳戶，而被告早於114年4月10日即通知原
21 告驗屋，驗屋時並未發現瑕疵，並無另行約定實際交屋期日
22 之必要。

23 (二)且倘賣方通知買方交屋日與實際交屋日如有較長天數之差異
24 係可歸責於買方；或買方個人因素要求銀行撥款，自己另一
25 方面又在驗屋時頻頻主張所謂「瑕疵」，導致賣方未能交
26 屋，竟可要求賣方返還「金融機構核撥貸款後至賣方通知之
27 交屋日前」之利息，形同讓並未違約的賣方補貼買方購屋之
28 資金成本，並不合理。原告係因個人資金不足或購屋資金規
29 劃始向金融機構申辦貸款，復為免其所申辦貸款受中央銀行
30 於113年9月19日宣布實施之「第七波選擇性信用管制」措施
31 (俗稱限貸令)影響而遭銀行取消核貸，於114年6月16日接獲

臺灣銀行表示，該行於取得被告帳戶資料並經原告同意後即可撥款後，遂通知臺灣銀行於114年6月17日起撥款。足見原告即時撥款之決定，係基於維護自身利益所為，則撥款日至通知交屋日止之期間利息，乃係原告享受「避免貸款遭取消」之成本，本應自己承擔。原告現擬將此成本轉嫁給被告承擔，實屬可議。且其於歷次驗屋過程中，針對不影響居住使用之非重大瑕疵，以不一致之驗收標準，數度新增瑕疵項目，並就已修補之缺失仍要求改善。被告基於商業善意及維護商譽之考量，持續配合辦理改善，才未對原告發交屋通知。原告藉此濫用系爭事項，甚不可取。

(三)若原告主張被告應返還交屋前所生利息有理由，其中1105萬元之利息，應係自114年6月17日起算至同年8月8日(共計53日)；其餘64萬元之利息，則應係自114年6月23日起算至同年8月8日。是以，金額總計應為35,675元【按：被告固係將起算日及終止日均計入期間計算，惟其所列天數與實際計算天數不符，應屬誤算，經依正確日數計算，其計算式不變，得出之正確金額為35,675元(詳附表)】等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

(一)查原告主張其前向被告購系爭房屋，兩造並為此簽訂系爭契約。嗣被告於114年4月10日向原告發出驗屋通知；於114年8月9日向原告發出交屋通知。於此期間，被告已受領原告向臺灣銀行申辦貸款所撥付之款項等情，為被告所不爭執，是此部分事實，堪予認定。惟原告另主張被告應返還系爭款項自核撥後至被告通知交屋日前所生之利息36,372元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件兩造爭執之點，應在於：1.被告是否應返還系爭款項自核撥後至被告通知交屋日前所生利息？2.倘是，為若干？茲分述如下：

1.被告應返還系爭款項自核撥後至114年8月9日前所生利息：

(1)按本法所用名詞定義如下：七、定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之

契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之；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；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2條第7款、第17條第1項及第5項分別定有明文。次按有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方，系爭事項亦有明定。查系爭契約係由被告作為房地產銷售業者所單方預先擬定之契約條款，並由被告就系爭房屋所在建案，以銷售土地及房屋為營業目的，向不特定多數人締約，足認被告屬消費者保護法所稱之企業經營者，系爭契約亦屬定型化契約，自有消費者保護法相關規定之適用。又觀諸系爭契約全文，固未就被告通知交屋日前，金融機構核撥貸款後所生利息之負擔為明文約定，惟依消費者保護法第17條第5項規定，系爭事項仍應構成系爭契約內容之一部，合先敘明。

(2)次按探求契約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院86年度台上字第3873號民事裁判意旨參照）。亦即，查契約之文意有疑義，如辭句模糊，或模稜兩可時，固應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，如契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為解釋（最高法院71年度台上字第4707號民事裁判意旨參照）。查被告於114年8月9日向原告發出交屋通知前，已受領系爭款項等節，業經本院認定如前。被告雖執相關實務判決，抗

01 辯驗屋通知即屬系爭契約所稱之「交屋通知」，是系爭事項
02 所稱「通知之交屋日」，應以驗屋通知之日(即114年4月10
03 日)為準，而非114年8月9日等語。然該等實務判決所涉及之
04 契約條款及驗收通知文件，未必與本件相同，尤以本件被告
05 於原告驗屋時所提供之文件名稱明載為「驗屋確認單」(見
06 卷第16頁)，而非「交屋驗收單」，案件事實既有不同，即
07 難比附援引。而觀諸系爭契約，其中第15條約定：「驗收：
08 一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得
09 使用執照，並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應
10 達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設
11 施後，應通知甲方進行專有部分之驗收手續，但甲方有違約
12 事由者不在此限。二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，甲
13 方如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成
14 修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價5%作為交屋保
15 留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。……五、甲方
16 應於收到驗屋通知起七日內辦理驗收手續。如甲方不配合辦
17 理驗收；或無正當理由，經乙方以書面或存證信函通知後仍
18 未辦理驗收，則視為房屋無瑕疵。……九、驗屋通過後，甲
19 方應於收到交屋通知日起七日內辦理交屋手續支付交屋款。
20 除有重大瑕疵不能居住外，甲方不能藉故拒絕或遲延辦理交
21 屋手續，逾期則視為已交屋，乙方將拋棄占有，不再負責保
22 管並開始起算保固期間。」(見卷第100頁反面至101頁)、第
23 17條第1項約定：「乙方應於領得使用執照6個月內，通知甲
24 方進行交屋，甲方應至乙方指定地點辦理交屋結帳手續。交
25 屋時雙方應履行下列各款義務：(一)乙方應付清因延遲完工所
26 應付之遲延利息予甲方。(二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未
27 盡事宜，應於交屋前完成修繕。未於驗收單上列舉之改善事
28 項除外。(三)甲方繳清所有應付未付款(含交屋保留款)及完成
29 一切交屋手續。(四)乙方如未能於領得使用執照6個月內通知
30 甲方交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲
31 延利息予甲方。」(見卷第101頁反面至102頁)，可知系爭契

約就「驗收」及「交屋」分別設有不同規範，足見於締約時即有意區分二程序及其法律效果。而自上開契約約定整體考察，被告於依約完成主建物、附屬建物及契約約定相關設施，領得使用執照，並使系爭房屋達可供居住使用之狀態後，即已具備通知原告辦理驗收之條件。原告並應於驗收通過後，依收受之交屋通知日起7日內，配合被告辦理交屋手續及履行相關契約義務（如結清應付款項等）。是故，驗收程序應先於交屋程序，而交屋通知亦應於驗收通過後始得為之。倘原告未於收受驗屋通知日起7日內辦理驗收手續，復經被告催告後，無正當理由仍未為之，即視為系爭房屋無瑕疵。至驗收所發現之瑕疵，依系爭契約第17條第1項第2款約定，仍應由被告於實際交屋前完成修繕，並與貸款撥付、價金及相關費用結清等事項，一併作為實際交屋時雙方應履行之義務，俟雙方完成各該義務後，原告方得依系爭契約第17條第2項約定，自被告受領權狀、房屋保固卡、使用手冊、使用執照影本、相關證明文件及鎖匙。準此，被告抗辯驗屋可約定為交屋程序之一環等情，固非全然無據，然契約既就驗收通知及交屋通知分設不同條文規範，且已明定先後順序，通知驗收又尚不足使買方負有辦理交屋結帳及支付交屋款之義務，與通知交屋所生效果迥然有別，自難逕認驗屋通知即屬交屋通知。從而，本院依上契約解釋方法探究系爭事項之真意，認原告主張系爭事項之「通知之交屋日」為被告發交屋通知日即114年8月9日，應屬有據。

- (3)至被告辯稱原告先後以不一致之驗收標準，數度新增瑕疵項目，並就已修補之缺失仍要求改，其基於維護商譽，不可能不顧原告感受，爭執瑕疵不影響居住功能，而強行發出交屋通知等語。然查第一次驗屋後所發現而未達不能居住使用程度之瑕疵，依系爭契約約定，本屬驗收程序完成後所衍生之修繕義務，並非通知交屋之前提，業經本院認定如前。又商譽之維護並非僅能透過延後通知交屋為之，倘被告於通知交屋後，仍持續積極履行瑕疵修補義務，並足使買方信賴其不

01 致因完成交屋而怠於履行修繕義務，甚或寧可放棄交屋保留
02 款亦拒絕修繕，尚難認逕行發出交屋通知必然導致買方申訴
03 或商譽受損之結果。況系爭契約屬被告預先擬定之定型化契
04 約，被告身為專業建設公司，本具有相當議約能力，於訂約
05 時即應預見相關約款可能遭消費者依其文義主張權利，並得
06 於履約過程中妥為因應，自難於事後僅以商譽維護或其他商
07 業考量為由，主張契約條款應為有別於文義之限制解釋。再
08 者，系爭房屋交易金額甚鉅，原告購屋資金來源復涉及長期
09 金融貸款，衡諸一般交易常情，買方於交屋前，要求建商就
10 驗收所發現之瑕疵持續修繕，以降低交屋後修繕費用之支
11 出，應屬合理權益之行使。被告復未提供其他證據足證原告
12 即時撥款之決定，有違兩造間之約定。是以，被告前開所
13 辯，均不足採。

14 2.被告應返還利息35,675元：

15 基此，原告請求被告返還系爭款項自核撥後至114年8月9日
16 前所生利息，應屬有據，而經本院核對被告所提出、原告未
17 爭執之本件實際收款日期、金額及收款帳戶相符之客戶撥款
18 明細資料、放款利息收據、存款交易明細查詢資料(見卷第8
19 3、123至124頁)等相關資料，原告得請求被告返還之利息應
20 為35,675元(計算式見附表)，因此，原告請求被告給付35,6
21 75元，自應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁
22 回。

23 (二)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
24 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
28 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
29 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
30 率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段及第203條
31 分別定有明文。查本件債權屬無確定期限之給付，又本件起

訴狀繕本係於114年12月1日送達於被告，有本院送達證書在卷足憑（見卷第49頁），是被告應自同年月2日起負遲延責任。

五、綜上所述，原告依系爭事項之規定，請求被告給付原告如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾上開範圍所為請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20之規定，職權宣告假執行。另依同法第392條第2項，依職權酌定被告供所定金額之擔保後，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 115 年 7 月 20 日
中壢簡易庭 法官 朱瑾薇

以上為正本係照原本作成。

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）。

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 115 年 7 月 20 日
書記官 黃敏翠

附表：（民國／新臺幣）

編號	利息月份	利息金額(A)	系爭契約約定核撥金額(B)	原告實際申貸金額(C)	起日	迄日	天數(D)	該月利息計算天數(E)	小計=(A)×(B)÷(C)×(D)÷(E)
1	114年6月利息	22,688元	11,050,000元	12,460,000元	114年6月17日	114年7月17日	31	31	20,120.58元
2	(利息計算區間：6月17日至7月17日)		640,000元		114年6月23日	114年7月17日	25	31	939.8元
3	114年7月利息	22,658元	11,050,000元	12,460,000元	114年7月18日	114年8月8日	22	32	13,814.61元
4	(利息計算區間：7月18日至8月18日)		640,000元				22	32	800.12元
合計									35,675.11元