

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第2747號

原告 方筱雅  
訴訟代理人 李奇哲律師  
被告 炎洲股份有限公司

法定代理人 李志賢  
訴訟代理人 李佳翰  
複代理人 吳晉維

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國114年6月5日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）92,850元，及自民國113年1月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用5,070元由被告負擔1,014元，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以92,850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)緣兩造於民國110年12月8日簽訂「旺洲逸品房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），約定原告向被告購買旺洲逸品建案之編號A1棟第2樓預售屋（下稱系爭房屋），依系爭契約第15條第2項約定，被告應於領得使用執照6個月內（即113年6月28日前），通知買方進行交屋。惟被告遲至113年8月26日始以電子郵件通知原告交屋排程，是依系爭契約第15條第3項約定，被告應給付原告之遲延利息共計為469,210元，爰依民法第229條第1項、第230條及第250條規定及系爭契約法律關係起訴請求被告給付。

01 (二)對被告答辯之陳述：

- 02 1.被告於112年10月17日僅係通知原告安排驗屋時間，並未提  
03 及系爭房屋已達可使用之現狀，顯無將系爭房屋交付予原告  
04 之意。且被告領得系爭房屋使用執照6個月內應行之通知義  
05 務，自始僅有通知驗屋及通知交屋，而無所謂將通知交屋程  
06 序再細分為「通知進行交屋」與「通知實際辦理交屋」之意  
07 思，是被告所辯，已脫溢系爭契約條款之文義，顯屬無理。
- 08 2.系爭房屋於112年11月23日辦理初驗、113年5月8日辦理複  
09 驗、113年7月12日之時尚有若干缺失，斯時系爭房屋尚未達  
10 7日內得隨時完成交屋之狀態，自未合於系爭契約第15條第2  
11 項約定意旨之交屋通知，不得僅以被告提出之驗收記錄表名  
12 稱有記載交屋二字即認屬交屋通知。
- 13 3.於113年8月1日原告已將系爭房屋之價款給付完畢後，被告  
14 於113年8月26日始通知原告交屋，原告未貸款之8成房地價  
15 款1664萬，係分別於系爭房屋過戶前之113年1月23日、113  
16 年8月1日匯至被告帳戶，而非匯至信託專戶，原告無償提供  
17 1664萬予被告自由運用長達八個月之久，則本件遲延利息自  
18 無予以酌減之必要。

19 (三)聲明：

- 20 1.被告應給付原告46萬9,210元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
21 至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 22 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

- 24 (一)「通知進行交屋」與「通知實際辦理交屋（完成交屋手  
25 續）」係屬兩事，前者係以賣方領得使用執照為前提條件，  
26 始得通知進行交屋及驗收，通知交屋時房屋僅須符合「完成  
27 本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自  
28 來水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通  
29 狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施」之狀態即可；後者  
30 則係在指雙方點交受領買賣標的物之履行債務行為，亦即先  
31 有「通知進行交屋」，再依通知日期辦理「實際辦理交屋手

01 續」。112年11月23日旺洲開發股份有限公司工程部卓賢忠  
02 所載「建案一客戶「交屋」建築驗收紀錄表」（下稱系爭驗  
03 收紀錄表），其上有原告方曉雅之配偶許智堯之簽名，且自  
04 該紀錄表明確記載「『交屋』及驗收」等語可知，被告公司  
05 確有依房屋預定買賣契約及預售屋契約應記載事項通知原告  
06 「進行交屋」甚明。

07 (二)另依兩造之LINE對話及電子信件紀錄，已足認被告公司至遲  
08 於113年5月8日通知複驗時，雖未達「無瑕疵」或「瑕疵完  
09 成修繕」之狀態，應已符合「完成本戶一切主建物、附屬建  
10 物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦  
11 斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖  
12 說所示之設施」之可供居住使用狀態，被告主張在取得系爭  
13 不動產之使用執照6個月內之113年5月8日即有通知原告交屋  
14 乙事。

15 (三)縱認被告有逾期通知原告交屋（假設語），然依原證3號電  
16 子郵件訴外人喬瑋亦告知原告配偶「第二次複驗稍有延後於  
17 113年7月12日通知客戶到場驗收並簽認同意交屋」，參酌系  
18 爭驗收紀錄表中記載「複驗尚有缺失，同意交屋且如期撥  
19 款，缺失於交屋前改善完成」，並有原告配偶許智堯113年7  
20 月12日簽名確認，應認被告至遲於113年7月12日已通知原告  
21 進行交屋，距113年6月28日通知期限僅有15日，並非原告所  
22 稱59日。

23 (四)又縱認被告遲誤通知進行交付之時間（假設有）59日，然參  
24 酌永大不動產估價師事務所出具之不動產估價報告，與本件  
25 系爭房屋相鄰社區的標的物於113年間每月租金約661元/坪/  
26 月左右，則被告遲誤通知進行交付之時間（假設有）59日約  
27 2個月，致增加原告在外租屋成本或減少原告出租可獲得之  
28 收益約72,390元，然若以契約所定之遲延利息達469,210  
29 元，約相當於12.96個月租金，顯然過高。系爭違約金約定  
30 顯屬損害賠償總額預定性質之違約金，應認本件遲延利息應  
31 以每日萬分之1計算為適當，請求法院予以酌減。

01 (五)聲明：

02 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、兩造之不爭執事項：

05 (一)兩造於110年12月8日簽訂系爭契約，約定原告向被告購買系  
06 爭房屋。（本院卷第19至38頁）

07 (二)被告於112年10月12日以通訊軟體LINE對話通知原告預約初  
08 驗時間。（本院卷第49頁）

09 (三)被告於112年12月28日領得系爭建案之112林使字第00352號  
10 使用執照（本院卷第43頁）。

11 (四)兩造於112年11月23日就系爭房屋辦理初驗，於113年5月8日  
12 辦理第一次複驗，於113年7月12日辦理第二次複驗，有系爭  
13 驗收記錄表在卷可稽（本院卷第117至118頁），嗣於113年8  
14 月15日將系爭房屋所有權移轉登記與原告，並於113年9月3  
15 日交付系爭房屋。

16 (五)被告於113年8月26日以電子郵件通知原告系爭房屋已登記過  
17 戶完成，預計將於9月3日至9月6日間辦理交屋（本院卷第45  
18 頁）。

19 (六)原告於111年7月31日前已繳系爭房屋總價款為1238萬元，於  
20 111年8月1日已繳系爭房屋之總價款為2070萬元。

21 四、本院之判斷：

22 (一)依系爭契約第15條第1項約定：「賣方依本契約完成本戶一  
23 切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來  
24 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  
25 及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收  
26 及交屋手續…。雙方驗收時，賣方應提供驗收單；買方就本  
27 契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，戴明於驗收單上要求賣  
28 方限期完成修繕，並得保留「房屋暨停車位付款明細表」  
29 （附件四）之交屋保留款，於賣方完成修繕並經雙方複驗合  
30 格後，買方應支付「房屋暨停車位付款明細表」（附件四）  
31 之交屋保留款並進行交屋。」；第15條第6項約定：「賣方

01 應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、使用執  
02 照影本及賣方代繳稅費收據交付買方，俾憑換取鎖匙，本契  
03 約則無需返還」；第15條第2項約定：「賣方領得使用執照  
04 六個月內，通知買方進行驗收及交屋。買方應於收到交屋通  
05 知日起七日內，配合辦理驗收及交屋手續，除非有重大瑕疵  
06 導致不能安全居住外，買方不能藉故拒絕或拖延辦理交屋手  
07 續，逾期則視為交屋完成，賣方不再負保管責任，將來本戶  
08 房屋如有任何損害概由買方承擔。交屋時雙方應履行下列各  
09 項義務：（一）賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買  
10 方。（二）賣方就本契約之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋  
11 前完成修繕。（三）買方繳清本契約所有之應付未付款，  
12 如：買賣價款、交屋保留款、因變更設計增加之工程款、應  
13 付稅費及遲延利息等並完成一切交屋手續」等語（本院卷第  
14 29頁）。依前開契約約定足見通知驗收與通知交屋有別，通  
15 知交屋亦與交屋不同。被告於主建物、附屬建物之設備及領  
16 得使用執照，並接通自來水、電力及完成契約、廣告圖說所  
17 示之設施後，應通知原告進行驗收手續。所謂通知驗屋，應  
18 係房屋出賣人通知交屋前之先行階段，如買受人驗收通過，  
19 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  
20 有瑕疵時，即得由出賣人先行修繕完成而經買受人肯認後，  
21 方進入由出賣人交付房屋予買受人受領之階段，「通知驗  
22 收」及「通知交屋」應屬不同之通知程序甚明。順序應為：  
23 通知驗收、驗收、缺失修改完成、複驗、通知交屋、完成交  
24 屋。

25 (二)原告雖主張被告遲至113年8月26日始以電子郵件通知原告交  
26 屋等情，然依系爭驗收紀錄表中記載「複驗尚有缺失，同意  
27 『交屋』且如期撥款，缺失於交屋前改善完成」，並有原告  
28 配偶許智堯113年7月12日親自簽名確認（本院卷第118  
29 頁），此等意思表示，顯係以原告配偶已受領被告交屋通知  
30 為前提，並足推認被告至遲於第二次複驗之113年7月12日已  
31 向原告通知進行交屋，原告之配偶始會於第二次複驗當日，

01 於系爭驗收記錄表填載上揭「同意交屋」並如期撥款之意思  
02 表示。佐以系爭契約第8條第1項約定略以：「金融機構貸款  
03 1664萬元為賣方通知交屋前之應收款」等語（本院卷第24  
04 頁），而原告確實於113年8月1日即將系爭契約「房屋暨停  
05 車位付款明細表」（附件四）所列之銀行貸款1664萬元部分  
06 款項，全數給付予被告，亦足徵原告於113年8月1日前確已  
07 收受被告進行交屋之通知，至於被告於113年8月26日寄發與  
08 原告之電子信件，僅為被告通知原告系爭房屋依約已登記過  
09 戶完成，並進一步確認兩造確切得辦理交屋之日期。

10 (三)依系爭契約第15條第3項約定「賣方如未於領得使用執照6個  
11 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  
12 之五單利計算遲延利息予買方，但不可歸責於賣方者，不在  
13 此限。」，則本件被告應給付原告遲延利息之計算方式：自  
14 113年6月28日至同年7月12日止原告已繳房地價款12,380,00  
15 0元，被告遲延天數共15日，依前揭約定計算之遲延利息為9  
16 2,850元（計算式：12,380,000元×15日×0.0005），故原告  
17 得依前揭約定請求被告給付之遲延利息92,850元，為有理  
18 由，應予准許，逾此部分請求，即屬無據，應予駁回。

19 (四)至原告雖主張113年7月12日第二次複驗時，系爭房屋尚未處  
20 於7日內可交屋之狀態云云。然第15條第2項係約定：「買方  
21 應於收到交屋通知日起七日內，配合辦理驗收及交屋手續，  
22 除非有重大瑕疵導致不能安全居住外，買方不能藉故拒絕或  
23 拖延辦理交屋手續，逾期則視為交屋完成，…。交屋時雙方  
24 應履行下列各項義務：…（二）賣方就本契約之房屋瑕疵或  
25 未盡事宜，應於交屋前完成修繕。（三）買方繳清本契約所  
26 有之應付未付款，如：買賣價款、交屋保留款、因變更設計  
27 增加之工程款、應付稅費及遲延利息等並完成一切交屋手  
28 續」等語，可見在收受交屋通知七日內配合辦理交屋為原告  
29 之義務，原告前揭主張乃係混淆通知交屋與交屋之意，且被  
30 告固有於交屋時履行依約修繕完成之義務，然於修繕完成  
31 前，被告仍得向原告通知交屋，是原告主張，難認有理。

01 (五)末被告雖主張系爭遲延利息為損害賠償預定性質之違約金，  
02 請求本院予以酌減，惟依行政院消費者保護會通過000年0月  
03 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  
04 條(一)、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交  
05 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  
06 息予買方。係主管機關斟酌社會預售屋買賣之現況，及衡量  
07 企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促  
08 進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，  
09 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  
10 應受其拘束，系爭契約第15條第3項約定係參照前開規定而  
11 為契約約款，難認有過高情況，尚無酌減之必要。被告抗辯  
12 遲延利息過高應予酌減，自不可採。

13 五、綜上所述，原告依系爭契約第15條第3項約定請求被告給付  
14 遲延利息92,850元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即113年1  
15 1月21日（本院卷第75頁）起至清償日止，按年息5%計算之  
16 利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，  
17 應予駁回。

18 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡  
19 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
20 定，應依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保，請准宣告  
21 免為假執行，經核於法並無不合，茲酌定相當金額予以准  
22 許。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條（依職權確定訴訟  
24 費用額為5,070元，其中20%即1,014元由被告負擔，並應加  
25 給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
26 息，餘由原告負擔）。

27 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日  
28 三重簡易庭 法 官 王凱俐

29 以上正本係照原本作成。

30 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上  
31 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日

04 書記官 林昀蓓