

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度消字第3號

原告 郭志芬

訴訟代理人 簡長輝律師

被告 磊塊建設有限公司

法定代理人 古安平

訴訟代理人 曾彥峯律師

複代理人 林士淳律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國112年10月27日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾貳萬零肆佰柒拾陸元，及自民國一十一年十月十五日起至清償日止，按年息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二十一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾貳萬零肆佰柒拾陸元為原告預供擔保，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)原告於民國110年9月9日與訴外人黃鏡梓及被告協議，受讓訴外人黃鏡梓購自被告興建「班芙春天2」建案編號A棟房地（下分稱系爭房屋、土地）之房屋、土地預定買賣合約書（下分稱系爭房屋、土地買賣合約），並訂立協議書。詎被告於簽約後有如後述諸多違約情事均予以推諉，為此原告提起本件訴訟，並詳列相關請求項目如下：

- 1.依系爭房屋買賣合約第11條第2項約定，被告應於完成本戶一切主建物附屬建物之設備及領得使用執照6個月內，通知原告交屋，而系爭房屋於110年8月4日取得使用執照，被告依約至遲應於111年2月3日前通知原告進行交屋，然被告直

01 至原告於111年8月19日詢問後始同意於111年8月26日辦理交
02 屋手續，實有違反系爭房屋合約之情事。而系爭房屋合約雖
03 未約定被告違反上開約定應負何種責任，然依消費者保護法
04 （下稱消保法）第17條第1項、第5項及內政部公告「預售屋
05 買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中「應記載事項」
06 （下稱系爭應記載事項）第15條第1項第4款規定，賣方如未
07 於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已
08 繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方等情，應構
09 成房屋合約之內容。而原告於111年1月14日給付系爭房屋價
10 款即銀行貸款新臺幣（下同）14,370,000元，迄111年1月14
11 日為止累計已繳價款19,170,000元，原告應得援引上開應記
12 載事項第15條第1項第4款規定，計算被告應給付自111年2月
13 4日起至111年8月18日止（按：被告直至111年8月19日詢問
14 後始同意於111年8月26日辦理交屋手續，故應以111年8月19
15 日作為被告通知交屋時間），共196日逾期通知交屋之遲延
16 利息1,878,660元（計算式：19,170,000元 $\times$ 5/10,000 $\times$ 196日
17 $=$ 1,878,660元）。

18 2.又依系爭房屋買賣合約第13條第5項約定，買方貸款撥款完
19 成日起至通知交屋日之貸款利息，由賣方補貼予買方，與系
20 爭應記載事項第18條第3項約定，有關金融機構核撥貸款後
21 之利息，由買方負擔，但於賣方通知交屋日前之利息應由賣
22 方返還買方等情有所不合，依消保法第2條第7款、第11條第
23 2項、第17條第1項、第4項前段、第5項規定，應依系爭應記
24 載事項第18條第3項為準，即有關貸款撥款後至交屋日之利
25 息負擔，應由被告負擔。而原告於111年1月14日即撥付銀行
26 貸款14,370,000元予被告，被告通知交屋日期為111年8月26
27 日，被告應返還原告自111年2月14日起至111年8月14日所繳
28 納之銀行貸款14,370,000元之利息，共計123,418元。

29 3.另依系爭應記載事項第21條第2項規定，房屋稅以賣方通知
30 書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買
31 方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額等情，而被

01 告通知交屋日為111年8月26日，期間原告已繳納系爭房屋之
02 111年房屋稅為8,841元（課稅期間為110年7月1日至111年6
03 月30日），應由被告返還予原告。

04 4.綜上，合計原告共請求被告給付2,010,859元（計算式：1,8
05 78,660元+123,418元+8,841元=2,010,919元，原告請求
06 2,010,859元）。並依民法第229條第2項、第233條第1項前
07 段、第203條規定，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起
08 至清償日止，按年息5%計算之利息。

09 (二)被告雖辯稱其早於110年12月21日已通知原告進行交屋等
10 語：

11 1.惟依臺灣高等法院106年度上字第1097號民事判決理由之見
12 解，系爭房屋買賣合約第9條約定係通知買方就系爭房屋設
13 備進行驗收之約定，同合約第11條第2項約定方為通知買方
14 進行交屋之約定，二者有別。而被告於110年12月21日，係
15 依系爭房屋買賣合約第9條約定通知原告就系爭房屋進行驗
16 收，並非依同合約第11條第2項約定通知原告進行交屋。

17 2.再者，被告所為驗屋通知之意思內容並未含有通知交屋之意
18 思，實不能以被告已為驗屋通知即認被告亦已為交屋通知，
19 蓋依最高法院111年度台上字第2164號判決理由之見解，被
20 告於110年12月21日以通訊軟體LINE（下逕稱LINE）所為之
21 通知，僅係通知原告就系爭房屋進行初驗，並未含有通知交
22 屋之意思，且如驗屋時原告表示系爭房屋有瑕疵者，被告會
23 於改善瑕疵後另行通知原告辦理交屋，自不能以被告有通知
24 驗屋之意思，即當然等同於被告亦有通知交屋之意思。

25 3.且系爭房屋買賣合約第9條、第11條第2項第2款、第3項約定
26 及系爭應記載事項第13條第2項規定，被告應於領得使用執
27 照並完成自來水、電力及埋設等必要公共設施後，通知原告
28 於7日內進行驗收手續，原告於驗收時如發現系爭房屋有未
29 依約完成之未盡事宜，得載明於驗收單上要求被告限期完成
30 修繕，並得保留5%自備款作為交屋保留款，俟被告修繕完
31 成，再會同原告辦理交屋手續，由原告受領系爭房屋。準

01 此，系爭應記載事項第13條第2項規定原告於被告修繕完成
02 前得保留「交屋保留款」，系爭房屋買賣合約第11條第2項
03 亦約定完成修繕後始辦理交屋手續，可見交屋手續應於修繕
04 後開始。

05 4.況系爭房屋於110年12月21日進行第1次驗屋程序時，發現當
06 日系爭房屋尚有高達50項工作未完成或瑕疵尚待修繕，可知
07 被告雖已開始驗屋程序，惟系爭房屋內部顯然尚未完工及完
08 成瑕疵之修繕，故被告於110年12月21日之時，根本無從為
09 合於系爭房屋買賣合約之交屋通知。易言之，被告係於110
10 年12月21日始通知原告開始進行驗屋程序，既系爭房屋尚非
11 已完成修繕並經買賣雙方複驗合格，於110年12月21日自尚
12 不得通知買方進行交屋。蓋依消保法第11條第2項規定，因
13 定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，而
14 被告通知原告準備進行交屋，自係指被告已完成交屋所必要
15 之一切行為，使原告處於即可受領房屋之狀態，此處準備交
16 屋之提出自須符合預售屋買賣契約本旨，即給付房屋之品
17 質、效用均須符合契約要求。是被告自應待房屋瑕疵修繕完
18 畢後再通知交屋，始屬已履行通知交屋之義務，否則豈非容
19 任賣方濫發交屋通知，以規避其應負之交屋通知遲延責任。

20 (三)又被告辯稱原告未依系爭房屋買賣合約第13條第5項及系爭
21 土地買賣合約第7條第5項約定，將銀行核貸之款項15,000,0
22 00元足額撥付予被告，僅撥付14,370,000元，短少630,000
23 元，依系爭房屋買賣合約第4條第1項、第2項、第3項、第18
24 條第2項及系爭土地買賣合約第4條第2項、第11條第2項約
25 定，主張原告應給付被告遲延利息28,098元，並得沒收房地
26 總價20%價款等情：

27 1.原告於111年1月13日以LINE向被告表示交屋款依內政部規
28 定，由原告保留總價5%即1,000,000元作為交屋保留款，被
29 告對此亦無異議，甚且請原告直接請銀行撥款。後原告即請
30 銀行撥付貸款金額14,370,000元予被告，僅保留630,000元
31 作為交屋保留款，是被告辯稱原告未依約給付全額貸款，顯

01 非事實。甚且，原告於111年1月14日已給付買賣契約總價9
02 6%之19,170,000元，僅保留交屋保留款630,000元待交屋時
03 給付，是被告主張原告應給付被告遲延利息28,098元並得沒
04 收房地總價20%之價款，應屬無據。

05 2.退步言，系爭房屋買賣合約第11條第2項第3款約定，買方就
06 系爭房屋之買賣價金應付未付款（含交屋保留款），係於賣
07 方辦理交屋之同時而為給付，依民法第264條第1項規定，縱
08 原告尚有應付未付款，亦係於被告辦理交屋手續並交付系爭
09 房屋予原告之同時，原告始有給付義務，亦即於被告辦理交
10 屋手續並交付系爭房屋予原告前，原告自無結清買賣價金應
11 付未付款（含交屋保留款）之義務，被告辯稱原告有遲延給
12 付價款，自屬有誤。

13 (四)綜上，爰聲明：

14 1.被告應給付原告2,010,859元，及自起訴狀繕本送達翌日起
15 至清償日止，按年息5%計算之利息。

16 2.訴訟費用由被告負擔。

17 3.願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)系爭房屋買賣合約第11條第2項所謂「通知買方進行交
20 屋」，係指被告依該合約完成主建物、附屬建物之設備及領
21 得使用執照6個月內，應依限通知原告進行交屋，而原告於
22 收受被告通知進行交屋後，其交屋手續則依系爭房屋買賣合
23 約第11條第2項第2、3款約定，由兩造履行及完成應付未付
24 款項之結清及進行驗收後包括房屋瑕疵修繕等義務後，被告
25 方可履行為系爭房屋買賣合約第11條第3項之「交屋通
26 知」，而原告依同條項約定亦應配合辦理交屋。衡以系爭房
27 屋買賣合約第11條第2項所載應由兩造履行應付未付款項之
28 結清及房屋瑕疵修繕等約定，亦須由兩造配合辦理，並非被
29 告單方即得逕為交屋通知，遑論被告若未依系爭房屋買賣合
30 約第11條約定通知被告進行交屋，兩造又如何履行系爭房屋
31 後續驗屋程序等事宜，益見系爭房屋買賣合約第11條第2項

01 約定之「通知買方進行交屋」，與兩造履行同條第2項交屋
02 義務，及擇定日期辦理交屋手續，係有先後順序，是被告對
03 於系爭房屋於取得使用執照後，會各別通知買受人辦理產權
04 移轉及進行交屋程序，而系爭房屋於辦理驗收前，必以被告
05 通知原告進行交屋為前提，至於系爭房屋買賣合約第11條第
06 3項所載「交屋通知日」及「交屋手續」，則係在兩造就系
07 爭房屋辦理驗收程序後，因此在交屋流程上，應係被告先為
08 系爭房屋買賣合約第11條第2項之「通知進行交屋」，再由
09 兩造進行辦理驗收程序後，再為被告「通知交屋」及辦理交
10 屋手續，此為一般預售屋買賣及交屋流程。而本件兩造既於
11 110年12月21日就系爭房屋辦理初驗，被告自己符合系爭房
12 屋買賣合約第11條第2項之「通知進行交屋」之情形。

13 (二)而原告請求被告應返還其於111年2月14日至111年8月14日所
14 繳納銀行貸款14,370,000元之利息123,418元，洵非有據。
15 蓋依系爭房屋買賣合約第13條第6項約定，原告給付上開期
16 間貸款利息原屬其自己之債務，而應由其自己清償，退步
17 言，系爭房屋已於111年3月14日驗屋完成，且被告已依債之
18 本旨與原告約定於同年3月22日辦理交屋。原告竟以被告違
19 反系爭房屋買賣合約第11條約定，須給付前述之遲延利息為
20 由而拒絕辦理交屋，則依民法第235條規定，原告應屬受領
21 遲延，被告自111年3月22日起亦不負遲延責任。又原告請求
22 被告負擔交屋日前之房屋稅8,841元等語，惟系爭房屋已於1
23 11年3月14日驗屋完成，而被告亦已依債之本旨與原告約定
24 於同年3月22日辦理交屋，原告竟以被告違反系爭房屋買賣
25 合約第11條約定，須給付前述之遲延利息而拒絕辦理交屋，
26 則依民法第235條規定，被告應已完成交屋，原告屬受領遲
27 延，則原告請求自110年7月1日起至111年6月30日止之房屋
28 稅款項，均應由被告負擔，於法亦非有據。

29 (三)另系爭房屋及土地之買賣價格各為10,000,000元，而被告係
30 於110年8月9日取得系爭房屋、土地之使用執照，並於同年1
31 2月7日完成所有權登記予原告。而原告依系爭土地買賣合約

第7條第5項，及系爭房屋買賣合約第13條第5項約定，原應將銀行核貸款項15,000,000元撥付被告，但原告僅指示銀行匯付14,370,000元，短少630,000元，衡以被告已於111年3月22日完成交屋，則原告亦應於111年3月22日付訖包括未付之貸款、交屋款、被告代墊之代書規費及管理費預收、瓦斯外管費等款項。被告對於原告違約未能撥付足額貸款，迭經口頭催討，均置之不理，嗣於111年3月23日再次函知原告繳付，亦置而未理，是依系爭房屋買賣合約第4條第1至3項、第18條第2項及系爭土地買賣合約第4條第2項、第11條第2項約定，原告除應給付被告遲延利息28,098元（計算式：111年1月15日至111年8月26日共計223日，630,000元×223日×2/10,000=28,098元），亦得沒收系爭土地及房屋總價20,000,000元20%計算之款項即4,000,000元之違約金，並於原告本件請求範圍內予以抵銷。

(四)綜上，答辯聲明：

- 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 2.訴訟費用由原告負擔。
- 3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告於110年9月9日與訴外人黃鏡梓及被告協議，受讓黃鏡梓購自被告興建系爭房屋、土地之系爭房屋、土地預定買賣合約書，並訂立協議書（見本院卷第15至77頁）。

(二)系爭房屋於110年8月9日取得使用執照（見本院卷第79、199至201頁）。

(三)兩造於110年12月21日就系爭房屋辦理初驗。

(四)兩造於另案即本院111年度訴字第461號給付價金事件訴訟過程中之111年8月26日辦理系爭房屋之交屋（見本院卷第533頁）。

(五)原告迄111年1月14日止，累計已繳房地價款19,170,000元。

(六)原告於111年1月14日撥付銀行貸款14,370,000元予被告，自111年2月14日起至111年8月14日止，共繳利息123,418元

01 (見本院卷第81頁)。

02 (七)原告於111年7月4日繳納系爭房屋111年房屋稅8,841元

03 (見本院卷第83頁)。

04 四、本件爭點：

05 (一)原告主張被告違反系爭房屋買賣合約第11條第2項之約定，
06 依系爭應記載事項第15條第1項第4款之規定，請求被告給付
07 逾期通知交屋之遲延利息1,878,660元（自111年2月4日起至
08 111年8月18日止，共196日）（計算式：19,170,000元 $\times$ 5/1
09 0,000 $\times$ 196）是否有理？

10 (二)原告請求被告應返還其於111年2月14日至111年8月14日所繳
11 納之銀行貸款14,370,000元之利息123,418元有無理由（系
12 爭房屋買賣合約第13條第5項、系爭應記載事項第18條第3
13 項）？

14 (三)原告請求被告負擔交屋日前之房屋稅8,841元有無理由（系
15 爭房屋買賣合約第15條第1項、系爭應記載事項第21條第2
16 項）？

17 (四)被告另以原告未依系爭房屋買賣合約第13條第5項及系爭土
18 地買賣合約第7條第5項之約定，將銀行核貸之款項15,000,0
19 00元足額撥付予被告，僅撥付14,370,000元，短少630,000
20 元，依系爭房屋買賣合約第4條第1、2、3項、第18條第2項
21 及系爭土地買賣合約第4條第2項及第11條第2項之約定，主
22 張原告應給付被告遲延利息28,098元（111年1月15日至111
23 年8月26日，共223日，630,000 $\times$ 223 $\times$ 2/10,000），並得沒收
24 房地總價20%之價款，以此數額主張抵銷，是否有理？

25 五、本院之判斷：

26 (一)原告主張被告違反系爭房屋買賣合約第11條第2項之約定，
27 依系爭應記載事項第15條第1項第4款之規定，請求被告給付
28 逾期通知交屋之遲延利息1,878,660元（自111年2月4日起至
29 111年8月18日止，共196日）（計算式：19,170,000元 $\times$ 5/1
30 0,000 $\times$ 196）是否有理？

31 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

民事訴訟法第277條本文定有明文。次按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究（最高法院108年度台上字第370號判決意旨參照）。

2.而依系爭房屋買賣合約第9條約定：「賣方依約完成本戶一切主建物附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力之配管及埋設等必要公共設施後，通知買方於七日內進行驗收手續。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，待修繕完成房屋點交時，再繳付交屋款」；第11條第1項約定：「賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、住戶管理公約、使用執照影本…及賣方代繳稅費收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還」；第11條第2項約定：「賣方依約完成本戶一切主建物附屬建物之設備及領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：1.賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。2.賣方就第九條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。3.買方繳清本契約所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續」；第11條第3項復約定：「買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，否則賣方不負保管責任」等語（見本院卷第21、22頁），是綜合上開合約約定以觀，可知被告於系爭房屋領得使用執照後之6個月內，應先向原告通知辦理驗屋程序，而原告於收受被告之驗屋通知後7日內，應配合被告進行驗屋，並將驗屋時發現系爭房屋尚有瑕疵部分載明於驗收單上由被告限期修繕，待由被告完成上開驗收單記載之修繕項目後，再行通知

01 原告進行交屋，原告則應於收受被告之交屋通知後7日內，
02 與被告協同辦畢合約第11條第2項後段各款約定之事項，並
03 由被告備妥合約第11條第1項約定之物品及文件，與原告完
04 成交屋。準此，被告依上開約定所負之契約義務，應係就系
05 爭房屋領得使用執照後6個月之期間內，先完成通知原告進
06 行驗屋，嗣於完成驗屋程序後再通知原告進行交屋，並於交
07 屋時應備妥合約第11條第1項要求之文件，且系爭房屋亦應
08 完成合約第9條之瑕疵修繕，並達7日內得隨時完成交屋之狀
09 態，始合於本件買賣雙方前揭約定其債之本旨，堪予認定。

10 3.被告就系爭房屋買賣合約關於通知交屋之約定，雖抗辯系爭
11 房屋買賣合約第9條係約定「驗屋程序」，第11條第2項係約
12 定「通知進行交屋程序」，另同條第3項則為「通知交屋」
13 程序，而被告於向原告「通知交屋」前，自會先向原告為
14 「通知進行交屋程序」後，隨即辦理「驗屋程序」，是兩造
15 就系爭房屋辦理初驗時，自己踐行「通知進行交屋程序」及
16 「驗屋程序」云云。惟查：

17 (1)衡酌系爭房屋買賣合約約定之文義，可知前開第9條前段約
18 定係通知買方就房屋設備進行驗收之約定，第11條第2項前
19 段方為通知買方進行交屋之約定，二者有別，又合約第11條
20 3項則僅係約定原告應於收受交屋通知後配合被告辦理交
21 屋，此外遍觀合約第9條、第11條及其餘條款，亦無任何關
22 於兩造完成驗屋及瑕疵修繕後，再另行通知交屋之約定，顯
23 見前開合約約定之意旨，就被告領得系爭房屋使用執照6個
24 月內應行之通知義務，自始僅有通知驗屋及通知交屋，而無
25 被告所謂將通知交屋程序再細分為「通知進行交屋」與「通
26 知交屋」之意思，更無所謂通知驗屋時即併為通知交屋一
27 說，是被告抗辯依系爭房屋買賣合約約定，其於領得上開使
28 用執照後，係先後向原告為「通知進行交屋」與「通知交
29 屋」云云，應已脫溢上開合約條款為之文義，難認有理。

30 (2)又證人胡育誠於本院112年7月25日到庭證稱：一般來說，公
31 司收到使用執照後，就會針對後期進行交屋程序的通知，開

01 始聯繫個別客戶，一方面會收取客戶的資料、確認金融貸款
02 機構辦理產權過戶，另一方面在通知驗屋程序上，屋況已經
03 可供驗屋時會約時間通知驗屋。針對使用執照取得後，就會
04 跟客戶通知說明整個後續要辦理的程序，這就是整個交屋的
05 程序，一方面是屋況現況的完成，一方面是產權轉移後金融
06 貸款付給公司後續的程序，就是交屋的流程，一般來說是口
07 頭上通知，就是直接以電話方式聯繫，約客戶的時間，見面
08 做交屋程序。在交屋程序中，是兩部分同時進行，一部分是
09 驗屋、複驗，另一部分是產權確定及過戶，這二部分是要相
10 近或是靠近，我們一般都是這樣交屋，因為現況已經堪驗，
11 原告一直不出現，也不到現場驗屋，我才通知原告說已經可
12 以驗屋了，但原告一直不到現場驗屋。交屋流程包含驗屋流
13 程，交屋是指收到使用執照後，我們開始進行通知、交屋的
14 程序，到最後我們把鑰匙、權狀、保固書都交給客人，客人
15 也依約把貸款、交屋尾款付給公司後，整個流程都叫做交屋
16 程序，驗屋流程是交屋程序中的一部分，我們會依照屋況已
17 經可堪驗時才會通知客人進行驗屋，而通知交屋時，公司會
18 與買方約一個時間，請客人準備交屋尾款，就進行交屋等
19 語，有言詞辯論筆錄可稽（見本院卷第460至465頁）。可知
20 證人胡育誠雖證稱本件「班芙春天2」建案之交易模式，為
21 當被告領得使用執照後，即會通知買方進行「交屋程序」等
22 語，惟其所謂「交屋程序」，實際包含由被告辦理土地及建
23 物之所有權移轉登記、驗屋、交付房屋鑰匙及保固書，及由
24 原告配合辦理驗屋、給付交屋尾款等流程，而上開流程除於
25 前揭合約第9條前段、第11條第2項前段已分別為通知驗屋及
26 通知交屋之約定；第11條第1項約定被告於交屋時應備妥之
27 物品及文件；第11條第3項約定原告應配合被告辦理交屋程
28 序，已如前述，此外另於第4條第1項及合約附件(二)房屋付款
29 明細表中約定各期款項之付款條件、第9條後段約定兩造於
30 驗收程序應行事項、第10條約定兩造辦理土地及建物所有權
31 移轉登記時應行事項、第11條第2項後段約定兩造於交屋時

01 應完成之各項義務（見本院卷第18、20、21、22、42頁），
02 其中實際關於交屋程序中兩造應行事項者，僅有合約第11條
03 第1項及第2項後段之部分，是證人胡育誠上開所述，無非僅
04 係其個人將被告取得使用執照後兩造其餘所應辦理之一切事
05 項，主觀上一併評價為「交屋程序」，尚與系爭房屋買賣合
06 約第11條約定所謂之交屋程序有別，否則被告一旦領得使用
07 執照，無論係通知原告配合辦理系爭房屋及土地之所有權移
08 轉登記，抑或通知原告進行驗屋，均屬踐行通知交屋之程
09 序，顯較被告前開所辯更為脫溢上開合約條款之文義，自無
10 從作為被告抗辯其於領得使用執照後對原告為驗屋通知時，
11 已屬踐行通知交屋之依據。

12 (3)再者，另按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費
13 者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；中央主
14 管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成
15 契約之內容，消保法第2條第7款、第17條第5項分別定有明
16 文。而系爭房屋買賣合約為被告預先擬定印製，供用於向被告
17 購買「班芙春天2」預售建案之消費者訂立買賣契約，核
18 屬定型化契約無誤。又系爭房屋買賣合約就遲延通知交屋並
19 無違約金之約定，依消保法第17條第5項之規定，系爭應記
20 載事項第15條第1項第4款後段關於賣方如遲延通知交屋，
21 「每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息
22 予買方」之應記載事項（見本院卷第617頁），仍應構成兩
23 造系爭房屋買賣合約之內容。基此，倘如被告所辯及證人胡
24 育誠之證述，被告於領得使用執照後，無論係通知原告配合
25 辦理系爭房屋及土地之所有權移轉登記，抑或通知原告進行
26 驗屋，均屬踐行通知交屋程序，則被告於協同原告辦理驗屋
27 後，如一面推遲而未就驗屋發現之瑕疵進行修繕，另一面卻
28 因認定被告已對原告為交屋通知，而不受系爭應記載事項第
29 15條第1項第4款後段遲延利息之拘束，明顯已減輕被告應限
30 期交付無瑕疵之物予原告之契約責任，原告則獨須承受系爭
31 房屋因遲未完成修繕而無從交付，或辦理交付後因遲未完成

01 修繕而無從就系爭房屋為完整使用收益之不利益，卻未能有
02 任何補償，對於原告顯失公平，益徵被告抗辯其於領得使用
03 執照後對原告為驗屋通知時，已屬踐行通知交屋云云，顯非
04 合理。

05 4.基此，本件系爭房屋既於110年8月9日取得使用執照，為兩
06 造所不爭執【見不爭執事項(二)】，依上開約定，被告應於自
07 該時起6個月內即111年2月8日前通知原告交屋。至被告究竟
08 於何時對原告通知交屋，及該通知交屋時間有無逾111年2月
09 8日之期限，則應視被告於取得使用執照後對原告所為之通
10 知，有無希望原告配合辦理交屋之意思，及系爭房屋之屋況
11 是否已達7日內得隨時完成交屋之狀態為準，不得一概因被
12 告已向原告通知驗屋，即認有通知交屋之意思。經查：

13 (1)關於本件被告對原告為交屋通知之時點，原告主張被告係於
14 111年8月19日對其為上開通知，本院審酌兩造於另案即本院
15 111年度訴字第461號給付價金事件訴訟過程中之111年8月26
16 日辦理系爭房屋之交屋，為兩造所不爭執【見不爭執事項
17 (四)】，核其辦理交屋之時點雖與原告主張接獲通知時間大致
18 相符，惟原告是否確於上開時點收受被告之交屋通知，未見
19 其提出任何證據以實其說，復經本院調取上開給付價金事件
20 訴訟卷宗全卷，亦未見任何有關被告曾於111年8月19日通知
21 原告交屋之依據，則被告是否曾於上開時間抑或此前早已對
22 原告為合於系爭房屋買賣合約第11條第2項前段約定意旨之
23 交屋通知，不無疑問，已難僅憑原告主張被告對其為交屋通
24 知之時點，與兩造實際辦理交屋之日期相近，即可逕認本件
25 被告係於111年8月19日通知原告進行交屋。再者，依原告於
26 111年4月28日對被告寄送之函文所示，其於該函中曾向被告
27 陳稱系爭房屋已於111年3月14日完成驗屋，惟兩造於111年3
28 月22日辦理交屋時，因被告拒絕支付遲延之利息，結算至其
29 寄送該函文之時止，合計利息為862,084元等語，此有被告
30 提出上開函文在卷可憑（見本院卷第183頁），可知原告已
31 自承兩造間實際於111年3月22日曾擬辦理交屋，僅係因當日

01 被告拒絕支付遲延交屋利息而未完成交屋手續，顯見原告至
02 少於111年8月19日前之111年3月22日即接獲被告之交屋通
03 知，足認原告主張其係於111年8月19日接獲被告之交屋通知
04 云云，難認有據，應以111年3月22日作為本件被告向原告為
05 交屋通知時點，較為可採。

06 (2)而被告雖抗辯其早於110年12月21日已對原告為交屋通知云
07 云，本院審酌兩造不爭執渠等係於110年12月21日就系爭房
08 屋辦理初驗【見不爭執事項(三)】，且依被告於111年3月23日
09 對原告寄送之律師函中，被告曾向原告表示其於上開初驗當
10 日已通知原告辦理交屋等語，有被告提出上開函文在卷可稽
11 （見本院卷第203頁），惟上開函文內容無非為被告片面之
12 陳述，並經原告否認曾於110年12月21日接獲被告之交屋通
13 知，是被告於上開函文陳述之內容，能否可採，已非無疑。
14 再者，被告於兩造辦理初驗前之000年00月間，雖曾以LINE
15 向原告傳送當時系爭房屋屋況照片，並向原告詢問何時方便
16 進行驗屋，另告知系爭房屋及土地已完成所有權移轉登記予
17 原告，及請求原告給付尾款等情，有原告提出上開LINE訊息
18 紀錄在卷可稽（見本院卷第505至517頁），惟上開對話內容
19 未見被告表示將於初驗當日一併辦理交屋，或於當日將系爭
20 房屋買賣合約第11條第1項所列之文件交付予原告等對話內
21 容，且依該對話紀錄中原告亦曾表示浴室拉門尚未安裝等情
22 （見本院卷第513頁），及參以原告另提出之系爭房屋驗屋
23 紀錄、瑕疵照片等節（見本院卷第321至387、475至503
24 頁），可知系爭房屋於110年12月21日辦理初驗之時尚有若
25 干缺失，顯見斯時系爭房屋尚未達7日內得隨時完成交屋之
26 狀態，依前開說明，自難認被告於該時對原告所為之交屋通
27 知，已生系爭房屋買賣合約第11條第2項前段所謂通知交屋
28 之效力。

29 (3)又被告雖亦曾於110年9月27日以LINE向原告傳送一空白協議
30 書予原告，此有被告提出兩造000年0月間LINE訊息紀錄暨協
31 議書在卷可參（見本院卷第439、441頁），然依該協議書記

載之內容，亦僅係關於買方如欲提前就房屋內部進行裝修，賣方同意於買方繳清銀行核貸金額以外之應付款項後，暫時將房屋交付予買方之協議，核與依系爭房屋買賣合約第11條第2項約定賣方於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋之情形有別，何況該協議書為空白協議，其中並無兩造之簽章，核與證人胡育誠另證稱其雖有提供上開協議書予原告，然原告僅稱需就提前交屋事宜考慮一下，所以並未簽署該文件等情相符（見本院卷第461頁），顯見兩造並未達成上開協議書所示之提前交屋合意，亦無從憑此認定被告已對原告為上開買賣合約第11條第2項約定之交屋通知。

(4)又前開被告111年3月23日律師函中另稱兩造於110年12月21日就系爭房屋辦理初驗後，被告另於111年3月14日再次通知原告辦理複驗及交屋，惟原告拒不配合辦理交屋手續等語（見本院卷第204頁），此外證人胡育誠亦於前揭證述中證稱當時系爭房屋現況已經堪驗，惟原告一直不到現場驗屋等語（見本院卷第462頁）互為勾稽，可知被告及證人胡育誠屢稱原告有就系爭房屋辦理複驗時推遲驗收及交屋等情事。惟觀前開原告所提110年12月LINE訊息紀錄所示，兩造約定於110年12月21日進行驗屋（見本院卷第505至517頁），其後亦確實於該日辦理初驗，已如前述，已難謂原告有被告所謂推遲辦理驗屋之情形。再者，另觀前開被告提出之原告111年4月28日函文中，原告既陳稱兩造僅於111年3月14日完成驗屋程序，並否認兩造於該日有辦理交屋之意思（見本院卷第183頁），而被告復未提出其他證據，足以證明其於111年3月14日驗屋完成時，有併為向原告通知交屋之事實，亦無從認定原告有何推遲交屋之情事。從而，被告抗辯因原告有推遲驗屋及推遲交屋之情形，致被告無法及時通知交屋及辦理交屋程序云云，亦難認可採。至本件既經認定應以111年3月22日作為被告向原告為交屋通知之時點，業如前述，是原告於此後縱有推遲辦理交屋之事實，亦無礙被告於111年3月22日已對原告為通知交屋之認定，併此敘明。

01 5.又按賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，
02 每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買
03 方，系爭應記載事項第15條第1項第4款定有明文（見本院卷
04 第617頁）。查系爭房屋買賣合約就被告遲未於領得使用執
05 照6個月內通知原告進行交屋一事，固未定有被告因此應賠
06 償原告之約定，惟依消保法第17條第5項規定，就此情形仍
07 有前揭應記載事項第15條第1項第4款規定之適用，已如前
08 述。而本件被告本應於111年2月8日前通知原告交屋，惟其
09 遲至111年3月22日始通知原告交屋，亦經認定如前，足見被
10 告顯已遲延通知交屋，是依上開規定，原告主張被告應負遲
11 延責任，即屬有據。又原告迄至111年1月14日止，累計已繳
12 房地價款19,170,000元，為兩造所不爭執【見不爭執事項
13 (五)】，而本件通知交屋期限既自111年2月8日屆滿，被告應
14 自翌日即111年2月9日起至111年3月22日為交屋之通知前1日
15 （即111年3月21日）為止負遲延責任，即期間41日按已繳房
16 地價款依萬分之5單利計算遲延利息，故被告應給付原告之
17 遲延利息為392,985元（計算式：19,170,000元 $\times$ 5/10,000 $\times$ 4
18 1日=392,985元），核屬有據，應予准許，逾此範圍所為之
19 請求，則屬無據，不予准許。

20 (二)原告請求被告應返還其於111年2月14日至111年8月14日所繳
21 納之銀行貸款14,370,000元之利息123,418元有無理由（系
22 爭房屋買賣合約第13條第5項、系爭應記載事項第18條第3
23 項）？

24 又依系爭房屋買賣合約第13條第5項約定：「買方充分知悉
25 金融機關貸款為房屋價金之一部份，並非交屋尾款，賣方將
26 本約房屋所有權移轉登記至買方名下，並由貸款金融機關設
27 定抵押權完成後，買方即應撥付貸款予賣方，惟於買方貸款
28 撥款完成日起至通知交屋日之貸款利息由賣方補貼予買方，
29 於房屋點交時買方再繳清交屋款」等語（見本院卷第23
30 頁），足見兩造已約定在通知交屋日前，原告已支出予金融
31 機構核撥貸款後之利息，應由被告返還予原告。而原告前因

購買系爭房屋及土地向金融機構貸款，於111年1月14日經核撥貸款15,220,000元，其中14,370,000元並撥付至被告之帳戶，為兩造所不爭執【見不爭執事項(六)】，又本件被告通知交屋日期為111年3月22日，期間原告已於111年2月14日及111年3月14日分別繳納貸款利息17,192元及15,494元，此亦有原告提出繳款明細查詢結果在卷可憑（見本院卷第81頁），其中貸款15,494元部分，每日利息為488元（計算式： $15,494 \text{元} \times 1,437 / 1,522 \div 30 \text{日} = 488 \text{元}$ ，小數點以下四捨五入），而自111年3月22日前1日（即111年3月21日）往前算至111年3月14日共計8日，依上開規定，就被告通知交屋前，原告已向金融機構繳納之111年2月14日及111年3月14日貸款利息部分，原告請求被告返還自111年2月14日起計算至111年3月21日之貸款利息21,096元（計算式： $17,192 \text{元} + 478 \text{元} \times 8 \text{日} = 21,096 \text{元}$ ），核屬有據，應予准許，逾此範圍所為之請求，則屬無據，不予准許。

(三)原告請求被告負擔交屋日前之房屋稅8,841元有無理由（系爭房屋買賣合約第15條第1項、系爭應記載事項第21條第2項）？

另依系爭房屋買賣合約第15條第1項約定：「房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，通知交屋日以前由賣方負擔，通知交屋日以後由買方負擔」等語（見本院卷第23頁），足見兩造已約定在通知交屋日前，原告已繳納之房屋稅，應由被告負擔。查原告繳納111年度房屋稅為8,841元，有原告提出111年度房屋稅繳款書、111年全期房屋稅繳納證明書在卷可憑（見本院第83、585頁），又上開房屋稅課稅期間為110年7月1日至111年6月30日，而被告係於111年3月22日通知原告進行交屋，是自110年7月1日起至111年3月21日止共計264日，依上開規定，原告請求被告返還以上開期間依比例計算之房屋稅6,395元（計算式： $8,841 \text{元} \times 264 / 365 = 6,395 \text{元}$ ），核屬有據，應予准許，逾此範圍所為之請求，則屬無據，不予准許。

01 (四)被告另以原告未依系爭房屋買賣合約第13條第5項及系爭土
02 地買賣合約第7條第5項之約定，將銀行核貸之款項15,000,0
03 00元足額撥付予被告，僅撥付14,370,000元，短少630,000
04 元，依系爭房屋買賣合約第4條第1、2、3項、第18條第2項
05 及系爭土地買賣合約第4條第2項及第11條第2項之約定，主
06 張原告應給付被告遲延利息28,098元（111年1月15日至111
07 年8月26日，共223日， $630,000 \times 223 \times 2 / 10,000$ ），並得沒收
08 房地總價20%之價款，以此數額主張抵銷，是否有理？

09 查兩造對於交屋前，由原告保留銀行核貸之630,000元尚未
10 給付予被告究竟有無理由，各執一詞。本院審酌依系爭房屋
11 買賣合約第9條後段約定原告得於被告將系爭房屋驗收期間
12 發現之瑕疵修繕完畢，並完成房屋點交後，再交付交屋款，
13 此外合約第11條第2項第3款亦約定，原告於兩造辦理交屋
14 時，應繳清含交屋保留款在內之一切未付款項，已如前述，
15 可知兩造間於上開合約中另有約定原告得保留部分款項作為
16 交屋保留款，待交屋時始須給付被告。至於交屋保留款之比
17 例，雖未見於系爭房屋、土地買賣合約中，惟依原告提出兩
18 造間111年1月13日LINE對話紀錄所示，原告曾向被告陳稱：

19 「交屋款依內政部規定，我們要保留總價百分之五做為交屋
20 款」，被告則回覆以：「收到，請您請銀行撥款」等語，有
21 該對話紀錄在卷可憑（見本院卷第407頁），顯見兩造另有
22 合意約定系爭房屋及土地買賣總價5%即1,000,000元（計算
23 式： $20,000,000 \text{元} \times 5\% = 1,000,000 \text{元}$ ）作為交屋保留款，佐
24 以系爭房屋於110年12月21日初驗時尚有若干瑕疵，縱於111
25 年3月14日已修繕完畢，然兩造迄至111年8月26日始完成交
26 屋程序，業如前述，是原告主張其保留630,000元作為交屋
27 保留款，既未逾上開約定之保留款金額，並因兩造係於111
28 年8月26日始完成交屋，自無於該時前向被告繳納之義務，
29 亦未構成違約事由，故被告請求計算至111年8月26日原告未
30 給付上開630,000元之遲延利息28,098元，及主張得沒收房
31 地總價20%之價款，並予抵銷本件原告請求之金額，自屬無

據，難以憑採。

(五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
定利率計算之遲延利息；給付無確定期限者，債務人於債權
人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負
遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達
支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；
應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
利率為5%，民法第233條第1項本文、第229條第2項、第203
條分別定有明文。經查，原告依系爭應記載事項第15條第1
項第4款規定、系爭房屋買賣合約第13條第5項、第15條第1
項約定，請求被告給付遲延通知交屋之遲延利息392,985
元、貸款利息21,096元、房屋稅6,395元，合計420,476元
（計算式：392,985元 + 21,096元 + 6,395元 = 420,476
元），並未約定期限給付，復未經催告，而係經原告起訴而
為訴訟程序，依上開規定，原告就上開請求被告給付之金
額，另請求自起訴狀繕本送達翌日（即111年10月15日，見
本院卷第93頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭應記載事項第15條第1項第4款規定、
系爭房屋買賣合約第13條第5項、第15條第1項約定，請求被
告給付420,476元，及自111年10月15日起至清償日止，按年
息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，
為無理由，應予駁回。

七、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經
核原告勝訴部分，因所命給付金額未逾50萬元，爰依職權宣
告假執行，就上開命被告給付部分，原告雖聲請供擔保後為
假執行之宣告，然僅係促使法院為職權之發動。另被告陳明
願供擔保聲請免為假執行之宣告，經核無不合，爰酌定相當
擔保金額併予宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁
回而失所依據，應併予駁回，附此敘明之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列。

03 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
04 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
05 決如主文。

06 中 華 民 國 112 年 11 月 17 日
07 民事第二庭 法 官 蔡欣怡

08 以上正本係照原本作成。

09 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。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 11 月 21 日
12 書 記 官 吳雅真