

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3287號

原告 陳祈勳

訴訟代理人 蔡如媚律師

被告 沂昌建設有限公司

法定代理人 林祐成

被告 新聚東土地開發有限公司

法定代理人 阮惠貞

共同

訴訟代理人 林嘉權

戴連宏律師

複代理人 戴勝偉律師

上列當事人間給付遲延利息等事件，本院於民國115年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣13萬465元，及自民國114年10月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣13萬465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。

事實及理由

壹、程序部分：

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時之聲明為：一、被告沂昌建設有限公司應

給付原告新臺幣（下同）28萬6,510元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；二、沂昌建設有限公司應自民國114年6月9日起至交屋完成之日止，按日給付原告8,495元；三、被告新聚東土地開發有限公司應給付原告28萬6,510元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；四、被告新聚東土地開發有限公司應自114年6月9日起至交屋完成之日止，按日給付原告8,495元；五、前四項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任；六、如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行（見卷第11-12頁）。嗣於115年5月12日言詞辯論時當庭變更聲明為：一、被告應給付原告47萬6,510元，及其中28萬6,510元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止、其餘19萬元自115年5月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；二、被告應自114年6月9日起至交屋完成之日止，按日給付原告8,495元。三、如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行（見卷第262頁）。核原告就被告之不真正連帶給付責任更正為共同給付，並未變更訴訟標的，僅係更正法律上之陳述，非為訴之變更；其餘部分則係擴張應受判決事項之聲明，依據前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告與訴外人蔡湘淇於113年6月11日與被告共同簽立「御品院Ⅱ期房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），以總價1,788萬元向被告購買坐落臺中市○○區○○段0000000地號土地、同段1169-14地號土地應有部分8分之1及其上經臺中市政府都市發展局109中都建字第2784建造執照核准之編號A8棟房屋（以下單指房屋稱系爭房屋，合稱上開房屋及坐落土地為系爭房地）；嗣蔡湘淇徵得被告同意後，於113年8月5日將系爭契約一切權利義務關係讓與原告概括承受。查系爭房地之使用執照係於113年8月21日取得，依系爭契約第10條第2項約定，被告至遲應於114年2月20日前通知原告進行交屋，惟被告迄今未通知進行交屋，依該契

約條款約定，原告自得請求被告按原告已繳房地價款給付如附表編號1、2所示之遲延利息14萬5,260元，及附表編號3所示自114年6月9日起至交屋為止，按日給付原告遲延交屋利息8,495元。另原告申辦之貸款業於114年6月9日撥款並匯入被告指定之金融帳戶內，截至115年5月份，原告已繳納之貸款利息為261,250元【計算式： $(14,792\text{元} \times 11\text{個月}) + (8,958\text{元} \times 11\text{個月}) = 261,250\text{元}$ 】，依系爭契約第17條第6項約定，被告應給付原告前開貸款利息。又原告已因系爭契約涉訟支出7萬元律師費用，依系爭契約第23條第1項約定，被告亦應給付之。綜上，被告應給付原告共計47萬6,510元本息及自114年6月9日起至完成交屋前按日給付原告8,495元等語。聲明：(1)被告應給付原告47萬6,510元，及其中28萬6,510元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止、其餘19萬元自115年5月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(2)被告應自114年6月9日起至交屋完成之日止，按日給付原告8,495元；(3)如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭契約第10條第2項約定，被告僅於領得使用執照6個月內，對原告負「通知」進行交屋之義務，又系爭契約第12條第1項、第2項、第3項、第14條第1項與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13條第1項、第2項、第15條第1項規定之內容大致相符，可知被告完成主建物、附屬建物之設備，並接通自來水、電力，及達成瓦斯配管之可接通狀態、完成契約、廣告圖說所示之設施並領得使用執照後，即達到得「通知」原告進行交屋及驗屋之狀態，無須以建物驗收合格或瑕疵修繕完成為前提要件，被告得於通知交屋後至交屋前，進行瑕疵修繕義務。系爭房屋於113年8月21日取得使用執照，依前開約定，被告至遲應於114年2月22日通知原告進行交屋，由原告所提出之114年4月19日驗屋查檢表，堪認被告已於當日通知驗屋，又輔以系爭契約未約定通知驗收、交屋不得同時為之或賣方須於驗收合格後始得通知交屋之限制，衡以一般預售屋買賣，驗屋程序雖在

01 交屋之前，然若驗屋後買方認為無訛已可入住使用，即可完
02 成交屋，足見被告已於114年4月19日履行通知原告進行交屋
03 之義務。退步言之，倘若本院認定114年4月19日未履行契約
04 義務者，原告亦已於114年5月29日會同被告驗屋及簽立房屋
05 驗收單，該驗收單上並載明：「本戶屋況已經買方確認無重
06 大瑕疵並可居住使用」，足證被告至遲於114年5月29日已完
07 成通知義務。又原告申辦貸款並匯入被告指定之金融帳戶時
08 點為114年6月9日，被告早已完成通知原告進行交屋之義
09 務，故原告以被告迄今仍未通知進行交屋為由，依系爭契約
10 第17條第6項約定，請求被告給付貸款利息，自不足採。至
11 於系爭契約第23條1款雖約定因契約涉訟，由敗訴一方負擔
12 律師費等語，然律師費之具體數額並未載明，且此應係約定
13 兩造對於訴訟敗訴部分均有請求他方負擔律師費之權利，如
14 原告敗訴即不得請求，如原告部分勝訴亦僅得按部分勝訴比
15 例請求律師費。況最高法院裁定律師酬金部分至多僅4萬
16 元，原告請求被告負擔7萬元律師費用顯無理由，縱有理由
17 亦屬過高，應予酌減等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假
18 執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
19 假執行。

20 三、兩造不爭執事項（見卷第264頁，併酌予文字修正）

21 (一)原告與蔡湘淇於113年6月1日與被告簽立系爭契約，以1,788
22 萬元價格購買系爭房地。嗣蔡湘淇徵得被告同意，於113年8
23 月5日將系爭契約一切權利義務關係讓與原告。

24 (二)關於系爭房地價金，原告於113年6月4日給付被告180萬元、
25 113年11月6日給付被告89萬元，及於114年6月9日將金融機
26 關核撥貸款1,430萬元匯至被告指定帳戶內。

27 (三)系爭房地使用執照於113年8月21日取得，依系爭契約，被告
28 應於取得使用執照六個月內通知原告進行交屋。

29 (四)原告上開貸款每月（期）利息為1萬4,792元及8,958元，114
30 年7月至114年9月，原告已繳納貸款利息7萬1,250元，114年
31 10月至115年5月之貸款利息，原告已繳納貸款利息19萬元。

01 (五)原告已支付第一審律師費用7萬元。

02 (六)原告於114年4月19日會同被告驗屋，並填具驗屋查檢表。11
03 4年5月29日兩造進行驗屋，並簽署房屋驗收單。

04 四、得心證之理由

05 原告主張被告未於取得系爭房屋使用執照六個月內通知交
06 屋，依系爭契約第10條第2項、第17條第6項、第23條第1項
07 約定，被告應給付原告遲延利息、貸款利息及律師費等語，
08 惟為被告否認，以前情詞置辯。經查：

09 (一)被告已於114年5月29日完成通知交屋義務：

10 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
11 辭句。民法第98條定有明文。而契約，乃當事人本其自主意
12 思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為
13 當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範。倘當
14 事人所訂立之契約真意發生疑義，法院應為闡明性解釋（單
15 純性解釋），即以契約文義為基準、通觀契約全文、斟酌立
16 約當時情形及其他一切資料、考量契約之目的及經濟價值，
17 並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果是否符
18 合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能逸出契約可預
19 測之文義(最高法院113年度台上字第1151號民事判決意旨參
20 照)。

21 2.查，系爭買賣契約書第10條「開工及完工最後期」第2項約
22 定：「二、如逾113年8月未取得使用執照者或使照取得後六
23 個月內未通知交屋，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五單
24 利計算遲延利息予買方。…」；第12條「驗屋手續」第1至3
25 項約定：「一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之
26 設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地
27 區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說
28 所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣
29 方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，
30 由賣方限期完成修繕。二、買方應於賣方完成驗收單所列之
31 合意修繕項目後，配合辦理交屋手續，不得以賣方所完成驗

收單上之修繕不盡滿意作為拒絕配合交屋之理由。…三、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。」；第14條「交付不動產及相關文件之條件及期限」第1項約定：「一、賣方依約完成本戶一切主建物及附屬建物之設備，領得使用執照六個月內，繼續完成自來水、電力、瓦斯管線之配備後，得通知買方進行交屋手續。（一）……（二）賣方就本約房屋發現有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上，依前條規定完成修繕。……（五）賣方如未於領得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地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」，此有系爭契約在卷可佐（見卷第26-28、29-30頁）。

- 3.就上開約定內容為文義解釋與體系解釋，可知系爭契約第10條第2項，已明訂賣方有於領得使用執照六個月內「通知交屋」之義務；而系爭契約第12條約定在被告依約完成系爭房屋主建物、附屬建物之設備及必要公共設施，並接通自來水、電力，達成配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後後，即達到得通知原告進行驗屋之狀態，驗屋程序如有發現瑕疵，應載於驗收單上，由被告限期完成修繕再辦理交屋手續；第14條又約定賣方領得使用執照六個月內，繼續完成自來水、電力、瓦斯管線之配備後，即得「通知買方進行交屋手續」，但發現有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上，依前條約定完成修繕。依此足見賣方通知交屋與完成修繕瑕疵確實分屬不同之階段，通知交屋無須以房屋驗收合格或瑕疵修繕完成為前提要件。亦即驗屋與通知交屋有別，通知交屋亦與實際辦理交屋不同，賣方僅需於交屋時，將房屋瑕疵完成修繕即可，故縱使被告通知原告交屋時，仍有若干瑕疵尚待修復，亦不影響其已依約履行通知原告交屋之義務。是原告主張通知交屋之履行係指系爭房地於被告通

01 知時，需經買方驗收交付無瑕疵之房屋，方符合契約本旨之
02 交付等語，已將通知交屋與完成驗屋並實際交屋應完成之事
03 項合而為一，容有誤會，自不足採。

04 4.又，兩造曾於114年5月29日至系爭房地驗屋，並於當日填具
05 房屋驗收單，此為兩造所不爭執(不爭執事項六)，且該房屋
06 驗收單中除記載系爭房屋存有缺失部分外，已特別載明「本
07 戶屋況已經買方確認無重大瑕疵並可居住使用」，並經原告
08 簽名確認(見卷第151頁)，可認系爭房屋之自來水、電力等
09 配管已達接通狀態而符合前揭系爭契約所約定得通知交屋之
10 狀態，衡諸一般預售屋買賣實務，驗屋之程序雖在交屋之
11 前，然若驗屋後買方確認無訛，即可完成交屋，從而，驗屋
12 本為交屋程序之一環，出賣人所發驗屋之通知亦得視作交屋
13 之通知，堪認被告於114年5月29日已履行通知原告進行交屋
14 之義務。至於被告辯稱：114年4月19日已與原告進行驗收並
15 填具驗屋查檢表，應視為已完成通知等語，然其並未提出其
16 已於114年4月19日通知進行交屋之證據，亦未舉證系爭房屋
17 當時屋況符合得通知交屋狀態，此一辯詞當不足採。原告雖
18 主張114年4月19日、同年5月29日均僅為驗屋，並非交屋，
19 且該房屋迄今仍存在諸多瑕疵，被告始終無法完成修繕導致
20 遲遲無法進行交屋程序等語，惟揆諸前揭說明，通知交屋與
21 實際辦理交屋不同，通知交屋既不以系爭房屋驗收合格或瑕
22 疵修繕完成為前提要件，縱房屋於被告通知交屋後仍有瑕
23 疵，實無礙於被告已通知原告進行交屋之認定，則原告以該
24 房屋尚有瑕疵未能交屋為由主張被告迄今尚未履行通知交屋
25 義務，顯屬無據，要非可採。

26 (二)原告得依系爭契約第10條第2項約定，請求被告給付遲延利
27 息：

28 1.按以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入。民法第12
29 0條第2項定有明文。本件兩造已不爭執系爭房地之使用執照
30 於113年8月21日領得，依系爭契約第10條第2項約定，被告
31 應於取得使用執照六個月內通知原告進行交屋(不爭執事項

01 (三)，揆諸前開規定，始日不算入，即應自113年8月22日起
02 算六個月之末日為114年2月21日，故114年2月21日為前揭約
03 定之期限末日，114年2月22日起原告應付遲延責任。

04 2.被告於114年5月29日完成通知交屋之義務，業經本院認定如
05 前，此已逾上開六個月期限，被告有遲延通知交屋情事。是
06 以，原告依系爭契約第10條第2項約定，就被告遲延通知辦
07 理交屋一事，自得請求被告給付遲延利息13萬465元【計算
08 式： $(180\text{萬元} + 89\text{萬元}) \times 5 / 10000 \times 97\text{日}$ （遲延期間114年2
09 月22日至114年5月29日）=130,465元】，逾上開金額之請
10 求，則屬無據。

11 (三)原告不得依系爭契約第17條第6項請求被告給付貸款利息：
12 系爭契約第17條第6項約定：「有關金融機關核撥貸款後之
13 利息，由買方負擔，但於賣方通知交屋日前之利息，應由賣
14 方返還買方。」（見卷第33頁），又兩造不爭執原告於114年6
15 月9日將金融機關核撥貸款1430萬元匯至被告指定帳戶內（不
16 爭執事項(四)），則原告開始繳納上開貸款利息之時間，晚於
17 本院所認定被告已履行通知交屋義務之時點114年5月29日，
18 自無上開約定之適用，原告此部分請求，即屬無據。

19 (四)原告不得依系爭契約第23條第1項請求被告給付律師費：
20 系爭契約第23條第1項約定：「凡因本件買賣約定涉訟
21 者……敗訴之一方應負擔他方律師費用」（見卷第36頁）。
22 又民事訴訟有原告、被告兩造當事人，雙方均可能委任律師
23 擔任訴訟代理人，且訴訟之結果亦可能存有兩造互有勝敗
24 （即原告之訴部分經准許、部分經駁回）、一方全部勝訴、
25 甚至有提起反訴等狀況。本院認為上開契約文義並未明確表
26 明適用於兩造互有勝敗情形，則應僅能適用於一方全部勝訴
27 （另一方全部敗訴）之狀況，而承前所述，本件原告之訴並
28 非全部為有理由，則原告請求被告給付委任律師費用7萬
29 元，自非有據。

30 (五)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條分別定有明文。原告依系爭契約第10條第2項，請求被告給付13萬465元，屬給付無確定期限，被告應於收受起訴狀繕本送達後，始負給付遲延責任。則原告依上開規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日即114年10月30日（見卷第85、87頁）起至清償日止，給付按年息百分之5計算之利息，核無不合。

五、綜上所述，原告依系爭契約第10條第2項約定，請求被告給付13萬465元及自114年10月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁回。

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389條第1項第5款之規定，應由本院依職權宣告假執行，原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假執行，經核並無不合，爰酌定相當金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 7 月 21 日

民事第四庭 法 官 王怡菁

以上正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 115 年 7 月 21 日

附表：

遲延利息計算：已繳房地價款 $\times 5/10000 \times$ 遲延日數，小數點後四捨五入			
編號	付款日期	已繳房地價款	遲延利息
1	113年6月4日	180萬元	114年2月21日至114年6月8日止為14萬5,260元【計算式：（180萬元+89萬元） $\times 5/10000 \times 108 = 145,260$ 】。
2	113年11月6日	89萬元	
3	114年6月9日	1430萬元	114年6月9日起至交屋日止按日給付8,495元【計算式：（180萬元+89萬元+1430萬元） $\times 5/10000 \times 8,495$ 】。
合計		1699萬元	14萬5,260元及114年6月9日起至交屋日止按日給付8,495元