

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第509號

原告 鄭伊伶

訴訟代理人 宋惟農

被告 禾木建設股份有限公司

法定代理人 羅淮炘

訴訟代理人 黃燕光律師

複代理人 朱錦河

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國112年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾貳萬捌仟捌佰捌拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣柒仟玖佰參拾元由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾肆萬貳仟玖佰陸拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣柒拾貳萬捌仟捌佰捌拾捌元為原告供擔保後，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：其向被告購買位於新竹縣○○鄉○○段000○○地號土地上興建之禾園B2棟預售屋（下稱系爭房屋），依照兩造民國110年3月21日簽訂之禾園預售屋買賣契約書（下稱系爭契約），於第13條約定賣方應在取得使用執照後6個月內通知買方交屋，否則每逾1日應按原告已繳房屋價款萬分之5單利計算遲延利息，被告於111年6月28日取得使用執照，本應在111年12月28日前通知原告交屋，卻在112年3月31日才通知原告交屋，112年4月14日完成交屋，因此從111年12月29日起至112年3月31日止，應由賣方給付買方依上述單利計算、共93天之遲延利息，合計為新臺幣（下同）72萬8,888元，爰依系爭契約法律關係，提起本件訴訟，聲明：被告應

01 給付72萬8,888元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
02 按年息5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告則以：伊111年11月14日即通知原告交屋，雙方於111年
04 11月29日進行初驗，初驗過程中發現隔壁A5棟買方進行二次
05 工程，鋼筋插入與系爭房屋所處之共用牆壁，導致系爭房屋
06 產生漏水，但這是A5棟買方的問題與被告無關，被告請A5棟
07 買方修繕，兩造於112年1月17日複驗系爭房屋時，已無漏水
08 現象，被告甚至協調A5棟買方，因應原告要求而拆除前述A5
09 棟之二次工程，現已回復原狀，原告仍不放心，又向新竹縣
10 竹東地政事務所申請對系爭房屋鑑界，測量日期112年3月27
11 日，且112年4月14日還有進行第三次複驗也沒有發現漏水，
12 可見被告並無違約，縱設若有違約，依照民法第252條規
13 定，請求法院酌減至相當數額等語，資為抗辯，爰答辯聲明
14 求為駁回原告之訴及其假執行之聲請，如受不利判決，並願
15 供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、本件不爭執事項如下：「對於本院於言詞辯論期日已經當庭
17 提示調查之所有卷證，包含往來信函、LINE紀錄、契約書、
18 房屋品質檢測報告書（宏遠工程檢測有限公司製作，檢驗日
19 期111年11月29日），其形式之真正均不爭執」（見本院卷
20 第364頁筆錄）。

21 四、經兩造協議簡化後之爭點共兩點如下：（見本院卷第364頁
22 筆錄）

23 （一）本件原告起訴依據契約關係，也就是兩造間預售屋合約第
24 13條約定，請求111年12月29日至112年3月31日共93天之
25 遲延利息價金，共72萬8,888元，及自本件起訴狀繕本送
26 達之翌日即民國112年5月11日起至清償日止，按年息5%
27 計算之利息有無理由？

28 （二）若有理由，則被告抗辯系爭違約金計算標準過高，是否可
29 取？

30 五、得心證理由：

31 （一）本件原告勝訴部分：

01 1、兩造110年3月21日簽訂系爭契約，以被告興建坐落於新竹
02 縣○○鄉○○段000○○地號土地上之禾園B2棟預售屋為買
03 賣標的，合約總價金1,650萬元（迄至112年3月31日止買
04 方已付1,567萬5,000元），建築執照號碼為（109）府建
05 字第316號、使用執照日期、號碼為111年6月22日（111）
06 府使字第216號，而被告領取該件使用執照日為111年6月2
07 8日（見本院卷第43頁、第49頁），至原告取得系爭房屋
08 及其坐落土地產權之日期為112年1月11日（見本院卷第31
09 7～319頁。該B2棟已編門牌號碼新竹縣○○鄉○○街00
10 號），雖被告抗辯伊於111年11月間通知原告交屋，然據
11 兩造不爭執形式真正、由原告提出Line對話紀錄：「（20
12 22年11月10日、週四）禾園住戶通知，我們禾園其他7戶
13 都已經提供房貸銀行窗口了，妳這邊也請儘速決定貸款銀
14 行。戴主任會另行通知驗屋時間，目前規劃11月最後1週1
15 1月26日後開始排驗屋，雙方確定驗屋日期，謝謝！」，
16 嗣兩造敲定111年11月29日進行驗屋（見本院卷第311～31
17 5頁），可見被告前開抗辯伊於111年11月間通知原告交屋
18 乙節，此僅不過係交屋前之驗屋通知，非為交屋通知。

19 2、依兩造間有效之系爭契約第13條（通知交屋期限）：
20 「一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知賣方進行交
21 屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：（一）…。
22 （二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋
23 前完成修繕。（三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋
24 保留款）及完成一切交屋手續。（四）賣方如未於領得使
25 用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房
26 地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。二、…。
27 三、買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手
28 續…。四、賣方同意於通知交屋之日30日起，不論已否遷
29 入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費…。」（見本院卷第
30 47、51頁），可知通知交屋應以房屋已達7日內可得完成
31 交屋之狀態，始合於本件買賣雙方前揭約定其債之本旨，

但111年11月29日初驗系爭房屋發現若干缺失（見本院卷第65～195頁宏遠工程檢測有限公司房屋品質檢測報告書），且112年2月26日兩造仍在討論漏水原因，是日被告法定代理人羅淮炘仍提及「漏水原因有找到，現在已經灌混凝土進去了，1米深的混凝土，地面也有做防水層，施工時歐經理在場監督的，可以請教他來龍去脈」（見本院卷第269頁），其後被告所屬會計人員於112年4月6日始通知交屋（見本院卷第285頁），最終兩造就交屋日敲定於112年4月14日，且經建設公司一併開單手寫通知繳納「延遲交屋款（未）」暨電腦打字「交屋尾款825,000」（見本院卷第287～289頁），可信被告對系爭房屋及至112年3月31日為止，處於尚未依債之本旨而為通知交付之狀態，故不能肯認被告截至112年3月31日為止，已依約完成通知交屋之義務，是原告請求111年12月29日起至112年3月31日止共93天、每日按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息72萬8,888元（計算式： $15,675,000 \times 0.0005 \times 93 = 728,888$ 。小數點以下，4捨5入），當屬有據，應予准許。

（二）本件原告敗訴之部分：

遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即屬關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判，茲被告固依約而負有按時通知原告交屋之義務，如上認定，雖依民法第233條第1項前段規定：「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。」，然依民法第250條第2項規定：「違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。」；又，當事人約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條復有明文。本院斟酌

01 現今社會預售屋買賣之現況，兼衡企業經營者與消費者間
02 之關係，就遲延通知交屋之違約責任，綜合進行考量，認
03 買賣雙方間為此特別約定之目的，無非在督促起造人於房
04 屋完工後按時通知適宜住居之交屋，而被告身為專業建設
05 公司，本具有相當議約能力，於推出建案並擬定房地買賣
06 契約時，已盱衡自己履約之意願、經濟能力、違約時自己
07 所受損程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位以
08 契約約定，倘認被告於違約時，猶得任意指摘其所擬定之
09 違約金過高要求核減，無異將不履行契約之不利益歸由消
10 費者即原告分攤，不僅對原告難謂為公平，亦有礙於交易
11 安全及私法秩序之維護。因此，本件原告起訴引用契約關
12 係即兩造間於系爭契約第13條關於『遲延利息』約定，而
13 為請求72萬8,888元（計算式如上），此部分並無過高而
14 應酌減之情形，惟原告依照民法第233條第1項前段、第20
15 3條、第229條第2項規定，一併聲明請求自起訴狀繕本送
16 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，則有『利
17 上加利』之情形，復未據原告提出任何實據，資以證明自
18 己受有其他損害，故關於原告聲明求為一併給付自起訴狀
19 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，此
20 部分縱屬前揭72萬8,888元其金錢給付之遲延給付利息，
21 然依上開情狀，若一併計入違約金之給付範圍，則屬過
22 當，此部分爰剔除至零。

23 六、綜上，原告依系爭契約法律關係請求被告給付72萬8,888
24 元，此部分為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所
25 示，逾此範圍之請求即一併聲明請求自起訴狀繕本送達翌
26 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，此部分為無理由，
27 應予駁回，爰判決如主文第2項所示。上開原告勝訴之部
28 分，經兩造各陳明願供擔保請為准、免假執行，經核與民事
29 訴訟法第390條第2項、第392條第2規定，並無不合，爰分別
30 酌定相當擔保金額宣告之，如主文第4項所示。至原告敗訴
31 部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回，如主文第5項

01 所示。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、訴訟資料，經
03 本院斟酌後，認為均不足影響判決之結果，自無逐一詳予
04 論、駁之必要，併此敘明

05 八、訴訟費用之負擔：本件起訴裁判費7,930元，已由原告預納
06 （見本院卷第6頁、綠聯），此外未發生其他訴訟費用，因
07 本判決僅駁回原告請求加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法
08 定遲延利息請求，此部分本不計入訴訟標的價額課徵裁判
09 費，爰依民事訴訟法第78條，命敗訴之被告負擔本件第一審
10 裁判費7,930元，如主文第3項所示。

11 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
12 民事庭 法 官 周美玲

13 以上正本係照原本作成。

14 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，應
15 按他造人數添具繕本，並按不服程度繳納第二審上訴費用。如委
16 任律師辦理上訴，務必同時按照不服程度依法繳納上訴審裁判
17 費，若未同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，
18 其上訴不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，
19 而逕行駁回上訴，如被告對本判決不利益之部分全部不服提起上
20 訴，按照上訴利益新臺幣72萬8,888元計算，應繳納第二審上訴
21 費用為新臺幣1萬1,895元。若原告對本判決不利益之部分（法定
22 遲延利息）全部不服提起上訴，因二審辦案期限為2年，故以本
23 金新臺幣72萬8,888元計算2年，按年息5%計算，作為上訴標的
24 價額，即新臺幣7萬2,889元（72萬8,888元×2×0.05），應徵第
25 二審裁判費新臺幣1,000元。

26 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
27 書記官 劉亭筠