

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第22號

原告 林怡君
訴訟代理人 賴祺元律師
被告 宸霖建設有限公司

法定代理人 詹喻萍
訴訟代理人 施廷勳律師
複代理人 張幸茵律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國113年9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164萬9240元，及自民國111年12月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告應於原告給付新臺幣57萬1600元之同時，將附表二所示之文件交付予原告。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用（除撤回及減縮部分外）由被告負擔百分之50，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項所命給付，於原告以新臺幣54萬9747元供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣164萬9240元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項所命給付，於原告以新臺幣55萬元供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣165萬元為上訴人預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他

01 訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之
02 聲明者，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；又
03 不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
04 非為訴之變更或追加，同法第255條第1項第2、3、7款、第2
05 56條亦分別定有明文。本件原告起訴原聲明求為：(一)被告應
06 將臺中市○○區○○段000○號建物（即門牌號碼臺中市○
07 ○區○○街00巷00號房屋，下稱系爭房屋）交付予原告。(二)
08 被告應將臺中市○○區○○段0000地號土地（以下與系爭房
09 屋合稱為系爭房地）及系爭房屋之所有權狀、使用執照、房
10 屋保固服務紀錄卡及被告代繳稅費之收據交付原告。(三)被告
11 應自民國110年10月16日起至通知原告進行系爭房屋交屋之
12 日止，按日給付原告新臺幣（下同）9522元。(四)被告應給付
13 原告24萬7298元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
14 按週年利率百分之5計算之利息。(五)確認被告持有訴外人林
15 士杰所簽發發票日為110年9月16日，票號WG0000000，票面
16 金額1319萬2000元之本票債權不存在。(六)被告應將上開本票
17 返還原告（見本院卷一第12頁）。嗣於起訴狀繕本送達被告
18 後，於112年5月15日以民事變更訴之聲明狀變更聲明求為：
19 (一)被告應將系爭房地之所有權狀、使用執照及被告代繳稅費
20 之收據交付原告。(二)被告應給付原告552萬2486元，及自起
21 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
22 之利息（見本院卷一第200頁）；復於112年9月14日以民事
23 變更訴之聲明暨言詞辯論狀，及於113年9月5日言詞辯論期
24 日當庭變更聲明求為：(一)被告應將坐落臺中市○○區○○段
25 0000地號土地（下稱系爭1450地號土地）移轉登記為原告所
26 有；(二)被告應將系爭房地、系爭1450地號土地之所有權狀、
27 使用執照，及乙證17至19之108年10月印花稅大額憑證應納
28 稅額繳書3份、大里地政事務所地政規費徵收聯單、110年契
29 稅繳款書交付原告。(三)被告應給付原告480萬2216元，及自
30 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
31 算之利息（見本院卷一第240頁、卷二第147頁）。經核原告

01 撤回原起訴聲明第1、5、6項請求部分，經被告當庭表示無
02 意見（見本院卷一第235頁），即已發生合法撤回之效力。
03 又原告追加請求被告將系爭1450地號土地所有權移轉登記為
04 原告所有及交付系爭1450地號土地所有權狀予原告、減免價
05 金或損害賠償19萬9820元部分，其基礎事實均係基於兩造間
06 就系爭房地買賣契約履約所生爭議，在社會生活上可認為有
07 共通性或關連性，就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範
08 圍內亦具有同一性或一體性，且於同一訴訟程序解決紛爭，
09 合於訴訟經濟，尚無害於被告程序權保障及訴訟之終結，參
10 諸前揭規定及說明，應予准許。原告其餘擴張或減縮、更正
11 訴之聲明部分，核與前開規定相符，亦無不合，自應准許。

12 貳、實體部分：

13 一、原告主張：

14 (一)訴外人蔡明珠（即原告之母）與被告於110年2月8日簽立土
15 地、房屋預定買賣契約書、買賣合約增修訂表（下稱110年2
16 月8日買賣合約增修訂表），由蔡明珠向被告購買系爭房地
17 即「富締Ⅱ期」建案編號A戶乙戶，並約定土地總價1162萬
18 元、房屋總價626萬元，共1788萬元，蔡明珠於110年10月14
19 日前已給付被告訂金及簽約款共458萬8000元。系爭房屋係
20 於110年5月25日經臺中市政府核發使用執照，故系爭房屋於
21 簽約時，尚屬預售屋之買賣，而有內政部公布之「預售屋買
22 賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋契約應
23 記載事項）之適用。嗣於110年9月間，蔡明珠經被告同意將
24 系爭房地之權利義務讓與原告，被告於110年10月4日將系爭
25 房地所有權移轉登記予原告，兩造於同年月14日再簽立買賣
26 合約增修訂表（下稱110年10月14日買賣合約增修訂表），
27 並由原告於110年10月15日撥付貸款1100萬元及自備款219萬
28 2000元，共計1319萬2000元予被告，是原告與蔡明珠迄至11
29 0年10月15日已給付系爭房地價金共計1778萬元予被告，僅
30 餘交屋驗收款10萬元尚未給付。

31 (二)系爭房屋係於110年5月25日經臺中市政府核發使用執照，領

01 照日期為110年5月28日，依110年2月8日買賣合約增修訂表
02 第4條第1、2項之約定，被告應於「使用執照取得後4個月」
03 即110年9月27日前通知原告交屋，被告遲於112年1月5日以
04 鹿港草港郵局第000002號存證信函通知原告於112年1月11日
05 進行交屋（見本院卷一第221頁），該存證信函於112年1月6
06 日送達原告，並於112年4月21日始完成交屋，被告自應負擔
07 遲延通知交屋責任，及112年4月21日完成交屋前之房屋稅、
08 地價稅，其金額分述如下：

09 1.遲延利息403萬5196元（見本院卷二第157至158頁）：

10 110年2月8日買賣合約增修訂表第4條第1項約定，被告應於
11 「使用執照取得後4個月交屋」，該約定雖與預售屋契約應
12 記載事項第15條第1項第4款「賣方應於領得使用執照6個月
13 內，通知買方進行交屋」之規定不符，惟因4個月之約定有
14 利於消費者，仍應屬有效。又土地預定買賣契約書第7條第1
15 項、房屋預定買賣契約書第14條第1項有關遲延利息之約
16 定，就逾期通知交屋部分未約定遲延利息應如何計算，與預
17 售屋契約應記載事項第15條第1項第4款規定不符，且對消費
18 者較為不利，應屬無效，是本件有關遲延通知交屋之遲延利
19 息，仍應依預售屋契約應記載事項第15條第1項第4款，每逾
20 1日應按已繳納房地價款以10000分之5計算，爰依前揭規
21 定，請求被告給付遲延利息共計403萬5196元【計算式：①
22 10年9月25日起至110年10月14日止，共19日，合計43,586元
23 （110年10月15日前已繳房地價款4,588,000元 \times 5/10000=2,
24 294元、2,294元 \times 19日=43,586元）。②110年10月15日起至
25 112年1月6日，共449日，合計3,991,610元（計算式：110年
26 10月15日後已繳房地價款17,780,000元 \times 5/10000=8,890
27 元、8,890元 \times 449日=3,991,610元）③43,586元+3,991,61
28 0元=4,035,196元】。

29 2.110年10月15日起至112年4月21日之房屋貸款利息22萬4664
30 元（見本院卷二第159至160頁）：

31 原告向元大商業銀行貸款1100萬元，約定利率為1.35%，原

01 告已於110年10月15日將貸款金額交付被告，依110年10月14
02 日買賣合約增修訂表之約定，被告應給付原告自110年10月1
03 5日起至112年4月21日止（共552日）之房屋貸款利息22萬46
04 64元（計算式：11,000,000元×1.35%÷365日=407元、407
05 元×552日=224,664元）。

06 3.111年度地價稅665元：

07 土地預定買賣契約書第11條雖約定地價稅以賣方通知書所載
08 之「交屋通知日」為準，然預售屋契約應記載事項第21條第
09 1項規定，地價稅以賣方通知書所載之「交屋日」為準，上
10 開規定有不符時，應以有利於原告即依預售屋契約應記載事
11 項為據，兩造於112年4月21日完成交屋，則111年度之地價
12 稅665元，自應由被告負擔。

13 4.111年度房屋稅8459元、112年度房屋稅8358元（計算期間：
14 111年7月至112年4月）：

15 房屋預定買賣契約書第20條雖約定房屋稅以賣方通知書所載
16 之「交屋通知日」為準，然預售屋契約應記載事項第21條第
17 2項規定，房屋稅以賣方通知書所載之「交屋日」為準，上
18 開規定有不符時，應以有利於原告即依預售屋契約應記載事
19 項為據，兩造於112年4月21日完成交屋，則111年房屋稅845
20 9元、112年房屋稅8358元（計算期間：111年7月至112年4
21 月），合計1萬6817元，於交屋日前自應由被告負擔。

22 (三)系爭房屋契稅5萬754元部分：

23 被告曾口頭承諾系爭房屋契稅由其負擔，原告於110年9月7
24 日將契稅5萬754元支付地政士林蕙靚，但亦向原告表明日後
25 扣除（事後付款時漏未扣除），爰依兩造間之口頭約定，請
26 求被告給付5萬754元。

27 (四)兩造曾口頭約定被告將位於系爭房屋前之道路用地即分割後
28 系爭1450地號土地移轉登記予原告，經地政士林蕙靚確認
29 後，表示待銀行放款後再為移轉登記，被告迄今仍未移轉，
30 此約定為系爭房地買賣契約之一部，原告自得請求被告履
31 行。

01 (五)兩造已於112年4月21日完成交屋，依土地預定買賣契約書第
02 7條第2項、房屋預定買賣契約書第14條第2項、預售屋契約
03 應記載事項第15條第2項之約定，被告應於交屋後，將系爭
04 房地及系爭1450地號土地之所有權狀、使用執照、乙證17至
05 19之108年10月印花稅大額憑證應納稅額繳書3份、大里地政
06 事務所地政規費徵收聯單、110年契稅繳款書交付原告，而
07 被告迄今仍未履行交付上開文件之義務，原告自得請求被告
08 履行。

09 (六)減免價金或損害賠償19萬9820元部分（本院卷一第243至244
10 頁）：

11 系爭房屋於112年4月21日交屋時，仍有許多未施工和待修繕
12 事項，經原告於112年5月23日以臺中法院郵局1209號存證信
13 函限期修繕後，被告仍置之不理（見本院卷一第189至190、
14 279至285頁），其中：

15 1.RC貼磚隔間牆部分：依110年2月8日買賣合約增修訂表第3條
16 第6項，兩造已約定系爭房屋前院應施作RC貼磚隔間牆，惟
17 該RC貼磚隔間牆現已確定無法施作，被告於交屋驗收時已表
18 示會視狀況增減工程款，具體數額待確認（見本院卷一第18
19 9頁），被告迄今未提出增減數額，對於原告主張RC貼磚隔
20 間牆價值10萬元亦無任何反對意見，爰依民法第359條規
21 定，請求自工程款中減免10萬元（見本院卷二第167頁）。

22 2.停車空間壓花地坪部分：依110年2月8日買賣合約增修訂表
23 第3條第6項，兩造已約定系爭房屋前面停車空間應施作壓花
24 地坪，惟被告施作之壓花地坪斜度過大、凹凸不平整，並有
25 多處鋼筋、管路外露、明顯龜裂、蝕化等缺失，甚至有未鋪
26 設完成區域，與被告以Facebook粉絲專頁登載之廣告內容，
27 保證壓花地坪應為平整且無過斜之坡度之品質不符。又被告
28 於交屋驗收時，並不否認地坪不平整、龜裂、蝕化，僅表示
29 係因無車庫保護，風吹日曬所致（見本院卷一第189頁），
30 爰依民法第360條規定，請求被告賠償原告自行雇工修繕支
31 出之費用7萬6020元。

01 3.頂樓插座部分：被告將頂樓插座設置於接近橫樑處，該高度
02 不適用於一般人使用，經原告限期命被告修繕，被告均置之不
03 理，爰依民法第360條規定，請求被告賠償原告自行雇工拉
04 線設置插座支出之費用1800元。

05 4.1至3樓22mm電線部分：被告曾口頭承諾系爭房屋1、2、3樓
06 均使用22mm電線，卻未依約設置，經原告限期命被告修繕，
07 被告均置之不理，爰依民法第360條規定，請求被告賠償原
08 告自行修繕支出之費用2萬2000元。

09 (七)爰依前揭土地、房屋預定買賣契約書、買賣合約增修訂表、
10 預售屋契約應記載事項等規定及兩造間口頭約定，請求被告
11 將系爭1450地號土地所有權移轉登記予原告，及將系爭房
12 地、系爭1450地號土地之所有權狀、使用執照及被告代繳之
13 稅費收據等交付原告，並給付原告遲延利息403萬5196元、
14 貸款利息22萬4664元、111年度地價稅665元、111年度房屋
15 稅8459元、112年度房屋稅8358元、契稅5萬754元，另依民
16 法第359、360條請求減免價金或損害賠償19萬9820元等語。
17 並聲明：1.被告應將系爭1450地號土地移轉登記為原告所
18 有。2.被告應將系爭房地、系爭1450地號土地之所有權狀、
19 使用執照、乙證17至19之108年10月印花稅大額憑證應納稅
20 額繳書3份、大里地政事務所地政規費徵收聯單、110年契稅
21 繳款書交付原告。3.被告應給付原告480萬2216元，及自起
22 訴狀繕本送達翌日起至清償日，按週年利率百分之5計算之
23 利息【原告於113年9月5日民事綜合言詞辯論意旨狀更正減
24 縮請求遲延利息房屋及貸款利息，但未減縮請求給付之總金
25 額（見本院卷二第147、154、157至160頁）】。

26 二、被告則以：

27 (一)蔡明珠與被告於110年2月8日簽立土地、房屋預定買賣契約
28 書時，系爭房地結構體均已完成，房屋外部及立面牆壁均已
29 粉刷完成，已有房屋之完整外觀，足以遮蔽風雨，已達可請
30 領使用執照之狀態，經臺中市消防局勘驗現場通過後，於11
31 0年3月26日發給合格通知書，被告備妥一切資料後，於110

01 年4月30日送件申請使用執照，並於同年5月28日領照，可知
02 本件並非預售屋買賣，自不適用預售屋契約應記載事項之規
03 定。

04 (二)依房屋預定買賣契約書第19條關於房地轉讓條件之約定，被
05 告於110年5月28日取得使用執照後，蔡明珠即不得將本契約
06 轉讓原告，蔡明珠亦未曾依上開約定，以「書面徵求」賣方
07 即被告同意將契約轉讓他人，被告僅係依蔡明珠指示將系爭
08 房地所有權於110年10月4日登記至原告名下，並未同意原告
09 繼受買賣契約買受人之地位，故原告非系爭房地買賣契約之
10 當事人，自不得以買賣契約之法律關係對被告請求。

11 (三)被告先後於下列時間通知蔡明珠交屋，並無遲延通知，且依
12 房屋預定買賣契約書第14條之約定，原告或蔡明珠未給付追
13 加工程款57萬1600元，被告得因此主張同時履行抗辯，不負
14 通知交屋遲延責任：

15 1.依房屋預定買賣契約書第14條之約定，通知交屋期限為「於
16 產權移轉完成並取得貸款，通知買方進行交屋」，或認為本
17 件應有預售屋契約應記載事項第15條第1項：「賣方應於領
18 得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」之適用時，被告
19 應於110年5月28日領得系爭房屋使用執照6個月內，即應於1
20 10年11月28日前通知買方交屋。被告已於110年10月7日通知
21 蔡明珠交屋，並將系爭房屋點交予蔡明珠，蔡明珠方能於11
22 0年11月18日委託被告室內裝修工程。被告亦曾於110年10月
23 13日擬定「買賣合約增修訂表一大里三戶（富締Ⅱ期）A
24 戶」，由被告員工將該文件PDF檔案透過通訊軟體LINE傳送
25 予蔡明珠，文件內文已註明「室內交屋訂於110/11/13」，
26 通知蔡明珠於110年11月13日交屋（見本院卷一第213、215
27 頁、卷二第112、113頁），無論被告蔡明珠有無閱覽該文件
28 內容，依民法第95條規定，該通知已送達蔡明珠而發生效
29 力。至110年10月14日買賣合約增修訂表雖有記載「內部預
30 估110年11月30日完工」，僅為內部裝潢及追加工程預定進
31 度，且該日期既為「預估」，自有提早交屋之可能，因此被

01 告確有通知蔡明珠於110年11月13日交屋，並無遲延通知交
02 屋之情事。

03 2.被告隨後於110年12月7日通知蔡明珠驗收其先前所稱之缺失
04 改善項目及已經完成之裝潢工程，但蔡明珠每次於複驗時，
05 均在當下提出其自認之其他缺失要求改善，被告因而分別在
06 111年2月23日、6月2日通知蔡明珠複驗，雙方最終於111年6
07 月8日複驗房屋內部完成（房屋外部因另有追加工程不再點
08 交範圍）。又蔡明珠於系爭房屋驗收前，陸續指示被告追加
09 如附表一所示室內磁磚、大理石、馬桶、臉盆、櫥櫃、委託
10 2、3樓天花板裝潢工程等工程，雙方已於111年6月8日已完
11 成追加工程之驗收（見本院卷一第131頁），經計算變更及
12 追加工程款共計57萬1600元。依房屋預定買賣契約書第11條
13 第1項：「本房屋之室內隔間、裝飾及設備工程，…，增做
14 部分所需工資、材料費用另行計算，並依約定先行繳費後方
15 得施工」之約定，該追加工程款係系爭房地買賣契約所約定
16 之費用，而非另行成立之承攬契約，且依同契約第14條第1
17 項約定：「……交屋時買賣雙方應履行下列各目義務：……
18 3、買方繳清所有之應付未付款（包含交屋驗收款及全部貸
19 款）……」，原告於交屋時所應給付之應付款項，自應包含
20 追加工程費用57萬1600元（見本院卷二第107頁），惟蔡明
21 珠與被告於111年6月8日複驗房屋內部完成，蔡明珠仍以系
22 爭房屋有瑕疵，要求改善，因而不願點交，並拒絕結算及給
23 付追加工程款。依房屋預定買賣契約書第12條之約定，買方
24 若認為系爭房屋於交屋時存在瑕疵，得以保留交屋驗收款作
25 為處理方式，避免買方以各種存在或不存在之瑕疵為由拒絕
26 交屋，或賣方交屋後不願意修繕瑕疵，故蔡明珠不得以系爭
27 房屋瑕疵尚未修繕為由，拒絕交屋或拒絕給付應付價金或工
28 程款；又房屋預定買賣契約書第14條第1項明文約定「出賣
29 人交屋予承買人付清全部應付款」兩者互為對待給付關係，
30 買方未付清包含前揭追加工程款57萬1600元之全部價金前，
31 被告有權拒絕交屋，且買方逾7日不配合交屋，已視為被告

01 交屋完成，原告或蔡明珠自不得再以尚未交屋為由，對被告
02 主張權利。從而，原告請求被告給付遲延通知交屋之遲延利
03 息，及系爭房屋自110年10月15日起至112年4月21日之房屋
04 貸款利息，自屬無據，並就原告各項請求分述如下：

05 (1)關於原告請求遲延利息部分：

06 ①系爭房地買賣係為成屋買賣，不適用預售屋契約應記載事
07 項，且原告並非系爭買賣契約之繼受人，已如前述，自無權
08 依預售屋契約應記載事項請求被告給付遲延利息。

09 ②前揭預售屋契約應記載事項第15條第1項第4款之規定，係為
10 「損害賠償預定性」之違約金條款，而110年2月8日買賣合
11 約增修訂表第4條約定：「…，如6月底未完成交屋（不含車
12 庫），所延遲交屋之天數利息，由乙方支付。」，及110年1
13 0月14日買賣合約增修訂表第1條約定：「撥款後交屋前，利
14 息由乙方支付」，可見被告與蔡明珠就系爭房屋之交屋期
15 限、撥款及若未如期交屋應如何彌補之方式，已有特別約
16 定，自應以此為雙方權益義務規範內容，不得再主張按預售
17 屋契約應記載事項作為計算損害賠償之方法。

18 ③原告既主張依預售屋契約應記載事項第15條第1項第4款之規
19 定，請求按已繳房地價款依10000分之5計算之遲延利息，被
20 告通知原告進行交屋期限，自應依相同規定，於領得使用執
21 照六個月內為之，故被告通知交屋期限應為110年11月28日
22 （即自取得用執照110年5月28日後6個月內），而被告已於1
23 10年10月7日與蔡明珠完成交屋，或曾通知蔡明珠於110年10
24 月13日交屋，自無遲延通知可言。

25 ④依預售屋契約應記載事項第15條第1項第3款：「……於交屋
26 時雙方應履行下列各目義務：……3、買方繳清所有之應付
27 未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。」之約定，
28 亦將交屋保留款或其他應付款作為賣方交屋時，買方應同時
29 履行之義務，而蔡明珠迄未給付交屋保留款，亦未支付追加
30 工程款，被告自得依預售屋契約應記載事項第15條第1項第3
31 款之規定，主張同時履行抗辯，拒絕交屋，因此不負同條項

01 第4款之遲延責任（見本院卷二第125至127頁）。

02 (2)關於原告請求貸款利息部分：

03 ①原告並非系爭房地買賣契約之繼受人，無權依買賣契約增修
04 訂表請求被告給付房屋貸款利息，且原告請求給付遲延利息
05 及貸款利息，二者均屬因遲延交屋所生之損害，顯有重複請
06 求及不當得利之情形（見本院卷二第128至129頁）。

07 ②縱使原告得向被告請求前開貸款利息，然因蔡明珠拒絕給付
08 追加工程款，依房屋預定買賣契約書第14條之約定，被告有
09 權拒絕交屋，且在被告通知交屋後，蔡明珠逾7日不配合辦
10 理交屋，視為已完成交屋，原告自不得再以尚未交屋為由，
11 對被告主張權利。

12 (3)關於原告請求111年度地價稅部分：

13 依土地預定買賣契約書第11條之約定，及預售屋契約應記載
14 事項第21條第1項之規定，地價稅之負擔以「交屋通知日」
15 為準，則被告不論是於110年10月7日、13日通知原告交屋，
16 均無負擔111年度地價稅之理。縱認被告通知交屋日為111年
17 6月2日，亦無要求被告負擔111整年度地價稅之理（見本院
18 卷二第129至130頁）。

19 (4)關於原告請求111、112年度房屋稅部分：

20 依房屋預定買賣契約書第20條之約定，及預售屋契約應記載
21 事項第21條第2項之規定，房屋稅之負擔以被告「交屋通知
22 日」為準，該日期前之房屋稅始應由被告負擔，則被告不論
23 是於110年10月7日、13日通知原告交屋，均無負擔111、112
24 年度房屋稅之理。縱認被告通知交屋日為111年6月2日，亦
25 無要求被告負擔111整年度房屋稅、112年度房屋稅之理（見
26 本院卷二第130頁）。

27 (四)關於原告請求系爭房屋契稅部分：

28 被告未曾口頭承諾負擔系爭房屋契稅5萬754元。被告員工於
29 110年8月26日，業已通訊軟體LINE告知原告契稅5萬754元係
30 由買方（即原告）繳納（見本院卷一第371頁），至原告提
31 出之110年9月7日LINE對話記錄（見本院卷一第305頁），被

01 告係就蔡明珠所述「元大貨款+另外開支票」部分回覆「好的」，並非回應蔡明珠表示「契稅我先匯給代書，下次開票在扣」等語，原告以此不相干之對話內容，主張被告承諾願意負擔契稅云云，自不足採（見本院卷二第130至131頁）。

02
03
04
05 (五)關於原告請求移轉系爭1450地號土地所有權及交付土地所有權狀部分：

06
07 被告並未出售系爭1450地號土地予原告，原告亦非系爭房地買賣契約之繼受人，已如前述。被告與蔡明珠簽立系爭房地之買賣契約，並無移轉系爭1450地號土地所有權予蔡明珠之記載，亦無任何口頭承諾。被告有無承諾其他住戶移轉各戶門口之道路用地，與原告、蔡明珠或其他住戶無關（見本院卷一第314至315頁、卷二第139至141頁）。

08
09
10
11
12
13 (六)請求交付被告代繳稅費收據部分：

14 乙證17至19之108年10月印花稅大額憑證應納稅額繳書3份、大里地政事務所地政規費徵收聯單、110年契稅繳款書等文件，係因蔡明珠拒絕給付尾款10萬元及追加工程款57萬1600元，而無法依作業流程交付。又原告或蔡明珠依房屋預定買賣契約書第14條之約定，亦有給付上開尾款及追加工程款之義務，爰依民法第264條規定，主張同時履行抗辯，請求就原告訴之聲明第2項為同時履行之對待給付判決，合計金額為67萬1600元（見本院卷二第70、130、133、148頁）。

15
16
17
18
19
20
21
22 (七)請求減免價金或損害賠償部分：

23 1.壓花地坪係一種裝飾性混凝土地坪，使用模具在尚未完全乾硬之混凝土表面壓模，呈現不規則凹凸面，有立體板岩之效果，凹凸不平、凹痕及深淺不一之顏色，為其本身特質，其功能係為增加停車空間之摩擦力；又該壓花地坪之管路外露，係預留水、電管路，預備日後接用水、電或燈具、電器等，裸露鋼筋為「柱頭鋼筋」亦為預留自己增建車庫或其他地上物時，可為連結、依靠之基礎，預留此等管路為工程常態，並非瑕疵。

24
25
26
27
28
29
30
31 2.被告否認曾答應蔡明珠1至3樓之電線將以22mm施作，原告為

01 特定使用目的自行更換，與被告無關；頂樓插座設置於橫樑
02 處，係預設為供給感應燈、監視器之電源插座，且插座高度
03 本無一定標準，以上均非被告施作系爭房屋之瑕疵。

04 3.RC貼磚隔間牆為被告無償贈與之設施，不含在系爭房地契約
05 價額內，依房屋預定買賣契約書附件四第1條，若無法施
06 作，原告無權要求被告以金錢補償或退款，且原告所稱RC貼
07 磚隔間牆造價不少於10萬元乙情，亦未見原告舉證（見本院
08 卷二第137至139頁）等語資為抗辯。

09 (八)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請
10 准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一)蔡明珠與被告於110年2月8日簽立土地預定買賣契約書（原
13 證1）、房屋預定買賣契約書（原證2）、買賣合約增修訂表
14 （原證3），由蔡明珠向被告購買座落臺中市○○區○○段0
15 000地號土地及同段963建號建物（即門牌號碼臺中市大里區
16 萬壽街52巷19房屋），約定土地總價1162萬元、房屋總價62
17 6萬元，共計1788萬元。

18 (二)110年2月8日買賣合約增修訂表「二、買賣價款總金
19 額……」約定，交屋驗收款10萬元，應於驗屋完成後，買方
20 簽署同意後一次性支付；「四、其他事項約定」約定，預定
21 交屋期定於使用執照取得後4個月交屋（不含車庫）；預計5
22 月底辦理貸款撥付，如6月底未完成交屋（不含車庫），所
23 延遲交屋之天數利息由被告支付。

24 (三)系爭房屋於110年5月25日經臺中市政府核發使用執照，領照
25 日期為110年5月28日（乙證7）。

26 (四)系爭房地於110年10月4日辦理所有權移轉登記予原告（原證
27 4建物所有權狀）。

28 (五)110年10月14日買賣合約增修訂表係於110年10月14日簽訂，
29 「立契約書人甲方（買方）簽名欄」下係由原告簽名；約定
30 增修條款為：「撥款後交屋前，利息由乙方（即被告）支
31 付」、「工程全部改善且驗收完成，並將鑰匙交給甲方後，

01 由甲方支付利息。」。

02 (六)系爭房屋價款於110年10月14日前，由蔡明珠支付458萬8000
03 元；110年10月14日，自原告之元大商業銀行帳戶匯款支付2
04 19萬2000元（匯款單係由蔡明珠簽名）；及於110年10月15
05 日，以元大商業銀行為匯款人，匯款支付1100萬元，剩餘交
06 屋驗收款10萬元，尚未支付。

07 (七)系爭土地111年度地價稅665元（筆錄誤載為655元）；111年
08 度房屋稅8459元、112年度房屋稅10029元（課稅期間：111
09 年7月1日起至112年6月30日止），由原告繳納（原證8、9、
10 15）。

11 (八)蔡明珠於111年8月1日向臺中市政府地政局提出消費爭議申
12 訴（調解）申請（乙證1）；及於111年8月3日寄發大里仁化
13 郵局75號存證信函予被告（乙證2）。

14 (九)被告有於111年6月2日以通訊軟體LINE通知訴外人蔡明珠
15 「約下週哪一天交屋」（乙證9）。

16 (十)被告於112年1月5日以鹿港草湖郵局2號存證信函，通知蔡明
17 珠辦理交屋（乙證10），蔡明珠於112年1月6日收受上開存
18 證信函（見本院卷一第221至223頁）。

19 (十一)系爭房屋於112年4月21日完成交屋（見本院卷一第187至19
20 0、191至193頁），由蔡明珠簽署交屋簽收單（乙證6）。

21 (十二)原告不爭執被告有施作乙證4所示室內磁磚更換材料、1F室
22 內地板改貼帝諾石材、馬桶及臉盆更換、2、3F前間暗架天
23 花板含油漆、指定TOTO免治2組、廚房櫥櫃、變更三機及增
24 加兩面L高櫃及檯面更換等工程項目（乙證4、12）。

25 四、得心證之理由：

26 原告主張系爭房地為預售屋買賣，應有預售屋契約應記載事
27 項之適用，且系爭房地買賣契約之權利義務，業經被告同意
28 由蔡明珠讓與原告，被告遲延通知原告進行交屋，亦未依約
29 將系爭1450地號土地所有權移轉登記予原告，及將系爭房
30 地、系爭1450地號土地之所有權狀、使用執照及被告代繳之
31 稅費收據等交付原告，依預售屋契約應記載事項第15條第1

01 項第4款、110年10月14日買賣合約增修訂表之約定，請求被
02 告給付遲延利息及房屋貸款利息，並依民法第359、360條等
03 規定，請求減免無法施作RC貼磚隔戶牆價金，及賠償原告自
04 行修繕壓花地坪、插座位置、電線設備之支出費用等，均為
05 被告所否認，並執前詞置辯。茲就兩造爭執要點分述如下：

06 (一)系爭房屋係為成屋或預售屋買賣？有無預售屋買賣定型化
07 契約應記載不得記載事項之適用？

08 1.按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類
09 契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約條款如
10 有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法（下稱
11 消保法）第2條第7款、第11條第2項定有明文。又中央主管
12 機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之
13 公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得
14 記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第1項公告之定
15 型化契約，其定型化契約條款無效；中央主管機關公告應記
16 載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，同
17 法第17條第1項、第4項前段、第5項亦有明文。

18 2.查系爭房屋係於110年5月25日經臺中市政府核發110中都使
19 字第777號使用執照，領照日期為110年5月28日等，此有前
20 揭使用執照影本在卷可參（見本院卷一第211至212頁），且
21 為兩造均不爭執【兩造不爭執事項(三)】。按預售屋係指領有
22 建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之
23 物，公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明第2條
24 第2項及不動產經紀業管理條例第4條第3項均定有明文；又
25 建築法第73條第1項前段規定：「建築物非經領得使用執
26 照，不准接水、接電及使用」；第70條前段定：「建築工程
27 完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直
28 轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，
29 十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要
30 設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發騰
31 本。」是建築完竣後未經主管建築機關查驗與設計圖樣相符

01 者，不得發給使用執照，亦不得接水、接電及使用，僅屬處
02 於領有建造執照狀態，自不得謂其已達於可供使用而建造完
03 成，此對照不動產經紀業管理條例第4條第2項規定「成屋」
04 係指領有使用執照或於實施建築管理前建造完成之建物，而
05 具有可立即使用性質自明。從而，兩造於110年2月8日簽立
06 買賣契約時，系爭房屋尚未領得使用執照，揆之前開說明，
07 尚不得謂係已建造完成之建物，仍屬預售屋，被告抗辯蔡明
08 珠買受系爭房地時，系爭房屋已經完成全棟結構體，房屋外
09 部立面及內部牆壁均已粉刷完成，足以遮風避雨，兩造簽約
10 時已屬成屋云云（見本院卷一第128頁），自不足採。又蔡
11 明珠與被告簽立之土地、房屋預定買賣契約書，為被告為與
12 不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契
13 約條款，即屬消保法所稱定型化契約，自有消保法及預售屋
14 契約應記載事項之適用。

15 **(二)系爭房地買賣契約之權利義務，是否經被告同意由蔡明珠**
16 **讓與原告？**

17 1.按所謂契約承擔，係當事人之一方將其因契約所生之權利義
18 務，概括的讓與第三人承受，經他方承認後，承受人成為契
19 約當事人。此項承擔乃以承受契約當事人地位為標的之契
20 約，亦即依法律行為所生之概括承受，將由契約關係所發生
21 之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉（最高法
22 院103年度台上字第2573號、110年度台上字第1104號判決意
23 旨參照）。惟該他方之承認不以明示為限，即以默示承認亦
24 屬之。所謂默示承認，係指依當事人之舉動或其他情事，足
25 以間接推知其效果意思者而言。又認定當事人爭執事實所憑
26 之證據，不以直接證據為限。如能以間接證據證明間接事
27 實，且綜合諸間接事實，得以在符合論理及經驗法則下，推
28 認待證事實為真實者，亦無不可（最高法院112年度台上字
29 第1649號、108年度台上字第1758號判決意旨參照）。次按
30 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
31 事訴訟法第277條前段亦定有明文。原告主張有關係爭房地

01 之買賣契約所生之權利義務，已由蔡明珠讓與原告概括承
02 擔，原告得請求被告負遲延責任等語，自應由原告就被告曾
03 同意或承認由原告承擔原買賣契約所生之權利義務等事實，
04 負舉證之責任。

05 2. 蔡明珠於110年2月8日與被告簽立土地預定買賣契約書、房
06 屋預定買賣契約書、買賣合約增修訂表，由蔡明珠向買受被
07 告系爭房地，約定土地總價1162萬元、房屋總價626萬元，
08 共計1788萬元，此為兩造均不爭執【兩造不爭執事項(一)】。
09 依土地預定買賣契約書第10條第1項、房屋預定買賣契約書
10 第19條關於房地轉讓條件均約定：「買方繳清已屆滿之各期
11 應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將
12 本契約轉讓他人時，必須事先於5日前以書面徵求賣方同
13 意，並提供相關文件始得辦理，賣方非有正當理由不得拒
14 絕。但於賣方取得使用執照後，買方不得將本契約轉讓他
15 人，賣方得不接受買方轉讓。」（見本院卷一第66、81
16 頁），係限制買方即蔡明珠如欲將買賣契約轉讓他人時，必
17 須在賣方即被告取得使用執照前，且須事先以書面徵求被告
18 同意，蔡明珠若已依約於系爭房屋取得使用執照前，以書面
19 徵求被告同意將買賣契約轉讓第三人，被告非有正當理由不
20 得拒絕同意或承認，至於上開「書面徵求」不過係作為證明
21 契約轉讓之用，並無以之作為契約轉讓之成立或生效要件之
22 意，並非限制被告於系爭房屋取得使用執照後，不得同意或
23 承認蔡明珠將系爭房地買賣契約之權利義務全部讓與第三人
24 概括承受。又系爭房屋價款於110年10月14日前，由蔡明珠
25 支付458萬8000元；110年10月14日，自原告之元大商業銀行
26 帳戶匯款支付219萬2000元（代理人：蔡明珠）；及於110年
27 10月15日，以元大商業銀行為匯款人，匯款支付1100萬元，
28 系爭房地於110年10月4日辦理所有權移轉登記予原告等情，
29 此為兩造均不爭執【兩造不爭執事項(四)、(六)】。依蔡明珠與
30 被告簽立之土地、房屋預定買賣契約書，並無蔡明珠得指定
31 系爭房地之登記名義人之約定，被告抗辯僅係配合蔡明珠指

01 定以原告為系爭房地之登記名義人，難認有據。由被告已將
02 蔡明珠於110年10月14日前給付之買賣價金，逕轉為原告買
03 賣價金之一部分，並收受原告於110年10月14日匯款支付219
04 萬2000元，及元大商業銀行核撥貸款1100萬元，佐以原告以
05 自己名義與被告簽署110年10月14日買賣合約增修訂表，約
06 定增修買賣契約條款：「撥款後交屋前，利息由乙方（即賣
07 方）支付」、「工程全部改善且驗收完成，並將鑰匙交給甲
08 方（即買方）後，由甲方支付利息。」等，此有系爭房屋所
09 有權狀、買賣合約增修訂表在卷可稽（見本院卷一第95、97
10 頁），足認原告與蔡明珠間就系爭房地買賣契約所為契約承
11 擔，蔡明珠將其因契約所生之權利義務，概括讓與原告承
12 受，業經被告承認，原告已成為系爭房地買賣契約之當事
13 人，自得依蔡明珠與被告簽立之房屋、土地預定買賣契約
14 書，對被告主張權利。

15 3.至蔡明珠曾於111年8月1日向臺中市政府申訴系爭房地之消
16 費爭議，及以自己之名義於111年8月3日寄發大里仁化郵局
17 第75號存證信函予被告，此有臺中市政府地政局111年8月4
18 日中市地價二字第1110034840號函及消費爭議申訴（調解）
19 資料表、前揭存證信函（見本院卷一第139至141、143至145
20 頁），應係其未具法律專業使然，系爭房地買賣契約之權利
21 義務，業經被告承認由原告承擔，而於110年10月4日辦理所
22 有權移轉登記予原告，業經本院認定如前，要難以此消費爭
23 議申訴及存證信函，即認蔡明珠並無將系爭房地之買賣契約
24 權利義務概括讓與由原告承受之意。是被告此部分抗辯，亦
25 無可採。

26 (三)被告有無遲延通知蔡明珠或原告進行交屋？

27 1.系爭房地買賣契約之通知交屋期限為何？

28 (1)按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。
29 中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型
30 化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記
31 載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第1項

01 公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約
02 之效力，依前條規定定之。中央主管機關公告應記載之事
03 項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。」，消保
04 法第11條第2項、第17條第1、4、5項分別定有明文。內政部
05 公告之應記載及不得記載事項，係屬對消費者權益最低限度
06 之保障，自不容許契約當事人以定型化契約方式，訂定更不
07 利消費者之條款（參最高法院109年度台上字第469號判決意
08 旨參照）。至於消費者與企業經營者個別磋商合意訂立之契
09 約，非屬定型化契約條款，倘已明定其權利、義務，亦不低
10 於消保法對消費者權益最低保障，基於私法自治及契約自由
11 原則，被告與消費者自主為決定，均應受該契約約定之拘
12 束。查被告興建銷售系爭房屋，係採「預售屋」方式，故擬
13 定買賣契約時，自應參照內政部公布之預售屋契約應記載事
14 項而定。依房屋預定買賣契約書第12條第1、2項：「賣方依
15 約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並
16 接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管
17 之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知
18 買方進行驗屋手續。買方就本契約有瑕疵或未盡事宜，載明
19 於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得以房地總價之自備
20 款部分的百分之五作為交屋驗收款。」，及第14條第1、3項
21 關於通知交屋期限之約定：「賣方應於產權移轉完成並取得
22 貸款，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義
23 務：(一)如賣方有遲延完工，賣方付清因延遲完工所應付之遲
24 延利息於買方。(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，
25 賣方同意買方保留交屋驗收款至賣方已完成修繕。(三)買方繳
26 清所有之應付未付款（含交屋驗收款及全部貸款）及完成一
27 切交屋手續。」、「買方應於收到交屋通知日起7日內配合
28 辦理交屋手續……」，核與預售屋契約應記載事項第13條第
29 1、2項、第15條第1項規定：「賣方依約完成本戶一切主建
30 物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、
31 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

01 契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手
02 續。」、「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有
03 瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有
04 權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於
05 完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」、「賣方應於領得使
06 用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行
07 下列各目義務：1.賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於
08 買方。2.賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋
09 前完成修繕。3.買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留
10 款）及完成一切交屋手續。4.賣方如未於領得使用執照六個
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5單利計算遲延利息予買方。」之內容大致相符。準此，
13 綜觀前揭房屋預定買賣契約書及預售屋契約應記載事項之內
14 容，可知被告依約完成系爭房屋主建物、附屬建物之設備，
15 領得使用執照，並接通自來水、電力，並應達成瓦斯配管之
16 可接通狀態，及完成契約、廣告圖說所示之設施後，即達到
17 得通知原告進行交屋及驗屋之狀態，亦即「通知交屋」無須
18 以系爭房屋驗收合格或瑕疵修繕完成為前提要件。且「通知
19 交屋」與「實際辦理交屋」兩者意涵並不相同；所謂實際辦
20 理交屋，依應預售屋契約記載事項第15條第1項規定，契約
21 雙方尚須履行應付款項之付清、房屋瑕疵之修繕等，須契約
22 雙方配合辦理。故通知交屋後何時實際辦理交屋，尚非賣方
23 所能單方決定，應視付款及修繕必要情形，由買賣雙方合意
24 定之，始符合預售屋買賣之通常交易流程。

25 (2)查系爭房屋於110年5月25日經臺中市政府核發110中都使字
26 第777號使用執照，領照日期為110年5月28日等情，已如前
27 述，依110年2月8日買賣合約增修訂表之第4點「其他事項約
28 定」已有特別約定，預定交屋期定於使用執照取得後4個月
29 交屋，而系爭房屋既已於110年5月28日取得使用執照，被告
30 自應依上開約定，於領得使用執照4個月內通知買方進行交
31 屋，亦即被告應於110年9月28日前通知原告交屋，應堪認

01 定。至於前揭房屋預定買賣契約書第14條第1項關於通知交
02 屋期限之約定，並無關於賣方遲延通知交屋之法律效果，此
03 與預售屋契約應記載事項第15條第1項第4款所定：「賣方如
04 未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應
05 按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」之約
06 定，顯有出入，且不利於消費者之買方，故原告主張依消保
07 法第17條第5項之規定，前述預售屋契約應記載事項第15條
08 第1項第4款於系爭房屋交屋時，賣方違反通知交屋時遲延利
09 息之計算，縱然未經當事人約定載明於定型化契約內，仍構
10 成契約之內容，即屬有據，然原告主張被告遲延通知交屋，
11 以預售屋契約應記載事項第15條第1項第4款為依據，向被告
12 請求每逾一日按已繳房地價款依萬分之5單利計算之遲延利
13 息時（詳後述），仍應一體適用預售屋契約應記載事項第15
14 條第1項第4款之規定，自系爭房屋取得使用執照後6個月之
15 日，即110年11月29日起算（詳後述）。

16 **2.被告係於何時通知蔡明珠或原告交屋？**

17 (1)被告雖抗辯蔡明珠原通知被告擇訂於110年9月9日「入
18 厝」，被告已安排於同年9月8日安裝櫥櫃，10月4日安裝檯
19 面及收尾完成，嗣因蔡明珠通知要待外面露臺完成，因此通
20 知延後安裝上開物品，雙方改於同年10月7日交屋，並於同
21 日與蔡明珠完成交屋手續，111年6月2日係交屋後，通知蔡
22 明珠對於進行複驗，並於111年6月8日複驗房屋內部完成，
23 否則蔡明珠如何得於上開期限前，就系爭房屋開始進行裝潢
24 工程；縱認被告無法證明系爭房屋已於110年10月7日交屋，
25 被告於110年10月13日亦曾擬定「買賣合約增修訂表」，通
26 知蔡明珠於110年11月13日辦理交屋云云。惟查：依兩造簽
27 立之110年2月8日買賣合約增修訂表，本有裝修工程包含附
28 設櫥櫃之約定，是以被告就系爭房屋安裝櫥櫃等情，僅為預
29 定之裝修工程而已，難認被告已有於110年10月7日前通知蔡
30 明珠或原告交屋，甚或完成交屋手續。被告另提出LINE對話
31 紀錄為證，抗辯其曾於110年10月13日擬定「買賣合約增修

01 訂表一大里三戶（富締Ⅱ期）A戶」，由被告員工將該文件P
02 DF檔案透過通訊軟體LINE傳送予蔡明珠，文件內文已註明
03 「室內交屋訂於110/11/13」，足認通知蔡明珠於110年11月
04 13日交屋（見本院卷一第213、215頁、卷二第112、113頁）
05 乙節，然觀之該PDF文件內容，並未經原告、蔡明珠及被告
06 簽名用印，其內容亦與兩造於110年10月14日簽訂之買賣合
07 約增修訂表，僅約定「內部預估110年11月30日完工」內容
08 不同（見本院卷一第97頁），足見該PDF文件內容僅係草稿
09 性質，難認被告確有於110年11月13日通知原告辦理交屋。
10 被告復未提出其他積極證據證明其有以何方式實際通知原告
11 或蔡明珠於110年10月7日、10月13日、110年11月13日，抑
12 或110年11月30日辦理交屋之事實，或提出其他實際驗屋或
13 交屋資料以供佐證，是被告所為前揭主張，自無可採。

14 (2)依房屋預定買賣契約及預售屋契約應記載事項，均無關於
15 「通知交屋」之方式之約定，而被告係於111年6月2日以通
16 訊軟體LINE通知訴外人蔡明珠「約下週哪一天交屋」等情，
17 此有被告與訴外人蔡明珠之LINE對話紀錄在卷可稽（見本院
18 卷一第217頁），足認被告至遲於111年6月2日已有透過蔡明
19 珠聯繫通知原告辦理交屋，原告則應依系爭房屋預定買賣契
20 約書第14條第3項之約定，於收受被告之交屋通知後7日內，
21 與被告協同辦畢系爭房屋預定買賣契約書第14條第1項各款
22 約定之事項，並由被告備妥同條第14條第2項約定之物品及
23 文件，與原告完成交屋。又賣方須就系爭房屋瑕疵及未盡事
24 宜修繕完畢，乃係交屋前應履行之義務，而非被告「通知交
25 屋前」應履行之義務，如驗屋時發現有瑕疵，由被告限期修
26 繕，原告則可於修繕完成前保留部分款項暫不支付，亦即通
27 知交屋時，並無須達「無瑕疵」或「瑕疵已修復完成」之狀
28 態。是原告縱認系爭房屋有瑕疵或不完全給付情事，應屬被
29 告應否負物之瑕疵擔保責任或債務不履行責任問題，尚無礙
30 於被告已於111年6月2日已為通知交屋之認定。

31 (3)原告雖另主張依蔡明珠與被告於111年6月8日之LINE對話紀

01 錄（見本院卷一第401頁），被告曾表示「沒有算清楚前，
02 工程款未結清，要怎麼交屋」，顯見被告係因自己原因而拒
03 絕交屋，被告如無交屋之真意或尚未完工，縱被告通知交
04 屋，亦不能發生通知交屋之效力（見本院卷二第170頁）。
05 然細譯該對話紀錄中，被告要求蔡明珠提出「黃先生」答應
06 免費給予地板石材之對話紀錄截圖，並表示「我要確認狀況
07 到底是怎樣說，才能知道費用是要辦追加還是不能追加」、
08 「你追加的工程款要跟我們算清楚」、「沒有算清楚錢，工
09 程款未結清，要怎麼交屋」，蔡明珠回覆「你說不讓我們交
10 屋沒關係…是你自己說的不要到時又說我們不交屋」，可見
11 該對話內容係蔡明珠與被告於辦理交屋過程中，因追加工
12 程款結算爭議，被告因而拒絕交屋所為之爭執，不能以此認為
13 被告未於111年6月2日通知原告辦理交屋或無交屋之真意，
14 故原告此部分主張及推論，要與該對話內容不符，亦不足憑
15 採。

16 **3.被告以蔡明珠尚未給付追加工程款57萬1600元，縱使系爭**
17 **房屋尚未點交予蔡明珠或原告，亦不負擔遲延通知交屋之**
18 **責任，有無理由？**

19 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
20 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民
21 法第264條第1項定有明文。依前揭房屋預定買賣契約書第14
22 條第1項、預售屋契約應記載事項第15條第1項之規定，賣方
23 即被告應於期限內通知進行交屋，至於何時交屋，則需視兩
24 造履行相關義務之情況，則原告繳清所有應付未付款，係於
25 交屋時始需履行之義務，原告在交屋前本無付清所有款項之
26 義務。換言之，被告有先為於領得使用執照6個月內「通知
27 交屋」之義務，原告始有配合交屋之義務，及結算未付款之
28 問題，亦即被告通知交屋之義務與原告繳清買賣價金或其他
29 追加工程款之義務非屬對待給付關係。被告既有先為通知交
30 屋之義務，原告在被告通知交屋前並無付清款項之對待給付
31 義務，被告以原告尚有追加工程款57萬1600元尚未付清而抗

01 辯其無通知辦理交屋之義務，而主張不負擔遲延通知交屋之
02 責任，或以之行使同時履行抗辯，均無可採。

03 (四)原告主張依預售屋契約應記載事項第15條第1項第4款，請
04 求被告給付110年9月28日起至112年1月6日止之遲延利息4
05 03萬5196元，有無理由【原告於113年9月5日民事綜合言
06 詞辯論意旨狀更正請求遲延利息為403萬5196元（見本院
07 卷二第147、154、159至160頁）】？

08 1.原告主張被告遲延通知交屋，有無理由？遲延日數為何？

09 (1)查系爭房屋預定買賣契約書第14條第1項關於通知交屋期限
10 之約定，並無關於賣方遲延通知交屋之法律效果，前揭預售
11 屋契約應記載事項第15條第1項第4款所定：「賣方如未於領
12 得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳
13 房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」之約定，依
14 消保法第17條第5項規定，雖未經當事人約定記載於定型化
15 契約，仍構成契約之內容，已如前述。

16 (2)本件被告通知交屋時間為111年6月2日，又原告迄至110年10
17 月15日為止，已繳納系爭房地總價1778萬元，則依上開規定
18 按日依已繳房地價款萬分之5計算，自110年11月29日起至11
19 1年6月1日止（共計185日）之遲延利息，其金額為164萬465
20 0元（計算式： $17,780,000 \text{元} \times 5\% \times 185 \text{日} = 1,644,650 \text{元}$ ），
21 則原告主張依預售屋契約應記載事項第15條第1項第4款之規
22 定，請求被告給付164萬4650元之遲延利息，即屬有據；逾
23 此範圍之主張，則屬無據。

24 2.被告主張依110年10月14日買賣合約增修訂表「一、撥款
25 後、交屋前利息由被告支付」，兩造對於交屋期限及如何
26 彌補他方，已有特別約定，不得另以預售屋契約應記載事
27 項第15條第1項第4款請求給付遲延利息，有無理由？

28 按所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債
29 權人亦無從請求遲延之利息，如該項契約當事人之真意，其
30 約定債務人給付遲延時應給付遲延利息，即係關於違約金之
31 訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判。查

01 預售屋契約應記載事項第15條第1項第4款所稱「遲延利
02 息」，係非以支付金錢為標的之債務不履行，為原告因被告
03 逾期通知交屋致其遲未取得系爭房屋占有使用所生損害賠償
04 總額預定性質之違約金。至兩造簽訂110年10月14日買賣合
05 約增修訂表約定「撥款後、交屋前利息由乙方（被告）支
06 付。」，係本於其與兩造針對貸款費用負擔之特別約定，此
07 與上開應記載事項第18條第3項規定：「有關金融機構核撥
08 貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利
09 息應由賣方返還買方。」相同，此部分利息負擔之約定，與
10 應記載事項第15條第1項第4款遲延利息之違約金約定，二者
11 性質、構成要件及所造成損害不同，亦無互斥，自無不得同
12 時請求之理。是被告抗辯原告不得另依上開應記載事項第15
13 條第1項第4款請求給付遲延利息云云，自屬無據。

14 **(五)原告主張依110年10月14日買賣合約增修訂表之約定，請**
15 **求被告給付110年10月15日起至112年4月21日止之房屋貸**
16 **款利息22萬4664元【原告於113年9月5日民事綜合言詞辯**
17 **論意旨狀更正請求房屋貸款利息為22萬4664元（見本院卷**
18 **二第147、154、159至160頁）】，有無理由？**

19 **1.原告向元大商業銀行之貸款金額、利率為何？**

20 查原告係於110年9月22日，向元大商業銀行貸款1100萬元，
21 貸款利率為年利率1.35%等情，此有個人金融房屋貸款契約
22 在卷可稽（見本院卷二第171至173頁）在卷可稽，應堪信
23 實。

24 **2.原告請求被告給付房屋貸款利息22萬4664元，有無理由？**

25 **(1)依房屋預定買賣契約書第12條第1、2項：「賣方依約完成本**
26 **戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來**
27 **水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通**
28 **狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行**
29 **驗屋手續。買方就本契約有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單**
30 **上要求賣方限期完成修繕，並得以房地總價之自備款部分的**
31 **百分之五作為交屋驗收款。」、「買方按甲方通知日起7日**

01 內對本房屋進行驗收，若買方於通知期限內未進行勘驗，則
02 視同買方對本房屋已認定並無任何缺失問題，且買方已等待
03 賣方通知交屋。」；及第14條第3項、「買方應於收到交屋
04 通知日起7日內配合辦理交屋手續……」之約定，被告應於
05 完成系爭房屋設備及領得使用執照，並完成水電等必要之公
06 共設施後，通知原告進行驗屋，若有瑕疵或未盡事宜時，得
07 載明於驗收單上要求被告限期改善，完成修繕時即應辦理交
08 屋手續受領房屋，倘非有重大瑕疵，原告不得拒絕交屋或遲
09 延接受。再佐以預售屋契約應記載事項第13條第2項：「雙
10 方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明
11 於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部
12 分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經
13 雙方複驗合格後支付。」、第15條第3項：「買方應於收到
14 交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責
15 任。但可歸責於賣方時，不在此限。」之約定，綜合以觀，
16 買方於房屋複驗時，除非該屋有瑕疵且達重大（即依一般房
17 屋買賣交易之通常觀念，無法為房屋之使用狀態），買方亦
18 僅得保留房地總價款百分之5，至賣方修繕完成複驗合格支
19 付而已，不得據此作為拒絕辦理交屋手續，受領房屋。查系
20 爭房屋已於110年5月25日經臺中市政府核發使用執照，此為
21 兩造所不爭執【見不爭執事項(七)】，足見系爭房屋於被告於
22 111年6月2日通知交屋時，應已符合可供居住使用狀態，而
23 觀諸原告於111年6月2日透過蔡明珠聯繫原告交屋時，蔡明
24 珠表示「我們的地你們沒有圍給我們這樣對嗎，前面圍牆怎
25 麼做？我們還沒覆驗怎麼交屋」，被告回覆「前面圍牆通通
26 都沒做退費」（見本院卷一第217、219頁），及原告所提11
27 2年4月21日交屋紀錄所列之缺失，包含電鈴未拉未留線、天
28 花板未貼大理石、大門面板受損、門前坡度過斜及不平整、
29 工地未整地、未拉21MM、儲藏室無電燈及清潔、無圍牆、窗
30 戶未清潔、1樓抽風機不能運轉、1樓大理石未美容、2樓前
31 燈具未留維修孔、原露臺燈電線未留、2樓前裂痕、2及3樓

01 窗戶未改拉窗紗窗、3樓無電燈線未拉、3樓後油漆塗刷不
02 均、4樓插座過高、採光罩孔洞以矽利康填補未更換等（見
03 本院卷一第283至287頁），上開缺失縱然存在，然多可修補
04 完成，無礙房屋可供居住使用之狀態，原告自不能以上開瑕
05 疵，拒絕辦理交屋手續。原告復未舉證證明系爭房屋有何重
06 大明顯之瑕疵而達不能居住使用之狀態，被告自得以原告未
07 於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，自111年6月2
08 日起計7日即111年6月9日，視為原告已完成點收，是系爭房
09 屋於111年6月9日視為完成交屋，應堪認定，自不能以系爭
10 房屋於112年4月21日實際完成交屋日，作為原告請求被告負
11 擔房屋貸款利息之末日。

12 (2)依110年10月14日買賣合約增修訂表之約定：「撥款後交屋
13 前，利息由乙方（即被告）支付。」，足見兩造已約定在交
14 屋前，原告已支出予金融機構核撥貸款後之利息，應由被告
15 支付。而原告前因購買系爭房屋及土地向金融機構貸款1100
16 萬元，並已於110年10月15日撥付至被告帳戶，此為兩造所
17 不爭執【見不爭執事項(六)】，則原告依110年10月14日買賣
18 合約增修訂表之約定，請求被告給付自110年10月15日起至1
19 11年6月8日（共237日）之房屋貸款利息9萬6459元（計算
20 式： $11,000,000 \text{元} \times 1.35\% \div 365 \text{日} = 407 \text{元}$ 、 $407 \text{元} \times 237 \text{日} = 9$
21 $6,459 \text{元}$ ），核屬有據，應予准許，逾此範圍所為之請求，
22 則屬無據，不予准許。

23 3.被告以蔡明珠尚未給付追加工程款57萬1600元，買方尚未
24 前開約定之辦妥交屋手續，無庸負遲延交屋責任，有無理
25 由？

26 依預售屋契約記載事項第15條第1項之規定，賣方即被告應
27 於期限內通知進行交屋，至於何時交屋，應視兩造履行相關
28 義務之情況而定，而原告繳清所有應付未付款，係於交屋時
29 始需履行之義務，在系爭房屋交屋前，原告並無付清所有款
30 項之義務。換言之，被告有先為於領得使用執照6個月內
31 「通知交屋」之義務，原告始有配合交屋及結算未付款之問

01 題，被告通知交屋之義務與原告繳清買賣價金或其他追加工
02 程款之義務非屬對待給付關係，已如前述。從而，被告以蔡
03 明珠尚未給付追加工程款57萬1600元為由，主張不負遲延交
04 屋責任，自屬無據，被告亦不得因此即主張不負110年10月1
05 4日買賣合約增修訂表所約定系爭房屋交屋前之房屋貸款利
06 息。

07 (六)原告主張依土地預定買賣契約書第11條、預售屋契約應記
08 載事項第21條第1項，請求被告負擔111年度地價稅665
09 元，有無理由？

10 1.依土地預定買賣契約書第11條約定：「地價稅以賣方通知書
11 所載之交屋通知日為準，該日期前由賣方負擔。」；預售屋
12 契約應記載事項第21條第1項則約定：「地價稅以賣方通知
13 書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買
14 方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅
15 單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比
16 例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中
17 扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。」，依此約定可
18 知，地價稅在被告通知之交屋日前，應由被告負擔，在此之
19 後則由原告負擔。

20 2.查原告繳納111年度地價稅665元，此為兩造所不爭執；又地
21 價稅課稅所屬期間為每年1月1日至12月31日，而被告係於11
22 1年6月2日通知原告進行交屋，原告則應於收到交屋通知日
23 起7日內，即於111年6月9日前配合辦理交屋手續，則本件應
24 以111年6月9日為分界點，是自111年1月1日起至111年6月8
25 日止共計158日，依上開規定，原告請求被告返還以上開期
26 間依比例計算之地價稅288元（計算式：665元×158日/365日
27 =288元，元以下四捨五入），核屬有據，應予准許，逾此
28 範圍所為之請求，則屬無據，不予准許。

29 (七)原告主張依房屋預定買賣契約書第20條、預售屋契約應記
30 載事項第21條第2項，請求被告負擔111年度房屋稅8459
31 元、112年度房屋稅8358元（計算期間：111年7月至112年

01 4月)，有無理由？

02 1.依系爭房屋預定買賣契約書第20條約定：「房屋稅以賣方通
03 知書所載之交屋通知日為準，該日期前由賣方負擔。」；預
04 售屋契約應記載事項第21條第2項則約定：「房屋稅以賣方
05 通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後
06 由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。」，
07 依此約定可知，房屋稅在被告通知之交屋日前，應由被告負
08 擔，在此之後則由原告負擔。

09 2.查原告繳納111年度房屋稅8459元，此為兩造所不爭執，又
10 房屋稅課稅期間為前一年7月1日至當年6月30日止，111年度
11 房屋稅課稅月數為10個月（自110年9月1日起至111年6月30
12 日止，共302日），此有該房屋稅繳款書在卷可稽（見本院
13 卷一第103頁），而被告係於111年6月2日通知原告進行交
14 屋，原告則應於收到交屋通知日起7日內，即於111年6月9日
15 前配合辦理交屋手續，故本件應以111年6月9日為分界點，
16 被告應負擔系爭房屋交屋前之房屋稅課徵期間110年9月1日
17 起至111年6月8日止，共計280日，111年度之房屋稅款為784
18 3元（計算式： $8,459 \text{元} \times 280 / 302 = 7,843 \text{元}$ ，元以下四捨五
19 入）。原告依上開規定，原告請求被告返還以上開期間依比
20 例計算之111年度房屋稅7843元，核屬有據，應予准許，逾
21 此範圍所為之請求，則屬無據，不予准許。

22 (八)原告主張依兩造口頭約定，應由被告負擔系爭房屋契稅5萬
23 754元，有無理由？

24 原告主張兩造口頭約定，由被告負擔系爭房屋契稅5萬754元
25 等情，此為被告所否認，是自應由原告就此利己事實負舉證
26 責任。查被告員工前於110年8月25日，曾以通訊軟體LINE告
27 知原告「上面的稅單是契稅買方繳納」，此有前揭LINE對話
28 紀錄在卷可稽（見本院卷一第371頁）；至原告提出之110年
29 9月7日之LINE對話記錄所示（見本院卷一第305頁），蔡明
30 珠傳送訊息表示「契稅我先匯給代書，下次開票在扣」、
31 「元大貨款+另外開支票」，被告方面僅簡短回覆「好

01 的」，雙方僅互相傳送貼圖，尚無法得知其係對蔡明珠何內
02 容之陳述為回應，是依上開對話內容紀錄，尚無從證明原告
03 主張兩造約定系爭房屋契稅應由被告負擔之情為真，則原告
04 主張依兩造口頭約定，請求被告給付系爭房屋契稅5萬754元
05 乙節，尚乏依據，不應准許。

06 (九)原告主張依民法第359條規定，減免110年2月8日買賣合約
07 增修訂表第3條第6項因受檢舉而無法依約建置之「RC貼磚
08 隔戶牆」造價10萬元，及依民法第360條之規定，請求被
09 告賠償110年2月8日買賣合約增修訂表第3條第6項「停車
10 空間壓花地坪」修繕費用7萬6020元、頂樓插座改善費用1
11 800元、1至3樓電線改為22MM之施工費用2萬2000元，共計
12 19萬9820元，有無理由？

13 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
14 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
15 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
16 關重要者，不得視為瑕疵；又買受人於契約成立時，知其物
17 有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人
18 因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如
19 未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵
20 者，不在此限，民法第354條第1項、第355條分別定有明
21 文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易
22 觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品
23 質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限
24 （最高法院73年台上字第1173號判決意旨參照）。申言之，
25 物之瑕疵擔保責任，既係就買賣標的之價值及效用為擔保，
26 則所謂瑕疵，除由契約預定效用之認定，自應一般理性客觀
27 之人在為該項交易時所認知之通常效用，並參酌當時社會上
28 之普遍認知及觀感，而為合於經驗法則及誠信原則之判斷。
29 又按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保
30 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第35
31 9條前段定有明文。揆諸買賣為雙務契約，買受人對於出賣

01 人有交付約定價金之義務，出賣人對買受人則負交付標的物
02 及使其取得所有權之義務，由於前揭互負之義務有對價關
03 係，考量物之瑕疵擔保制度，係基於維持買賣契約對價均衡
04 之目的而設，是若買賣標的因物之瑕疵，致破壞雙務契約之
05 對價均衡原則，買受人始得得依法請求減少價金；惟若買受
06 人依約支付之買賣價金，未較該瑕疵標的之應有價格為低
07 時，因該約定價金並未悖離雙務契約對價均衡之要求，而買
08 受人既無財產所得價值差額之減損，尚難遽認買受人有價金
09 減少請求權可資行使。經查：

10 (1)依原告提出之被告公司Facebook粉絲專頁登載「富締II期」
11 建案之廣告內容（見本院卷二第97至99頁）所示，上開建案
12 共計分為A、B、C三戶，各戶之間並未設置圍牆，惟蔡明珠
13 與被告於110年2月8日簽訂買賣合約增修訂表時，其中第3條
14 第6項裝修工程部分，另有約定設置隔戶牆為「RC牆面貼磁
15 磚（高190公分，長約300公分）」，此有前揭Facebook粉絲
16 專頁截圖及廣告照片（見本院卷二第97至99頁）、110年2月
17 8日買賣合約增修訂表（見本院卷一第93頁）在卷可參。是
18 依蔡明珠與被告所簽立前揭110年2月8日簽訂買賣合約增修
19 訂表之約定，系爭圍牆業經約定為系爭房屋所應具備之設
20 施，應堪認定。

21 (2)再按建築法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂
22 蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作
23 物，建築法第4條定有明文；圍牆屬雜項工作物，雜項工作
24 物之建築，應請領雜項執照，建築法第7條、第28條第1項第
25 2款亦有明文。兩造對於系爭圍牆因遭檢舉而無法施作，均
26 無爭執，足認系爭圍牆本為未經請領雜項執照之違章建築，
27 亦可認定。又按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買
28 賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額
29 占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，被告雖
30 未依約施作系爭圍牆，然系爭圍牆本為未經請領雜項執照之
31 違章建築，亦非系爭房屋之主要結構，縱未施作亦不影響原

01 告就系爭房屋之使用範圍，及該房屋所坐落土地作為停車空
02 間之通常使用方法，原告亦未舉證證明被告未施作系爭圍
03 牆，致使系爭房地之財產價值有所減損10萬元，而已破壞系
04 爭房地買賣契約主給付義務之對價均衡原則，則原告復未舉
05 證證明系爭圍牆造價相當於10萬元，則原告以其主觀認定系
06 爭圍牆之造價為10萬元，依民法第359條前段規定，請求減
07 少系爭房地價金10萬元云云，自難採憑。

08 2.次按民法第360條係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規
09 定，須出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品
10 質，而其物又欠缺其所保證品質時，買受人始得依該條規定
11 向出賣人請求不履行之損害賠償。出賣人與買受人間有無此
12 項保證品質之特約，應以契約內容及當事人立約當時之事實
13 及其他一切證據資料為其判斷之標準。至於約定之方式，不
14 問係由出賣人主動提出保證，或由買受人要求其品質，而出
15 賣人予以同意，均無不可（最高法院83年度台上字第1707號
16 判決意旨參照）。是品質保證之特約，必以出賣人針對其買
17 賣標的物，具備某種規格、樣式、型號等涉及品質為特別保
18 證始可。倘僅係契約上預定之品質，或對於買賣標的物狀況
19 之說明敘述，而無從顯示買受人有特別要求特定品質，或出
20 賣人對於具備特定品質有所保證者，均不能認為屬品質保證
21 之特約。經查：兩造間之買賣契約並未就系爭房屋之頂樓插
22 座位置、1至3樓電線規格有何約定，更無所謂品質保證之特
23 別約定；至於系爭房屋之停車空間部分，110年2月8日買賣
24 合約增修訂表第3條第6項僅約定「前院停車空間為壓花地
25 坪」（見本院卷一第93頁），而原告提出之Facebook粉絲專
26 頁登載之廣告內容（見本院卷二第97至99頁），僅屬常見之
27 房屋外觀示意圖，並未見及任何關於停車空間地坪之文字敘
28 述，或應具備何種品質保證特別約定之相似文義存在，難認
29 被告曾就系爭房屋前停車空間壓花地坪之品質提出保證，原
30 告主張被告以該廣告內容，保證該壓花地坪應為平整且無過
31 斜之坡度之品質，要無可採。此外，原告復未提出其他積極

01 證據證明其曾要求就系爭房屋壓花地坪、頂樓插座、1至3樓
02 電線規格等加以品質特別保證之事，則原告主張其支出系爭
03 房屋之停車空間壓花地坪、頂樓插座移位、1至3樓電線規格
04 更改22MM之修繕費用7萬6020元、1800元、2萬2000元，依民
05 法第360條規定品質保證約定請求損害賠償，當屬無據，無
06 從准許。

07 (十)原告主張依土地預定買賣契約書第7條第2項、房屋預定買
08 賣契約書第15條第2項，請求被告交付系爭房地所有權狀、
09 使用執照、乙證17至19之108年10月印花稅大額憑證應納
10 稅額繳款書3份、大里地政事務所地政規費徵收聯單、110
11 年契稅繳款書（本院卷一第403至411頁），有無理由？

12 1.依土地預定買賣契約書第7條第2項、房屋預定買賣契約書第
13 14條第2項之約定：「賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土
14 地及建物所有權狀、使用執照或使用執照影本及賣方代繳稅
15 費交付買方之收據」。是依上開契約之約定，被告於交屋
16 時，應有將系爭房地之土地、建物所有權狀正本、使用執照
17 及被告代繳稅費之收據交付原告之義務。又系爭房屋已於11
18 2年4月21日完成交屋，此有交屋簽收單在卷可稽（見本院卷
19 一第193頁），且為兩造均不爭執【兩造不爭執事項(十)】，
20 則原告請求依前揭約定，請求被告交付系爭土地、建物所有
21 權狀正本、使用執照、108年10月印花稅大額憑證應納稅額
22 繳款書3份、大里地政事務所地政規費徵收聯單、110年契稅
23 繳款書（詳如附表二所示），自為法之所許，應予准許。

24 2.至被告以原告於交屋時，尚應履行給付交屋驗收款及追加工
25 程款之義務，對於所應交付之前揭文件主張同時履行抗辯，
26 故請求原告應同時給付交屋驗收款10萬元、變更及追加工程
27 款57萬1600元，合計金額為67萬1600元，始得請求被告交付
28 前揭約定所示之文件之對待給付判決；原告則以系爭房屋尚
29 有瑕疵尚未修繕及附表一所示之工程均為被告贈送，拒絕給
30 付交屋驗收款10萬元、追加工程款57萬1600元（見本院卷二
31 第148頁）。經查：

01 (1)原告主張系爭房屋具有112年4月21日交屋紀錄所列之瑕疵，
02 包含電鈴未留線、天花板未貼大理石、大門面板受損、門前
03 坡度過斜及不平整、工地未整地、未拉21MM、儲藏室無電燈
04 及清潔、無圍牆、窗戶未清潔、1樓抽風機不能運轉、1樓大
05 理石未美容、2樓前燈具未留維修孔、原露臺燈電線未留、2
06 樓前裂痕、2及3樓窗戶未改拉窗紗窗、3樓無電燈線未拉、3
07 樓後油漆塗刷不均、4樓插座過高、採光罩孔洞以矽利康填
08 補未更換等，除圍牆部分經被告表示可視情況增減工程款，
09 其餘業經被告兩造無此施工內容之約定或因以個人使用習慣
10 不同，若要改善需另行支付費用，抑或因日久未交屋之自然
11 風吹日曬所致，並無施工不良而否認屬實，此有前揭交屋紀
12 錄在卷可稽（見本院卷一第283、285頁），而原告就系爭房
13 屋所存上開狀況及缺失程度，是否為足以減少系爭房屋之價
14 值、通常效用或契約預定效用之瑕疵，既為被告所否認，原
15 告自應就此主張負舉證責任，惟原告並未能舉證以實其說，
16 自無可採。

17 (2)被告請求原告給付如附表一所示之變更及追加工程款57萬16
18 00元，此有被告提出與蔡明珠之LINE對話紀錄在卷為證（見
19 本院卷一第325至365頁），足認被告主張該等工程業經被告
20 向蔡明珠報價施作，堪認屬實，原告對於被告確有施作附表
21 一所示之追加工程項目亦無爭執【兩造不爭執事項(三)】，是
22 被告請求被告應給付附表一所示之追加工程款57萬1600元，
23 即屬有據。原告雖以被告與蔡明珠間之LINE對話紀錄、磁磚
24 更換價差參考表等（見本院卷一第327、363頁、卷二第101
25 頁）為據，主張附表一編號3、5所示之衛浴設備，及價值25
26 萬5802元之櫥櫃確係被告贈與原告，隆金建材行亦曾明確表
27 示，磁磚更換價差參考表僅供業主參考，磁磚未含耗損，依
28 實際片數、施作坪數計價，是被告自應舉證證明有實際支出
29 其主張之磁磚施作金額云云（見本院卷二第160至161頁）。
30 惟觀之蔡明珠與被告之LINE對話紀錄，其中提及樓梯和一樓
31 採用大理石建材、提供較好之三套馬桶和三套浴櫃等對話，

01 均係出自蔡明珠自己之陳述，依被告回覆「我沒有否決部分
02 是公司答應……我也說明過沒給議的8萬換來黃先生答應給
03 的項目，早就超過8萬許多倍了……光是額外給的項目，就
04 已經超過42萬……至於蔡小姐變更的項目，都是先提供報價
05 供確認才會施作……所有需要補價追加的項目，都是有先報
06 價給蔡小姐確認，現在卻說通通都是公司要贈送……」、「
07 「90萬是公司吸收42萬+蔡小姐追加的50，42是公司答應要
08 做就不會跟蔡小姐請款，但是50是蔡小姐變更追加就要請
09 款」、「……原本設定廚房櫥櫃10萬，實際挑選三機升級及
10 增加L高櫃變成255802」、「老闆這邊跟我說得很清楚，那
11 些是答應送（包含口頭說的）那些是追加（有報價的）」，
12 可見被告並無承認無償施作全部衛浴設備、櫥櫃及更換大理
13 石建材等之情事。又以被告曾向蔡明珠提出更換磁磚之材料
14 價差、貼工補價，及依暫計坪數計算原告應補價差（見本院
15 卷一第325、327頁），難認此為被告同意無償施作之工程項
16 目，本院自難僅憑上開證據，即認被告確有同意無償施作附
17 表一所示變更或追加工程之事實，原告復未提出其他事證以
18 實其說，則其上開主張已難認屬實。又被告實際支出磁磚業
19 者之工程款費用，與兩造如何約定變更工程款費用，兩者悉
20 屬二事，原告主張被告應提出其實際支付工程款費用之憑據
21 為證（見本院卷二第161頁），亦屬無由。

22 (3)依土地預定買賣契約書第7條第1、2項：「賣方應於產權移
23 轉完成並取得貸款，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履
24 行下列各目義務：……2、買方繳清所有之應付未付款（含
25 交屋驗收款及全部貸款）及完成一切交屋手續。」、「賣方
26 應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、使用執
27 照或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方。」；房
28 屋預定買賣契約書第14條第1、2項：「賣方應於產權移轉完
29 成並取得貸款，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下
30 列各目義務：……2、賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事
31 宜，賣方同意買方保留交屋驗收款至賣方已完成修繕。3、

01 買方繳清所有之應付未付款（含交屋驗收款及全部貸款）及
02 完成一切交屋手續。」、「賣方應於買方辦妥交屋手續後，
03 將土地及建物所有權狀、使用執照或使用執照影本及賣方代
04 繳稅費之收據交付買方。」，是於辦理交屋手續時，買方應
05 繳清包含交屋驗收款之全部應付未付款，且依民法第264條
06 第1項之規定，原告與被告依契約有同時繳清應付未付款、
07 交屋，及將系爭房地之土地、建物所有權狀正本、使用執照
08 及被告代繳稅費之收據交付予原告之義務，二者有對待給付
09 之性質，原告若拒絕履行繳清應付款項，被告自亦得行使同
10 時履行抗辯權，拒絕交付系爭房地之土地、建物所有權狀正
11 本、使用執照及被告代繳稅費之收據。又依前揭土地及房屋
12 預定買賣契約書之約定，就原告之付款義務與被告交付系爭
13 土地、建物所有權狀正本、使用執照及被告代繳稅費之收據
14 之義務而言，原告本有先為給付之義務，其後被告始需交付
15 上開文件，則被告此時就其交付上開文件義務為同時履行之
16 抗辯，要求原告提出給付交屋驗收款10萬元、變更及追加工
17 程款57萬1600元，共計67萬1600元，尚屬有據。又原告已同
18 意若被告主張同時履行抗辯有理由時，於其得向被告請求給
19 付之金額扣減上開交屋保留款10萬元（見本院卷二第148
20 頁），則被告得請求同時履行抗辯之金額為前揭變更及追加
21 工程款57萬1600元，即被告即應於原告給付57萬1600元之同
22 時，將系爭土地、建物所有權狀正本、使用執照、108年10
23 月印花稅大額憑證應納稅額繳款書3份、大里地政事務所地
24 政規費徵收聯單、110年契稅繳款書（詳如附表二所示）交
25 付予原告。

26 (二)原告主張系爭1450地號土地經兩造合意約定為買賣契約標
27 的物，依買賣契約法律關係，請求被告將該土地所有權移
28 轉登記為原告所有，及交付該土地土地之所有權狀，有無
29 理由？

30 原告主張系爭1450地號土地經兩造合意約定為買賣契約標的
31 物等情，此為被告所否認，自應由原告就此利己事實負舉證

01 責任。原告雖提出蔡明珠與地政士林蕙靚之LINE對話紀錄
02 (見本院卷一第251頁)、地籍圖謄本(見本院卷一第249
03 頁)、臺中市○○區○○段000000地號土地第一類登記謄
04 本、異動索引(見本院卷二第33至41頁)、原告與同建案C
05 戶住戶暱稱「采禎陳易睿」之LINE對話紀錄(見本院卷二第
06 29頁)等為證,主張林蕙靚已確認系爭1450地號土地係待銀
07 行放款後再移轉登記,且被告已將另一筆臺中市○○區○○
08 段000000地號土地所有權移轉登記予購得同段1440-1地號土
09 地之住戶王婉靜,同建案C戶住戶亦因被告未遵守口頭約定
10 移轉C戶前路地,欲向被告興訴云云。惟查:

- 11 1. 觀諸蔡明珠與林蕙靚之LINE對話紀錄(見本院卷一第251
12 頁),蔡明珠雖曾傳送訊息予證人林蕙靚表示「還有另外一
13 筆路地嗎?」、「詹小姐說在準備過戶了」,詢問除系爭房
14 地以外,是否尚有另一筆「路地」要辦理過戶登記,然證人
15 林蕙靚僅有回覆「對(等放款後)」等語,雙方均未說明係
16 何筆土地,或係基於買賣、贈與或其他法律關係而移轉登
17 記,而移轉不動產所有權之原因多端,非僅買賣一種,自不
18 能單憑前揭對話紀錄,遽認蔡明珠與被告間有將系爭1450地
19 號土地約定為買賣契約標的物之合意存在。
- 20 2. 依原告與同建案C戶住戶暱稱「采禎陳易睿」之LINE對話紀
21 錄(見本院卷二第29頁)所示,原告傳送訊息表示「如果路
22 地不過戶,我們也可以主張當時買的時候就說要過不需要寫
23 在合約,只有1坪多一定過給你們,不然以後會很麻煩,別
24 人買走」、「這都是他自己跟我們說的」等語,及「采禎陳
25 易睿」回覆原告稱「對阿,也這樣跟我們」等語,均屬原告
26 與第三人一己之主張,尚難據此證明原告之主張為真。
- 27 3. 原告所聲請傳訊之證人王婉靜,業經本院2次傳喚均未到庭
28 (見本院卷二第81、145頁),無從證明原告主張被告曾與
29 全體建案住戶約定各戶門口前路地均一併移轉登記予買方之
30 事實為真(見本院卷二第50頁)。又被告與證人王婉靜如何
31 約定房屋前道路用地之所有權歸屬,依私法自治、契約自由

01 等原則，當事人本得依其自主合意決定，要與原告或其他第
02 三人無涉。是被告固於111年1月14日將臺中市○○區○○段
03 000000地號土地所有權，以買賣為原因移轉登記予證人王婉
04 靜，此有土地登記第一類謄本在卷可按，仍無從據此推認蔡
05 明珠與被告間，亦有就系爭1450地號土地約定為買賣契約標
06 的物之合意存在。從而，原告主張依買賣契約法律關係，請
07 求被告將系爭1450地號土地移轉登記為原告所有，及交付系
08 爭1450地號土地之所有權狀，均屬無據，而不可採

09 五、綜上所述，原告依110年10月14日買賣合約增修訂表、土地
10 預定買賣契約書第7條第2項、房屋預定買賣契約書第11、20
11 條、第15條第2項、預售屋契約應記載事項第15條第1項第4
12 款、第21條第1、2項等約定，請求被告應給付逾期通知交屋
13 之遲延利息（違約金）164萬4650元、房屋貸款利息9萬6459
14 元、111年度地價稅288元、111年度房屋稅7843元，扣除交
15 屋保留款10萬元後，共計164萬9240元（計算式：1,644,650
16 元+96,459元+288元+7,843元-100,000元=1,649,240
17 元），及請求被告交付系爭土地、建物所有權狀正本、使用
18 執照、108年10月印花稅大額憑證應納稅額繳款書3份、大里
19 地政事務所地政規費徵收聯單、110年契稅繳款書（詳如附
20 表二所示），為有理由，應予准許；被告主張同時履行抗
21 辯，被告應於原告給付追加工程款57萬1600元之同時，將附
22 表二所示之文件交付予原告，亦屬有據。原告逾此部分之主
23 張，則為無理由，應予駁回。

24 六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
29 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
30 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文、
31 第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付164萬9240

01 元，核屬無確定期限之金錢債務，是原告一併請求自起訴狀
02 繕本送達之翌日即111年12月27日起（見本院卷一第115頁之
03 送達證書）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
04 亦屬有據。

05 七、本判決原告勝訴部分，兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執
06 行或免為假執行，經核與民事訴訟法第390條第2項及第392
07 條第2項規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許
08 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應駁回
09 之。

10 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
11 本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

12 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
14 民事第六庭 法官 孫藝娜

15 正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
19 書記官 資念婷

20 附表一：

21

編號	項目	金額	證據出處
1	室內磁磚更換補材料及工資價 差	69,726元	本院卷一第325 至331頁
2	1F室內地板改貼帝諾石材 單價11,800元	202,960元	本院卷一第333 至339頁
3	馬桶及臉盆更換補價差	66,784元	本院卷一第341 至355、359頁
4	2、3F前間暗架天花板含油漆 單價4,600元	69,000元	本院卷一第357 頁
5	指定TOTO免治馬桶2組	6,440元	本院卷一第359 頁

(續上頁)

01

6	廚房櫥櫃 (變更三機及增加兩面L高櫃及 檯面更換補價)	156,690元	本院卷一第361 至365頁
合計		571,600元	

02 附表二：

03

編號	應交付文件	證據出處
1	臺中市○○區○○段0000地號 土地之土地所有權狀	
2	臺中市○○區○○段000○號 建物(即門牌號碼臺中市○○ 區○○街00巷00號房屋)之建 物所有權狀、使用執照	
3	臺中市政府地方稅務局大屯分 局108年10月印花稅大額憑證 應納稅額繳書3份(乙證18)	本院卷一第403、405、 407頁
4	大里地政事務所地政規費徵收 聯單1份(乙證18)	本院卷一第409頁
5	臺中市政府地方稅務局110年 契稅繳款書1份(乙證19)	本院卷一第411頁