臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度訴字第135號

原　　告
即反訴被告　游東憲
　　游鎮羽
上二人共同
訴訟代理人　陳姵吟律師
被　　告
即反訴原告　旺旺興建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張麗珠
000000000000000000
被　　告
即反訴原告　林春美
　　林淑儀
上三被告即
反訴原告共同
訴訟代理人　林世超律師
　　歐瓊心律師

上列當事人間給付遲延利息等事件，本院於民國115年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、本訴部分：

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止；第168條至

第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查原告起訴時以林旺仁為被告，嗣林旺仁於訴訟繫屬中之民國114年10月30日死亡，經其繼承人林春美及林淑儀聲明承受訴訟（見本院卷二第217頁），合於民事訴訟法第175條規定，自應准許。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴時之聲明原為：㈠被告旺旺興建設股份有限公司（下稱旺旺興公司）應給付原告2人新臺幣（下同）1,494,045元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告林旺仁應給付原告2人56,111元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。嗣因林旺仁死亡由林春美、林淑儀承受訴訟，遂迭經變更後，於115年7月7日具狀特定其訴之聲明為：㈠被告旺旺興公司應給付原告游東憲747,023元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告旺旺興公司應給付原告游鎮羽747,022元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告林春美、林淑儀應於繼承被繼承人林旺仁之遺產範圍內連帶給付原告游東憲28,055元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈣被告林春美、林淑儀應於繼承被繼承人林旺仁之遺產範圍內連帶給付原告游鎮羽28,056元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷二第449至451頁）。原告上開聲明之變更，核屬更正事實上或法律上之陳述，揆諸前揭規定，亦應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）原告2人於110年10月23日與被告旺旺興公司簽定房屋預定

買賣契約書（下稱系爭房屋契約），購買被告旺旺興公司興建銷售「幸福來了」建案（下稱系爭建案）之A20棟預售屋（下稱系爭房屋），房屋總價為395萬元。同日，並與林旺仁簽定土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約），購買房屋所坐落之宜蘭縣○○市○○段000000○0000000地號土地（下稱系爭土地，並與系爭房屋合稱系爭不動產），總價為733萬元，買賣價金總計為1128萬元（計算式為：395萬元＋733萬元＝1128萬元）。

（二）依系爭房屋契約第14條第1項之約定，被告旺旺興公司應於領取使用執照六個月內，通知原告進行交屋，同條項第4款又約定被告旺旺興公司未於領得使用執照六個月內通知原告進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予原告。然系爭不動產早於112年5月2日已取得使用執照，依前開約定應在112年5月2日起算之六個月內即112年11月2日以前應通知交屋。然被告旺旺興公司竟遲至113年8月28日才通知原告交屋。原告依據前開約定自得向被告旺旺興公司請求因遲延通知交屋之遲延利息1,454,185元。

（三）又依系爭房屋契約第16條第3項約定「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。」，是於通知交屋日前，就本金為257萬元部分之銀行貸款利息應由被告旺旺興公司負擔。因被告旺旺興公司於113年8月29日始完成交屋，原告自得請求被告旺旺興公司返還113年8月29日以前之房屋貸款利息30,296元。另依系爭房屋契約第19條約定：「房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。」，準此，原告亦得請求被告旺旺興公司返還自112年11月30日起至113年6月30日止之113年度房屋稅9,564元。

（四）再依系爭土地契約第11條第3項約定：「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。」，是本件於林旺仁通知交屋日即113年8月29日前，就原告已繳納自113年1月14日起至113年8月14日之銀行利息共86,047元中之56,111元應由林旺仁負擔，被告林春美及林淑儀為林旺仁之繼承人，原告自得請求被告林春美及林淑儀於繼承被繼承人林旺仁之遺產範圍內返還前開利息。

（五）從而，爰依系爭房屋及土地契約、民法第179條、第231條、第354條第1項前段、第359條前段提起本件訴訟等語，並聲明：

1.被告旺旺興公司應給付原告游東憲747,023元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.被告旺旺興公司應給付原告游鎮羽747,022元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

3.被告林春美、林淑儀應於繼承被繼承人林旺仁之遺產範圍內給付原告游東憲28,055元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

4.被告林春美、林淑儀應於繼承被繼承人林旺仁之遺產範圍內給付原告游鎮羽28,056元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告旺旺興公司實際上向宜蘭縣政府領取使用執照日期為112年5月9日，是系爭房屋契約第14條第1項前段所稱之期限應為112年11月9日。然原告除分別與被告等簽立系爭房屋及土地契約外，尚於110年10月23日與訴外人陳麗鳳簽訂「幸福來了・雙方協議特別事項」（下稱系爭協議），其中客戶變更事項表即載明「幸福來了A20 游東憲，使用執照合法下（二次施作客戶委託外包），特約事項：贈油

漆、贈廚具、贈四樓衛浴增一套、五套衛浴全外推至陽台，外包商代理人陳麗鳳，銷售人員陳麗華，委託人（客戶）簽章游鎮羽、游東憲」，其交屋標準第一點註明「乙方（即陳麗鳳）按照藍圖施工，本約並標有尺寸之核准建築藍圖為交屋之依據。藍圖與甲方（即原告2人）同意二次施工差異部分以後者為準」，第四點註明「甲方應於保存登記完成後辦理房屋款結清，之後乙方始同意買方委外二次施作或房屋進行設計裝潢」，又依客變圖有一工設計圖與二工設計圖對照表，四樓增建一套廁所，另五套衛浴全外推至陽台（增建室內使用面積）。而二次施工之承攬人即訂約名義人雖為陳麗鳳，但實際上陳麗鳳即為被告旺旺興公司董事，實際二次增建之次承攬人亦係被告旺旺興公司，二次施工所包括之施工項目，與系爭房屋契約之一次施工，因有泥作、磁磚、水電、衛浴等項目，均會整體規劃以進行，連續，一次施工，依照工程慣例，為了工程連續性，不會截然劃分先合法建物之工程，再違章建築工程之工程順序。

（二）是兩造間之系爭房屋契約雖約定被告旺旺興公司應於領取使用執照後六個月內通知買方進行交屋，但因買方即原告要求二次施工，並俟二工完成後，才能交屋，以致被告旺旺興公司方面一工無法如期交屋，需俟二工完工後，才能一併交屋，可見遲延交屋係不可歸責於被告旺旺興公司之事由。原告逕以領取使用執照日起六個月內，做為通知交屋期限，卻未考慮被告旺旺興公司需二次施工，且要將五個衛浴推向陽台，以增加室內使用空間，再再需要施工期間，上開二次施工期間卻均未加以計算在內，甚至原告2人一再要求修改二工內容暫停施工，以致其餘住戶均已順利交屋，卻因原告一再變更設計內容，及驗收多次，而致拖至113年8月29日才完成交屋手續。

（三）系爭房屋契約原約定於領得使用執照六個月內被告旺旺興公司應通知交屋乙節，已因原告將二次增建工程交由被告

旺旺興公司施作而延後，原契約條件與時序應已有變更，且因原房屋主體工程與增建工程需一併進行施作等事實。被告旺旺興公司於113年7月28日全部工程完成並完成交屋手續，原告未能證明包括增建工程在內之全部工程有何遲延之情形，且兩造並合意於113年7月28日完成交付尾款及完成交屋手續，雙方於上開交屋手續，亦未載明保留「給付遲延利息等之請求」，可見兩造已合意以給付尾款507,435元（依合約原告尾款為57萬元，經雙方減價後，部分瑕疵以扣款方式，由原告自行修復），因之原告於交屋後事隔半年才又提起本件，請求給付「給付遲延」之賠償金，即難認有理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

（一）原告2人於110年10月23日與被告旺旺興公司簽定系爭房屋契約，購買被告旺旺興公司興建銷售之系爭建案A20棟預售屋即系爭房屋，總價為395萬元。同日，並與林旺仁簽定系爭土地契約，購買系爭土地，總價為733萬元，合計1,128萬元，系爭房屋契約及系爭土地契約為聯立契約之關係。

（二）原告2人於110年10月23日與陳麗鳳簽訂系爭協議，內容包含贈油漆、廚具及增4樓衛浴1套、5套衛浴全外推至陽台之工程項目。系爭協議並未另外約定完工期限，亦未約定變更系爭房屋之交屋期限。

（三）系爭建案於112年5月2日經宜蘭縣政府核發使用執照，並經訴外人僑馥建築經理股份有限公司於112年5月9日向宜蘭縣政府繳納使用執照之證照行政規費。

（四）被告旺旺興公司於113年8月29日完成交屋，原告2人並於同日結清尾款即給付被告旺旺興公司507,435元。

（五）林旺仁於112年11月30日將坐落宜蘭縣○○市○○段000000○000000○000000地號土地之應有部分各100分之1辦理移轉登記予原告2人。

（六）原告2人業已繳納自113年1月14日起至113年8月14日止之銀行貸款利息共計86,407元。

（七）原告2人於113年8月29日前業已繳納系爭房屋之房屋稅9,564元。

（八）兩造同意系爭房屋及土地之價金分配比例分別為733分之257、733分之476。

（九）兩造同意系爭房屋契約第14條第1項第4款「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」之性質為違約金。

（十）林旺仁於訴訟繫屬中之114年10月30日死亡，其繼承人為林春美、林淑儀及林昱廷，林昱廷業已辦理拋棄繼承，並經本院家事庭准予備查在案。

四、經兩造協議簡化爭點如下（見本院卷二第461頁）：

（一）原告主張被告旺旺興公司未於取得使用執照六個月內通知交屋，並依系爭房屋契約第14條第1項第4款之約定請求被告旺旺興公司給付因遲延交屋之遲延利息1,454,185元，是否有理由？

（二）原告依系爭房屋契約第16條第3項、第19條之約定，請求被告旺旺興公司給付113年8月29日前之房屋貸款利息30,296元、房屋稅9,564元，是否有理由？

（三）原告依系爭土地契約第11條第3項之約定，請求被告林春美、林淑儀給付113年8月29日前之土地貸款利息56,111元，是否有理由？

五、得心證之理由：

（一）原告主張被告旺旺興公司未於取得使用執照六個月內通知交屋，並依系爭房屋契約第14條第1項第4款之約定請求被告旺旺興公司給付因遲延交屋之遲延利息1,454,185元，是否有理由？

1.參諸系爭房屋契約第14條第1項約定：賣方（即被告旺旺興公司）應於領取使用執照六個月內，通知買方即原告進

行交屋。於交屋時雙方應履行各目義務：㈠賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方。㈡賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。㈢買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。㈣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。第2項則約定，賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據、遷入證明書、鎖匙交予買方（見本院卷第37頁）。是依前開契約之解釋，旺旺興公司應於領取使用執照六個月內通知原告進行交屋，此一通知交屋之契約效果及目的在於賣方於通知時，瑕疵及未盡事宜均已修繕或排除，賣方已完成可提出交付買賣標的物之狀態，並據此請求買方受領買賣標的物，雙方應完成點交買賣標的物之事宜，亦即，買方應付清尾款（含交屋保留款），即買賣價金應全部清償完畢，買方檢查買賣標的物，確認瑕疵均已修復完畢，賣方應交付包括建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據、遷入證明書、鎖匙，使危險負擔改由買受人承受，而交屋是買方可以開始占有使用系爭不動產之時點，如賣方無法完成上開可提出交付買賣標的物之狀態，自屬交付買賣標的物之給付遲延，契約雙方遂約定有賣方通知遲延交屋之賠償責任，上開買賣雙方之權利義務關係，與所有權移轉登記之時點無關，應屬無疑，但與買方是否已管領系爭不動產之判斷有關，如買方已得管領系爭不動產或發生部分管領不動產之事實，不能認為賣方尚未通知交屋，至於進行交屋必要之手續及流程，即應為第14條第1項後段㈢買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。第2項賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、

使用維護手冊、規約草約、使用執照或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據、遷入證明書、鎖匙交予買方等義務。倘若賣方通知買方進行交屋後，買方未給付交屋保留款，或賣方未交付權狀、鑰匙等交屋文件及物品使買方取得房屋，應屬於通知交屋後，契約之一方未履行交屋義務之問題。至於前開約定之情形，均應在兩造間並無更動原契約履行條件及時程之情形下，始有適用，如買賣契約之當事人間另以合意變更契約內容，則賣方即被告旺旺興公司有無違反「領得使用執照六個月內通知買方進行交屋」並致生損害賠償，即應依兩造履行契約之情況以觀，倘若買賣契約之履行條件及時程已經改變，且該改變係來自於買方，該賣方之通知義務是否已有違約，乃應依具體情況判斷，不得僅以賣方未通知即謂其應負該約款之遲延給付之責任。

2.經查，系爭房屋契約簽訂之同時，原告曾與陳麗鳳簽訂就系爭房屋進行二次施作之系爭協議，且就「交屋之標準」另行約定：「一、乙方（即陳麗鳳）按照藍圖施工，本約並標有尺寸之核准建築藍圖為交屋之依據。藍圖與甲方（即原告）同意二次施工差異部分以後者為準。...四、甲方（即原告）應於保存登記完成後辦理房屋款結清，之後乙方（即陳麗鳳）始同意買方委外二次施作或房屋進行設計裝潢」，並約定贈品為「1.贈油漆。2.贈廚具。3.增四樓衛浴一套。4.共五套衛浴全外推至陽台。」（見本院卷一第200、202頁）。而據原告陳稱：系爭協議之主體為原告與被告旺旺興公司（見本院卷一第185頁）；被告亦稱：系爭協議以陳麗鳳的名義簽約，但實際的承攬人仍是被告旺旺興公司等語（見本院卷一第345頁），得見系爭協議與系爭房屋契約之契約主體雖不同人，然實際上，均係由被告旺旺興公司負責施作。

3.而觀以被告旺旺興公司尚須施作之贈品工程項目繁多，且其中浴室外推工程亦涉及基礎泥作之施作，顯然非經相當

時間無法完成，況二次施工所包括之施工項目與系爭買賣契約之一次施工，因有泥作、磁磚、水電等項目，均會整體規劃進行，連續、一次施工，依照工程慣例，為了工程連續性，已不會截然劃分為先為合法建物工程再進行增建工程之工程順序，可見系爭協議之內容及權義條件已與無增建違章之情形，有所變更。是系爭協議之施工項目業已影響系爭房屋工程之完工日，縱認被告旺旺興公司未於使用執照核發後六個月即112年11月2日通知交屋，亦係因原告欲施作違章建築所致，自不可歸責於被告旺旺興公司。

4.從而，被告旺旺興公司未於取得使用執照六個月內通知交屋，既不可歸責於被告旺旺興公司，原告主張依系爭房屋契約第14條第1項第4款之約定請求被告旺旺興公司給付因遲延交屋之遲延利息1,454,185元，自屬無據。

（二）原告依系爭房屋契約第16條第3項、第19條之約定，請求被告旺旺興公司給付113年8月29日前之房屋貸款利息30,296元、房屋稅9,564元，是否有理由？

經查，系爭房屋契約第16條第3項、第19條固分別約定：「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前之利息應由賣方返還予買方」、「房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額」。然因系爭協議業經兩造合意變更交屋期限，且系爭房屋因二次施作而遲延交屋並非可歸責於被告旺旺興之事由等節，業如前述，被告旺旺興公司既已於113年8月29日完成交屋，原告復於同日結清尾款，得見原告與被告旺旺興公司已合意以是日為交屋之日，是原告依前開約定請求被告旺旺興公司給付113年8月29日前之房屋貸款利息及房屋稅共計39,860元，亦屬無據。

（三）原告依系爭土地契約第11條第3項之約定，請求被告林春美、林淑儀給付113年8月29日前之土地貸款利息56,111元，是否有理由？

1.按所謂契約聯立者，係指數獨立存在之複數契約，約定於該數契約間具有結合關係者而言，亦即，該數契約間之成立、生效及履行發生相互依存之關係。從而，雙方當事人之債務雖非基於同一契約而發生，然若該二契約間具有互相結合之依存關係，而其一方之給付，與他方之給付實質上有履行之牽連關係者，該二債務在本質上既處於互為對待給付之狀態，基於公平原則，自仍可類推適用民法第264條第1項前段規定使之發生同時履行之抗辯（最高法院104年台再字第8號判決意旨參照）。本件之系爭土地及房屋契約存在聯立之相互依存關係乙節，為兩造所不爭執，則兩造之間對於系爭土地契約所生履行之問題，被告林春美、林淑儀均得執系爭房屋契約相關履行抗辯之問題，對原告有所主張。

2.經查，系爭土地契約第11條第3項約定：「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前之利息應由賣方返還予買方」之內容，與系爭房屋契約第16條第3項之約定完全相同，系爭土地及房屋契約既為聯立契約之關係，且系爭房屋因二次施作而遲延交屋並非可歸責於被告旺旺興公司，被告旺旺興公司復與原告合意以113年8月29日為完成交屋之日等節，業據本院認定如前，則被告林春美、林淑儀自亦得以此為由對抗原告。是原告依前開約定請求被告林春美、林淑儀給付113年8月29日前之土地貸款利息56,111元，要屬無據。

六、綜上所述，原告依系爭房屋契約請求被告旺旺興公司給付遲延利息1,454,185元、房屋貸款利息30,296元、房屋稅9,564元，及依系爭土地契約請求被告林春美、林淑儀給付土地貸款利息56,111元，均屬無據。

乙、反訴部分：

壹、程序方面：

一、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的與本訴

之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。又該條項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號裁定參照）。查本件本訴及反訴訴訟標的之權利均係基於兩造間之同一土地及房屋買賣契約所生，堪認二者訴訟標的法律關係及攻擊防禦方法相互牽連，且本訴、反訴均得利用同一訴訟程序解決紛爭，是依前揭規定，反訴原告提起本件反訴，尚無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。本件反訴原告起訴時訴之聲明原為：反訴被告游東憲、游鎮羽應給付反訴原告旺旺興公司52,334元；應給付反訴原告林旺仁639,443元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷一第291頁），嗣歷經變更後，於115年7月14日具狀特定其聲明為：㈠反訴被告游東憲、游鎮羽應分別給付反訴原告旺旺興公司26,213元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。㈡反訴被告游東憲、游鎮羽應分別給付反訴原告林春美、林淑儀各159,837.75元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息（見本院卷二第455頁）。反訴原告上開聲明之變更，核屬更正法律上之陳述及減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，亦應予准許。

貳、實體方面：

一、反訴原告起訴主張：

（一）系爭土地契約第3條及第4條第2項分別約定：「買方購買『幸福來了』A20戶，其土地持分面積72.59平方公尺(21.96坪)，應有權利範圍為1分之1」、「前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補」、「依第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地總價款，除以土地面積所得之單價，無息於交屋時結算」等語。另依系爭土地契約第1條之約定，系爭土地契約買賣之土地為系爭土地共計2筆地號，面積為72.59平方公尺（即21.96坪），土地買賣總價金為733萬元，單價為每平方公尺100,978元（即每坪333,788元）。因反訴被告另取得非系爭土地契約所約定坐落宜蘭縣○○市○○段000000○000000○000000地號3筆土地（下稱系爭道路土地），做為社區各住戶通行使用，且面積多出5.37平方公尺，因前開土地並非系爭土地契約約定之範圍，自應依系爭土地契約單價計算找補，且不受2%之限制，金額為542,251元（計算式為：5.37平方公尺×100,978元＝542,251元，元以下無條件捨去）。是反訴被告應分別給付反訴原告林春美、林淑儀各135,562.75元（計算式為：100,978×5.37÷4＝135,562.75）。

（二）又系爭房屋契約第8條前段、第13條第3項第1款分別約定「買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。」、「賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：1.依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息」。另依反訴被告所簽訂之系爭協議關於交屋標準第4項約定「甲方

（即反訴被告）應於保存登記完成後，辦理房屋款結清，之後乙方（即反訴原告旺旺興公司）始同意買方委外二次施作或房屋進行設計裝潢」等語。系爭土地及建物之保存登記係112年9月26日，而反訴被告係於112年11月30日取得建物所有權登記，惟本件反訴被告卻遲至113年8月29日才完成房屋尾款之結清，房屋款743萬元部分則遲至112年12月14日才付款，因之依系爭房屋契約第8條前段約定，從逾期5日後起算（即112年10月1日起），按逾期期款部分，每日萬分之2計算遲延利息。

（三）系爭土地部分簽約金額為733萬元，土地原所有人為林旺仁，金額為合約總價金1128萬元之733分之476，因之反訴原告林春美、林淑儀部分得請求97,100元【計算式為：（貸款遲延利息111,450元＋尾款遲延利息38,076元）×476/733＝97,100元）】，即反訴被告應分別給付反訴原告林春美、林淑儀各24,275元。系爭房屋部分簽約金額為395萬元，房屋原所有人為反訴原告旺旺興公司，金額為合約總價金1128萬元之733分之257，因之反訴原告旺旺興公司部分得請求52,426元【計算式為：（貸款遲延利息111,450元＋尾款遲延利息38,076元）×257/733＝52,426元）】，即反訴被告各應給付反訴原告旺旺興公司26,213元，爰依系爭土地及房屋契約之約定提起本件訴訟等語。

（四）並聲明：1.反訴被告游東憲、游鎮羽應分別給付反訴原告旺旺興公司26,213元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。2.反訴被告游東憲、游鎮羽應分別給付反訴原告林春美、林淑儀各159,837.75元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。3.反訴原告林春美、林淑儀願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：反訴原告林春美、林淑儀係依照系爭土地契約第23條之約定給付系爭道路土地各50分之1之應有部分予反訴被告，然反訴被告係依系爭土地契約取得與約定面積相

同之土地，並不存在找補問題。且系爭土地契約第4條第2項之找補約定，僅針對系爭土地面積之誤差方有適用，反訴原告林春美、林淑儀既主張系爭道路土地並非系爭土地契約之標的，自無從依據系爭土地契約第4條第2款約定進行找補。退步言，縱認反訴被告須給付土地價額，然因系爭道路土地之應有部分比例僅有50分之1，其上又有分管契約拘束，僅得供50戶住戶通行使用，並無任何其他可使用之經濟價值，是於計算其價額時，應以林旺仁將土地過戶給反訴被告時之當期地價即每平方公尺3,840元計算，據此，系爭道路土地之價額總計應為20,538元。至系爭房屋契約第13條約定「房地移轉登記前應繳的房期款」要在「移轉登記」前結清，即不包含銀行貸款及交屋保留款（尾款），因為房屋在未辦理移轉登記前銀行根本不可能給付貸款，尾款部分更是等到交屋時才給付，該2筆款項與系爭房屋契約第13條之約定毫無關聯等語，資為抗辯。並聲明：㈠反訴原告之訴駁回。㈡願供擔保，請宣告准免為假執行。

三、經兩造協議簡化爭點如下（見本院卷二第461頁）：

（一）反訴原告林春美、林淑儀依系爭土地契約第4條第2項之約定，請求反訴被告應給付系爭道路土地之找補金額542,251元，是否有理由？

（二）反訴原告林春美、林淑儀依系爭土地契約第8條前段之約定，請求反訴被告應各給付反訴原告林春美、林淑儀97,100元之遲延利息，是否有理由？

（三）反訴原告旺旺興公司依系爭房屋契約第8條前段、第13條第3款之約定，請求反訴被告應各給付反訴原告旺旺興公司52,426元之遲延利息，是否有理由？

四、得心證之理由：

（一）反訴原告林春美、林淑儀依系爭土地契約第4條第2項之約定，請求反訴被告應給付系爭道路土地之找補金額542,251元，是否有理由？

1.經查，系爭土地契約第3條及第4條第2項分別約定：

「一、土地面積：買方購買『幸福來了』A20戶，其土地持分面積72.59平方公尺（21.96坪），應有權利範圍為1分之1，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。」、「依第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地總價款，除以土地面積得之單價，無息於交屋時結算。」等語，另核以系爭土地契約第2條之「土地標示」為「土地坐落：宜蘭縣○○市○○段000000○000000地號等貳筆土地...」，依此足見得適用系爭土地契約第4條第2項約定進行找補之土地僅有系爭土地。

2.反訴原告固主張反訴被告另取得系爭道路土地，自應依系爭土地契約第3條找補反訴原告云云，然系爭道路土地並非系爭土地契約所約定應找補之土地範圍，業據本院認定如前，是反訴原告此部分之請求，已難認有據。況再參以系爭土地契約第23條特約事項僅為：「地位於宜蘭市○○段○○道路○○○地號：一、125-26地號面積：25.21平方公尺，持分1/50，約0.15坪。二、125-27地號面積：186.12平方公尺，持分1/50，約1.13坪。三、125-28地號面積：56.09平方公尺，持分1/50，約0.34坪。」，得徵系爭道路土地係為作道路使用，且未另有約定土地價金之情事。又反訴被告僅取得系爭道路土地之應有部分，而非全部之所有權，復需與他人就系爭道路土地維持共有並提供通行，而系爭建案本即有利用道路對外通行之需求，系爭土地與房屋契約復為聯立契約，是道路用地之成本顯然已計入土地及房屋總價中，則兩造於系爭土地契約未再約定反訴被告取得系爭道路土地之對價，亦未悖於常情，反訴原告猶主張反訴被告應就系爭道路土地面積進行找補，自無可採。

（二）反訴原告林春美、林淑儀依系爭土地契約第8條前段之約定，請求反訴被告應各給付反訴原告林春美、林淑儀97,100元之遲延利息，是否有理由？

查系爭土地契約第8條第1項固約定：「買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方」。然系爭土地及房屋契約為聯立契約之關係，因反訴原告旺旺興公司與反訴被告已合意以113年8月29日為完成交屋之日，反訴被告於113年8月29日始結清尾款，自無前開約定所示之逾期情事，是反訴原告猶執此主張反訴被告林春美、林淑儀應給付遲延利息，亦無可採。

（三）反訴原告旺旺興公司依系爭房屋契約第8條前段、第13條第3項之約定，請求反訴被告應給付反訴原告旺旺興公司52,426元之遲延利息，是否有理由？

系爭房屋契約第8條前段、第13條第3項第1款分別約定：「買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方」、「賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：㈠依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。」，然兩造已合意以113年8月29日為完成交屋之日乙節，業如前述，且反訴被告既已於交屋當日結清尾款，自無前開約定之逾期情事，是反訴原告旺旺興公司猶執此主張反訴被告應給付遲延利息，亦難認有據。

五、綜上所述，反訴原告林春美、林淑儀及旺旺興公司分別依系爭房屋、土地契約提起反訴，請求反訴被告分別給付系爭道路土地之找補金額542,251元及遲延利息97,100元、52,426元，均無理由，應予駁回。

丙、本件本、反訴部分，原告及反訴原告之訴既均駁回，其等假

執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

丁、本件本訴、反訴之事實已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所舉證據，經本院審酌後，認均與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

戊、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　15　　日

民事庭法　官　許婉芳

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　　10　　月　　15　　日

書記官　葉宜玲