

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度消字第14號

原告 呂鳳英

訴訟代理人 陳穩如律師

被告 康林國際事業股份有限公司

法定代理人 李超群 住○○市○區○○○街○段○○○巷○弄○號

訴訟代理人 宋羿萱律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，經本院於民國114年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣6,743元，及自民國113年12月6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。

訴訟費用新臺幣16,048元，由被告負擔新臺幣206元，並自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國111年12月間，看到被告康林國際事業股份有限公司（下稱康林公司）推出「南科陽光首成」建案（下稱系爭建案）之網路廣告，並受其刊登之「建案類別：新成屋」、「交屋時間：2023年1月（即112年1月）」、「公共設施：接待大廳、會議廳、健身房、信箱區」、「一卡皮箱即可入住」之廣告內容所吸引，遂與其代銷公司即鼎餘國際開發有限公司（下稱鼎餘公司）之銷售人員接洽，該銷售人員另稱：會建置採光罩之停車場等語。原告甚為心動，於簽訂買賣契約前，得知系爭建案之電力、自來水設施及廣告所稱之公共設施均未設置完成，另加上過戶流程所需時間，遂

另行詢問系爭買賣契約第9條之「交屋時間」為何時，經康林公司之所屬人員及鼎餘公司之銷售人員確認後，約定交付尾款及交屋時間為112年4月15日，並於112年2月18日與康林公司簽立房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告以新臺幣（下同）518萬元向康林公司購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地（權利範圍174/10000）、及其上門牌號碼臺南市○○區○○路000號6樓之7房屋（下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地），惟康林公司遲至113年9月23日始將系爭房屋點交予原告，且有諸多缺失尚未改善，共延遲527天。

(二)依系爭買賣契約第9條約定，因可歸責於賣方之事由，未於尾款交付日交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日應按已繳房地價款依萬分之2單利計算之遲延利息予買方。是康林公司遲延交屋，應賠償527天之金額為519,622元【計算式：493萬元 $\times$ 2/10000 $\times$ 527天】。

(三)另依系爭買賣契約第8條第3款約定：如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理。但交屋日逾第9條所載交屋日者，因逾期所產生之費用，由可歸責之一方負擔。是交屋前應負擔之稅賦本屬康林公司應負擔之費用，惟系爭房屋未交屋前即過戶予原告，原告先行墊付房屋稅、地價稅共計6,743元，康林公司迄今仍未返還，致原告受有損失，依民法第179條規定，請求康林公司返還原告6,743元。

(四)並聲明：康林公司應給付原告526,365元【計算式：遲延利息519,622元+6,743元】，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見消字卷第237頁）。

二、康林公司則以：

(一)對兩造間簽有系爭買賣契約，約定買賣總價金518萬元，原告於112年2月20日給付簽約款51萬元，於112年3月22日給付備證款、完稅款及貸款共442萬元；嗣於113年9月23日給付尾款25萬元，康林公司並於同日點交系爭房屋予原告等情，

01 均不爭執。

02 (二)康林公司委由鼎餘公司代為銷售，惟康林公司並未同意112
03 年4月15日交屋，原告所提出之系爭買賣契約上有關「代銷
04 崔上和先生口頭保證於112年4月15日交屋」等字樣，為原告
05 自行加註，至於鼎餘公司之銷售人員有無私自與原告口頭約
06 定，康林公司並不知情。

07 (三)又觀諸系爭買賣契約可知，兩造並未約定施作停車場採光
08 罩，且系爭建案業已取得使用執照，顯見消防設施、排水系
09 統業經主管機關審核無誤，原告泛稱系爭房屋有諸多瑕疵，
10 顯不足採。

11 (四)況原告遲未交付尾款25萬元，依民法第264條規定，原告就
12 尾款之給付義務與康林公司點交房屋之義務應同時履行，原
13 告給付尾款前，康林公司尚無交屋義務。康林公司於113年9
14 月13日以存證信函催告原告辦理交屋手續並同時交付屋款25
15 萬元，兩造遂於113年9月23日繳交尾款及點交系爭房屋。

16 (五)綜上，康林公司業已於原告給付尾款時，同時點交系爭房屋
17 予原告，原告泛稱康林公司逾期交屋，顯無理由等語置辯。
18 並聲明：原告之訴駁回（見消字卷第105頁）。

19 三、得心證之理由：

20 (一)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民
21 事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主張
22 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
23 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
24 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
25 院17年上字第917號裁判意旨參照）。

26 (二)原告主張：兩造間成立系爭買賣契約，總買賣價金為518萬
27 元；系爭買賣契約第9條約定：本買賣標的物應於尾款交付
28 日由賣方（即康林公司）現場交付買方（即原告）；原告已
29 交付給付簽約款51萬元，112年3月22日給付備證款、完稅款
30 及貸款共442萬元；113年9月23日給付尾款25萬元，並於同
31 日點交系爭房屋等情，業據提出系爭買賣契約、統一發票、

01 Line對話截圖（按即原證4）、Line對話截圖（按即原證
02 5）、Line對話截圖（按即原證9）、Line對話截圖（按即原
03 證12）、匯款申請書（見補字卷第49至83、85至123、141至
04 153頁、消字卷第43至44、49至78、79至80頁）等件為證，
05 並為被告所不爭執，堪信為真實。

06 (三)原告固主張：伊受系爭建案刊登於591房屋交易網之廣告內
07 容稱「新成屋」、「交屋時間：2023年1月（即112年1
08 月）」、臉書廣告內容稱「一卡皮箱立即入住」等字樣所吸
09 引，依消費者保護法(下稱消保法)第22條規定，上開內容為
10 康林公司應履行之義務云云。惟消保法第22條規定：「企業
11 經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之義務不
12 得低於廣告內容」，並非規定「廣告為要約」或「廣告必為
13 契約內容之一部」，故消費者如信賴廣告內容，依企業經營
14 者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於契約中雖未就廣
15 告內容再為約定，企業經營者所應負之契約責任，固仍及於
16 該廣告內容，該廣告仍應視為契約之一部。惟簽訂契約時倘
17 雙方已就廣告內容另為斟酌、約定，或企業經營者並未再據
18 原屬「要約引誘」之廣告作為訂約之說明、洽談，使之成為
19 具體之「要約」，縱其廣告之內容不實，應受消費者保護法
20 或公平交易法之規範，自難逕謂該廣告為要約或已當然成為
21 契約之一部（最高法院92年度台上字第2694號判決意旨參
22 照）。查：系爭買賣契約簽約時點為112年2月18日，已逾上
23 開廣告內容所稱「交屋時間：2023年1月（即112年1
24 月）」，另原告自陳：兩造訂立系爭買賣契約時，廣告內容
25 所稱公共設施、水電等均未完善設置，並加上過戶流程所需
26 時間，故原告曾詢問銷售人員及康林公司所屬人員交屋時間
27 為何等語（見補字卷第15至17頁），顯見原告並未信賴廣告
28 內容所稱「交屋時間：2023年1月（即112年1月）」可成為
29 契約內容之一部，是2023年1月（即112年1月）並非系爭買
30 賣契約約定之交屋日期。

31 (四)原告又主張：兩造約定系爭房地之交屋日為112年4月15日，

01 為康林公司所否認，依前揭說明，應由原告就此負舉證責
02 任，經查：

03 1.原告為此傳喚證人方曉玲結證稱：我是系爭買賣契約承辦的
04 地政士，我看過系爭買賣契約（見補字卷第51至83頁），我
05 沒有參與兩造系爭買賣契約的洽談，只有簽約的時候到場，
06 我們在LINE（即消字卷第59頁，2023年4月14日LINE對話紀
07 錄）裡面說好預計112年4月下旬要交屋，一直延後，因為原
08 告去驗屋但一直有缺失，被告（按即康林公司）一直沒有盡
09 修繕義務。簽約的時候被告說有可能在112年3月可以交屋，
10 但他們不保證，後來3月2日我們想說時間接近了，所以我們
11 就把過戶的前置先做，所以稅單核發以後繳納期限大概一個
12 月，所以我們應該可以在預計的期限3月底完成，後來又因
13 為公設的問題，被告公司說4月底公設會完工，但原告專有
14 的部分是說3月底主建物跟水電會完成，因為依照一般公寓
15 買賣的慣例，公設會比主建物晚一點完工，很多大樓都是這
16 樣，公設都會比較晚點交。112年2月18日簽約時被告沒有在
17 場，被告都委託代銷公司，原告簽完以後再把契約寄給被告
18 用印，被告用印完把契約寄給我們，我們核對用印相符，再
19 把契約正本寄給原告。被告把房屋委託給代銷公司賣，簽約
20 的時候代銷公司的崔先生在場，是崔先生跟我們說完工交屋
21 的時間，因為現場的進度是崔先生最清楚。依我的認知是過
22 戶完，差不多就可以辦理交屋，建商差不多是這樣。LINE群
23 組112年4月14日所稱預計4月19日是指完成過戶（見消字卷
24 第59頁）。我跟被告公司另外有個群組，我在群組裡有請張
25 朝凱說「再麻煩安排交屋事宜」、「簽約時業務口頭約定4
26 月中可交屋，現在已4月底」、「呂小姐表示權益嚴重受
27 損，要求賣方依萬分之2支付遲延金」，但是沒人回我等語
28 （見消字卷第177至183頁），足徵證人方曉玲並未參與系爭
29 買賣契約之簽立過程，亦未區分完工、交屋日期，乃依其經
30 驗推斷交屋日期。

31 2.又原告聲請傳喚之證人張朝凱到庭結證稱：我看過系爭買賣

01 契約（見補字卷第51至83頁），被告把這個建案委託鼎餘公
02 司代銷，我是鼎餘公司的負責人，現場是我們在跟買方洽談
03 買賣的內容，決定買了以後，我們簽約完的契約書，還是要
04 寄回給被告用印。被告跟我們說在111年12月31日就要完
05 工，但沒有如期完工，就延後，當時現場有一位蔡建築師在
06 監工，我們都會跟蔡建築師詢問什麼時候會完工，蔡建築師
07 後來跟我們說112年4月底會完工，我們就跟原告轉述說建築
08 師說完工日期會在112年4月底，並不是說112年4月底會交
09 屋，我沒有辦法確定交屋日期，因為要完工後才能交屋，完
10 工跟交屋的時間並不一定是同個時間。我沒有印象回覆原告
11 交屋時間為112年4月15日，如果買方詢問交屋時間，業務也
12 會回答，但業務也要問我，我也是要問建築師。系爭房屋之
13 電力系統是在113年1月完工，給水系統忘了。完工日與交屋
14 日不一樣，通常要看買方的時間，完工後就可以約買方來
15 看，看買方是否交屋。電力系統是在113年1月完工，這樣不
16 叫完工。受託代銷的期間，被告沒有叫我聯繫原告盡快點
17 交，沒有完工怎麼點交。系爭買賣契約第9條以藍筆記載
18 「代銷口頭保證112年4月15日交屋」等語（見補字卷第61
19 頁），並非代銷公司記載，當時買賣雙方的契約並沒有這樣
20 的記載。我通常只會回答買家完工的期限，而非交屋期限等
21 語（見消字卷第183至186頁）。

- 22 3.據上，證人方曉玲證稱：消字卷第59頁之112年4月14日Line
23 對話紀錄「預計4/19」，係指「預計112年4月下旬要交
24 屋」、「依我的認知是過戶完，差不多就可以辦理交屋，建
25 商差不多是這樣」、「LINE群組112年4月14日所稱預計4月1
26 9日是指完成過戶」等語（見消字卷第179、182頁），足徵
27 證人方曉玲是依其經驗而推斷交屋日期。又證人方曉玲曾於
28 112年4月27日傳訊證人張朝凱「簽約時業務口頭約定4月中
29 可交屋，現在已4月底」等語，並未見回覆（見消字卷第182
30 頁）；證人張朝凱證稱「蔡建築師後來跟我們說112年4月底
31 會完工，我們就跟原告轉述說建築師說完工日期會在112年4

01 月底，並不是說112年4月底會交屋，我沒有辦法確定交屋日
02 期，因為要完工後才能交屋，完工跟交屋的時間並不一定是
03 同個時間」等語；另經本院檢視被告提出之系爭買賣契約第
04 9條（按即被證1，見消字卷第116頁），並未記載「代銷崔
05 上和先生口頭保證于（於）112年4月15日交屋」等字樣，亦
06 與證人張朝凱所證述「當時買賣雙方的契約並沒有這樣的記
07 載」等語相符。是依上開證據資料，本件實難認定兩造曾約
08 定「112年4月15日交屋」。

09 4.綜上所述，系爭房地之交屋日，仍應以系爭買賣契約第9條
10 約定之「尾款交付日」為交屋日。是康林公司業已於尾款交
11 付日即113年9月23日，將系爭房屋點交予原告，故原告主張
12 康林公司遲延交屋，應賠償527天之金額為519,622元云云，
13 顯不足採。

14 (五)原告又主張：被告應返還原告所代墊之稅費共計6,743元等
15 語，經查：

16 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
18 179條定有明文。又「地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、
19 管理費、公共基金等稅捐或費用，在土地、建物交屋日前由
20 賣方負責繳納」，系爭買賣契約第8條訂有明文（見補字卷
21 第61頁）。證人方曉玲結證稱：本件很早就先登記過戶，所
22 以房屋稅跟地價稅已經是原告在繳，我們有請原告計算他從
23 登記為房地所有權人到點交日繳納的房屋稅跟地價稅，也跟
24 稅務局核對過後比例計算，這段時間的稅是6,743元等語
25 （見消字卷180頁），亦為被告所不爭執，故原告對交屋日
26 前之地價稅、房屋稅，無繳納之義務，原告代墊系爭房地交
27 屋前之稅費6,743元，致被告無法律上原因而受利益，原告
28 因而受有損害，原告自得依系爭買賣契約第8條、不當得利
29 之法律關係，請求被告返還稅費6,743元。

30 (六)綜上所述，原告依系爭買賣契約第8條、不當得利之法律關
31 係，請求被告返還稅費6,743元，及自起訴狀送達翌日即113

01 年12月6日（見消字卷第19頁）起至清償日止，按週年利率
02 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
03 求，則無理由，應予駁回。

04 四、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及
05 舉證，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 7 月 1 日
09 民事第三庭 法 官 王淑惠

10 以上正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 7 月 1 日
14 書 記 官 洪凌婷