

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第399號

原告 鍾寶鳳

訴訟代理人 劉志賢律師

被告 泰坤建設實業股份有限公司

法定代理人 楊岳修

上列當事人間給付遲延利息事件，本院於民國114年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣11,523,383元，及自民國114年5月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用1%由原告負擔，餘由被告負擔。

原告以新臺幣3,841,130元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣11,523,383元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國106年6月25日簽立房屋土地買賣合約書（下稱系爭合約），約定由原告向被告購買「泰舍-至善元」建案A棟8樓A3戶（含B3編號第457號車位）即門牌號碼新北市○○區○○路000號8樓之2房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地（下合稱系爭房地），買賣價金為新臺幣（下同）3722萬元，而原告於同日即106年6月25日以名下新北市○○區○○段000地號土地（道路用地），與被告簽立土地價金折讓找補確認單，以該土地價金26,695,000元折抵系爭房地部分價金，再於106年11月14日匯款800萬元予被告，是原告於111年6月30日前已繳納價款34,695,000元，嗣於112年11月27日支付價款665,000元。

(二)請求遲延完工違約金部分：

01 依系爭合約第10條約定，被告原應於111年6月30日前取得使  
02 用執照，惟遲至111年7月21日始取得，遲延完工21日，則原  
03 告得依系爭合約第10條規定，以斯時已繳系爭房地價款34,6  
04 95,000元乘以每日5/10000遲延利息，請求被告給付遲延完  
05 工違約金364,298元（計算式：34,695,000元×5/10000×2  
06 1）。

07 (三)請求遲延通知交屋違約金部分：

- 08 1.系爭合約第14條雖未記載土地價款部分應一併計算遲延利  
09 息，然依內政部於103年4月28日頒布之「預售屋買賣定型化  
10 契約應記載及不得記載事項」第15條、消費者保護法第17條  
11 第4項規定，雖系爭合約未明載土地價款部分，惟仍應併入  
12 計算遲延違約金。
- 13 2.查被告於111年7月21日取得使用執照，依系爭合約應於取得  
14 使用執照後6個月內即於112年1月20日前通知原告交屋，且  
15 系爭房屋須達可居住使用之狀態，方生交屋通知效力。是被  
16 告雖於111年12月28日發出交屋通知單，然當時被告表示屋  
17 況僅約完成50%，顯難以供居住使用，非處於可交屋或驗屋  
18 之可居住使用之狀況，則被告該通知並不生效力。嗣原告於  
19 112年12月8日與驗屋公司至系爭房屋現場時，亦因屋況過差  
20 無法驗屋，直至113年4月8日始進行第一次驗屋，經半年修  
21 繕遲至113年10月18日方完成驗屋並於當日交屋。
- 22 3.故原告主張應以113年10月18日為被告通知交屋之日，並依  
23 前述以原應交屋日之112年1月20日前原告已繳系爭房地價款  
24 34,695,000元部分計算遲延期間為638日；以112年11月27日  
25 支付665,000元部分計算遲延期間為326日，並各按每日5/10  
26 000單利計算，是原告依系爭合約第14條得請求被告給付遲  
27 延通知交屋違約金合計為11,176,100元（計算式：34,695,0  
28 00元×5/10000×638+665,000元×5/10000×326）。

29 (四)綜上，原告主張被告應給付遲延完工違約金364,298元及遲  
30 延通知交屋違約金11,176,100元，合計11,540,398元（計算  
31 式：364,298元+11,176,100元）。爰依系爭合約第10、14

01 條提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告11,540,3  
02 98元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百  
03 分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 原告請求遲延利息、遲延完工21天部分，被告均否認。另原  
06 告主張被告111年12月28日之交屋通知不生效力部分，原告  
07 主張被告交屋的時間不能居住，但被告交屋時只有些許瑕  
08 疵，然仍有達到交屋標準，可以居住等語資為抗辯，並聲  
09 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，  
10 願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、原告主張其於106年6月25日簽立系爭合約，約定由原告向被  
12 告購買系爭房地，買賣價金為3722萬元，原告於同日即106  
13 年6月25日以名下新北市○○區○○段000地號土地（道路用  
14 地），與被告簽立土地價金折讓找補確認單，以該土地價金  
15 26,695,000元折抵系爭房地部分價金，再於106年11月14日  
16 匯款800萬元予被告，嗣於112年11月27日支付買賣價金665,  
17 000元，及被告於111年7月21日取得使用執照等事實，業據  
18 其提出系爭合約、使用執照、建築執照、土地合作開發契約  
19 書、土地價金折讓找補確認單、800萬元匯款單、66.5萬元  
20 匯款單、地主結算單在卷可參（見本院卷第25至81頁、第85  
21 頁、第87頁），復為被告所不爭執，堪信為真。

22 四、本院之判斷：

23 (一)原告依系爭合約第10條第3項請求被告給付遲延完工之遲延  
24 利息，為有理由：

25 1.依系爭合約第10條約定：「一、本預售屋之建築工程預計於  
26 民國106年8月31日前開工，於民國111年6月30日以完成主建  
27 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機  
28 關核發使用執照日為完工日。但有下列情事之一者，得順延  
29 期間：(一)買方未依規定支付款期日交付本契約所載之各期房  
30 地價款及遲延利息、滯納金或其他應由買方負擔之稅費，其  
31 遲延期間。(二)買方未依第11條第1項規定之期限內要求變更

01 設計或增加室內裝修工程，致影響工程之進度時，其影響時  
02 間。(三)因天災地變等人力不可抗力之事由或鄰房糾紛，致賣  
03 方不能施工者，其停工期間。(四)因政府法令變更或其他非可  
04 歸責於賣方之事由發生者，其影響期間。(五)本預售屋外水、  
05 外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該  
06 公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限之拘  
07 束。二、...。三、賣方如逾第1項期間未開工或完工者，每  
08 逾一日應按已繳房屋價款及另向本契約房屋基地之土地所有  
09 權人價購之已繳土地價款之合計總價款萬分之五單利計算遲  
10 延利息予買方。……」(見本院卷第35頁)，有系爭合約在  
11 卷可參，足見系爭房地應於111年6月30日前完工並取得使用  
12 執照，為本件被告直至111年7月21日始取得使用執照，依系  
13 爭合約同條之約定，應認111年7月21日始完工，則依系爭合  
14 約上開約定，被告應就其遲延完工部分負遲延責任。

15 2.被告原應於111年6月30日前完工並取得使用執照，但被告遲  
16 至111年7月21日始為取得，以原告得自111年6月30日起至其  
17 取得使用執照之111年7月21日前一日計算，其間總計21日，  
18 而原告於111年6月30日前，已繳系爭房地價款共34,695,000  
19 元，則依上開規定，認原告得請求之遲延利息為364,298元  
20 【計算式： $34,695,000 \times 21 \times 5 / 10,000$ 】 = 364,298，元以下四  
21 捨五入，下同】。

22 (二)原告依系爭合約第14條第1項第4款請求遲延通知交屋之遲延  
23 利息，為有理由：

24 1.按定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類  
25 契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款如  
26 有疑義時，應為有利於消費者之解釋。中央主管機關為預防  
27 消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得  
28 選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，  
29 報請行政院核定後公告之。違反第一項公告之定型化契約，  
30 其定型化契約條款無效。中央主管機關公告應記載之事項，  
31 雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。消費者保護法

01 第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前  
02 段、第5項分別定有明文。

03 2.系爭合約第14條第1項約定：「賣方應於領得使用執照六個  
04 月內，通知買方辦理交屋手續，於交屋時雙方應履行下列各  
05 項義務：(一)...(二)...(三)...(四)賣方如位於領得使用執照六個  
06 月內通知買方進行交屋，每逾壹日應按已繳房屋價款一萬分  
07 分之五單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷第39頁），雖  
08 未記載土地價款應一併計入遲延利息，然依內政部於113年4  
09 月28日頒布之「預售房屋買賣定型化契約應記載及不得記載  
10 事項」第15條第1項規定：「賣方應於領得使用執照六個月  
11 內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義  
12 務：4、賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交  
13 屋，每逾一日應按已繳房地價款一萬分之五單利計算遲延利  
14 息予買方。」。又依消費者保護法第17條第5項規定，上開  
15 「預售房屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記  
16 載事項第15條第1項規定之內容，亦應構成系爭合約之內  
17 容，是被告應於取得使用執照6個月內通知原告辦理交屋手  
18 續，如有逾期，每逾一日應按已繳「房地價款」1萬分之5  
19 計算遲延利息予原告。

20 3.又系爭合約第12條約定：「賣方依約完成本戶一切主建物、  
21 附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有  
22 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  
23 及廣告圖說等必要公共設施後，應通知買方於七日內進行驗  
24 收手續。驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，  
25 應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕，買方並有權由自  
26 備款部分保留房地總價百分之五做為交屋保留款，於完成修  
27 繕並經雙方複驗合格後支付...」等語（見本院卷第37  
28 頁），是系爭房屋契約第12條及第14條固分別規定驗屋及交  
29 屋之程序，惟上揭約定並未排除買賣雙方得約定同時通知進  
30 行驗屋及交屋程序之情形，亦即買賣雙方得約定驗屋合格後  
31 即馬上進行交屋，況就一般預售屋買賣實務，驗屋之程序雖

01 在交屋之前，然若驗屋後買方認為無訛，即可完成交屋，從  
02 而驗屋可約定為交屋程序之一環，出賣人所發驗屋之通知亦  
03 非不得視作交屋之通知，應無疑義。然前開規定所稱之出賣  
04 人之被告應於取得使用執照後6個月內通知購買人之原告交  
05 屋、驗屋，自應以該買賣標的之房屋係處於可居住使用之狀  
06 態時，出賣人通知買受人交屋、驗屋，始發生通知交屋、驗  
07 屋之效力，否則如謂不論買賣標的之房屋係建造至何狀況，  
08 出賣人所為通知均可發生通知交屋、驗屋之效力，則該取得  
09 使用執照後6個月內應為交屋、驗屋通知之約定形同具文。

10 4. 查系爭房屋係於111年7月21日取得使用執照，則依系爭房屋  
11 契約第14條第1項約定，賣方應於領得使用執照6個月內，  
12 通知買方辦理交屋手續，是被告至遲應於112年1月20日前通  
13 知原告交屋。被告固辯稱通知交屋與完成交屋係屬二事，被  
14 告曾於111年12月28日發出交屋通知單，然被告亦於112年1  
15 月2日表示屋況僅約完成50%（見本院卷第89、91頁），顯見  
16 系爭房地難以供居住使用，非處於可交屋或驗屋之可居住使  
17 用之狀況，揆諸前開說明，上開交屋通知即不生合法通知交  
18 屋之效力。嗣原告於112年12月8日與驗屋公司至系爭房屋現  
19 場時，當日驗屋時仍計有13項缺失等情，且該等缺失包含插  
20 座、電燈迴路、衛浴抽、排風機、廚房設備、門扇及窗戶啟  
21 閉、水壓及給水、外陽台地磚、戶外及室內區柱、牆、樑粉  
22 刷面、磚面、室內地坪磚面、油漆、牆面、樓板滲漏水等情  
23 狀，依通常交易觀念，上開瑕疵已減損系爭房屋之價值、效  
24 用或品質，並非單純僅為設備或配備之美觀與否而無礙其功  
25 能性之缺陷，足以認定驗屋當日系爭房屋並非可供居住使用  
26 之狀態。是認因系爭房屋尚非處於可供居住之狀態，被告於  
27 111年12月28日所為之通知自難認為屬合於系爭合約之交屋  
28 通知。再系爭房屋實際驗收完成之交屋日為113年10月18  
29 日，業經原告提出被告出具之物品點交清單在卷可佐（見本  
30 院卷第129頁），被告復未提出其他合於交屋之通知之佐證  
31 以實其說，是原告主張自112年1月21日起至113年10月18

01 日，負遲延通知交屋之責任，應屬有據。

02 5.查原告於112年1月20日止已給付系爭房地價款34,695,000  
03 元，自112年1月21日起至113年10月18日止計算遲延期間為  
04 637日；又原告於112年11月27日止已給付665,000元，自112  
05 年11月27日起至113年10月18日止計算遲延期間為327日，並  
06 各按每日5/10000單利計算，則以此為計算依據，應認原告  
07 依系爭合約第14條第1項得請求被告給付遲延通知交屋違約  
08 利息合計為11,159,085元（計算式：34,695,000元 $\times$ 5/10000  
09  $\times$ 637+665,000元 $\times$ 5/10000 $\times$ 327）。

10 (三)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
11 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之  
12 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
13 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律  
14 可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、  
15 第233條第1項前段、第203條分別著有明文。經查，原告  
16 對被告之居間報酬請求權，係屬於未定給付期限之金錢債  
17 權，又係以支付金錢為標的，揆諸前述法條規定，原告自得  
18 請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即114年5月6日（見本院  
19 卷第231頁）起算之法定遲延利息。

20 五、綜上，原告依系爭合約第10條第1項、第3項請求被告給付逾  
21 期完工之遲延利息364,298元，及依系爭合約第14條第1項第  
22 4款請求被告給付遲延通知交屋之遲延利息11,159,085元，  
23 以上合計11,523,383元，及自114年5月6日至清償日止，按  
24 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此  
25 範圍之請求，則無理由，應予駁回。

26 六、兩造均陳明願供擔保，聲請假執行及免為假執行之宣告，於  
27 原告勝訴部分核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。  
28 至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，  
29 應併予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證  
31 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論

01 述，併此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 114 年 9 月 19 日

04 民事第一庭 法 官 傅紫玲

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 9 月 19 日

09 書記官 羅婉燕