

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第575號

原告 楊卓穎
訴訟代理人 張世明律師
被告 禾康開發有限公司

法定代理人 吳明芳

訴訟代理人 鄭雅璘律師
羅振宏律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國112年8月1日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新台幣（下同）356,845元，及自民國111年10月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用16,147元，其中3,785元由被告負擔，餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行。被告如以356,845元為原告供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定有明文。本件原告原為原告楊卓穎、張淑雯，原告於民國112年1月18日具狀撤回原告張淑雯部分，經被告同意（本院卷(一)第359至360頁），就撤回原告張淑雯部分，應予准許。
- 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在

01 此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原
02 告起訴原聲明為「被告應給付原告712,473元，並自起訴狀
03 繕本送達被告之翌日起，按週年利率百分之5計算之利
04 息。」；嗣為擴張、減縮後變更金額為1,522,377元（本院
05 卷(二)第64頁。核前開聲明，其主張之基礎事實同一，且為擴
06 張應受判決事項之聲明，應屬合法，先予說明。

07 貳、實體方面：

08 一、原告起訴主張：

09 (一)、原告於108年3月21日分別以總價1,620萬元、1,390萬元購買
10 「禾康居」預售建案A6、A8之建物（下各稱A6、A8房屋，合
11 稱系爭房屋）及土地（與A6、A8房屋下各合稱A6房地、A8房
12 地），而分別與被告簽立房屋預定買賣合約書（下稱系爭房
13 屋契約）及土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約，與系
14 爭房屋契約合稱系爭契約）。依內政部公告修正之「預售屋
15 買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱系爭應記載
16 事項）第15條第1項第4款規定：賣方應於領得使用執照6個
17 月內，通知買方進行交屋。…賣方如未於領得使用執照6個
18 月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分
19 之5單利計算遲延利息與買方等語。被告於109年12月3日取
20 得使用執照，卻遲至111年1月3日始通知原告完成交屋，爰
21 依系爭應記載事項第15條第1項第4款、第18條第3項之規
22 定，請求被告給付遲延利息1,486,075元及A8房屋貸款利息3
23 6,302元等語。並聲明：被告應給付原告1,522,377元，並自
24 起訴狀繕本送達被告之翌日起，按週年利率百分之5計算之
25 利息。願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告之答辯：

27 (一)、系爭房屋契約第15條第1項約定，乙方（指被告，下同）依
28 約完成本戶建物之主要結構及領得使用執照並接通自來水、
29 電力配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後
30 通知甲方（指原告，下同）辦理交屋手續。系爭房屋契約雖
31 係由被告所擬訂，然有交由原告審閱後才簽定，故關於通知

01 的內容，亦應以經兩造合意之系爭房屋契約為主，被告本無
02 於領得使用執照6個月內交屋義務。

03 (二)、被告於110年7月30日即有口頭通知原告交屋，惟因兩造另於
04 110年4月30日簽立被證5之110年客變圖（下稱110年客
05 變），及原告遲不決定A6、A8房屋是否施作安裝廚具及浴
06 櫃，致整體交屋之時程延宕，然不影響被告已通知交屋之效
07 力。縱認110年7月30日未生通知交屋之效，110年客變之合
08 理工期2個月及原告不決定是否施作廚具及浴櫃之期間，均
09 不可歸責於被告。

10 (三)、依系爭房屋契約第8條第3項、第5項、第9條第3項第3款，第
11 10條第1項、第3項、附件四之規定，被告於使用執照核准後
12 12天（即109年12月15日），即通知原告備齊過戶資料，於1
13 09年12月31日前交付予被告，惟原告未按系爭房屋契約約定
14 履行，致被告於110年10月8日方能完成過戶登記程序，被告
15 於此前並無任何遲延。又原告於系爭房地過戶後，遲至110
16 年10月13日始付清交屋前應付價金，被告隨即於111年1月3
17 日完成交屋，是於原告於110年10月13日付款前，被告並無
18 交屋義務，被告並為同時履行抗辯。

19 (四)、另就A6房屋二、三樓浴室門之位置有些許誤差及A6房屋一樓
20 廁所地板升高客變工程部分，被告已與原告分別以35萬元、
21 5萬元達成協議，並分別於110年7月30日及111年1月3日簽訂
22 協議書（下稱110、111年協議書），由原告日後自行施作，
23 被告就此即無任何債務不履行責任，日後雙方不得再就此主
24 張任何權利。是原告自不得以此為由主張被告負遲延交屋之
25 責。

26 (五)、並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告
27 免為假執行。

28 三、本院之判斷：

29 (一)、原告於108年3月21日分別以總價1,620萬元、1,390萬元購買
30 A6房地、A8房地，並與被告簽訂系爭契約，原告分別於如起
31 訴狀附表1-1、1-2（即本判決附表二、三）所示之時間，已

先後繳交如附表1-1、1-2所示之價金，另就A8房地部分於111年1月3日交屋前，已支付貸款利息36,302元，A6、A8房屋於109年12月3日取得使用執照，被告於111年1月3日完成交屋等情，為兩造所不爭執（不爭執事項一、三、九，本院卷(二)第189、190頁），自可憑採。原告主張依系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，被告應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋，被告於109年12月3日取得使用執照，卻遲至111年1月3日始通知原告完成交屋，爰依系爭應記載事項第15條第1項第4款及第18條第3項之規定，請求被告給付遲延利息及A8房屋貸款利息，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：(一)、系爭應記載事項第15條第1項第4款規定於本件有無適用？(二)、本件通知交屋期限為何？(三)、被告於何時通知交屋？(四)、被告抗辯於原告110年10月13日繳付價金前，主張無通知交屋之義務之同時履行抗辯，有無理由（本院卷(二)第131至132、第188至189頁）？茲分述如下。

(二)、系爭契約為定型化契約，本件通知交屋期限應適用系爭應記載事項第15條第1項第4款之規定：

1、按定型化契約條款，係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。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（下稱消保法）第2條第7款、第17條第5項分別定有明文。查系爭契約為被告預告擬定印製，供用於向被告購買「禾康居」預售建案之消費者訂立買賣契約，被告亦自陳就系爭房屋契約第15條第1項、第2項第1款、第4項之約定部分，原告並未另外為內容之變更等語（本院卷(二)第65頁），核屬定型化契約條款，系爭契約自屬定型化契約無誤。又系爭房屋契約就遲延通知交屋並無違約金之約定，依消保法第17條第5項之規定，系爭應記載事項第15條第1項第4款後段關於賣方如遲延通知交屋，「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」之應載記事項，仍應構成兩造系爭房屋契約之內容。

2、按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。民法第247條之1第1款定有明文。系爭應記載事項第15條第1項前段規定：賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。而系爭房屋契約第15條第1項前段約定：乙方依約完成本戶建物之主要結構及領得使用執照並接通自來水、電力配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後通知甲方辦理交屋手續，有系爭房屋契約可參（本院卷(一)第86、116頁）。查系爭房屋契約第15條第1項前段之約定，將通知交屋期限繫於被告何時完成契約、廣告圖說所示之設施等情事，而未有明確約定通知交屋之情事，核與系爭應記載事項第15條第1項第4款對於交屋應自領得使用執照6個月內通知買方進行交屋之明確規定，明顯減輕同類型預定契約條款之被告責任，對於原告顯失公平，依民法第247條之1第1款之規定，自屬無效。則系爭房屋之通知交屋期限，自應參酌系爭應記載事項第15條第1項前段規定之被告領得使用執照6個月，再加計110年客變合理工期2個月（詳後(三)所述），作為通知交屋之期限，逾期即應負系爭應記載事項第15條第1項第4款之遲延通知交屋責任。

(三)、本件通知交屋期限為110年8月2日：

1、兩造就A6房屋於108年3月22日簽立被證13之108年被告客變圖（下稱108年被告客變圖），另於110年4月30日簽立被證5之110年客變圖（本院卷(一)第203頁）兩造另就A8房屋於108年6月8日簽立原證11之客變圖，另於110年4月30日簽立被證5之110年客變圖（本院卷(一)第205頁）。A6、A8房屋110年客變圖均係於110年4月30日簽署後，被告才進行施作。A6、A8房屋均未施作廚具，於110年12月31日自原告匯交屋款之款項中各扣除廚具退款55,100元等情，為兩造所不爭執（不爭執事項四、五、八，本院卷(二)第189至190頁），上情自均可採。

01 2、A6、A8房屋客變部分：

02 原告主張A6房屋108年客變內容，應以原證6之108年原告客
03 變圖（下稱108年原告客變圖）為準，另A6、A8房屋110年客
04 變係因108年客變部分未施作完善所為之後續改善工程，被
05 告就此部分仍應負逾期通知交屋之責任等語，被告則抗辯11
06 0客變與108年客變無關等語，經查：

07 (1)、原告主張A6房屋108年客變之內容應以108年原告客變圖為準
08 云云，惟為被告否認，查108年原告客變圖係在108年被告客
09 變圖上另行手寫增加部分文字內容，有108年原告、被告客
10 變圖可參（本院卷(一)第243、257頁），原告雖主張108年原
11 告、被告客變圖差異之手寫部分為被告法定代理人配偶所
12 寫，惟經被告否認，自應由原告就前揭增加文字有經被告同
13 意之有利事實負舉證責任，惟原告並未舉證證明，難認原告
14 主張為可採，故A6房屋108年客變之內容應以108年被告客變
15 圖所載內容為準。

16 (2)、原告雖主張110年客變為108年客變之改善事項，非客變事項
17 云云，惟A6房屋110年客變圖客變部分，係針對2樓浴室乾濕
18 分離之玻璃門施工，前揭工項並未包含於108年被告客變圖
19 之客變範圍內，有110年客變圖、108年被告客變圖可佐（本
20 院卷(一)第203、257頁）。另兩造於110年4月30日始就A8房屋
21 簽署110年客變圖施作A8房屋108年客變圖上未記載之「浴室
22 水栓不施作」部分（不爭執事項五、本院卷(二)第190頁），
23 亦有A8房屋108年客變圖（本院卷(二)第19頁）及110年客變圖
24 （本院卷(一)第205頁）可參。則原告於被告109年12月3日取
25 得使用執照後，始於110年4月30日就A6、A8房屋簽署110年
26 客變圖施作客變，該部分自應給予被告合理之施工工期，被
27 告通知交屋之期限自應加計上開合理之施工工期。

28 3、A6、A8房屋未施作廚具部分：

29 原告主張其並未要求被告暫停施作廚具，而係被告遲未施作
30 廚具工程，且廚具是否暫停施作或退費之問題，並未影響交
31 屋之時程等語，被告則抗辯本件係因原告請求暫停施作廚具

工程，且遲不決定是否施作，直至110年9月29日原告方決定施作，嗣又無故決定自行施作，並請求被告退費，而廚具為買賣標的之一，廚具之退費非僅加減帳問題，原告無故施延廚具工程，致被告無法交屋，被告當不負遲延責任等語。經查：

(1)、原告雖主張系爭房屋未施作廚具工程係被告未施作云云，惟證人即本件建案之廚具工程協力廠商項錦如證稱：本件建案其他房屋約於109年10月、11月開始施作廚具工程，12月完工；原告之設計師於110年11月、12月間有向伊告知業主（指原告）要退廚具工程等語（本院卷(二)第184至185頁）。再參以兩造於110年8月9日第1次驗屋、110年10月17日第2次驗屋（不爭執事項三，本院卷(二)第189頁），倘原告未要求被告暫停施作廚具工程，原告於廚具工程未施作之情形下，依常情應會拒絕驗屋，或向被告主張驗屋瑕疵包含廚具未施作部分，然原告所提出之查驗缺失說明表中均未提及廚房廚具未安裝之缺失，亦有查驗缺失說明表可參（本院卷(二)第29至35頁），被告抗辯系爭房屋未施作廚具工程，係被告依原告要求而未施作等語，當屬可採。

(2)、被告雖抗辯因系爭房屋未施作廚具工程而未能交屋云云，惟系爭房屋未施作廚具工程，係屬減項工程，被告並無增加任何施作工程之負擔，且兩造於110年8月9日即為第1次驗屋，顯見兩造於驗屋時，均未認為廚具尚未安裝乙事影響通知交屋之效力，被告尚難依此免除通知交屋之責任。

4、被告抗辯依110年協議書、111年協議書免除通知交屋責任，均不足採：

(1)、依110年協議書記載：茲因甲方向乙方購買門牌號碼嘉義市○○街00000號，因甲方有客變室內格局二樓及三樓，因營造商疏忽而未施作，今就客變未施作的部分，乙方彌補甲方費用共三十五萬元，請甲方日後自行施作，且日後雙方不得再提出任何異議，雙方合議如上。費用併於交屋時以現金支付甲方等語，有110年協議書可參（本院卷(一)第241頁）。而

110年協議書「因營造商疏忽而未施作」之內容係指A6房屋2樓浴室右牆到浴室門框右側距離原客變為150公分、實際做成117公分，A6房屋「3樓浴室位置略往前移」部分未施作（不爭執事項六，本院卷(二)第190頁）。是依110年協議書文字之記載，可知110年協議書係就「客變未施作部分」為協議，並未包含被告通知交屋之責任部分。是被告抗辯依110年協議書免除通知交屋責任，並無可採。

(2)、依111年協議書記載：茲因甲方向乙方購買門牌號碼嘉義市○○街00000號及136-7號建物，雙方於交屋前協議如下：查甲方有客變上述二建物格局及管路，惟因營造商疏忽而部份未施作，今就客變未施作部分以現況交屋並驗屋完成，乙方願彌補甲方新台幣共5萬元，由甲方日後自行施作，乙方就此即無任何債務不履行責任，日後雙方不得再就此主張任何權利。前項費用交付方法：於交屋時，甲方由交屋款內扣除等語，有111年協議書可參（本院卷(一)第259頁）。而111年協議書「因營造商疏忽而部份未施作」之內容為108年被告客變圖之「A6房屋1樓廁所地板與室內高度相同」之地板升高客變工程（不爭執事項七，本院卷(二)第190頁）。是依111年協議書文字之記載，可知110年協議書係就「因營造商疏忽而部份未施作」部分為協議，原告所拋棄之其他權利，當僅限於上開就「因營造商疏忽而部份未施作」所得主張之權利，而通知交屋與否，與未施作並無關連，尚難認原告已拋棄「請求被告負通知交屋之遲延責任」之權利。是被告抗辯依110年協議書免除通知交屋責任，並無可採。

5、綜上，本件被告本應於109年12月3日取得使用執照6個月內通知原告交屋，惟因系爭房屋110年客變，應給予合理之施工工期，兩造同意合理工期為2個月（不爭執事項十，本院卷(二)第190頁），故本件通知交屋期限應為110年8月2日。

(四)、被告於110年12月22日通知交屋：

原告主張被告未依系爭契約之約定，以書面通知交屋，被告所負之遲延通知交屋責任應計算至111年1月3日交屋前等

01 語，被告則抗辯被告於110年7月30日以口頭通知交屋，原告
02 於112年3月15日民事準備(三)狀中未否認上情，依禁反言原則
03 自不得再予否認等語。經查：

- 04 1、按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人
05 時發生效力，民法第95條第1項前段定有明文規定，所謂達到
06 到，係指意思表示達到相對人支配範圍，置於相對人隨時可
07 了解其內容之地位為已足，並非須使相對人取得占有，而依
08 私法自治原則，當事人之間自非不得約定證明意思表示已達
09 到相對人支配範圍之方式，此乃就意思表示達到之證明方式
10 為約定，尚無違反民法到達主義之立法目的。本件被告雖以
11 預先擬定之系爭房屋契約第21條及系爭土地契約第15條約定
12 兩造相互通信方式」條款：「相互通信方式甲、乙雙方關於
13 本約互為之徵詢、洽商或通知辦理事項，以書面按本約所載
14 之聯絡地址以掛號或限時專送郵寄之，如因拒收、招領逾期
15 或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日
16 期。任何一方聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方，
17 否則一切責任由違反之一方自行負責」（本院卷(一)第89至9
18 0、103、119至120、133頁），上開條文僅係兩造關於意思
19 表示達到證明方式之約定，雙方雖均應受其拘束，然如有其
20 他證據證明意思表示業已達到，意思表示亦發生效力。原告
21 主張被告未以書面通知交屋，不生通知之效力，尚不足採。
- 22 2、被告抗辯其於110年7月30日以口頭第一次通知交屋乙節，為
23 原告所否認，自應由被告就此部分負舉證責任。經查，被告
24 雖抗辯於110年7月30日與原告討論工程相關事宜時，即口頭
25 第一次通知原告辦理交屋及驗屋手續，兩造並於110年8月9
26 日第一次驗屋。惟被告並未舉證證明確有於110年7月30日以
27 口頭通知原告交屋。依系爭應記載事項第13條第1項記載：
28 賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用
29 執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦
30 斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，
31 應通知買方進行驗收手續。可知驗收（即驗屋）並非以通知

01 交屋為前提，自難以兩造已於110年8月9日第一次驗屋，即
02 認被告所辯於110年7月30日有口頭通知交屋乙節為可採。

03 3、原告雖主張被告通知交屋之遲延責任，應計至111年1月3日
04 交屋前，惟依原告所提出之原告與被告人員王釋霆間之110
05 年12月22日對話截圖，王釋霆稱：楊醫師交屋日期我們可以
06 約12/29（三）或12/30（四）這兩天時間上11點後都可以等
07 語，有上開截圖可參（本院卷(二)第27頁）。被告既以上開對
08 話通知原告交屋日期，意思表示並已到達原告，依前揭說明，
09 其意思表示自發生效力，足認本件被告通知交屋日期應
10 為110年12月22日。

11 4、被告雖抗辯被告於112年3月14日民事答辯(四)狀中已陳明係於
12 110年7月30日與原告討論工程相關事宜時，口頭第一次通知
13 原告辦理交屋及驗屋手續，原告於112年3月15日民事準備(三)
14 狀，僅主張被告未於110年7月30日以書面通知交屋，並非合
15 法，依禁反言原則，原告不得於112年4月25日言詞辯論程序
16 中，否認被告有於110年7月30日口頭第一次通知交屋之事實
17 云云，惟所謂禁反言原則，乃誠信原則之展現，指當事人一
18 方以自己之言詞或行為使他方相信某一事實存在者，對於因
19 相信該事實存在而採變更利害關係措施之他方當事人，不得
20 再主張該事實不存在之原則，意在禁止當事人實施與先行行
21 為互為矛盾之舉動，因而害及信賴此一先行行為之相對人。
22 查原告於112年3月15日民事準備(三)狀中，係主張「被告從未
23 以書面通知交屋」，並未就「被告有無於110年7月30日口頭
24 通知交屋」乙節為主張或陳述，且嗣於112年4月25日言詞辯
25 論程序中已否認被告所辯於110年7月30日口頭通知交屋等
26 情，有前揭民事準備(三)狀及本院112年4月25日言詞辯論筆錄
27 可參（本院卷(二)第11、70頁），被告並於112年5月15日民事
28 辯論意旨狀中抗辯原告就上開部分違反禁反言原則，亦有前
29 揭書狀可佐（本院卷(二)第82頁）。由是觀之，原告並無使被
30 告相信「原告承認被告有110年7月30日口頭通知交屋」事實
31 之言詞或行為，亦無實施與先行行為矛盾之舉動可言，此與

01 訴訟上之誠信原則所欲保障之法律狀態不符，自無禁反言原
02 則之適用，被告執以抗辯原告不得再為相反之主張，尚無可
03 取，併此敘明。

04 (五)、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
05 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
06 方。有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣
07 方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。系爭應記載事
08 項第15條第1項第4款、第18條第3項定有明文。本件被告本
09 應於110年8月2日通知原告交屋，惟其遲至110年12月22日始
10 通知原告交屋，顯已遲延通知交屋，則原告主張被告應負系
11 爭應記載事項15條第1項第4款規定之遲延責任，並應依系爭
12 應記載事項第18條第3項負擔通知交屋日前之A8房屋貸款利
13 息即屬有據。查原告給付被告A6房地、A8房地各期款項各如
14 附表二、三所示，業如前述。本件通知交屋期限既自110年8
15 月2日屆滿，被告應自翌日即110年8月3日起至110年12月22
16 日為交屋之通知前1日（即110年12月21日）為止負遲延責
17 任，即每逾1日按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利
18 息，故被告應給付原告之遲延利息為320,543元（計算式如
19 附表四、五所示，元以下四捨五入）。另原告就A8房屋於11
20 0年12月22日交屋通知前已支付之貸款利息共36,302元，有
21 臺灣銀行嘉北分行112年2月2日嘉北營密字第11200003621號
22 函暨檢送之A8房屋貸款歷史交易明細資可稽（本院卷(一)第34
23 3至346頁），故被告應負擔A8房屋通知之交屋日前之利息3
24 6,302元。

25 (六)、被告抗辯原告未按系爭房屋契約約定交付過戶資料，致被告
26 於110年10月8日方能完成過戶日期，被告於此之前並無遲
27 延，且於原告110年10月13日繳付價金前，主張無通知交屋
28 之義務之同時履行抗辯，並無理由：

29 被告雖爰引臺灣高等法院臺中分院108年度上易字第104號民
30 事判決，辯稱因原告係於110年10月13日始依債之本旨繳付
31 所有買賣價金完畢，故該遲延通知之責任自不可歸責於原

告，被告就此可行使同時履行抗辯權。然按【所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，即不能發生同時履行之抗辯。系爭房屋契約第19條第2項第1款、第3款約定：「賣方（總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（上訴人）進行交屋；於交屋時雙方應履行下列各項義務：(一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方…(三)買方繳清本合約所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續」，足見通知交屋與交屋，二者不同。依上開約定，總瑩公司有先為通知交屋之義務，其與上訴人是否繳交系爭房地之價金，並無互為對待給付之關係存在。乃原審未詳予推闡明晰，遽認總瑩公司已就通知交屋合法行使同時履行抗辯權，其通知交屋之遲延責任即溯及免除，進而為上訴人不利之判決，即有可議】，為最高法院在與本案案情相類似之110年度台上字第1918號民事判決中所採之意見。而系爭房屋契約第15條第2項亦有與上開判決意旨所載之第19條第2項約定類似之內容。是以，應認被告之「通知交屋義務」與原告「繳交系爭房地買賣價金」間，並無互為對待給付之關係存在。意即被告有先為通知交屋之義務，原告始有配合交屋之義務及結算未付款之問題，故被告此部分之抗辯，為無理由。另過戶登記與通知交屋亦屬二事，被告抗辯原告未按系爭房屋契約約定交付過戶資料，致被告於110年10月8日方能完成過戶日期，而不負遲延責任，亦無理由。

四、綜上，原告依系爭應記載事項第15條第1項第4款、第18條第3項之規定，請求被告給付356,845元（計算式為：173,447元+147,096元+36,302元），及自起訴狀繕本送達翌日即111年10月21日（本院卷(一)第177頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決結果無影響，爰

不一一贅述，附此敘明。

六、本件原告勝訴部分，係所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。原告其餘假執行之聲請，因其訴遭駁回而失所附麗，應併予駁回。

七、本件訴訟費用為16,147元（本院卷(二)第64頁），依民事訴訟法第79條規定，其中3,785元由被告負擔，餘由原告負擔。

中華民國 112 年 8 月 22 日
民事第一庭 法官 陳美利

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 112 年 8 月 22 日
書記官 吳佩芬

附表一：原告請求之金額

編號	給付項目	金額（新台幣）	備註
1	A6房地遲延利息	157,080元	110年6月4日至110年9月30日，共119日，已付款之總額為264萬元，則遲延利息為：264萬× 119× 0.0005=157,080元。
		16,200元	110年10月1日至110年10月12日，共12日，已付款之總額為270萬元，則遲延利息為：270萬× 12× 0.0005=16,200元。
		608,300元	110年10月13日至110年12月30日，共79日，已付款之總額為1,540萬元，則遲延利息為：1,540萬× 79× 0.0005=608,300元。
		24,300元	110年12月31日至111年1月2日，共3日，已付款之總額為1,620萬元，則遲延利息為：1,620萬× 3× 0.0005=24,300元。
	A8房地遲延利息	137,550元	110年6月4日至110年10月12日，共131日，已付款之總額為210萬元，則遲延利息為：210萬× 131× 0.0005=137,550元。
		521,795元	110年10月13日至110年12月30日，共79日，已付款之總額為1,321萬元，則遲延利息為：1,321萬× 79× 0.0005=521,795元。
		20,850元	110年12月31日至111年1月2日，共3日，已付款之總額為1,390萬元，則遲延利息為：1,390萬× 3× 0.0005=20,850元。
2	A8房地銀行貸款利息	36,302元	計算式：12,128元+12,101元+12,073元=36,302元
合計		1,522,377元	

附表二：A6房地繳款明細

01
02

附表1-1：A6房地繳款明細					
編號	付款日期	付款金額	付款憑證	項目	備註
1	108年3月17日	\$30,000	被告禾康公司 開立之發票	房屋訂金	付款日期參系爭不動 產買賣合約書附件一 之付款期別明細表。
2		\$70,000		土地訂金	
3	108年3月21日	\$300,000		房屋簽約金	
4		\$700,000		土地簽約金	
5	108年4月1日	\$300,000		房屋開工	
6		\$700,000		土地開工	
7	108年4月某日	\$12,000		房屋基礎完成	
8		\$28,000		土地基礎完成	
9	108年4月22日	\$200,000	匯款明細	房屋增建	一、另行口頭約定， 未包含於系爭不動產 買賣合約書總價。 二、檢附匯款明細。
10	108年4月23日	\$100,000			
11	108年4月23日	\$12,000	被告禾康公司 開立之發票	房屋一樓頂板完成	付款日期參匯款明細。
12		\$28,000		土地一樓頂板完成	
13	108年6月12日	\$20,000		房屋二樓頂板完成	
14		\$20,000		土地二樓頂板完成	
15	108年8月14日	\$10,000		房屋三樓頂板完成	
16		\$20,000		土地三樓頂板完成	
17	108年9月25日	\$10,000		房屋屋頂突出物完成	
18		\$20,000		土地屋頂突出物完成	
19	109年5月13日	\$10,000		房屋內部油漆粉刷完成	付款日期參匯款明細。
20		\$20,000		土地內部油漆粉刷完成	
21	109年8月11日	\$10,000		房屋外飾完成	
22		\$20,000		土地外飾完成	
23	110年10月1日	\$20,000		房屋內部磁磚屋完成、 申請使用執照	付款日期參匯款明細。
24		\$40,000		土地內部磁磚屋完成、 申請使用執照	
25	110年10月13日	\$3,810,000		房屋貸款	銀行核撥
26		\$8,890,000		土地貸款	
27	110年12月31日	\$256,000		房屋交屋款	
28		\$544,000		土地交屋款	
總價(含增建)：		\$16,200,000			

03 附表三：A8房地繳款明細

04

附表1-2：A8房地繳款明細					
編號	付款日期	付款金額	付款憑證	項目	備註
1	108年3月17日	\$30,000	被告禾康公司 開立之發票	房屋訂金	付款日期參系爭不動產買賣合約書附件一之付款期別明細表。
2		\$70,000		土地訂金	
3	108年3月21日	\$300,000		房屋簽約金	
4		\$700,000		土地簽約金	
5	108年4月1日	\$300,000		房屋開工	
6		\$700,000		土地開工	
7	110年10月13日	\$3,320,000		房屋貸款	銀行核撥
8		\$7,790,000		土地貸款	
9	110年12月31日	\$210,000		房屋交屋款	
10		\$480,000		土地交屋款	
總價：		\$13,900,000			

05 附表四：A6房屋遲延利息173,447元

01

請求項目：1 請求金額：	編號	計算類別	計算本金	起始日* (YYYYMMDD)	終止日* (YYYYMMDD)	給付基數 (以分數表示,單位為年)	年息(%)	按月給付	按月給付金額	給付金額
	1	利息	2,640,000	110/8/3	110/12/21	(141/365)	5%			50,991.78
	2	利息	60,000	110/10/1	110/12/21	(82/365)	5%			673.97
	3	利息	12,700,000	110/10/13	110/12/21	(70/365)	5%			121,780.82
	小計									173,446.57
總計給付金額		173,446.57								

02
03

附表五：A8房屋遲延利息147, 096元

請求項目：1 請求金額：	編號	計算類別	計算本金	起始日* (YYYYMMDD)	終止日* (YYYYMMDD)	給付基數 (以分數表示,單位為年)	年息(%)	按月給付	按月給付金額	給付金額
	1	利息	2,100,000	110/8/3	110/12/21	(141/365)	5%			40,561.64
	2	利息	11,110,000	110/10/13	110/12/21	(70/365)	5%			106,534.25
	小計									147,095.89
總計給付金額		147,095.89								