

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1268號

01
02
03 原 告 盧永宏
04 陳靜妮
05 楊慧蘭
06 張志維
07 謝宗翰

08 0000000000000000
09 賴秋鳳
10 0000000000000000
11 0000000000000000

12 簡銘宏
13 0000000000000000

14 趙承之
15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 0000000000000000
18 0000000000000000

19 上 8人共同

20 訴訟代理人 張淳軒律師

21 被 告 鼎義開發建設有限公司
22 0000000000000000

23 法定代理人 林松駿

24 被 告 冠聖營造股份有限公司
25 0000000000000000

26 法定代理人 蔡俊銘
27 0000000000000000

28 上 2人共同

29 訴訟代理人 郭美絹律師

30 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年11月25日
31 言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 訴訟費用由原告負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
07 本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。
08 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴
09 之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴
10 之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期
11 日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤
12 回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，
13 民事訴訟法第262條定有明文。經查，何岡諺、陳淑玲原對
14 被告起訴請求遲延通知交屋之違約金，嗣何岡諺於民國112
15 年7月12日具狀撤回起訴，經被告於本院113年1月10日言詞
16 辯論期日表示同意，有何岡諺出具之民事撤回起訴狀、本院
17 113年1月10日言詞辯論筆錄各1份在卷可稽（本院卷二第3
18 9、261頁）；而陳淑玲於113年7月29日具狀撤回起訴，經本
19 院依職權通知被告，被告於收受本院通知函後未於10日內表
20 示異議，視為同意撤回，有陳淑玲出具之民事撤回起訴狀、
21 本院113年8月23日中院平民順112訴1268字第113001268號函
22 暨送達證書各1份在卷可參（本院卷二第351至352、599、60
23 1頁），揆諸首揭規定，均無不合，應予准許，而原告撤回
24 對何岡諺、陳淑玲之訴，則使何岡諺、陳淑玲均脫離本件訴
25 訟繫屬，合先敘明。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：原告前親自或經前手與被告鼎義開發建設有限公
28 司（下稱鼎義公司）、訴外人廖婉君分別簽立房屋預定買賣
29 契約書（下稱系爭契約）、土地預定買賣契約書，購買坐落
30 臺中市大雅區上楓段1336-48、1333-50~65、1336-2、1336
31 -9、1336-56~67地號等31筆土地之「樹與墅3」（下稱本建

01 案) 房屋 (以下合稱系爭房屋) 及坐落土地，買受標的及交
02 易經過如附表一所示，而依系爭契約第12條第1項第2、4
03 款、第3項約定：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買
04 方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：…(二) 賣
05 方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修
06 繕。…(四) 賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行
07 交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利
08 息予買方」、「買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理
09 交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此
10 限。」，可知本建案之通知交屋標準，乃限於賣方就房屋瑕
11 疵或未盡事宜完成修繕而達7日內可完成交屋之狀態，賣方
12 始能通知交屋，倘賣方單方通知交屋，卻仍有可歸責於賣方
13 之事由而不能於交屋前完成修繕者，賣方即非依約通知交
14 屋，買方自得依約請求遲延利息。被告鼎義公司經臺中市政
15 府都市發展局111年3月10日111中都使字第00354號核准，於
16 111年3月14日取得本建案房屋使用執照，應於111年9月14日
17 前履行通知交屋義務，詎被告鼎義公司雖於111年9月5日前
18 通知原告交屋，惟原告至上開本建案現場查知系爭房屋均尚
19 在興建中、四處堆滿施工器材、砂石、水泥、房屋樓梯扶手
20 欄杆均未安裝、多處與隔壁房屋連結牆面未封閉、多處地板
21 未鋪設等情，顯然未達完工狀態，況且被告鼎義公司另於11
22 1年10月間又再次通知交屋，可見被告鼎義公司111年9月間
23 所為之交屋通知並不符合系爭契約約定；又被告鼎義公司於
24 111年10月間所為之通知實際上應為驗屋通知，並非交屋通
25 知，被告鼎義公司分別遲至附表二所示實際交屋日始交付本
26 建案房屋予原告，原告自得依系爭契約第12條第4款約定請
27 求如附表二所示之遲延利息。又依系爭契約第7條約定：
28 「本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依同業連帶擔保辦
29 理：本公司（即被告鼎義公司）與依公司章程規定得對外保
30 證之冠聖營造股份有限公司（下稱被告冠聖公司）等相互連
31 帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上

01 列公司請求完成本建案後交屋。」爰依系爭契約第12條第1
02 項第4款、第7條約定、民法第272條第1項、第273條第1項規
03 定，請求被告鼎義公司、冠聖公司就上開遲延利息負連帶給
04 付之責。並聲明：(一)被告應連帶給付原告如附表二「請求金
05 額」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
06 止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執
07 行。

08 二、被告則以：被告鼎義公司對於系爭房屋之交屋及驗屋是同一
09 道程序，開始先交驗屋通知，被告認為沒有問題後，雙方合
10 意的情況下就可以進行實際的交屋，而被告鼎義公司於111
11 年9月5日通知交屋進行初驗後，於111年10月15日至31日陸
12 續再次通知交屋及驗屋，是被告鼎義公司已合法完成交屋通
13 知。有關係爭契約第12條約定之交屋標準，依系爭契約第13
14 條第1項所訂：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物
15 之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯
16 地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說
17 所示之設施後，應通知買方進行驗收手續」之約定，可知被
18 告鼎義公司履行該約定後即可通知交屋，原告即有驗收並配
19 合交屋之義務，不得因其主觀上認為房屋不夠完美而拖延或
20 拒絕交屋，而本建案系爭房屋之主建物、附屬建物之設備均
21 已於111年9月5日前完成，詳細情形如附表三所示，則原告
22 經被告鼎義公司通知交屋初驗後，以尚有未盡事項為由拒絕
23 交屋，顯然違反系爭契約第13條之約定，自不得依系爭契約
24 第12條請求遲延利息；何況被告取得本建案房屋使用執照
25 後，適逢新冠肺炎疫情大爆發，因居家隔離與檢疫政策，被
26 告難有工人配合進行施工，此由臺中市政府都市發展局因此
27 公告展延109年1月23日至111年12月31日期間領得建造、雜
28 項執照之建築期限即可得知，被告鼎義公司並因此追加上千
29 萬之工程款，故縱認被告鼎義公司有遲延通知交屋，亦屬不
30 可抗力而非可歸責於被告鼎義公司之事由所致等語，資為抗
31 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔

01 保請准宣告免為假執行。

02 三、本院之判斷：

03 (一)有關被告鼎義公司於111年3月14日取得本建案房屋使用執
04 照，應於111年9月14日前履行通知交屋義務，而被告鼎義公
05 司於111年9月5日前通知原告交屋等情，為兩造所不爭執
06 (見本院卷二第65、162、204、259頁)。惟原告主張：被告
07 鼎義公司於111年9月5日前通知原告交屋時，原告所買受之
08 本建案房屋均在興建中，完全未達完工狀態，且參照系爭契
09 約第12條第2、3項所訂「賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡
10 事宜，應於交屋前完成修繕。」、「買方應於收到交屋通知
11 日起七日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸
12 責於賣方時，不在此限。」之約定，可知該條約定所稱「通
13 知交屋」限於本建案房屋已達7日內可得完成交屋之狀態，
14 即被告應就本建案房屋瑕疵或未盡事宜，於交屋前完成修
15 繕，否則此通知交屋不能認合於系爭契約第12條所定之「通
16 知交屋」；被告鼎義公司於進行驗收手續後，應將查驗之房
17 屋瑕疵或未盡事宜修繕完畢，方可通知交屋等語（本院卷二
18 第65頁），則為被告否認。

19 (二)經查，依系爭契約第12條各項及各款約定內容（見本院卷一
20 第44至45頁）以觀，兩造約定「收到交屋通知日起7日內負
21 有相關義務者」係買方即本件原告，亦即原告應於收到交屋
22 通知日起7日內配合辦理交屋手續，至針對該條第1項第2款
23 所訂賣方即被告鼎義公司之完成修繕義務，僅訂定賣方應於
24 「交屋前」完成修繕，而未如該條他項或他款訂有「領得使
25 用執照六個月內」或「收到交屋通知日起7日內」等具體履
26 行期限，實難認系爭契約限定被告鼎義公司須於通知交屋後
27 7日內完成修繕；而依系爭契約第12條第3項但書約定，如被
28 告鼎義公司有可歸責事由，例如未於交屋前就系爭契約約定
29 之房屋瑕疵或未盡事宜完成修繕，縱使原告於收到交屋通知
30 日起7日內未配合辦理交屋手續，被告鼎義公司對於系爭房
31 屋仍有保管責任，並未失衡平。再查，依系爭契約第12條第

01 1項至第3項約定，被告鼎義公司「通知原告進行交屋」後，
02 原告尚有「應繳清所有之應付未付款（含交屋款）及完成一
03 切交屋手續」、「收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手
04 續」等義務，而被告鼎義公司則有「應就契約約定之房屋瑕
05 疵或未盡事宜於交屋前完成修繕」、「於原告辦妥交屋手續
06 後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維
07 護手冊、規約草約、使用執照或使用執照影本及賣方代繳稅
08 費之收據交付買方，並發放遷入證明書，俾憑換取鑰匙」等
09 義務，待兩造均完成上述義務後，始完成「交屋」，顯見
10 「通知交屋」非等同於「交屋」，而通知交屋後何時完成交
11 屋，端視兩造是否履行相關義務而定，則原告主張以被告鼎
12 義公司「實際交屋日」作為系爭契約第12條所訂「通知交
13 屋」違約日數之計算標準，顯屬可議。另由系爭契約之體系
14 以觀，兩造就系爭房屋之「通知交屋期限」、「驗收」分別
15 於系爭契約第12條、第13條各有明文（見本院卷一第44至45
16 頁），係屬不同之程序，但並未約定二者之先後關係，亦未
17 約定不得同時進行「驗收」及「交屋」手續；又依系爭契約
18 第13條第1、2項約定：「賣方（即被告鼎義公司）依約完成
19 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
20 來水、電力、於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通
21 狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方（即
22 原告）進行驗收手續。」、「雙方驗收時，買方應提供驗收
23 單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完
24 成修繕，買方並有權於自備款部分保留新臺幣（下同）10萬
25 元作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支
26 付。」（見本院卷一第45頁），均無與「通知交屋」有關之
27 內容；參以預售屋驗收合格與否涉及原因多端，如謂預售屋
28 出賣人應於建案房屋驗收合格後始能通知交屋，非必然符合
29 買方或賣方之利益，亦將造成買賣雙方均承擔無法預期之風
30 險，足徵無論系爭房屋有無瑕疵，均屬驗收時或被告鼎義公
31 司通知交屋後，原告得否依約請求限期完成修繕、保留部分

01 交屋款等問題，惟與被告鼎義公司可否通知原告進行交屋乙
02 事顯無關聯，更難認必待系爭房屋驗收合格後始能通知交
03 屋。從而，原告主張被告鼎義公司應於通知交屋後7日內完
04 成修繕義務，已屬無憑，原告進而以如被告鼎義公司未於通
05 知交屋後7日內完成修繕，反推被告鼎義公司所為之通知交
06 屋不符合系爭契約第12條所訂標準，抑或主張須待系爭房屋
07 驗收合格後始能通知交屋，均屬無據。

08 (三)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權
10 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
11 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
12 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
13 院100年度台上字第415號判決要旨參照）。查，原告於本件
14 起訴主張依系爭契約第12條第1項第4款約定，請求被告連帶
15 給付遲延通知交屋之違約金，則原告對此權利要件事實應負
16 舉證責任。原告固然主張被告鼎義公司於111年9月5日前通
17 知原告交屋時，原告所買受之本建案房屋均在興建中，完全
18 未達完工狀態，故被告鼎義公司該通知交屋不符系爭契約第
19 12條之標準而應依該條約定給付違約金等語，惟綜觀系爭契
20 約全部條款，均未載明被告鼎義公司必須本建案房屋處於何
21 狀態下始能通知交屋，則原告所謂被告鼎義公司通知交屋時
22 本建案房屋須已完工之標準為何，顯有疑義。而查，原告固
23 有提出111年9月5日至同年月7日原告盧永宏所購A3房屋、原
24 告陳靜妮所購B1房屋、原告楊慧蘭及張志維所購B6房屋、原
25 告簡銘宏所購C6房屋、原告趙承之所購C1房屋、111年10月2
26 日至同年月23日原告謝宗翰及賴秋鳳所購B7房屋之其中部分
27 處所外觀及內裝照片，由該等照片可見有部分處所堆放施工
28 器材、砂石、水泥等各項材料及工地辦公設備、鋼筋外露、
29 樓梯扶手欄杆未安裝、與隔壁房屋連結牆面未封閉、地板未
30 鋪設、電插座或開關未安裝、電線外露、門窗未安裝等情
31 （本院卷一第73、121至130、173至180、225至230、405至4

01 10頁、卷二第89至149頁），然而亦可見該等房屋之主要結
02 構、樓地板、隔間牆壁、多數門窗等主要設備均已施作完
03 成，尚難僅憑原告所提出之前揭部分房屋外觀及內裝照片，
04 逕認被告鼎義公司未依約就本建案系爭房屋施作完工。

05 (四)原告固然提出前揭現場照片、系爭契約之廣告圖說及建材設
06 備表（見本院卷三第83至91、143至149頁），據此主張原告
07 鼎義公司於111年9月5日前通知交屋時，尚未完成廣告圖說
08 及建材設備表所示之門窗設備、內牆、地坪、樓梯及扶手、
09 廚房設備等物。惟查，系爭契約第12條並未就被告鼎義公司
10 通知交屋設有全部設備均須完成之前提，業如前述，如僅以
11 所通知交屋之該房屋內其中少數設備未施作完畢，遽認被告
12 鼎義公司不得通知交屋，而於通知交屋前每日須按買方已繳
13 房地價款萬分之五單利計算遲延利息，實有失衡平，本院認
14 除有該房屋主建物或附屬建物本身尚未完工，或者其主要或
15 多數設備均未施作或安裝等情形，否則難謂被告鼎義公司不
16 得通知交屋。經查，綜觀原告所提出之現場照片，難認系爭
17 房屋主建物或附屬建物本身尚未完工，亦無法具體特定未完
18 全施作之設備項目、位置及數量，而依證人楊鎮豪於本院審
19 理中證稱：我是被告鼎義公司工務部的主管，本建案於111
20 年9月份第一週現場狀況已達可以驗交屋的情況，所以我就
21 通知客服部同事即證人劉芷涵，請她通知住戶進行驗交屋，
22 當時主建物及設備都完成了；雜物我們有在一兩天內清除
23 掉，電線外露是收尾的問題，另扶手、木門扇未安裝、油漆
24 未收邊、木地板未鋪設等是因為很多住戶已經約好後面他們
25 自己的裝修工班，等驗交屋完成後就會進場，而這些都是屬
26 於比較容易刮傷的建材，我們想說等住戶東西進來後，我們
27 一併收尾，比較不會造成住戶後面還要請我們處理一次，隔
28 戶牆未封閉是因為要把剩下的建材運出去，旁邊的磚塊就是
29 要把這個洞封起來，我們會把建材集中到某一戶直接運下
30 去，有動線安排的問題，當時應該是隔沒幾天就封掉了，收
31 尾其實也很快，工地是瞬息萬變的，這週跟下週來看樣貌就

01 差很多等語（本院卷三第99至101頁），核與證人劉芷涵於本
02 院審理中證稱：我第一次於111年9月7日至同年月13日有寄
03 發通知單給本建案客戶，通知他們做驗屋及交屋，後續有持
04 續跟客戶用電話連繫，客戶有反應一些缺失，我們持續有改
05 善，第二次通知多數是在111年10月3日至同年月17日之間，
06 C區的客戶有一些改善的工程，所以是於111年10月底至同年
07 11月5日之間再次聯繫，我是接獲公司確定可以發通知告訴
08 客戶現場可以先來驗屋，如果不滿意後續我們會進行修繕，
09 我也會用電話跟LINE再聯繫本建案房屋買方客戶等語（本院
10 卷三第115至116頁）相符；又依原告盧永宏、陳靜妮、簡銘
11 宏、趙承之委託驗屋公司於111年10月30日、111年10月22
12 日、111年11月14日、111年11月11日對A3、B1、C6、C1房屋
13 驗屋之報告（本院卷一第533、535、543、547頁、本院卷二
14 第277至323、357至593頁），固然均可見該等原告所購本建
15 案各房屋記載門窗、地磚或牆面有刮傷、填縫、補土、上漆
16 不全、髒污、電箱內蓋缺螺絲與標示不清、插座無漏電斷路
17 裝置、櫥櫃開關不順、髒污、木地板未收邊、洩水坡度不
18 足、地排落水片與水管錯位、異物殘留、外蓋鏽蝕、落水頭
19 未安裝等瑕疵，但除此之外並無主要或多數設備未施作或未
20 安裝之情形，核與證人楊鎮豪證述已於111年9月初通知交屋
21 後數天內，對於前揭照片中所示之雜物堆置、電線外露、樓
22 梯扶手及木門扇未安裝、油漆未收邊、木地板未鋪設、隔戶
23 牆未封閉等問題均有改善之證詞相符，可徵前揭照片所示未
24 完全施作之設備項目、位置及數量均非鉅，否則尚難於一個
25 月左右之時間即原告盧永宏、陳靜妮、簡銘宏、趙承之委託
26 驗屋公司於111年10月至11月間驗屋時完成施作。至該等設
27 備於被告鼎義公司完成施作後有無瑕疵，係屬驗收時或被告
28 鼎義公司通知交屋後，原告得否依約請求限期完成修繕、保
29 留部分交屋款等問題，核與被告鼎義公司可否通知原告進行
30 交屋，究屬二事。

31 (五)另原告楊慧蘭及張志維、謝宗翰及賴秋鳳均未委託驗屋公司

01 驗屋。惟查，就原告謝宗翰及賴秋鳳所購B7房屋部分，被告
02 業已提出111年9月11日及同年月13日狗洞砌磚及打底粉光、
03 111年10月16日及同年月17日抵石子施作、111年10月21日細
04 清之收據或出工單（見本院卷二第183至187頁），可徵就B7
05 房屋於原告謝宗翰及賴秋鳳所提出前揭照片中所示之缺失，
06 被告鼎義公司於111年10月21日以前已補施作。而有關原告
07 楊慧蘭及張志維所購B6房屋部分，證人楊鎮豪證稱：當時原
08 告張志維有要求變更工程項目，亦即B6一樓後方與C3戶本來
09 有做一道190公分的百歲磚砌磚牆，原告張志維說這部分希
10 望可升級，把它整個封起來，完全隔絕，上面沒有相通的部分，
11 並要求砌紅磚、泥作打底，再貼上外牆磚，跟其他戶的
12 隔戶牆都不一樣，但我們尊重客戶的修改要求，還是同意這
13 樣做，另外就送水機管線部分，其實我們都做好了，但原告
14 張志維覺得不滿意，我們覺得是審美觀的問題，功能性沒有
15 問題，但原告張志維希望調整成他想要的樣式就直接跟我們
16 的水電師傅講，水電師傅改完後就跟我們買單了等語（本院
17 卷三第103至104頁），核與被告所提出被告鼎義公司人員與
18 原告張志維於111年11月21日之通訊軟體對話內容，僅見原
19 告張志維表示：「這次我的有放最後用最高標準用嗎」，而
20 未見原告張志維有催促被告鼎義公司人員儘速將B6房屋完工
21 等情相符。參以原告楊慧蘭、張志維、謝宗翰、賴秋鳳除前
22 揭照片以外，並未提出任何足以佐證其等所購B6、B7房屋於
23 111年9月5日被告鼎義公司通知交屋時，房屋主建物、附屬
24 建物本身未完工，抑或其主要或多數設備未施作安裝等情，
25 尚難認被告鼎義公司不得於111年9月5日對原告楊慧蘭、張
26 志維、謝宗翰、賴秋鳳通知交屋。

27 (六)至原告簡銘宏、趙承之固然均主張：其等於111年9月5日至
28 同年月8日至現場查看時，尚有梁柱結構問題須待技師會勘
29 評估處理方式及有無安全性疑慮，可見被告鼎義公司當時無
30 法交屋等語（本院卷二第71頁），並提出原告簡銘宏於111
31 年9月9日致被告鼎義公司之信函、現場照片、被告鼎義公司

01 回覆原告簡銘宏之函文（本院卷一第273頁、卷二第143、14
02 5至146頁）。惟查，上開信函中固然載有原告簡銘宏向被告
03 鼎義公司表示C6房屋一樓至二樓之樓梯垂直淨空距離實測僅
04 160公分不符合建築法規而要求被告鼎義公司改善等內容

05 （見本院卷一第273頁），然而此情縱然屬實，亦僅為原告簡
06 銘宏、趙承之所購房屋有無瑕疵之問題，核與有無完工並無
07 關聯。況且，系爭房屋由上揭原告簡銘宏所提供之現場照片
08 或被告鼎義公司回函，僅見有樓梯照片及被告鼎義公司建議
09 可如何切除樑面後補強結構等內容，但缺乏確認上開樓梯垂
10 直淨空距離如何違反建築法規之量測等資料，而證人楊鎮豪
11 於本院審理中證稱：C6、C1住戶即原告簡銘宏、趙承之於11
12 1年9月間至現場表示一樓上二樓的樓梯視野有壓迫感，請我
13 們再問結構技師，原設計單位的結構技師經我們詢問後依照
14 住戶意見有給修改方案，住戶也同意並請我們出具結構技師
15 的安全證明後，我們就出具證明進行修改，這個變更是比較
16 耗時間的等語（本院卷三第99、109頁），自難單憑原告簡銘
17 宏、趙承之所提供之上揭資料，逕認上開樓梯變更設計之原
18 因係原設計違反建築法規。

19 (七)從而，本院認被告鼎義公司於111年9月5日前已對原告通知
20 交屋，係於被告鼎義公司111年3月14日領得使用執照後6個
21 月內為之，並未違反系爭契約第12條第1項之通知義務，則
22 原告主張被告違反該項約定而依該項第4款請求給付違約
23 金，自屬無據。

24 四、綜上所述，原告依系爭契約第12條第1項第4款、第7條約
25 定、民法第272條第1項、第273條第1項規定，請求被告鼎義
26 公司、冠聖公司連帶給付原告如附表二「請求金額」欄所示
27 之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
28 5%計算之利息，均無理由，應予駁回；其假執行之聲請，
29 亦失所依據，應併予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
31 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一

01 論述，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

04 民事第三庭 法 官 林秉賢

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（須附繕
07 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

09 書記官 張雅慧

10 附表一：

11

編號	原告	買受本建案標的及交易經過
1	盧永宏	訴外人潘惠裕於110年9月19日與被告鼎義公司、訴外人廖婉君分別簽立房屋預定買賣契約書（即系爭契約）、土地預定買賣契約書，購買本建案編號A3房屋（門牌號碼為臺中市○○區○○街00巷0號，下稱A3房屋）及坐落土地，嗣於111年5月4日與原告盧永宏簽訂不動產預定買賣權利讓渡書，將A3房地權利讓與原告盧永宏。
2	陳靜妮	訴外人鄭俊庭與原告陳靜妮於110年9月7日與被告鼎義公司、訴外人廖婉君分別簽立系爭房屋預定買賣契約書（即系爭契約）、土地預定買賣契約書，購買本建案編號B1房屋（門牌號碼為臺中市○○區○○街00巷00弄00號，下稱B1房屋）及坐落土地，鄭俊庭嗣於111年4月27日與原告陳靜妮簽訂不動產預定買賣權利讓渡書，將B1房地權利讓與原告陳靜妮。
3、 4	楊慧蘭、 張志維	原告於109年9月6日與被告鼎義公司、訴外人廖婉君分別簽立系爭房屋預定買賣契約書（即系

		爭契約)、土地預定買賣契約書，購買本建案編號B6房屋（門牌號碼為臺中市○○區○○街00巷00弄0號，下稱B6房屋）及坐落土地。
5、 6	謝宗翰、 賴秋鳳	原告於110年7月5日與被告鼎義公司、訴外人廖婉君分別簽立系爭房屋預定買賣契約書（即系爭契約）、土地預定買賣契約書，購買本建案編號B7房屋（門牌號碼為臺中市○○區○○街00巷00弄0號，下稱B7房屋）及坐落土地。
7	簡銘宏	原告於110年1月16日與被告鼎義公司、訴外人廖婉君分別簽立房屋預定買賣契約書（即系爭契約）、土地預定買賣契約書，購買本建案編號C6房屋（門牌號碼為臺中市○○區○○街00巷00弄00號，下稱C6房屋）及坐落土地。
8	趙承之	原告於109年9月17日與被告鼎義公司、訴外人廖婉君分別簽立房屋預定買賣契約書（即系爭契約）、土地預定買賣契約書，購買本建案編號C1房屋（門牌號碼為臺中市○○區○○街00巷00弄00號，下稱C1房屋）及坐落土地。

02 附表二：

編號	原告	通知交屋日	實際交屋日	違約日數 (自預定交屋日111年9月14日翌日起至實際交屋日)	交屋前已繳房地價款	請求金額 (計算式： 已繳房地價款×萬分之5×違約日數，元以下四捨五入)
1	盧永宏	111年9月5日前	111年12月7日	84日	1,890萬元	79萬3,800元
2	陳靜妮	111年9月5日前	111年12月4日	81日	1758萬元	71萬1,990元
3、 4	楊慧蘭、 張志維	111年9月5日前	112年1月4日	112日(940萬元部分)；30	1,640萬元	63萬1,400元

				日 (700萬元部分)		
5、 6	謝宗翰、 賴秋鳳	111年9月5 日前	111年12月1 3日	90日	1,510萬元	67萬9,500 元
7	簡銘宏	111年9月5 日前	111年12月1 7日	94日	1,558萬元	73萬2,260 元
8	趙承之	111年9月5 日前	111年12月1 5日	92日	1,520萬元	69萬9,200 元

附表三：

編號	原告	本建案各戶之主建物、附屬建物之設備均已於111年9月5日前完成，各戶驗屋後情形說明
1	盧永宏	原告於初驗後僅於111年9月24日回覆未盡事項為建材堆放尚未清潔、電線未埋、電視牆位置移位、水泥地板未平整、木地板有高低差等問題，均非瑕疵或與交屋標準無關，此由被告於111年10月12日再次通知原告交屋，原告委託驗屋公司於111年10月30日A3驗屋之報告及照片亦可得知，可證A3房屋當時已達系爭契約第13條第1項所約定之交屋標準。
2	陳靜妮	原告於初驗後回覆未盡事項，被告鼎義公司完成細部工項後，於111年10月15日再次通知交屋，原告委託驗屋公司於111年10月22日驗屋之報告所載B1房屋缺失僅有髒汙、標示不清等，則至遲於111年10月15日再次通知交屋前，B1房屋已達系爭契約第13條第1項所約定之交屋標準。
3、 4	楊慧蘭、 張志維	原告於初驗後回覆未盡事項，惟原告多次要求變更工程，並要求提升設備或產品規格，嗣被告鼎義公司於111年11月4日再次通知交屋，原告於111年11月13日驗屋，可證B6房屋當時已達系爭契約第13條第1項所約定之交屋標準。又依系爭契約第10條所訂「因買方房屋變更工程，以致本戶房屋進度落後時，買方應以本戶賣方通知交屋日為準，不得以變更部分未完成拒絕交屋或要求賣方任何補償」之約

		定，原告不得向被告鼎義公司主張系爭契約第12條之違約金。
5、 6	謝宗翰、 賴秋鳳	原告於初驗後回覆未盡事項僅材料堆放、未清潔、施工門未封閉等，均非不能居住使用B7房屋之點，且被告鼎義公司業於111年9月11、13日施工封閉施工門、於111年10月17日將抵石子施作完畢、於111年10月21日清潔完畢，而再次於111年10月15日通知原告驗屋及交屋，而原告於111年10月31日親自驗屋，可證B7房屋當時已達系爭契約第13條第1項所約定之交屋標準。
7	簡銘宏	原告於初驗後回覆未盡事項，爾後兩造同意變更工程項目，修改1樓至2樓之樓梯高度，依系爭契約第10條約定，已不受原期限之拘束，而被告鼎義公司施作完畢後，於111年11月3日再次通知交屋，原告委託驗屋公司於111年11月14日驗屋，可證C6房屋當時已達系爭契約第13條第1項所約定之交屋標準。
8	趙承之	原告於初驗後回覆未盡事項，惟該等事項均非不能居住使用之點，亦即原證8-4上方照片所示僅係材料堆放，業於111年10月25日完成清潔；原證8-4下方照片所示後院部分，業於111年9月26日澆灌水泥並粉光、111年10月4日貼磚；原證8-4背面上方照片所示一樓車庫於111年10月4日施工完畢；原證8-4背面下方照片所示客廳扶手於111年9月29日完工；原證8-4第3頁以後照片所示施工廢棄垃圾洞於111年10月3日封閉、牆壁施工洞（狗洞）於111年9月12日封閉、木地板於111年9月28日施工完畢、廚具於111年9月12日完工；被告鼎義公司於111年11月3日再次通知原告交屋，原告並於111年11月11日驗屋，可證C1房屋當時已達系爭契約第13條第1項所約定之交屋標準。