

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

110年度重簡字第2108號

原告 趙子元

被告 昕彤建設開發股份有限公司

法定代理人 劉致錚

訴訟代理人 楊延壽律師

複代理人 李冠衡律師

訴訟代理人 鄭欣茹

上列當事人間請求給付利息事件，經本院於民國111年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)緣原告於民國105年10月15日與被告簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）及土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約，與房屋契約合稱系爭買賣契約），約定以總價新臺幣（下同）2,440萬元購買「觀瀾」A2棟八樓即門牌號碼：新北市○○區○○○街00號8樓之1房屋及其坐落土地（下稱系爭不動產），復於110年3月26日指定原告之配偶即何惠美為系爭不動產登記名義人。依系爭房屋契約第15條第1項及系爭土地契約第8條就通知交屋期限約定：「賣方應於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目義務」。查系爭不動產於110年1月25日取得使用執照，依上開契約約定、被告至遲應於110年7月25日前通知原告交屋。然被告卻延遲至110年8月9日始寄發交屋作業通知單，於110年8月17日完成交屋，共計延遲22日，是原告向被告請求給付交屋遲延利息，自屬有據。而依系爭房屋

01 契約第15條第1項第4款及系爭土地契約第8條第1項第4款：
02 「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每
03 逾一日應按已繳房屋（土地）價款依萬分之五單利計算遲延
04 利息予買方」。爰此，依據原告已繳納房地價款而被告所開
05 立之統一發票金額核算，原告於110年7月25日為止累計已付
06 價款為855萬元，又於110年8月3日再繳價款1,536萬元，累
07 計已付價款為2,391萬元，是被告應給付遲延利息合計為20
08 1,570元【計算式：8,550,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 8日（110年7月26
09 日至110年8月2日）+23,910,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 14日110年8月3
10 日至110年8月16日）=201,570】。為此，爰依系爭買賣契
11 約之法律關係提起本件訴訟。

12 (二)雖被告辯稱係以原告自行選擇房屋貸款銀行(臺灣銀行民生
13 分行)而造成交屋程序遲延，並將交屋遲延之責任歸究於原
14 告云云。惟查原告之配偶何惠美(系爭不動產登記名義人)已
15 於110年5月17日完成貸款銀行(臺灣銀行民生分行)簽訂借據
16 對保手續，並於110年5月19日將土地、建築改良物抵押權設
17 定契約書郵寄送達予被告。依新北市三重地政事務所土地登
18 記案件處理期限表，編號20公告之金融機構抵押權設定登記
19 處理期限僅需4小時，俟抵押權設定登記完成後，貸款銀行
20 (臺灣銀行民生分行)即可隨時進行貸款撥付手續。然被告卻
21 拖延長達2個月期間，並遲至110年7月29日始完成抵押權設
22 定登記，由此可證，造成交屋遲延之原由、實可歸責於被告
23 拖延所致。且原告於110年4月起即積極與被告之售屋服務潘
24 姓專員連繫預約驗屋排程，惟潘姓專員卻屢次以新冠疫情與
25 公司人力不足為藉口遞延排定驗屋時程，且遲至110年7月初
26 始排定原告進行複驗程序，並延遲至110年8月9日寄發交屋
27 作業通知單，最終於110年8月17日始完成交屋，共計延遲2
28 2日。可見遲延交屋實可歸責於被告拖延所致。又本件被告
29 於110年8月9日通知並不能視為交屋日，且該建案是否僅有
30 原告因選擇貸款銀行而延遲交屋，另被告辯稱建商所謂分批
31 過戶複雜，原告是第二批過戶，而第二批過戶是否均有遲

01 延，被告為專業建商，對過戶時程應都有掌握。此外，被告
02 在原告一再催促交屋下，均以疫情為藉口，但疫情並未停止
03 上班，且交屋條款亦無變更。

04 (三)併為聲明：被告應給付原告201,570元及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

06 二、被告則請求駁回原告之訴，並以：依原告所主張之系爭房屋
07 契約第15條及系爭土地契約第8條第1項第4款「賣方如未於
08 領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應
09 按…」，本件被告於110年8月9日即通知原告交屋，原告卻
10 計算逾期罰款至8月17日，已顯與其約定不符。又上開條款
11 固約定被告應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交
12 屋，惟其前提乃為買方即本件原告應依約配合相關銀行對
13 保、繳納期款、貸款及所有權移轉登記等程序，始可能接續
14 進行交屋手續，故系爭房屋契約書第14條之3及系爭土地契
15 約書第7條乃亦約定「賣方應於買方履行下列義務時，辦理
16 房屋所有權移轉登記：…(二)買方於接獲賣方通知七日內，提
17 出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手
18 續…」。而查被告乃於110年3月5日通知原告於3月20日至3
19 月28日期間辦理銀行對保手續，而同一批接獲通知之購屋
20 者，均按通知時間陸續完成銀行對保後，進行所有權轉登
21 記、抵押權設定、撥付貸款等程序，故早於110年6月15日即
22 通知安排於6月25日至6月30日辦理交屋，時程上即可完全符
23 合系爭房屋契約第15條及系爭土地契約書第8條第1項所預訂
24 之時限；惟原告於收到對保通知後，卻遲未配合對保，並表
25 示已擬轉手出售，嗣則於110年3月26日出具聲明書，指定何
26 惠美為登記名義人，後來又表示要自行選擇貸款銀行，幾番
27 遲延後，迄至110年5月19日始將自行接洽之貸款銀行設定契
28 約書寄交被告，相較於其他購屋者之時間已遲延逾一個半月
29 以上，故後續時程因此遞延，此乃可歸責於原告所致，原告
30 未考量自身遲延辦理對保程序，而僅一味要求被告應於使用
31 執照取得後六個月內通知交屋，實屬強人所難，於法於理，

亦難認有理。另原告雖稱依新北市三重地政事務所土地登記案件處理期限表，主張抵押權設定僅需四小時，俟抵押權設定登記完成後，貸款銀行即可隨時撥款。惟上開處理期限乃針對一般民眾申請抵押權設定之單純個案，與本件建案共計達166戶，且每一批辦理移轉登記，均要進行土地權利範圍之分劃分算，故需前一批送件之客戶全部辦理登記完成確定後，始能再進行次一批客戶之送件申請，自不可同日而語，此亦係被告自110年3月起即分批通知承購戶進行銀行對保作業之緣由，原告自身或為考量轉售獲利等因素，遲不配合被告所通知對保之時程，遲延近2個月後始自行選擇貸款銀行，提交抵押設定契約書，竟即要求被告應立即送件，並負遲延責任云云，實顯無理由。蓋如前所述，系爭建案共計高達166戶，且每次移轉登記均涉及坐落土地之權利範圍比例分算，故必須待前批送件客戶全部處理完成，始能進行次一批客戶移轉、設定之送件，而無法如原告片面所想，於收受後立即送件，原告純以自身利益為考量，卻未思自己已違約在先，猶遽為請求，顯無理由。且自110年5月下旬起，國內因新冠疫情肆虐，全國各地包括政府部門均採取分流、居家上班，地政事務所之相關登記審查作業亦因此多有延宕，連銀行撥款亦多有延宕，而系爭不動產於110年7月16日送件登記，地政事務所於7月26日始完成移轉、設定登記，原告之貸款銀行則於8月3日始撥款，其時程與原告所提俱不相符，無法完全依原訂時程處理，此乃眾所皆知之事實，被告為維護客戶權益，已盡最大努力催促各方進度，始能於110年8月完成交屋，原告請求為無理由等語置辯。

三、兩造不爭執之事項：

- (一)原告於105年10月15日與被告簽訂系爭買賣契約，約定以總價2,440萬元購買「觀瀾」A2棟8樓即門牌號碼新北市○○區○○○街00號8樓之1房屋及其坐落土地(見原證1)。
- (二)系爭不動產建案於110年1月25日取得使用執照(見原證5)。
- (三)被告於110年3月5日通知原告於3月20日至3月28日期間辦理

01 銀行對保手續（見被證1），但原告於此期間並未辦妥。且於
02 110年3月26日通知被告指定原告之配偶惠美為系爭不動產登
03 記名義人（見原證3）。

04 (四)原告未依被告通知時間辦理銀行對保手續，嗣自行選擇貸款
05 銀行，遲至110年5月19日始將貸款銀行設定契約書郵寄予被
06 告。

07 (五)被告於110年8月9日通知原告交屋，於8月17日完成交屋。

08 (六)原告於110年8月17日將系爭新北市○○區○○○街00號8樓
09 之1房屋及其坐落土地以買賣為原因出售第三人，並於110
10 年9月3日完成登記（見被證4）。

11 四、經查，原告主張被告依約應於110年1月25日領得使用執照後
12 6個月內通知交屋，卻遲至110年8月9日始通知交屋，於110
13 年8月17日完成交屋，應依系爭房屋契約第15條及土地契約
14 第8條第1項第4款規定給付原告遲延利息等情，為被告所否
15 認，並以前揭情詞置辯。茲論述如下：

16 (一)查系爭房屋契約第15條第1項及系爭土地契約第8條就通知交
17 屋期限約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方
18 進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務」等情，而系
19 爭不動產建案於110年1月25日取得使用執照，是依系爭買賣
20 契約約定，被告應於110年7月25日前通知原告進行交屋，惟
21 被告遲至110年8月9日始通知原告交屋，為兩造所不爭，堪
22 認被告已有違反系爭買賣契約之約定。

23 (二)復按，債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以
24 有可歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存
25 在，並因債務人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全
26 給付）而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘
27 債務人抗辯損害之發生為不可歸責於己之事由所致，依民事
28 訴訟法第277條前段規定，應由其負舉證責任，如未能舉證
29 證明，自不能免責。反之，則毋庸負賠償責任。查被告抗
30 辯：其遲延通知原告交屋，係因原告未遵期依被告通知於
31 110年3月20日至3月28日辦理銀行對保手續，嗣自行選擇貸

款銀行，遲至110年5月19日始將貸款銀行設定契約書郵寄予被告。而同一批接獲通知之購屋者，均按通知時間陸續完成銀行對保後，進行所有權轉登記、抵押權設定、撥付貸款等程序，故早於110年6月15日即通知安排於6月25日至6月30日辦理交屋，時程上即可完全符合系爭房屋契約第15條及系爭土地契約書第8條第1項所預訂之時限，是本件被告未能於領得使用執照後6個月內通知原告交屋，顯具有不可歸責於己之事由等語，業據提出被告於110年3月5日通知A2棟8樓客戶即原告對保之函文、於同日通知其他客戶(A3棟2樓)對保之函文及於110年6月15日通知其他客戶(A3棟2樓)交屋之函文等件為證。而原告對於未依被告通知時間辦理銀行對保手續，嗣自行選擇貸款銀行，遲至110年5月19日始將貸款銀行設定契約書郵寄予被告之事實，並不爭執，雖主張其於110年3月29日即已給付書面，並以抵押權設定登記處理時限僅需4小時云云。然原告縱有於110年3月29日通知被告，惟亦已逾被告通知辦理銀行對保手續或提供其他貸款銀行資料之期限，且本件為新建案逐戶辦理所有權第一次登記及抵押權設定登記，按諸常情，尚難認地政機關於4小時即能辦理完畢，足認原告確實未遵期依被告通知辦理銀行對保手續或提供其他貸款銀行資料。再者，觀諸被告所提出上開通知函，有關被告同於110年3月5日通知辦理對保手續之其他住戶，已經被告於110年6月15日通知預定於110年6月25日至110年6月30日辦理交屋。從而，堪認被告未遵期於領得使用執照後6個月內通知原告交屋，即屬不可歸責於己之事由所致，當無違約可言。

五、綜上所述，原告依據系爭房屋契約第15條第1項第4款及系爭土地契約第8條第1項第4款之約定，請求被告應給付原告201,570元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之證據，均核與本件判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加

01 論述，附此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日

04 三重簡易庭 法 官 王士珮

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
07 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
08 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日

10 書記官 楊家蓉