# 臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度嘉簡字第893號

原　　告　鄭珮伶

000000000000000000

　　蔡震裕

被　　告　玄鴻建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　馬榮霽

訴訟代理人　王俊傑

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新台幣（下同）282,118元，及自民國115年7月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用4,620元，其中744元由原告負擔，其餘3,876元由被告負擔，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息。

四、本判決第1項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告2人於113年5月2日向被告購買「玄鴻首賦」建案（下稱系爭建案）編號7F/A2戶之預售屋（下稱系爭房屋），並與被告簽訂玄鴻首賦預售房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣總價為815萬元。依系爭契約第15條第1項第4款約定，被告於113年10月15日取得使用執照後，應於6個月內，即114年4月15日前通知原告交屋。被告雖曾於113年12月24日通知原告交屋（下稱系爭通知），惟系爭房屋遲至114年6月13日始正式供電，並於同年10月13日實際交屋，則計算至114年6月13日，被告已遲延通知交屋58日。原告於113年12月13日合計已給付買賣價金774萬元（含當日銀行貸款652萬元），依系爭契約第15條第1項第4款約

定，被告應給付違約金224,460元（計算式：7,740,000元×0.0005×58日＝224,460元）（原告起訴原請求被告給付違約金278,640元，惟於115年10月15日言詞辯論時，減縮請求給付違約金日期為114年4月16日至114年6月12日），並應依系爭契約第18條第3項但書約定，返還原告自113年12月13日起至114年6月26日之交屋前所負擔之房屋貸款利息57,658元。另被告未依系爭契約約定履行交屋義務，致原告受有上開損害，亦應依民法第227條規定負債務不履行之損害賠償責任。爰依系爭契約第15條第1項第4款、第18條第3項及民法第227條規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告336,298元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則辯以：

㈠、被告於113年11月起即陸續通知原告辦理驗屋及交屋，並於同年12月24日以系爭通知通知原告系爭房屋修繕已完成，得辦理複驗及交屋，且告知最遲應於114年1月20日前完成交屋，並無逾期通知交屋之情形，原告請求給付違約金無理由。另被告既已於113年12月24日通知原告交屋，原告請求被告給付貸款利息，亦無理由。

㈡、系爭房屋於被告為系爭通知時，並無原告所稱之不符合系爭契約約定之交屋條件情形：依113年12月8日驗屋紀錄系爭房屋並無重大瑕疵，惟原告遲未配合後續複驗及交屋手續，且原告於114年3月8日第2次驗屋及同年7月4日第3次驗屋時，仍陸續提出其他修繕事項，被告均持續配合處理，並無拒絕或怠於修繕之情形。另系爭房屋防水及修繕部分，被告於114年8月初已經處理好，但原告考量防水狀況仍須觀察一段期間及原告其他個人因素，兩造至同年10月13日始簽立交屋簽單，被告並交付系爭房屋之鑰匙及權狀資料予原告。但後續滲水問題屬房屋保固範圍，不能據此認定系爭房屋此前不具交屋或通常居住使用條件。又原告於114年2月為申請住宅優惠稅率，已辦理戶籍遷入，且延至同年10月13日交屋係配合

原告家庭狀況所致。

㈢、系爭房屋正式供水、供電工程延宕，係因管線施工遭阻擋、行政程序、施工圖說修正及鄰房土地糾紛等外部因素所致，非可歸責於被告。被告已分別於113年7月5日及同年11月12日提出自來水及台電工程申請，並持續協調處理，最終於114年4月23日完成送水，同年6月13日完成電錶安裝並送電。且正式水、電尚未完成期間，系爭房屋已有供水，電力部分亦由被告協調鄰房供電，並非全無水、電可供使用。另系爭建案於114年1月底已有逾63%住戶完成交屋入住，社區管理委員會亦於同年3月開始運作，並於同年4月1日完成公共設施點交，足證系爭建案已具備通常居住及使用功能，不能僅因正式水、電工程尚未完成，即認被告遲延交屋等語。並聲明：原告之訴駁回（本院卷第85頁）。

三、本件不爭執事項為：

㈠、兩造於113年5月2日簽立玄鴻首賦預售房屋土地買賣契約書（編號7F/A2、契約總價款815萬元），原告2人為買受人。

㈡、土地銀行於113年12月13日撥付房屋貸款652萬元至被告帳戶，自該日起原告開始負擔房屋貸款利息。原告於114年10月13日給付交屋保留款41萬元。

㈢、原告自113年12月13日起負擔房屋貸款利息，繳納利息如本院卷第22頁原證四交易明細表所示，計算至114年6月26日共57,658元。

㈣、系爭房屋於113年10月15日取得使用執照，被告於113年11月23日通知驗屋，原告於113年12月8日驗屋，驗屋後有修繕事項，被告於113年12月24日通知複驗。兩造其後持續聯繫修繕及水電進度，114年6月26日被告通知防水工程完成並表示已接電。原告於114年10月13日拿到系爭房屋鑰匙。

㈤、系爭房屋至遲於114年2月間，電力相關工程尚未全部完成，114年6月間仍有電壓測試作業，114年6月26日被告通知原告防水工程完成並表示已接電。系爭房屋自來水裝置日期為114年4月23日、電力裝表供電時間為114年6月13日。

四、法院之判斷：

㈠、被告並未履行通知交屋義務，原告得請求被告給付違約金224,460元：

１、系爭契約第13條第1項約定，賣方（指被告，下同）依約完成主建物、附屬建物之設備，領得使用執照，接通自來水、電力及完成契約、廣告圖說所示設施後，應通知買方（指原告，下同）進行驗收；第15條第1項則約定，賣方應於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，並應於交屋前完成房屋瑕疵或未盡事宜之修繕，未依限通知交屋者，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息；同條第3項另約定，買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，有系爭契約可稽（本院卷第52至55頁）。足見通知驗收與通知交屋有別，通知交屋亦與實際交屋不同，依上開約定，被告並有先為通知交屋之義務，原告始有配合交屋之義務之問題。因此，所謂通知交屋，應係賣方已向買方表示房屋可供辦理交屋，並要求買方配合辦理交屋手續、受領房屋之意思表示，非僅通知買方驗屋、複驗或告知預定交屋日期，即可認已履行通知交屋義務。

２、經查，被告雖抗辯其於113年12月24日所為系爭通知已履行通知交屋義務云云。惟觀諸被告該次通知內容為：「公家機關工程進行中，他們評估給我們的預計時間是年前，我們最晚交屋時間是明年1月20日前交屋！目前產權已完全移轉併撥款，建議您們可以早交屋，先處理冷氣與其它家電傢俱等事宜，如果您們不趕，可以先來複驗，等1月再交屋也行！」等語（本院卷第95頁）。上開內容係通知原告安排驗屋，並告知預定完成交屋之期限，所謂最遲於114年1月20日前完成交屋，僅係就預定交屋時程所為之說明，與通知原告現可辦理交屋，尚屬有別，自難僅因該通知提及交屋日期，即認被告已履行系爭契約第15條所定通知交屋義務，自難認系爭通知已發生契約所定交屋通知之效力。

３、至被告於113年12月24日通知原告複驗，及其後有關房屋缺

失改善、供水供電、修繕完成及安排複驗等通知，依其內容均係就房屋驗收、缺失修繕及相關事項所為之聯繫，尚非通知原告辦理交屋手續、受領系爭房屋。被告雖另抗辯系爭房屋當時已有臨時供水供電，足供通常居住使用，惟房屋是否已具備可供居住使用之條件，與被告是否已依約通知原告辦理交屋，係屬二事。是被告以前開情詞抗辯其已依限履行通知交屋義務，尚難採認。

４、系爭房屋於113年10月15日取得使用執照（不爭執事項㈣），依系爭契約第15條第1項約定，被告應於6個月內即114年4月15日前通知原告進行交屋，惟被告於該期限前所為通知，均不足認定為系爭契約第15條所定之交屋通知，已如前述，則原告主張被告自114年4月16日起遲延通知交屋，應屬有據。又系爭房屋於114年6月13日完成電力裝表供電，原告嗣將遲延通知交屋違約金之請求期間減縮為114年4月16日起至114年6月12日止，共58日（本院卷第395頁）。雖完成電力裝表供電並不當然等於被告已履行通知交屋義務，惟原告既僅就上開期間為請求，本院自應以其請求範圍為審認。查原告於114年4月16日前已繳納房地價款774萬元（分期款合計122萬元，加計房屋貸款652萬元《本院卷第19、20頁，不爭執事項㈡》），則依系爭契約第15條第1項第4款約定，被告應給付之遲延通知交屋違約金為224,460元（計算式：7,740,000元×0.0005×58日＝224,460元）。是原告請求被告給付違約金224,460元，為有理由。

㈡、原告得請求被告返還交屋前之貸款利息57,658元：

１、系爭契約第18條第3項約定，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，有系爭契約可參（本院卷第52至55頁）。經查，被告並未為有效之交屋通知，業經認定如前，而原告於114年10月13日拿到系爭房屋鑰匙（不爭執事項㈣），且被告亦自陳原告未拿到鑰匙前不能使用系爭房屋等語（本院卷第397頁），足認系爭房屋實際交屋之日期為114年10月13日。則

被告既未為有效之交屋通知，原告依系爭契約第18條第3項之約定，請求被告返還自113年12月13日起至114年6月26日止之貸款利息57,658元（不爭執事項㈢），自有理由。

２、被告雖另稱系爭房屋嗣至114年10月13日始實際完成交屋，其間涉及房屋複驗及兩造辦理交屋之時間安排等語。惟系爭契約第15條第3項關於買方應於7日內配合辦理交屋之約定，係以買方已收受有效交屋通知為前提。被告前開通知既不足認定已履行交屋通知義務，自難僅以原告其後辦理複驗及實際交屋之時間有所延後，即認原告於此前已負受領遲延責任。況原告本件請求返還之貸款利息期間，僅自113年12月13日起至114年6月26日止，兩造嗣於114年6月26日後因複驗及時間安排，遲至114年10月13日始完成交屋，亦不足回溯影響被告於原告請求期間內依約應負擔之貸款利息。是被告此部分抗辯，亦無可採。

㈢、被告抗辯正式供水、供電延宕係不可歸責於其之事由，尚不足採：

被告抗辯系爭房屋正式供水、供電延宕，係因管線施工受阻、行政程序、施工圖說修正及鄰房土地糾紛等因素所致，固據提出相關申請、道路挖掘及施工資料為證（本院卷第307-351頁）。惟查，系爭契約第13條第1項已明定被告應於接通自來水、電力及完成約定設施後，通知原告進行驗收，並約定相關管線費、設計費、施工費、道路開挖費及復原費等，均由被告負擔（本院卷第52頁）。另建材設備說明亦約定由被告統一代理客戶申請外水、外電，相關服務費及接水、線路費用均由被告負擔（本院卷第70頁）。可知系爭房屋外水、外電之申請、施工及相關協調事項，本即屬被告依約應負責完成之履約事項，尚難僅因施工過程涉及行政機關、公用事業或第三人，即認相關工程延宕均非可歸責於被告。被告雖於113年7月5日及同年11月12日分別提出相關申請，並持續與公用事業及鄰地人員協調，惟被告既為專業建築業者，對於建案外部管線配置、道路開挖、行政審查及施

工協調等事項，本應於建案規劃及施工期間預為安排。又被告所提相關資料，固足認其於外水、外電工程申請及施工過程中曾遭遇障礙，然前開事項尚屬建築工程通常可能面臨之履約風險，依被告所提資料，仍不足認定該等障礙係其於訂約及履約時所不能預見、避免或克服，或其已採取合理必要之措施，仍無從於約定期限內完成相關工程，自難僅憑前開申請及施工資料，即認正式供水、供電之延宕係不可歸責於被告之事由。因此，被告此部分抗辯，尚難採認。

五、從而，原告依系爭契約第15條第1項第4款、第18條第3項約定，請求被告給付282,118元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即115年7月27日（本院卷第41頁）起至清償日止，按週年利率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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經斟酌後認與判決結果不生影響，自無逐予論駁之必要，併此敘明。

七、本件係屬民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　陳美利

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本庭（嘉義市○○路000○0號）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（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　10　　月　　29　　日

書記官　賴琪玲