

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第861號

原告 奧麗富建設股份有限公司

法定代理人 紀文雄

訴訟代理人 劉亭好律師

黃幼蘭律師

被告 陳綺微

訴訟代理人 吳昀陞律師

當事人間給付價金事件，本院於中華民國112年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬陸仟玖佰零壹元及自民國112年4月14日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣貳拾柒萬陸仟玖佰零壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）74萬4,970元及自民國112年1月31日起至清償日止以年息5%計算之利息（本院卷第9頁），訴狀送達後，於112年9月27日言詞辯論期日變更其聲明中利息自起訴狀繕本送達翌日起算（本院卷第349頁），係減縮應受判決事項之聲明，合於上開法條規定，應予准許。

貳、實體事項：

01 一、原告主張：

02 (一)兩造於民國109年8月14日簽立「房屋預訂買賣合約書」（下
03 稱系爭契約）、「土地預訂買賣合約書」，被告向原告購買
04 「心樂埕」建案編號B3房屋即建照號碼為（109）中都建字
05 第1440號之房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地，價金分別
06 為新臺幣（下同）894萬元、1,092萬元，合計為1,986萬
07 元，被告迄至111年9月7日，尚有尾款100萬元未給付。

08 (二)依系爭契約第16條第1項、第3項約定：「賣方（即原告，以
09 下同）應於領得使用執照後六個月內，通知買方（即被告，
10 以下同）進行交屋…」，「買方應於收到交屋通知日起七日
11 內配合辦理交屋手續，逾期視為交屋完成，…買方仍應付清
12 本約所有應付未付款，並加計遲延之利息…」，原告係於11
13 2年1月19日通知交屋，被告應於該日後的7日內即112年1月2
14 6日配合交屋，因逢農曆春節（112年農曆春節假期為112年1
15 月20日至29日），故兩造約定於112年1月31日進行交屋，嗣
16 後又因配合被告時間，改定於112年2月5日交屋。交屋時，
17 因被告始終要求尚要調整或清潔之處、拒絕完成交屋，故兩
18 造前後共歷經112年2月5日、同年2月19日、同年2月27日之
19 交屋，最後於112年3月3日進行交屋，被告始願意簽立交屋
20 確認單。

21 (三)交屋後被告就尚未給付之尾款100萬元，僅給付16萬2,690
22 元，並以律師函陳稱扣除下列3點費用：1.111年12月15日計
23 算至112年3月3日共79日之違約金74萬4,970元；2.預收款之
24 退款3萬4,838元；3.地價稅、房屋稅、設計變更款共5萬7,5
25 02元。上開第2、3點乃屬原告之後要給付被告之款項，被告
26 直接扣除，原告也可同意，至第1點則屬不應扣除，蓋111年
27 12月15日至112年1月19日，係因疫情有工班確診、人員缺工
28 等不可抗力因素，不能歸責於原告，至112年1月20日至同年
29 3月3日，依系爭契約第16條第3項約定，係指「交屋通知」
30 並非指「完成交屋」，原告於112年1月19日已為交屋通知，
31 因此被告陳稱其應給付原告之尾款要扣除「111年12月15日

01 計算至112年3月3日共79日」違約金云云，並不可採。基
02 上，被告應給付之尾款100萬元，扣除上述3萬4,838元、5萬
03 7,502元後，被告仍應給付90萬7,660元，但被告僅給付16萬
04 2,690元，尚應給付74萬4,970元(計算式：907,660—162,69
05 0=744,970)。

06 (四)系爭房屋之使用執照核發日期為111年6月14日，原告本應於
07 111年12月15日前通知被告交屋，惟111年5月19日至111年11
08 月10日間，原告之施工團隊確診隔離人次高達16人次、因疫
09 情隔離之天數加總共有112日，影響施工工期，依系爭契約
10 第16條第1項第4款約定：「賣方如未於領得使用執照六個月
11 內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之
12 五單利計算遲延利息予買方（惟因買方因素致無法通知交屋
13 或政府法令修改致延誤者，不在此限）」，本件因疫情嚴
14 峻，中央疫情指揮中心於110年至112年間時常調整防疫措施，
15 包含針對確診者以及同住者等所公布之隔離措施，此揭
16 措施堪認比所謂法令修改情事更為緊急且嚴格。從而，本件
17 因施工團隊確診及中央疫情指揮中心因應緊急情況而宣布相
18 關疫情政策，致未能在111年12月15日前通知交屋，實非可
19 歸責於原告。退步言之，縱認本件無法於111年12月15日前
20 通知交屋可歸責於原告，然系爭契約第16條第1項第4款約定
21 之「遲延利息」，係針對原告若有遲延通知交屋行為所定之
22 賠償，其性質應屬損害賠償總額預定性違約金，本件遲延通
23 知交屋係受疫情影響，若按系爭契約計算該金額顯屬過高而
24 失公平，請求鈞院依民法第252條之規定，酌減至相當數
25 額。

26 (五)系爭契約第11條第6項約定：「買方同意金融機關核撥貸款
27 後之利息，由買方負擔。但賣方通知交屋日前之利息由賣方
28 於交屋時返還買方。」，被告以兩造對話紀錄陳稱原告應負
29 擔之貸款利息應計算至交屋完成日云云，並無可採，對話中
30 之原告員工，並非原告授權能對系爭契約之內容予以表示意
31 見者，系爭契約第27條第6項特別明文：「除了本合約所約

01 定之事項外，賣方員工或銷售人員，並未向買方作其他任何
02 口頭承諾或約定。」，兩造於系爭契約簽立後，未曾合意更
03 改合約之任何內容，包括上開原告負擔貸款利息期間之約
04 定；且若是由原告負擔貸款利息至被告所謂交屋完成日，明
05 顯不合理，蓋若如此，買方豈非都將以莫須有之理由，故意
06 拖延交屋，即可變相使原告幫其負擔更多之貸款利息？因
07 此，原告依上述約定應負擔之貸款利息，應計算至原告通知
08 交屋日前（即112年1月18日），其期間為111年9月14日至11
09 2年1月18日，據此計算原告應給付被告之貸款利息總額應為
10 11萬545元。

11 (六)聲明：1.被告應給付原告744,970元，及自112年1月31日起
12 至清償日止，按年息5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准
13 宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)系爭契約第16條第1項第4款約定：「賣方如未於領得使用執
16 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
17 依萬分之五單利計算遲延利息予買方」，本件使用執照核發
18 日期為111年6月14日，則原告依約至遲應於111年12月15日
19 前通知交屋，原告實際通知交屋日為112年1月19日，核計原
20 告遲誤交屋期間共34日，而被告收受交屋通知前已給付原告
21 1,886萬元，遲誤期間之違約金共32萬620元（計算式： $18,860,000 \times 34 \times 5 / 10000 = 320,620$ ）。尾款100萬元扣除原告不爭
22 執應退還之3萬4,838元、5萬7,502元、被告已給付之16萬2,690元及上開違約金32萬620元後，所餘款項為42萬4,350元
23 （計算式： $1,000,000 - 34,838 - 57,502 - 162,690 - 320,620 = 424,350$ ）。另原告曾於111年8月3日請求被告完成銀行對
24 保作業程序，並允諾負擔貸款利息直到交屋完成，被告自得
25 據以請求原告給付貸款利息，系爭房屋於111年9月7日過戶
26 後，遲至112年3月3日始完成交屋，被告得請求原告負擔自1
27 11年9月7日起至112年3月3日止之貸款利息，核算為14萬7,4
28 49元，故再扣除原告應負擔之貸款利息後，原告所得請求之
29
30
31

01 餘款為27萬6,901元（計算式：424,350－147,449=276,90
02 1）。被告以上述違約金及原告應負擔之貸款利息與本件原
03 告請求被告給付之尾款抵銷。

04 (二)答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利
05 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、兩造協議並簡化爭點如下（參本院卷第349-351頁，並依本
07 案相關卷證或判決格式做部分文字修正或刪減文句）：

08 (一)兩造不爭執事項：

09 1.兩造於109年8月14日簽立系爭契約及土地預訂買賣合約書，
10 由原告向被告購買系爭房屋及其坐落之土地，價金分別約定
11 為894萬元、1,092萬元。被告自109年8月5日起至111年9月1
12 4日，已付房地價金合計為1,886萬元，尚有尾款100萬元未
13 給付。

14 2.系爭契約第11條第6項約定：「買方同意金融機關核撥貸款
15 後之利息，由買方負擔。但賣方通知交屋前之利息由賣方於
16 交屋時返還買方」；第16條第1項約定：「一、賣方應於領得
17 使用執照六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履
18 行下列各項義務：(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息
19 於買方。(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交
20 屋前完成修繕。(三)買方以現金或銀行開立之支票繳清所有之
21 應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續，始可行
22 使該屋權利。(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方
23 進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算
24 遲延利息予買方。（惟因買方因素致無法通知交屋或政府法
25 令修改致延誤者，不在此限）」、同條第3項約定：「買方
26 應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，逾期則視
27 為交屋完成，買方不負保管責任。買方仍應付清本約所有應
28 付未付款，並加計遲延之利息，但可歸責於賣方時，不在此
29 限。」。

30 3.原告於111年6月14日取得臺中市○○區○○里00鄰○○街00
31 巷00號等（包含系爭房屋）之使用執照，並於112年1月19日

01 通知被告交屋，被告於112年3月3日簽署交屋確認單。

02 4.原告應退還被告預收款餘額3萬4,838元及給付被告地價稅、
03 房屋稅補貼款及變更退費款5萬7,502元；被告於112年3月7
04 日匯款16萬2,690元至原告臺中商業銀行南台中分行帳戶。
05 (原告聲明請求之金額已扣除上述金額)。

06 5.兩造對於原告應負擔貸款利息之期間有爭執，但依他造主張
07 之期間，各自計算之金額均不爭執。

08 (二)兩造爭執事項：

09 1.被告以(1)原告遲延通知交屋應給付遲延利息；(2)原告應負擔
10 交屋前之貸款利息，與原告本件得請求之尾款抵銷，是否有
11 理由？如有理由其得抵銷之金額？

12 2.原告請求被告給付尾款74萬4,970元，及自起訴狀繕本送達
13 之翌日起算之法定遲延利息，是否有理由？

14 四、法院之判斷：

15 (一)原告遲延通知交屋，依系爭契約第16條第1項第4款約定應給
16 付遲延利息：

17 1.系爭契約第16條第1項約定：「一賣方應於領得使用執照六
18 個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各項
19 義務」，而本件原告係於111年6月14日取得系爭房屋之使用
20 執照，並於112年1月19日通知被告進行交屋等情，為兩造所
21 不爭執（不爭執事項2.3.）。依上述約定原告應於取得系爭
22 房屋使用執照6個月內通知被告進行交屋，即原告至遲應於1
23 11年12月15日前通知交屋，原告於112年1月19日通知被告交
24 屋，已逾系爭契約約定之通知交屋期限，首堪認定。

25 2.原告主張本件係受疫情影響缺工致無法於111年12月15日前
26 通知交屋，非屬可歸責原告之事由，固提出甲證10-12及附
27 件2為據（本院卷第223-230頁、第273-333頁），惟此事由
28 核與系爭契約第16條第1項第4款約定之除外事項不符，難逕
29 認得予不計入遲延日數。又依甲證10所列確診名單、確診日
30 期所示，其中編號2、7、10人員之確診日期均在原告取得系
31 爭房屋使用執照日前，上開人員之確診自難認足以影響原告

取得使用執照後通知交屋期間之進行；另甲證10編號1所示人員為工地主任，非實際進行工務之人員；編號3-6人員從事工種為輕隔間，依甲證11②工程合約書所示工程項目為輕隔間灌漿牆、雙面隔間封板（水泥板）（本院卷第288頁）、編號8人員從事工種為防水，依甲證11③工程合約書所示工程範圍為：全棟各樓層廁所、陽露臺、花台、窗框、屋頂平台、電梯機坑、樓層接縫、鄰房牆面負壓防水（本院卷第293頁）、編號9、11人員從事工種為油漆、依甲證11④工程合約書所示工程項目為平頂批土、牆面粉光批土、陽台平頂及牆面油漆噴漆、窗框收頭、2F以上階梯立面批土刷漆、天花板批土刷漆及現場補強（本院卷第296頁）、編號12人員從事工種為模板，依甲證11⑤工程合約書所示工程項目為模板工程、組立及拆模及免拆模夾板（本院卷第303頁）、編號13人員從事工種為石材，依甲證11⑥施工位置為浴室、樓梯、玄關地坪及大門門檻（本院卷第307、309頁）、編號14人員從事工種為弱電，依甲證11⑦工程合約書所示工程範圍為保全系統及週邊相關系統之安裝（本院卷第313頁）、編號15-16人員從事工種為泥作，依甲證11⑧工程合約書所示工程範圍為地坪裝修、平頂裝修及牆面裝修（本院卷第327頁）。上述工程項目，對照甲證1、2所附付款明細表（本院卷第44頁、58頁）所示，應分屬付款明細表類別及項目編號2-9之「頂板完成」、「結構體完成」、「鋁窗立框完成」、「室內隔間完成」、「外飾完成」等項目，且應為類別11使用執照申請前即已完成之工項，再對照甲證3被告房地價金付款一覽表所示（本院卷第59頁），被告就上開類別編號2-9項目完成及編號11使用執照申請項目之繳款日期係10年3月15日至為111年5月20日，足認甲證10所列之工程項目大部分均在111年5月20日前即已完成，則相關人員嗣後縱有確診及受隔離，均難認足以影響原告取得使用執照後通知交屋期限之進行，原告並未提出如施工日誌或工程報表等具體之事證以證明甲證10中確診人員於原告取得使用執

01 照後尚在進行何項工程，並確實因確診及受隔離而影響各該
02 工程之進行，進而導致原告無法依約定期限通知交屋，則原
03 告此部分主張既仍未盡其舉證責任，自難遽採。

04 3.系爭契約第16條第1項第4款約定之用語固為「遲延利息」，
05 惟該款約定係在規範原告應為通知交屋之期限，原告就此項
06 「通知交屋」義務之履行，並非以「金錢給付」為標的，故
07 該款所指之「遲延利息」，依當事人締約時之真意，當指原
08 告未依約定期限通知交屋而有遲延之情形時，應依此約定計
09 算賠償被告之金額，具有債務不履行之損害賠償性質，核其
10 性質應屬違約金之約定。按基於私法自治及契約自由原則，
11 當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之
12 權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，
13 則該契約內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法
14 院之裁判規範。又當事人得約定債務人於債務不履行時，應
15 支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行
16 而生損害之賠償總額，分別為民法第250 條第1項、第2項前
17 段所明定。違約金額是否相當，依一般客觀事實、社會經濟
18 狀況及當事人所受損害情形，以為酌定。（最高法院109年
19 度台上字第3213號裁判意旨參照）。本件原告既未舉證證明
20 遲延通知交屋非可歸責於原告，則被告抗辯原告應依系爭契
21 約第16條第1項第4款約定給付遲延利息，即屬有據，原告另
22 主張約定之違約金過高而請求酌減，然未據其就約定之違約
23 金如何過高情形提出何項事證為憑，本院審酌系爭契約係經
24 兩造相互合意磋商成立，原告對系爭契約第16條第1項第4款
25 之約定內容於締約前即知之甚詳，於締約時當已考量影響其
26 遵期履約能力之各項主、客觀因素後所為之自主決定，兩造
27 應受該約定之拘束，本院就此項約定亦應予以尊重，是難認
28 有何違約金約定過高而應予酌減之事由。

29 4.綜上，被告抗辯原告逾期通知交屋34日，每逾1日應依系爭
30 契約16條第1項第4款約定，按被告已繳房地價款1,886萬元
31 萬分之五計算遲延利息，合計為32萬620元（計算式：18,86

0,000×34×5/10,000=320,620)，為有理由，堪可採納。

(二)原告應負擔貸款利息之期間及數額：

1.系爭契約第11條第6項約定：「買方同意金融機關核撥貸款後之利息，由買方負擔。但賣方通知交屋日前之利息由賣方於交屋時返還買方。」（本院卷第29-30頁），則原告依上開約定應負擔系爭房屋及其土地於金融機關貸款利息之期間為自金融機關核撥貸款後至原告通知交屋日前。惟依被告提出與原告人員之通訊紀錄可見：原告人員於111年8月3日向被告表示：「要麻煩您近日先對保簽本票，其他客戶已完成，目前等代書那跑完稅作業，若月中再對保怕時間會來不及，再麻煩您了喲！謝謝」「我們接近月底就會過戶給您，給您之後您的貸款利息由公司支出直到交屋完成」「所以要麻煩您這邊再幫我撥空處理，謝謝您」，被告則回覆：「好」等語（本院卷第203頁）及原告人員嗣再於111年10月21日經被告詢及：「所以如果拖到12月中後你們要付我違約金是嗎不會因為我已經過戶而不算吧」時，向被告表示：「是的」「我們會以交屋為主」，被告回稱：「嗯好」，原告人員再表示「利息也會一併計算」，被告再回稱：「嗯」等語（本院卷第173頁），足認兩造於簽訂爭契約後，業於111年8月3日由原告向被告表示請被告先辦理對保，原告則負擔貸款利息至「交屋完成」，並經被告回應允諾，已由兩造合意變更原告負擔貸款利息之期間。

2.原告雖主張該對話人員非原告授權得對系爭契約表示意見之人及系爭契約第27條第6項約明賣方員工或銷售人員，並未向買方作任何口頭承諾或約定云云。按原告對於被告提出上述對話紀錄之真正，於訴訟中並無爭執，則兩造於系爭契約簽訂後之履約過程中，既均由該名人員與被告接洽協商各待辦事項及時程，堪信該員係受原告授權處理與被告間就系爭契約履約事項之人員，原告主張該員未受授權，即與常情不符，尚難憑採。至系爭契約第27條第6項之約定僅在說明締約時，除系爭契約明文約定之事項外，原告之員工或銷售人

員未向被告為其他口頭承諾或約定，然不影響兩造仍得於締約後再以合意變更系爭契約之內容，是原告此部分主張仍無從為其其有利之認定。本件兩造於締約後，既已合意變更原告負擔貸款利息之期間至「交屋完成」，則原告主張其應負擔貸款利息之期間僅至原告通知交屋前，核無可採。

3. 本件原告係於112年1月19日通知被告交屋，被告於112年3月3日簽署交屋確認單等情，為兩造所不爭執（不爭執事項3.），堪認兩造係於112年3月3日「交屋完成」。原告雖主張由原告負擔貸款利息至交屋完成並不合理，並稱買方如故意拖延交屋，即可變相使原告負擔更多貸款利息云云。查：系爭契約第16條第1項第2款明文約定原告就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕，則系爭房辦理交屋手續前本應由原告將未盡事宜及房屋瑕疵修繕完成，而依原告提出之甲證6-1即兩造於112年2月5日驗收之交屋驗收紀錄表所示，仍有諸多應為修繕及未盡事項，驗收結果為「不合格」，並有原告工務、業務人員及被告之簽核（本卷第77-81頁），足見該日之驗收結果，系爭房屋仍有多項待處理及修繕之瑕疵，原告復未提出其他事證證明該日期後，早於被告簽收交屋確認單前，原告即已將上開交屋驗收紀錄表上記載之瑕疵修繕完成並交屋予被告，亦未舉證被告有何故意拖延交屋之情事，自仍應以被告簽收交屋確認單之日即112年3月3日為兩造交屋完成日。又被告係於111年9月7日以買賣為登記原因取得系爭房屋及其基地所有權，並於同日設定第一順位最高限額抵押權予玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行），有系爭房屋及基地之土地建物查詢資料、登記第二類謄本在卷可稽（本院卷第195-198頁、第247-250頁），再依被告提出之玉山銀行交易明細查詢資料（本院卷第205頁）可知玉山銀行核撥貸款代償日為111年9月14日，則原告應負擔貸款利息之期間為111年9月14日起至112年3月2日止之期間，依被告提出之繳款明細所示（本院卷第253頁），此期間內之貸款利息合計為14萬7,449元【計算式見本院卷

第245頁，原告就被告計算之金額不爭執（不爭執事項5。）】。

(三)綜上，被告應給付之尾款100萬元，扣除原告應給付被告之退費3萬4,838元、5萬7,502元及被告已給付之16萬2,690元後，餘款為74萬4,970元，被告以原告應給付之違約金32萬620元、原告應於交屋時返還被告之貸款利息14萬7,449元與上開應給付之尾款抵銷，經抵銷後，原告尚得請求被告給付之尾款為27萬6,901元（計算式：744,970－320,620－147,449＝276,901）。

五、從而，原告依買賣契約之法律關係，請求被告給付27萬6,901元及自起訴狀繕本送達（起訴狀繕本於112年4月13日送達，本院卷第143頁）翌日即112年4月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，原告逾此之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本判決所命被告付之金額未逾50萬元，應依職權宣告假執行，並依被告之聲請，酌定相當擔保金額宣示被告預供擔保後得免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

七、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核均與判決之結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 10 月 20 日
民事第五庭 法 官 陳文爵

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 10 月 20 日
書記官 楊玉華