

臺灣新北地方法院民事判決

114年度簡上字第459號

上訴人 炎洲股份有限公司

法定代理人 李書緯

訴訟代理人 張源泰

被上訴人 方筱雅

訴訟代理人 許智堯

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國114年7月17日本院三重簡易庭113年度重簡字第2747號第一審判決提起上訴，本院於115年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付新臺幣玖萬貳仟捌佰伍拾元部分及自民國一百一十三年十一月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造於民國110年12月8日簽訂「旺洲逸品房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），約定被上訴人向上訴人購買旺洲逸品建案之編號A1棟第2樓預售屋（下稱系爭房屋），系爭房屋已於112年12月28日取得使用執照，則依系爭契約第15條第2項約定，上訴人應於領得使用執照6個月內（即113年6月28日前），通知買方即被上訴人進行交屋。惟上訴人遲至113年8月26日始以電子郵件通知被上訴人交屋，已遲延34日，是依系爭契約第15條第3項每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息之約定，上訴人應給付被上訴人共計為新臺幣（下同）46萬9,210元之遲延利息，爰依系爭契約、民法第229條第1項、第230條及第250條規定，求為命上訴人給付被上訴人46萬9,210元，及自

起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

二、上訴人則以：112年11月23日旺洲開發股份有限公司工程部卓賢忠所載「建案一客戶「交屋」建築驗收紀錄表」（下稱系爭驗收紀錄表），其上有被上訴人配偶許智堯之簽名，且自該紀錄表明確記載「『交屋』及驗收」等語可知，上訴人公司確有依房屋預定買賣契約及預售屋契約應記載事項通知被上訴人「進行交屋」。另依兩造之LINE對話及電子信件紀錄，已足認上訴人公司至遲於113年5月8日通知複驗時，應已符合「完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施」之可供居住使用狀態，且已通知被上訴人交屋。又遲延利息應以每日萬分之1計算為適當，請求法院予以酌減。被上訴人之主張應無理由等語置辯。

三、原審命上訴人應給付被上訴人9萬2,850元及自113年11月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴，並依職權宣告假執行（被上訴人其餘請求，經原審判決駁回後，未聲明不服，非本院審理範圍，爰不贅述），上訴人就原判決不利於己部分不服，提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。並補充：自系爭驗收紀錄表可知，雙方已合意「通知驗收」及「通知交屋」得合併進行，原審判決認買賣雙方自驗收到交屋之順序為通知驗收、驗收、缺失修改完成、複驗、通知交屋、完成交屋，已與系爭契約第15條約定不符。又上訴人至遲已於113年5月8日即已通知上訴人交屋等語；被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、得心證之理由

(一)兩造於110年12月8日簽訂系爭契約，由被上訴人向上訴人購買系爭房屋，為兩造所不爭執（見原審兩造不爭執事項

01 (一)；又系爭契約第15條第3項約定：賣方（即上訴人，下
02 同不贅）如未於領得使用執照6個月內，通知買方（即被上
03 訴人，下同不贅）進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依
04 萬分之5單利計算遲延利息予買方（下稱系爭約定）等情，
05 有系爭契約附卷可稽（見原審卷第19至38頁），堪予認定。

06 (二)綜觀系爭契約第15條第1項約定：「賣方依本契約完成本戶
07 一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來
08 水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通
09 狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行
10 驗收及交屋手續。…。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未
11 盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得保留
12 『房屋暨停車位付款明細表』之交屋保留款，於賣方完成修
13 繕並經雙方複驗合格後，買方應支付『房屋暨停車位付款明
14 細表』之交屋保留款並進行交屋」；同條第2項則約定：
15 「賣方領得使用執照6個月內，通知買方進行驗收及交屋，
16 買方應於收到交屋通知日起7日內，配合辦理驗收及交屋手
17 續，除非有重大瑕疵導致不能安全居住外，買方不得藉故拒
18 絕或延遲辦理交屋手續，逾期則視為交屋程序。…。交屋時
19 雙方應履行下列各項義務：(一)…。(二)賣方就本契約之房屋瑕
20 疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕」（見原審卷第29
21 頁），可見系爭契約已明定：當上訴人依系爭契約完成一切
22 主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電
23 力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及
24 完成契約、廣告圖說所示之設施後（期限為領得使用執照6
25 個月內），即應通知被上訴人進行驗收及交屋，被上訴人則
26 應於收到交屋通知日起7日內，配合辦理「驗收及交屋手
27 續」，於驗收時如被上訴人認系爭房屋有瑕疵，可限期要求
28 上訴人改善，並先行保留交屋保留款，於上訴人完成修繕並
29 經雙方複驗合格後，被上訴人即應給付交屋保留款，兩造進
30 行交屋，其中並未特意將「通知驗收」及「通知交屋」分列
31 為2種不同程序，而係約定順序為「完成一切主建物、附屬

建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施」、「通知驗收及交屋」、「（如有瑕疵，則進行「複驗」、「複驗合格」）、「交屋」甚明，是上訴人抗辯兩造間就系爭約定雙方已合意「通知驗收」及「通知交屋」之程序得合併進行等語，應可採信。

(三)被上訴人主張上訴人遲於113年8月26日始通知交屋，上訴人否認，並抗辯至遲於上訴人於113年5月8日通知複驗時，即已符合「完成一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施」之可供居住使用狀態，故當時即已通知被上訴人交屋。惟查：

1.依兩造間（上訴人員工喬副理及被上訴人，下略之）通訊軟體LINE對話紀錄可知，上訴人於112年10月12日先傳送「約初驗NO.2」之訊息，兩造於112年11月23日就系爭房屋辦理初驗，嗣上訴人再於113年4月26日傳送「約覆（按：應為複）驗NO.7」之訊息，兩造並於113年5月8日辦理第一次複驗，有兩造間通訊軟體LINE對話紀錄及系爭驗收記錄表在卷可稽（見原審卷第49至51、117至118頁），細觀上開訊息，上訴人均僅與被上訴人約定驗收期日，而未對被上訴人為通知交屋之意思表示，揆諸前揭系爭契約之解釋，雖可合併進行「通知驗收」及「通知交屋」之程序，惟並無排除上訴人得僅只通知驗收，蓋系爭房屋亦須達「完成一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施」狀態時，方可通知交屋，是應認於上訴人傳送上開訊息時，僅係通知驗收日期而非帶有通知交屋之意。上訴人雖執被上訴人於113年5月13日傳送複驗報告，並傳送「Hi 喬副理，這次複驗的狀況真的很糟糕，幾乎跟初驗一模一樣，再麻煩你費心盯一下，可以盡早交屋，謝謝」，作為113年5月8日第一次複驗時即已對被上訴人為交

01 屋通知之依據，然此僅證被上訴人認須待第一次複驗之狀況
02 如越快改善，即可越快交屋，自無可能解為係因上訴人已為
03 「通知交屋」，故上訴人上開所辯，顯不足採。

04 2.又觀兩造間對話紀錄，上訴人於113年6月27日再次傳送訊息
05 予被上訴人，內容略以：可以開始約複驗了，請盡快約時間
06 複驗，約好確認完要幫你們走過戶交屋流程等語，且參兩造
07 113年7月12日辦理第2次複驗時，被上訴人於系爭驗收紀錄
08 表中記載「複驗尚有缺失，同意『交屋』且如期撥款，缺失
09 於交屋前改善完成」，並由被上訴人配偶即許智堯親自簽名
10 確認，堪認上訴人於113年6月27日傳送上開訊息予被上訴人
11 時，系爭房屋即已達「完成一切主建物、附屬建物之設備及
12 領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並
13 應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之
14 設施」之可供居住使用狀態，且上訴人已向被上訴人為複驗
15 及交屋之通知，符合系爭約定所稱「通知買方即方筱雅進行
16 交屋」之約定，故自是日即113年6月27日起上訴人不負遲延
17 責任。至被上訴人雖主張驗屋完成後才可交屋，且迄今均未
18 達成「完成一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並
19 接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管
20 之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施」狀態等
21 語，實與系爭約定僅以「通知進行交屋」即不負該遲延責任
22 之文義解釋未合。且依兩造於112年11月23日、113年5月8日
23 及113年7月12日進行初驗、第一次複驗及第二次複驗所列缺
24 失內容以觀（見原審卷第117至118頁），均為局部工項之瑕
25 疵修補問題，而初驗及第一次複驗之瑕疵幾已修補完成，第
26 二次複驗結果僅餘「門檻直接蓋上、落地窗矽利康未打、震
27 後地壁修繕（要求拼接）、玻璃美容（全室）」等項待改
28 善，衡情均非不能交屋之情狀，而屬交屋後瑕疵修補問題。
29 即在第一次複驗後就缺失事項修補完成時，已得依系爭契約
30 第15條第1項後段約定：「買方就本契約所載之房屋有瑕疵
31 或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得

01 保留『房屋暨停車位付款明細表』之交屋保留款，於賣方完
02 成修繕並經雙方複驗合格後，買方應支付『房屋暨停車位付
03 款明細表』之交屋保留款並進行交屋」為處理，此時既符合
04 交屋之適狀，則上訴人在第一次初驗並完成修補後之113年6
05 月27日通知被上訴人交屋，自無不合。是被上訴人自行就系
06 爭約定加列「驗屋完成」為通知交屋之先決條件，且未區分
07 通知交屋與實際交屋屬不同概念，並不可採。

08 3.綜上，兩造不爭執系爭房屋之使用執照於112年12月28日領
09 得（見原審兩造不爭執事項(二)），故113年6月28日為系爭約
10 定之期限末日，113年6月29日起上訴人應付遲延責任，即上
11 訴人應於113年6月29日前通知買方即被上訴人進行交屋，否
12 則應負系爭約定之遲延賠償責任。則上訴人既已於113年6月
13 27日通知被上訴人交屋，自無遲延通知交屋情事而無須負遲
14 延賠償責任，被上訴人依系爭約定請求遲延利息賠償，於法
15 無據。

16 五、綜上，被上訴人依系爭契約、民法第229條第1項、第230條
17 及第250條規定，請求上訴人給付被上訴人遲延利息賠償及
18 法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原審判令上訴人應給
19 付被上訴人9萬2,850元及自113年11月21日起至清償日止，
20 按週年利率5%計算之利息，並依職權為假執行之宣告，自
21 有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
22 為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
24 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
25 敘明。

26 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
27 3項、第450條、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 7 日
29 民事第七庭 審判長法官 陳映如
30 法官 葉靜芳
31 法官 陳旻均

01 以上正本係照原本作成。

02 本判決不得上訴。

03 中 華 民 國 115 年 7 月 7 日

04 書記官 陳俞瑄