

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1374號

原告 呂奇儒
訴訟代理人 李皓光律師
被告 永龍建設股份有限公司

法定代理人 楊雅鈞

被告 黃淑惠
共同
訴訟代理人 呂承育律師
王顥源律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國114年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告永龍建設股份有限公司應給付原告新臺幣501,326元，及其中新臺幣90,576元自民國113年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告永龍建設股份有限公司負擔二分之一，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣167,109元為被告永龍建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告永龍建設股份有限公司如以新臺幣501,326元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國110年10月19日向被告買受「永龍 V&A3 成大.

01 寶仁」集合住宅之房地（坐落臺南市○區○○段0000地號土
02 地、編號B棟15樓3號房屋1戶及地下第B1層編號第167/168號
03 汽車停車位2位，下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房
04 地），並與被告黃淑惠簽立土地預定買賣合約（下稱系爭土
05 地買賣契約）、與被告永龍建設股份有限公司（下稱被告永
06 龍公司）簽立房屋預定買賣合約（下稱系爭房屋買賣契
07 約），房地價款為新臺幣（下同）2,660萬元，原告並已於1
08 12年9月22日繳納價款2,650萬元。兩造並於112年12月2日完
09 成交屋。

10 (二)依系爭房屋買賣契約第19條第1項約定：「賣方（註：即被
11 告永龍公司，下同）依約完成本戶一切主建物、附屬建物之
12 設備及領得使用執照並接通自來水、電力、及完成合約、廣
13 告圖說所示之設施後，應通知買方（註：即原告，下同）7
14 日內進行驗收手續，雙方驗收時，賣方應提供驗收單，買方
15 如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修
16 繕，於完成修繕後並經雙方複驗後交屋並付尾款」、第20條
17 第1項約定：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進
18 行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：(一)賣方付清因
19 延遲完工所應付之遲延利息予買方。(二)賣方就第一次驗屋所
20 提出之改善事項完成修繕。... (四)賣方如未於領得使用執照6
21 個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳並兌現之房屋
22 價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方，...」之內容，可
23 知被告永龍公司應於領得使用執照6個月內通知原告進行交
24 屋，如未於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，每逾1
25 日應按已繳並兌現之房屋價款依萬分之5單利計算遲延利息
26 予原告。且系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款前段之約定
27 內容，與內政部頒之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記
28 載事項之應記載事項第15項第1款第4目規定內容相同。而被
29 告永龍公司於112年5月1日取得系爭房地之使用執照，本應
30 於112年11月1日前通知原告進行交屋，然被告逾期遲至112
31 年12月2日始通知原告交屋，共計遲延31日（112年11月2日

01 至112年12月2日)，則每逾1日之遲延利息應按已繳房地價
02 款2,650萬元之萬分之5計算即13,250元，被告遲延31日，應
03 給付遲延利息410,750元（計算式：2,650萬元 \times 5/10000 \times 31
04 日=410,750元）予原告。

05 (三)另依系爭房屋買賣契約第13條第5項後段約定：「...有關金
06 融機構核撥後之利息由買方負擔，但於賣方通知之交屋日前
07 之利息應由賣方返還買方」之內容，可知有關金融機構核撥
08 後之利息由原告負擔，但於被告永龍公司通知之交屋日前之
09 利息應由被告永龍公司返還原告。且系爭房屋買賣契約第13
10 條第5項後段約定內容，與內政部頒之預售屋買賣定型化契
11 約應記載及不得記載事項應記載事項第18項第3款規定內容
12 相同。而訴外人中國信託商業銀行（下稱中信銀行）於112
13 年9月22日核撥貸款2,261萬元予原告，至交屋日（即112年1
14 2月2日）止，原告共負擔利息90,576元（112年9月22日至同
15 年10月20日之利息35,730元、同年10月21日至同年11月20日
16 之利息39,558元、同年11月21日至同年12月2日之利息15,28
17 8元【計算式：38,221元 \times 12/30=15,288元】，合計利息90,
18 576元），自應由被告永龍公司返還利息90,576元予原告。

19 (四)又依系爭土地買賣契約第15條第6項約定：「本合約暨附件
20 及買方與本約連帶簽訂之『房屋預定買賣合約書』中之各項
21 約定應同時生效、履行、消滅，若其中有任何一部份不履行
22 時，視為全部違約」。系爭房屋買賣契約第29條第7項亦約
23 定：「本合約暨附件及買方與本約連帶所簽訂『土地預定買
24 賣合約書』中之各項約定應同時生效、履行、消滅，若其中
25 有任何一部份不履行時，視為全部違約」。足見系爭土地買
26 賣契約與系爭房屋買賣契約彼此間具有不可分離之依存關
27 係，應共同履行，任何一部不履約時，即視為全部違約，應
28 認系爭土地買賣契約與系爭房屋買賣契約在性質上確屬聯立
29 契約，則被告永龍公司前開遲延交屋通知及未返還貸款利息
30 之違約，即應視為被告黃淑惠之違約，被告永龍公司與被告
31 黃淑惠應負不真正連帶債務之責。爰依系爭房屋買賣契約第

01 20條第1項第4款前段、第13條第5項後段、第29條第7項之約
02 定及系爭土地買賣契約第15條第6項之約定，提起本件訴訟
03 等語。

04 (五)並聲明：

- 05 1.被告永龍公司應給付原告501,326元，並自起訴狀繕本送達
06 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 07 2.被告黃淑惠應給付原告501,326元，並自起訴狀繕本送達翌
08 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 09 3.前兩項給付，如任一被告已為給付時，其他被告就已給付範
10 圍內，免除給付義務。
- 11 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告答辯：

- 13 (一)被告永龍公司已於112年6月1日、112年7月17日通知原告進
14 行交屋，未逾契約規定之6個月通知交屋期限，而原告於同
15 年8月15日簽立交屋工程驗收單、同年9月19日、10月24日、
16 11月20日簽立交屋驗收合格確認單，原告稱被告至112年12
17 月2日始通知原告交屋，惟112年12月2日為交屋日期而非被
18 告通知交屋之日期，原告請求給付遲延利息顯無理由。
- 19 (二)又原告主張被告應返還金融機構核撥後至被告通知交屋日前
20 之貸款，惟系爭房屋買賣契約第13條第5項後段係指買方違
21 約且賣方據此解約時，始有本項後段之適用。且依原告及被
22 告永龍公司110年10月19日訂立之買賣雙方個別磋商條款第1
23 項第1款，原告應負擔金融機構貸款撥款日起所有貸款金額
24 所生之利息，且不得以任何理由要求被告補貼利息，故原告
25 此部分請求亦無理由。
- 26 (三)系爭土地買賣契約第15條第6項、系爭房屋買賣契約第29條
27 第7項約定雖皆記載兩契約中各項約定應同時生效、履行、
28 消滅等內容，然縱使兩契約具有依存之聯立契約關係，系爭
29 土地買賣契約第12條、系爭房屋買賣契約第24條就違約之處
30 罰有各別之約定，該部分契約條款並不具有約定共通之效
31 力，基於債之相對性原則，應僅具拘束各契約當事人之效

01 力。原告主張被告黃淑惠應與被告永龍公司負不真正連帶債
02 務之責，亦無理由。

03 (四)並聲明：

04 1.原告之訴駁回。

05 2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執事項（訴字卷第296至297頁）：

07 (一)原告於110年10月19日向被告買受系爭房地，並與被告黃淑
08 惠簽立系爭土地買賣契約、與被告永龍公司簽立系爭房屋買
09 賣契約，房地價款為2,660萬元。原告已於112年9月22日繳
10 納價款2,650萬元。兩造並於112年12月2日完成交屋。

11 (二)訴外人中信銀行於112年9月22日核撥貸款2,261萬元予原
12 告，至交屋日（即112年12月2日）止，原告已負擔利息共計
13 90,576元（112年9月22日至同年10月20日之利息35,730元、
14 同年10月21日至同年11月20日之利息39,558元、同年11月21
15 日至同年12月2日之利息15,288元，合計90,576元）。

16 四、得心證之理由：

17 (一)原告依系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款前段約定，請求
18 被告永龍公司給付410,750元，為有理由：

19 1.綜觀系爭房屋買賣契約第19條第1項約定：「賣方（註：即
20 被告永龍公司，下同）依約完成本戶一切主建物、附屬建物
21 之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、及完成合約、
22 廣告圖說所示之設施後，應通知買方（註：即原告，下同）
23 7日內進行驗收手續，雙方驗收時，賣方應提供驗收單，買
24 方如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成
25 修繕，於完成修繕後並經雙方複驗後交屋並付尾款」、第20
26 條第1項約定：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方
27 進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：(一)賣方付清
28 因延遲完工所應付之遲延利息予買方。(二)賣方就第一次驗屋
29 所提出之改善事項完成修繕。... (四)賣方如未於領得使用執
30 照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳並兌現之房
31 屋價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方，...」、同條第

01 3項約定「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手
02 續，除有重大瑕疵不能居住外，逾期則以通知交屋日起第7
03 日視為交屋完成，賣方不再負保管責任，將來本戶所受之任
04 何損害概由買方承擔。買方仍應付清本約所有應付未付款，
05 並加計延遲之利息」等內容（訴字卷第101至102頁），可見
06 原告與被告永龍公司就驗收及通知交屋之相關約定分別載明
07 於系爭房屋買賣契約第19條及第20條，可知原告與被告永龍
08 公司乃約定被告永龍公司於完成一切主建物、附屬建物之設
09 備及領得使用執照並接通自來水、電力、及完成合約、廣告
10 圖說所示之設施後，應先行通知原告進行驗收手續，如原告
11 於驗屋時發現有瑕疵，應載明於驗收單上，由被告永龍公司
12 就原告於第1次驗屋所提出之應改善事項完成修繕後，再行
13 通知原告進行交屋，亦即，系爭房屋買賣契約第20條第1項
14 約定所謂通知進行交屋，係指被告永龍公司就原告於第1次
15 驗屋所提出之應改善事項完成修繕後再為通知，始符合雙方
16 前開約定之真意。而查，被告永龍公司於112年5月1日領得
17 使用執照（補字卷第53頁），原告於112年6月1日、112年7
18 月17日受被告永龍公司通知將於112年7月31日陸續安排驗屋
19 （訴字卷第31、41頁），原告於112年8月15日第1次驗屋時
20 所填載之驗收單記載系爭房屋有「牆面油漆」等缺失事項
21 （訴字卷第47頁），期間經雙方多次討論關於「牆面油漆」
22 之修繕事項及約定驗屋，直至112年12月4日，原告仍向被告
23 永龍公司人員反應112年12月2日交屋前發現尚存有牆面油漆
24 瑕疵未經修繕完成，被告永龍公司則回應關於牆面油漆瑕疵
25 部分於112年12月2日交屋當日下午有前往修繕（訴字卷第22
26 0-9至220-16、263至271頁）等情，有前引卷頁之通知文
27 件、驗收單及原告與被告永龍公司人員間之LINE對話紀錄在
28 卷可稽，可徵原告主張被告永龍公司於112年5月1日領得使
29 用執照後，遲至112年12月2日交屋日，尚有上述應改善事項
30 未完成修繕，而未合於系爭房屋買賣契約第20條第1項所約
31 定於領得使用執照6個月內（即112年11月1日前）就原告於

01 第1次驗屋所提出之應改善事項完成修繕後通知交屋，已遲
02 延通知交屋等情，應堪採信。被告永龍公司辯稱其業於112
03 年6月1日、112年7月17日通知原告交屋，符合系爭房屋買賣
04 契約第20條第1項之約定，並無遲延通知交屋等語，不足為
05 採。從而，原告依系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款前段
06 約定，請求被告給付自112年11月2日起至112年12月2日止
07 （共計31日），每逾1日按已繳房地價款2,650萬元之萬分之
08 5計算，即410,750元（計算式：2,650萬元×5/10000×31日＝
09 410,750元）予原告，應屬有據。

10 2.至原告雖併請求被告永龍公司給付410,750元自起訴狀繕本
11 送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之遲延利
12 息，然原告訴訟代理人既稱其認為410,750元之債務性質為
13 遲延利息，被告永龍公司訴訟代理人就原告訴訟代理人上開
14 所述亦表示沒有意見（訴字卷第190至191頁），原告卻又請
15 求給付遲延利息按法定利率計算之遲延利息，已有違民法第
16 233條第2項規定，蓋該規定所稱利息應包含遲延利息在內，
17 亦即對於遲延利息，無須支付遲延利息，是原告此部分請
18 求，不予准許。

19 (二)原告依系爭房屋買賣契約第13條第5項後段約定，請求被告
20 永龍公司給付90,576元及法定遲延利息，為有理由：

21 1.基於定型化契約，係由締約當事人之一方預先擬定契約條
22 款，他方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，惟恐當事人間
23 因經濟上與智識上處於地位不對等狀態，使締約地位弱勢之
24 一方喪失決定契約內容之自由，立法或司法者乃積極介入定
25 型化契約關係之調整及契約內容之控制，甚而授權以行政規
26 制介入方式，以確保締約弱勢一方之權益。消費者保護法第
27 12條、第16條即係針對定型化契約中定型化契約條款之效力
28 為管制之規範，同法第17條並就中央主管機關得公告特定行
29 業定型化契約應記載或不得記載之事項及效力予以規定。而
30 同法第15條另有「定型化契約中之定型化契約條款抵觸個別
31 磋商條款之約定者，其抵觸部分無效」之規定，鑒於中央主

01 管機關依據消費者保護法第17條第1項規定公告之應記載及
02 不得記載事項，係屬於對消費者權益最低限度之保障，倘容
03 許契約當事人以個別磋商方式訂定更不利消費者之契約條
04 款，恐有使上開公告事項淪為具文之虞，則同法第15條規定
05 宜作目的性限縮解釋，亦即倘公告定型化契約條款較諸個別
06 磋商條款，更不利於消費者時，當然有該條之適用；反之，
07 更有利於消費者時，倘為消費者於個別磋商時所知，則有該
08 條之適用，倘為其不知，則仍應以公告定型化契約條款之內
09 容，作為雙方權利義務關係之依據，以求衡平雙方之權義。

10 2. 依系爭房屋買賣契約第13條第5項後段約定：「...有關金融
11 機構核撥後之利息由買方負擔，但於賣方通知之交屋日前之
12 利息應由賣方返還買方」之內容，可知原告與被告永龍公司
13 約定有關金融機構核撥後之利息由原告負擔，但於被告永龍
14 公司通知之交屋日前之利息應由被告永龍公司返還原告。且
15 上開約定內容核與內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記
16 載及不得記載事項應記載事項第18項第3款規定內容相符。
17 被告永龍公司雖舉原告與被告永龍公司110年10月19日訂立
18 之買賣雙方個別磋商條款為證（訴字卷第229至233頁），辯
19 稱依該個別磋商條款第1項第1款約定「一、依雙方房屋合約
20 第13條、土地合約第7條銀行貸款約定，雙方磋商如下：（一）
21 第5項有關金融機構核撥後之利息處理方式，經雙方議定：
22 『金融機構貸款撥款日起，買方即應負擔貸款金額產生之利
23 息，且買方不得以任何理由要求賣方補貼利息』」之內容，
24 原告不得再援引系爭房屋買賣契約第13條第5項後段約定，
25 請求被告永龍公司給付相關利息等語。然而，原告陳稱當時
26 被告永龍公司未向原告解釋上開個別磋商條款第1項第1款之
27 效果，且依系爭房屋買賣契約第13條第5項後段之文義係約
28 定「於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方」，與
29 上開個別磋商條款第1項第1款之文義係約定「買方不得以任
30 何理由要求賣方補貼利息」，其用語不同，兩者並未有所抵
31 觸，故原告與被告永龍公司上述約定之真意係「有關金融機

01 構核撥後之利息由買方負擔，且買方不得以任何理由要求賣
02 方補貼利息，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還
03 買方」等語（訴字卷第213至214頁），則已難遽認原告與被
04 告永龍公司簽立上開個別磋商條款第1項第1款係有意排除關
05 於系爭房屋買賣契約第13條第5項後段「但於賣方通知之交
06 屋日前之利息應由賣方返還買方」之約定；又揆諸上開說
07 明，鑒於中央主管機關依據消費者保護法第17條第1項規定
08 公告之應記載及不得記載事項，係屬於對消費者權益最低限
09 度之保障，倘容許契約當事人以個別磋商方式訂定更不利消
10 費者之契約條款，恐有使上開公告事項淪為具文之虞，則內
11 政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項其
12 中應記載事項第18項第3款規定「有關金融機構核撥貸款後
13 之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由
14 賣方返還買方」之內容既較有利於消費者即原告，又被告永
15 龍公司並未舉證證明原告於簽立上開個別磋商條款第1項第1
16 款時，已知悉該約定將排除系爭房屋買賣契約第13條第5項
17 後段約定「但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買
18 方」之效力而為磋商，則仍應以系爭房屋買賣契約第13條第
19 5項後段約定之內容（即上述公告定型化契約條款之內
20 容），作為雙方權利義務關係之依據，以求衡平雙方之權
21 義，是被告永龍公司上開所辯，不足為採。基此，被告永龍
22 公司於112年12月2日交屋日前，並未依系爭房屋買賣契約第
23 20條第1項約定就原告於第1次驗屋所提出之應改善事項完成
24 修繕後通知交屋，業如前述；而訴外人中信銀行於112年9月
25 22日核撥貸款2,261萬元予原告，至交屋日（即112年12月2
26 日）止，原告已負擔利息共計90,576元（112年9月22日至同
27 年10月20日之利息35,730元、同年10月21日至同年11月20日
28 之利息39,558元、同年11月21日至同年12月2日之利息15,28
29 8元，合計90,576元），此為兩造所不爭執（見不爭執事項
30 二），從而，原告依系爭房屋買賣契約第13條第5項後段約
31 定，請求被告永龍公司返還90,576元，應屬有據。又原告與

01 被告永龍公司就系爭房屋買賣契約第13條第5項後段之約
02 定，應係以上述貸款利息為標的約定被告永龍公司所負應支
03 付原告之金錢債務，復無確定給付期限，是原告併請求自起
04 訴狀繕本送達被告永龍公司之翌日即113年10月17日（訴字
05 卷第159、161頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算
06 之法定遲延利息，於法有據，亦應予准許。

07 (三)原告依系爭土地買賣契約第15條第6項約定及系爭房屋買賣
08 契約第29條第7項約定，主張被告黃淑惠應與被告永龍公司
09 負不真正連帶給付責任，為無理由：

10 1.不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發
11 生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為
12 給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院110年度
13 台上字第2604號判決意旨參照）。次按聯立契約，係指數個
14 獨立契約互相結合，惟彼此間具有依存不可分離之關係，性
15 質上應同其存續或消滅，此乃因違反其一，無從期待單獨履
16 行其他契約以達其契約目的，是倘一契約合法解除，其他契
17 約應生同步解除之效力。又聯立契約之成立與否、無效、撤
18 銷或解除，固應同其命運，惟其有關法律關係應分別適用各
19 個契約之約定，是如債務不履行之損害賠償、回復原狀、給
20 付違約金等，應依各契約之約定；如約定不明或未約定者，
21 應探求當事人之真意定之（最高法院110年度台上字第2765
22 號判決意旨參照）。又債權契約為特定人間之權利義務關
23 係，僅債權人得向債務人請求給付，此為債之相對性原則。

24 2.原告雖舉系爭土地買賣契約第15條第6項約定：「本合約暨
25 附件及買方與本約連帶簽訂之『房屋預定買賣合約書』中之
26 各項約定應同時生效、履行、消滅，若其中有任何一部份不
27 履行時，視為全部違約」、系爭房屋買賣契約第29條第7項
28 約定：「本合約暨附件及買方與本約連帶所簽訂『土地預定
29 買賣合約書』中之各項約定應同時生效、履行、消滅，若其
30 中有任何一部份不履行時，視為全部違約」之內容，主張被
31 告永龍公司前開遲延交屋通知及未返還貸款利息之違約，即

01 應視為被告黃淑惠之違約，被告黃淑惠應與被告永龍公司負
02 不真正連帶給付責任等語。惟系爭土地買賣契約及系爭房屋
03 買賣契約關於違約之處罰，如系爭土地買賣契約第12條、系
04 爭房屋買賣契約第24條等，實各有其約定，揆諸上開說明，
05 應分別適用各該契約之約定，無從僅憑原告所舉上揭約定內
06 容，遽認兩造有意約定被告黃淑惠就被告永龍公司因違約所
07 生責任，亦同負全部給付之義務而構成不真正連帶債務，原
08 告復未舉出其他證據以資證明，是原告依系爭土地買賣契約
09 第15條第6項約定及系爭房屋買賣契約第29條第7項約定，主
10 張被告黃淑惠應與被告永龍公司負不真正連帶給付責任，並
11 無理由。

12 五、綜上所述，原告依系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款前
13 段、第13條第5項後段約定，請求被告永龍公司給付501,326
14 元，及其中90,576元自113年10月17日起至清償日止，按週
15 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範
16 圍之請求，則無理由，應予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
18 審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，併此敘
19 明。

20 七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
21 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
22 擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院審
23 酌兩造之勝敗比例，就訴訟費用之負擔判決如主文第3項所
24 示。

25 八、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，與民
26 事訴訟法第390條第2項規定並無不合，爰酌定相當擔保金
27 額，予以准許。另被告永龍公司陳明願供擔保請准宣告免為
28 假執行，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額，
29 予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，
30 應併予駁回。

31 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 23 日

02 民事第一庭 法官 吳彥慧

03 以上正本證明與原本無異。

04 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
05 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
06 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日

08 書記官 但育緬