

臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第562號

原告 周昀姍

訴訟代理人 蘇三榮律師

被告 保利開發建設有限公司

法定代理人 陳芷淳

訴訟代理人 黃韋儒律師

陳宇緹律師

洪雅芸律師

複代理人 劉晏伶律師

上列當事人間給付遲延利息等事件，本院於民國115年7月9日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告保利開發建設有限公司應給付原告新臺幣3,799,103元，及自民國115年4月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決如原告以新臺幣1,266,000元供擔保，得假執行。被告如以新臺幣3,799,103元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告因向被告購買「森悅」預售屋(下稱系爭預售屋)，兩造於民國111年8月14日簽訂「森月房地預定買賣契約書」(下稱系爭預售屋契約)，系爭預售屋於113年6月16日取得使用執照，原告遂依系爭預售屋契約第1末頁付款明細表，於114年5月5日前繳納全部總價款新臺幣(下同)18,520,000元。系爭預售屋契約第17條第一項約定「(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一萬分之五單利計算遲延利息予買方。」。經查，系爭預

售屋於113年6月16日取得使用執照，故被告應於六個月內即113年12月15日前通知原告進行交屋。但被告因遲未完工而無法交屋，遲至114年12月22日始寄發交屋通知，遲延天數長達372天(自113年12月15日至114年12月22日)，故被告應依契約約定，按已繳房地價款每日萬分之5遲延利息，其中113年12月15日前已繳第1至6期付款共18,340,000元，遲延天數372日，遲延利息3,411,240元；114年5月5日繳納第7期付款180,000元，遲延天數231日，遲延利息20,790元，共計3,432,030元。

(二)系爭預售屋契約第9條第五項規定：「有關金融機構核貸款後發生之利息，屬因買方購屋貸款產生，買方同意自核撥貸款後自行負擔，與賣方無涉，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方」。經查，系爭預售屋通知之交屋日為115年1月12日，故上開通知交屋日前之利息被告應返還原告。原告於113年11月向土地銀行貸款14,810,000元並支付第六期貸款價金後，從114年1月開始繳息，貸款金額分成10,000,000元新青安貸款，第一個月利息26,720元，之後每月利息14,792元，一般貸款4,810,000元，第一個月利息15,821元，之後每月利息8,758元，繳款日均為每月5日。故原告自114年1月至115年1月12日交屋日前，共支付房貸利息325,141元，應由被告返還之。

(三)系爭預售屋契約第16條第一、二項規定「地價稅/房屋稅以買方通知載的交屋日為準，該日期前由賣方負擔。」系爭預售屋通知書所載交屋日為115年2月9日完成交屋，而本案預售屋已於114年登記在原告名下，故原告已繳納114年度房屋稅2,684元，地價稅24,758元，故依據上開系爭預售屋契約之約定，應由被告負擔，合計27,432元(2,684+24,748)。

(四)被告於113年11月28日電子郵件記載：「關於客變冷氣排水位移營造廠疏失未施作的部分，本公司在此誠摯地向您說聲抱歉，經公司主管同意讓您的承包商承做修繕，並提供報價單給公司費用由營造廠支付款項，於交屋時公司退客變冷氣排

01 水位移未施作之部分」，故原告於交屋時委託廠商施工冷氣
02 排水位移工程，並支付費用工程費用14,500元，故依據被告
03 書面承諾應支付此項工程費用。

04 (五)為此，爰依系爭預售屋契約第17條第一項、第9條第五項、
05 第16條第一、二項約定之約定，提起本件訴訟，並聲明如主
06 文所示。

07 二、被告則以：

08 (一)本件系爭預售屋契約雖載被告應於領得使用執照六個月內通
09 知買方進行交屋，惟依據民法第369條規定於原告付清買賣
10 價金前，被告自得主張民法第264條第1項本文之同時履行抗
11 辯權，且參照最高法院107年度第8次民事庭會議決議，於被
12 告主張同時履行之抗辯後應溯及免除被告之遲延責任，則原
13 告遲於114年5月15日方給付完全之買賣價金予被告，則被告
14 於收受完整之買賣價金前，自無所謂遲延通知交屋之問題。
15 再者，縱使認為原告主張交屋得扣留保留款，惟於原告給付
16 房屋貸款之前，被告亦未收受原告應給付之系爭預售屋買賣
17 價金，故於「原告113年12月15日方繳納第6期銀行貸款於被
18 告」「之前」，被告並未負擔遲延責任甚明，且原告於113
19 年11月4日即取得系爭預售屋所有權。

20 (二)參諸系爭預售屋契約第十七條第一項約定，兩造契約中約定
21 之「通知交屋」即係通知原告進行驗屋及就被告應就原告驗
22 屋後所發現之瑕疵為修繕，併參臺灣高等法院109年度上字
23 第17號民事判決意旨，該案例事實與本件相似，原告自不得
24 主張因有瑕疵未修繕完畢，故等同於被告未「通知交屋」。
25 衡以常理，房屋在取得使用執照之時，應堪認房屋結構體已
26 經完工，僅餘後續補強及清潔工程待完成，若房屋已達可供
27 居住使用狀態，若允許包括原告在內之買方僅以細瑣瑕疵拒
28 絕受領房屋，或謂包括被告在內之賣方未盡交屋或通知交屋
29 義務，逕以前開遲延利息規定為請求，應難認與前開規定意
30 旨相符。

31 (三)參照系爭預售屋契約第14條約定關於「驗收」房屋等程序，

01 確實明確規範驗收後，倘原告發現房屋有瑕疵時，得要求被
02 告限期修繕，則本件原告以系爭房屋存有瑕疵等事宜與被告
03 協商，則參考臺灣臺中地方法院113年度訴字第1816號民事
04 判決意旨，契約之文字解釋應參考兩造之真意，則原告顯然
05 有受到被告通知交屋之情況。故原告主張因被告遲延交
06 屋，請求故被告應負擔交屋前房貸利息325,141元、房屋
07 稅、地價稅共27,432元，並無理由。

08 (四)縱使鈞院認定兩造於113年11月28日所協商修繕瑕疵之內容
09 未能認定為被告通知原告加以「修繕瑕疵」，故未能認定屬
10 於「通知交屋」（假設語氣，被告仍主張113年11月28日即
11 為通知交屋），惟從兩造之電子信件往返紀錄可，至少自11
12 4年2月21日時，原告即要求第三方驗屋單位對系爭房屋進行
13 驗屋，且雙方確實多次對於驗屋修繕的進度加以溝通，縱使
14 原告認為被告修繕之內容，未能完全如原告之意，惟仍不得
15 逕自抹滅兩造間溝通瑕疵，為通知交屋之意思，否則兩造間
16 若非再通知交屋後，何來啟動被告依據系爭預售屋契約第十
17 七條修繕房屋瑕疵之契約義務？！再者，依據兩造之電子信
18 件往返紀錄，原告更在114年3月3日之電子信件中將驗屋報
19 告傳給被告，顯然原告就是收到被告通知交屋後，方會要求
20 被告進行瑕疵修繕，甚至原告還委請第三方驗屋單位對系爭
21 房屋進行驗屋，要求被告針對第三方驗屋單位之驗屋結果加
22 以修繕，倘若兩造間並非因被告已「通知交屋」後，依據系
23 爭預售屋契約第十七條履行雙方之責任，何來原告要求被告
24 履行修繕系爭房屋之行為？

25 (五)縱使鈞院認定原告主張遲延利息部分有理由（被告仍爭執起
26 算遲延利息之時點），原告主張計算遲延通知交屋利息3,43
27 2,030元部分，核其性質應為違約金之性質，原告主張應屬
28 過高，而有民法第252條酌減違約金之必要等語為辯。答辯
29 聲明：

30 1、原告之訴應予以駁回。

31 2、訴訟費用由原告負擔。

01 3、如受不利益之判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

02 三、本院之判斷：

03 (一)按系爭預售屋契約第17條第一項約定：「賣方應於領得使用
04 執照六個月內，通知買方進行交屋。買方應至賣方指定地點
05 辦理交屋結帳手續。雙方應履行下列各目義務：…(四)賣
06 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
07 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；
08 但如可歸責於買方之事由則不在此限。」，此有系爭預售屋
09 契約影本可證(見本院卷第22頁)。是被告應於取得使用執照
10 6個月內通知原告辦理交屋手續，如有逾期，每逾一日應按
11 已繳「房地價款」萬分之5計算遲延利息予原告。經查，系
12 爭預售屋係於113年6月16日取得使用執照，則依上開條款約
13 定，被告至遲應於113年12月15日前通知原告交屋，然被告
14 係於114年12月22日始通知原告於115年1月12日辦理交屋手
15 續，此有被告製作之產權點交及交屋通知在卷可憑(見本院
16 卷第49頁)，是原告主張自113年12月15日起至114年12月22
17 日，負遲延通知交屋之責任，應屬有據。

18 (二)被告固辯稱依113年11月28日電子郵件內容，可知被告於113
19 年11月28日前已通知原告交屋(見本院卷第73頁)，並稱通知
20 原告進行驗屋及就驗屋所發現之瑕疵，即屬「通知交屋」，
21 後續是在討論瑕疵修復云云，然被告已自行製作之產權點交
22 及交屋通知文件並交付原告，被告並未說明為何必須捨棄上
23 開產權點交及交屋通知文件不用，而需以非正式文件之電子
24 郵件日期為作為依據之理由，且被告亦未能說明係於113年1
25 1月28日前之何日期通知原告交屋，並舉出於該日通知交屋
26 之相關證據，是其所辯顯無相關證據足以支持；而上開電子
27 郵件所載內容，係被告自承因疏失未施作客變內容，並承諾
28 交屋時願退客變冷氣排水移位未施作部分之費用，此內容僅
29 為雙方對客變事項討論退費事宜，實無從據以推論被告已通
30 知原告進行交屋。又依系爭預售屋契約第14條約定：「一、
31 賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備(僅限本戶

專有部分)及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約及廣告圖說等必要公共設施後，應通知買方進行驗收手續。二、驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵或未盡事宜，應一次載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五做為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付...」等語（見本院卷第21頁），是系爭房屋契約第17條及第14條已分別規定驗屋及交屋之程序，似難認「通知驗屋」即屬「通知交屋」；被告雖稱買方不得以細瑣瑕疵之修復拒絕交屋，然揆諸系爭預售屋契約條款之意旨，應認出賣人於取得使用執照後6個月內通知購買人交屋，應指買賣標的已處於合於債之本旨交屋之狀態，始發生通知交屋之效力，否則如謂不論買賣標的之房屋係建造至何狀況，出賣人所為通知均可發生通知交屋之效力，將使出賣人得以藉通知交屋免除己方給付遲延之責，難謂合於上開條款之約定目的。本件中，被告僅提出上開113年11月28日電子郵件內容及兩造電子郵件往來內容，並未證明於是時已依債之本旨提出給付，且依雙方電子郵件往來訊息及114年2月21日房屋檢查報告(見本院卷第140至193頁)觀之，於114年2月21日初驗後系爭預售屋仍有多處缺失，114年6月之信件內仍有抱怨漏水問題、天然氣瓦斯未處理等功能性缺陷，是114年6月當時系爭預售屋是否已達可供居住使用之合於債之本旨狀態，實有可疑，則被告主張於113年11月28日前已發生通知交屋之效力，而得以免除遲延責任，自難認可採。

(三)揆諸上述，系爭預售屋契約第17條約定，遲延利息按已繳房地價款每日萬分之5計付，被告自應通知交屋期限113年12月15日至通知交屋之114年12月22日，遲延天數長達372天，故被告應依前開約定給付遲延利息。原告於113年12月15日前已繳第1至6期付款共18,340,000元，遲延天數372日，遲延利息3,411,240元(計算式： $00000000 \times (5/10000) \times 372 = 0000$

000)；另於114年5月5日繳納第7期付款180,000元，遲延天數231日，遲延利息20,790元(計算式： $180000 \times (5/10000) \times 231 = 20790$)，認原告得請求之遲延利息共計為3,432,030元(計算式： $0000000 + 20790 = 0000000$)。

(四)另查，系爭預售屋契約第9條規定：「五、有關金融機構核貸款後發生之利息，屬因買方購屋貸款產生，買方同意自核撥貸款後自行負擔，與賣方無涉，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方」。本件依產權點交及交屋通知所載，系爭預售屋通知之交屋日為115年1月12日，故上開通知交屋日前之利息被告應返還原告。經原告提出自113年11月向土地銀行貸款14,810,000元，自114年1月開始繳息，其中10,000,000元新青安貸款，第一個月利息26,720元，之後每月利息14,792元，一般貸款4,810,000元，第一個月利息15,821元，之後每月利息8,758元，繳款日均為每月5日，有利息明細及放款客戶歷史交易明細查詢、放款帳務交易在卷可稽(見本院卷第57至67頁)。故原告得請求被告應返還自114年1月至115年1月12日交屋日前所支付房貸利息325,141元。

(五)又依系爭預售屋契約第16條約定「地價稅/房屋稅以買方通知載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔。」系爭預售屋通知書所載交屋日為115年2月9日完成交屋(見本院卷第51頁)，而本案預售屋已於114年登記在原告名下，故原告已繳納114年度房屋稅2,684元，地價稅24,758元(見本院卷第69至71頁)，依據上開系爭預售屋契約之約定，應由被告負擔，原告請求被告負擔114年度房屋稅地價稅共計27,432元(計算式： $2,684 + 24,748 = 27432$)，亦屬可採。另被告不爭執應給付原告冷氣排水位移工程之工程費用，依原告提出之統一發票品名「空調系統更改排水工程」金額為14,500元(見本院卷第79至81頁)，是原告請求被告給付14,500元，自應准許。

(六)從而，原告可請求被告給付之金額為3,799,103元(計算式： $0000000 + 325141 + 27432 + 14500 = 0000000$)。

01 (七)又系爭預售屋契約關於各期款項付款期程，明列於契約末頁
02 附件四(見本院卷第31頁)，應依照工程進度付款，其中期別
03 7交屋款部分，依據系爭預售屋契約第15條第4項(一)約定，
04 不在賣方辦理房地所有權移轉時應繳清之範圍內，是兩造本
05 已於系爭預售屋契約中約定原告分期給付價金之時辰，故本
06 案應屬民法第369條「契約另有約定」之情形，被告自無主
07 張同時履行抗辯之餘地，是被告此節抗辯，並不可採。

08 (八)復按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，
09 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
10 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
11 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
12 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
13 害之賠償總額，民法第250條第1、2項定有明文。次按，當
14 事人所約定之違約金，如屬損害賠償總額預定性質者，係作
15 為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總額，
16 目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。
17 而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另
18 有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失利
19 益為限(民法第216條規定參照)。法院對於損害賠償總額
20 預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及
21 債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際
22 所受之積極損害及消極損害，為主要之考量因素，以判斷約
23 定之違約金是否過高(最高法院110年度台上字第2381號判
24 決意旨參照)。查系爭預售屋契約合約第17條約定「賣方如
25 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
26 按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」並
27 未明文約定係懲罰性違約金，性質屬於損害賠償額預定性之
28 違約金。被告雖主張每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五
29 單利計算遲延利息，違約金金額過高，應予酌減云云。然
30 查，本院審酌本件為預售屋買賣，原告以先行繳付18,520,0
31 00元之房地價款，並未同時取得等價利益，如被告逾期交

01 屋，致原告延後取得房屋，依通常情形，原告受有因遲延取
02 得房屋之預期利益之損害，於已繳付價款未能居住使用系爭
03 預售屋之情況下，每逾1日按已付房地價款依萬分之5計算之
04 違約金，並無過高或顯失公平之情事，無酌減必要。

05 (九)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債
07 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
08 遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
09 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百
10 分之五，民法第229條第2項前段、第233條第1項及第203條
11 分別定有明文。本件原告依系爭預售屋契約對被告之請求，
12 核屬無確定期限之給付，自應經原告之催告而未為給付，被
13 告始負遲延責任。準此，原告請求被告自起訴狀繕本送達翌
14 日即115年4月25日起至清償日止（見本院卷第89頁），按週
15 年利率百分之5計付遲延利息，經核並無不合，應予准許。

16 四、綜上所述，原告依系爭預售屋契約契約第17條第一項、第9
17 條第五項、第16條第一、二項約定，請求被告給付3,799,10
18 3元，及自115年4月25日起至清償日止，按年息百分之5計算
19 之利息，為有理由，應予准許。

20 五、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請為准、免假執行之宣
21 告，均核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

22 六、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，
23 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一
24 詳予論駁之必要。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 115 年 8 月 7 日

27 民事第二庭 法 官 高上茹

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 8 月 10 日

