

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

112年度六簡字第310號

原告

即反訴被告 立勇實業股份有限公司

兼 上一人

法定代理人 解潘忠

共 同

訴訟代理人 林麗瑜律師

被 告

即反訴原告 廖美蕙

訴訟代理人 蔡欣華律師

複 代理人 蔡宗豪律師

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國113年10月25日言詞  
辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。
- 三、反訴被告立勇實業股份有限公司或反訴被告解潘忠應給付反  
訴原告新臺幣19,600元。
- 四、前項給付，如任一反訴被告為給付時，其他反訴被告於給付  
之範圍內，免除給付責任。
- 五、反訴原告其餘之訴駁回。
- 六、反訴訴訟費用由反訴被告連帶負擔百分之6，餘由反訴原告  
負擔。
- 七、本判決第3項得假執行；但反訴被告立勇實業股份有限公司  
或反訴被告解潘忠以新臺幣19,600元為反訴原告預供擔保，  
得免為假執行。
- 八、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

01 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告  
02 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如  
03 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連  
04 者，不得提起。反訴非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得  
05 提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有  
06 明文；又上開規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第  
07 436條第2項定有明文。經查，原告起訴主張被告向原告購買  
08 預售屋，因被告違約，請求被告給付違約金，被告則以原告  
09 亦有違約情事，反訴請求原告給付違約金，核雙方所主張之  
10 權利，係基於同一事件所衍生之爭執，兩訴言詞辯論之資料  
11 可相互利用，且對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有  
12 利，亦無不得提起反訴之情形，揆諸前揭說明，被告提起反  
13 訴，於法尚無不合，應予准許。

14 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
15 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
16 款定有明文，依同法第436條第2項規定，亦為簡易訴訟程序  
17 所適用。

18 (一)本件原告起訴時僅列立勇實業股份有限公司（下稱立勇公  
19 司）為原告，訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）  
20 276,413元，及其中164,050元自起訴狀繕本送達翌日起至清  
21 償日止，按年息5%計算之利息。嗣於訴訟中追加解潘忠為原  
22 告，並變更訴之聲明為：1.被告應給付原告立勇公司179,51  
23 3元，及其中106,540元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
24 止，按年息5%計算之利息；2.被告應給付原告解潘忠96,900  
25 元，及其中57,510元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
26 按年息5%計算之利息（見本院卷第159頁）。

27 (二)本件反訴原告起訴時僅列反訴被告立勇公司為被告，並聲  
28 明：反訴被告應給付反訴原告428,750元，及自反訴狀繕本  
29 送達反訴被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，嗣  
30 追加解潘忠為被告，並變更聲明為：1.反訴被告立勇公司或  
31 反訴被告解潘忠應給付反訴原告308,550元及自反訴狀繕本

01 送違反訴被告翌日即民國112年9月1日起至清償日止，按年  
02 息5%計算之利息；2.前項給付，如任一反訴被告為給付時，  
03 其他反訴被告於給付之範圍內，免除給付責任（見本院卷第  
04 449至450頁）。

05 (三)上開變更、追加，經核均合於前揭規定，均應予准許。

06 貳、實體方面

07 甲、本訴部分

08 一、原告起訴主張：

09 (一)兩造於110年6月19日簽訂預售屋買賣契約書（下稱系爭契  
10 約），約定由被告以8,900,000元向原告購買原告立勇公司  
11 起造之「森林寓」建案編號A棟1H戶預售屋、原告解潘忠所  
12 有之上開預售屋坐落基地之應有部分299/10000（下合稱系  
13 爭預售屋）。兩造約定被告應付之價金分為5期給付，各期  
14 應付款項如系爭契約第21頁期款明細表（如附表所示，下稱  
15 系爭期款明細表），被告於110年7月5日、111年1月20日給  
16 付訂金、簽約金共700,000元，惟貸款6,220,000元、完稅用  
17 印款1,530,000元，合計7,750,000元部分，依系爭契約第14  
18 條第4項，被告應於系爭預售屋使用執照核發後4個月內給付  
19 完畢。原告旗下之業務員劉華綾乃於111年1月13日以通訊軟  
20 體與被告通話，告知被告系爭預售屋之使用執照業已於110  
21 年12月29日核發，故被告應於111年4月29日前給付等語；且  
22 依劉華綾與原告立勇公司總經理吳承恩於本院之證述內容，  
23 可知劉華綾於111年6月間亦已向被告提醒上開給付義務，足  
24 認被告應負遲延責任。然被告遲至111年8月11日始清償2,25  
25 0,000元、111年8月15日始清償5,500,000元，是原告得依系  
26 爭契約第8條第1項請求被告給付違約金164,050元（計算式：  
27  $7,750,000 \times 103 \times 0.0002 + 5,500,000 \times 4 \times 0.0002 = 164,050$   
28 0），及自催告期限末日之翌日即111年4月30日起至清償日  
29 止，按年息5%計算之遲延利息112,363元（計算式： $7,750,000 \times 0.05 \times 103 / 365 + 5,500,000 \times 0.05 \times 4 / 365 = 112,363$ ），共  
30 計276,413元（計算式 $164,050 + 112,363 = 276,413$ ）。並依  
31

01 系爭契約之房屋、土地價款之比例（578：312），分配原告  
02 各應獲給付之金額。

03 (二)對被告抗辯之陳述：

04 1.依系爭契約第14條4項，應待被告繳清房地移轉登記前應繳  
05 之款項，才辦理過戶，本件係因被告遲繳，到111年8月11日  
06 才先清償2,250,000元，導致遲延過戶，進而影響撥貸日  
07 期。

08 2.系爭契約第8條2項所指以存證信函或其他書面催繳，係若欲  
09 以違約之處罰規定即系爭契約第25條處理時，本件並無系爭  
10 條款之適用。

11 (三)並聲明：1.被告應給付原告立勇公司179,513元，及其中10  
12 6,540元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計  
13 算之利息；2.被告應給付原告解潘忠96,900元，及其中57,5  
14 10元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之  
15 利息；3.原告立勇公司願供擔保，請准宣告第1項得假執  
16 行；4.原告解潘忠願供擔保，請准宣告第2項得假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)伊與劉華綾於111年1月13日固有以LINE通話，惟通話內容係  
19 劉華綾通知被告給付簽約金，並非原告所指催告繳付貸款、  
20 完稅用印款之對話；又觀諸劉華綾與伊之LINE通訊紀錄，亦  
21 未見劉華綾於111年6月間催告伊給付；且依伊與劉華綾於11  
22 1年8月9日之LINE通訊紀錄，伊均有依照劉華綾通知期限繳  
23 款。且貸款5,500,000元於111年8月15日始撥款，係因原告  
24 工程延宕，導致古坑鄉農會延後撥款。

25 (二)退而言之，縱認伊有延遲付款情事，原告並無以存證信函或  
26 書面催繳，故依系爭契約第8條第2項，伊並無遲延責任。

27 (三)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准  
28 免假執行。

29 乙、反訴部分

30 一、反訴原告起訴主張：

31 (一)兩造簽訂系爭契約，約定反訴原告向反訴被告購買系爭預售

01 屋。依系爭契約第11條規定，反訴被告應於110年11月30日  
02 前取得使用執照，然被告遲於110年12月29日才取得使用執  
03 照，且當時反訴原告已繳房地價款700,000元，故依系爭契  
04 約第11條，被告應支付取得使用執照遲延利息10,150元予原  
05 告（計算式： $700,000 \times 5 / 10,000 \times 29 = 10,150$ ）。

06 (二)依系爭契約第15條，反訴被告應於領得使用執照6個月內通  
07 知反訴原告進行交屋，然反訴被告遲於111年10月20日始完  
08 成交屋，是反訴原告得請求反訴被告給付交屋遲延利息共計  
09 298,400元：

10 1.自111年6月29日起至111年10月20日止之遲延利息39,900元  
11 （計算式： $700,000 \text{元} \times 5 / 10,000 \times 114 = 39,900$ ）

12 2.自111年8月12日起至111年10月20日止之遲延利息77,000元  
13 （計算式： $【2,200,000】 \times 5 / 10,000 \times 70 = 77,000$ ）

14 3.自111年8月16日起至111年10月20日止之遲延利息181,500元  
15 （計算式： $【5,500,000】 \times 5 / 10,000 \times 66 = 181,500$ ）

16 (三)查系爭契約之房屋、土地分別由反訴被告立勇公司、解潘忠  
17 出售予反訴原告，然房屋與土地間具有不可分性，應共同履  
18 行，是反訴被告2人之契約責任具不可分性，應認具有同一  
19 目的亦即使反訴原告同時取得系爭預售屋之房屋、土地之所  
20 有權，是反訴被告2人就系爭契約之履行，應屬不真正連帶  
21 債務責任。

22 (四)對反訴被告抗辯之陳述：

23 1.反訴被告雖辯稱因嚴重特殊傳染性肺炎疫情之影響而不能如  
24 期完工等語，但其舉出之雲林縣政府公告，係針對110年1月  
25 1日至110年12月31日期間領有建築執照者，始有自動延長之  
26 適用，然系爭預售屋之建造執照核准日為108年2月14日，故  
27 難認本件有雲林縣政府公告之適用；且該公告日期為110年5  
28 月19日，兩造則於110年6月間簽約，故反訴原告簽約時應已  
29 考量嚴重特殊傳染性肺炎疫情之影響，仍願意承擔而訂立系  
30 爭契約。

31 2.反訴被告雖辯稱應以「通知」交屋日為延遲交屋之起算時

01 點，且劉華綾已於111年7月26日通知反訴原告交屋。然該日  
02 通話係討論房屋內部加蓋廁所，又因反訴原告於前一日之通  
03 話中有請劉華綾向反訴被告催促應盡快交屋，於111年7月26  
04 日通話時，劉華綾表示會盡量催促趕工，「預計、規劃」11  
05 1年8月15日「可能」有機會交屋等語，而依系爭契約第15條  
06 第1款，可知除賣方應為「交屋通知」外，尚包括「應履行  
07 之交屋義務」，然系爭預售屋於111年8月18日室內油漆工程  
08 停擺，同年9月13日鷹架樓梯仍擱置室內，同年9月27日仍有  
09 水表鐵盒未乾等多項工程內容尚未改善，待全部改善後，劉  
10 華綾於111年10月13日傳訊息請反訴原告下星期找1天複驗，  
11 反訴原告於111年10月18日進行複驗，10月19日劉華綾告知交  
12 屋款為45萬元，直至111年10月20日始實際完成交屋手續。

13 (五)並聲明：1.反訴被告立勇公司應給付反訴原告308,550元及  
14 自反訴狀繕本送達反訴被告立勇公司翌日起即112年9月1日  
15 起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.反訴被告解潘忠應  
16 給付反訴原告308,550元及自反訴狀繕本送達反訴被告解潘  
17 忠翌日起即112年9月1日至清償日止，按年息5%計算之利  
18 息；3.前2項給付，如任一反訴被告為給付時，其他反訴被  
19 告於給付之範圍內，免除給付責任；4.願供擔保，請准宣告  
20 假執行。

## 21 二、反訴被告則以：

22 (一)反訴被告原訂於110年11月30日取得使用執照，然因嚴重特  
23 殊傳染性肺炎之故，經雲林縣政府以110年5月19日府建管一  
24 字第1103919076B號公告准其自動延長建築期限1年，故主管  
25 機關既已自動延長建築期限，且係因嚴重特殊傳染性肺炎之  
26 影響，則使用執照延期取得並非可歸責於反訴被告。若本院  
27 認為反訴被告仍應給付違約金，請考量110年至111年間社會  
28 經濟狀況，嚴重特殊傳染性肺炎確實對營建產業產生衝擊等  
29 一切情狀，酌減違約金數額。

30 (二)查反訴被告之業務員劉華綾於111年7月26日與反訴原告以LI  
31 NE通訊軟體通話後，反訴原告即以文字訊息表示：「你說7

01 月底裝玻璃，八月十五交屋...」，足認111年7月26日即為  
02 反訴被告通知反訴原告交屋之日，依系爭契約第15條，違約  
03 金之計算僅至「通知」交屋日，而非「實際」交屋日，是違  
04 約金應僅計算至111年7月26日。

05 (三)並聲明：1.反訴原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保  
06 請准免假執行。

07 丙、得心證之理由

08 一、本訴部分

09 (一)兩造於110年6月19日簽訂系爭契約，約定由被告以8,900,00  
10 0元向原告購買系爭預售屋，被告於110年7月5日、111年1月  
11 20日給付訂金、簽約金共700,000元，貸款6,220,000元、完  
12 稅用印款1,530,000元，合計7,750,000元部分，則由被告於  
13 111年8月11日匯款2,250,000元、111年8月15日匯款5,500,0  
14 00元付訖，又系爭預售屋之使用執照於110年12月29日核發  
15 等情，為兩造所不爭執（見本院卷第108、109頁），是此部  
16 分事實，首堪認定。

17 (二)原告主張被告就上開貸款6,220,000元、完稅用印款1,530,0  
18 00元（下分稱系爭貸款、系爭完稅用印款，下合稱系爭貸款  
19 及完稅用印款），合計7,750,000元，有遲延付款情事，並  
20 請求給付遲延利息，惟被告以前詞置辯，是本件爭點應為，  
21 被告是否應負系爭貸款、完稅用印款之給付遲延責任，茲析  
22 述如下。

23 (三)兩造就系爭貸款及完稅用印款並無約定給付期限

24 1.原告雖稱依系爭契約第14條第4項，被告應於使用執照核發  
25 後4月內繳清系爭貸款及完稅用印款等語，然查，系爭契約  
26 第14條第4項記載「賣方應於買方履行下列義務時，辦理房  
27 地所有權移轉登記：（一）依契約約定之付款辦法，除約定  
28 之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期  
29 加付之遲延利息」，並無記載房地移轉登記前應繳之款項為  
30 何，以及移轉登記期程為何。且觀諸同條第1項、第2項及第  
31 3項，固記載賣方應於使用執照核發後4個月內備妥文件，申

01 辦有關土地所有權移轉登記、房屋所有權移轉登記之有關稅  
02 費及權利移轉登記，然第3項同時記載賣方違反第1、2項規  
03 定致稅費增加或罰鍰（滯納金），應全額負擔該等款項之內  
04 容，佐以第4項規定，其意應為賣方有於使用執照核發後4個  
05 月內備妥申辦土地、房屋所有權移轉登記之相關文件，並申  
06 辦之義務，然若買方此時未繳清雙方約定於移轉登記前應繳  
07 之款項，則賣方得行使同時履行抗辯，無須辦理移轉登記，  
08 且無須負擔因此一延遲辦理登記產生之稅費及罰鍰（滯納  
09 金）。是上開「使用執照核發後4個月內」係指賣方準備移  
10 轉登記文件之期限，並非被告應繳付房屋移轉登記前款項之  
11 期限，被告於房屋移轉登記前應繳付多少款項、繳付日期為  
12 何，均仍依兩造約定決之。故原告前揭主張，尚難憑採。

13 2. 又依系爭契約第7條第1項：「付款，除簽約款及開工款外，  
14 應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後  
15 繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上」，是除簽約款  
16 及開工款外之其他各期款項繳付，其繳付期限應依系爭期款  
17 明細表記載之日期決之，然觀諸系爭期款明細表（見本院卷  
18 第30頁，詳如附表），僅記載「訂金」、「簽約金」、「貸  
19 款」、「完稅用印款」及「交屋款」等各類款項應繳付金  
20 額，並未記載各該款項應繳日期，再觀諸同條第2項記載  
21 「如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完  
22 工時一次支付之」，依其用語「得」，可知此係買方得主張  
23 於完工後一次給付簽約及開工款外其餘款項之權利，是此亦  
24 非兩造約定付款之期限規定。

25 3. 準此，依系爭契約內容，無從認定兩造有約定被告應繳付系  
26 爭貸款及完稅用印款之期限；又原告雖主張依原告立勇公司  
27 員工劉華綾對被告之催告內容，可證明兩造有約定被告應於  
28 使用執照核發後4個月內給付，然依卷內客觀事證，尚難認  
29 定劉華綾有為該等催告（詳後述），是原告亦無法提出其他  
30 約定繳款期限之證據，故兩造並未約定被告給付系爭貸款及  
31 完稅用印款之期限，應堪認定。

01 (四)原告催告被告付款之時間為111年8月，被告無遲延付款

02 1.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，民法第229  
04 條第2項定有明文。兩造未約定繳款期限，已如前述，是被  
05 告須受原告催告，始負遲延責任。

06 2.原告雖稱其業務員劉華綾於111年1月13日以LINE通訊軟體催  
07 告被告應於111年4月29日前給付系爭貸款及完稅用印款，然  
08 查，證人劉華綾於本院審理時證述：該通LINE通話內容為告  
09 知被告系爭預售屋之使用執照已經核發，應以台支給付簽約  
10 金等語（見本院卷第178頁），又兩造不爭執被告於111年1  
11 月20日有支付簽約金，已如前述，佐以被告支付簽約金之11  
12 1年1月20日，為其和劉華綾通話之111年1月13日後數日，此  
13 一先由業務員劉華綾通知應交付簽約金，被告收到通知後依  
14 約交付簽約金之時序，亦符經驗法則，又被告係以臺灣銀行  
15 支票給付簽約金，亦有被告提供之臺灣銀行支票影本在卷可  
16 佐（見本院卷第297頁），核與證人劉華綾前述支付簽約金  
17 之方式相符。是原告主張上開通話係催告被告應給付系爭貸  
18 款及完稅用印款，尚屬無據。

19 3.原告復主張依劉華綾、吳承恩於本院之證述，可知劉華綾於  
20 111年6月間催告被告付款等語。然查，證人吳承恩於本院審  
21 理時證述伊於111年6月口頭交代劉華綾以LINE電話幫伊催被  
22 告繳付系爭貸款及完稅用印款等語（見本院卷第175頁），  
23 又證人劉華綾於本院證述：伊有通知被告繳交完稅用印款，  
24 應該是111年6月份左右等語（見本院卷第180頁），是證人2  
25 人就劉華綾催告被告給付之款項，究竟為系爭貸款及完稅用  
26 印款，或僅有完稅用印款，即有不符之處；且觀諸劉華綾與  
27 被告之LINE通訊紀錄，於111年6月間僅有劉華綾通知被告水  
28 電工程施工情形之文字對話，並無提及繳款之言語（見本院  
29 卷第209、210頁）；再依據被告與劉華綾於111年7月26日之  
30 LINE通訊紀錄，被告表示：「請告訴我驗屋、交屋的步  
31 驟」，劉華綾回覆：「撥款後排驗屋然後複驗（略）」，被

01 告再詢問：「撥款是繳多少？」，劉華綾回覆：「撥款550  
02 萬」（見本院卷第215、216頁），倘若劉華綾確於111年6月  
03 間即受吳承恩之命向被告催款，豈有被告於111年7月26日主  
04 動詢問劉華綾貸款應撥款金額之理。是原告上開主張，應屬  
05 無據。

06 4.再證人劉華綾於本院審理時證述：伊於111年8月9日有向被  
07 告催過貸款，因立勇公司有一個交屋群組，群組內有吳承  
08 恩、代書、公司財務等人，會討論客戶為什麼無法交屋等狀  
09 況，吳承恩在裡面問伊為何被告貸款尚未撥款，伊就去向被告  
10 詢問，傳訊息問被告「請問撥款了嗎？可以走下一程序了  
11 嗎」等語（見本院卷第179頁），佐以卷附之LINE通訊紀  
12 錄，劉華綾確於111年8月9日向被告詢問：「請問撥款了  
13 嗎？」、「可以走下一程序了嗎？」，續於翌日即111年8月  
14 10日傳送記載貸款金額550萬元、完稅用印款225萬元之截圖  
15 內容予被告（見本院卷第219、220頁），是應認111年8月10  
16 日為原告向被告為催告應付系爭貸款及完稅用印款之時點。

17 5.按買方如逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現  
18 時，買方，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計  
19 算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，系爭契約第8  
20 條第1項定有明文。查被告受上開催告後，於111年8月11日  
21 支付2,250,000元、111年8月15日支付5,500,000元，已繳付  
22 系爭貸款及完稅用印款之金額合計7,750,000元，距離受原  
23 告催告時，未逾5日，是原告請求依系爭契約第8條第1項，  
24 請求被告給付遲延給付之利息，為無理由。

25 (五)綜上，原告請求被告給付原告立勇公司179,513元，及其中1  
26 06,540元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計  
27 算之利息、應給付原告解潘忠96,900元，及其中57,510元自  
28 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，  
29 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請  
30 亦無所附麗，併予駁回。

31 二、反訴部分

01 (一)兩造於110年6月19日訂立系爭契約，又系爭預售屋之使用執  
02 照於110年12月29日核發等情，為兩造所不爭執，已如前  
03 述，是此部分事實，首堪認定。

04 (二)反訴原告主張反訴被告遲延取得使用執照，且遲延交屋，請  
05 求給付遲延利息，惟反訴被告以前詞置辯，是本件爭點應  
06 為，反訴是否應負遲延取得使用執照、遲延交屋之責任，茲  
07 析述如下。

08 (三)遲延取得使用執照部分

09 1.按「一、本預售屋之建築工程應在民國108年3月26日之前開  
10 工，民國110年11月30日之前完成主建物、附屬建物及使用  
11 執照所定之必要設施，並取得使用執照。(略)二、賣方如  
12 逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳  
13 房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」，系爭契約  
14 第11條定有明文。系爭預售屋於110年12月29日取得使用執  
15 照，已如前述，又當時反訴原告已繳房地價款700,000元，  
16 亦有原告提出之郵局跨行匯款申請書可佐（見本院卷第125  
17 頁），故被告遲延取得使用執照30日，應給付10,500元之遲  
18 延利息（計算式：700,000元 $\times$ 5 $\div$ 10,000 $\times$ 30=10,500元），  
19 原告此部分之請求，核屬有據，應予准許。

20 2.至反訴被告雖抗辯因國內出現嚴重特殊傳染性肺炎，屬不可  
21 抗力事由，並執雲林縣政府110年5月19日府建管一字第1103  
22 919076B號公告（見本院卷第117頁，下稱系爭公告）為證，  
23 認為嚴重特殊傳染性肺炎影響期間為1年等語。然查，系爭  
24 公告日期為110年5月19日，早於系爭契約簽訂日期即110年6  
25 月19日，是反訴被告訂立系爭契約時，應已將嚴重特殊傳染  
26 性肺炎對系爭預售屋建造工程所生之影響考量在內，仍與反  
27 訴原告訂立契約，並約定應於110年11月30日前取得使用執  
28 照，可知其締約時願意承擔嚴重特殊傳染性肺炎疫情對系爭  
29 預售屋建造工程進度所生之影響，則反訴被告現在反稱上開  
30 肺炎疫情導致工程延宕係不可歸責於其云云，尚難採信；況  
31 觀諸系爭公告，係屬主管機關就建築執照核定之建築期限、

01 申請展期等所為之行政管理事項，而嚴重特殊傳染性肺炎疫  
02 情警戒期間，並非不能施工，系爭公告亦未要求廠商不得施  
03 工，則反訴被告並未提出有因疫情而導致系爭預售屋工程延  
04 宕之證據，其上開抗辯，並無可採。

05 3. 末反訴被告抗辯上開遲延利息為違約金，應予酌減等語。按  
06 依民法第233條第1項規定，遲延之債務以支付金錢為標的  
07 者，債權人始得請求依法定利率計算之遲延利息；惟遲延利  
08 息原有違約金之性質，如契約當事人之真意，其約定債務人  
09 給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應  
10 依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高法院43年  
11 度台上字第576號判決意旨參照）。查反訴被告就應於110年  
12 11月30日前取得使用執照所負之義務，係依約定期限取得使  
13 用執照，並非以給付金錢為標的，依上開說明，應認上開兩  
14 造間關於遲延利息之約定，係屬違約金之性質。又上開遲延  
15 利息約定，乃按日依已繳房地價款萬分之5計算方式，換算  
16 成年息為18.25%，雖已逾民法第205條規定之16%之限制；然  
17 內政部頒佈之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項  
18 第15條(一)：「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進  
19 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  
20 延利息予買方」（下稱應記載事項），係主管機關斟酌社會  
21 預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，  
22 並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民  
23 消費生活品質之立法目的，本於消費者保護法授權所制訂之  
24 基本規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，系爭契約第  
25 11條與上開應記載事項規定之內容相同，顯係參照應記載事  
26 項而為契約約款，難認有過高情況，尚無酌減之必要。是反  
27 訴被告抗辯遲延利息過高應予酌減，並非可採。

#### 28 (四) 遲延交屋部分

29 1. 經查，劉華綾於111年7月26日與反訴原告以LINE通訊軟體通  
30 話後，反訴原告即以文字訊息表示：「你說7月底裝玻璃，  
31 八月十五交屋...」（見本院卷第214頁），足認111年7月26

01 日即為反訴被告通知反訴原告交屋之日，又實際交屋日期為  
02 111年10月20日，亦為兩造所不爭執。是反訴被告於111年7  
03 月26日通知反訴原告交屋，嗣後於111年10月20日交屋完  
04 成，首堪認定。

05 2.反訴原告雖稱依系爭契約第15條第1款，可知除賣方應為  
06 「交屋通知」外，尚包括「應履行之交屋義務」，故所謂  
07 「通知買方進行交屋」，應包含「交屋之通知」及「交屋之  
08 履行」。因劉華綾於111年7月26日與反訴原告為上開對話  
09 時，系爭預售屋尚有室內油漆工程停擺等多項工程內容尚未  
10 改善，待全部改善後，兩造始於111年10月20日完成交屋手  
11 續，故計算遲延交屋之遲延利息，應計算至111年10月20日  
12 等語。然查：

13 (1)按「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得  
14 使用執照，並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應  
15 達成瓦斯配管之可接通狀態及完成合約、廣告圖說所示之設  
16 施後，應通知甲方進行驗收手續」、「甲方就本合約所載之  
17 房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求乙方限期完成  
18 修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保  
19 留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付」，系爭契約第  
20 13條第1、2項定有明文（見本院卷第24、25頁）。又按系爭  
21 契約第15條第1項約定：「賣方應於領得使用執照6個月內，  
22 通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：…  
23 (四)賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每  
24 逾1日應按已繳總價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」  
25 （見本院卷第25至26頁）。

26 (2)觀諸系爭契約第13條規定及第15條規定，就賣方應於領得使  
27 用執照6個月內通知買方進行交屋及賣方應於交屋前將房屋  
28 瑕疵修繕完成分別設有規定及其法律效果，即反訴被告如未  
29 於領得使用執照6個月內通知反訴原告進行交屋，每逾一日  
30 應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予反訴原  
31 告；如進行驗屋時，發現有瑕疵或未盡事宜，反訴原告得要

01 求反訴被告限期完成修繕，如屬重大瑕疵，並得於自備款中  
02 保留房地總價百分之五作為交屋保留款，足見賣方通知交屋  
03 與完成瑕疵修繕係屬不同之義務。而房屋既已取得使用執  
04 照，即足推認主要構造、室內隔間及建築物主要設備等皆已  
05 完工，只待水、電及瓦斯配管之接通及後續設施補強，是再  
06 依目的性解釋，若房屋已達可供居住使用之狀態，若僅以輕  
07 微瑕疵而拒絕受領房屋，且賣方於未交屋前無法取得尾款，  
08 又須承受房屋之危險負擔，亦失事理之平。又觀之系爭契約  
09 第15條第1項之契約條款分別使用「通知買方進行交屋」、  
10 「於交屋時」之用語，是綜合前揭條文規定之文義及目的以  
11 觀，系爭契約第15條第1項所約定之「通知賣方進行交屋」  
12 與「交屋」係屬兩事，通知進行交屋，乃以反訴被告依約完  
13 成系爭契約所約定領得使用執照，並接通自來水、電力、於  
14 有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成合  
15 約、廣告圖說所示之設施即依約完工為前提條件，即得通知  
16 原告進行交屋，並辦理驗收交屋手續；交屋則係驗收後，雙  
17 方各自履行瑕疵修繕及給付應付價金後，交付、受領買賣房  
18 地標的物行為，兩者不容混淆。是系爭契約第15條第1項第4  
19 款所指之「賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行  
20 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  
21 利息予買方」，乃課予反訴被告依約如期完工之義務，否則  
22 應負遲延利息之賠償責任，至於兩造於通知進行交屋後因房  
23 屋瑕疵修繕或其他未盡事宜所生交屋爭執，應依系爭契約第  
24 13條第2項保留交屋款或依其他規定解決，尚非系爭契約第1  
25 5條第1項第4款遲延通知交屋約定遲延利息所得涵攝適用之  
26 範圍。

27 3. 綜上，系爭契約第15條第1項之約定，係針對「通知交屋」  
28 之期限，而非指「交屋」之期限，且係於逾「通知交屋」之  
29 期限時，方得請求遲延利息，與實際交屋之日期尚屬無涉。  
30 準此，依系爭契約第15條，反訴被告應於領得使用執照6個  
31 月內即110年6月30日前通知反訴原告進行交屋，然其於111

01 年7月26日始通知交屋，是反訴原告得請求反訴被告給付遲  
02 延利息共計9,100元（計算式：700,000元×5/10,000×26=9,  
03 100），逾此範圍之請求，則屬無據。

04 (五)按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性  
05 質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，  
06 被上訴人除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求  
07 給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性  
08 質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠  
09 償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年度台上字  
10 第1394號判決意旨參照）。經查，反訴原告請求前開遲延取  
11 得使用執照、遲延通知進行交屋之遲延利息，其乃係填補反  
12 訴原告因反訴被告遲延取得使用執照、通知進行交屋所受之  
13 損害，核為兩造以系爭契約預定其賠償數額，故反訴原告請  
14 求就此部分加計自反訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息  
15 等語，於法不合，不應准許。

16 (六)按不真正連帶債務，係指數債務人具有同一目的，本於各別  
17 之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一  
18 人為給付，他債務人即應同免其責任之債務。衡以系爭契約  
19 之買賣標的即房屋與土地間具有不可分性，且係由房屋及土  
20 地之賣方共同與買方締約，足見該房屋及土地契約係屬相互  
21 依存結合而不可分割之聯立契約。又衡酌系爭契約須由賣方  
22 共同履行，始能達成買賣契約之目的，且依系爭契約第11  
23 條、第15條約定之文義觀之，並未區分房屋賣方或土地賣  
24 方，而係以共同締約之賣方稱之，且賣方給付遲延利息之義  
25 務，亦係以買方已繳納之房地價款為計算基準，顯見反訴被  
26 告依系爭契約之本質及依此與買方所為之上述約定，係指賣  
27 方應共同遵守依約定期限開工及取得使用執照之義務，始符  
28 合締約雙方約定之真意。是反訴被告共同為系爭契約之賣  
29 方，雖其分別出賣房屋及土地，惟依該買賣標的之性質及買  
30 賣契約之目的，系爭契約之賣方具有使其契約相對人之買方  
31 同時取得房屋及土地所有權之同一給付目的，且其約定之真

01 意，係指賣方應共同遵守依約定期限取得使用執照、通知進  
02 行交屋之義務，已如前述，則反訴被告間應構成不真正連帶  
03 債務關係，應可認定。從而，反訴原告主張反訴被告就遲延  
04 取得使用執照、遲延通知進行交屋所生之遲延利息債務，應  
05 負不真正連帶債務責任，要屬有據。

06 (七)綜上所述，反訴原告依系爭契約第11條、第15條及不真正連  
07 帶債務之法律關係，請求反訴被告應各給付反訴原告共計1  
08 9,600元（計算式：10,500元+9100元=19,600元），如任  
09 一反訴被告為給付時，他被告於其給付範圍內，免除給付責  
10 任，為有理由，應予准許。至反訴原告逾此部分所為之請  
11 求，為無理由，應予駁回。

12 三、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核反  
13 訴原告勝訴部分，係依簡易訴訟程序所為反訴被告敗訴之判  
14 決，第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，反訴  
15 被告聲請免為假執行，爰依同法第392條第2項規定宣告反訴  
16 被告得預供相當金額之擔保而免為假執行。又上開勝訴部  
17 分，雖經反訴原告陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請  
18 不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請為准駁之裁判，  
19 附此敘明；反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，  
20 併予駁回之。

21 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經  
22 本院斟酌後，認為均與本判決結果不生影響，故不一一論駁  
23 ，附此敘明。

24 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 18 日  
26 斗六簡易庭 法 官 楊 謹 瑜

27 以上正本係依照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴  
29 理由；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20  
30 日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 18 日

01  
02  
03

附表（期款明細表）

項次	款項	期款	土地	房屋（含車位）			備註
				建物	車位	小計	
1	訂金	20	6	14	0	14	
2	簽約金	50	18	32	0	32	
3	貸款	622	218	404	0	404	
4	完稅用印款	153	57	106	0	106	
5	交屋款	45	16	29	0	29	
付款金額合計		890	312	578	0	578	