

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1025號

原告

即反訴被告 李濬安

訴訟代理人 簡珣律師

被告

即反訴原告 璞仁建設股份有限公司

法定代理人 吳修國

訴訟代理人 蔡其龍律師

當事人間給付遲延利息等事件，本院於民國114年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

一、被告應給付原告新台幣（下同）27萬3,320元，及自113年4月17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、本訴訴訟費用（撤回部分除外）由被告負擔16%，餘由原告負擔。

四、判決第一項原告勝訴部分，得假執行。但被告如以27萬3,320元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連

01 者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不  
02 得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回  
03 之。民事訴訟法第259條及第260條分別定有明文。查原告依  
04 據其與被告於109年9月19日簽立之房屋土地預定買賣契約書  
05 （下稱系爭契約），主張被告延遲取得使用執照及交屋，應  
06 給付遲延利息，且其未依債之本旨交付足額土地，應給付債  
07 務不履行之損害賠償；被告則以原告未依系爭契約而延遲給  
08 付價金，應給付遲延利息（見本院卷一第315至317頁）。核  
09 其反訴與本訴之標的均係基於系爭契約所生，而有相牽連之  
10 關係，且尚不致延滯訴訟終結，又非專屬他法院管轄，並得  
11 行同種訴訟程序，揆諸前揭規定，反訴原告所提反訴於法有  
12 據，應予准許。

13 乙、實體方面：

14 壹、本訴部分：

15 一、原告起訴主張：

- 16 (一)原告與被告於109年9月19日簽訂系爭契約，約定原告以總價  
17 3,888萬元，向被告承購臺中市○○區○○段0000地號土地  
18 （權利範圍1分之1），及坐落其上之預售屋（編號B1），現  
19 為同地段建號3639號（權利範圍1分之1）、門牌號為雅潭路  
20 四段542巷49號之建物（即系爭房地，下就土地稱系爭土  
21 地，建物稱系爭房屋）。原告依系爭契約第6條第1項及附件  
22 (一)房屋土地付款明細表之約定，分別自109年9月20日起至  
23 111年6月15日止，給付訂金78萬元、簽約金233萬元、開工  
24 款78萬元、月付款18期共379萬元等款項，總計780萬9,146  
25 元。原告另分別於112年10月31日、112年11月16日分別給付  
26 餘款610萬元、2,500萬元完畢。以上共計3,890萬9,146元。
- 27 (二)惟被告未依系爭契約第9條第1項之約定，於111年6月30日前  
28 完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得  
29 使用執照，並遲至111年12月12日始取得使用執照，遲延取  
30 得使用執照之日數達164日（自111年7月1日起至111年12月1  
31 2日止）。又依系爭契約第13條第1項之約定，原告於111年1

01 2月12日取得使用執照，理應最晚於112年6月12日通知買方  
02 進行交屋，然被告遲至112年10月12日，始依系爭契約第11  
03 條約定通知原告進行驗收，查有數項房屋瑕疵須經修繕，被  
04 告嗣於112年11月24日通知原告複驗通過，兩造於112年11月  
05 27日終完成交屋，原告始取得系爭房地之所有權狀，遲延交  
06 屋之日數達167日（自112年6月13日起至112年11月27日），  
07 原告依系爭契約第9條第2項、第13條第1項約定得請求被告  
08 給付遲延利息118萬3,544元。

09 (三)系爭土地於系爭契約簽訂前即遭人占用（如附圖所示A部分  
10 0.04平方公尺、B部分0.04平方公尺、C部分0.94平方公尺、  
11 D部分4.43平方公尺則未交付，被告未按債之本旨，係屬不  
12 符合契約預定效用之瑕疵，已構成不完全給付之債務不履  
13 行。原告依系爭契約第21條約定、民法第227條第1項、第22  
14 6條第1項、第354條第1項、第359條、第360條，請求被告給  
15 付債務不履行損害賠償共計50萬4,156元。

16 (四)並聲明：

- 17 1.被告應給付原告118萬3,544元及自民事起訴狀繕本送達翌日  
18 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 19 2.被告應給付原告50萬4,156元及自民事起訴狀繕本送達翌日  
20 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 21 3.願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告抗辯：

23 (一)原告因對於鄰地共用壁有疑義，要求將系爭土地予以分割，  
24 而不願購買該處之土地，被告於111年12月19日即與原告簽  
25 訂同意書（下稱系爭同意書），於第1條約定對於系爭土地  
26 進行分割並排除於原合約銷售範圍外，實際分割之面積及尺  
27 寸依第三方公正單位所測得之該處面積而定，第三條則協議  
28 如因法令限制或其他因素無法分割成功，買方同意另行協議  
29 等語，而事後也已將系爭土地予以分割為臺中市○○區○○  
30 段0000地號土地，是原告聲稱於交屋後始知悉有越界建築一  
31 事顯非事實，原告於分割後主張有用一事，其行為實有違誠

01 信原則。被告為建設公司，原告之房屋亦為被告出售於原  
02 告，而原告所稱鄰地之房屋與原告之房屋均係由被告所同時  
03 興建，是並不符合民法第796條越界建築之規定，且依據契  
04 約內容所示，於興建時原告即知悉與鄰房有共用壁之情事，  
05 況原告現於鄰房之牆壁上架設遮陽棚，使用鄰房之牆壁，若  
06 原告主張拆除鄰房之牆壁，則原告應先將無權占用鄰房牆壁  
07 之遮陽棚予以拆除，更遑論本件經地政機關測量所得出之面  
08 積分別為0.04、0.04、0.94平方公尺，其均在測量儀器之誤  
09 差範圍內，且如前述有共同壁使用之問題，原告主張有越界  
10 建築或無權占用原告土地一事，顯非事實

11 (二)原告於109年9月19日簽約後，因一次購買兩戶房屋而要求合  
12 併，故被告依規定申請變更建照（延宕2個月以上），又為  
13 客變，其變更範圍甚多，1至5樓部分均有更動，應順延工期  
14 6個月，另依據中央氣象署之資料所示，其下雨之天數均需  
15 扣除（111年68天、110年75天、109年7天），經扣除後，被  
16 告僅需於112年6月30日前取得使用執照即可，而被告於111  
17 年12月12日即取得使用執照。依據系爭契約第10條第4項，  
18 買方應以賣方通知交屋日為準，不得以變更部份未完成而拒  
19 絕交屋或要求賣方任何補償，被告自無原告所稱有違反系爭  
20 契約第9條之約定，原告主張此部分應給付遲延利息一事，  
21 顯無理由。依據系爭契約第12條第3項規定，需原告辦理貸  
22 款並支付全部款項後完成過戶，始能交屋，然璞仁公司取得  
23 使用執照後，原告因自身之貸款問題而一再拖延辦理過戶之  
24 時間，原告於被告通知交屋後主張依據該條請求給付遲延利  
25 息之依據為何，與契約之約定不符。

26 (三)被告交付予原告之土地面積並未短缺，又原告所主張損害賠  
27 償之前提，須符合第360條之要件，原告應先舉證證明，原  
28 告受有何種損害。附圖所示編號D部分土地，並未被鄰房占  
29 用，仍為原告所有，原告以此請求給付違約金，並無依據。

30 (四)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判  
31 決，願供擔保請准宣告免假執行。

01 貳、反訴部分：

02 一、反訴原告反訴主張：

03 (一)本件使用執照核發之日期為111年12月12日，故反訴被告依  
04 系爭契約第7條第2項，最遲應於112年1月12日前繳納銀行貸  
05 款部分之金額，總計為3,110萬元。然本件反訴被告遲至112  
06 年10月31日先給付部分之款項610萬元，剩餘之2500萬元則  
07 是於112年11月16日始給付，是反訴被告已遲延給付，而應  
08 依據系爭契約第7條之規定給付遲延利息189萬6,240元。

09 (二)並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告189萬6,240元，暨自起  
10 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  
11 息。2.反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、反訴被告抗辯：

13 (一)觀系爭契約第6條及附件(一)房屋土地付款明細表，兩造  
14 並未約定反訴被告給付銀行貸款之期日，反訴被告否認其應  
15 於112年1月12日前繳納銀行貸款金額總計3,110萬元。反訴  
16 原告於112年10月12日始依系爭契約第11條約定通知反訴被  
17 告進行驗收，112年11月24日方通知反訴原告複驗通過，依  
18 民法第264條第1項規定，反訴被告至112年11月24日反訴原  
19 告通知複驗通過之日前，並無繳清系爭房地全部款項之義  
20 務，遑論應依系爭契約第7條約定給付遲延利息。反訴原告  
21 依系爭契約第7條約定請求反訴被告給付遲延利息總計1,89  
22 6,240元，並無理由。

23 (二)縱認反訴被告有逾期繳款之情形，反訴原告計算反訴被告遲  
24 延112年1月12日至112年10月31日計292天、112年10月31日  
25 至112年11月16日計16日之計算基礎，顯與事實不符。

26 (三)並聲明：1.反訴原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利  
27 判決，願供擔保請准宣告免假執行。

28 參、兩造不爭執及爭執事項：

29 (下就原告即反訴被告李濬安簡稱為「李濬安」、被告即反  
30 訴原告璞仁建設股份有限公司簡稱為「璞仁公司」)

31 一、不爭執事項：

01 (一)李濬安於109年9月19日與璞仁公司簽訂，向璞仁公司購買系  
02 爭房地，買賣總價金為3,888萬元，原告已給付訂金78萬  
03 元、簽約金233萬元、開工款78萬元、月付款18期共379萬、  
04 追加工程款12萬9,146元（不在原約定總價金內），總計780  
05 萬9146元；並分別於112年10月31日、同年11月16日匯款銀  
06 行貸款610萬元、2500萬元至璞仁公司帳戶（見本院卷一第2  
07 1至101頁房屋土地預定買賣契約書、103至145頁工程款發  
08 票；第245至247頁繳款通知書及匯款申請書）。

09 (二)系爭房屋於111年12月12日取得使用執照；於112年10月12日  
10 經居安心科技檢驗股份有限公司驗屋；112年11月27日交屋  
11 （見本院卷一第147頁系爭房屋建物所有權狀、155至157頁  
12 系爭房屋建物登記第二類謄本；第159頁驗屋查驗表；第243  
13 頁交屋結算明細表）。

14 (三)李濬安於111年12月19日與璞仁公司系爭同意書，將原面積  
15 為206平方公尺之系爭土地北側部分分割1平方公尺為同地段  
16 1-36地號土地，其後該土地之所有權人登記為簡伸諺、簡永  
17 信所共有（見本院卷一第319頁同意書、卷二第45至47土地  
18 登記謄本、第49至53頁1-36地號土地分割資料）。

## 19 二、爭執事項：

### 20 (一)本訴部分：

21 1.李濬安依系爭契約第9條第2項、第13條第1項第4款，分別請  
22 求璞仁公司給付遲延取得使用執照及交屋之32萬7,180元、8  
23 5萬6,364元，共計118萬3,544元之遲延利息，有無理由？

24 2.李濬安依系爭契約第21條、民法第227條第1項、第226條第1  
25 項、第354條第1項、第359條、第360條，請求璞仁公司給付  
26 50萬4,156元之債務不履行損害賠償，有無理由？

### 27 (二)反訴部分：

28 璞仁公司依系爭契約第7條之規定，請求李濬安給付遲延利  
29 息189萬6,240元，有無理由？

## 30 肆、本院判斷：

### 31 一、李濬安請求璞仁公司給付遲延利息部分：

01 (一)逾期未取得使用執照之遲延利息部分：

02 1. 系爭契約第9條約定：「開工及取得使用執照期限：

03 第1項：本預售屋之建築工程應在民國一〇九年十一月一日  
04 之前開工，民國一一一年六月三十日之前完成主建物、附屬  
05 建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下  
06 列情事之一者，得順延其期間：

07 第1款：因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工  
08 者，其停工期間。

09 第2款：因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生  
10 時，其影響期間。

11 第3款：因可歸責於買方左列事由發生時：1、買方要求變更  
12 設計致遲延竣工時。

13 第2項：賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每  
14 逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買  
15 方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違  
16 約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」故璞仁公司依約應  
17 於111年6月30日取得使用執照，若無系爭契約的第9條第1項  
18 各款所約定之事由，李濬安自得依同條第2項之約定向璞仁  
19 公司請求遲延利息。

20 2. 璞仁公司係於111年12月12日取得使用執照乙情，為兩造所  
21 不爭執（見本院卷一11頁、311頁）。則自111年7月1日起至  
22 111年12月12日止，璞仁公司遲延取得系爭房屋使用執照之  
23 期間為165日（31+31+30+31+30+12=165日）。然璞仁公司則  
24 辯稱有依約得扣除期間事由存在等語，茲說明如下：

25 (1)李濬安購買系爭房屋後申請變更建築執照部分：

26 ①璞仁公司就系爭房屋建案原係於109年8月24日取得建築  
27 執照（見本院卷一321、323頁），而依系爭契約所載可  
28 知李濬安購買之土地原包括1-33地號及1-34地號土地（  
29 見本院卷一23頁），原本建物編號為B1及B2（見本院卷  
30 一331頁、355頁），且原告所提系爭契約書備註載有「  
31 1. 此戶合併戶依照圖面施工」等語（見本院卷一39頁）

01  ，足認李濬安確係購買2戶（即編號B1及B2），並合併  
02  為編號B1房屋1戶，土地則合併為1-33地號。而璞仁公  
03  司為該合併戶則申請變更建築執照，於109年11月27日  
04  獲准等情，有卷附台中市政府都發局建築執照資料（含  
05  變更設計資料，見本院卷一323至359頁）可憑。李濬安  
06  事後否認有購買2戶房屋之事實（見本院卷一423頁），  
07  自不可採。

08  ②承上所述，自109年8月25日起至109年11月27日止，共  
09  計95日（7+30+31+27=95日），依系爭契約第9條第1項  
10  第3款第1目之規定，應扣除之。

11  (2)李濬安申請客變部分：

12  ①璞仁公司抗辯李濬安購買系爭房屋有客變而延誤工期乙  
13  節，李濬安則否認其購買系爭房屋後有客變及變更設計  
14  之情事（見本院卷一423頁）。然查依卷附李濬安起訴  
15  時所提出之付款證明可知，李濬安確有於110年3月間給  
16  付璞仁公司追加工程款12萬9,146元，璞仁公司並據以  
17  出具統一發票及收訖通知函給李濬安（見本院卷一115  
18  、119頁），足認李濬安購買系爭房屋後，於興建過程  
19  確有客變情事，其事後否認該情事，顯不可採。璞仁公  
20  司所提出李濬安有於110年3月5日全棟工程客變及111年  
21  11月29日房屋側邊落地窗變更設計之資料（見本院卷一  
22  361、362頁）確屬真實。

23  ②至於璞仁公司因李濬安客變及變更斜地落地窗設計所生  
24  延緩工時期間為何？經查，a. 110年3月5日客變部分：  
25  查本件李濬安係在系爭房屋預售階段，於109年9月19日  
26  購買2戶合併成1戶，璞仁公司依法申請變更建築執照，  
27  於109年11月27日核准變更。則璞仁公司開挖地基至完  
28  成一樓樓地板自須有相當時日，而應李濬安要求於110  
29  年3月5日完成全棟工程客變（依系爭契約所附「工程變  
30  更設計處理法」第1條規定，工程變更僅限於買方（按  
31  即李濬安）訂購房屋內部變更設計（見本院卷一48頁）

01  ，該客變對璞仁公司之初期施工不生影響，則本件璞仁  
02  公司依客變內容施工各樓層內部，工程施作上若有影響  
03  工期，當應由璞仁公司負舉證之責任，然璞仁公司對於  
04  110年3月5日之客變所生工期之影響期間，並未舉證證  
05  明之，此部分應認並未增加工期。b. 至於李濬安於111  
06  年11月29日之變更斜度落地窗，依璞仁公司工序（含備  
07  料及施作時間）期間需6個月以上（見本院卷一361頁）  
08  ，則就此項變更設計，對璞仁公司施工影響期間應以6  
09  個月計之。然璞仁公司亦明確表示本項工程「需使照後  
10  施工」（見本院卷一361頁），可知該6個月之施工影響  
11  期間，與璞仁公司依系爭契約應申請使用執照之期間約  
12  定無涉，尚不得於申請使用執照期間中扣除之。其有影  
13  響者係璞仁公司之通知交屋期限（依系爭契約第13條第  
14  1項約定，璞仁公司應於領得使用執照後6個月內通知李  
15  濬安進行交屋，見本院卷一30頁），惟該增加6個月工  
16  期係應李濬安要求變更落地窗設計後所生，璞仁公司亦  
17  已告知增加之工期預計為6個月以上，則因該6個月所生  
18  延誤，自不可歸責於璞仁公司，基於誠信原則應認兩造  
19  間就系爭契約第13條第1項之通知交屋期間已合意再增  
20  加該6個月之施工期間，始為公平。

21 (3)下雨停工部分：

22  璞仁公司主張依據中央氣象署之資料所示，其下雨之天數  
23  分別為111年為68天、110年為75天、109年為7天，此部分  
24  均需扣除云云。然查依系爭契約第9條第1項各款規定，並  
25  無因單純下雨而得順延施工期間之約定，故璞仁公司此部  
26  分所辯，並無足取。

- 27  3. 本上所述，璞仁公司僅需於111年10月3日（111年7月1日起  
28  算，加計95日，即111年10月3日）取得使用執照即可，而本  
29  件璞仁公司係於111年12月12日取得使用執照，自111年10月  
30  4日起至同年12月12日止共逾期70日。故李濬安自得依系爭  
31  契約第9條第2項之規定向璞仁公司請求給付遲延利息27萬3,

01 320元（ $0000000 \times 5 / 10000 \times 70 = 273320$ 元，小數點以下4捨5  
02 入）。

03 (二)逾期通知交屋之遲延利息部分：

04 1. 系爭契約第13條約定：「通知交屋期限：

05 第1項：賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交  
06 屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

07 第1款：賣方付清因延遲完工所應負之遲延利息於買方。

08 第2款：賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜以（壹次）  
09 為限，應於交屋前完成修繕。

10 第3款：買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完  
11 成一切交屋手續。

12 第4款：賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交  
13 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  
14 息予買方。惟買方違反契約有關給付期款及配合貸款之義務  
15 時或於賣方申辦送水、送電及接通天然瓦斯、電信管路期間  
16 因鄰房抗爭阻撓糾紛事件發生時，其影響期間不在此限。」  
17 本件璞仁公司係於111年12月12日取得使用執照，其依約應  
18 於112年6月12日通知李濬安交屋，若逾期則李濬安自得依同  
19 條項第4款之約定向璞仁公司請求遲延利息。

20 2. 璞仁公司係於111年12月12日取得使用執照乙情，為兩造所  
21 不爭執（見本院卷一11頁、311頁）。則依系爭契約第13條  
22 第1項約定，璞仁公司至遲應於領得使用執照6個月即112年6  
23 月12日前通知李濬安交屋。然因李濬安於111年11月29日要  
24 求變更斜度落地窗設計後所生6個月工期之延誤，該期間影  
25 響交屋進度，兩造間就系爭契約第13條第1項之通知交屋期  
26 間應再增加該6個月之施工期間乙節，業如前述，故本件璞  
27 仁公司如於112年12月12日前通知李濬安交屋，即無違約。  
28 而本件李濬安係主張璞仁公司於112年11月27日完成交屋  
29 （本院卷一12、243頁），足認璞仁公司並無遲延交屋之情  
30 事，李濬安依系爭契約第13條第1項第4款約定請求璞仁公司  
31 給付遲延利息，自屬無據，不應准許。

01 (三)從而，李濬安得依系爭契約第9條第2項之規定向璞仁公司請  
02 求給付遲延利息27萬3,320元，其逾此部分之請求，為無理  
03 由。

04 二、就李濬安請求璞仁公司給付債務不履行損害賠償部分：

05 (一)系爭房地買賣契約簽訂後，兩造就系爭1-33地號土地於111  
06 年12月19日簽訂系爭同意書，其約定內容為「第1條：賣方  
07 (同意書誤繕為「買方」)應買方要求，將四德段1-33地號  
08 內之部分土地(如圖示)進行地籍分割；並排除於原合約之  
09 銷售範圍外。實際分割之面積及尺寸，依第三方公正單位所  
10 測得知該處面積而定。第2條：因辦理土地分割無論核准與  
11 否皆需行政作業流程，買方同意配合流程延後辦理貸款及交  
12 屋日。第3條：賣方送件申請土地分割，如因法令限制或其  
13 他因素導致無法分割成功，買方同意再另行協議。辦理土地  
14 分割產生的費用由賣方吸收。第4條：若土地分割核准，買  
15 賣雙方土地面積找補依土地分割後以地政機關核發權狀面積  
16 為準，按土地房屋預定買賣契約書第四條進行找補。」(見  
17 本院卷一319頁)。查兩造成立系爭同意書係因系爭1-33地  
18 號土地北側與同段1-3地號土地(其上有簡伸諺、簡永信之  
19 建物，李濬安於本案追加簡伸諺、簡永信為被告請求拆屋還  
20 地，後另案成立調解而撤回本件起訴)毗鄰，因該1-3地號  
21 土地上簡伸諺與簡永信所有建物(即臺中市○○區○○路○  
22 段000巷00號建物，該屋亦係由璞仁建設所興建出售與簡伸  
23 諺、簡永信)牆壁發生越界問題，兩造乃簽訂系爭同意書處  
24 理該越界土地紛爭，並進而分割出同段1-36地號土地1平方  
25 公尺排除在兩造系爭房地買賣契約範圍之外。顯見兩造係為  
26 處理系爭土地北側與1-3地號土地紛爭而簽訂系爭同意書，  
27 則兩造簽訂系爭同意書所要解決者係1-3地號土地上房屋之  
28 越界問題，故對於1-3地號土地上房屋之越界問題，應認兩  
29 造應依系爭同意書之約定排除在兩造系爭合約之銷售範圍外  
30 即可。從而，本件原告起訴後，本院於113年3月1日親赴現  
31 場履勘測量並請雅潭地政事務所製圖後(如附圖，見本院卷

01 一279至285頁），發現系爭土地北側尚遭簡坤諺及簡永信所  
02 有房屋占用之位置及面積為如附圖所示A部分0.04平方公  
03 尺、B部分0.04平方公尺、C部分0.94平方公尺，合計1.02平  
04 方公尺土地，自應依系爭同意書約定將之排除在系爭契約銷  
05 售範圍外即可。再者，依系爭契約所載，璞仁公司出售系爭  
06 土地面積契約約定係202.69平方公尺（見本院卷一23頁），  
07 而璞仁公司最終登記給李濬安之系爭1-33地號土地面積則為  
08 205平方公尺（原為206平方公尺，後分割出1-36地號土地1  
09 平方公尺，最後確定為205平方公尺，見本院卷一151頁、卷  
10 二49頁），並無短少情事，故本件李濬安就系爭土地如附圖  
11 所示A、B、C部分合計1.02平方公尺土地遭簡坤諺、簡永信  
12 占用，主張璞仁公司有違反契約及債務不履行情事乙節，並  
13 無可採。

14 (二)另就如附圖所示D部分4.43平方公尺土地部分，並未遭他人  
15 占用，且系爭土地已登記為李濬安所有，而系爭房地已交付  
16 由李濬安使用中，亦為兩造所不爭執，則李濬安主張璞仁公  
17 司未交付該D部分之土地，既為璞仁公司所否認，李濬安亦  
18 未能舉證證明之，其就此部分主張璞仁公司有違反契約及債  
19 務不履行乙情，亦無足取。

20 三、就璞仁公司請求李濬安給付遲延利息部分：

21 (一)系爭契約第7條規定：「逾期付款之處理方式：

22 第1項：買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法  
23 兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算  
24 之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

25 第2項：如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款  
26 或遲延利息，經賣方以存證信函或或其他書面催繳，經送達  
27 七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項  
28 情形賣方同意緩期支付者，不在此限。」查本條係規範買方  
29 即李濬安如有逾期付款時之處理方式，並非在規範李濬安應  
30 於何時付款，故璞仁公司依系爭契約第7條第2項之約定主張  
31 李濬安應於使用執照核發之日期即111年12月12日一個月內

01 即112年1月12日前繳納銀行貸款部分之金額，總計為3,110  
02 萬元，顯係錯誤解讀，自無可採。至於李濬安應當如何付  
03 款，其條件及方式係約定在系爭契約第6條（見本院卷一25  
04 頁），而本件依璞仁公司所述，其並未主張李濬安有何違反  
05 系爭契約第6條之情事，則璞仁公司依系爭契約第7條第1項  
06 之規定請求李濬安給付逾期付款所生之遲延利息，洵屬無  
07 據。

08 四、綜上所述，本件本訴部分，李濬安依系爭契約第9條第2項之  
09 規定向璞仁公司請求給付27萬3,320元及自113年4月17日  
10 （起訴狀繕本送達翌日，本件係113年4月16日送達璞仁公  
11 司，送達回證見本院卷一303頁）起至清償日止，按年息5%  
12 計算之利息，為有理由，應予准許；其逾此部分之請求，為  
13 無理由，不應准許。至於反訴部分，璞仁公司依系爭契約第  
14 7條之規定請求李濬安給付189萬6,240元及自反訴起訴狀繕  
15 本送達翌日起算之法定遲延利息，則無理由，應予駁回。

16 五、本訴部分判決命璞仁公司給付之金額未逾50萬元，依民事訴  
17 訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行，並依璞  
18 仁公司之聲請酌定相當擔保金額，准供擔保後免為假執行。  
19 至於兩造敗訴部分，其等假執行之聲請均失其依據，併予駁  
20 回。

21 六、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核  
22 與判決結果不生影響，故不一一論述。

23 伍、訴訟費用負擔依據：依民事訴訟法第78條、第79條。

24 中 華 民 國 114 年 4 月 16 日  
25 民事第二庭 法官 李悌愷

26 正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴  
28 狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 4 月 16 日  
30 書記官 吳克雯