

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1632號

原告 國雄國際股份有限公司

法定代理人 許智翔

訴訟代理人 陳嘉琳律師

被告 劉怡慧

訴訟代理人 林鵬越律師

複代理人 葉東龍律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於中華民國115年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）1,364,520元，及其中1,350,000元部分自民國113年3月17日起至清償日止，按日息萬分之2計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔72%，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以455,000元供擔保後，得假執行。但被告以1,364,520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、程序部分

一、本件訴之聲明原為：「一、被告應給付原告新台幣（下同）1,751,122元，及其中1,350,000元自民國113年2月27日起至清償日止，按日息萬分之2計算之利息；另170,685元自民國113年2月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。二、被告應給付原告依4,050,000元自112年10月6日起至清償日止，按日息萬分之2計算之利息。」訴訟中最後變更為「一、被告應給付原告新台幣（下同）1,940,851元，及其中1,350,000元自民國113年2月27日起至清償日止，按日息萬分之2計算之利息；另575,910元自民國114年9月16日起至

01 清償日止，按年息百分之5計算之利息。」經核其訴訟標的  
02 不變，僅因被告一部清償，而減縮應受判決事項之聲明，依  
03 民事訴訟法第255條第1項第3款之規定，即應准許其變更。

04 貳、實體部分

05 一、原告主張：

06 (一) 兩造於民國111年5月6日簽訂房屋買賣合約書（下稱系爭  
07 合約），約定由原告出售將來起造興建之「國雄集團仰德  
08 大道」編號C8房屋（下稱系爭房屋）予被告。原告於112  
09 年9月27日取得使用執照，經接通水、電、瓦斯管線配置  
10 等，已屬完成契約給付之狀態。原告於112年8月24日通知  
11 被告應於對保前繳交代辦費用，被告於112年10月6日進行  
12 對保時未繳，遲至114年9月16日始匯款給付。兩造嗣於  
13 113年1月2日進行驗收，原告並依驗收清單完成修繕，雙  
14 方復於113年2月27日會同確認修繕狀況，原告於113年3月  
15 16日將系爭房屋鑰匙交付被告，被告並已入住，惟迄未給  
16 付交屋保留款。另系爭房屋面積存有誤差，被告於114年  
17 11月27日給付找補差額，然迄未給付遲延利息。

18 (二) 關於代辦費用給付遲延之懲罰性違約金575,910元及其法  
19 定遲延利息部分：依系爭合約第13條第4項約定，由原告  
20 指定地政士辦理產權登記，被告應於通知日起7日內繳納  
21 稅費，逾期應按已繳房地價款依萬分之2計算遲延利息，  
22 此項性質屬懲罰性違約金，係對被告遲延辦理手續之制  
23 裁。原告於112年8月24日通知被告於對保前繳納，被告於  
24 112年10月6日對保時仍未繳納，遲至114年9月16日始給付  
25 原告上開代辦費用，共遲延711日，按當時已繳房地價款  
26 4,050,000元計算違約金共575,910元（計算式： $0.0000000 \times$   
27  $0.0002 \times 711 = 575910$ ）。因此項性質非單純利息，原告併  
28 依民法第233條第1項請求自114年9月16日起算之法定遲延  
29 利息，不生利息滾利息之問題。

30 (三) 關於交屋保留款1,350,000元及其約定遲延利息部分：依  
31 系爭合約第8條第1項、第14條第1項及民法第367條規定，

被告負有交付價金義務。兩造於113年2月27日會同確認修繕狀況，依約被告應於交屋時繳清保留款，故應自該日起負遲延責任。依系爭合約第12條第2項約定「驗收程序以一次為限」、第14條第1項第3款約定「除房屋有無法修繕之重大瑕疵不能正常居住使用情形外，買方不得以房屋有瑕疵為由作為拒絕、遲延受領房屋或拒不履行付款義務之藉口」，旨在加速交易流程及維護住戶權益，且行政機關之範本無拘束司法之強行效力。況113年1月2日驗收項目多為清潔或表面修補，非重大瑕疵，且原告已於同年2月27日再次複驗修繕完畢，被告配偶亦簽認無誤。原告已於113年3月16日交付鑰匙，被告自承已入住，對房屋已有事實上支配力。至被告所指屋突漏水，其於另案自承係113年4月29日始發現，與交屋時狀態無涉；且兩造簽署原證13協議書補助75,000元後由被告自行修繕並免除保固責任，爭議已結清，被告自應給付交屋保留款1,350,000元及自113年2月27日起按日息萬分之2計算之利息。

（四）關於面積找補差額170,685元之法定遲延利息14,941元部分：被告依系爭合約第5條第2項約定，應於交屋時即113年2月27日確認修繕後結清找補差額170,685元，然被告遲至114年11月27日始給付。爰依民法第233條第1項及第203條規定，請求被告給付自113年2月27日起至114年11月27日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息共計14,941元（計算式： $170685 \times (1 + 274/365) \times 0.05 \div 14,941$ ）等語。

（五）並聲明：

1. 被告應給付原告1,940,851元，及其中1,350,000元自113年2月27日起至清償日止，按日息萬分之2計算之利息；另575,910元自114年9月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；
2. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）關於代辦費用違約金部分：依系爭合約第13條第4項約定

繳納各項稅費義務之期限為「書面通知日起七日內」，然原告未提出曾書面通知被告繳納金額之證明，被告自不負遲延責任。且被告曾於114年1月6日欲交付款項，原告竟拒絕受領，應由原告負受領遲延責任。又系爭合約第13條第4項明確記載為「遲延利息」，性質上並非「懲罰性違約金」，原告將其曲解為違約金並再請求法定遲延利息，屬「利息滾利息」，違反民法第233條第2項規定。縱認具違約金性質，然原告未受有損害且約定數額過高，請求依民法第252條規定予以核減。

(二) 關於交屋保留款1,350,000元部分：被告行使同時履行抗辯權。按內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第13點第2項規定，買方有權保留總價5%作為交屋保留款，俟「完成修繕並經雙方複驗合格」後始有支付義務。原告雖援引系爭合約第12條第2項「驗收程序以一次為限」、第14條第1項第3款「除房屋有無法修繕之重大瑕疵不能正常居住使用情形外，買方不得以房屋有瑕疵為由作為拒絕、遲延受領房屋或拒不履行付款義務之藉口」之約定，然該等條款顯與前揭應記載事項相牴觸，依消費者保護法第17條第4項及第5項規定應屬無效。系爭房屋存有嚴重漏水（外牆、窗框及頂樓等）及施工瑕疵，迄今未經複驗合格，原告於114年6月26日仍持續修繕，足證113年2月27日給付前提尚未成就。被告否認原告所稱已達成和解，原證13協議書僅係針對局部修繕之補償，並非被告已拋棄瑕疵擔保請求權或認同瑕疵已修繕完成。

(三) 關於面積找補之利息部分：依系爭合約第5條第2項，找補應於「交屋時」結清。系爭房屋因瑕疵尚未修繕完畢且未複驗合格，原告尚未履行合約基準之交屋義務，給付期限尚未屆至，被告不負遲延責任。故原告逕行認定113年2月27日為兩造約定之交屋日期，據此主張被告應自113年2月27日起算利息，即屬無據等語，資為抗辯。

(四) 並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回；2. 如受不利

01 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、兩造不爭執之事實：

03 (一) 兩造於111年5月6日簽訂系爭合約，約定由原告出售將來  
04 起造興建之系爭房屋予被告。

05 (二) 原告請求被告繳交之代辦費用，被告於114年9月16日匯款  
06 付清，但未給付任何違約金或利息。被告於112年10月6日  
07 對保時已繳房地價款4,050,000元，依其萬分之2計算，自  
08 112年10月6日對保時起至114年9月16日止，共計711日，  
09 計算結果為575,910元。

10 (三) 原告於113年3月16日將系爭房屋鑰匙交付被告，被告並已  
11 入住，迄未給付交屋保留款1,350,000元即房地總價5%，  
12 暨其約定遲延利息。

13 (四) 系爭房屋面積存有誤差，被告於114年11月27日付清找補  
14 差額170,685元，但未給付利息。

15 四、得心證之理由：

16 (一) 關於代辦費用給付遲延之「懲罰性違約金」575,910元及  
17 其法定遲延利息部分：

18 1. 依系爭合約第13條第4項約定買方即被告繳納各項稅費

19 (即原告所稱代辦費用)義務之期限為「書面通知日起  
20 七日內」，如有逾期，方有同項後段所稱「每逾一日應  
21 按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方」  
22 之法律效果，有系爭合約可參(見本院卷第39頁)。依  
23 消費者保護法第11條第2項規定，定型化契約條款如有  
24 疑義時，應為有利於消費者之解釋。準此，上開約定  
25 「書面通知」之要件，屬要式行為之特約，自應由原告  
26 以紙本文書具體表明限期請求被告繳納哪些稅費金額，  
27 並合法送達被告為必要，而不能從寬解釋為被告知悉其  
28 情事或可得知悉即可，始符合立法意旨。

29 2. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
30 任；但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此  
31 限，為民事訴訟法第277條所明定。舉證之責任，意謂

01 應負客觀舉證責任之當事人，於待證事實呈現事態不明  
02 時，應負擔其不利益。民事訴訟如係由原告主張權利  
03 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證  
04 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令  
05 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請  
06 求（最高法院100年度台上字第415號判決要旨參照）。  
07 原告主張其於112年8月24日書面通知被告於對保前繳納  
08 代辦費用之情事，無非提出登載日期為112年8月24日之  
09 「仰德大道對保注意事項」、「通知單」各1張（見本  
10 院卷第92至95頁）及112年8月28日大宗掛號函件執據聯  
11 影本（見本院卷第347頁），為其論據。但觀諸該大宗  
12 掛號函件執據聯，並未見郵件內容，亦無法得知寄出後  
13 有無合法送達被告。故有無符合書面通知被告之事實，  
14 尚屬不明，依前揭舉證責任分配，即應由原告承擔無法  
15 認定其主張事實之不利益。

16 3. 承上所述，原告依系爭合約第13條第4項之約定，請求  
17 被告給付575,910元，因不能證明具備所約定書面通知  
18 之要件，即無理由；附帶請求之法定遲延利息，即失去  
19 依附，當然亦無理由，已堪認定。

20 4. 至此項約定之性質為「遲延利息」或「懲罰性違約金」  
21 等其餘爭點，於結論已無影響，不待贅論，附此敘明。

22 （二）關於交屋保留款1,350,000元及其約定遲延利息部分：

23 1. 「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促  
24 進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型  
25 化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告  
26 之。」「違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約  
27 條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。」

28 「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化  
29 契約，仍構成契約之內容。」分別為消費者保護法第17  
30 條第1、4、5項所明定。

31 2. 「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應

記載事項（下稱系爭應記載事項）第13點第2項規定：

「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，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。」系爭合約第12條第2項「驗收程序以一次為限」、第14條第1項第3款「除房屋有無法修繕之重大瑕疵不能正常居住使用情形外，買方不得以房屋有瑕疵為由作為拒絕、遲延受領房屋或拒不履行付款義務之藉口」之約定，核與系爭應記載事項第13點第2項規定牴觸，其契約條款依前揭規定為無效，並應由系爭應記載事項第13點第2項規定構成契約之內容。從而，原告主張兩造於113年2月27日會同確認修繕狀況，依約被告應於交屋時繳清保留款，故應自該日起負遲延責任乙節，即非可採。

3. 然依原告提出被告不爭執為真正之113年3月16日「交屋驗收單」（見本院卷第281頁）之「功能異常修繕狀況說明」欄羅列之項目，部分為輕微瑕疵且已註記「處理OK」，部分非屬瑕疵但客戶抱怨則註記「請客服確認」等語，衡情新建房屋及裝修房屋皆永無可能令客戶百分百滿意，就上開驗收單觀之，其上並載明點交「E-Home主機」、木門鑰匙3間各3把、鐵捲門遙控器4個給客戶等語，亦即完成交屋之事實，堪認當下應已符合系爭應記載事項第13點第2項所規定「完成修繕並經雙方複驗合格」之要件，被告即應支付交屋保留款1,350,000元即房地總價5%，自翌日起負遲延責任。

4. 至被告主張系爭房屋存有嚴重漏水（外牆、窗框及頂樓等）及施工瑕疵，迄今未經複驗合格，原告於114年6月26日仍持續修繕等情，並未記載於113年3月16日「交屋驗收單」上，充其量為交屋後所發現，非不得另循法律途徑救濟，但與系爭應記載事項第13點第2項規定已然無關，不能使已發生之交屋保留款給付義務回溯消滅。

01 5. 依系爭合約第8條第1項約定，被告逾期付款時，應加付  
02 按逾期款項每日萬分之二單利計算遲延利息（見本院卷  
03 第35頁）。被告應於113年3月16日給付支付交屋保留款  
04 1,350,000元，故應附帶自翌日即113年3月17日按日息  
05 萬分之2計算之利息。

06 （三）關於面積找補差額之法定遲延利息14,941元部分：

07 1. 依系爭合約第5條第2項約定，面積找補差額應於交屋時  
08 一次結清（見本院卷第35頁）。兩造係於113年3月16日  
09 交屋之事實，前已敘明。準此，原告主張應自113年2月  
10 27日起算利息，被告主張「系爭房屋因瑕疵尚未修繕完  
11 畢且未複驗合格，原告尚未履行合約基準之交屋義務」  
12 云云，均屬無據。

13 2. 兩造既應於113年3月16日交屋時結清面積找補差額，則  
14 自翌日即113年3月17日起，附加按年息百分之5計算之  
15 法定遲延利息，即為有理由。

16 3. 以本金170,685元計算，自113年3月17日起至114年11月  
17 27日止，年數為 $(1+256/365)$ ，按年息百分之5計算之  
18 結果為14,520元（計算式： $170685 \times (1+256/365) \times 5\% \div$   
19  $14520$ ）。

20 （四）綜上所述，原告依系爭合約第13條第4項、第8條第1項、  
21 第14條第1項、第5條第2項約定及民法第367條、第233條  
22 第1項相關規定，請求被告給付原告1,940,851元，及其中  
23 1,350,000元自113年2月27日起至清償日止，按日息萬分  
24 之2計算之利息；另575,910元自114年9月16日起至清償日  
25 止，按年息百分之5計算之利息。在1,364,520元，及其中  
26 1,350,000元部分自113年3月17日起至清償日止，按日息  
27 萬分之2計算之利息範圍內，為有理由，應予准許；逾此  
28 部分之請求，為無理由，應予駁回。

29 （五）原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或  
30 免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予  
31 以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，

01 應予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決  
03 結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日  
06 民事第三庭 法 官 蔡嘉裕

07 正本係照原本作成。

08 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  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日  
11 書記官 譚鈺陵