

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上字第229號

上訴人 尚秝實業有限公司

法定代理人 石尚泓

被上訴人 彭維逸

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國109年8月20日臺灣苗栗地方法院109年度重訴字第1號第一審判決提起上訴，本院於民國110年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國107年10月21日與上訴人簽立「尚品No1」房屋買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，約定以房地總價新臺幣(下同)880萬元，向上訴人購買門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路0000號之預售屋(下稱系爭房屋)。依系爭買賣契約第16條第2項，上訴人於107年12月21日取得系爭房屋之使用執照，應於6個月內即108年6月21日前通知伊進行交屋，惟上訴人除法律上辦理過戶外，並未完成交屋，而伊於108年4月27日雖有將物品搬入系爭房屋，然當時系爭房屋尚未領得使用執照並接通水、電，根本未可供居住及驗屋之狀態，是依民法第348條第1項之規定，伊有權請求上訴人交付系爭房屋，並依系爭買賣契約第16條第2項及內政部公告之預售屋買賣契約書範本第15條第4項規定，以每逾1日按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息；又伊至108年4月24日止已給付房地價款816萬元予上訴人，故伊得請求上訴人自108年6月22日起按日給付伊違約金4,080元(計算式：已繳價款816萬元 $\times$ 0.0005=4,080元)。至於剩餘之64萬元尾款，應於驗屋後確認無問題，伊再為給付。爰求為命上訴人應交付系爭房屋予伊及應給付伊640,560元之判決(原審為上訴人

01 敗訴之判決，並附條件准免假執行，上訴人聲明不服，提起
02 上訴。至被上訴人請求超逾上開部分，業經原審判決駁回，
03 未據其聲明不服，該部分非本院審理之範圍）。並於本院聲
04 明：上訴駁回。

05 二、上訴人則以：兩造簽立系爭買賣契約時，口頭約定於108年
06 12月底交屋，惟被上訴人於108年3月底時向伊表示因配偶調
07 職等問題，須先行將傢俱搬入系爭房屋，伊於同年4月12日
08 告知被上訴人，依系爭買賣契約第16條第8項及第9項之約定
09 將物品搬入或進行裝潢時即視同交屋，須將尾款繳清，被上
10 訴人於108年4月13日兩造LINE對話紀錄中，亦稱「冷氣我在
11 燦坤訂了，等交屋再去施工」，嗣被上訴人於108年4月24日
12 止共繳交816萬元，稱剩餘保留款及追加部分待裝潢動工前
13 給付，伊遂於將系爭房屋過戶予被上訴人，被上訴人於108
14 年6月24日還稱因已交屋，故請冷氣施工，要求伊公司代為
15 鑽孔施工等，故被上訴人於108年4月27日將傢俱搬入系爭房
16 屋，依前揭約定，該日即為交屋日。再者，依預售屋買賣契
17 約書範本第15條第1項第3款規定，被上訴人應繳清所有應付
18 未付款含交屋保留款，惟被上訴人故意未給付尾款64萬元及
19 追加工程等費用共計106萬3936元，已超過系爭買賣契約第
20 16條第1項所載之百分之5即44萬元保留款，故被上訴人主張
21 伊未交屋，請求伊交付系爭房屋並給付違約金，為無理由等
22 語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
23 棄。(二)上廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行聲請均駁
24 回。

25 三、兩造不爭執事項(原審卷第159頁，本院卷第174頁)

26 (一)被上訴人於107年10月21日與上訴人簽立系爭買賣契約，向
27 上訴人購買系爭房屋(含基地)，房地總價為880萬元，截
28 至108年4月24日止，被上訴人已給付816萬元予上訴人。

29 (二)上訴人於107年12月21日取得系爭房屋之使用執照(107栗商
30 建後使字第78號)，依系爭買賣契約第16條第2項約定，應
31 於108年6月21日前(即取得使用執照後6個月內)通知被上

01 訴人進行交屋。

02 (三)被上訴人於108年4月27日有將私人物品搬入系爭房屋內放
03 置。

04 四、被上訴人主張上訴人未於取得使用執照後六個月內即108年6
05 月21日前通知伊進行交屋，且未完成交屋，依民法第348條
06 第1項規定，伊得請求上訴人交付系爭房屋，並依系爭買賣
07 契約第16條第2項及內政部公告之預售屋買賣契約書範本第
08 15條第4項規定，以每逾1日按已繳房地價款816萬元之萬分
09 之5單利計算，請求上訴人給付遲延利息等語，惟為上訴人
10 否認，其辯稱：兩造簽立系爭買賣契約時，即口頭約定於10
11 8年12月底交屋，被上訴人已於108年4月27日將物品搬入系
12 爭房屋，依系爭買賣契約第16條第8項、第9項約定，應視同
13 伊已於該日交屋完畢，因被上訴人尚有驗收尾款及追加工程
14 款未付，伊只是未交付權狀而已等語。經查：

15 (一)按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
16 權之義務，民法第348條第1項定有明文。查被上訴人於107
17 年10月21日與上訴人簽立系爭買賣契約，向上訴人購買系爭
18 房屋（含基地）乙節，已為上訴人所不爭執，依上開規定，
19 縱使雙方尚有驗收尾款或追加工程款之爭執，上訴人仍負有
20 將系爭房屋交付予被上訴人之義務。

21 (二)系爭買賣契約第16條第8項約定：「甲方（指被上訴人）自
22 願於工程未完成前搬入者，應先繳清所欠各期款項（包括貸
23 款）及各項費用，並視為甲方同意本件工程已全部完成，絕
24 無異議。」、同條第9項約定：「甲方若欲先行裝潢施工
25 時，應經乙方（指上訴人）書面同意，並由甲方簽立提前交
26 屋約定書將房地無條件點收，繳清本約房地應負之各項費
27 用，並辦妥銀行對保相關手續及交付取款文件並繳納裝潢保
28 證金始得裝潢。」（見原審卷第37頁）。依上開契約文意可
29 知，被上訴人於工程未完成前搬入系爭房屋，僅涉及系爭房
30 屋是否應視為完工，此與系爭房屋之交付，尚屬二事；而依
31 同條第9項約定，須被上訴人欲進行裝潢施工，經上訴人書

面同意後，簽立提前交屋約定書將房地無條件點收，始能認為上訴人已完成交付房屋之義務。查，上訴人於原審已自陳兩造並未簽立系爭買賣契約第16條第9項所定之提前交屋約定書，被上訴人就系爭房屋僅在裝潢估價階段，並未開始進行裝潢施工等語（見原審卷第138、104、167頁）；其雖於本院再提出被上訴人於108年4月13日兩造LINE對話稱「冷氣我在燦坤訂了，等交屋再去施工」、於108年6月4日兩造LINE對話稱「石先生，我找一家裝潢的，他星期下午4點要來量，方不方便過來開門或是我先跟你借鑰匙」、「…當然也可以叫冷氣的鑽，但是房子是你做的…給你鑽我比較放心」等資料為佐證（見本院卷第17、19頁），惟此亦僅是被上訴人請求上訴人日後配合量測及冷氣鑽孔一事，尚不足認定被上訴人認同上訴人已提前交屋之事實。是依系爭買賣契約第16條第8、9項約定，難認系爭房屋業經被上訴人點收完畢。上訴人既未提出其他證據證明系爭房屋業已交付上訴人之事實，則被上訴人依民法第348條第1項規定，請求上訴人交付系爭房屋，即屬有據。

（三）再按系爭買賣契約第13條第2、3項約定：「二、乙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，並繼續完成自來水、電力及必要之公共設施後，通知甲方進行交屋。三、甲方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續……」（見原審卷第30頁）；第16條第1、2、4項約定：「一、乙方依約定完成本戶主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，並應達成配管之可接通狀態，應通知甲方進行驗屋手續。甲方驗收時如發現房屋有瑕疵，應載明驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款中保留百分之5作為交屋保留款，於完成修繕後並經雙方複驗合格後支付。二、乙方應於領得使用執照6個月內，通知甲方進行交屋（指各戶專有部分），如未於領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之2單利計算遲延利息予甲方（但因甲方個人因素無

法通知交屋者，則不在此限）。四、甲方應按乙方通知交屋時間、地點會同乙方辦理交屋手續，受領房屋之交付……」（見原審卷第34-36頁）。又上訴人興建銷售系爭房屋，係採「預售屋」方式，故擬定系爭契約時，應參照「預售屋買賣契約書範本」及內政部公布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」而定，而預售屋買賣契約書範本第15條第1項規定：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：(1)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。(2)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(3)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。(4)賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」，此與內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中應記載事項（下稱應記載事項）第15點第1項之內容相符。又依消費者保護法第17條第1、4、5項規定「一、中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。四、違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。五、中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。」，可知內政部公告之應記載及不得記載事項，係屬對消費者權益最低限度之保障，自不容許契約當事人以定型化契約方式，訂定更不利消費者之條款（參最高法院109年度台上字第469號判決），是前述預售屋契約應記載事項第15條第1項關於交屋時雙方應履行義務及賣方違反通知交屋時遲延利息之計算，亦可構成系爭買賣契約書之內容。準此，綜觀上開約定及應記載事項第15點第1項內容，可知上訴人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，領得使用執照並接通自來水、電力，達成配管之可接通

01 狀態後，即達到得通知被上訴人進行交屋及驗屋之狀態，並
02 應於領得使用執照後6個月內通知被上訴人進行交屋，故通
03 知交屋無須以系爭房屋驗收合格或瑕疵修繕完成為前提要
04 件。且「通知交屋」與「實際辦理交屋」兩者意涵並不相
05 同；所謂實際辦理交屋，依應記載事項第15點第1項規定，
06 契約雙方尚須履行應付款項之付清、房屋瑕疵之修繕等，須
07 契約雙方配合辦理。故通知交屋後何時實際辦理交屋，尚非
08 賣方所能單方決定，應視付款及修繕必要情形，由買賣雙方
09 合意定之，始符合預售屋買賣之通常交易流程。

10 (四)本件依上訴人於原審所提系爭房屋之水費、電費繳費單，水
11 費係自108年7月31日起開始計費（見原審卷第115頁），電
12 費則自同年9月11日起開始計費（見原審卷第117頁），堪認
13 系爭房屋應係於108年9月11日始完成接通自來水及電力管線
14 之狀態。復觀兩造之LINE對話紀錄，上訴人初雖通知被上訴
15 人交屋時間為11月10日，被上訴人並表示11月10日的後一週
16 要約驗屋公司驗屋（見原審卷第193頁，本院卷第21-23
17 頁）；惟上訴人嗣又通知被上訴人「交屋日期抓在11月25
18 日」，被上訴人則稱「知道了」等語，並向上訴人表示11月
19 25日上午9點驗屋公司要來驗屋（見原審卷第155頁，本院卷
20 第27頁）。由上可知，前開預定交屋日期由11月10日延至11
21 月25日，應係上訴人所決定，而非被上訴人要求延期。另觀
22 被上訴人寄發予上訴人之存證信函（見原審卷第75-80
23 頁），被上訴人自承賣方已通知108年11月25日交屋，並計
24 算逾期通知交屋日數至108年11月25日為止（見原審卷第77-
25 78頁）；而該存證信函中所指系爭房屋未將落地窗加封磚
26 牆、窗戶玻璃規格不符、衛浴與廣告有落差等節，應屬瑕疵
27 修繕之問題，與通知交屋之必要條件即完成主建物及附屬建
28 物之設備及自來水、電力、必要公共設施等無涉。是以，應
29 認上訴人通知被上訴人進行交屋之日期為108年11月25日。
30 上訴人雖辯稱上開LINE對話紀錄是被上訴人之妻以其弟弟要
31 購屋為由，詢問其他房屋之房價及可交屋時間，所以關於11

01 月10日及11月25日均是指其他房屋，並非系爭房屋云云，惟
02 其並未提出該其他房屋之實際驗屋或交屋資料以供佐證，且
03 細觀雙方對話內容，已明確表示11月10日、11月25日為驗屋
04 或交屋時間，被上訴人僅順帶詢問「以及我左邊那戶的價格？」，上訴人回覆「920萬元」，依以常理，殊難想像雙
05 方已可就該其他房屋為驗屋或交屋而排定日期，上訴人此部
06 分所辯，自難採信。
07

08 (五)上訴人係於107年12月21日取得系爭房屋之使用執照，此為
09 兩造所不爭執，依系爭買賣契約第16條第2項約定，上訴人
10 應於取得使用執照後6個月內即108年6月21日以前通知被上
11 訴人進行交屋；又上訴人辯稱兩造曾口頭約定於108年12月
12 底交屋即可乙節，未據上訴人舉證以實其說，尚難憑採。從
13 而，上訴人於108年11月25日通知被上訴人進行交屋，共計
14 逾期157日（計算式：9日+31日+31日+30日+31日+25日
15 =157日），應堪認定。又系爭買賣契約第16條第2項「乙方
16 如未於領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，每逾1日應
17 按已繳房屋價款萬分之2單利計算遲延利息予甲方」之約
18 定，係上訴人為與不特定多數相對人訂立同類契約之用，而
19 預先擬定之定型化約款，該約定內容與內政部公告之應記載
20 事項第15點第1項第4款中「按日以已繳房地價款萬分之5單
21 利計算遲延利息」不符，此不符部分顯較不利於消費者，依
22 消費者保護法第17條規定，應以應記載事項所定者為準。是
23 被上訴人主張前開遲延利息應按日以已繳房地價款萬分之5
24 單利計算，自無不合。準此，被上訴人得請求之遲延利息，
25 應為640,560元（計算式：已繳價款816萬元 $\times$ 0.0005 $\times$ 157日
26 =640,560元）。

27 五、綜上所述，被上訴人依民法第348條第1項、系爭買賣契約第
28 16條第2項及預售屋買賣契約書範本第15條第4項規定，請求
29 上訴人交付系爭房屋予被上訴人，並給付逾期通知交屋之遲
30 延利息640,560元，為有理由，應予准許。原審就上開部分
31 為上訴人敗訴之判決，並諭知兩造供擔保後得分別准、免假

執行，核無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 110 年 8 月 4 日

民事第四庭 審判長法官 林慧貞

法官 劉惠娟

法官 王怡菁

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 盧威在

中 華 民 國 110 年 8 月 4 日