

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第756號

原告 吳芳諭

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 杜承翰律師（解除委任）

丁元迪律師

訴訟代理人 郭皓仁律師（解除委任）

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國114年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣20萬8,210元，及自民國113年1月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣20萬8,210元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及第7款分別定有明文。經查，原告起訴時原聲明第1項為：被告應給付原告新臺幣（下同）36萬1,941元，並自本書狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（本院卷第7頁），嗣於民國114年3月5日最後言詞辯論期日變更聲明為：被告應給付原告20萬8,210

01 元（本院卷第387頁），合於前揭規定，於法相符，應予准  
02 許。

## 03 貳、實體方面

### 04 一、原告主張：

05 (一)原告於109年11月13日向被告購買專案名稱為「崧揚學墅  
06 院二期」（下稱系爭建案）編號B6戶之預售屋（下稱系爭  
07 房屋），並與被告簽訂房屋預售買賣合約書（下稱系爭契  
08 約）。然依系爭契約第10條第4款約定，被告於111年8月1  
09 9日取得使用執照，本應於6個月內即112年2月19日前通知  
10 原告進行交付系爭房屋，惟被告通知交屋日為112年4月8  
11 日，並於112年4月10日交付系爭房屋與原告，遲延48天，  
12 原告斯時已付價金820萬元，故被告應給付原告違約金19  
13 萬6,800元【計算式：8,200,000（已付價金） $\times$ 0.0005 $\times$ 48  
14 （日）=196,800】。又依行政院公告之預售屋定型化契  
15 約應記載及不得記載事項壹之第21點第2項，系爭房屋交  
16 屋日前之房屋稅應由被告負擔，原告繳納之系爭房屋112  
17 年度房屋稅核課當年度1月至5月份之稅額為4,071元，系  
18 爭房屋係於112年4月10日交屋，原告主張以3個月計算房  
19 屋稅額2,443元【計算式：4,071 $\times$ 3/5=2,443】，應由被  
20 告負擔。再依行政院公告之預售屋定型化契約應記載及不  
21 得記載事項壹之第18點第3項但書，系爭房屋交屋前之買  
22 方貸款利息應由被告負擔，原告主張於交屋前計以2個月  
23 即112年2月2日至112年4月3日已繳納之利息共計2萬3,848  
24 元【計算式：11,936+11,912=23,848】，再依房屋貸款分  
25 攤比例百分之40，及貸款金額697萬元其中656萬元用於購  
26 買系爭房屋據此換算比例為百分之94，故房屋貸款利息89  
27 67元【計算式：23,848 $\times$ 40% $\times$ 94%=8,967】，應由被告  
28 負擔等語。

29 (二)為此，爰依系爭契約第10條第1項第4款、行政院公告之預  
30 售屋定型化契約應記載及不得記載事項壹之第18點第3項  
31 但書、第21點第2項，提起本件訴訟。並聲明：被告應給

01 付原告20萬8,210元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起  
02 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 二、被告則以：

04 (一)兩造前於111年12月30日就系爭房屋因受疫情等因素影  
05 響，致延遲取得使用執照及交屋等糾紛成立和解契約並簽  
06 署111年12月30日協議書（下稱系爭協議書），原告同意  
07 被告延遲交屋，且被告已依約給付完畢，自不得再向被告  
08 請求給付違約金。

09 (二)依房屋銷售實務上「通知驗屋」即屬「通知進行交屋程  
10 序」，被告所屬人員謝○○業已於111年8月19日取得系爭  
11 房屋使用執照後之6個月內即111年12月29日即通知原告交  
12 屋、驗屋。又系爭房屋於112年1月13日移轉登記與原告，  
13 原告並於112年2月2日取得銀行貸款放款，依系爭契約第1  
14 0條第3項約定，原告應於112年2月9日前辦理交屋手續，  
15 如未完成，以112年2月9日視為交屋日，並未逾系爭契約  
16 第10條第1項第4款所定通知交屋期限即114年2月19日，足  
17 見被告並無延遲交屋，故原告請求被告給付延遲交屋違約  
18 金、房屋稅及貸款利息，均非可採等語，以資答辯。

19 (三)並聲明：原告之訴駁回。

20 三、兩造不爭執事項（本院卷第216頁）：

21 (一)原告向被告購買系爭房屋，並簽訂系爭契約，雙方約定房  
22 地總價款為820萬元。

23 (二)系爭房屋於111年8月19日取得使用執照，於112年1月13日  
24 辦理系爭房屋移轉登記，原告辦理之銀行貸款於112年2月  
25 2日業經放款，系爭房屋實際完成交屋日為112年4月10  
26 日。

27 (三)系爭房屋112年度房屋稅金額為4,071元，課稅月份為112  
28 年1月至112年5月。

29 (四)原告於112年2月2日至112年4月3日繳納房屋貸款利息2萬  
30 3,848元。

31 四、本院得心證之理由：

01 本件經兩造於113年7月10日言詞辯論期日協議簡化爭點  
02 為：(一)原告依系爭契約第10條第1項第4款請求違約金，有  
03 無理由？(二)原告請求112年1月至112年3月，共3個月之房  
04 屋稅，有理由？(三)原告請求交屋日前貸款利息8,967元，  
05 有無理由？（本院卷第216頁），茲分述如下：

06 (一)原告依系爭契約第10條第1項第4款請求違約金，有無理  
07 由？

08 1.原告主張被告應於111年8月19日取得系爭房屋使用執照  
09 後6個月內即112年2月19日前通知交屋，逾期即應給付  
10 遲延利息，惟被告於112年4月10日交付系爭房屋，共遲  
11 延48日（即112年2月19日計至112年4月8日，共48日）  
12 等語，業據其提出與其所述相符之系爭契約、系爭房屋  
13 保固書使用執照為據（本院卷第21至44頁、第85頁、第  
14 121至124頁）。觀諸系爭契約第10條第1項第4款約定：  
15 賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，  
16 每逾1日應按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息  
17 予買方等語（本院卷第26頁），可認被告通知交屋期限  
18 應為使用執照後6個月內為之，系爭房屋係於111年8月1  
19 9日取得使用執照，是原告主張被告應於112年2月19日  
20 前通知原告進行交屋等情，與其主張通知交屋期限相  
21 符。

22 2.系爭房屋實際交屋日期為112年4月10日，為兩造所不爭  
23 執（不爭執事項(二)），被告雖以證人謝○○即被告之代  
24 銷人員於審理時證稱其於系爭房屋銀行放款後有通知原  
25 告交屋等語，固為原告所不爭執（本院卷第246頁），  
26 惟原告主張系爭房屋於112年1月9日驗屋時有多項瑕  
27 疵，有棟薪科技檢驗工程行建築物委託檢測說明報告在  
28 卷可查（本院卷第263至309頁），被告並未修復該等瑕  
29 疵，故其所為通知交屋不符合系爭契約第10條第1項第2  
30 款約定。經查：

31 (1)被告究有無完成修復上開驗屋之瑕疵乙節，僅泛以有

01 經原告認可才通知原告交屋而未特別做紀錄云云，惟  
02 被告為一建設公司，對於工程有無瑕疵、有無進行修  
03 繕及驗收等節，未予詳實紀錄，當與常情不符，且原  
04 告否認被告已完成修復瑕疵，是被告既未能提出相關  
05 事證證明業將交付系爭房屋前之瑕疵修繕完畢，則被  
06 告此節所辯，尚難採憑。

07 (2)又細繹系爭契約第10條第1項第2款約定：「一、賣方  
08 應於完成產權移轉過戶銀行貸款放款之日起7天內，  
09 通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義  
10 務：(二)賣方就契約約定之房屋第一次驗屋瑕疵，應於  
11 交屋前完成修繕。」等語（本院卷第26頁），足見被  
12 告於通知交屋前，應有「驗屋」程序，且被告交屋前  
13 並負有就驗屋瑕疵於交屋前完成修繕之義務，是「通  
14 知驗屋」與「通知交屋」應屬不同通知履約程序。況  
15 證人謝○○於本院審理時證稱其係於原告取得銀行放  
16 款後始通知原告交屋等語，已如前述，而證人謝○○  
17 於111年12月29日以明確LINE訊息通知原告於112年1  
18 月9日進行「驗屋」（本院卷第237頁），是被告抗辯  
19 謝○○於111年12月29日「通知驗屋」即屬「通知交  
20 屋」，故被告業已依約應於111年2月19日前，履行通  
21 知交屋之契約義務，並無違約云云，核與系爭契約契  
22 約第10條第1項第2款約定及證人謝○○之證述相悖，  
23 自無可採。

24 (3)準此，被告既未將前開112年1月9日驗屋報告所載瑕  
25 疵予以修復完畢，自難認謝○○於系爭房屋銀行放款  
26 後所為通知原告交屋之意思表示合於系爭契約第10條  
27 第1項第2款約定，自不生通知交屋之效力。

28 3.被告雖抗辯依系爭契約第10條第3項約定，原告係於112  
29 年2月2日核撥貸款，故應以112年2月9日視為交屋云  
30 云，惟依系爭契約第10條第3項約定，原告固同意於產  
31 權移轉過戶完成銀行貸款放款之日起一週內辦理交屋手

01 續，並以現況交屋，然此前提係被告已依系爭契約第10  
02 條第1項約定，於被告完成產權移轉過戶銀行貸款放款  
03 之日起7日內，通知原告進行交屋。然被告未能舉證證  
04 明於完成產權移轉過戶銀行貸款放款日起7日內，確實  
05 有通知原告進行交屋，是自無由僅以系爭房屋係於112  
06 年2月2日核撥貸款，即以112年2月9日視為交屋。被告  
07 此節所辯，亦非可採。

08 4.兩造固因疫情而簽署系爭協議書，惟系爭協議書系爭協  
09 議書係針對系爭契約第7條遲延取得使用執照所致遲延  
10 交屋爭議所達成之和解，並未提及就系爭契約第10條第  
11 1項第4款交屋遲延爭議達成協議，此觀系爭協議書所  
12 載：甲乙雙方於簽訂系爭契約第7條甲方應於365個工作  
13 日取得使用執照，即中華民國111年1月8日完成建築並  
14 取得使用執照，然因受疫情影響，且鄰房多處阻擾公共  
15 事業水電接通，並經多次協商，及多次王議員協議，此  
16 等不可抗力因素之天災人禍，致乙方不得不分段、分區  
17 施工等等，造成工期延宕，為保障甲方未來通路權及乙  
18 方因延遲交屋補償故協議如下：.....等語」自明（本  
19 院卷第185頁）。證人謝○○雖證稱系爭協議書係兩造  
20 就遲延交屋所為之補償內容，因為延遲交屋要把土地捐  
21 出來等語（本院卷第247至248頁），惟證人謝○○此部  
22 分所為證述，已與上開協議書內容相佐，殊非無疑，且  
23 系爭協議書係於111年12月30日簽立，斯時被告尚未通  
24 知原告驗屋，何來延遲交屋而為補償作為？！況證人謝  
25 ○○於另案即本院113年度訴字第12號作證時，係證稱  
26 「簽署協議書時已經確定無法按約定開工一年內拿到使  
27 用執照，所以就針對使用執照遲延的部分來賠償」等  
28 語，有本院113年度訴字第12號判決在卷可稽（本院卷  
29 第275頁），足見證人謝○○於本件審理時就此節所為  
30 之證述內容，應非事實，自非可採。準此，被告抗辯兩  
31 造就系爭契約第10條第1項第4款之交屋遲延已經由系爭

01 協議達成和解，原告不得再依系爭契約第10條第1項第4  
02 款請求給付違約金云云，委無足採。

03 5.復被告自承因謝○○手機損壞而未能提出通知原告辦理  
04 交屋之相關資料，原告亦未能提出被告實際通知交屋之  
05 事證，則原告主張應以實際交付系爭房屋前2日即112年  
06 4月8日作為被告通知交屋之日，尚與一般交易常情相  
07 符，應為可採。是原告主張系爭房屋依約應交屋之日為  
08 112年2月19日，惟被告通知交屋日為112年4月8日，被  
09 告已遲延48日等情，應屬可採。

10 6.準此，被告就系爭建案之系爭房屋未於領得使用執照之  
11 日即111年8月19日之6個月內即112年2月19日前，通知  
12 原告進行交屋，而遲至112年4月8日通知原告交屋，遲  
13 延48日，已如前述。而原告已於112年2月19日前給付系  
14 爭房地及其坐落土地之買賣價金合計820萬元（本院卷  
15 第33頁、第53頁、第87至93頁），且被告不爭執系爭房  
16 屋及其坐落土地之買賣價金合計為820萬元（本院卷第1  
17 93頁），亦未爭執原告所提出契約附件及匯款紀錄，自  
18 堪信原告已於112年2月19日前繳足系爭房地及其坐落土  
19 地之買賣價金合計820萬元之事實為真。從而原告依系  
20 爭契約第10條第1項第4款約定請求被告給付違約金19萬  
21 6,800元【計算式：8,200,000×0.0005×48=196,800】，  
22 當屬有據，應予准許。

23 (二)原告請求被告負擔交屋前之房屋稅2,443元、貸款利息8,9  
24 67元，有無理由？

25 原告主張依行政院公告之預售屋定型化契約應記載及不得  
26 記載事項壹之第21點第2項、第18點第3項但書，系爭房屋  
27 交屋日前之房屋稅、買方即原告貸款利息，均應由被告負  
28 擔等語，業據原告提出高雄市稅捐稽徵處112年度房屋稅  
29 繳款書、預售屋定型化契約應記載及不得記載事項、貸款  
30 利息繳納查詢資料等件為證（本院卷第95頁、第97至104  
31 頁、第117至119頁），復被告就原告主張房屋稅2,443

01 元、交屋前貸款利息負擔8,967元之計算方式，均不爭執  
02 （本院卷第222頁、第249頁、第385至386頁），是系爭房  
03 屋既未於112年2月19日前，通知原告進行交屋，而遲至11  
04 2年4月8日始通知原告交屋，業如前述，依行政院公告之  
05 預售屋定型化契約應記載及不得記載事項壹之第21點第2  
06 項、第18點第3項但書，即應由賣方即被告負擔通知交屋  
07 日前之貸款利息及房屋稅，是原告請求被告應負擔交屋前  
08 之房屋稅2,443元、貸款利息8,967元，即屬有據，應予准  
09 許。

10 (三)從而，原告請求被告給付違約金19萬6,800元、房屋稅2,4  
11 43元及貸款利息8,967元，合計20萬8,210元【計算式：19  
12 6,800+2,443+8,967=208,210】，應有理由。

13 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債  
15 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為  
16 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，  
17 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲  
18 延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息  
19 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為  
20 百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條  
21 分別定有明文。經查，本件起訴狀繕本係於113年1月17日  
22 送達被告，有本院送達證書1紙附卷可稽（本院卷第141  
23 頁），是原告併請求被告給付自本件起訴狀繕本送達被告  
24 之翌日即113年1月18日起至清償日止，按週年利率百分之  
25 5計算之遲延利息，洵屬有據，應予准許。

26 六、綜上所述，原告依系爭契約第10條第1項第4款、行政院公  
27 告之預售屋定型化契約應記載及不得記載事項壹之第18點  
28 第3項但書、第21點第2項規定，請求被告給付系爭契約第  
29 10條第1項第4款、行政院公告之預售屋定型化契約應記載  
30 及不得記載事項壹之第18點第3項但書、第21點第2項，及  
31 自113年1月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算

01 之利息，為有理由，應予准許。

02 七、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適  
03 用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項  
04 第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2  
05 項準用第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假  
06 執行之宣告。

07 八、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經  
08 本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附  
09 此敘明。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3  
11 項。

12 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日  
13 高雄簡易庭 法 官 張浩銘

14 以上正本係照原本作成。

15 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  
16 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  
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日  
19 書 記 官 林家瑜