

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1937號

原告 徐梅琳

訴訟代理人 郭力菁律師

被告 開富力建設開發股份有限公司

法定代理人 張芳民

訴訟代理人 楊盤江律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國114年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣488,760元，及自民國113年7月18日起至清償日止，按週年利率百分之5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35，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但如被告以新臺幣488,760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、程序方面：

按訴狀送達後，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。本件原告起訴時聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）1,405,185元，及自起訴狀繕本送達之日起按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第11頁），嗣於本院民國113年8月26日準備程序期日將前開利息起算日更正為：自起訴狀繕本送達之翌日起算（見本院卷第167頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，符合上揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造前於110年11月10日簽訂房屋土地預訂買賣

契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告以4,288萬元向被告承購坐落臺中市○○區○○段000000○000000地號土地（面積共125.23平方公尺）及其上「余自慢」房屋（編號A3-1、建造執照號碼：110中都建字第99號，下合稱系爭房地）。依系爭買賣契約第14條約定，被告應於領得使用執照6個月內，通知原告進行交屋，而被告於112年8月30日領得使用執照後，未於113年2月29日前通知原告進行交屋，而遲至113年3月初始通知原告進行驗屋，經原告與被告員工約定於113年3月14日驗屋後，被告片面要求延至同年月29日驗屋，惟驗屋後因有數項瑕疵待改善而無法完成驗收，故被告再於同年5月9日進行複驗。又被告片面表示複驗即是通知交屋，原告雖勉為同意，然依系爭買賣契約第14條第1項第4款約定，被告仍應按原告已繳之房地款4,073萬元，依萬分之5單利計算自113年3月1日起至同年5月8日止之遲延利息予原告，合計共1,405,185元。爰依系爭買賣契約第14條第1項第4款約定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告1,405,185元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於112年8月30日領得使用執照，依民法第120條第2項規定，始日不計入，故被告於113年3月1日通知原告驗屋，並無違反系爭買賣契約第14條約定；又系爭契約並無「驗屋」之用語，探求當事人真義解釋契約，「驗屋」即是指系爭買賣契約第12條約定之「驗收」及系爭買賣契約第14條約定之「交屋」；另系爭買賣契約第14條係通知交屋之約定，而非完成交屋，且原定113年3月14日驗屋，係原告變更為同年月29日驗屋；再者，本件係因原告為免受美金匯差損失，要求於113年2月17日始付清第10期款，致被告未能在112年12月31日辦理房屋所有權移轉登記予原告後通知原告交屋，故被告自不負給付遲延之責；此外，被告於原告給付4,073萬元後，即於113年2月27日辦畢系爭房地所有權移轉

01 登記為原告所有，並於同年3月1日通知原告驗收、交屋，故
02 原告本件請求鉅額遲延利息，即有違民法第148條第2項之誠
03 信原則等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受
04 不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項（見本院卷第374頁，並由本院依卷證及論
06 述為部分文字修正）：

07 (一)兩造於110年11月10日簽訂原證一房屋土地預訂買賣契約書
08 （本院卷第19至41頁）。

09 (二)被告於112年8月30日領得系爭房地使用執照。

10 (三)原告於113年2月17日以票面金額2,144萬元之支票（本院卷
11 第365頁）繳交前開契約第10期款項。

12 (四)被告於113年2月26日辦畢系爭房地所有權移轉登記予原告。

13 (五)被告於113年3月1日通知原告進行驗屋。

14 (六)原告至113年3月1日已繳納房地款為4,073萬元。

15 四、得心證之理由：

16 原告主張被告遲至113年5月9日通知交屋，依本件契約第14
17 條約定，請求被告給付自113年3月1日起至113年5月8日止之
18 遲延利息1,405,185元等情，然為被告所否認，並以前詞置
19 辯。茲就本件爭點及本院之判斷，分述如下：

20 (一)被告通知原告交屋之時點為113年4月19日，原告主張被告遲
21 延通知交屋，為有理由：

22 1.依原告提出對話紀錄內容顯示：LINE名稱為「Mark K」之被
23 告公司員工於113年4月12日張貼房屋窗戶修繕照片後，原告
24 之配偶陳銘溫於同年月19日表示變更通訊地址，並詢問複驗
25 之時間後，LINE名稱為「蔣佳恩」之被告公司員工回覆：

26 「陳先生（按指原告之配偶陳銘溫）：複驗跟你們約5/2

27 （四）～5/10（五）左右的時間，你們那一天方便呢？我們
28 複驗的時間就是我們交屋的時間哦！！」、「會將權狀及稅
29 費等資料跟你們結清哦！」、「交屋當天跟你們確認金額無
30 誤之後，才會請你們繳交尾款。」等語（見本院卷第46至47
31 頁），應認被告公司於113年4月19日以LINE向原告通知複驗

01 及交屋時即有向原告告以交屋之意思，而於斯時已通知交
02 屋，至對話紀錄所指113年5月2日至同年月10日之期間則僅
03 係實際複驗、交屋之日期。

04 2.又原告雖主張113年5月9日複驗完成後，系爭房地始達可通
05 知交屋之程度云云，然依系爭買賣契約第14條「通知交屋期
06 限」之第1項約定：「賣方（按指被告，下同）應於領得使
07 用執照六個月內，通知買方（按指原告，下同）進行交屋。
08 於交屋時雙方應履行下列義務：(一)賣方付清因遲延完工所應
09 付之遲延利息予買方。(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡
10 事宜，應於交屋前修繕。(三)買方繳清所有之應付未付款（含
11 交屋保留款）及完成一切交屋手續。(四)賣方如未於領得使
12 用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價
13 款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷第30
14 頁），足見「通知交屋」與「交屋」之二者不同，是原告主
15 張乃係混淆通知交屋與交屋之意，亦即，依前開約定，被告
16 固有於交屋時履行依約修繕完成之義務，然於修繕完成前，
17 被告仍得向原告通知交屋，是原告主張，難認有理。

18 3.再被告抗辯其於113年3月1日通知驗屋之意即為通知驗收及
19 通知交屋云云，然被告公司員工「蔣佳恩」於113年3月1日
20 以LINE表示：「@陳銘溫陳先生好：A3-1可安排驗屋時間為
21 3/8（五）～3/14（四），請問您那個時間方便。」有前開
22 對話紀錄（見本院卷第43頁）可稽，而未見有向被告表示驗
23 收後即有交屋予原告之意思，且依系爭買賣契約第12條「驗
24 收」之第1項約定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬
25 建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然
26 瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣
27 告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。買方於接
28 獲賣方通知驗收後，應於七日內協同賣方進行驗收，如買方
29 逾期拒絕驗收，賣方有權即進行交屋程序。」（見本院卷第
30 28頁），可知被告於建屋後應通知原告進行驗收，若非原告
31 有逾7日拒絕協同驗收之情事，被告並無權逕行交屋，可知

01 「驗收」及「交屋」並非得同時進行之程序，被告自無同時
02 通知「驗收」及「交屋」之理，故被告抗辯113年3月1日通
03 知驗屋之意為通知驗收及通知交屋，難認可採。

- 04 4.又依前開系爭買賣契約第14條「通知交屋期限」之第1項約
05 定，被告應於領得使用執照即112年8月30日（不爭執事項
06 (二)）6個月內，通知原告進行交屋，而原告主張自112年8月3
07 1日起算6個月之末日為113年2月29日等情，為被告所不爭執
08 （見本院卷第169頁），則被告最遲應於113年2月29日通知
09 交屋，然其通知交屋日期為113年4月19日，是原告主張被告
10 遲延通知交屋，自屬有據。

- 11 (二)被告抗辯兩造原定113年3月14日驗屋，係因原告變更為同年
12 月29日驗屋，原告請求遲延利息無理由等語，然為原告所否
13 認，並稱：兩造原約定113年3月14日驗屋，係被告通知無法
14 驗屋，才另改約同年月29日驗屋等語。經查：

- 15 1.依據前開對話紀錄顯示（見本院卷第43至44頁），被告公司
16 員工「蔣佳恩」表示安排驗屋時間為113年3月8日起至同年
17 月14日止之期間後，原告回覆：「3/14」、「我跟建商boo
18 king3/14下午14：00驗屋」等語，「蔣佳恩」則回覆：

19 「收到」。顯見兩造原已約定113年3月14日應行驗屋，嗣於
20 同年月20日，「蔣佳恩」傳送驗屋系統之連結網址予原告，
21 並向原告表示驗屋時間可預約113年3月26日後之時間，請原
22 告自行至該系統填寫等語，而未見原告所稱被告通知原定日
23 期無法驗屋之情事，是原告主張係因被告通知無法驗屋，故
24 改為113年3月29日驗屋等情，尚屬無據，自難認驗屋時間延
25 後之情可歸責於被告。從而，兩造原定於113年3月14日驗
26 屋，延後至同年月29日之15日期間，依前開說明，被告於通
27 知驗收前尚無從通知原告交屋，則因而延長之15日期間尚不
28 可歸責於被告，而應予扣除。

- 29 (三)被告抗辯原告遲延給付第10期款項，故其遲延通知交屋可歸
30 責於原告等語，然為原告所否認，並稱：被告並未寄發繳款
31 通知單予原告，且原告不知被告何時開出稅單，原告亦未要

01 求於過年後繳款等語。經查：

- 02 1.依系爭契約第7條「付款條件」第1、2項約定：「一、付
03 款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款
04 明細表【附件四】之規定於工程完工後繳款，其每次付款間
05 隔日數應在二十日以上。二、買方各期繳款確定日期依實際
06 工程進度由賣方以郵寄等書面方式通知繳款，買方應於收到
07 繳款通知單七日內（以郵戳日期為憑），自行至賣方指定之
08 繳納地點或銀行專戶，以現金、即期支票或匯款方式一次繳
09 清。」前開附件四所示付款明細表之期別欄第十期為「銀行
10 貸款」；又第17條「貸款約定」第3項約定：「買方如無需
11 向銀行申請辦理貸款時，買方應於稅單開出後七日內，以現
12 金或即期支票繳交銀貸之金額。買方未能於上述日期內繳清
13 期款，則需支付賣方遲延利息。」（見本院卷第26、32頁）
14 可知兩造就期款繳款確定日期之約定為原告收受被告以郵寄
15 等書面方式通知繳款之繳款通知單7日內，而第十期期款繳
16 付日約定之工程進度為「銀行貸款」，惟如無需辦理貸款，
17 則期款繳款期限應為稅單開出後7日。參以被告提出之臺中
18 市政府地方稅務局113年契稅繳款書（見本院卷第239頁）所
19 示，該契稅繳款書開立日為113年1月31日，則被告抗辯原告
20 應於113年1月31日後7日即同年2月7日前繳款，並非無據。
21 是以，原告遲於113年2月17日始繳交第十期款項，則被告於
22 113年2月8日起至同年月17日止之10日期間既無從進行後續
23 作業，因而延長之10日期間亦不可歸責予被告，應予扣除。
- 24 2.又被告聲請傳喚之證人林威碩證稱：被告公司原預計農曆年
25 前要完成過戶，希望原告年前繳清款項，原告表示希望年後
26 繳款，伊向被告公司報告後，被告公司同意原告年後繳款；
27 被告公司係112年10月23日寄發貸款辦理通知書予原告後，
28 因原告表示不貸款，故又再寄發房地所有權移轉登記通知書
29 請原告繳清房地移轉登記前應繳之款項，被告公司客服有以
30 電話聯繫原告應繳款項應於何時繳納，但內容伊不清楚等語
31 （見本院卷第397至400頁）；另參之被告提出112年12月26

01 日房地所有權移轉登記通知書記載：「『余自慢』已進入房
02 地所有權移轉登記階段，依合約第十三條應辦理房地所有權
03 移轉，客戶除約定交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應
04 繳之款項，並提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，請
05 您於接到通知後，將由客服人員及地政士與您聯繫，以利後
06 續作業之辦理」（見本院卷第123頁），可知前開房地所有
07 權移轉登記通知書僅告以依系爭買賣契約第13條約定，原告
08 應繳交除交屋保留款外之其餘款項即第十期期款，被告始得
09 進行辦理房地所有權移轉登記之程序，並要求原告等候被告
10 公司之客服人員及地政士聯繫後續之進行。是以，前開房地
11 所有權移轉登記通知書既明載係「房地所有權移轉登記通
12 知」，又無繳費期限、繳費金額等相關繳款通知事項，則前
13 開房地所有權移轉登記通知書自非通知繳款之文件。此外，
14 不論原告是否有向被告提出年後繳款之需求，依證人林威碩
15 上開證述，其有向被告公司回報原告提出之要求，則被告公
16 司自應於回覆前自行評估系爭買賣契約履約之情形，則被告
17 公司既於評估後同意原告於年後繳款，自難認其因原告於年
18 後繳款而遲延通知交屋之情事可歸責於原告。

19 (四)又被告抗辯1.原告將「通知交屋」解釋為「完成交屋」；2.
20 原告遲於113年2月17日始付清第10期款項，而被告已於同年
21 月27日辦畢系爭房地所有權移轉登記為原告所有，並即於11
22 3年3月1日通知原告驗屋；3.又兩造原定113年3月14日驗
23 屋，因原告變更為113年3月29日驗屋，並拒絕交屋，故原告
24 請求鉅額遲延利息，有違民法第148條第2項之誠信原則云
25 云。然查：本件通知交屋之時點為113年4月19日，並非交屋
26 日即113年5月19日等節，已認定如前；又依證人林威碩前開
27 證述，原告係經被告同意，而於113年農曆年過後繳款；另
28 被告於113年3月1日通知驗屋僅係通知驗收之意，被告於113
29 年4月19日前並無向原告表達通知交屋之意思，亦已說明如
30 前，則原告所為，尚難認有何未依誠實及信用方法之情事，
31 是被告前開所辯，難認有理。

01 (五)依系爭買賣契約第14條第1項第4款約定：「賣方如未於領得
02 使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房
03 地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」原告於113
04 年3月1日，已繳納房地款為4,073萬元（不爭執事項六），
05 自113年3月1日計至同年4月18日止，計49日，扣除前開(二)、
06 (三)所認定應予扣除之15日、10日期間，應認被告遲延期間共
07 24日，按日息萬分之5計算之遲延利息為488,760元（計算
08 式：4,073萬元×24日×0.0005=488,760元），故原告請求遲
09 延通知交屋之遲延利息488,760元，為有理由，應予准許。

10 (六)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
11 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
12 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
13 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
14 明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
15 依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約
16 定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
17 者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有
18 明文。查：原告對被告之本件債權，核屬無確定期限之給
19 付，原告既起訴請求給付，且起訴狀繕本已於113年7月17日
20 送達被告（見本院卷第111頁），然被告迄未給付，則依前
21 揭規定，被告應自收受起訴狀繕本後負遲延責任。則原告請
22 求被告自同年月18日起加給按週年利率百分之5計算之遲延
23 利息，於法自屬有據。

24 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第14條第1項第4款約定，請
25 求被告給付488,760元，及自113年7月18日起至清償日止，
26 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾
27 此部分之請求，則無理由，應予駁回。

28 六、原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第
29 389條第1項第5款之規定，應由本院依職權宣告假執行，原
30 告此部分聲請即無必要；另被告聲請願供擔保請准宣告免為
31 假執行，經核並無不合，爰酌定相當金額准許之；至原告敗

01 訴部分，其假執行之聲請已失所依附，併予駁回。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
03 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。另被告固聲請傳喚證人蔣
04 佳恩，欲證明被告有於112年12月29日以電話通知原告繳款
05 及於113年3月29日驗屋有提及如改善完成，複驗當天可交屋
06 等情，然兩造就期款繳款之約定為被告應以郵寄等書面方式
07 寄發通知繳款之繳款通知單，故證人蔣佳恩是否有以電話通
08 知，自不影響上開認定，且被告乃係至113年4月19日始以LI
09 NE向原告通知複驗即交屋等情，已認定如前；再被告聲請函
10 調原告及其配偶之美金帳戶交易明細，欲證明原告係為避免
11 受美金匯兌損失，故要求延後繳款等情，惟被告既已同意原
12 告於113年農曆年後繳款等節，已說明如前，是原告是否有
13 要求於113年農曆年後繳款及動機，均非所問，是均難認有
14 調查必要。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
17 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

18 法 官 謝慧敏

19 法 官 蔡汎沂

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
22 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
23 應一併繳納上訴裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
25 書記官 陳宇萱