

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1758號

原告 江育杰

沈姿吟

共同

訴訟代理人 許嘗訓律師

被告 大炁建設有限公司

法定代理人 楊博宇

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國113年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告江育杰新臺幣367,400元，及自民國113年4月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、被告應給付原告沈姿吟新臺幣238,925元，及自民國113年4月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告江育杰、沈姿吟(下稱原告二人)之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)原告江育杰得向被告請求被告給付新臺幣(下同)367,400元：

1.取得使用執照遲延利息179,900元之部分：

原告江育杰於民國109年8月29日與被告簽訂「朝坤五十六

01 硯(下稱本案)、(戶別：B22)房屋土地預定買賣合約  
02 書」(下稱系爭房屋預定買賣契約書一)。依系爭房屋預  
03 定買賣契約書第11條第1項約定，被告應於本案開工日起1  
04 8個月取得使用執照，而本案開工日期為109年4月23日，  
05 故被告應於110年10月23日取得使用執照，然被告卻遲於1  
06 11年7月8日取得使用執照，共計遲延257天。依系爭房屋  
07 預定買賣契約書一之附件(一)分期付款明細表可知，原告  
08 江育杰於簽約時即已繳房地價款1,400,000元，故原告江  
09 育杰依系爭房屋預定買賣契約書一第11條第2項規定向被  
10 告請求179,900元之取得使用執照遲延利息。

11 2.通知交屋遲延利息187,500元之部分：

12 被告於111年7月8日始取得使用執照，業如前述，是被告  
13 應於六個月內即112年1月8日通知原告江育杰進行交屋，  
14 然被告卻遲於112年9月16日由訴外人即其委任地政士林東  
15 華通知交屋，共計遲延250日。又原告江育杰前於112年1  
16 月8日至112年7月27日期間，共200日，已繳納價金為1,40  
17 0,000元；嗣於112年7月28日匯款500,000元至系爭房屋預  
18 定買賣契約書一第19條第2項所約定土地銀行00000000000  
19 0帳號，而112年7月28日算至112年9月16日實際通知交屋  
20 日之間，共50日，故原告江育杰依系爭房屋預定買賣契約  
21 書一第15條第1項第4款得請求通知交屋遲延利息共187,50  
22 0元。

23 (二)原告沈姿吟得向被告請求通知交屋遲延利息238,925元：

24 原告沈姿吟於110年10月3日與被告簽訂「朝坤五十六硯  
25 (戶別：B19)房屋土地預定買賣合約書」(下稱系爭房  
26 屋預定買賣契約書二)。依系爭房屋預定買賣契約書二之  
27 附件(一)分期付款明細表可知，原告沈姿吟於簽約時即已  
28 給付工程款1,450,000元。承上所述，被告於111年7月8日  
29 取得使用執照，應於6個月內即112年1月8日前通知原告沈  
30 姿吟進行交屋。原告沈姿吟嗣於112年4月24日給付被告完  
31 稅款400,000元，後續並配合完成對保，貸款銀行於同年1

01 0月17日撥款完成，然斯時被告未主動通知交屋，反係原  
02 告沈姿吟於同日聯繫林東華地政士、訴外人即被告之工地  
03 主任阿漢(真實姓名不詳)確認將於同月23日進行交屋，是  
04 原告沈姿吟前於112年1月8日至112年4月23日期間，共150  
05 日，已繳納價金為1,450,000元；嗣於112年4月24日匯款4  
06 00,000元至約定帳戶，而112年4月24日算至112年10月16  
07 日實際通知交屋日之間，共176日。故原告沈姿吟依系爭  
08 房屋預定買賣契約書二第15條第1項第4款請求112年1月8  
09 日至112年10月17日間未通知交屋之遲延利息共計238,925  
10 元。

11 (三)並聲明：(一)被告應給付原告江育杰367,400元並自起訴狀  
12 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)  
13 被告應給付原告沈姿吟238,925元並自起訴狀繕本送達翌  
14 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

15 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳  
16 述。

17 三、得心證之理由：

18 (一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視  
19 同自認；當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法  
20 之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執  
21 者，準用第1項之規定，民事訴訟法第280條第1項、第3項分  
22 別定有明文。原告二人主張之上開事實，業據提出系爭房屋  
23 預定買賣契約書一、系爭系爭房屋預定買賣契約書二(合稱  
24 系爭房屋預定買賣契約書)、被告龍田段新建工程告示牌、  
25 台中市政府建築執照存根查詢系統資料、與林東華代書LINE  
26 對話記錄、112年7月28日匯款資料、112年4月24日匯款回條  
27 聯等件為證(見本院113年度沙簡字第354號卷第7至49  
28 頁)，被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未  
29 提出書狀以供本院斟酌，依上開規定視同自認，應堪信原告  
30 之主張為真實。

31 (二)次按系爭房屋預定買賣契約書一第11條第1項本文規定：本

01 預售房屋之興建工程應於建築執造所載之法定開工日前申報  
02 開工，自開工日起18個月內工作天完成主建物及附屬建物所  
03 訂之必要設施，並取得使用執照。同條第2項規定：賣方如  
04 逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳  
05 房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。又按系爭系  
06 爭房屋預定買賣契約書第15條第1項第4款規定：賣方如未於  
07 領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳  
08 房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。經查：

- 09 1.本件被告遲於111年7月8日取得使用執照，共計遲延257天。  
10 原告江育杰於簽約時即已繳房地價款1,400,000元，故原告  
11 江育杰依系爭房屋預定買賣契約書一第11條第2項約定向被  
12 告請求取得使用執照遲延利息179,900元（計算式：1,400,0  
13 00元 $\times$ 0.0005 $\times$ 257日=179,900元），即屬有據。
- 14 2.被告應於6個月內即112年1月8日通知原告江育杰進行交屋，  
15 然被告遲於112年9月16日始通知交屋，共遲延250天，而原  
16 告江育杰於112年1月8日至112年7月27日期間，共200日，已  
17 繳價1,400,000元，112年7月28日至112年9月16日期間，共5  
18 0日已繳1,900,000元，是原告江育杰依房屋預定買賣契約書  
19 一第15條第1項第4款約定向被告請求187,500元【計算式：  
20 (1,400,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 200日)+(1,900,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 50  
21 日)=187,500元】之通知交屋遲延利息，亦屬有據。
- 22 3.據此，被告應給付原告江育杰367,400元(計算式：179,900  
23 元+187,500元=367,400元)。
- 24 4.承前所述，被告於111年7月8日取得使用執照，是依上開規  
25 定，被告應於6個月內即112年1月8日通知原告沈姿吟進行交  
26 屋，然被告始於112年10月17日始通知交屋。原告沈姿吟於  
27 簽約時即已給付工程款1,450,000元，另於於112年4月24日  
28 給付被告完稅款400,000元，故原告沈姿吟依系爭房屋預定  
29 買賣契約書第15條第1項第4款約定得請求被告給付238,925  
30 元【計算式：1,450,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 105日(112年1月8日至11  
31 2年4月23日期間)+1,850,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 176日(112年4月24

01 日至112年10月16日期間)=238,925元】之通知交屋遲延利  
02 息，即屬有據。

03 (三)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
06 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付  
07 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。  
08 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
09 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203  
10 條分別定有明文。經查，原告二人對被告之請求遲延利息債  
11 權，核屬無確定期限之給付，既經原告二人提起本訴，且起  
12 訴狀繕本已於113年4月10日送達被告，有本院送達證書在卷  
13 可稽（見113年度沙簡字第354號卷第73頁），被告迄未給  
14 付，自應負遲延責任。是原告二人請求被告自113年4月11日  
15 起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，自屬有  
16 據。

17 四、綜上所述，原告二人依系爭房屋預定買賣契約書之法律關  
18 係，分別請求被告給付原告江育杰367,400元及原告沈姿吟2  
19 38,925元，及均自113年4月11日起至清償日止，按年息5%  
20 計算之利息，為有理由，應予准許。

21 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

23 民事第六庭 法官 莊毓宸

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
26 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

28 書記官 丁文宏