

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1502號

原告 齊偉成

郭建論

共同

訴訟代理人 洪千琪律師

蔡玉燕律師

被告 崧揚建設股份有限公司

法定代理人 王大信

訴訟代理人 李茂增律師

複代理人 丁元迪律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年4月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告齊偉成新臺幣157,240元，及自民國112年10月24
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應給付原告郭建論新臺幣220,778元，及自民國112年10月24
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔45%，餘由原告齊偉成負
擔26%、原告郭建論負擔29%。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣157,240元為原告齊
偉成預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣220,778元為原告郭
建論預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
意者、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2

01 款、第3款定有明文。原告齊偉成起訴原以崧揚建設股份有
02 限公司（下稱崧揚公司）、黃柏森為被告，聲明第1項為：
03 崧揚公司、黃柏森應共同給付齊偉成新臺幣（下同）575,51
04 6元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
05 5%計算之利息；原告郭建論則以崧揚公司為被告，聲明第2
06 項為：崧揚公司應給付郭建論838,528元，及自起訴狀繕本
07 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣齊
08 偉成於民國112年11月21日就黃柏森部分調解成立（本院112
09 年度審移調字第36號卷第5至6頁），且原告分別數次變更請
10 求權及減縮請求項目、金額、減縮法定遲延利息起算日，最
11 終變更聲明如下述，並經被告表示無意見（本院卷二第481
12 至482頁，卷三第67至68頁），核原告所為訴之變更，核與
13 前揭規定相符，應予准許。

14 二、原告主張：

15 (一)齊偉成於109年9月18日分別向黃柏森、被告購買建案名稱
16 「崧揚學墅苑二期」編號B3之土地及預售屋，並分別簽立土
17 地及房屋買賣契約（房屋買賣契約部分下稱A契約），且黃
18 柏森、被告已分別於112年2月15日以買賣為原因，將坐落高
19 雄市○○區○○段00000地號土地及其上同段306建號即門牌
20 號碼高雄市○○區○○路00○0號建物（下合稱A屋）之所有
21 權移轉登記至齊偉成指定之訴外人邱淑雅名下，並於112年5
22 月23日交屋。因被告有如附表一□欄所示之情事，齊偉成自
23 得依附表一□欄所示請求權，請求被告給付如附表一□□欄
24 所示項目及金額，共計新臺幣（下同）367,104元。

25 (二)郭建論於109年6月15日向被告購買建案名稱「青崧II」編號
26 B1之土地及房屋，並簽立買賣契約書（下稱B契約），且被
27 告已於112年1月17日以買賣為原因，將坐落高雄市○○區○
28 ○段000地號土地及其上同段304建號即門牌號碼高雄市○○
29 區○○路00○0號建物（下合稱B屋）之所有權移轉登記至郭
30 建論名下，並於112年5月23日交屋。因被告有如附表二□欄
31 所示之情事，故郭建論自得依附表二□欄所示請求權，請求

01 被告給付如附表二□□欄所示項目及金額，共計479,179元。

02 (三)爰依附表一、二□□欄所示規定提起本訴，並聲明：(一)被告應
03 給付齊偉成367,104元，及自112年10月16日民事更正聲明暨
04 陳述意見狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
05 算之利息。(二)被告應給付郭建論479,179元，及112年10月16
06 日自民事更正聲明暨陳述意見狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假
08 執行

09 三、被告則以：各如附表一、二□□欄所示理由等語為辯，並聲
10 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，
11 願供擔保免為假執行。

12 四、兩造不爭執事項：

13 (一)齊偉成於109年9月18日分別向黃柏森、崧揚公司購買建案名
14 稱「崧揚學墅苑二期」編號B3之土地及房屋，並分別簽立土
15 地買賣契約及A契約，且黃柏森、崧揚公司已分別於112年2
16 月15日以買賣為原因，將A屋之所有權移轉登記至邱淑雅名
17 下，並於112年5月23日完成交屋。

18 (二)郭建論於109年6月15日向崧揚公司購買建案名稱「青崧II」
19 編號B1之土地及房屋，並簽立B契約，且崧揚公司已於112年
20 1月17日以買賣為原因，將B屋之所有權移轉登記至郭建論名
21 下，並於112年5月23日完成交屋。

22 (三)A屋、B屋均於111年8月19日取得使用執照。

23 (四)齊偉成與被告於112年2月7日就A屋之逾期取得使用執照成立
24 和解並簽署A協議書，被告並已依A協議書約定向齊偉成給付
25 完畢。

26 (五)郭建論與被告於111年12月14日就B屋之逾期取得使用執照，
27 成立和解並簽署B協議書，被告並已依B協議書約定向郭建論
28 給付完畢。

29 (六)被告之代銷人員謝時松均於111年12月29日通知原告2人驗屋
30 。

31 (七)112年5月15日齊偉成已繳交A屋總價款8,217,500元，112年5

01 月15日郭建論已繳交B屋總價款9,975,000元。

02 (八)若原告請求被告給付房屋稅部分有理由，被告應給付之數額
03 分別為齊偉成3,828元、郭建論4,370元。

04 五、得心證之理由：

05 (一)齊偉成部分：

06 1. 齊偉成依A契約第10條第1項第4款約定，請求被告給付逾期
07 通知交屋違約金349,244元，有無理由？此部分請求是否已
08 以A協議書達成和解？

09 (1)齊偉成請求被告給付逾期通知交屋違約金，此部分之請求是否
10 已以A協議書達成和解？

11 被告抗辯：齊偉成與被告於112年2月7日成立和解契約即A協
12 議書，雙方已就「延遲交屋」及「延遲取得使用執照」等爭
13 議達成和解，齊偉成此項請求無權利保護必要等語，雖提出
14 A協議書為證（本院卷一第167頁）。惟查：

15 ①A契約第7條第1項係約定賣方應在依法開工日起365個工作
16 日取得使用執照，同條第3項前段約定賣方逾期未取得使用
17 執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲
18 延利息予買方；第10條第1項第4款則約定「賣方如未於領得
19 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
20 地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」有A契約附卷
21 可稽（本院卷一第25、27頁），自堪認定。

22 ②A協議書固有「為保障甲方（指齊偉成）未來通行路權及乙
23 方（指被告）因延遲交屋故補償協議如下」、「補償延後交
24 屋」之內容，然依A協議書所載「甲乙雙方於民國109年9月1
25 8日簽訂，B3戶預售屋買賣契約書內第七條甲方應於365個工
26 作日取得使用執照，即中華民國111年1月8日完成建築並取
27 得使用執照，然因受疫情影響，且鄰房多處阻擾公共事業水
28 電接通，並經多次協商，及多次王議員協議，此等不可抗力
29 因素之天災人禍，致乙方不得不分段、分區施工等等，造成
30 工期延宕，為保障甲方未來通行路權及乙方因延遲交屋故補
31 償協議如下：一、甲方同意乙方因為逾期取得使用執照160

01 工作天，補償延後交屋，故以房屋座落前方同段號之道路用
02 地補償…」內容之完整文義，僅記載A契約第7條，未記載A
03 契約第10條，且所載之違約事實僅有逾期取得使用執照部
04 分，未有逾期通知交屋之事實，況依被告抗辯通知驗屋即通
05 知交屋，被告無違反A契約第10條第1項第4款之約定，自不
06 可能於A協議書就此併達成和解，足認A協議書齊偉成及被告
07 僅就被告違反A契約第7條約定遲延取得使用執照一事為協議
08 達成和解。

09 ③是以，被告此部分之抗辯，顯非可採，齊偉成依A契約第10
10 條第1項第4款約定，請求被告給付逾期通知交屋違約金，既
11 不在A協議書和解範圍，齊偉成自得依該約定請求被告給付
12 逾期通知交屋違約金。

13 (2)齊偉成依A契約第10條第1項第4款約定，請求被告給付逾期
14 通知交屋違約金349,244元，有無理由？

15 ①按「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，
16 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
17 買方」，A契約第10條第1項第4款約定甚明。又A契約第8條
18 係關於「驗收」之約定，其中第1項約定賣方應於「依約完
19 成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通
20 自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可
21 接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後」通知買方進
22 行驗收手續，同條第3項則約定「雙方驗收時，賣方應提供
23 驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限
24 期完成修繕。」，第10條始規定通知交屋之期限，自體系上
25 觀之，第10條第1項第4款所定之通知交屋，當係指驗收合格
26 後之交屋。

27 ②被告雖辯稱A契約第10條第1項第4款所稱「通知買方進行交
28 屋」，即通知驗屋之時點，惟通知驗屋之時點，已於A契約
29 第8條第1項約定，又被告自承：所謂交屋，程序包括「通知
30 驗屋→驗屋→若有瑕疵→複驗→確認瑕疵修繕完畢→辦貸款
31 →貸款撥下來→通知交屋→交屋」等語（本院卷二第469

01 頁)，顯見被告亦認為「通知交屋」之時點與「通知驗屋」
02 之時點不同，且「通知交屋」應在「通知驗屋」之後，故被
03 告抗辯：被告之代銷人員謝時松於111年12月29日即通知齊
04 偉成驗屋，即屬通知交屋，無遲延等語，自無足採。

05 ③被告另抗辯：依A契約第10條第3項約定，買方應於產權移轉
06 過戶完成及銀行貸款放款之日起7日內辦理交屋手續，如未
07 能依約完成，視同已完成交屋。而鳳山區農會於112年2月16
08 日核撥貸款予齊偉成之配偶邱淑雅，齊偉成應於取得銀行貸
09 款放款後7日即112年2月23日前辦理交屋手續，如未完成，
10 視為交屋日，被告未違反A契約第10條第1項第4款約定等
11 語。然A契約第10條第1項前段約定：「賣方應於完成產權移
12 轉過戶銀行貸款放款之日起7天內，通知買方進行交屋。」
13 同條第3項則約定：「買方應於本買賣標的物辦理產權過戶
14 期間完成標的物之檢查，限期賣方改善瑕疵之項目，並同意
15 於產權移轉過戶完成銀行貸款放款之日起一週內辦理交屋手
16 續，並以現況交屋。如事後再提出瑕疵之項目，則依保固問
17 題處理。如通知屆滿7日，買方未能依約完成交屋手續，則
18 賣方不負保管責任，並視同本標的物已點交，完成交屋。嗣
19 後如發生任何損壞，概由買方負責，但可歸責賣方時，不再
20 此限。」，有A契約存卷可查（本院卷一第27至28頁）。依
21 此約定之文義，該條第3項約定之「視同本標的物已點交，
22 完成交屋」，應以被告已依該條第1項前段約定「於完成產
23 權移轉過戶銀行貸款放款之日起7天內，通知買方進行交
24 屋」為前提，被告既未舉證證明已於完成產權移轉過戶銀行
25 貸款放款之日起7天內，通知齊偉成進行交屋，其前揭視為
26 交屋日之主張，自屬無據。

27 ④查A屋於111年8月19日取得使用執照，依A契約10條第1項第4
28 款約定，被告應於112年2月19日前通知齊偉成交屋，惟被告
29 之使用人即代銷人員謝時松係於112年5月15日通知齊偉成交
30 屋，有謝時松通知交屋之Line對話紀錄附卷可稽（本院卷二
31 第207頁），被告就此證據之形式真正復不爭執（本院卷二

01 第482頁)，足認被告逾上開約定期限85日始通知齊偉成交
02 屋。

03 ⑤按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
04 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
05 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
06 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所
07 生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相
08 當之數額，民法第250條第2項、第252條分別定有明文。次
09 按約定之違約金額是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟
10 狀況、當事人所受損害情形，及債務人如能依約履行時，債
11 權人可得享受之一切利益為衡量標準；又約定之違約金額過
12 高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦定有明文，
13 此乃法院核減之職權，不待債務人之聲請（最高法院105年
14 度台上字第459號、103年度台上字第179號判決意旨參
15 照）。A契約第10條第1項第4款約定「每逾一日應按已繳房
16 地價款依萬分之五單利計算遲延利息」，依上開規定，當屬
17 總額預定性質之違約金，且無排除民法第252條規定之效
18 力，是本院自得審酌齊偉成依上開約定請求之違約金是否過
19 高。查齊偉成112年5月15日已繳交A屋房地價款8,217,500
20 元，為兩造所不爭執（不爭執事項七），本院審酌被告逾越
21 A契約上開約定85日始通知齊偉成交屋，致其於逾期期間無
22 法使用A屋，自因此受有損害，惟按該約定計算之違約金，
23 利率高達週年利率18.25%（萬分之五/日×365日＝週年利率
24 18.25%），高於111年7月20日施行之民法第205條規定利率
25 上限即週年利率16%，且齊偉成請求附表一編號3之銀行貸
26 款利息於被告通知交屋前應由被告負擔為有理由（詳下
27 述），是本院認按上開約定計算之違約金，換算為月租金已
28 高達約123,000元，實屬過高，應職權核減為每逾1日按已繳
29 房地價款萬分之2即週年利率7.3%計算為適當。

30 ⑥從而，齊偉成得請求被告給付85日之逾期通知交屋違約金為
31 139,698元（計算式：8,217,500元×2/10000×85日=139,698

01 元，元以下4捨5入，下同），逾此範圍之請求，則無理由，
02 應予駁回。

03 2. 齊偉成依系爭應記載事項第21條第2項（依消保法第17條第5
04 項規定構成契約內容）約定，請求被告給付已負擔之房屋稅
05 3,828元，有無理由？

06 (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
07 類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約條款
08 如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消保法第2條第7
09 款、第11條第2項分別定有明文。又「定型化契約中之定型
10 化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，
11 除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有
12 效。」、「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權
13 益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定
14 型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告
15 之。…違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無
16 效。」亦為同法第16條本文、第17條第1項、第4項前段所明
17 文規定。查A契約乃被告為銷售本件建案，方便與多數消費
18 者（購屋者）訂約而預先擬定之契約（條款），此觀A契約
19 封面印刷「崧揚學墅苑房屋預售買賣合約書」，棟別、姓
20 名、電話、地址則均為以手寫填載，並於第1頁載明「契約
21 審閱期」，有A契約存卷可憑（本院卷一第21、23頁），被
22 告對於齊偉成主張A契約為定型化契約一節，亦未為爭執，
23 堪認A契約為預售屋買賣定型化契約。

24 (2)又查內政部公告之系爭應記載事項第21條第2項規定：「房
25 屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負
26 擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分
27 算稅額。」（本院卷一第73頁），依消保法第17條第4項、
28 第5項規定，A契約自應有此應記載事項，且不得違反，否則
29 該部分定型化契約條款應為無效，前開系爭應記載事項第21
30 條第2項規定仍構成契約之內容。查A契約第15條第1項約定
31 「房屋稅以產權移轉過戶日為準，該日期前由賣方負擔，該

01 日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅
02 額。」（本院卷一第29頁），明顯違反系爭應記載事項第21
03 條第2項規定，原告主張依消保法第17條第4項、第5項之規
04 定，被告所提供之A契約關於房屋稅負擔基準日之規定應屬
05 無效，而應適用系爭應記載事項第21條第2項規定，自屬有
06 據。

07 (3)齊偉成主張交屋日為112年5月23日乙節，為被告所不爭執
08 （不爭執事項(一)），堪認依系爭應記載事項第21條第2項規
09 定，112年5月23日前之房屋稅應由被告負擔。被告雖以附表
10 一編號2所示理由抗辯，惟交屋日非通知驗屋日，業已詳述
11 如上，謝時松通知齊偉成於111年12月29日驗屋，該日顯非
12 交屋日甚明，被告抗辯，顯不可採。

13 (4)齊偉成主張112年度房屋稅為4,071元，提出112年繳款書為
14 證（本院卷一第55頁），其主張依系爭應記載事項第21條第
15 2項規定得請求被告給付之數額為3,828元乙節，為被告所不
16 爭執（不爭執事項(八)），故齊偉成請求被告給付應負擔之房
17 屋稅3,828元，自應准許。

18 3. 齊偉成依系爭應記載事項第18條第3項但書（依消保法第17
19 條第5項規定構成契約內容）約定，請求被告給付已負擔之
20 貸款利息14,032元，有無理由？

21 (1)A契約為預售屋買賣定型化契約，業已認定如前述，而系爭
22 應記載事項第18條第3項規定：「有關金融機構核撥貸款後
23 之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由
24 賣方返還買方。」（本院卷一第72頁），依消保法第17條第
25 4項、第5項規定，A契約自應有此應記載事項，且不得違
26 反，否則該部分定型化契約條款應為無效，前開系爭應記載
27 事項第21條第2項規定仍構成契約之內容。查A契約第12條第
28 3項約定「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負
29 擔。」（本院卷一第29頁），關於由賣方負擔貸款利息之約
30 定，明顯違反系爭應記載事項第18條第3項但書規定，原告
31 主張依消保法第17條第4項、第5項之規定，被告所提供之A

01 契約關於貸款利息負擔基準日之規定應屬無效，而應適用系
02 爭應記載事項第18條第3項但書規定，自屬有據。

03 (2)齊偉成雖主張依系爭應記載事項第18條第3項但書規定交屋
04 日112年5月23日前之房屋貸款利息由被告負擔，惟依此規定
05 應是「賣方通知之交屋日前」由賣方即被告負擔，而被告通
06 知交屋日為112年5月15日，業已認定如前述，堪認依系爭應
07 記載事項第18條第3項但書規定，112年5月15日前之房屋貸
08 款利息應由被告負擔，齊偉成主張112年5月23日前之房屋貸
09 款利息由被告負擔，尚非可採。被告雖以附表一編號3所示
10 理由抗辯，惟通知驗屋日顯非通知交屋日，業已認定如前
11 述，被告抗辯，顯不可採。

12 (3)齊偉成主張A屋之土地部分貸款4,150,000元、房屋貸款2,77
13 0,000元，貸款總額合計6,920,000元，故房屋占貸款比例4
14 0%，齊偉成已經繳納112年3月16日利息11,562元、112年4
15 月17日利息11,598元、112年5月16日利息11,920元，共計3
16 5,080元，提出貸款利息繳納明細為證（本院卷一第65
17 頁），被告就此證據之形式真正復不爭執（本院卷二第482
18 頁），故齊偉成得請求被告給付應負擔之房屋貸款利息計算
19 至112年5月14日，應為13,714元【計算式： $(11,562元 + 1$
20 $1,598元 + (11,920元 \times 28日 / 30日) \times 40\% = 13,714元$ ），自
21 應准許，逾此範圍部分，應予駁回。

22 4. 綜上，齊偉成按附表一所示請求權，得請求被告給付之金額
23 共計157,240元（計算式： $139,698元 + 3,828元 + 13,714元$
24 $= 157,240元$ ）。

25 (二)郭建論部分：

26 1. 郭建論依B契約第15條第1項第4款約定，請求被告給付逾期
27 通知交屋違約金423,938元，有無理由？此部分請求是否已
28 以B協議書達成和解？

29 (1)郭建論請求被告給付逾期通知交屋違約金，此部分之請求是
30 否已以B協議書達成和解？

31 被告抗辯：郭建論與被告於112年2月14日成立和解契約即B

01 協議書，雙方已就「延遲交屋」及「延遲取得使用執照」等
02 爭議達成和解，郭建論此項請求無權利保護必要等語，雖提
03 出B協議書為證（本院卷二第35頁）。惟查：

04 ①B契約第11條第1項係約定賣方應在109年8月15日之前開工，
05 110年8月15日之前取得使用執照，同條第2項前段約定賣方
06 逾期未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分
07 分之五單利計算遲延利息予買方；第15條第1項第4款則約定
08 「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每
09 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
10 方」有B契約附卷可稽（本院卷一第77至78頁），自堪認
11 定。

12 ②B協議書固有「為保障甲方（指郭建論）未來通行路權及乙
13 方（指被告）因延遲交屋故補償協議如下」、「補償延後交
14 屋」之內容，然依B協議書所載「甲乙雙方於民國109年6月1
15 5日簽訂，B1戶預售屋買賣契約書內第11條甲方應於365個工
16 作日取得使用執照，即中華民國111年1月8日完成建築並取
17 得使用執照，然因受疫情影響，且鄰房多處阻擾公共事業水
18 電接通，並經多次協商，及多次王議員協議，此等不可抗力
19 因素之天災人禍，致乙方不得不分段、分區施工等等，造成
20 工期延宕，為保障甲方未來通行路權及乙方因延遲交屋故補
21 償協議如下：一、甲方同意乙方因為逾期取得使用執照160
22 工作天，補償延後交屋，故以房屋座落前方同段號之道路用
23 地補償…」內容之完整文義，僅記載B契約第11條，未記載B
24 契約第15條，且所載之違約事實僅有逾期取得使用執照部
25 分，未有逾期通知交屋之事實，況依被告抗辯通知驗屋即通
26 知交屋，被告無違反B契約第15條第1項第4款之約定，自不
27 可能於B協議書就此併達成和解，足認B協議書郭建論及被告
28 僅就被告違反B契約第11條約定遲延取得使用執照一事為協
29 議達成和解。

30 ③是以，被告此部分之抗辯，顯非可採，郭建論依B契約第15
31 條第1項第4款約定，請求被告給付逾期通知交屋違約金，既

01 不在B協議書和解範圍，郭建論自得依該約定請求被告給付
02 逾期通知交屋違約金。

03 (2)郭建論依B契約第15條第1項第4款約定，請求被告給付逾期
04 通知交屋違約金423,938元，有無理由？

05 ①按「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，
06 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
07 買方」，B契約第15條第1項第4款約定甚明。又B契約第13條
08 係關於「驗收」之約定，其中第1項約定賣方應於「依約完
09 成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通
10 自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可
11 接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後」通知買方進
12 行驗收手續，同條第2項約定「雙方驗收時，賣方應提供驗
13 收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期
14 完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五
15 作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支
16 付。」，第15條始規定通知交屋之期限，自體系上觀之，第
17 15條第1項第4款所定之通知交屋，當係指驗收合格後之交
18 屋。

19 ②被告雖辯稱B契約第15條第1項第4款所稱「通知買方進行交
20 屋」，即通知驗屋之時點，惟通知驗屋之時點，已於B契約
21 第13條第1項約定，又被告自承：所謂交屋，程序包括「通
22 知驗屋→驗屋→若有瑕疵→複驗→確認瑕疵修繕完畢→辦貸
23 款→貸款撥下來→通知交屋→交屋」等語（本院卷二第46
24 9、475頁），顯見被告亦認為「通知交屋」之時點與「通知
25 驗屋」之時點不同，且「通知交屋」應在「通知驗屋」之
26 後，故被告抗辯：被告之代銷人員謝時松於111年12月29日
27 即通知郭建論驗屋，即屬通知交屋，無遲延等語，自無足
28 採。

29 ③查B屋於111年8月19日取得使用執照，依B契約15條第1項第4
30 款約定，被告應於112年2月19日前通知郭建論交屋，惟被告
31 之使用人即代銷人員謝時松係於112年5月15日通知郭建論交

01 屋，有謝時松通知交屋之Line對話紀錄附卷可稽（本院卷二
02 第207頁），被告就此證據之形式真正復不爭執（本院卷二
03 第482頁），足認被告逾上開約定期限85日始通知郭建論交
04 屋。

05 ⑤B契約第15條第1項第4款約定「每逾一日應按已繳房地價款
06 依萬分之五單利計算遲延利息」，依前開(一)1.(2)⑤之說明及
07 民法第250條第2項規定，當屬總額預定性質之違約金，且無
08 排除民法第252條規定之效力，是本院自得審酌齊偉成依上
09 開約定請求之違約金是否過高。查郭建論112年5月15日已繳
10 交B屋房地價款9,975,000元，為兩造所不爭執（不爭執事項
11 (七)），本院審酌被告逾越B契約上開約定85日始通知郭建論
12 交屋，致其於逾期期間無法使用B屋，自因此受有損害，惟
13 按該約定計算之違約金，利率高達週年利率18.25%（萬分
14 之五/日 \times 365日=週年利率18.25%），高於111年7月20日施
15 行之民法第205條規定利率上限即週年利率16%，且郭建論
16 請求附表二編號3之銀行貸款利息於被告通知交屋前應由被
17 告負擔為有理由（詳下述），是本院認按上開約定計算之違
18 約金，換算為月租金已高達約150,000元，實屬過高，應職
19 權核減為每逾1日按已繳房地價款萬分之2即週年利率7.3%
20 計算為適當。

21 ⑥從而，郭建論得請求被告給付85日之逾期通知交屋違約金為
22 169,575元（計算式：9,975,000元 \times 2/10000 \times 85日=169,575
23 元），逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

24 2. 郭建論依B契約第21條第2項約定，請求被告給付已負擔之房
25 屋稅4,370元，有無理由？

26 (1)B契約第21條第2項約定：「房屋稅以賣方通知書所載之交屋
27 日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依
28 法定稅率及年度月份比例分算稅額。」（本院卷一第79
29 頁）。郭建論主張交屋日為112年5月23日乙節，為被告所不
30 爭執（不爭執事項(二)），堪認依B契約第21條第2項約定，11
31 2年5月23日前之房屋稅應由被告負擔。被告雖以附表二編號

01 2所示理由抗辯，惟交屋日非通知驗屋日，業已詳述如上，
02 謝時松通知郭建論於111年12月29日驗屋，該日顯非交屋日
03 甚明，被告抗辯，顯不可採。

04 (2)齊偉成主張112年度房屋稅為4,647元，提出112年繳款書為
05 證（本院卷一第95頁），其主張依B契約第21條第2項規定得
06 請求被告給付之數額為4,370元乙節，為被告所不爭執（不
07 爭執事項八），故郭建論請求被告給付應負擔之房屋稅4,37
08 0元，自應准許。

09 3. 郭建論依B契約第18條第2項但書約定，請求被告給付已負擔
10 之貸款利息50,871元，有無理由？

11 (1)B契約第18條第2項約定：「有關金融機構核撥貸款後之利
12 息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方
13 返還買方。」（本院卷一第79頁）。郭建論雖主張依此約定
14 交屋日112年5月23日前之房屋貸款利息由被告負擔，惟依此
15 規定應是「賣方通知之交屋日前」由賣方即被告負擔，而被
16 告通知交屋日為112年5月15日，業已認定如前述，堪認依B
17 契約第18條第2項但書約定，112年5月15日前之房屋貸款利
18 息應由被告負擔，郭建論主張112年5月23日前之房屋貸款利
19 息由被告負擔，尚非可採。被告雖以附表二編號3所示理由
20 抗辯，惟通知驗屋日顯非通知交屋日，業已認定如前述，被
21 告抗辯，顯不可採。

22 (2)郭建論主張已於112年3月3日繳納利息13,825元、112年4月3
23 日繳納利息13,797元、112年5月3日繳納利息14,057元、繳
24 納112年5月4日至112年5月22日利息9,192元（14,057元×19
25 日/30日=9,192元），共計：50,871元，提出貸款利息繳納
26 明細為證（本院卷一第99頁），被告就此證據之形式真正復
27 不爭執（本院卷二第482頁），故郭建論得請求被告給付應
28 負擔之房屋貸款利息計算至112年5月14日，應為46,833元
29 【計算式：（13,825元+13,797元+14,057元+〈14,057元
30 ×11日/30日〉）=46,833元），自應准許，逾此範圍部分，應
31 予駁回。

01 4.綜上，郭建論按附表二所示請求權，得請求被告給付之金額
02 共計220,778元（計算式：169,575元+4,370元+46,833元
03 =220,778元）。

04 六、綜上所述，齊偉成依附表一所示之請求權，請求被告給付15
05 7,240元，郭建論依附表二所示之請求權，請求被告給付22
06 0,778元，及均自112年10月16日民事更正聲明暨陳述意見狀
07 繕本送達翌日即112年10月24日起（本院卷一第197頁）至清
08 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
09 許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又兩造分別陳
10 明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴
11 部分，所命給付之金額未逾500,000元，爰依職權宣告假執
12 行，被告聲請宣告免為假執行核無不合，爰酌定相當之擔保
13 金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁
14 回而失所附麗，不應准許。

15 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
16 核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 八、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟
18 法第79條、第85條第1項、第389條第1項第5款、第392條第2
19 項，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
21 民事第一庭 法官 楊靚華

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
26 書記官 林雅姿

27 附表一：（齊偉成部分）

編 號	原告主張				請求權 基礎□	被告答辯□
	項目□	金額□ (新臺 幣)	原因□			
1	違 約	通知 交屋	349,244 元	依A契約第10條第1項第4款 約定，被告應於取得使用執	A 契 約 第 10 條	(1)齊偉成與被告於112年2 月7日成立和解契約即A

	金	遲延		照後6個月內通知買方進行交屋，本件於111年8月19日取得使用執照，至遲應於112年2月19日前通知交屋，惟實際通知交屋日為112年5月15日，遲延85日，112年5月15日齊偉成已繳交A屋總價款8,217,500元，依每日萬分之5計算違約金為349,244元【8,217,500元×0.0005×85日=349,244元】。	第1項第4款	協議書，雙方已就「延遲交屋」及「延遲取得使用執照」等爭議達成和解，齊偉成此項請求無權利保護必要。 (2)所謂交屋，程序包括「通知驗屋→驗屋→若有瑕疵→複驗→確認瑕疵修繕完畢→辦貸款→貸款撥下來→通知交屋→交屋」，A契約第10條第1項第4款所稱「通知買方進行交屋」，即通知驗屋之時點，被告之代銷人員謝時松於111年12月29日即通知齊偉成驗屋，即屬通知交屋，無遲延，難認被告有違反A契約第10條第1項第4款約定。 (3)依A契約第10條第3項約定，買方應於產權移轉過戶完成及銀行貸款放款之日起7日內辦理交屋手續，如未能依約完成，視同已完成交屋。而高雄市鳳山區農會（下稱鳳山區農會）於112年2月16日核撥貸款予齊偉成之配偶邱淑雅，齊偉成應於取得銀行貸款放款後7日即112年2月23日前辦理交屋手續，如未完成，視為交屋日，被告未違反A契約第10條第1項第4款約定。
2	房屋稅負擔	3,828元	(1)依A契約第15條約定，關於房屋稅負擔之分界點係以「產權過戶日」為基準日，與行政院公布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱系爭應記載事項）第21條第	系爭應記載事項第21條第2項（消保法第17條第	系爭應記載事項第21條第2項「通知書所載之交屋日」，係指「通知買方開始進行交屋程序之時點」，即通知驗屋之時點，被告於111年12月29日即通知開始進行交屋程	

			<p>2項以「交屋日」為基準日之規定有違，依消費者保護法（下稱消保法）第17條第4項、第5項之規定，被告所提供之A契約關於房屋稅負擔基準日之規定應屬無效，而應適用系爭應記載事項第21條第2項規定。</p> <p>(2)交屋日前房屋稅由被告負擔，故依年度日數比例分擔稅額。112年度房屋稅為4,071元，交屋日為112年5月23日，故被告應分擔3,828元【112年1月1日至112年5月31日，共5個月，31+28+31+30+22=142天，4,071元×142/51=3,828元】。</p>	5項規定構成契約內容)	序，齊偉成請求被告負擔房屋稅，應屬無據。
3	貸款利息負擔	14,032元	<p>(1)依A契約第12條第3項約定，關於貸款利息負擔之分界點係以「金融機構核撥貸款日」為基準日，與系爭應記載事項第18條第3項但書以「交屋日」為基準日之規定有違，依消保法第17條第4項、第5項之規定，被告所提供之A契約關於貸款利息負擔基準日之規定應屬無效，而應適用系爭應記載事項第18條第3項但書規定。</p> <p>(2)交屋日112年5月23日之前房屋貸款利息由賣方負擔，齊偉成就土地部分貸款4,150,000元、房屋貸款2,770,000元，貸款總額合計6,920,000元，故房屋占貸款比例40%，齊偉成已經繳納112年3月16日利息11,562元、112年4月17日利息11,598元、112年5月16日利息11,920元，小計：35,080元。被</p>	系爭應記載事項第18條第3項但書（依消保法第17條第5項規定構成契約內容)	應記載事項」第18條第3項但書「通知之交屋日」，係指「通知買方開始進行交屋程序之時點」，即通知驗屋之時點，被告於111年12月29日即通知開始進行交屋程序，齊偉成請求被告負擔貸款利息，應屬無據。

(續上頁)

01

			告應負擔14,032元(35,080元×40%=14,032元)。		
	共計	367,104元			

02

附表二：(郭建論部分)

03

編號	原告主張			被告答辯□	
	項目□	金額□ (新臺幣)	原因□	請求權基礎□	
1	違約金 通知交屋遲延	423,938元	依B契約第15條第1項第4款約定，被告應於取得使用執照後6個月內通知買方進行交屋，本件於111年8月19日取得使用執照，至遲應於112年2月19日前通知交屋，惟實際通知交屋日為112年5月15日，遲延85日，112年5月15日郭建論已繳交B屋總價款9,975,000元，依每日萬分之5計算違約金為423,938元【9,975,000元×0.0005×85日=423,938元】。	B契約第15條第1項第4款	(1)郭建論與被告於111年12月14日成立和解契約即B協議書，雙方已就「延遲交屋」及「延遲取得使用執照」等爭議達成和解，郭建論此項請求無權利保護必要。 (2)所謂交屋，程序包括「通知驗屋→驗屋→若有瑕疵→複驗→確認瑕疵修繕完畢→辦貸款→貸款撥下來→通知交屋→交屋」，B契約第15條第1項第4款所稱「通知買方進行交屋」，即通知驗屋之時點，被告之代銷人員謝時松於111年12月29日即通知驗屋，即屬通知交屋，無遲延，難認被告有違反B契約第15條第1項第4款約定。
2	房屋稅負擔	4,370元	依B契約第21條第2項約定交屋日前房屋稅由被告負擔，故依年度日數比例分擔稅額。112年度房屋稅為4,647元，交屋日為112年5月23日，故被告應分擔4,370元【112年1月1日至112年5月31日，共5個月，31+28+31+30+22=142天，4,647元×142/151=4,370元】。	B契約第21條第2項	B契約第21條第2項「通知書所載之交屋日」，係指「通知買方開始進行交屋程序之時點」，即通知驗屋之時點，被告於111年12月29日即通知開始進行交屋程序，郭建論請求被告負擔房屋稅，應屬無據。
3	貸款利息	50,871	B契約第18條第3項但書約定	B契約	B契約第18條第3項但書

(續上頁)

01

	負擔	元	交屋日112年5月23日之前房屋貸款利息由賣方負擔，郭建論已於112年3月3日繳納利息13,825元、112年4月3日繳納利息13,797元、112年5月3日繳納利息14,057元、繳納112年5月4日至112年5月22日利息9,192元（ $14,057 \text{元} \times 19 \text{日} / 30 \text{日} = 9,192 \text{元}$ ）。小計：50,871元。	第18條 第2項 但書	「通知之交屋日」，係指「通知買方開始進行交屋程序之時點」，即通知驗屋之時點，被告於111年12月29日即通知開始進行交屋程序，郭建論請求被告負擔貸款利息，應屬無據。
	共計	479,179 元			