

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第404號

原告 吳羽潔

訴訟代理人 蘇三榮律師

被告 泰坤建設實業股份有限公司

法定代理人 楊岳修 寄新北市○○區○○路000號

訴訟代理人 呂朝章律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣0000000元，暨其中0000000元部分自民國114年6月11日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣156萬元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣0000000元為原告預供擔保，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：

1 原告前於民國106年9月26日與被告簽立「泰舍-至善元」預售屋買賣契約（下稱系爭契約），戶別為D5-21F（完工後門牌號碼為新北市○○區○○路00號21樓之3，下稱系爭預售屋），總價為新臺幣（下同）1626萬元，付款期程分為項次1訂金10萬元、項次2簽約金71萬元、項次3開工款33萬元、項次4至53工程期付款50期共211萬元，完稅款1220萬元，交屋款81萬元。原告迄今已繳納之價金為：訂金10萬元、簽約金71萬元、開工款33萬元、工程期付款211萬元、暫收款19萬元、完稅款550萬元，共計894萬元。

01 2 依據系爭契約第10條，被告應於111年6月30日前取得使用執  
02 照，每逾一日應按已繳價款萬分之五計算遲延利息。系爭預  
03 售屋建案係於111年7月18日取得使用執照，共遲延19日，原  
04 告於111年7月18日前已繳價金共867萬元（訂金10萬元、簽  
05 約金71萬元、開工款33萬元、工程期付款繳至第51期共203  
06 萬元、完稅款550萬元），則依據系爭契約第10條約定，原  
07 告得請求遲延利息82365元（ $0000000 \times 19 \text{日} \times 0.0005 = 8236$   
08 5）。

09 3 依據系爭契約第14條第1項，被告應於領得使用執照後6個月  
10 內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳價款萬分之五計算  
11 遲延利息。被告於111年7月18日取得使用執照，故應於112  
12 年1月18日前辦理交屋手續。然於111年7月18日取得使用執  
13 照後，系爭預售屋建案爆出詐貸爭議，被告涉嫌以不實預售  
14 屋合約向土地銀行貸款數十億元並挪作他用，被告將系爭預  
15 售屋建案設定抵押權給土地銀行，自108年起設定給土地銀  
16 行最高限額抵押權共三筆，金額各為73億800萬元、8億7600  
17 萬元、18億3816萬1000元，總計100億2216萬1000元，被告  
18 迄今仍尚未塗銷抵押權，且拒不辦理交屋及過戶手續。依據  
19 系爭契約第20條「賣方之瑕疵擔保責任」，第一項規定賣方  
20 應保證產權清楚，無設定他項權利等情事，如有上述情形，  
21 賣方應於交屋日前負責塗銷。但被告迄今仍未塗銷上開抵押  
22 權而無法通知交屋。此外，系爭預售屋內部尚未完工，包含  
23 接通自來水、電力、瓦斯及完成契約及廣告圖說等必要公共  
24 設施等而無法交屋，原告一再催促被告盡快完工並塗銷抵押  
25 權辦理交屋，被告迄今仍拒絕辦理交屋。從112年1月19日起  
26 算至114年2月18日止，被告已遲延760天，依據系爭契約第1  
27 4條，原告得請求遲延利息0000000元（ $0000000 \times 760 \times 0.0005$   
28  $= 0000000$ ）。

29 4 系爭預售屋尚有土地銀行所設定之抵押權未塗銷，故被告違  
30 反系爭契約第20條、民法349條權利瑕疵擔保規定，原告得  
31 依民法第353條適用債務不履行規定請求損害賠償，或依民

01 法第359條請求減少價金並依民法179條請求返還減少之價  
02 金，損害賠償及減少價金之金額即為塗銷抵押權所需金額，  
03 原告受償後才能塗銷抵押權治癒瑕疵。原告請求法院擇一為  
04 有利之判決。根據土地銀行表示，塗銷系爭預售屋抵押權之  
05 金額為系爭預售屋總價款1626萬元的8成即00000000元，此  
06 為原告所受之損害，扣除原告尚未繳納之價金732萬元(因被  
07 告拒不塗銷抵押權，原告只能暫停繳款)，原告依民法第353  
08 條適用債務不履行規定請求之損害額即為0000000元(00000  
09 000-0000000=0000000)。另依照減少價金之算法，系爭預  
10 售屋總價款1626萬元，因該預售屋上有00000000元之抵押權  
11 存在，價值僅剩0000000元(00000000-00000000=0000000)  
12 ，而原告已繳價金0000000元，超過系爭預售屋之價值，故  
13 原告得依民法第359條、179條，請求返還0000000元(000000  
14 0元-0000000=0000000)。

15 5 被告曾向原告表示，除系爭契約所記載之正常繳款期程外，  
16 如原告能在簽約後先預付完稅款，被告即會在交屋後給予  
17 「裝潢費用折讓」，雙方遂簽立裝潢費用折讓協議書，約定  
18 原告預付完稅款550萬元，被告將給予165萬元之裝潢折讓。  
19 原告遂於裝潢費用折讓協議書簽約後匯款550萬元，然被告  
20 迄今拒絕辦理交屋程序，導致原告無法裝潢並向被告請求裝  
21 潢費用折讓165萬元，被告拒絕交屋之行為，構成民法第101  
22 條第1項以不正當行為阻止條件成就，應視為條件已成就，  
23 原告得請求被告給付裝潢折讓費用165萬元。以上請求金額  
24 共計00000000元(82365+0000000+0000000+0000000=000  
25 00000)。

26 6 有關係爭預售屋建案遲延完工、遲延通知交屋等情，先前已  
27 有住戶提告，本院已做出113年度訴字第3140號民事判決，  
28 認定「至善元」預售屋建案確有遲延完工及遲延通知交屋之  
29 情形，須按遲延天數賠償每日萬分之五之遲延利息。另就預  
30 售屋契約所訂之通知交屋，應於產權移轉後始能通知，在產  
31 權移轉前通知交屋不生效力，除上開前案外，亦有臺灣士林

01 地方法院113年度訴字第846號民事判決可參。

02 7 有關塗銷抵押權之金額為「預售屋總價款八成」之書面資  
03 料，可參閱被告於強制執行程序所提出的系爭預售屋建案聯  
04 合授信契約第三次增補合約，其中第2條記載(節錄)：借款  
05 人如擬以自有資金或其他籌資方式清償本金餘額並取回相當  
06 之擔保物，均以住宅每坪57萬元整計算該擬取回之擔保物之  
07 價值，並依該等價值至少8成清償。此部分即為塗銷抵押權  
08 之金額為「預售屋總價款八成」之依據。被告亦於強制執行  
09 程序中提出未售戶之價值列表，以20%做為被告可取得的銷  
10 售款項。亦即被告銷售每戶時，均需支付八成價金償還土地  
11 銀行貸款，進而塗銷抵押權，始能完成過戶。原告需再支付  
12 系爭預售屋總價款1626萬元的8成即00000000元才能塗銷抵  
13 押權，此即為原告所受之損害。

14 8 依據本院113年度訴字第3140號民事判決、臺灣士林地方法  
15 院113年度訴字第846號民事判決，可知建商必須於塗銷抵押  
16 權後完成過戶，方能通知交屋。而本案被告迄今無法塗銷抵  
17 押權完成過戶，故系爭契約第14條所定的遲延通知交屋利  
18 息，迄今仍持續累計當中。倘繼續計算到114年11月13日  
19 止，被告已遲延1030天(自112年1月19日起至114年11月13日  
20 止)，原告得請求遲延利息為0000000元( $0000000 \times 1030 \times 0.00$   
21  $05 = 0000000$ )。原告於起訴時僅計算遲延通知交屋利息至114  
22 年2月18日，金額為0000000元。倘鈞院認為原告請求瑕疵擔  
23 保、裝潢折讓金之部分有理由，則原告關於遲延通知交屋利  
24 息之金額仍維持0000000元。倘認為原告請求瑕疵擔保、裝  
25 潢折讓金之部分無理由，原告則主張遲延通知交屋利息應計  
26 算到114年11月13日辯論終結為止，金額為0000000元。

27 9 並聲明：被告應給付原告00000000元，暨自起訴狀送達被告  
28 翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。原告願  
29 供擔保請准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 1 被告所承建之新莊區自辦都更預售屋「至善元」案共計759

01 戶，均已全數完工，並取得使用執照，目前已過戶380餘  
02 戶，其餘尚在銷售，並無無法交屋之情形。原告所購房地之  
03 合約價為1626萬元，原告僅支付894萬元，仍有732萬元尚未  
04 支付。

05 2 被告並無遲延取得使用執照，原告請求遲延利息8萬2365元  
06 為無理由。原告起訴主張被告應於111年6月30日前取得使用  
07 執照，被告卻於111年7月18日始取得使用執照云云，惟依據  
08 系爭契約第10條：「一、…於111年6月30日前完成主建物、  
09 附屬建物及使用執照所之必要設施，並以建築主管機關核發  
10 使用執照日為完工日。…。三、賣方如逾第一項期間未開工  
11 或完工者，每逾一日應按已繳…合計總價款萬分之五單利計  
12 算遲延利息與買方。…。」，原告顯然誤解上開條文，將以  
13 建築主管機關核發使用執照日為完工日(即111年7月18日)，  
14 誤解為「被告應於111年6月30日前取得使用執照」，故被告  
15 並無遲延取得使用執照。又本件竣工日期為111年1月22日，  
16 早於系爭契約第10條第1項約定於111年6月30日前完成主建  
17 物、附屬建物及使用執照所之必要設施，並無遲延。退步  
18 言，縱認本件完工日為核發使用執照日111年7月18日，然本  
19 件有系爭契約第10條第1項但書所約定得順延期間之事由：自  
20 109年1月21日至110年5月15日(雙北地區)、5月19日(其  
21 他地區)至110年7月26日爆發新冠肺炎疫情，以致被告配合  
22 政府三級警戒措施而影響施工，自屬非可歸責於被告之不可  
23 抗力事由，應順延完工期間72日(計算式：16日+30日+26  
24 日=72日)。另參照行政院公共工程委員會110年6月18日工  
25 程管字第11003006531號函檢送「因應嚴重特殊傳染性肺炎  
26 疫情受影響公共工程之展延或停工處理方式」，針對「工程  
27 仍有部份進行者」，展延疫情警戒第三級期間之1/2工期，  
28 至少亦應順延36日。本件施工期間分別於107年7月10日、10  
29 7年7月11日、108年8月9日、108年9月30日及110年9月12日  
30 遭遇颱風侵襲而停止上班，屬因天災地變等人力不可抗力之  
31 事由，應順延完工期間5日。還有107年11月24日(直轄市、

01 縣市首長、議員等選舉)、109年1月11日(總統、副總統、  
02 立委等選舉)、110年12月18日(公投日),此屬非可歸責  
03 於被告之事由,自得順延完工期間3日。

04 3 被告並無遲延交屋,故原告請求遲延利息339萬7200元為無  
05 理由。原告起訴主張理由為至114年1月1日止,原告已遲延  
06 交屋共760日云云,依據系爭契約第14條:「一、賣方應於  
07 領得使用執照六個月內,通知買方辦理交屋手續,……:(四)  
08 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋,每逾  
09 一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息與買  
10 方」。然被告公司人員已於111年12月28日向原告為通知交  
11 屋,此有交屋通知單為憑。又系爭契約僅有第14條第1項第4  
12 款約定涉及給付遲延利息,且其計算標準係按「已繳房屋價  
13 款」萬分之五單利計算,復依系爭契約第14條第3項約定,  
14 足明「通知進行交屋」與「實際交屋」分屬二事。而原告得  
15 主張系爭契約第14條第1項第4款約定之遲延利息,被告未於  
16 領得使用執照6個月內「通知交屋」之情形,並未及於原告  
17 所稱實際完成驗收之「實際交屋日」。被告已於111年12月2  
18 8日通知原告交屋,是被告已依系爭契約於領得使用執照六  
19 個月內通知原告進行交屋,自無違約之情事可言。退萬步  
20 言,縱認被告有逾期通知交屋,其亦應自逾期日起算至「通  
21 知交屋日」為止,而非實際點交房屋之日止。再者,雙方於  
22 113年8月21日簽立交屋切結書,非原告所陳114年2月18日仍  
23 拒絕辦理交屋。縱認被告應給付遲延利息,系爭契約約定以  
24 萬分之五計算遲延利息,即年息18.5%,超過週年利率16%,  
25 依民法第205條規定,超過部分之約定,應屬無效。

26 4 依兩造買賣契約第20條:「三、如因賣方增設定他項權利予  
27 第三人時,賣方應於取得買方之金融機關貸款時,即負責清  
28 理塗銷之。倘逾買方所定相當期限仍未解決,買方得解除本  
29 契約,雙方並同意依第21條違約之處罰規定處理」。依據系  
30 爭契約第21條:「二、賣方違反『賣方之瑕疵擔保擔保責  
31 任』、『開工及完工最後期限』之規定者,為賣方違約,買

01 方得依法解除契約。三、買方依第一項或第二項解除契約  
02 時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延  
03 利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五之違  
04 約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為  
05 限」。原告並無系爭契約第20條之事由，即如因賣方增設定  
06 他項權利予第三人時，賣方應於取得買方之金融機關貸款  
07 時，即負責清除塗銷之。倘逾買方所定相當期限仍未解決，  
08 買方得解除本契約等相關之事由。且依系爭契約第20條及第  
09 21條之規定，原告並無請求損害賠償或減少價金之權利，僅  
10 有解除契約之權利。從而，原告請求權利瑕疵擔保損害賠償  
11 或減少價金0000000元為無理由。

12 5 依據裝潢費用折讓協議書第6條：「折讓之裝修費用，由買  
13 方於標的房屋交屋後，依自行裝潢進度，備齊發票向甲方請  
14 款折讓之裝潢費用」。被告公司人員有於111年12月28日向  
15 原告為通知交屋，此有交屋通知單為憑，雙方亦於113年8月  
16 21日簽立交屋切結書。原告須依自行裝潢進度備齊發票向被  
17 告請款折讓之裝潢費用，原告未提出發票，其請求165萬元  
18 為無理由等語置辯。

19 6 原告尚欠被告732萬元價金未支付，被告提出同時履行抗  
20 辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准  
21 宣告免為假執行。

### 22 三、兩造不爭之事實

23 原告前於106年9月26日與被告簽立「泰舍-至善元」預售屋  
24 買賣契約，戶別為D5-21F，完工後門牌號碼為新北市○○區  
25 ○○路00號21樓之3，總價為1626萬元，付款期程分為項次1  
26 訂金10萬元、項次2簽約金71萬元、項次3開工款33萬元、項  
27 次4至53工程期付款50期共211萬元，完稅款1220萬元，交屋  
28 款81萬元。原告迄今已繳納之價金為：訂金10萬元、簽約金  
29 71萬元、開工款33萬元、工程期付款211萬元、暫收款19萬  
30 元、完稅款550萬元，共計894萬元。

### 31 四、兩造之爭點

01 1 被告應於何時取得使用執照？原告請求被告給付遲延取得使  
02 用執照之遲延利息82365元，是否有理由？

03 2 被告於111年12月28日向原告通知交屋，是否違反契約第14  
04 條第1項之約定？原告請求被告給付遲延交屋之遲延利息000  
05 0000元，是否有理由？

06 3 原告依兩造契約第20條、民法第349條、第353條規定，請求  
07 被告給付損害賠償0000000元，或依民法第359條請求減少價  
08 金並依民法179條請求被告返還減少之價金0000000元，是否  
09 有理由？

10 4 原告請求被告給付裝潢折讓費165萬元，是否有理由？

11 經查：

12 1 被告應於何時取得使用執照？原告請求被告給付遲延取得使  
13 用執照之遲延利息82365元，是否有理由？

14 (1)按定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為  
15 契約內容之全部或一部而訂立之契約，消費者保護法第2條  
16 第9項定有明文。又按定型化契約，係由締約當事人之一方  
17 預先擬定契約條款，他方當事人僅能依該預擬條款訂立契約  
18 ，為恐當事人間因經濟上與智識上地位不對等，使締約地位  
19 弱勢之一方喪失決定契約內容之自由，消費者保護法第12條  
20 、第16條針對定型化契約條款之效力為管制之規範。同法第  
21 17條第1項、第4項、第5項分別規定：「中央主管機關為預  
22 防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，  
23 得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項  
24 ，報請行政院核定後公告之」、「違反第1項公告之定型化  
25 契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前  
26 條規定定之」、「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記  
27 載於定型化契約，仍構成契約之內容」，就中央主管機關得  
28 公告特定行業定型化契約應記載或不得記載之事項及效力予  
29 以規定。鑒於中央主管機關依據消費者保護法第17條第1項  
30 規定公告之「應記載及不得記載事項」，係屬於對消費者權  
31 益最低限度之保障，自不容許契約當事人以定型化契約方式

01  ，訂定更不利於消費者之條款。其違反者，該定型化契約條  
02  款無效，而以中央主管機關公告之特定行業定型化契約應記  
03  載之事項為契約內容，作為雙方權利義務關係之依據（最高  
04  法院109年度台上字第469號民事判決意旨參照）。查被告為  
05  營建集合式住宅房屋出售之企業經營者，原告為購置被告興  
06  建「泰舍-至善元」集合式住宅大樓預售屋D5-21樓之消費者  
07  ，且觀諸兩造簽訂之房地預定買賣契約書顯為被告預先擬定  
08  ，目的為與向其預購上開集合式住宅大樓之多數消費者訂立  
09  同類契約使用，是系爭契約自屬消保法所稱之定型化契約，  
10  自應受消費者保護法對於定型化契約所為之規範，合先敘明  
11  。

12  (2)依系爭契約第10條約定開工及完工最後期限約定：「一、本  
13  預售屋之建築工程預計於民國106年8月31日前開工，於民國  
14  111年6月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照之必要設  
15  施，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日。但有下列  
16  情事之一者：得順延期間：（一）買方未依規定付款日期交  
17  付本契約所載之各期房屋價款及遲延利息、滯納金或其他應  
18  由買方負擔之稅費，其遲延期間。（二）買方未依第十一條  
19  第一項規定之期限內要求變更設計或增加室內裝修工程，致  
20  影響工程之進度時，其影響期間。（三）因天災地變等人力  
21  不可抗力之事由或鄰房糾紛，致賣方不能正常施工者，其停  
22  工期間。（四）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事  
23  由發生時，其影響期間。（五）本預售屋外水、外電、電信  
24  、天然瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事  
25  業單外之作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。...  
26  三、賣方如逾第一項期間未開工或完工者，每逾一日應按已  
27  繳房屋價款及另向本約房屋基地之所有權人價購之已繳土地  
28  價款之合計總價款萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾  
29  期三個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第二  
30  十一條違約之處罰規定處理」。查原告依系爭契約第10條約  
31  定主張被告於111年7月18日方取得使用執照，已逾111年6月

01 30日系爭契約所訂應取得使用執照日，共遲延19日應支付遲  
02 延利息等情，觀諸系爭契約第10條第1項僅約定「以建築主  
03 管機關核發使用執照日為完工日」，並未就原告須於哪一個  
04 日期取得使用執照有明確的約定，自應依消費者保護法第17  
05 條第5項以中央主管機關公告應記載之事項構成契約之內容  
06 ，而系爭契約於106年10月3日簽訂，依當時有效之預售屋買  
07 賣定型化契約應記載及不得記載事項第十二條第一項規定：  
08 「本預售屋之建築工程應在民國\_\_年\_\_月\_\_日之前開工，民  
09 國\_\_年\_\_月\_\_日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定  
10 之必要設施，並取得使用執照」，明確要求賣方要在契約書  
11 標示於何日取得使用執照之具體時間，然系爭契約先稱於民  
12 國111年6月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照之必要  
13 設施，但又記載「以建築主管機關核發使用執照日為完工日  
14 」，顯然欲逃避其應於111年6月30日取得使用執照之規範，  
15 參酌當時有效之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事  
16 項第12條第1項規定及消費者保護法第11條第2項之規定：「  
17 定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」，  
18 故本件應以111年6月30日為被告應取得使用執照之日，被告  
19 遲至111年7月18日始取得使用執照，自111年7月1日起至被  
20 告取得使用執照之111年7月18日計算，總計遲延18日。其次  
21 ，系爭契約第10條有約定但書，在某些情形下得順延期間。  
22 被告辯稱：自109年1月21日至110年5月15日（雙北地區）、  
23 5月19日（其他地區）至110年7月26日爆發新冠肺炎疫情，  
24 以致被告配合政府三級警戒措施而影響施工，自屬非可歸責  
25 於被告之不可抗力事由，應順延完工期間72日（計算式：16  
26 日+30日+26日=72日）。另參照行政院公共工程委員會11  
27 0年6月18日工程管字第11003006531號函檢送「因應嚴重特  
28 殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程之展延或停工處理方式」  
29 ，針對「工程仍有部份進行者」，展延疫情警戒第三級期間  
30 之1/2工期，至少亦應順延36日等文字。經查，就被告所稱  
31 因新冠疫情三級警戒影響施工乙節，並未見被告提出其因此

01 停工之證明，且依衛生福利部於110年6月7日公布全國疫情  
02 三級警戒延長至6月28日，相關措施並未提到施工單位要停  
03 工，是被告此部分之辯解，難以採信，不能認有可以順延之  
04 事由。被告又辯稱：颱風侵襲停班停課時間分別為107年7月1  
05 0日下午4時起計8小時、7月11日、108年8月9日、108年9月3  
06 0日、110年9月12日屬因天災地變等人力不可抗力之事由，  
07 得以順延五日等語。經查，上行政院人事行政總處全球資訊  
08 網查知，107年7月10日新北市係自下午4時起方停班，此本  
09 就接近下班時間，當不能算一天，其他7月11日、108年8月9  
10 日、108年9月30日、110年9月12日藉由行政院人事行政總處  
11 全球資訊網亦查知新北市係有停班之情形，是被告依系爭契  
12 約第10條第1項第3款因颱風侵襲停班，工程完工期限得順延  
13 4日部分，自屬有據。被告另辯稱：還有107年11月24日（直  
14 轄市、縣市首長、議員等選舉）、109年1月11日（總統、副  
15 總統、立委等選舉）、110年12月18日（公投日），此屬非  
16 可歸責於被告之事由，自得順延完工期間3日等語。經查，  
17 以上關於選舉日期是可得預料之事，被告自可考慮納入，依  
18 其工程之進度，擬定預定完工之日期，不屬非可歸責於被告  
19 之事由。故被告自111年7月1日至111年7月18日共遲延14日  
20 (18-4=14)。而原告於111年6月30日前，已繳系爭房地價款  
21 共0000000元(見原證2)，認原告得請求遲延利息60690元【  
22 0000000×14×0.0005=60690】。被告辯稱：系爭契約約定以  
23 萬分之五計算遲延利息，即年息18.5%，超過週年利率16%，  
24 依民法第205條規定，超過部分之約定，應屬無效。首先就  
25 系爭買賣契約第10條第3項「遲延利息」之性質為何，先予  
26 審酌。依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢  
27 為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付  
28 金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延  
29 之利息（最高法院37年度上字第8014號判決意旨參照）；惟  
30 遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其  
31 約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之

01 訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最  
02 高法院43年度台上字第576號判決意旨參照）。系爭買賣契  
03 約第10條所規範被告應給付之義務，非屬以支付金錢為標的  
04 ，依上開說明，應認該條所約定之遲延利息，屬於違約金之  
05 性質，自無民法第205條之適用。故就被告逾期完工部分，  
06 認原告得請求被告給付60690元【 $0000000 \times 14 \times 0.0005 = 6069$   
07 0】。

08 2 被告於111年12月28日向原告通知交屋，是否違反契約第14  
09 條第1項之約定？原告請求被告給付0000000元，是否有理由  
10 ？

11 (1)系爭合約第14條第1項約定：「賣方應於領得使用執照六個  
12 月內，通知買方辦理交屋手續，於交屋時雙方應履行下列各  
13 項義務：(一)...(二)...(三)...(四)賣方如未於領得使用執照六個  
14 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  
15 分之五單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷第25頁），雖  
16 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  
17 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  
18 事項」第15條第1項規定：「賣方應於領得使用執照六個月  
19 內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義  
20 務：4、賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交  
21 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  
22 息予買方」。又依消費者保護法第17條第5項規定，上開  
23 「預售房屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記  
24 載事項第15條第1項規定之內容，亦應構成系爭合約之內  
25 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  
26 續，如有逾期，每逾一日應按已繳「房地價款」1萬分之5  
27 計算遲延利息予原告。

28 (2)被告於111年7月18日取得使用執照，故應於112年1月18日前  
29 進行通知交屋手續。原告主張：111年7月18日取得使用執照  
30 後，系爭預售屋建案爆出詐貸爭議，被告涉嫌以不實預售屋  
31 合約向土地銀行貸款數十億元並挪作他用，被告將系爭預售

01 屋建案設定抵押權給土地銀行，自108年起設定給土地銀行  
02 最高限額抵押權共三筆，金額各為73億800萬元、8億7600萬  
03 元、18億3816萬1000元，被告迄今仍尚未塗銷抵押權等語，  
04 此為被告所不爭執。依據系爭契約第20條「賣方之瑕疵擔保  
05 責任」，第一項規定賣方應保證產權清楚，無設定他項權利  
06 等情事，如有上述情形，賣方應於交屋日前負責塗銷。但被  
07 告迄今仍未塗銷上開抵押權而無法通知交屋。此外，系爭預  
08 售屋內部尚未完工，包含接通自來水、電力、瓦斯及完成契  
09 約及廣告圖說等必要公共設施等而無法交屋，原告一再催促  
10 被告盡快完工並塗銷抵押權辦理交屋，被告仍拒絕辦理交  
11 屋。從112年1月19日起暫時算至114年2月18日止，被告已遲  
12 延762天，原告按已繳房地款894萬元得請求遲延利息000000  
13 0元（ $0000000 \times 762 \times 0.0005 = 0000000$ ）。被告雖辯稱：被告並  
14 無遲延交屋，原告請求遲延利息為無理由。「通知進行交  
15 屋」與「實際交屋」分屬二事。系爭契約第14條第1項第4款  
16 約定之遲延利息，被告未於領得使用執照6個月內「通知交  
17 屋」之情形，並未及於原告所稱實際完成驗收之「實際交屋  
18 日」。被告已於111年12月28日通知原告交屋，是被告已依  
19 系爭契約於領得使用執照六個月內通知原告進行交屋，自無  
20 違約之情事可言。退萬步言，縱認被告有逾期通知交屋，其  
21 亦應自逾期日起算至「通知交屋日」為止，而非實際點交房  
22 屋之日止。再者，雙方於113年8月21日簽立交屋切結書，非  
23 原告所陳114年2月18日仍拒絕辦理交屋等語。經查，被告於  
24 111年7月18日取得使用執照，被告應於領得使用執照六個月  
25 內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五  
26 單利計算遲延利息予買方，故被告應於112年1月18日前通知  
27 原告辦理交屋手續，被告則提出111年12月28日之交屋通知  
28 單（見卷第173頁），從時間上來看，似無遲延通知交屋之情  
29 形，惟查，原告主張：111年7月18日取得使用執照後，系爭  
30 預售屋建案爆出詐貸爭議，被告涉嫌以不實預售屋合約向土  
31 地銀行貸款數十億元並挪作他用，被告將系爭預售屋建案設

01 定抵押權給土地銀行，自108年起設定給土地銀行最高限額  
02 抵押權共三筆，金額各為73億800萬元、8億7600萬元、18億  
03 3816萬1000元，被告迄今仍尚未塗銷抵押權等語，此為被告  
04 所不爭執。依據系爭契約第20條「賣方之瑕疵擔保責任」，  
05 第一項約定「賣方應保證產權清楚，無設定他項權利等情  
06 事，如有上述情形，賣方應於交屋日前負責塗銷」。但被告  
07 迄今仍未塗銷上開抵押權設定登記，自無法辦理交屋。本院  
08 認為被告於111年12月28日之交屋通知單，未依債務本旨之  
09 提出，不生通知交屋之效力。被告又提出被證三之交屋切結  
10 書(見卷第195頁)，稱其已履行交屋等語，經查觀諸該交屋  
11 切結書之內容，是針對房屋已修繕完畢，無物之瑕疵。然而  
12 被告所應負塗銷抵押權之義務仍存在。被告應於112年1月18  
13 日前通知原告辦理交屋手續，然被告迄今仍未塗銷抵押權設  
14 定登記，從112年1月19日起算暫時算至114年2月18日止，被  
15 告已遲延762天，依據系爭契約第14條14款，以原告已付房  
16 地總價0000000元計算，遲延利息為0000000元(0000000×76  
17 2×0.0005=0000000)。

18 3 原告依兩造契約第20條、民法第349條、第353條規定，請求  
19 被告給付損害賠償0000000元，或依民法第359條請求減少價  
20 金並依民法179條請求被告返還減少之價金0000000元，是否  
21 有理由?經查:

22 出賣人依民法第349條規定，應負權利瑕疵擔保責任時，買  
23 受人依同法第353條、第227條規定，固得請求出賣人賠償損  
24 害。惟在抵押權人土地銀行實行該抵押權之前，該抵押權之  
25 負擔是否將致原告受有損害，及其損害金額究為若干，均屬  
26 尚未確定，是原告應僅得請求被告塗銷該抵押權設定登記，  
27 以回復系爭房地之權利原狀，自不得遽認原告受有系爭房地  
28 總價八成之損害，而請求被告賠償。原告以其須再支付系爭  
29 預售屋總價款1626萬元的8成即00000000元，扣掉未付之價  
30 金732萬元，餘額0000000元為其所受之損害，為不可採。原  
31 告另依照減少價金之算法，系爭預售屋總價款1626萬元，因

01 該預售屋上有00000000元之抵押權存在，價值僅剩0000000  
02 元(00000000－00000000=00000000)，而原告已繳價金0000000  
03 0元，超過系爭預售屋之價值，故原告得依民法第359條、17  
04 9條，請求返還00000000元(00000000元－00000000=00000000)等  
05 語。惟查：在抵押權人土地銀行實行該抵押權之前，該抵押  
06 權之負擔是否將致原告受有損害，及其損害金額究為若干，  
07 均屬尚未確定，是系爭房地並非如原告所稱價值僅剩0000000  
08 0元，原告請求減少價金00000000元，自不可採。

09 4 原告請求被告給付裝潢折讓費165萬元，是否有理由？

10 原告主張：被告曾向原告表示，除系爭契約所記載之正常繳  
11 款期程外，如原告能在簽約後先預付完稅款，被告即會在交  
12 屋後給予「裝潢費用折讓」，雙方遂簽立裝潢費用折讓協議  
13 書，約定原告預付完稅款550萬元，被告將給予165萬元之裝  
14 潢折讓。原告遂於裝潢費用折讓協議書簽約後匯款550萬  
15 元，然被告迄今拒絕辦理交屋程序，導致原告無法裝潢也不  
16 能向被告請求裝潢費用折讓165萬元，被告拒絕交屋之行  
17 為，構成民法第101條第1項以不正當行為阻止條件成就，應  
18 視為條件已成就，原告得請求被告給付裝潢折讓費用165萬  
19 元。經查：依據兩造簽立之裝潢費用折讓協議書第6條「折  
20 讓之裝修費用，由買方於標的房屋交屋後，依自行裝潢進  
21 度，備齊發票向甲方請款折讓之裝潢費用」，然系爭房屋迄  
22 未交屋，原告自係尚未裝潢，何來依裝潢進度備齊發票向被  
23 告請款折讓之裝潢費用，原告請求被告給付165萬元，為無  
24 理由。

25 5 原告主張：起訴時僅計算遲延通知交屋利息至114年2月18  
26 日，金額為00000000元。倘鈞院認為原告請求瑕疵擔保、裝  
27 潢折讓金之部分有理由，則原告關於遲延通知交屋利息之金  
28 額仍維持00000000元。倘認為原告請求瑕疵擔保、裝潢折讓  
29 金之部分無理由，原告則主張遲延通知交屋利息應計算到11  
30 4年11月13日辯論終結為止，金額為00000000元等語。經查：  
31 原告依兩造契約第20條、民法第349條、第353條規定，請求

01 被告給付損害賠償0000000元，或依民法第359條請求減少價  
02 金並依民法179條請求被告返還減少之價金0000000元，均遭  
03 本院駁回，另原告請求被告給付裝潢折讓金165萬元，亦無  
04 理由，理由如前所述，是原告主張遲延通知交屋利息應計算  
05 到114年11月13日辯論終結為止，金額為0000000元等語。經  
06 查，本院前已認定，被告迄今仍未塗銷抵押權設定登記，從  
07 112年1月19日起算暫時算至114年2月18日止，被告已遲延76  
08 2天，依據系爭契約第14條14款，以原告已付房地總價00000  
09 00元計算，遲延利息為0000000元（ $0000000 \times 762 \times 0.0005 = 00$   
10  $00000$ ）。茲原告預期倘若本院駁回其權利瑕疵之請求與折  
11 讓金，則改主張遲延通知交屋利息從112年1月19日計算到11  
12 4年11月13日辯論終結為止，遲延1030日，以此計算，就被  
13 告遲延通知交屋利息為0000000元（ $0000000 \times 1030 \times 0.0005 = 00$   
14  $00000$ ）。被告提出同時履行抗辯，辯稱：原告尚欠價金732萬  
15 元未付，就此提出同時履行抗辯等語，經查，被告為出賣  
16 人，應保證產權清楚，並無設定他項權利之情事，被告負有  
17 先行塗銷抵押權之義務，在被告未塗銷抵押權設定前，原告  
18 並無義務去承受移轉登記之不動產有被告先前已設定之抵押  
19 權存在，被告迄今未將系爭不動產移轉登記予原告，原告因  
20 此未能向金融機構貸款以繳清完稅款與交屋款，自屬合理，  
21 被告所為同時履行抗辯為不可採。

22 五、綜上所述，原告請求被告給付遲延取得使用執照之利息(違  
23 約金)60690元、遲延通知交屋利息(違約金)0000000元(算至  
24 114年11月13日)，合計0000000元，洵屬有據。就原告請求  
25 就起訴狀繕本送達翌日起之法定遲延利息部分，僅及於被告  
26 給付遲延取得使用執照之利息(違約金)60690元、遲延通知  
27 交屋利息(違約金)算至114年2月18日為0000000元，合計000  
28 0000元部分，是被告應給付原告0000000元及其中0000000元  
29 部分，自起訴狀送達被告之翌日即114年6月11日（見卷第14  
30 9頁）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為  
31 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回

