

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3209號

原告 張怡伶

周璟安

周璟名

共同

訴訟代理人 王仁祺律師

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 呂宗燁律師

唐光義律師

上列當事人間給付違約金等事件，本院於民國114年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

原告張怡伶於民國110年10月10日與被告簽訂土地房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），以新臺幣(下同)36,880,000元買受被告所興建之預售屋（案名：余自慢、編號：B3-1），房屋門牌為：臺中市○○區○○○街00號（下稱系爭房屋），嗣後於111年3月5日在被告處再與原告周璟安、周璟名共同簽訂不動產預定買賣權利讓渡書（下稱系爭讓渡書），約定由原告等3人共同持有（各持有1/3產權）系爭建

01 物。依系爭契約第10條約定，賣方即被告必須在112年8月23
02 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，
03 並取得使用執照外，又依系爭契約第14條約定，被告即應於
04 領得前述使照6個月內通知買方即原告等3人進行交屋，亦即
05 被告應於112年8月30日（已逾7日）取得使用執照，並應在1
06 13年2月29日前通知原告進行交屋。詎料，原告等3人陸續發
07 現諸多遲延及瑕疵，且被告竟於113年7月22日始完成交屋，
08 合計遲延144日，故原告等3人得請求之項目及金額臚列如
09 下：

10 (一)被告應給付原告張怡伶、周璟安、周璟名等3人(下稱原告等
11 3人)交屋遲延利息2,502,000元即依系爭契約第14條約定，
12 以原告等3人已交付總價34,750,000元計算（現金29,750,00
13 0元、銀行貸款5,000,000元），被告應給付遲延利息2,502,
14 000元（計算式：34,750,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 144日=2,502,000
15 元）。

16 (二)被告應給付原告等3人因交屋遲延導致原告必須繳交之銀行
17 利息14,965元：

18 原告本來於113年向元大銀行之貸款條件原為2.06%、一年
19 內可隨時還款，但因被告施工工程延宕及代書作業錯誤以致
20 稅單繳納義務人有誤，已嚴重影響買賣標的物過戶時間，以
21 致113年4月重新對保後貸款條件變成2.185%、一年內不得
22 還款，又被告於113年7月22日始完成交屋，是故原告等3人
23 因交屋遲延，導致必須多繳交銀行利息，即113年6月3日至
24 同年7月2日共計8,979元，113年7月3日至113年7月22日共計
25 5,986元，合計14,965元（計算式：8,979元+5,986元=14,
26 965元）。

27 (三)被告應給付原告等3人因買賣建物坪數短少0.01坪，面積找
28 補差額1,950元：

29 被告移轉給原告等3人系爭房屋之所有權面積為260.88平方
30 公尺（238.33平方公尺加22.55平方公尺），但依契約約定
31 需交付建物房屋面積應為261.96平方公尺，故短少1.08平方

公尺（0.3267坪）。原告已於113年6月15日複驗時提出被告應找補金額並非其所主張0.31坪，故被告短少面積依系爭契約第5條計算，應再找補差額為1,950元（計算式：15,489,600元÷79.42坪×0.01坪＝1,950元）。

(四)因被告交屋遲延，被告必須退還地價稅、房屋稅予原告等3人各999元、361元：

因被告於113年7月22日才完成交屋，但被告在移轉給原告時，相關地價稅之結算僅計算至113年6月15日，然正確結算日應為113年7月22日（即被告應負擔至113年7月22日）。而因交屋前系爭房屋由被告持有，但地價稅卻是原告承擔，此屬被告之不當得利，故依比例計算，被告應再退還地價稅999元。又房屋稅之結算僅計算至113年6月15日，正確結算日應為113年7月22日，因交屋前系爭房屋由被告持有，但房屋稅卻是原告承擔，此顯屬被告之不當得利，故依比例計算，被告應再退還房屋稅361元。

(五)綜上所述，被告應給付原告等3人交屋遲延利息2,502,000元、交屋遲延導致原告必須多繳交銀行利息14,965元、交屋遲延必須退還地價稅、房屋稅各999元、361元及買賣建物坪數短少，面積找補差額1,950元，合計共2,520,275元及法定遲延利息。並聲明：1.被告應給付原告等3人2,520,275元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

兩造就系爭房屋所生「全部爭議」，業於113年7月22日簽立協議書（下稱系爭協議書）成立和解，原告等3人提起本件請求，自屬無理由：

(一)本件係原告等3人於113年6月15日系爭房地交屋時，主張其等應付之交屋尾款須扣除約1,850,000元之交屋遲延利息（所持理由同本件訴求，僅計算之遲延日數不同），故自行於交屋結算清單上手寫註記遲延利息金額，而拒簽該結算清單，由於兩造對此爭議無共識，當日並無完成交屋。嗣後原

告等3人委任許哲維律師與訴外人即被告之公司特助龔竟寬進行協商，而依協商過程及所涉內容，均係針對「交屋遲延利息」進行討論，且許哲維律師只盼被告就原告等3人所訴求之遲延利息與其等私下和解，並強調縱令被告非以遲延利息之名目給付，渠等亦可接受。

(二)兩造已就系爭房屋達成交屋尾款金額共識，即原告等3人主張交屋尾款須扣除約1,850,000元遲延利息，經兩造協議後，改為被告就交屋尾款折讓約60,000元（實際金額為59,327元，如被證3所示），剛好將原告等3人應付之交屋尾款湊為1,680,000元之圓滿數字。待兩造就系爭房屋達成前開交屋尾款金額之共識後，於113年7月18日龔竟寬為求慎重，再次主動向許律師表示應於系爭協議書上將原告等3人原先主張1,850,000元之遲延利息寫上，然後再有最終雙方共識的交屋尾款金額，即最終折讓金額約60,000元以作為雙方後續的保障，並經許律師同意。是原告等3人所委任之許哲維律師確係受任就其等本件所主張之交屋延遲利息乙事，以系爭協議書與被告達成和解。

(三)系爭協議書之序言既載明：就系爭建案合約之履約意向、客變內容、交屋瑕疵「等」達成協議等語，依一般契約解釋原則及誠信原則，該「等」字自應涵蓋兩造協商過程中已充分討論之「遲延利息」在內。

(四)並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證理由：

(一)原告張怡伶於110年10月10日與被告簽立系爭契約向被告購買系爭房屋，約定總價為36,880,000元（即土地價金22,865,600元、房屋價金14,014,400元），嗣於111年3月5日被告再與原告等3人簽立系爭讓渡書，將系爭契約之權利義務讓渡予原告周璟安、周璟名。此有預定房屋買賣契約書、不動產預定買賣權利讓渡書影本各1份，附卷可稽（見本院卷第39至第96頁）。兩造對此事實並不爭執，堪予認定。

01 (二)被告於113年2月前早已對原告等3人通知交屋，係於被告112
02 年8月30日領得使用執照後6個月內為之，被告並未違反系爭
03 契約第14條第1項之通知義務，論述如下：

- 04 1.依系爭契約第14條各項及各款約定（見本院卷第50頁）之文
05 義以觀：「一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買
06 方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列義務：(一)賣方付清
07 因延遲完工所應付之遲延利息予買方。(二)賣方就契約約定之
08 房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(三)賣方繳清
09 應付未付款(含交屋保留款)即完成一切交屋手續。(四)買方如
10 未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日
11 應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
12 二、賣方於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權
13 狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用
14 執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用
15 執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，俾憑換取鑰
16 匙，本契約則無需返還。若買方於交屋時，上有款項未繳
17 清者，則暫不予交付權狀正本及返還擔保本票。三、買方應
18 於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，賣方不負保
19 管義務。但可歸責於賣方時，不在此限。四、買方同意於通
20 知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應付本戶水電
21 費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負
22 擔。」等約定，足認被告「通知原告進行交屋」後，原告等
23 3人尚有「應繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成
24 一切交屋手續」、「收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋
25 手續」等義務，而被告則有「應就契約約定之房屋瑕疵或未
26 盡事宜於交屋前完成修繕」、「付清因延遲完工所應付之遲
27 延利息予買方」等義務，待兩造均完成上述義務後，始完成
28 「交屋」，顯見「通知交屋」非等同於「交屋」，而通知交
29 屋後何時完成交屋，端視兩造是否履行相關義務而定。而依
30 據原告自行提供之由被告於113年4月24日所寄發臺中向上郵
31 局存證號碼275號之存證信函可知，被告確實已於113年2月

01 前即已通知原告等3人辦理房地所有權移轉登記通知書，原
02 告等3人即應依上述系爭契約第14條之規定應繳清所有之應
03 付未付款（含交屋保留款），然遲至113年4月24日止原告等3
04 人仍未給付等節（見本院卷第107頁），而被告既然於113年2
05 月前已對原告等3人通知交屋，係於被告112年8月30日領得
06 使用執照後6個月內為之，被告並未違反系爭契約第14條第1
07 項之通知義務。據此，原告主張以被告「實際交屋日」即11
08 3年7月22日作為系爭契約第14條所訂「通知交屋」違約日數
09 之計算標準，顯屬可議。

10 2.至原告等3人雖於113年6月27日所寄發台中文心路郵局存證
11 號碼767號存證信函主張略以：被告工程延宕，龔竟寬在LIN
12 E群組提供建商代書已完成繳納契稅及印花稅稅單，要求我
13 方先支付2060萬…。因建商施工工程延宕及稅單納稅義務人
14 有誤已影響我方房屋過戶時間，此為造成我方交屋時間延遲
15 之主因。…建商代書直到113年5月20日才在國稅局完成產權
16 讓渡書補申報作業，並於113年5月25日完成銀行貸款設定，
17 元大銀行500萬貸款於113年6月3日撥款及被告於113年6月1
18 5日複驗時，客變仍有未施作完成處及房屋瑕疵仍有多處未
19 修補完成，其等未完成驗收程序。…我方於113年6月24日
20 收到賣方寄來存證信函，要求7日內完成交屋。但截至目前
21 為止，我方尚未完成驗屋程序，對於賣方罔顧買方權益之
22 無理要求，我方予以拒絕等語（見本院卷第97頁至第106
23 頁），然此與龔竟寬及許哲維律師之對話錄音譯文內容所呈
24 現驗屋遲延並非歸責於被告之情形相扞格，節錄被證4龔竟
25 寬與許哲維之對話譯文如下：
26

27 (6分30秒)龔竟寬：到4月她是有說她4月13日要求這個驗
28 屋，她其實在3月2號…這個我不知道，律師清不清楚？

29 (6分43秒)許哲維：對！請說。

30 (6分39)龔竟寬：他其實在3月2號的時候他就問我們說甚麼
31 時候可以驗了，那我們陳先生回覆他說3月20號可驗，然後

01 他說驗屋公司的檔期沒有，所以她要延到4月13號。這個就
02 是配合她的時間，這個是她要求的，她現在把這個也算進
03 來，算進來就是遲延的部分，不然我們就是我們3月2號之後
04 就告訴她3月20號可以給她驗了，我們現場都是READY的。

05 (7分50秒)許哲維：是張小姐自己不來驗屋，您是這個意思？

06 (7分57秒)龔竟寬：對啊！她說驗屋公司沒有時間嘛，但是一
07 般是客戶配合我們啊。她驗屋公司甚麼時候排得出檔期，這
08 個不是我們可以控制的。

09 (8分05秒)許哲維：懂！懂！

10 (8分06秒)龔竟寬：另外，回過頭來講，就是其實我們那時
11 候給她驗，其實錢都還沒繳，你知道嗎？

12 (8分10秒)許哲維：對！

13 (8分15秒)龔竟寬：她貸款差額兩千多萬，她那時候是沒有
14 要付的意思耶，我們也是讓她驗的，或從那之後，我們也是
15 讓她自由進出社區，她周末都自己進去看然後再可以再看一
16 些瑕疵甚麼的。

17 (9分47秒)龔竟寬：2月3號跟3月2號已經在正式驗屋前她已
18 經去看過兩次了，那中間有提出的訴求，我們都做了。所以
19 4月13日她就去驗了，驗完之後呢，我們就4月23、24號收到
20 她驗屋報告，那我們就是依據他的驗屋報告去做修繕。

21 (10分16秒)許哲維：所以有依照4月13的驗屋報告去修繕。

22 (10分31秒)龔竟寬：我們是那個因為我們改善完成了，我們
23 就會通知，我們5月17號通知她說我們已經就是依驗屋報告
24 的缺失已經整改完成了，但是因為她說她要出國，所以我們
25 又改到6月1號進行那個驗屋，但是一般，就是說其實她假設
26 在那個一般的客戶來講，如果4月13號，如果像其他的客
27 戶，他可能已經過戶完成了，然後呢……。」。

28 -----
29 遑論依系爭契約第14條第3項約定原告應於收到交屋通知日
30 起7日內配合辦理交屋手續，至針對該條第1項第2款所訂賣
31 方即被告之完成修繕義務，僅訂定賣方應於「交屋前」完成

修繕，而未如該條他項或他款訂有「領得使用執照六個月內」或「收到交屋通知日起7日內」等具體履行期限，實難認系爭契約限定須於通知交屋後7日內完成修繕。另由系爭契約之體系以觀，兩造就系爭房屋之「通知交屋期限」、「驗收」分別於系爭契約第14條、第12條各有明文（見本院卷第48至第50頁），係屬不同之程序，但並未約定二者之先後關係，亦未約定不得同時進行「驗收」及「交屋」手續；依系爭契約第12條第1、2項約定：「賣方依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接通自來水、電力、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契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。」、「雙方驗收時，買方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕，買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」（見本院卷第48、49頁），均無與「通知交屋」有關之內容；參以預售屋驗收合格與否涉及原因多端，如謂預售屋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險，足徵無論系爭房屋有無瑕疵，均屬驗收時或被告通知交屋後，原告等3人得否依約請求限期完成修繕、保留部分交屋款等問題，惟與被告可否通知原告等3人進行交屋乙事顯無關聯，更難認必待系爭房屋驗收合格後始能通知交屋。

- 4.從而，系爭契約於被告通知交屋後，原告等3人即應負有應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續之義務，至被告完成施作後有無瑕疵，係屬驗收時或被告通知交屋後，原告3人得否依約請求限期完成修繕、保留部分交屋款等問題，核與被告可否通知原告原告等3人進行交屋，究屬二事。是原告等3人進而以被告所為之通知交屋不符合系爭契約第14條所訂標準，抑或主張須待系爭房屋驗收合格後始能通知交屋，並以被告未完成驗屋即屬可歸責，均屬無據。

01 (三)兩造因系爭契約所生之遲延利息爭議，已經113年7月22日之
02 協議書成立和解而不復存在：

03 1.和解，如當事人係以他種之法律關係或以單純無因性之債務
04 約束等，替代原有之法律關係而成立者，為屬於創設性之和解；
05 若僅以原來明確之法律關係為基礎而成立和解時，則屬
06 認定性之和解。倘係前者，債務人如不履行和解契約，債權
07 人應依和解所創設之新法律關係請求履行，不得再依原有之
08 法律關係請求給付。如為後者，既係以原來明確之法律關係
09 為基礎而成立之和解，僅有認定之效力，債權人自非不得依
10 原來之法律關係訴請債務人給付，祇法院不得為與和解結果
11 相反之認定而已(最高法院98年度台上字第315號判決意旨參
12 照)。又和解本係以終止爭執或防止爭執發生之契約，即以
13 息止爭執為其目的。所謂爭執者，當事人間，對於某種法律
14 關係之效力內容、範圍、乃至於關係本身之存否等事項之
15 一，其主張不一或相反者即是，不僅射程深遠廣泛，而且全
16 憑當事人主觀認知而定，不因客觀上實情就為如何，換言
17 之，主要當事人間關於法律關係立場不一、主張相反，即得
18 以和解和解作為終止或防止爭執繼續或發生之法律上手段，
19 無關乎法律關係於客觀上確否存在或如何存在。本件原告等
20 3人由證人許哲維律師代理渠等與被告於113年7月22日所簽
21 訂之系爭協議書約定：「序言：緣甲方(即原告等3人)於110
22 年10月10日與乙方(即被告)成立『余自慢編號B3-1土地房屋
23 預定買賣合約書』(下稱：『系爭見按合約』)。茲雙方念顧
24 商誼，就系爭見按合約之履約意象、客變內容、交屋瑕疵等
25 達成協議(下稱『本協議』)，書立其條款如后：第一條…第
26 四項，就旨揭事宜，雙方均拋棄、撤銷、解除對他方之民
27 事、刑事、行政等法律追訴權。…」，以第一條…第四項之
28 約定觀之，應為雙方互相讓步追求終止或防止爭執繼續或發
29 生之意思表示，而為和解，然就和解之範圍即標的，因兩造
30 就履約意相、客變內容、交屋瑕疵定明為和解標的，然上述

01 文字後之後「等」究竟為例示示項，抑或是列舉示項，則涉
02 及應如何應解釋契約。

- 03 2.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
04 辭句，民法第98條定有明文。是有關契約條款之解釋，重點
05 不在文義解釋，而是在雙方當事人交易過程中呈現之自然歷
06 史過程，所客觀表彰之內心真意。而舉數個事項之後綴以
07 「等」字之情形，究為例示規定？抑為列舉規定？若為列舉
08 規定，則依「明示其一，排除其他」之法理，法條中若是列
09 舉一些事物，那麼未被列舉出來的，就要被排斥掉，不包括
10 在內。反之，若解為例示規定，未被列舉（例示）出來的
11 事物，就要包括在內（詳見107年11月2日第1925期司法周刊
12 姚其聖所撰「等」字在法律規定與契約解釋異同之研究一
13 文）。查：代表原告等3人簽立系爭協議書之許哲維律師雖強
14 調有跟原告張怡伶說明上述寫法是列舉而非例示，然契約的
15 解釋除探求契約條款的文義外，更多是當事人交易過程中發
16 生的歷史事實認定，這些事實須依證據認定。當事人締約之
17 真意一旦認定，甚至可以推翻契約使用之文句所呈現的文
18 義。而透過下述證據資料交叉論證，應可得出當事人是要解
19 決全部紛爭，而簽約時兩造均認同原告等3人無法請求遲延
20 利息，故雖僅列名履約意相、客變內容、交屋瑕疵為和解標
21 的，但渠等於系爭協議書加列「等」字即是將兩造間所有紛
22 爭全部包含之意思：

- 23 (1)參照許哲維律師與龔竟寬之協商過程之對話譯文：

24 -----
25 (0分0秒)許哲維律師：聲請人請求的是現場的瑕疵還有一個
26 就是遲延利息兩百多萬，我的想法是這樣，因為屋主他們是
27 有想要繼續這個契約，我很直白的講，也知道貴公司現在是
28 要解除契約，但其實我覺得、我個人認為是不需要。就是看
29 瑕疵的部分還有遲延利息的部份貴公司有怎樣的看法？

30 (1分7秒)龔竟寬：…律師，你這邊了解到是不是全貌？當然
31 他現在有提到就是說延遲利息的那個部分，他是用那個萬分

之五去計算，因為我們在去年112年10月底的時候就通知她，跟她講說準備開始找銀行這樣，然後呢，到12月，因為我們一般銀行差不多兩個月應該核貸就會下來了，正常來講拉。所以我們在12月26日的時候就通知她我們要進行產權轉移，因為那個時候其實我們其他客戶啊，其他客戶大部分都完成了，就是說銀行都是順利的然後就開始，我們可以進行過戶這這樣。那，當然，因為這個張小姐，他銀行確實找了比較久的時間，她一直到2月份的時候銀行才…，她中間有換銀行啦，那2月份的時候銀行才說可以對保，但是因為那時候快過年了，她那時候又沒有跟銀行完成對保，她一直到3月才完成對保。那我相信，律師你一定也買過房子嘛，那對保完之後我們就是我們才能進行過戶啊，因為一般會有一個貸款差額嘛，張小姐這邊她剛好那個貸款差額的金額其實蠻大的就是說她只跟銀行借了五百萬，所以她等於還有兩千多萬是要再付給我們，那因為一般我們過戶前就一定要拿到這個差額，我們才會進行過戶。

(2分53秒)許哲維：對。…

(4分07秒)許哲維：那我請教，4月25號，有沒有給2060萬？

(4分12秒)龔竟寬：有、有、有。

(4月13秒)許哲維：對嘛！那就是錢後來有給嘛！

(4分16秒)龔竟寬：對啊，但我的意思是因為其實3月她就已經算遲延了，因為很多客戶都是12月份的時候就已經繳了，然後過戶了。

(4分26秒)許哲維：喔！我懂您的意思了，喔(拉長音)

(4分28秒)龔竟寬：就是她其實是比其他客戶慢的。

(4分29秒)許哲維：聽懂、聽懂。

(4分39秒)龔竟寬：從10月份就通知她找銀行，從10月…

(4分40秒)許哲維：10月23日。

(4分42秒)龔竟寬：從10月份到他繳清差額是不是已經快六個月了ㄟ。

(4分47秒)許哲維：懂！懂！就其他客戶，我寫下來，其他客

01 戶都是大概12月1、2月。

02 (4分55秒)龔竟寬：就12月、1月啊，當然有一些也有一些慢
03 一點繳的，但也沒有像張小姐這樣。

04 (4分59秒)許哲維：就繳完全部，除了5%尾款以外的，都
05 繳。

06 (5分4秒)龔竟寬：對就自備款，因為你過戶前一定要自備款
07 要匯給公司嘛。其實他那時候是不願意那麼早繳，她一直在
08 跟我們說她要晚一點繳，晚一點繳那我們那個4月24號是因
09 為我們催她了，就是我們3月初就有催她了就是說我們要3月
10 11號要起算這個延遲利息了，然後或者是當時我們也有發了
11 一封存證信函，所以她25號才繳。

12 (5分31秒)許哲維：有、有、有，我有看到。

13 (5分35秒)龔竟寬：她原本答應說4月24號嘛，那她後來其實
14 又有提到就是她要延到五月份這樣，那當然我們不同意嘛，
15 因為她已經延太多了。

16 (5分47秒)龔竟寬：所以其實她那個時間你看當然我知道她
17 現在請求的交屋延遲她是從3月1日開始算，所以才會有你剛
18 講的兩百多。她3月1號那個時候她貸款差額都沒有繳ㄟ。我
19 想請教律師吼…我覺得這個

20 (6分03秒)許哲維：…我覺得這個可以協商。

21 (6分05秒)龔竟寬：這不是協商的問題啦！這個情況下他還沒
22 有繳錢，我們不可能跳那麼遠就交屋。
23 -----

24 (見本院卷第194至第220頁及第243頁之錄音光碟)

25 (2)佐以原告與訴外人即元大商業銀行承辦系爭房屋貸款事宜之
26 王小惠原於113年2月1日約定對保，後推遲至同年3月8日下
27 午7時30分對保、同年月29日晚上7時29分提及「經理房貸4/
28 14到期沒辦法再延，到時候要重送、可以嗎」、同年4月24
29 日上午10點「經理早 代書通知你驗屋完成，要送過戶，我
30 告訴她案件重送要等核准重新對保，才有送過戶。」及同日
31 上午10時12分原告將其與訴外人LINE名稱陳宇軒(味自慢)之

對話訊息截圖轉傳之內容「張小姐你好：關於貸款差額與過戶事宜，今年三月初已與您們溝通說明，2024年3月12日公司同意事項也做成文字記錄，並在群組上提供您們查閱，相關內容可參考附件。在紀載事項中，公司與您們約定4月24日匯入貸款差額2060萬元，公司收到貸款差額後，才會進行送件過戶，並非等到產權過戶時，才需匯入貸款差額。於4月13日驗屋當日您表示稅單核對無誤後，於4月24日將貸款差額2060萬元匯入公司，代書也提供稅單給您核對無誤。…但目前公司已完成過戶前承諾事項，且雙方都有文字紀錄為依據，公司今日會依合約，寄發催繳通知存證信函給您，…」、113年5月13日上午9時51分「王小姐：我們今晚對保時間，可否改為19:30(在7-11)?」(見本院卷第218頁至第316頁)等內容若合符節。

(3)復對照本院職權訊問許哲維就其與龔竟寬對話紀錄譯文第31分40秒之對話「然後遲延利息的部分，我知道貴公司這邊有沒有甚麼樣的指示讓我跟當事人說，其實這邊也有貴公司願意退讓，我好回去交代，只要看起來有退讓，這樣就好。因為我覺得調解就是這樣，大家都有情緒，只要有台階下就ok」等語，是否讓被告覺得有個折讓，所有紛爭就解決?本件許律師再與龔先生討論是否有遲延利息時，是否在協商的過程當中產生與原本案件評估時不一樣的法之確信?許哲維於作證時就第一個問題雖模糊回答，但就第二個問題，提到他理解原告所認定的事實是否成立，他當時就已經持比較保留的立場，且這樣的分析有讓當事人充分了解等語(見本院卷第366、367頁)。

3.綜上，解釋當事人真意後，足認許哲維簽署系爭協議書時之真義即是於與龔竟寬協商的過程中了解到就遲延利息原告等3人無法主張，始要求對方不要解除契約，並且給予看起來是讓步的表象，讓原告等3人有台階下，雙方之紛爭得以圓滿解決，故除履約意向、客變內容、交屋瑕疵為和解之標的外，就無法律上請求依據之遲延利息，亦包含在內。據此，

兩造於簽立系爭協議書之際，對於內容，業已由在場之獲原告等3人充分授權之許哲維與被告公司代表龔竟寬洽談，並確立系爭協議書之內容，堪認系爭協議書確係經兩造協商、確認雙方應行使或負擔之權利義務後，互為讓步之結果，屬和解契約之性質，兩造均應受該契約之拘束。且係就原告等3人與被告間因系爭契約所生之一切紛爭，係以原來明確之法律關係為基礎而成立之和解，屬認定性之和解，原告等3人雖得依原來之法律關係訴請被告給付，惟本院不得為與和解結果相反之認定。故原告提起本件追復爭執遲延交屋所衍生之損害2,502,000元，應屬無據。

(四)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決要旨參照）。原告等3人主張因買賣建物坪數短少，而有面積找補差額之部分，並無提出任何證據以資證明此屬於交屋瑕疵，難認其主張被告應再為找補1,950元為有據。

(五)被告既然無遲延通知交屋，且實際交屋遲延應可歸責於原告等3人，渠等依據民法第179條規定，請求被告給付因其交屋遲延，導致原告3人必須繳交之銀行利息14,965元、地價稅999及房屋稅361元，俱無理由。

四、綜上所述，原告依系爭契約第14條之約定請求遲延利息、依系爭契約第5條之約定請求坪數短少找補、依不當得利之規定請求貸款利息、地價稅、房屋稅，均屬無據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

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項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

03 民事第六庭 法 官 莊毓宸

04 上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附
06 繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

08 書記官 陳念慈