

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第103號

原告 葉思驛

訴訟代理人 曾鈞玫律師

被告 玄音建設有限公司

法定代理人 陳世家

訴訟代理人 唐琪瑤律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國112年11月9日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾陸萬肆仟柒佰零伍元，及自民國一十二年二月十四日起至清償日止，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四十，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣壹拾伍萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣肆拾陸萬肆仟柒佰零伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、110年11月2日原告與被告玄音建設有限公司就新竹縣○○市○○段000地號土地及土地上5層樓之建物（下稱系爭建物）簽立房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定總價為新台幣（下同）4,780萬元，後原告追加工程款項20萬1300元。原告按照契約約定時間給付價款4,780萬元。111年7月14日原告另給付追加工程款之頭期款7萬1770元。111年6月2

01 5日進行初驗後，被告對於：「1. 一、二樓地磚及一至二樓
02 的樓梯磁磚歪斜不平整、2. 一樓大門上方磁磚歪斜、3. 契約
03 承諾建物二樓至頂樓屋凸外牆二丁掛磁磚變更為馬賽克磚、
04 4. 大帆布廣告上建物二樓至頂樓屋凸的外牆磁磚為交錯貼，
05 實際上外牆磁磚變成對齊貼、5. 未安裝臉書廣告所示panaso
06 nic室內靜音門、6. 未提供售屋網廣告所稱之穀太乾濕分離
07 （升級加貼玻璃防爆膜）/乾濕分離使用自動回歸油壓鉸鍊
08 之浴室設施、7. 建物牆面油漆不平整」等7大項缺失，置之
09 不理。原告於111年8月2日寄發存證信函催告被告進行缺失
10 改善，111年8月6日進行複驗時，被告仍未改善，被告並於1
11 11年8月17日寄發律師函回覆原告，認為沒有缺失。111年8
12 月6日複驗後，被告都未通知交屋，原告也不能使用系爭房
13 屋，直到111年11月11日點交後，原告方能進入使用系爭房
14 屋。系爭房屋原本總價為4,710萬元，兩造於簽約時，雙方
15 以就系爭房屋的「二次施工」部分達成共識，除有土地房屋
16 契約書附件5 客變說明之手寫文字註記部分外，另有樓露台
17 改為室內空間、六樓增建部分，最後含前開二次施工部分，
18 約定系爭房屋總價為4,780萬元。至於原告其它追加二樓欄
19 杆、衛浴、地磚、嵌縫等項目則與本案無關，未影響預定工
20 期。兩造簽立房屋土地預定買賣契約書第15條第1項前段約
21 定應於取得使用執照6個月內通知交屋（即111年9月28
22 日），原告透過律師協調，對於建物缺失部分，兩造達成協
23 議以729,530元賠償之，原告拋棄部分缺失之瑕疵擔保之
24 責，對於被告遲延通知交屋之問題，兩造無法達成共識，依
25 兩造間系爭契約約定起訴。

26 (二)、訴之聲明：

27 1.被告應給付原告新台幣1,164,518元，及自起訴狀送達翌日
28 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

29 2.原告願供擔保准為假執行。

30 3.訴訟費用由被告負擔。

31 二、被告答辯：

01 (一)、兩造於使用執照申請審核期間111年3月7日，即約定於111年
02 5月底進行交屋，為配合交屋時程，於111年3月16日就系爭
03 房屋之驗收，約定於111年5月28日驗收，系爭契約第15條第
04 1項僅約定「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行
05 交屋」，並無約定應於取得使用執照「完工並完成修繕後」
06 通知交屋。系爭契約第15條第1項第2款雖約定「賣方就契約
07 約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕」，為此
08 係就賣方於「辦理交屋時」，應履行之修繕義務，並非約定
09 賣方須於完成修繕方可通知交屋，且系爭契約第15條第1項
10 第4款係約定「賣方如未於領得使用執照後6個月內通知買方
11 進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算
12 遲延利息予買方。」，並非約定「賣方於通知交屋時應完成
13 瑕疵修繕」或約定「賣方於通知交屋時未完成瑕疵修繕應依
14 該條款計算遲延利息」之文字，是系爭買賣契約第15條第1
15 項第4款計算遲延利息(即違約金)之要件係「賣方未於領得
16 使用執照後6個月內通知買方進行交屋」，並無須以完成系
17 爭房屋瑕疵修繕及驗收合格方可通知交屋為前提要件。兩造
18 既就交屋、驗收期日已為約定，當無所謂再為通知交屋之必
19 要，因原告自行訂製之大門製作時程延誤，致無法於預期時
20 間安裝門框，致被告後續相關之泥作、瓷磚等之施工無法如
21 期施作，此段期間兩造就被告施作之進度等均積極討論，原
22 告就系爭房屋預定完成時間及再次約定驗收之期日均清楚知
23 悉，難以被告未於系爭房屋複驗後再為交屋之通知，苛責被
24 告應依系爭買賣契約第15條第1項第4款約定負遲延通知交屋
25 之違約責任。遲延通知交屋之遲延利息，其性質屬違約金，
26 有民法第252條酌減之適用。原告僅43天無法使用收益系爭
27 房屋之損失，請酌減違約金至9萬3,167元。

28 (二)、答辯聲明：

29 1.原告之訴駁回。

30 2.訴訟費用由原告負擔。

31 3.如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行之宣告。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)、110年11月2日原告與被告玄音建設有限公司就新竹縣○○市
03 ○○段000地號土地及座落該土地上5層樓之建物簽立房屋土
04 地預定買賣契約書，約定總價為4,780萬元，後原告追加工
05 程款項20萬1300元。原告按照契約約定時間給付價款4,780
06 萬元。111年7月14日，原告另給付追加工程款之頭期款7萬1
07 770元。

08 (二)、111年4月30日兩造約定初驗時間為111年6月25日。被告於11
09 1年8月1日通知於8月6日進行複驗。

10 (三)、111年11月11日兩造簽立原證8和解書，並於當日交屋。

11 四、本件爭點：

12 (一)、被告是否依房屋土地預定買賣契約書第15條第1項前段內容
13 如期通知交屋？

14 (二)、如被告有如期通知交屋時，被告是否應履行房屋土地預定買
15 賣契約書第15條第1項第2款內容？

16 (三)、如被告未如期通知交屋，原告主張依土地預定買賣契約書第
17 15條第1項第4款請求遲延利息及第18條第3項貸款利息，是
18 否有理由？

19 五、本院之判斷：

20 (一)、依兩造110年11月2日簽立房屋土地預定買賣契約書第13條第
21 1項約定：「一、賣方(被告)依約完成本戶一切主建物、附
22 屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力及完成
23 契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
24 二、雙方驗收時，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；買方並有權於自
26 備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修
27 繕並經雙方複驗合格後支付……」；第15條第1項約定：
28 「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於
29 交屋時雙方應履行下列各目義務：(一)賣方付清延遲完工所應
30 付之遲延利息於買方。(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡
31 事宜，應於交屋前完成(三)買方繳清所有之應付未付款（含完

成一切交屋手續) (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方」(本院卷第19頁)。依前開契約約定足見通知驗收與通知交屋有別，通知交屋亦與交屋不同。被告於主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知原告進行驗收手續。所謂通知驗屋，應係房屋出賣人通知交屋前之先行階段，如買受人驗收通過，買賣雙方隨即可辦理交屋程序，買受人倘經驗收發現房屋尚有瑕疵時，即得由出賣人先行修繕完成而經買受人肯認後，方進入由出賣人交付房屋予買受人受領之階段，「通知驗收」及「通知交屋」應屬不同之通知程序甚明。順序應為：通知驗收、驗收、缺失修改完成、複驗、通知交屋、完成交屋。

(二)、次查，系爭房屋使用執照於111年3月29日，有使用執照在卷可稽(本院卷第89頁)，依被告提出之LINE對話紀錄記載：(111年3月7日)原告：抓五月底交屋差不多對吧。請問一下，可以驗屋的時間大概是甚麼時候？被告：可以唷。(111年3月16日)原告：請問一下，可以驗屋的時間大概是甚麼時候？被告：您可能跟驗屋公司安排5月底至6月初，坪數很大可能應該要驗一整天。原告：暫定5/28星期六驗屋。(111年4月28日)原告：框約在5/20-5/31其中一天安排安裝。門扇約6月底前安裝可以嗎？被告：已確認了，幫您先插單做(本院卷第209-219頁)。(111年4月27日)原告：請問如果大門六月中才能裝，會有甚麼可能的追加款嗎？被告：我不會跟你們追加啦，師傅方面我們會好好按耐，因為他們外面如果有接工作，要穿插我們這邊，他們也可能會有一點壓力，因為五月底要如期要交屋，這是我們不違約的情況。不過大門裝好後，我們的工班要安排施工，可能要喬一下。我們儘量在不拖延的情況下完成(本院卷第217頁)。(111年4月28日)原告：幾個問題與感想1.看起來立框時間會影響到工時這是一開始做大門時我們不知道的。因為我原先是

認為你們留好洞門裝上去就好了，如果會影響到這麼多，之後建案要先提醒客戶才能提早跟大門廠商說明，即使框提早到5月底，1樓也無法全部完工，我的想法是驗屋還是5月底，除了1樓壁磚地磚泥作不驗，其他全部驗過一次，1樓沒完工前，錢是會一直在履保嗎？這對你們沒影響嗎？

被告：1. 感謝你提醒，不過因為我們從來工廠的框沒有製作那麼久的工期過…2. 這個沒問題昨天我有跟代書詢問過，因為我們跟股東也有合約上的問題，代書建議履保錢的部份照程序走，驗屋完撥款，我們給您壓部份尾款，保障你們到施工完成。本來我們4月初通知站框，最慢4月底一定有框，工班順著做下來一定可以如期完成。你們也不用太煩心，建築這就是很多變數，我遇過很多客人自地自建問題，這都是小問題；或者你們也可以直接詢問他唷。4/7就有通知站框(本院卷第219頁)。依系爭契約記載，原告客變項目其中被告應作為一樓大門坎縫工程，關於大門及門框由原告自行安裝(本院卷第39頁)，原告陳稱：大門是我們自己加裝的，我不知道這是不是二次施工，另外的二次施工是寫在合約裡面，大門的施工不需要被告配合。被告當初說門裝上去後，門框邊會需要泥做去補縫。對於被告而言，大門只有泥做補縫的部分，其餘跟被告無關。111年5月12日門框好了，被告的進度還在二樓以上，到5月底二樓已經好了，一樓還沒有做。5月中，被告在LINE說因為疫情的關係，已經停工好幾天，被告自己本身工程進度也有落後，跟大門本身沒有太大的關聯。3月底我找大門廠商施作時，我把被告跟大門廠商拉進一個群組，從群組裡面，我沒有看到他們對於時間有太多的討論，所以我認為沒有太大問題，直到大門廠商說要到6月，被告認為時間太晚，所以我才跟被告討論驗屋的時間，沒有討論交屋時間，6月25日驗屋後，被告說要8月初複驗等語在卷(本院卷第224-225頁)。依原告提出與大門廠商群組對話記載：原告妻：不是下定了尺寸規格確定了就開始做嗎。大門廠商：有說是丈量完才會下料製作喔！

01 預計最快可能五月初最慢5月中。原告妻：麻煩好好溝通大
02 門的進度，希望五月底驗屋前可以裝上大門。大門廠商：跟
03 您報告一下，我們會先去立門框，接者請泥作進場嵌縫，需
04 請營建作一個臨時木門，等您設計公司進場裝潢時請告知業
05 務下料製作門扇（本院卷第248-251頁）；又原告提出兩造
06 間111年4月30日之對話（原告、被告法定代理人陳世家及妻
07 子、水電師傅阿傑）原告：如果5月20日裝上去，那會是什麼
08 時候。陳世家之妻：那也是要1個多月的時間。原告葉思
09 驛：也要1個多月。陳世家的妻子就是可能早個幾天，因為
10 工班如果還在這裡的話，就早個幾天。原告：就早個幾天而
11 已。陳世家的妻子：對啦。因為你那個，你像那個，泥做，
12 你要乾，這中間又三四個程序啊。兩個禮拜，真的有點難。
13 原告：那三個禮拜。陳世家的妻子：覺得有一點困難，6月
14 底你驗屋、驗屋6月底了，可是這樣子，6月30號、變成我跟
15 你有合約是6月30號，我跟別人的合約也是6月30日（本院卷
16 第159-175頁）。原告稱：111年5月12日門框好了，大門廠商
17 說要到6月，被告認為時間太晚，我才跟被告討論驗屋時間
18 （本院卷第224-225頁）。證人曾南堂於本院審理中證稱：
19 油漆施作是1到4樓左右先施作完，後面有增建的部分，後面
20 才做，大門的廠商有拖到時間，我沒有辦法做。大門旁邊要
21 我油漆。大門要先裝好，我才能用油漆修補。油漆施做完大
22 概是5月份的時候。大門沒有安裝，磁磚無法貼，牆壁油漆
23 沒辦法刷，大門不是被告老闆叫的，好像是屋主自己叫的。
24 大門、門框都沒有裝，門框要先裝，裝好後要塞水泥，之後
25 才能施工。因為框的高度會影響地磚，框沒有裝會影響整個
26 地板的高度，沒有一個基準點可以施工，沒有裝，我後面油
27 漆怎麼做。來安裝的時候，一定會碰撞，會有刮傷。我記得
28 我施工到5月份等語（本院卷第305-311頁）。參酌證人曾南
29 堂就詢問驗屋、實際交屋、施作、修補油漆完成時間等問題
30 均回答為111年5月份，證人應係認驗屋即係交屋，其係於11
31 1年6月25日驗屋前施作油漆，原告大門、門框未安裝，影響

01 後續工程之進行及工班進場安排。系爭房屋大門及門框既為
02 原告安裝，被告僅施作大門坎縫工程，關於大門及門框之安
03 裝聯繫即不得歸咎應由被告負責，原告雖稱大門門框後來是
04 提早在112年5月12日完工，大門於6月始能安裝（本院卷第2
05 24頁）；然原告於111年4月27日告知被告111年6月中才能裝
06 大門；又於111年4月28日告知被告：框約在5/20-5/31其中
07 一天安排安裝。門扇約6月底前安裝可以嗎？被告：已確認
08 了，幫您先插單做(本院卷第217、219頁)。被告於門框、大
09 門安裝後始能進行後續相關泥作等作業，須再重新安排工班
10 進場，致原訂111年5月28日驗屋，延至111年6月25日驗屋。
11 縱或之後門框提前完工，然而大門於6月間始能安裝，被告
12 工班調度須事前提早預定亦難隨時變動。又依兩造對話紀
13 錄：（111年5月18日）被告雖又稱因師傅老婆確診，停了好
14 幾天。怕師傅確診不敢太多人在現場（本院卷第255頁）；
15 然111年5間疫情嚴峻，確診者須依規定隔離7日（5月8日前
16 確診者不適用新規定，需要滿10天才解隔離）。是以自111
17 年5月28日驗屋延至111年6月25日驗屋，尚難認係可歸責被
18 告。

19 (三)、兩造於111年6月25日驗屋，有「壁磚空心、地磚空心、壁磚
20 不平整、陽台、頂樓磁磚破損、建物室內全部牆面門框邊
21 界、一、二樓地磚及一至二樓樓梯磁磚歪斜不平整、一樓
22 大門上方磁磚歪斜、建物牆面油漆不平整、契約承諾建物二
23 樓至頂樓屋凸外牆二丁掛磚變更為馬賽克磚、大帆布廣告上
24 建物二樓至頂樓屋凸的外牆磁磚為交錯貼，未安裝臉書廣告
25 所示Panasonic室內靜音門、未提供售屋廣告所稱之穀太乾
26 濕分離（升級加貼玻璃防爆膜）/乾溼分離使用自動回歸油壓
27 絞鍊之浴室設施等」缺失問題，有如驗屋缺失表、照片可佐
28 （本院卷第59-63、67-75、79、81、137-139、179-183
29 頁），原告於111年8月2日寄發存證信函催告被告進行缺失
30 改善，有存證信函可佐(本院卷第49-57頁)，被告於111年8
31 月17日以律師函告知係就磁磚空心、破損、門框邊界已於11

01 1年8月6日及8月13日更換、修繕，磁磚歪料、建物牆面油漆
02 不平整等係施作工法不同，簽訂契約時已告知不提供所示Pa
03 nasonic室內靜音門、毅太乾濕分離浴室設施等（本院卷第8
04 5-88頁）。兩造均稱：111年6月25日進行驗收，111年8月6
05 日進行第二次複驗，雙方就瑕疵有爭議（本院卷第145、151
06 頁）。兩造嗣於111年11月11日簽立和解書，同意以729,530
07 元（60萬元及不再請求追加工程剩餘款項129,530元）。雙
08 方對於系爭建物下列七項主張是否具有瑕疵並無共識，但乙
09 方同意不得再就下列七項主張為任何請求，甲方亦不負瑕疵
10 擔保之責：(1)一、二樓地磚及一至二樓的樓梯磁磚歪斜不平
11 整。(2)一樓大門上方磁磚歪斜。(3)契約承諾建物二樓至頂樓
12 屋凸外牆二丁掛磁磚變更為馬賽克磚。(4)大帆布廣告上建物
13 二樓至頂樓屋凸的外牆磁磚為交錯貼，實際上外牆磁磚變成
14 對齊貼。(5)未安裝臉書廣告所示panasonic室內靜音門。(6)
15 未提供售屋網廣告所稱之毅太乾濕分離（升級加貼玻璃防爆
16 膜）/乾濕分離使用自動回歸油壓鉸鍊之浴室設施。(7)建物
17 牆面油漆不平整。雙方對於(1)多處磁磚空心問題（室內拋光
18 磚、電梯壁磚、一樓車庫外地磚、頂樓露台地磚及壁磚、一
19 樓後廁所地磚及壁磚）。(2)樓梯立面測邊空心待補。(3)陽台
20 及頂樓磁磚破損。(4)建物室內全部牆面門框邊界尚未以油
21 洛補土矽利康收尾。(5)其他由禾宜房屋檢驗公司所陳列之
22 缺失已於和解書簽立時確認由被告完成缺失改善。雙方同意
23 於簽訂和解書時，同時辦理點交系爭房地之交屋手續，及簽
24 署相關交屋及指示撥款等文件。被告並於111年11月11日補
25 貼1,000元完成水電費用結清。雙方對於土地預定買賣契約書
26 第15條第1項第(四)款及第18條第3項未達共識。有和解書在
27 卷可稽（本院卷第91頁）。

28 (四)、由上以觀，兩造於000年0月間原約定同年5月28日驗屋，嗣
29 因原告自行安裝大門、門框問題，實際驗屋時間為111年6月
30 25日，就驗屋之瑕疵，000年0月間被告作部分修繕，其餘兩
31 造有爭議，原告聲請消保官定於112年12月1日調解，嗣兩造

於111年11月11日簽立和解書，就瑕疵爭議由被告部分修繕，其餘未修繕部分以總金額729,530元和解，並於111年11月11日同時辦理點交系爭房屋之交屋手續。是以驗屋後被告部份修繕，因兩造對瑕疵有爭議，被告並未通知交屋。系爭房屋使用執照於111年3月29日，依契約約定應於領得使用執照6個月內即111年9月28日前通知原告進行交屋，自111年9月29日至111年11月10日已遲延43日。惟原告自行安裝門框、大門廠商施工延遲，致原驗屋時間從111年5月28日延至6月25日，此不可歸責被告，是以應扣除28日，43日扣28日為15日。

(五)、查系爭遲延利息，乃按日依已繳房地價款5/10000計算方式，換算成週年利率為18.25%，雖已逾民法第205條規定週年利率16%之限制；然行政院消費者保護會第81次會議通過000年0月0日生效預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條(一)、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。係主管機關斟酌社會預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於消保法授權所制訂之基本規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，兩造間系爭契約第15條參照前開規定而為契約約款，難認有過高情況，尚無酌減之必要。被告抗辯遲延利息過高應予酌減，自不可採。則原告依約得請求被告給付之遲延利息為359,025元（ $4,787萬 \times 0.0005 \times 15 = 359,025$ 元）。

(六)、依房屋土地預定買賣契約書第18條第3項約定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息，應由賣方返還買方」。原告於銀行核撥貸款日為111年7月5日，有原告提出之放款帳戶還款交易明細表可佐（本院卷第97頁）自111年7月5日至111年11月10日（共128日）即交屋前一日之已繳納貸款利息為135,270元（計算

式：33,273+34,143+32,977+34,877=135,270），然應扣除因不可歸責被告之28日利息，扣除後為【135,270×(100/128)=105,680元，元以下四捨五入】。

(七)、小結：本件原告得請求之金額總計為464,705元（359,025+105,680=464,705元）。

(八)、末按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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」、「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」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5」，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告對被告之請求，以支付金錢為標的，給付無確定期限，未約定利率，原告請求自起訴狀繕本送達被告（於112年2月13日送達，送達證書見本院卷第113頁）翌日即112年2月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

六、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付原告464,705元，及自112年2月14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，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、證據及聲請調查證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰無逐一論述之必要，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 12 月 13 日
民事第二庭法 官 林麗玉

以上正本係照原本作成。

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。併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日
02 書 記 官 郭春慧