

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第270號

上訴人 徐梅琳

訴訟代理人 郭力菁律師

上訴人 開富力建設開發股份有限公司（下稱開富力公司）

法定代理人 張芳民

訴訟代理人 楊盤江律師

上列當事人間給付遲延利息事件，兩造對於中華民國114年3月14日臺灣臺中地方法院113年度訴字第1937號第一審判決各自提起上訴，本院於114年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回徐梅琳後開第二項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。

開富力公司應再給付徐梅琳新臺幣203,650元，及自民國113年7月18日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

徐梅琳之其餘上訴及開富力公司之上訴均駁回。

第一、二審訴訟費用，由開富力公司負擔百分之49，餘由徐梅琳負擔。

事實及理由

一、徐梅琳主張：兩造於民國110年11月10日簽訂房屋土地預訂買賣契約書（下稱系爭契約），約定由伊以新臺幣（下同）4,288萬元向開富力公司購買坐落臺中市○○區○○段000000○000000地號土地（面積共125.23平方公尺）及其上「○○○」房屋（編號A3-1、建造執照號碼：110中都建字第99號，下合稱系爭房地）。依系爭契約第14條約定，開富力公司應於領得使用執照6個月內，通知伊進行交屋，開富力公司於112年8月30日領得使用執照後，未於113年2月29日前通知伊進行交屋，係遲至113年3月初始通知伊進行驗屋，經伊與開富力公司員工約定於113年3月14日驗屋後，開富力公司片面要求延至同年月29日驗屋，惟驗屋後因有數項瑕疵

待改善而無法完成驗收，故再於同年5月9日進行複驗。開富力公司片面表示複驗即是通知交屋，伊雖勉為同意，然依系爭契約第14條第1項第4款約定，開富力公司仍應按伊已繳房地款4,073萬元，依萬分之5單利計算自113年3月1日起至同年5月8日止之遲延利息予伊，合計共140萬5,185元。爰依系爭契約第14條第1項第4款約定請求開富力公司如數給付等語（原審為徐梅琳一部勝訴、一部敗訴之判決，判命開富力公司給付48萬8,760元本息及為准、免假執行之宣告，並駁回徐梅琳其餘之訴及假執行之聲請，兩造就其敗訴部分〈徐梅琳有差額5元未上訴〉聲明不服，各自提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決不利於徐梅琳之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，開富力公司應再給付徐梅琳91萬6,420元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。答辯聲明：上訴駁回。

二、開富力公司則以：伊於112年8月30日領得使用執照，依民法第120條第2項規定，始日不計入，伊乃於113年3月1日通知徐梅琳驗屋，而驗屋是指系爭契約第12條約定之驗收及第14條約定之交屋，故伊無違反系爭契約第14條約定。又系爭契約第14條係通知交屋之約定，非完成交屋，且原定113年3月14日驗屋，係徐梅琳變更為同年月29日驗屋。又本件係因徐梅琳為免受美金匯差損失，要求於113年2月17日付清第10期款，致伊未能在112年12月31日辦理房屋所有權移轉登記予徐梅琳後通知交屋，故伊不負給付遲延之責。又伊於徐梅琳給付4,073萬元後，即於113年2月27日辦畢系爭房地所有權移轉登記為徐梅琳所有，並於同年3月1日通知徐梅琳驗收、交屋，徐梅琳請求鉅額遲延利息，有違民法第148條第2項之誠信原則等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。上訴聲明：(一)原判決不利於開富力公司之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，徐梅琳在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第182至183頁）：

(一)兩造於110年11月10日簽訂原證一房屋土地預訂買賣契約書

(即系爭契約，見原審卷第19至41頁)。

(二)開富力公司於112年8月30日領得系爭房地使用執照。

(三)徐梅琳於113年2月17日以票面金額2,144萬元之支票（見原審卷第365頁）繳交系爭契約第10期款項。

(四)開富力公司於113年2月26日辦畢系爭房地所有權移轉登記予徐梅琳。

(五)開富力公司於113年3月1日通知徐梅琳進行驗屋。

(六)徐梅琳至113年3月1日已繳納房地款為4,073萬元。

四、本院判斷：

(一)開富力公司通知徐梅琳交屋之時點為113年4月19日，有遲延通知交屋情事：

1.兩造於110年11月10日簽訂系爭契約，由徐梅琳向開富力公司購買系爭房地，該契約第14條第1項第4款約定：賣方（指開富力公司，下同）應於領得使用執照6個月內，通知買方（指徐梅琳，下同）進行交屋。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（下稱系爭約定）等情，為兩造所不爭執，並有房屋土地預訂買賣契約書附卷可稽（見不爭執事項(一)、原審卷第19至41頁，系爭約定見同卷第30頁），堪信為真。

2.兩造不爭執系爭房地之使用執照於112年8月30日領得，始日不算入，自112年8月31日起算6個月之末日為113年2月29日，故113年2月29日為系爭約定之期限末日，113年3月1日起開富力公司應付遲延責任（見本院卷第216至217頁），即開富力公司應於113年3月1日通知買方徐梅琳進行交屋，否則應負系爭約定之遲延賠償責任。而關於開富力公司何時通知徐梅琳進行交屋乙節，徐琳主張開富力公司於113年5月9日始通知交屋，開富力公司則抗辯已於113年3月1日通知交屋。開富力公司雖提出其公司員工○○○與徐梅琳配偶○○○113年3月1日至同年5月16日之通訊軟體LINE對話紀錄截圖（見原審卷第43至53頁，本院卷第239頁為原審卷第43頁左

側下段及右側上段截圖，下稱系爭對話），辯稱其中113年3月1日○○○表示：「@○○○陳先生好：A3-1可安排驗屋時間為3/8（五）～3/14（四），請問您那個時間方便」等語，所稱之「驗屋」即是通知驗收及交屋之意。然驗屋與交屋明顯非屬一事，開富力公司身為建商，不可不知，上開對話僅在通知驗屋，隻字未提交屋，開富力公司故為混淆，自無可信。況依系爭契約第12條「驗收」第1項約定：「賣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接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。買方於接獲賣方通知驗收後，應於七日內協同賣方進行驗收，如買方逾期拒絕驗收，賣方有權即進行交屋程序」（見原審卷第28頁）。可知開富力公司於完成所約定之建物及設施後，應先通知徐梅琳進行驗收手續，完成驗收手續後再進行交屋程序，即「驗收」與「交屋」係有先後順序之不同程序，開富力公司於113年3月1日通知驗屋，而此次驗屋僅為初驗程序，自無可能解為係在「通知交屋」，益見開富力公司前揭抗辯不可採。

- 3.兩造於113年3月29日進行驗屋之初驗，有該日驗屋缺失明細及照片暨系爭對話關於初驗情況之內容可佐（見原審卷第97至103、43至47頁）。此後系爭對話LINE名稱為「0000 0」之開富力公司員工於113年4月12日張貼房屋窗戶修繕照片後，○○○於同年月19日表示變更通訊地址，並詢問複驗之時間後，○○○於該日即113年4月19日回覆：「陳先生（按指○○○）：複驗跟你們約5/2（四）～5/10（五）左右的時間，你們那一天方便呢？我們複驗的時間就是我們交屋的時間哦！！」、「會將權狀及稅費等資料跟你們結清哦！」、「交屋當天跟你們確認金額無誤之後，才會請你們繳交尾款」等語（見原審卷第46至47頁），堪認此113年4月19日由開富力公司員工○○○以LINE向有權代表徐梅琳之其配偶○○○為複驗及交屋之通知，符合系爭約定所稱「通知

買方即徐梅琳進行交屋」之約定，故自是日即113年4月19日起開富力公司不負遲延責任。至徐梅琳主張113年5月9日複驗完成後，系爭房地始達可通知交屋之程度，該日始為通知交屋日云云，實與系爭約定僅以「通知進行交屋」即不負該遲延責任之文義解釋未合。且依兩造於113年3月29日及同年5月9日進行初驗及複驗所列缺失內容以觀（見原審卷第97至103、105頁），均為局部工項之瑕疵修補問題，而初驗瑕疵（列45項）幾已修補完成，複驗結果僅餘「5樓斜屋頂砂利康及油漆收尾、1樓地磚污損、車庫石材黃變、2樓及4樓廁所填縫、小門（臨路）拉門門擋、中庭電燈歪斜」等項待改善，衡情均未達不能交屋之情狀，而屬交屋後瑕疵修補問題。即在初驗後就缺失事項修補完成時，已得依系爭契約第11條第2項約定：「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」為處理，此時既符合交屋之適狀，開富力公司在初驗並完成修補後之113年4月19日通知徐梅琳交屋，自無不合。是徐梅琳自行就系爭約定加列「複驗完成」為通知交屋之先決條件，且未區分通知交屋與實際交屋屬不同概念，而主張113年5月9日複驗時始為通知交屋日，並不可採。

4. 綜上，開富力公司通知徐梅琳交屋之時點為113年4月19日，已逾系爭約定之113年3月1日期限，有遲延通知交屋情事，徐梅琳依系爭約定請求遲延利息賠償，於法有據。

(二) 初驗推遲之15日期間非可歸責於開富力公司，應予扣除：

1. 開富力公司抗辯兩造原定113年3月14日驗屋，因徐梅琳變更為同年月29日驗屋，係不可歸責於伊之事由，應扣除該15日期間之遲延利息賠償，徐梅琳則主張原定113年3月14日驗屋，係開富力公司表示無法驗屋而取消改約同年月29日驗屋等語。惟依系爭對話內容，113年3月1日○○○表示驗屋時間安排為113年3月8日至同年月14日期間，並詢問何時方便

01 時，○○○回稱：「3/14、我跟建商booking3/14下午14:00
02 驗屋」，○○○回稱：收到等語（見原審卷第43頁），足見
03 兩造原已約定113年3月14日應行初次驗屋。嗣於同年月20
04 日，○○○傳送驗屋系統之連結網址予○○○，並表示驗屋
05 時間可預約113年3月26日後之時間，請徐梅琳自行至該系統
06 填寫，○○○表示「我剛預約3/29，但只有上午可選」，最
07 後確認驗屋時間為113年3月29日上午9時30分，再來即是同
08 年月28日○○○提醒翌日有預約驗屋及同年月29日驗屋情況
09 之對話（見原審卷第43至44頁）。雖從系爭對話僅能知悉兩
10 造同意原驗屋日期由113年3月14日改為同年月29日，無法完
11 全知悉如此改變之原因為何，然互核前揭所述之初驗及複驗
12 情形，堪信原約定113年3月14日之初驗日期，並無徐梅琳所
13 主張之系爭房地尚無法驗收情事，而初驗始能通知交屋，並
14 憑以免除開富力公司之遲延責任，開富力公司實無理由在已
15 可驗屋之情況，無故取消113年3月14日之初驗期日。且徐梅
16 琳主張因有收到通知113年3月14日無法驗屋才先取消乙節，
17 未見系爭對話有此內容，證人○○○亦未有此證述（見原審
18 卷第392至397頁），此外未據徐梅琳提出證據證明，不足採
19 信。則衡諸上情，以○○○在系爭對話中謹慎行事之情節，
20 若真係因開富力公司隨意取消原約定驗收日期，實無隻字未
21 提之理，應認開富力公司此部分抗辯可信。

22 2. 綜上，堪信原定113年3月14日驗屋嗣變更為同年月29日，係
23 因徐梅琳夫妻之因素所致，尚難歸責於開富力公司，而無法
24 初驗即無法進行複驗之交屋，此由開富力公司係在113年3月
25 29日初驗並修繕後始通知交屋即明，故上開初驗遭推遲之15
26 日期間，開富力公司主張依民法第230條規定免付遲延責
27 任，於法有據，應將此15日期間扣除。

28 (三) 徐梅琳無遲付第10期價金，開富力公司不得因此免責：

29 1. 開富力公司抗辯徐梅琳遲延給付第10期價款，故其遲延通知
30 交屋可歸責於徐梅琳，應將113年1月19日至同年2月17日
31 （計30日，見本院卷第218頁）期間扣除云云，為徐梅琳所

否認。查系爭約定係以通知交屋與否為開富力公司遲延責任之前提，本與徐梅琳是否遲延給付第10期價款無關，開富力公司亦未就此關聯性提出說明及法律依據，已無可採。且依系爭契約第7條「付款條件」第1、2項約定：「一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表【附件四】之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。二、買方各期繳款確定日期依實際工程進度由賣方以郵寄等書面方式通知繳款，買方應於收到繳款通知單七日內（以郵戳日期為憑），自行至賣方指定之繳納地點或銀行專戶，以現金、即期支票或匯款方式一次繳清」，前開附件四所示付款明細表之期別欄第10期為「銀行貸款」（見原審卷第26、41頁），可知兩造就期款繳款確定日期之約定為徐梅琳收受開富力公司以郵寄等書面方式通知繳款之繳款通知單7日內。由於系爭房地之價款高達4,288萬元，依該附件四「付款明細表」所示，第1至9期款每期應繳214萬元至215萬元，第10期更達2,144萬元，自第3期款開始均以工程進度為給付期限，由開富力公司依上旨方式通知繳款後，徐梅琳再據以繳款，兩造並無爭執。依證人○○○與開富力公司協理○○○在原審具結所為證述，亦知繳款均是由開富力公司通知徐梅琳後始為繳款期限（見原審卷第392至400頁）。

2. 證人○○○證稱：徐梅琳夫妻有要求第10期款延至農曆過年以後付，伊向公司報告，公司有同意徐梅琳年後繳款等語（見原審卷第398頁），而113年農曆年假期為2月8日至同月14日，核與證人○○○證稱：伊等113年2月16日收到繳款通知書，同年月17日去繳款等語（見原審卷第396頁）及付款明細表所載第10期款繳付日期為113年2月17日（見原審卷第41頁）相符。且徐梅琳於113年2月17日以票面金額2,144萬元之支票繳交第10期款項，兩造既不爭執（見不爭執事項(三)、原審卷第365頁支票影本），徐梅琳自無遲交第10期款之情事。開富力公司雖抗辯第10期款為銀行貸款，因徐梅琳

01 無須向銀行貸款，應依系爭契約第17條「貸款約定」第3
02 項：「買方如無需向銀行申請辦理貸款時，買方應於稅單開
03 出後七日內，以現金或即期支票繳交銀貸之金額。買方未能
04 於上述日期內繳清期款，則需支付賣方遲延利息」約定付
05 款，該契稅繳款書開立日為113年1月31日，徐梅琳應於此7
06 日內即同年2月7日前繳款，徐梅琳遲至同年2月17日繳款而
07 有遲延，並提出臺中市政府地方稅務局113年契稅繳款書為
08 據（見原審卷第239頁）。惟系爭契約第17條係關於貸款之
09 約定，其所謂「買方應於稅單開出後七日內，以現金或即期
10 支票繳交銀貸之金額」，仍須依系爭契約第7條付款約定辦
11 理，即開富力公司在取得稅單後仍須通知徐梅琳繳款，否則
12 無從起算該7日繳款期限，始符系爭契約之本旨。開富力公
13 司既稱是否出現稅單是徐梅琳要主動向代書詢問之事（見本
14 院卷第218頁），足見開富力公司並未於113年1月31日稅單
15 開立時告知徐梅琳此事。且證人○○○於原審具結證稱：伊
16 是113年2月17日去繳交第10期款時第一次看到稅單等語（見
17 原審卷第394頁），益徵開富力公司在此之前未曾將收到稅
18 單之事告知徐梅琳，自無從以稅單開立之113年1月31日起算
19 7日內為第10期款之繳款期限。

- 20 3. 依證人○○○及○○○上開證述，均證113年農曆過年前有
21 在討論過戶及尾款之事等語，開富力公司則係在徐梅琳繳交
22 第10期款後之113年2月26日辦畢系爭房地所有權移轉登記予
23 徐梅琳（見不爭執事項(四)），可知繳交第10期款係在對應辦
24 理過戶。且依開富力公司所提112年12月26日房地所有權移
25 轉登記通知書記載：「『○○○』已進入房地所有權移轉登
26 記階段，依合約第十三條應辦理房地所有權移轉，客戶除約
27 定交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項，並提
28 出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，請您於接到通知
29 後，將由客服人員及地政士與您聯繫，以利後續作業之辦
30 理」（見原審卷第123頁），亦知繳付第10期款係為辦理房
31 地所有權移轉登記之程序。開富力公司並要求徐梅琳等候公

01 司客服人員及地政士聯繫後續之進行，上開房地所有權移轉
02 登記通知書非但不是通知繳款之文件，更揭示第10期款之繳
03 納期限，需要等候開富力公司之通知始能起算，而非自稅單
04 開立日期起算。

05 4.綜上，徐梅琳並未遲付第10期價金，開富力公司以徐梅琳有
06 此遲延給付為由，主張應將113年1月19日至同年2月17日期
07 間扣除，與事實不符，不能採信。至開富力公司聲請傳喚證
08 人○○○及函調徐梅琳夫妻之美金帳戶交易明細，以證明其
09 有於112年12月29日以電話通知繳款及於113年3月29日驗屋
10 時提及複驗當天可交屋，暨徐梅琳為避免受美金匯兌損失而
11 要求延後繳款等情，顯與本院依上開事證已可勾稽認定之事
12 實不生影響，無調查必要。

13 (四)徐梅琳依系爭約定請求遲延利息，無違誠信原則：

14 開富力公司抗辯伊於徐梅琳給付4,073萬元後，即於113年2
15 月27日辦畢系爭房地所有權移轉登記為徐梅琳所有，亦於同
16 年3月1日通知驗收交屋，兩造原定113年3月14日驗屋，因徐
17 梅琳變更為113年3月29日驗屋並拒絕交屋，徐梅琳請求鉅額
18 遲延利息，有違民法第148條第2項之誠信原則云云。查系爭
19 約定係通知交屋即不負遲延責任，對開富力公司已屬有利，
20 且通知交屋時點為113年4月19日，推遲驗屋之15日期間並予
21 扣除，已如前述，均為對開富力公司有利之衡平結論。且開
22 富力公司取得使用執照後即知悉通知交屋之最後期限，此後
23 期程又為開富力公司可自行控管之因素，系爭約定既以繳付
24 之價金總額計付遲延利息，開富力公司同意徐梅琳在113年
25 農曆年過後繳納第10期款，徐梅琳於接獲開富力公司通知翌
26 日之113年2月17日即付清2,144萬元第10期款，開富力公司
27 於相當接近系爭約定113年3月1日最後期限收受此鉅款，亦
28 係其自主決定之事，徐梅琳無可責難，均難認徐梅琳本件請
29 求有何違反誠實及信用原則之情事。且開富力公司為建商而
30 與消費者之徐梅琳簽立系爭約定，衡諸上情亦無須酌減賠償
31 金額之情節存在，是開富力公司此部分抗辯，並無理由。

01 (五)依系爭約定，開富力公司未於領得使用執照6個月內通知徐
02 梅琳進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計
03 算遲延利息予徐梅琳。徐梅琳於113年3月1日已繳納房地款
04 4,073萬元（不爭執事項(六)），兩造不爭執此為開富力公司
05 之遲延給付賠償責任約定，且賠償金額之計算式為：4,073
06 萬元×日數×0.0005（見本院卷第216、217頁）。則自113年3
07 月1日計至同年4月18日止，計49日，扣除前開(二)所認定應予
08 扣除之15日期間，應認開富力公司遲延期間共34日（49-15=
09 34），按日息萬分之5計算之遲延利息為692,410元（計算
10 式：4,073萬元×34日×0.0005=692,410元），故徐梅琳請求
11 遲延通知交屋之利息賠償692,410元，為有理由，逾此部分
12 之請求，則無理由。

13 五、綜上所述，徐梅琳依系爭約定請求開富力公司給付692,410
14 元，及自起訴狀繕本送達之翌日即113年7月18日（見原審卷
15 第88-1頁送達證書）起，至清償日止，按年息百分之5計算
16 之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無
17 理由，不應准許。上開應准許之部分，原審就其中應給付20
18 3,650元本息，為徐梅琳敗訴之判決，尚有未合，徐梅琳指
19 摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判
20 如主文第2項所示。至於上開其餘應准許及不應准許之部
21 分，原審分別為徐梅琳勝訴及敗訴之判決，並無不合，開富
22 力公司之上訴及徐梅琳之其餘上訴，均無理由，應予駁回。
23 又徐梅琳上開再給付勝訴部分，金額未逾150萬元，本院判
24 決後即告確定，無為假執行宣告之必要，是原審駁回此部分
25 假執行之聲請，其理由雖有不同，結論並無二致，仍予維
26 持。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 七、據上論結，本件徐梅琳之上訴為一部有理由、一部無理由，
31 開富力公司之上訴為無理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 4 日
02 民事第五庭 審判長法官 黃綵君
03 法官 陳宗賢
04 法官 高士傑
05 正本係照原本作成。
06 均不得上訴。
07 書記官 賴成育
08 中 華 民 國 114 年 11 月 4 日