

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第12號

原告 林欣誼

曾威翔

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1月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告甲○○新臺幣383,539元及民國112年10月27
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應給付原告乙○○新臺幣261,587元及自民國112年10月
27日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔75%，餘由原告甲○○負擔14%、原告
乙○○負擔11%。

五、本判決第一項於原告甲○○以新臺幣127,000元為被告供擔
保後，得假執行。但被告如以新臺幣383,539元為原告甲○
○預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告乙○○以新臺幣87,000元為被告供擔保
後，得假執行。但被告如以新臺幣261,587元為原告乙○○
預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

01 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正
03 事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判
04 決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞
05 辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第2款、第2
06 56條、第262條第1項分別定有明文。原告起訴原以崧揚建設
07 股份有限公司（下稱崧揚公司）、黃柏森為被告，並聲明
08 為：請求被告共同給付原告甲○○新臺幣（下同）577,154
09 元、原告乙○○441,675元及均自起訴狀繕本送達翌日起至
10 清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣又於民國112年11
11 月21日就被告黃柏森部分調解成立，而撤回對黃柏森之訴，
12 原告另數度變更聲明，最終變更聲明為：（一）被告應給付原
13 告甲○○489,788元及自民事更正聲明暨準備書(1)狀繕本送
14 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告
15 應給付原告乙○○355,621元及自民事更正聲明暨準備書(1)
16 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
17 息。經核原告所為訴之變更、追加，核與前揭規定相符，應
18 予准許。

19 貳、實體事項：

20 一、原告主張：

21 （一）原告甲○○部分：原告甲○○、訴外人曾怡婷（下稱曾怡
22 婷）共同向被告購買建案名稱崧揚學墅苑二期（下稱系爭建
23 案）之B2戶房屋乙戶（下稱甲屋），兩造並簽訂預售屋買賣
24 合約（下稱甲屋契約），然因崧揚公司履行甲屋買賣有下列
25 情形，故原告甲○○、曾怡婷對崧揚公司有下列債權：(1)依
26 甲屋契約第10條第4項，崧揚公司應於取得使用執照後6個月
27 內通知買方進行交付甲屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬
28 分之五單利計算遲延利息予原告甲○○。然崧揚公司於111
29 年8月19日取得使用執照，本應於112年2月19日前交屋，惟
30 實際通知交屋日為112年5月10日（即實際交屋112年5月12日
31 之前2日）遲延共79天，故崧揚公司依甲屋契約第10條第4項

01 約定，應給付原告甲○○、曾怡婷之遲延利息應為363,993
02 元【計算式：9,215,000（已付價金） \times 0.0005 \times 79（日）=36
03 3,993】。(2)依行政院公告之預售屋定型化契約應記載及不
04 得記載事項壹之第21點第2項，甲屋交屋日前之房屋稅應由
05 崧揚公司負擔，即112年度房屋稅，就112年1月1日至112年5
06 月11日（共131天）之房屋稅4,019元（計算式：4,633元 \times 13
07 1/151=4,019元），應由崧揚公司負擔，惟上開房屋稅費係
08 由原告甲○○、曾怡婷共同繳納，自得依不當得利之法律關
09 係，請求崧揚公司返還4,019元。(3)依崧揚公司所提供之廣
10 告圖說，甲屋本應設置總長度合計共105.03公尺之滴水台，
11 卻未設置，致原告甲○○、曾怡婷需支出安裝滴水台之費用
12 106,249元【計算式：材料費用：106 \times 43 \times 843=36,249，5個
13 施工區工資：8,000 \times 5=40,000，吊車費用30,000元，以上金
14 額合計106,249元(36,249+40,000+30,000=106,249)】。(4)
15 行政院公告之預售屋定型化契約應記載及不得記載事項壹之
16 第18點第3項但書，甲屋交屋前之買方貸款利息應由崧揚公
17 司負擔，原告甲○○、曾怡婷於交屋前已繳納之利息共計1
18 5,272元【計算式：12,966元+12,939元+12,913元=38,818
19 元，扣除土地之60%，其餘40%屬房屋部分即15,527元（3
20 8,818 \times (1-0.6)=15,272，未滿1元部分，四捨五入)】，惟
21 上開房屋貸款利息係由原告甲○○、曾怡婷共同繳納，自得
22 依不當得利之法律關係，請求崧揚公司返還15,527元。以上
23 原告甲○○、曾怡婷得共同請求被告給付金額合計489,788
24 元（計算式：363,993+4,019+106,249+15,527=489,788），
25 又曾怡婷已將其對崧揚公司之債權全部讓與原告甲○○，原
26 告甲○○自得請求被告給付489,788元。

27 (二)原告乙○○部分：原告乙○○、訴外人曾詩婷（下稱曾詩
28 婷）共同向被告系爭建案之B5戶房屋乙戶（下稱乙屋），兩
29 造並簽訂預售屋買賣合約（下稱乙屋契約），然因崧揚公司
30 履行乙屋買賣有下列情形，故原告乙○○、曾詩婷對崧揚公
31 司有下列債權：(1)依乙屋契約第10條第4項，崧揚公司應於

01 取得使用執照後6個月內通知買方進行交屋乙屋，每逾1日應
02 按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予原告乙○
03 ○、曾詩婷。然崧揚公司於111年8月19日取得使用執照，本
04 應於112年2月19日前交屋，惟實際通知交屋日為112年4月20
05 日（即實際交屋112年4月22日之前2日），遲延共59天，故
06 崧揚公司依乙屋契約第10條第4項約定，應給付原告乙○
07 ○、曾詩婷之遲延利息應為246,473元【計算式：8,355,000
08 （已付價金） $\times 0.0005 \times 59$ （日）=246,473】。(2). 依行政院
09 公告之預售屋定型化契約應記載及不得記載事項壹之第21點
10 第2項，乙屋交屋日前之房屋稅應由崧揚公司負擔，即112年
11 度房屋稅，就112年1月1日至112年4月22日（共111天）之房
12 屋稅2,992元（計算式：4,071元 $\times 111/151 = 2,992$ 元），應
13 由崧揚公司負擔，惟上開房屋稅費係由原告乙○○、曾詩婷
14 共同繳納，自得依不當得利之法律關係，請求崧揚公司返還
15 2,992元。(3)依崧揚公司所提供之廣告圖說，乙屋本應設置
16 滴水台，卻未設置，致原告乙○○、曾詩婷需支出安裝滴水
17 台之費用94,034元【計算式：材料費用：38 $\times 843 = 32,034$ ，4
18 個施工區工資：8,000 $\times 4 = 32,000$ ，吊車費用30,000元，以上
19 金額合計94,034元(32,034+32,000+30,000=94,034)】。(4)
20 行政院公告之預售屋定型化契約應記載及不得記載事項壹之
21 第18點第3項但書，乙屋交屋前之買方貸款利息應由崧揚公
22 司負擔，原告乙○○、曾詩婷於交屋前已繳納之利息共計1
23 2,122元【計算式：11,475元+11,452元+7,379元=30,306
24 元。扣除土地之60%，其餘40%屬房屋部分即12,122元（3
25 0,306 $\times (1-0.6) = 12,122$ ，未滿1元，四捨五入）】，惟上
26 開房屋貸款利息係由原告乙○○、曾詩婷共同繳納，自得依
27 不當得利之法律關係，請求崧揚公司返還12,122元。以上原
28 告乙○○、曾詩婷得共同請求被告給付金額合計355,621元
29 （計算式：246,473+2,992+94,034+12,122=355,621），又
30 曾詩婷已將其對崧揚公司之債權全部讓與原告乙○○，原告
31 乙○○自得請求被告給付355,621元。

01 (三)為此，爰依甲屋、乙屋契約第7條第2項、第10條第1項第4
02 款、民法第179條、第360條、行政院公告之預售屋定型化契
03 約應記載及不得記載事項壹之第18點第3項但書、第21點第2
04 項及債權讓與之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告
05 應給付原告甲○○489,788元及自民事更正聲明暨準備書(1)
06 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
07 息；(二)被告應給付原告乙○○355,621元及自民事更正聲明
08 暨準備書(1)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
09 計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)就原告甲○○、乙○○各依甲屋契約、乙屋契約第10條第4
12 項，請求遲延交屋之違約金部分：

13 (1)因第三人林素偵前於112年2月7日代理原告甲○○、原告曾
14 怡婷；乙○○前於111年12月30日代理曾詩婷分別與被告就
15 甲、乙屋因受疫情等因素影響，致延遲取得使用執照及交屋
16 等糾紛成立和解契約並簽署協議書，原告2人均同意被告延
17 遲交屋，且被告已依約給付完畢，自不得再向被告請求給付
18 違約金。

19 (2)退步言之，縱認兩造未就上開違約金達成和解，依房屋銷售
20 實務上「通知驗屋」即屬「通知進行交屋程序」，被告所屬
21 人員丙○○業已於111年8月19日取得甲屋、乙屋使用執照後
22 之6個月內即111年12月30日即通知原告驗屋，被告業已依甲
23 屋、乙屋契約第10條第1項第4款約定期限內，履行通知交屋
24 之義務，原告自不得依前揭約定，請求被告給付違約金。

25 (3)況依甲屋、乙屋契約第10條第3項均約定原告同意產權移轉
26 過戶銀行放款之日起一週內辦理交屋手續，如通知屆滿7日
27 買方未能依約完成交屋手續，賣方不負保管責任，視同已點
28 交完成交屋，甲屋係於112年2月16日核撥貸款，以112年2月
29 23日視為交屋，乙屋係於112年2月2日核撥貸款，以112年2
30 月9日視為交屋，是原告主張甲、乙屋分別以112年5月10
31 日、4月20日為「遲延通知交屋日」計算遲延利息，自無理

01 由。

02 (二)崧揚公司固不爭執甲屋、乙屋交屋日前之房屋稅應由崧揚公
03 司負擔，亦即就原告甲○○、乙○○各依不當得利法律關係
04 請求崧揚公司返還之4,019元、2,992元；亦不爭執甲屋、乙
05 屋交屋前之買方貸款利息應由崧揚公司負擔，亦即原告甲○
06 ○、乙○○得各依不當得利法律關係請求返還之15,527元、
07 12,122元代繳房屋貸款利息。

08 (三)崧揚公司並無任何廣告不實之情形，而甲屋契約、乙屋契約
09 均係合法有效之契約，崧揚公司依此向原告甲○○、乙○○
10 收取房屋買賣價金，並無構成民法第179條不當得利之情
11 形。崧揚公司雖未設置滴水台，但依系爭預售屋廣告所示雖
12 窗台下方均有黑色陰影部分，然此僅為呈現房屋立體所為之
13 著色，並非原告所指謫之滴水台設置，此由崧揚公司就甲
14 屋、乙屋之建築圖說均無滴水台之設置即可知悉，更何況該
15 等情形為通常檢查下即可輕易發覺，嗣原告完成交屋手續後
16 至提起本件訴訟前，已長達3個月期間，原告顯有未盡民法
17 第356條第1項、系爭契約第10條第3項從速檢查義務，依同
18 條第2項應視為承認所受領房屋之約定品質，不得再依民法
19 第227條第2項及公平交易法第30條規定請求損害賠償，又退
20 步言之，縱認崧揚公司應負設置滴水台之義務而未設，原告
21 所為計算之滴水台數量、長度亦有誤，依崧揚公司比對建照
22 與廣告圖說後，另委請營造廠商評估之結果，應僅有甲屋部
23 分19,230元（計算式：材料10,230元+工資3,000元+吊車費
24 6,000元=19,230）、乙屋部分14,280元（計算式：材料5,28
25 0元+工資3,000元+吊車費6,000元=14,280），原告甲○○、
26 乙○○所提出之自行計算方式，並未提出合理依據，自難認
27 為可採等語置辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
28 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項：

30 (一)原告甲○○、第三人曾怡婷及原告乙○○、第三人曾詩婷分
31 別向崧揚公司購買系爭建案之甲屋、乙屋，總價各為3,880,

01 000元、3,400,000元（不含土地部分價款），原告甲○○、
02 第三人曾怡婷及原告乙○○、第三人曾詩婷與崧揚公司並各
03 自簽訂甲屋契約、乙屋契約。

04 (二)依甲屋契約、乙屋契約之第10條第1項第4款均約定：「賣方
05 如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應
06 按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予買方。」。第
07 12條第3項：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負
08 擔。」

09 (三)崧揚公司實際交付甲屋、乙屋予原告甲○○、乙○○之日分
10 別為112年5月12日、112年4月22日，崧揚公司通知驗屋原告
11 甲○○、乙○○之日均為111年12月30日。

12 (四)原告甲○○得向被告請求的房屋稅負擔為4,019元，原告乙
13 ○○得向被告請求的房屋稅負擔為2,992元。

14 (五)原告甲○○得向被告請求的貸款利息負擔為15,527元，原告
15 乙○○得向被告請求的貸款利息負擔為12,122元。

16 四、本件之爭點為：(一)、被告就系爭建案之甲屋、乙屋是否未於
17 領得使用執照6個月內各通知原告交屋？(二)、原告甲○○、
18 原告乙○○得否各依系爭契約第10條第4項本文及債權讓與
19 法律關係，請求被告各給付原告甲○○363,993元、原告乙
20 ○○246,473元之遲延利息，有無理由？(三)、系爭建案之甲
21 屋、乙屋有無「未設置滴水台」與廣告不符？(四)、原告甲○
22 ○、原告乙○○得否各依公平交易法第30條、民法第227條
23 及債權讓與法律關係，請求被告各給付原告甲○○106,249
24 元、原告乙○○94,034元之價差損害，有無理由？茲分別論
25 述如下：

26 (一)被告就系爭建案之甲屋、乙屋是否未於領得使用執照6個月
27 內各通知原告交屋？

28 (1)查原告主張：崧揚公司依甲屋契約、乙屋契約之第10條第1
29 項第4款約定，應於取得甲屋、乙屋使用執照（即111年8月1
30 9日）後6個月內即112年2月19日前通知交屋，逾期即應給付
31 遲延利息，被告就甲屋部分，實際交屋為112年5月12日，通

01 知交屋則為實際交屋前2日即112年5月10日，共遲延79日
02 （即112年2月19日計至112年5月10日，共79日），乙屋部
03 分，實際交屋為112年4月22日，通知交屋則為實際交屋前2
04 日即112年4月20日共遲延59日（即112年2月19日計至112年4
05 月20日，共59日）等語，並據原告提出與其所述相符之甲屋
06 契約、乙屋契約、使用執照為據（見審卷第23-42頁、第47
07 頁、第101頁）。依甲屋契約、乙屋契約第10條第1項第4款
08 均約定：「賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行
09 交屋，每逾1日應按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利
10 息予買方。」有該契約在卷可稽（見審卷第27頁、第81
11 頁），準此，通知交屋期限應為使用執照後6個月內。又依
12 原告所提出之甲、乙屋使用執照（見審卷第47頁、第101
13 頁），所載取得日期均為111年8月19日，以此計算，依約甲
14 屋、乙屋通知交屋之期限應為111年2月19日前，核與原告前
15 揭主張通知交屋期限相符。又審酌，就甲屋、乙屋實際交屋
16 日期分別為112年5月12日、112年4月22日之事實，為兩造所
17 不爭執（見本院卷第281頁），又關於被告實際通知交屋之
18 日，原告雖未能提出被告何時通知之佐證，然被告亦自承因
19 當時任職員工或以離職、或未保存資料（手機摔壞），被告
20 亦無任何分別於112年5月12日、112年4月22日前通知原告甲
21 ○○、乙○○前來辦理實際交屋之證據可資佐證，有被告民事
22 答辯（五）狀在卷可稽（見本院卷第185-186頁），以此觀
23 之，兩造既均未能提出實際通知之書面或佐證，則原告主張
24 應以實際交付甲屋、乙屋前2日即112年5月10日、112年4月2
25 0日作為崧揚公司通知交屋之日，尚與一般交易常情相符，
26 應為可採。以此計算，甲屋、乙屋依約應交屋之日均為112
27 年2月19日，通知交屋則分別為112年5月10日、112年4月20
28 日，分別遲延已遲延79日、59日，衡酌上情，原告此部分主
29 張，應屬有據。

30 (2)被告固抗辯：縱有前揭遲延，然因第三人林素偵前於112年2
31 月7日代理原告甲○○、曾怡婷；原告乙○○前於111年12月

01 30日代理曾詩婷分別與被告就甲、乙屋因受疫情等因素影
02 響，致延遲取得使用執照及交屋等糾紛成立和解契約並簽署
03 協議書，原告2人均同意被告延遲交屋，且被告已依約給付
04 完畢，自不得再向被告請求給付違約金等語，並提出協議書
05 兩份為證（見審卷第201頁、第207頁），然查：

06 ①該協議書內容記載為：甲乙雙方於簽訂買賣契約書內第七條
07 甲方應於365個工作日取得使用執照，即中華民國111年1月8
08 日完成建築並取得使用執照，然因受疫情影響，且鄰房多處
09 阻擾公共事業水電接通，並經多次協商，及多次王議員協
10 議，此等不可抗力因素之天災人禍，致乙方不得不分段、分
11 區施工等等，造成工期延宕，為保障甲方未來通路權及乙方
12 因延遲交屋補償故協議如下：一、甲方同意乙方因為逾期取
13 得使用執照160工作天，補償延後交屋，故以房屋坐落前方
14 同段號之道路用地補償...。二、甲方同意乙方延遲交屋，
15 並接受上述乙方補償所贈之土地，其過戶費用由乙方負擔，
16 甲方辦理過戶時一併交由代書辦理等語，有系爭協議書在卷
17 可稽（見審卷第201頁、第207頁），準此，依系爭協議書前
18 揭記載，兩造系爭協議係針對甲屋契約、乙屋契約第七條遲
19 延取得使用執照所致遲延交屋爭議所達成之和解，並未提及
20 就甲屋契約、乙屋契約第10條第1項第4款交屋遲延爭議達成
21 協議。

22 ②又審酌，證人丙○○即崧揚公司時任副理於本院證稱：簽署
23 上開協議書時已經確定無法按約定開工一年內拿到使用執
24 照，所以就針對使用執照遲延的部分來賠償，另外有關未能
25 在取得使用執照的6個月內交屋部分，因已有在取得使用執
26 照的6個月內通知交屋，所以在簽署協議書時亦無補償此部
27 分賠償之問題，因伊確實有通知原告等人驗屋、複驗等語
28 （見本院卷第115頁），以此觀之，崧揚公司簽訂系爭協議
29 時之副理丙○○亦認為系爭協議之標的僅有之針對「使用執
30 照遲延部分」（即甲屋契約、乙屋契約第七條之爭議）達成
31 和解，並無針對甲屋契約、乙屋契約第10條第1項第4款之交

01 屋遲延達成協議或和解。參酌前揭系爭協議文義、證人丙○
02 ○之證詞觀之，被告前揭抗辯，兩造就甲屋契約、乙屋契約
03 第10條第1項第4款之交屋遲延已經由系爭協議達成和解，原
04 告不得再依甲屋契約、乙屋契約第10條第1項第4款請求給付
05 違約金云云，尚難認為可採。

06 (3)被告又抗辯：於房屋銷售實務上「通知驗屋」已屬「通知進
07 行交屋」程序，被告所屬人員丙○○業已於111年8月19日取
08 得甲屋、乙屋使用執照後之6個月內即111年12月30日即通知
09 原告驗屋，被告業已依甲屋、乙屋契約第10條第1項第4款約
10 定期限內，履行通知交屋之義務，原告自不得依前揭約定，
11 請求被告給付違約金等語，並提出丙○○與原告甲○○、乙
12 ○○之對話紀錄為證（見本院卷第153-158頁），依該對話
13 記錄，丙○○確已於111年12月30日通知原告甲○○、乙○
14 ○就甲屋、乙屋進行驗屋。又就崧揚公司通知驗屋之日則均
15 為111年12月30日一節，亦為兩造所不爭執（見本院卷第281
16 -282頁），衡酌上情，被告抗辯丙○○業已於111年12月30
17 日通知原告驗屋一節，堪信為真。然依甲屋契約、乙屋契約
18 第10條第1項第2款規定：「一、賣方應於完成產權移轉過戶
19 銀行貸款放款之日起7天內，通知買方進行交屋。於交屋時
20 雙方應履行下列各目義務：(二)賣方就契約約定之房屋第一次
21 驗屋瑕疵，應於交屋前完成修繕。」有該契約在卷可稽（見
22 審卷第27頁、第82頁），觀此契約文義，於通知交屋前，應
23 另有「驗屋」程序，且賣方交屋前（按即崧揚公司）並負有
24 就驗屋瑕疵於交屋前完成修繕之義務，足見，「通知驗屋」
25 與「通知交屋」自屬不同之履約程序，崧揚公司就此抗辯，
26 丙○○於111年12月30日「通知驗屋」即屬「通知交屋」，
27 故崧揚公司業已依約應於111年2月19日前，履行通知交屋之
28 契約義務，並無違約云云，核與前揭甲屋、乙屋契約第10條
29 第1項第2款約定不符，自無可採。

30 (4)被告另抗辯：依甲屋契約、乙屋契約第10條第3項約定原告
31 同意產權移轉過戶銀行放款之日起一週內辦理交屋手續，如

01 通知屆滿7日買方未能依約完成交屋手續，賣方不負保管責
02 任，視同已點交完成交屋，甲屋係於112年2月16日核撥貸
03 款，以112年2月23日視為交屋，乙屋係於112年2月2日核撥
04 貸款，以112年2月9日視為交屋，故原告主張甲、乙屋分別
05 以112年5月12日、4月22日為「遲延通知交屋日」計算遲延
06 利息，應無理由云云，惟查：按甲屋契約、乙屋契約第10條
07 第1項前段：「一、賣方應於完成產權移轉過戶銀行貸款放
08 款之日起7天內，通知買方進行交屋。」同條第3項則係約
09 定：「買方應於本買賣標的物辦理產權過戶期間完成標的物
10 之檢查，限期賣方改善瑕疵之項目，並同意於產權移轉過戶
11 完成銀行貸款放款之日起一週內辦理交屋手續，並以現況交
12 屋。如事後再提出瑕疵之項目，則依保固問題處理。如通知
13 屆滿7日，買方未能依約完成交屋手續，則賣方不負保管責
14 任，並視同本標的物已點交，完成交屋。嗣後如發生任何損
15 壞，概由買方負責，但可歸責賣方時，不再此限。」（見審
16 卷第27頁、第82頁），依前揭契約文義，依約買方（按即原
17 告）雖同意於產權移轉過戶完成銀行貸款放款之日起一週內
18 辦理交屋手續，並以現況交屋，然此前提係賣方（按即崧揚
19 公司）業已依前揭契約第10條第1項於「賣方（按即崧揚公
20 司）應於完成產權移轉過戶銀行貸款放款之日起7天內，通
21 知買方（按即原告）進行交屋。」於本件崧揚公司既未舉證
22 證明崧揚公司已於完成產權移轉過戶銀行貸款放款之日起7
23 天內，通知原告進行交屋，自難僅以甲屋係於112年2月16日
24 核撥貸款，即以112年2月23日視為交屋，乙屋係於112年2月
25 2日核撥貸款，即以112年2月9日視為交屋，是被告此部分所
26 辯，尚難認為可採。

27 (5)承前所述，崧揚公司就系爭建案之甲屋、乙屋並未於領得使
28 用執照之日（即111年8月19日）之6個月內（即112年2月19
29 日前）各通知原告甲○○、乙○○交屋，卻分別遲至112年5
30 月10日、112年4月20日始通知原告甲○○、乙○○交屋，分
31 別遲延79日、59日。

01 (二)原告甲○○、原告乙○○得否各依系爭契約第10條第1項第4
02 款及債權讓與法律關係，請求被告各給付原告甲○○363,99
03 3元、原告乙○○246,473元之遲延利息，有無理由？

04 1. 按甲屋、乙屋契約第10條第1項第4款約定，賣方應於領得使
05 用執照6個月內，通知買方進行交屋，如未於領得使用執照6
06 個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬
07 分之5單利計算遲延利息予買方，有上開契約在卷可稽（見
08 審卷第27頁、第81頁）。然崧揚公司就系爭建案之甲屋、乙
09 屋並未於領得使用執照之日（即111年8月19日）之6個月內
10 （即112年2月19日前）各通知原告甲○○、乙○○交屋，卻
11 分別遲至112年5月10日、112年4月20日始通知原告甲○○、
12 乙○○交屋，分別遲延79日、59日，業經認定如前。又就原
13 告甲○○部分：於112年2月19日前已付價金為9,215,000
14 元，業據原告甲○○提出與其所述相符甲屋契約書（附件
15 （一）房屋價款分期付款表）、土地買賣契約書（附件
16 （一）土地價款分期付款表），匯款回條在卷可稽（見審卷
17 第23-34頁、第35-42頁）。就原告乙○○部分：於112年2月
18 19日前已付價金為8,355,000元，業據原告乙○○提出與其
19 所述相符乙屋契約書（附件（一）房屋價款分期付款表）、
20 土地買賣契約書（附件（一）土地價款分期付款表），郵政
21 跨行匯款申請書、存摺內頁在卷可稽（見審卷第77-96
22 頁）。崧揚公司就原告主張前揭已付價款金額、所提出之匯
23 款紀錄、契約附件，均未爭執其真正，衡酌上情，原告甲○
24 ○、乙○○主張於112年2月19日（即領得使用後6個月）前
25 已繳房地價款分別為9,215,000元、8,355,000元，堪信為
26 真。

27 2. 依上所述，崧揚公司依甲屋契約、乙屋系爭第10條第1項第4
28 款各應給付原告甲○○、乙○○之違約金分別為363,993元
29 【計算式：9,215,000（已付價款） \times 0.0005 \times 79（遲延天
30 數）=363,993，未滿1元，四捨五入】、363,993元【計算
31 式：8,355,000（已付價款） \times 0.0005 \times 59（遲延天數）=246,

01 473未滿1元，四捨五入】。

02 (三)系爭建案之甲屋、乙屋有無「未設置滴水台」與廣告不
03 符？

04 1. 按「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
05 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全
06 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第
07 227條定有明文。次按事業違反本法之規定，致侵害他人權
08 益者，被害人得請求除去之；有侵害之虞者，並得請求防止
09 之，公平交易法第30條亦定有明文。

10 2. 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
11 任，民事訴訟法第277條前段有明文規定，復按民事訴訟如
12 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
13 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
14 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
15 請求，最高法院有17年上字第917號判例要旨可資參照。原
16 告主張被告之廣告上所載之預售屋外觀均有滴水台存在，然
17 實際交付之房屋卻無滴水台存在，原告甲○○、乙○○因此
18 各需支出裝設滴水台之費用106,249元、94,034元，其等自
19 得各依公平交易法第30條、民法第227條第2項請求被告各賠
20 償上開支出之費用云云，被告固不爭執甲屋、乙屋未設置滴
21 水台，惟抗辯：系爭建案廣告所繪房屋圖樣本無滴水台之設
22 置，甲屋、乙屋雖未設置滴水台，亦無與廣告不符之瑕疵存
23 在，揆諸前揭說明，自應由原告就系爭建案之廣告上房屋確
24 有滴水台之繪製，甲屋、乙屋「未設置滴水台」具有廣告不
25 實之瑕疵存在一節，負舉證之責。

26 3. 查原告就此主張，固據其提出系爭建案廣告單、滴水台外觀
27 照片、滴水台功能網頁說明為證，然查：依系爭建案廣告單
28 內容觀之，其上所繪建物之窗台、陽台、屋頂外緣確有部分
29 有黑色之長條狀圖形之繪製（見本院卷第61頁），然比照原
30 告所提出之何謂滴水條之網頁說明，其中滴水條之照片均為
31 房屋圍牆、陽台、屋頂之裝飾線條外，另外安裝之「鐵製」

01 滴水條，有該網頁說明在卷可稽（見本院卷第47-49頁），
02 是僅依前揭系爭建案廣告圖說，實難確認崧揚公司所提出之
03 廣告確有滴水台之繪製或僅是圍牆、陽台、屋頂外緣之裝飾
04 線條。又審酌，依原告所提出滴水台網頁說明，滴水台之功
05 能在於避免壁癌、滲水之產生可與防水一起安裝，並未指出
06 滴水台為建築房屋必須安裝之防水設施。另參以，經本院詢
07 問原告入住甲屋、乙屋後迄今，有無發現因甲屋、乙屋未安
08 裝滴水條而有何種影響出現，原告亦自承迄今尚未發現有受
09 到影響之情形等語（見本院第281頁），足見，甲屋、乙屋
10 雖未安裝滴水台，然由112年5月12日、112年4月22日交屋迄
11 至本件最終言詞辯論114年1月7日已1年有餘，均未見有何影
12 響。衡酌上情，由系爭建案之廣告圖說，無從確認有無滴水
13 台之繪製，且滴水台亦非房屋之必要防水設備，甲屋、乙屋
14 雖未設置滴水台亦未必使甲屋、乙屋產生欠缺一般品質，暨
15 審酌，原告復未提出其他證據足以佐證，系爭建案廣告確有
16 滴水台之繪製，是應認系爭建案之甲屋、乙屋雖未「未設置
17 滴水台」，亦不具有與系爭建案廣告不符之瑕疵。

18 (四)原告甲○○、乙○○得否各依公平交易法第30條、民法第22
19 7條及債權讓與法律關係，請求被告各給付原告甲○○1106,
20 249元、原告乙○○94,034元之價差損害，有無理由？

21 承前所述，本件依原告所提證據尚無法率認其主張事實即系
22 爭建案之甲屋、乙屋未「未設置滴水台」，係屬具有與廣告
23 不符之瑕疵存在為真，則原告依公平交易法第30條、民法第
24 227條規定，請求崧揚公司賠償滴水台設置費用之損害各110
25 6,249元、94,034元，即屬無據，應予駁回。

26 (五)依前所述，原告甲○○、乙○○得分別請求被告給付之遲延
27 交屋違約金各為363,993元、246,473元，加計被告不爭執應
28 各給付原告甲○○、乙○○之前揭房屋稅費、貸款利息（參
29 見本院卷第281-282頁），本件原告甲○○、乙○○依甲
30 屋、乙屋契約第7條第2項、第10條第1項第4款、行政院公告
31 之預售屋定型化契約應記載及不得記載事項壹之第18點第3

01 項但書、第21點第2項及債權讓與之法律關係各得請求被
02 告，給付之金額分別為原告甲○○383,539元【計算式：36
03 3,993元（遲延交屋違約金）+4,019元（房屋稅負擔）+1
04 5,527元（貸款利息）=383,539元】、原告乙○○261,587元
05 【計算式：246,473元（遲延交屋違約金）+2,992元（房屋
06 稅負擔）+12,122元（貸款利息）=261,587】。

07 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
12 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
13 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文、
14 第203條分別定有明文。是原告甲○○、乙○○各請求被告
15 給付交屋遲延之違約金、貸款房屋稅、貸款利息部分，係屬
16 以支付金錢為標的，且無確定期限者，故原告甲○○、乙○
17 ○均請求自更正聲明暨準備書狀(1)狀繕本送達翌日起即112
18 年10月27日（崧揚公司），此有本院電話紀錄在卷（見證物
19 袋）至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，自屬有
20 據。

21 六、綜上所述，本件原告甲○○、乙○○依甲屋、乙屋契約第7
22 條第2項、第10條第1項第4款、行政院公告之預售屋定型化
23 契約應記載及不得記載事項壹之第18點第3項但書、第21點
24 第2項及債權讓與之法律關係各請求：(一)被告應給付原告甲
25 ○○383,539元及112年10月27日起至清償日止，按週年利率
26 5 %計算之利息。(二)被告應給付原告乙○○261,587元及自
27 12年10月27日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。
28 為有理由，應予准許。逾此部分，難認有據，應予駁回。又
29 兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，經核並無不
30 合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告甲○○、乙○
31 ○敗訴部分，其等假執行之聲請，各因訴之駁回而失所依

01 據，不予准許。

02 七、未按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程
03 度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；判決除別有規定
04 外，應本於當事人之言詞辯論為之，民事訴訟法第196條第1
05 項、第221條第1項分別定有明文。準此，當事人於言詞辯論
06 終結後始提出之攻擊或防禦方法，既未經辯論，法院自不得
07 斟酌而為裁判（最高法院109年度台上字第7號民事裁判意旨
08 參照）。本件於114年1月7日言詞辯論終結之後，被告於同
09 年1月22日始提出「民事辯論意旨狀」，揆諸前揭說明，本
10 院就被告所提前揭書狀所提新攻擊、防禦方法、變更主張，
11 即無再加審酌之必要，附此敘明。又本件事證已臻明確，兩
12 造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響
13 本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

16 民事第三庭法官 林綉君

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

21 書記官 張傑琦