

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第64號

原告 陳玉凡

訴訟代理人 林易佑律師

複代理人 林尚瑜律師

于謹慈律師

被告 環中不動產有限公司

法定代理人 涂清雲

訴訟代理人 林殷世律師

複代理人 許珮寧律師

被告 永達開發管理顧問股份有限公司

法定代理人 徐敬琮

訴訟代理人 蘇仙宜律師

金湘惟律師

李育任律師

上列當事人間請求交付房屋等事件，本院於民國114年11月24日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告給付新臺幣39萬3,865元之同時，將如附表一編號3  
所示房屋交付予原告。

被告應給付原告新臺幣186萬8,406元，及自民國114年6月28日起  
至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應給付原告新臺幣16萬4,449元，及自民國114年1月1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（除撤回、和解部分外）由被告負擔百分之98，餘由原  
告負擔。

本判決主文第一、二、三項，於原告分別以新臺幣331萬元、62  
萬元、5萬元供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣994萬元、

01 186萬8,406元、16萬4,449元為原告預供擔保，得免為假執行。  
02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同  
06 意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案  
07 之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條  
08 第1項第1款、第2項分別定有明文。本件原告起訴時聲明  
09 為：一、被告應共同將門牌號碼「臺中市后里區三重三路34  
10 7巷16號」之房屋（下稱系爭房屋）交付予原告；二、被告  
11 應共同將起訴狀附表所示不動產所有權狀正本交付予原告；  
12 三、被告應共同給付原告新臺幣（下同）45萬800元，及自  
13 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計  
14 算之利息；四、被告應共同給付原告16萬4,449元，迭經變  
15 更聲明，於民國114年11月18日變更聲明如後開原告訴之聲  
16 明所示（本院卷二第125至126頁），被告就原告上開訴之變  
17 更無異議並為本案之言詞辯論，應視為同意，是原告訴之變  
18 更當屬適法，應予准許。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：原告於110年10月20日與被告簽立「輕崧美光房  
21 地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），由原告向被告買受  
22 被告共同出資合建之A1預售屋（買賣標的如附表一所示，下  
23 稱系爭不動產），買賣價金為1,420萬元（土地價款426萬  
24 元、房屋價款994萬元）。原告已依約繳納價金共1,363萬7,  
25 336元，惟被告於完成取得使用執照及辦理移轉過戶登記  
26 後，竟拒不依約交屋，原告得依系爭契約第20條約定，請求  
27 被告點交房屋。原告另得向被告請求下列款項：(一)逾期通知  
28 交屋之遲延利息：依系爭契約第20條第1項約定，被告應於  
29 取得使用執照6個月內即113年8月19日前通知原告交屋，惟  
30 被告永達開發管理顧問股份有限公司（下稱永達公司）遲至  
31 本件審理中以民事答辯(二)暨聲請調查證據狀通知交屋，原告

01 於114年6月27日始收受，是依前開約定，原告請求被告給付  
02 113年8月20日起至114年6月27日止，共312天，每日按已繳  
03 房地價款（113年8月19日已繳價款共1,363萬7,336元）依萬  
04 分之5單利計算即每日6,819元之遲延利息，共212萬7,528  
05 元；(二)建物面積短少之找補金額：依系爭契約第4條第2項約  
06 定，買賣標的之房屋面積為210.95平方公尺（主建物面積19  
07 4.74平方公尺、附屬建物16.21平方公尺），然實際登記之  
08 房屋面積僅207.46平方公尺（主建物面積194.09平方公尺、  
09 附屬建物13.37平方公尺），共短少3.49平方公尺，是原告  
10 得依系爭契約第6條約定，請求被告給付找補金額16萬4,449  
11 元。爰依系爭契約第20條、第6條約定提起本件訴訟等語。  
12 並聲明：(一)被告應共同將系爭房屋交付予原告；(二)被告應共  
13 同給付原告212萬7,528元，及自114年6月28日起至清償日  
14 止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)被告應共同給付原  
15 告16萬4,449元，及自起訴狀送達最後一位被告翌日起至清  
16 償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(四)願供擔保，請  
17 准宣告假執行。

## 18 二、被告則以：

19 (一)被告環中不動產有限公司（下稱環中公司）部分：被告環中  
20 公司同意交付房屋；被告環中公司僅負責處理土地部分，建  
21 物部分係由被告永達公司處理，本件係因被告永達公司拒絕  
22 點交所致，不可歸責於被告環中公司，而逾期通知交屋之遲  
23 延利息應屬違約金之約定，被告環中公司並無違約之主觀意  
24 願或客觀上違約行為，自不須負擔違約金性質之遲延利息，  
25 如認被告環中公司應給付之，則原告未提出受有損害之證  
26 明，是請求本院予以酌減；另原告請求建物面積短少之找補  
27 金額應由被告永達公司給付等語，資為抗辯。並聲明：1.原  
28 告之訴駁回；2.如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為  
29 假執行。

30 (二)被告永達公司部分：原告經被告環中公司於113年3月5日通  
31 知可派工進場施作外推陽台之二次工程時，即屬通知原告交

01 屋，否則原告自無可能另覓廠商進入房屋內施做客變工項，  
02 故被告永達公司並未遲延通知交屋，且原告委託被告環中公  
03 司另覓廠商施作客變工程時，即已開始使用系爭房屋，屬交  
04 屋完成；如認被告永達公司前未經通知交屋，則以114年5月  
05 21日、同年6月26日書狀向原告為交屋之通知；如認原告得  
06 請求遲延利息，則系爭契約並未包含嗣後之客變工程，該客  
07 變工程係原告與被告環中公司間之約定，與被告永達公司無  
08 關，故原告已繳房地價款不包含客變工程款14萬7,336元，  
09 經計算遲延利息應為每日6,745元，且前開遲延利息之性質  
10 為違約金，原告既已取得系爭不動產之占有，又無過度逾期  
11 之情事，應認違約金過高予以酌減，且通知交屋與交屋完成  
12 係屬二事，被告永達公司自無拒絕點交而有可歸責之情；建  
13 物面積短少之找補金額16萬4,449元應由出賣人共同負擔；  
14 原告對被告永達公司尚有71萬元之價款未給付，被告永達公  
15 司自得以前開債權之7成與原告本件請求相抵銷；另原告本  
16 件主張與被告應給付之71萬元係互為對待給付，被告永達公  
17 司亦得依民法第264條，行使同時履行抗辯等語，資為抗  
18 辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不  
19 利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執事項（本院卷二第14頁，並由本院依卷證及論述  
21 為部分文字修正）：

- 22 (一)兩造於110年10月20日簽立「輕崧美光房地預定買賣契約  
23 書」（本院卷第25至47頁），買賣價金為1,420萬元（土地  
24 價款426萬元、房屋價款994萬元）。
- 25 (二)原告付款日期及金額如附表二所示，共1,363萬7,336元（本  
26 院卷第21頁），其中編號8之14萬7,336元為客變工程金額，  
27 項目如工程變更估價單（本院卷第47頁）所示。
- 28 (三)被告依約應於取得使用執照6個月內即113年8月19日前通知  
29 原告交屋。
- 30 (四)原告依系爭契約第6條約定，得請求建物面積短少之找補金  
31 額16萬4,449元。

01 (五)原告尚有尾款未給付予被告。

02 (六)系爭房屋業已施作陽台之客變工程，系爭房屋陽台工程項目  
03 如客變估價單（本院卷第165頁）所示。

04 四、得心證之理由：

05 (一)原告依系爭契約第20條約定，請求被告給付186萬8,406元，  
06 及自114年6月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算  
07 之利息，並應將系爭房屋交付予原告，為有理由：

08 1.被告通知原告進行交屋之時點為114年5月21日：

09 原告主張被告遲至本件審理中由被告永達公司以民事答辯(二)  
10 暨聲請調查證據狀通知交屋，原告於114年6月27日收受前開  
11 書狀等語，為被告永達公司所否認，並抗辯：被告環中公司  
12 通知可派工進場施作陽台客變工程時，即屬通知原告交屋等  
13 語。然查：通知施作客變工程與通知交屋係屬二事，且被告  
14 環中公司法定代理人涂清雲於本院114年8月18日言詞辯論期  
15 日時陳稱：伊不清楚有無通知原告要交屋，要問張云宣等語  
16 （本院卷一第297頁），而就被告環中公司有無通知原告交  
17 屋等情，證人張云宣則於同期日證稱：伊是被告環中公司之  
18 員工；因當時談好是包含客變工程，待客變工程完成後才一  
19 併交付，因被告永達公司沒有支付客變工程之廠商費用，所  
20 以廠商沒有進去收尾；因修繕未完成，伊沒辦法通知交屋等  
21 語（本院卷一第301、308頁），可知被告環中公司待客變工  
22 程完成後始會通知原告交屋，惟因廠商尚未完成客變工程，  
23 故被告環中公司並未通知原告交屋，是被告永達公司前開抗  
24 辯，即屬無據；另被告永達公司辯稱：張云宣於113年3月5  
25 日有向原告表示：「第一次的工程要做點交、點交完要做第  
26 二次了」，即屬通知交屋等語，有對話紀錄可稽（本院卷一  
27 第475頁），然前開對話僅表達第一次工程施作完成，待驗  
28 收、交付工程結果後即開始施作第二次工程，並未有通知交  
29 屋之意思，且張云宣已具結證稱其並未通知交屋，是被告永  
30 達公司此部分抗辯，亦屬無據；再參以被告永達公司於本院  
31 114年5月21日言詞辯論期日提出民事答辯(一)狀，並陳稱：如

01 認施作客變非通知交屋，則以今日書狀通知原告交屋等語，  
02 且該份書狀業經原告訴訟代理人所簽收（本院卷一第150、1  
03 53頁），是認被告於斯時已向原告為交屋之通知。

04 2.原告得依系爭契約第20條第1項第4款約定，請求被告給付18  
05 6萬8,406元，及自114年6月28日起至清償日止，按週年利率  
06 百分之5計算之利息：

07 (1)系爭契約第20條第1項第4款約定：「乙方（按指被告）如未  
08 於領得使用執照六個月內通知甲方（按指原告，下同）進行  
09 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  
10 利息予甲方」；按所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲  
11 延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息；遲延利息原有  
12 違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給  
13 付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依  
14 民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高法院37年度  
15 上字第8014號、43年度台上字第576號判決意旨可資參  
16 照）。次按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而  
17 生損害之賠償總額，民法第250條第2項前段定有明文。經  
18 查：被告所負原給付義務為依約通知交屋，並非以支付金錢  
19 為標的，依上開說明，自無所謂遲延利息，是系爭契約第20  
20 條第1項約定第4款約定之用語雖稱「遲延利息」，然應係指  
21 被告遲延通知原告交屋之違約金，又系爭契約既未另訂定該  
22 違約金之性質，依前開規定，該違約金應屬損害賠償總額預  
23 定性違約金。經查：被告依約應於取得使用執照6個月內即1  
24 13年8月19日前通知原告交屋等情，為兩造所不爭執（不爭  
25 執事項(三)），是被告遲至114年5月21日始通知原告進行交  
26 屋，原告依前開規定請求被告給付違約金，自屬有據。

27 (2)原告主張其已依約繳納價金共1,363萬7,336元如附表二所示  
28 等情，被告永達公司則抗辯：原告已繳房地價款不包含客變  
29 工程款14萬7,336元，該客變工程係原告與被告環中公司間  
30 之約定，與被告永達公司無關等語。經查：原告已於如附表  
31 二所示日期，給付1,363萬7,336元予被告等情，為兩造所不

01 爭執（不爭執事項(二)），參之原告提出被告所開立之如附表  
02 二統一發票，可知原告給付之各期款項均係由被告環中公  
03 司、永達公司分別開立3成、7成金額之發票予原告，而4樓  
04 完成款、第1次客變工程款即如附表二編號7、8所示之金  
05 額，共53萬7,336元，既同係由被告環中公司、永達公司分  
06 別開立3成、7成金額之土地、房屋第四期款發票予原告，足  
07 認4樓完成款、第1次客變工程款均為第四期款所包含，是原  
08 告主張如附表二所示款項，共1,363萬7,336元，均係依系爭  
09 契約所繳之房地價款，應堪認定。此外，被告環中公司法定  
10 代理人涂清雲於本院114年8月18日言詞辯論期日陳稱：系爭  
11 契約買賣總價實際上是1,310萬元，因施作客變工程之金額  
12 為110萬元，故契約上記載價金為1,420萬元；該110萬元金  
13 額是透過協議的，被告永達公司沒有簽立書面文件，但是有  
14 達成協議，被告永達公司有參與共同商討價格，此有錄影為  
15 證，該金額沒有區分土地或房屋；原告應給付1,420萬元，  
16 其中有110萬元會去施作二次工程，將該金額納入總價係要  
17 確保金流進來，保障以後之請款，原告先給付給公司後，公  
18 司可不用再向原告請款，但要開立發票給原告；被告環中公  
19 司與被告永達公司係委由第三方廠商來施作二次工程，因若  
20 其他廠商客變工程做到一半，被告要交屋，則其他廠商會沒  
21 辦法承攬，故由被告出款交由第三方廠商來承攬施作，前開  
22 協議是為了便利客戶；第三方廠商請款時，因原告的錢已經  
23 給付給被告，應由被告環中公司與被告永達公司支付該110  
24 萬元，林成彬是被告共同推薦的工程監造人員，第三方廠商  
25 向林成彬請款時請不到款乃係因被告永達公司不承認這件  
26 事；被告公司僅負責110萬元，如二次工程款超出110萬元，  
27 由第三方廠商向原告收取，如少於110萬元，則要還給原  
28 告；前開110萬元之協議不會記載在買賣契約內，而是要另  
29 外簽立書面，被告永達公司有同意前開協議，但簽立書面請  
30 其補蓋章時，找不到被告永達公司之法定代理人徐敬琮，伊  
31 請被告永達公司委託人拿回去簽，該委託人沒有拿回來；原

01 告尚有一筆保留款未給付，故被告也尚未將二次施工之工程  
02 款給付予第三方廠商等語（本院卷一第278至297頁）；證人  
03 張云宣則證稱：伊是負責原告之售屋業務，本件購屋房價是  
04 1,030萬元，另有110萬元之二次工程費用，公司全部包在總  
05 價裡面；簽立買賣契約時，兩造均有派人到場，並口頭達成  
06 前開約定，被告永達公司如不同意該約定，即不應簽署系爭  
07 契約；14萬7,336元之工程變更估價單所載金額是內含在買  
08 賣總價內，本件共有三張估價單，如總額超過110萬元，應  
09 由原告補繳差額，如少於110萬元，則應退給原告；1,420萬  
10 元含客變之費用匯入被告永達公司之履保帳戶後，再由廠商  
11 開立發票向被告永達公司請款，被告永達公司沒有支付款項  
12 給廠商，故廠商沒辦法去收尾完成，後續由被告永達公司進  
13 去做收尾；被告環中公司與被告永達公司有約定待工地主任  
14 找廠商進來二次施工後，客變金額向被告永達公司請款，原  
15 告則在110萬元範圍內，不需要再支付二次工程款等語（本  
16 院卷一第298至310頁），就系爭契約所載1,420萬元，其中1  
17 10萬元為施作客變工程金額等情，互核涂清雲與證人所述均  
18 屬相符，已屬可信；又稽之被告環中公司所提出簽約時之錄  
19 影光碟（本院卷一第339頁），經本院於114年11月24日勘驗  
20 前開光碟結果（本院卷一第190至194頁），該光碟錄影畫面  
21 連續，兩造均有在場，且於兩造協議時，涂清雲稱：…1420  
22 簽下去、簡單講就是用110萬…等語，訴外人即原告配偶徐  
23 崇輔之友人表示：…就是含在總價這邊就對了等語，涂清雲  
24 另有提及：當初1320的部分我也減10萬元給你、1310我也給  
25 你等語，亦與涂清雲與證人所述相合，足證系爭契約所載1,  
26 420萬元確實包含施作客變工程金額110萬元，至被告永達公  
27 司之員工有到場，並由被告環中公司法定代理人出面與原告  
28 配偶徐崇輔議價，且前開內容業由兩方達成協議，被告永達  
29 公司於協議成立後，亦於系爭契約上用印，益徵原告所應給  
30 付之110萬元客變價款業已包含在系爭契約房地買賣總價  
31 內，是原告為此給付之如附表二編號8所示款項，自係依系

01 爭契約所繳之房地價款無疑，而被告永達公司否認前開光碟  
02 之形式真正，即屬無憑。至證人林成彬於同期日證稱：伊為  
03 被告環中公司之員工，擔任本件工程之工地主任，14萬7,33  
04 6元之工程變更估價單是伊製作，有經過客戶、被告永達公  
05 司確認；該金額應該是外加在買賣總價外，如果增加就是要  
06 給，如果減帳就是要減，看起來是增加的；伊不清楚系爭工  
07 程總價多少，伊是指總價裡面去做增減帳，有可能會多，也  
08 有可能會少，伊認為應外加在買賣總價外，是因為該估價單  
09 記載是增加；伊並未參與買賣契約之簽立、不清楚契約之約  
10 定，契約簽立時伊不再場；伊只負責工程，至於工程款之處  
11 理由公司負責等語（本院卷一第273至276頁），可知證人林  
12 成彬並未參與兩造簽約、議約之過程，亦不清楚金額之處  
13 理，其係基於估價單記載金額為「加帳」，因而判斷工程變  
14 更估價單上之金額應外加於買賣總額，是其證詞自無法證明  
15 該工程變更估價單之金額是否包含在系爭契約之價額內。

16 (3)從而，原告至113年8月19日已繳房地價款為1,363萬7,336  
17 元，被告本應於同年月19日前通知原告交屋，然遲至114年5  
18 月21日始通知等情，均已認定如上，是被告遲延期間為自11  
19 3年8月20日起至114年5月20日，共274日，每日計付之違約  
20 金為已繳房地價款之萬分之5即6,819元（計算式： $1,363萬$   
21  $7,336元 \times 5 / 10000 = 6,819$ ，元以下四捨五入），合計186萬  
22 8,406元（計算式： $6,819元 \times 274日 = 186萬8,406元$ ），是原  
23 告請求被告給付186萬8,406元，自屬有據。

24 (4)又按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
25 252條固有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社  
26 會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高  
27 法院79年度台上字第1915號判決意旨參照）。被告環中公司  
28 雖辯稱：原告未提出受有損害之證明，請求酌減違約金等  
29 語，而被告永達公司則辯稱：原告已取得系爭不動產之占  
30 有，又無過度逾期之情事，請求酌減違約金等語，然依證人  
31 張云宣前開證述，本件遲延通知交屋之原因乃係被告永達公

01 司未給付廠商施工款項，致廠商未完成客變工程，被告環中  
02 公司因修繕未完成，而無法通知原告交屋；再依原告提出被  
03 告永達公司寄發之存證信函（本院卷一第63至69頁），被告  
04 永達公司於113年11月27日寄發存證信函表明已終止與地政  
05 士之委任關係，且不同意地政士向包含原告在內之各住戶通  
06 知交屋或辦理過戶、交付所有權狀等情，而被告永達公司本  
07 應於113年11月27日依約通知交屋，是其除已有未依約履行  
08 之情事外，更有妨礙契約履行之行為；另審以原告均有依約  
09 按期給付款項予被告，卻因前開情事遲未受被告通知進行交  
10 屋流程，其所受損害即為未能依通知辦理交屋手續，並於交  
11 屋完成後如期取得系爭房屋之占有（被告尚未交付系爭房屋  
12 予原告等情，認定如下），再參酌內政部公布之預售屋買賣  
13 定型化契約應記載及不得記載事項就違約之處罰，及兩造於  
14 系爭契約第24條違約之處罰約定，均係約定以百分之15為  
15 限，稽之186萬8,406元約為系爭契約所載價金為1,420萬元  
16 之百分之13，自難謂有違約金過高之情事，是被告抗辯應酌  
17 減違約金，並無理由。

18 (5)至被告環中公司固抗辯：建物部分係由被告永達公司處理，  
19 本件違約係被告永達公司所致，不可歸責於被告環中公司，  
20 故被告環中公司毋庸給付違約金云云。然依系爭契約約定，  
21 被告均為系爭不動產之賣方，且依系爭契約第20條第1項第4  
22 款約定，均有依期通知交屋之義務，被告環中公司法定代理  
23 人涂清雲既已陳明：第三方廠商請款時，因原告的錢已經給  
24 付給被告，應由被告環中公司與被告永達公司支付該110萬  
25 元等語，證人張云宣證稱：被告環中公司與被告永達公司有  
26 約定待工地主任找廠商進來二次施工後，客變金額向被告永  
27 達公司請款，原告則在110萬元範圍內，不需要再支付二次  
28 工程款等語（本院卷一第298至310頁），則被告環中公司與  
29 被告永達公司究應由何人向第三方廠商付款，乃屬被告間內  
30 部約定，自不得以被告永達公司未付款予廠商，致客變工程  
31 無法完成而無法通知交屋，即謂不可歸責於被告環中公司，

01 是被告環中公司所辯，亦無可採。

02 (6)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
03 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
04 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
05 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有  
06 明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求  
07 依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約  
08 定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
09 者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有  
10 明文。查：原告對被告前開違約金債權，核屬無確定期限之  
11 給付，原告既起訴請求給付，且起訴狀繕本已於113年12月3  
12 0日、31日分別送達被告永達公司、環中公司（本院卷一第8  
13 1、83頁），然被告迄未給付，則依前揭規定，被告應自收  
14 受起訴狀繕本後負遲延責任。則原告請求被告自114年6月28  
15 日起加給按週年利率百分之5計算之遲延利息，於法有據。

16 3.原告得請求被告交付房屋：

17 (1)原告主張依系爭契約第20條約定，請求被告交付系爭房屋等  
18 情，而被告環中公司同意交付系爭房屋（本院卷一第265  
19 頁），被告永達公司否認尚未交付系爭房屋予原告，並於本  
20 院114年8月28日言詞辯論期日陳稱：如認被告尚未交付房屋  
21 予原告，原告不進行驗收即請求交付系爭房屋，則被告永達  
22 公司沒有意見等語（本院卷一第266頁），嗣於114年9月30  
23 日具狀就請求交付系爭房屋行使同時履行抗辯等語（本院卷  
24 一第362頁）。

25 (2)經查：被告永達公司就被告係何時、如何交付系爭房屋予原  
26 告等情，均未予說明，依其所提出不起訴處分書（本院卷二  
27 第215至219頁），僅見訴外人涂睿凱自陳已將鑰匙交予被告  
28 環中公司，並未見被告是否已將鑰匙交予原告，是被告永達  
29 公司徒以臆測之詞認為鑰匙前已交予原告，由原告再交予涂  
30 睿凱，自難採信；況被告永達公司自陳：被告永達公司已將  
31 系爭房屋門鎖全部更換，繼續持有更換後鑰匙至今等語（本

01 院卷二第212頁），如被告業已交付房屋予原告，被告永達  
02 公司自無權利或義務更換系爭房屋之鑰匙，益見原告尚未取  
03 得系爭房屋之占有，且被告未交付系爭房屋等情甚明。是原  
04 告依系爭契約請求被告交付系爭房屋，自屬有據（被告永達  
05 公司之同時履行抗辯，認定如下）。

06 (二)原告依系爭契約第6條約定，請求被告給付建物面積短少之  
07 找補金額16萬4,449元，及自114年1月1日起至清償日止，按  
08 週年利率百分之5計算之利息，為有理由：

09 1.依系爭契約第6條第2項約定：「依第四點計算之土地面積、  
10 主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分由乙方全  
11 數找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補  
12 不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土  
13 地、主建物、附屬建物、共有部分之價款，除以各該面積所  
14 得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結  
15 算。」（本院卷一第27頁）。

16 2.經查：原告依上開約定，得請求建物面積短少之找補金額16  
17 萬4,449元等情，為兩造所不爭執（不爭執事項四），而被  
18 告永達公司、環中公司既均為系爭契約所定之「乙方」，自  
19 均應依前開約定負給付之責，是原告請求被告給付，應屬有  
20 理。至被告環中公司抗辯：被告環中公司僅負責處理土地事  
21 項，建物面積短少之找補金額應由被告永達公司給付云云，  
22 此既未定明於系爭契約，則僅涉被告間內部之約定，核與原  
23 告無涉，自不足採。

24 3.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
25 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
26 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
27 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有  
28 明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求  
29 依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約  
30 定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
31 者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有

01 明文。查：原告對被告前開債權，核屬無確定期限之給付，  
02 原告既起訴請求給付，且起訴狀繕本已於113年12月30日、3  
03 1日分別送達被告永達公司、環中公司（本院卷一第81、83  
04 頁），然被告迄未給付，則依前揭規定，被告應自收受起訴  
05 狀繕本後負遲延責任。則原告請求被告自送達最後一位被告  
06 翌日起即114年1月1日起加給按週年利率百分之5計算之遲延  
07 利息，於法有據。

08 (三)被告永達公司所為抵銷抗辯，為無理由：

09 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
10 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能  
11 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334  
12 條第1項定有明文。被告永達公司抗辯：原告尚有尾款71萬  
13 元未支付，被告永達公司得以其中7成與原告上開請求交屋  
14 之遲延利息、建物面積短少之找補金額相抵銷等語，然為原  
15 告所否認，並陳稱：依系爭契約第19條約定，原告依約得保  
16 留房地總價百分之5作為交屋保留款，本件尚未完成修繕驗  
17 收及交屋程序，未合於抵銷適狀，被告永達公司為抵銷抗辯  
18 無理由等語。

19 2.經查：依系爭契約第19條驗收之約定：「…甲方就房屋有瑕  
20 疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權  
21 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  
22 成修繕並經雙方複驗合格後支付…」，而被告永達公司既未  
23 舉證證明系爭房屋業經雙方複驗合格，則該尾款之清償期自  
24 未屆至，則其所為抵銷抗辯，即無理由。

25 (四)被告永達公司抗辯以尾款其中7成與原告請求交付房屋為同  
26 時履行抗辯，為有理由；另就請求交屋之遲延利息、建物面  
27 積短少之找補金額為同時履行抗辯，則無理由：

28 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒  
29 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民  
30 法第264條第1項定有明文。而當事人為此項抗辯時，須其一  
31 方之給付與他方之給付，互立於對待給付之關係者，始足當

01 之（最高法院71年度台上字第2307號判決意旨參照）。

02 2.經查：依系爭契約第20條第1項第3款約定：「…於交屋時雙  
03 方應履行下列各目義務：3、甲方繳清所有之應負未付款  
04 （含交屋保留款）…」，是原告尚未給付之尾款與交付房屋  
05 即屬兩造因契約互負之對待給付，是原告自應於被告交付房  
06 屋時，交付尚未給付之尾款56萬2,664元予被告。是被告永  
07 達公司抗辯以其中7成即39萬3,865元（計算式：56萬2,664  
08 元 $\times$ 0.7=39萬3,865元，元以下四捨五入）為同時履行抗  
09 辯，難謂無據。至被告對原告之前開違約金、建物面積短少  
10 找補金額之債務，核屬另一履行契約問題，應非屬交屋保留  
11 款之對待給付範圍，是被告永達公司此部分所辯，則屬無  
12 據。

13 五、綜上所述，原告依系爭契約第20條、第6條約定，請求：(一)  
14 被告應於原告給付39萬3,865元之同時，將系爭房屋交付予  
15 原告；(二)被告給付原告186萬8,406元，及自114年6月28日起  
16 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)被告給付  
17 原告16萬4,449元，及自114年1月1日起至清償日止，按週年  
18 利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分  
19 之請求，則無理由，應予駁回。

20 六、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免  
21 為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之  
22 。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因失所附麗，應予駁  
23 回。

24 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  
25 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前  
27 段。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

29 民事第六庭 法官 蔡汎沂

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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，  
 02 應一併繳納上訴裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日  
 04 書記官 陳宇萱

05 附表一：

編號	標的性質	地號/建號(門牌)標示	所有權持份	所有權狀字號
1	土地	臺中市○里區○○○段000地號	812/10000	113豐原字第019475號
2	土地	臺中市○里區○○○段00000地號	1/1	113豐原字第019476號
3	房屋	臺中市○里區○○○段000○號 (臺中市○里區○○○路000巷00號)	1/1	113豐原字第006228號

07 附表二：

編號	給付日期	給付金額	備註	統一發票	
				被告環中公司開立	被告永達公司開立
1	110年10月20日	20萬元	訂金	110年11月10日 土地款37萬5,000元 (本院卷一第227頁)	111年3月1日 房屋款訂金14萬元 房屋款簽約金21萬元 房屋款開工款28萬元 房屋款開工款24萬5,000元 (本院卷一第229頁)
2	110年10月20日	30萬元	簽約		
3	110年11月10日	75萬元	動工		
		小計：125萬元		合計：125萬元	
4	111年8月25日	40萬元	1樓完成	111年8月25日 土地款第一期款12萬元 (本院卷一第231頁)	111年8月25日 房屋款第一期款28萬元 (本院卷一第233頁)
				合計：40萬元	
5	111年10月4日	40萬元	2樓完成	111年10月4日 土地款第二期款12萬元 (本院卷一第235頁)	111年10月4日 房屋款第二期款28萬元 (本院卷一第237頁)
				合計：40萬元	
6	112年2月2日	40萬元	3樓完成	112年2月2日 土地款第三期款12萬元 (本院卷一第239頁)	112年2月2日 房屋款第四期款28萬元 (本院卷一第241頁)
7	112年5月9日	39萬元	4樓完成	112年5月16日	112年5月16日
8	112年5月9日	14萬7,336元	第1次客變工程	土地款第四期款16萬1,200元 (本院卷一第243頁)	房屋款第四期款37萬6,135元 (本院卷一第245頁)
		小計：53萬7,336元		合計：53萬7,335元	
9	113年6月14日	1,065萬元	預定貸款金額	113年6月14日 土地款尾款、第四期款319萬5,001元 (本院卷一第247頁)	113年6月14日 房屋款尾款745萬5,000元 (本院卷一第249頁)
				合計：1,065萬1元	
		合計：1,363萬7,336元			

