臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第125號

原　　告　林樂怡

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　洪翰今律師

複　代理人　洪翰中律師

被　　告　國泰建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張清樞

訴訟代理人　劉建成律師

複　代理人　林暘鈞律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國109年8月4日言詞辯論終結，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。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國99年9月23日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），購買被告所興建「森林苑」2戶房地，其中編號A棟11樓房地及PL-146、PL-147、PL-162停車位3位（下合稱A11房地），總價款新臺幣（下同）5,067萬元，已繳價金4,815萬元；編號B棟11樓房地及PM-78、PM-79、PL-80、PL-81停車位4位（下合稱B11房地，與A11房地合稱系爭房地），總價款5,033萬元，已繳價金4,784萬元。又依系爭契約，系爭房地應於103年12月31日之前取得使用執照，被告至遲並應於104年6月30日前通知原告進行交屋。而被告雖曾發函通知原告前往辦理交屋手續，然系爭房地有瑕疵並未完成驗收，且依臺灣高等法院106 年度上字第823號案件（下稱另案）之鑑定報告書，瑕疵迄今仍然存在，則本件被

告通知交屋為非依債之本旨之通知，應不生效力。而就A11房地，至104年7月1日累計已繳價款4,815萬元，B11房地，至104年7月1日累計已繳價款4,784萬元，共計9,599萬元，本件原告先請求自104年7月1日起算至105年1月30日止，共214日每日按已繳價款萬分之五計算之遲延利息等語，並聲明：㈠被告應給付原告10,279,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算利息。㈡原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：「通知辦理交屋」與「交屋」係屬兩事，系爭契約第14條第1項第3款約定，係指賣方(建商)未於領得使用執照6個月內，依約完成契約所約定圖說設施即依約完工，並通知買方辦理交屋驗收手續，應給付遲延利息而言，並非指完成交屋手續；至於兩造於完工後因房屋瑕疵修繕所生交屋爭執，應另依其他規定解決。本件被告既已於領得使用執照後6個月內完成房屋工程並通知原告辦理交屋，自無逾期應負通知交屋遲延責任可言。且以預售屋買賣交易實際情形而論，建商花費大量人、物力、資金取得土地並於土地上完成預售屋興建之全部工程後，買方倘可以完工房屋有細微瑕疵，即拒不完成交屋手續，並據此可向被告請求每日萬分之五之遲延利息，亦有失衡平。再依系爭契約第13條後段約定，除有明顯重大瑕疵外，原告不得因此拒絕被告交付房屋。而原告於104年1月6日、104年4月25日分別進行A11、B11房地之驗交屋程序，房地驗交屋憑單上待改善事項固有記載，惟被告於另案起訴請求原告給付交屋款時，原告係另外主張其他所謂之細微「瑕疵」，可知上開驗交屋憑單記載之「瑕疵」已經被告修補完成；且原告於另案第一審及第二審所主張之「瑕疵」，亦不相同，其前後所主張之「瑕疵」反覆不定，顯係為圖推卸交屋受領義務。且原告於上開驗交屋憑單所列瑕疵，或原告於另案所主張之瑕疵，均屬細微瑕疵，而非「明顯重大瑕疵」，依系爭契約第13條後段約定，原告不得因此拒絕被告交付之房屋。況且，另案判決亦認定

原告因房屋瑕疵而得拒絕給付之價金僅為73,500元，且與系爭房地交屋款二者比例顯不相當，原告不得拒絕全部交屋款之給付等語，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第444至445頁）：

㈠原告與被告於99年9 月23日簽立系爭契約，購買被告所興建「森林苑」2 戶房地，其中A11房地，總價款5,067萬元，已繳價金4,815 萬元；B11 房地，總價款5,033 萬元，已繳價金4,784 萬元。

㈡系爭房地應於103 年12月31日之前取得使用執照 ，依系爭契約第14條第1 項第3 款約定「乙方（即被告，下同）如未於領得使用執照六個月內通知甲方（即原告，下同）辦理交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五之單利計算遲延利息與甲方」，被告至遲應於104 年6 月30日通知原告進行交屋。

㈢被告於103 年10月9 日領得本件「森林苑」建案使用執照完成該建案房屋興建工程後，於103 年12月15日通知原告「為配合相關的產權移轉及交屋作業程序，訂於民國103 年12月18日~30 日…辦理產權移轉過戶用印、貸款對保用印等手續，並排定相關驗屋時間，…請於上述日期務必備齊產權移轉應備之證件，親臨本公司辦理…」，原告接獲上開通知後，除配合辦理產權移轉、貸款對保用印等手續外，並分別於104 年1 月6 日、104 年4 月25日進行A11 、B11 房地之驗交屋程序。

㈣被告於104 年7 月24日、104 年8 月21日、104 年9 月25日有發函通知原告辦理交屋手續及先行繳納交屋款，原告有收受上開通知。

㈤A11 及B11 房地之交屋款原分別為252 萬元、249 萬元，均因部分工程變更，各扣減160,157元、163,419元後，交屋款分別為2,359,843元、2,326,581元，合計4,686,424元。因原告未繳納上述交屋款，被告前已起訴請求原告給付，經另

案判決原告應給付被告4,612,924元及其利息，原告提起第三審上訴由最高法院審理，被告敗訴部分無法上訴第三審。

四、得心證之理由：

本件爭點為：原告主張依系爭契約第14條第1 項第3 款請求被告給付104年7 月1 日起算至105 年1 月30日止共214 日之遲延利息，有無理由？（見本院卷一第445頁）茲敘述如下：

㈠系爭契約第13條約定：「一、乙方依約完成本戶主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管知可接通狀態及完成契約圖說所示之設施後，通知甲方進行驗收及交屋手續。若甲方就本契約所載之房屋主張有瑕疵事項時，甲方得載明於驗收單上要求乙方於交屋前依雙方約定期限內完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價5 %作為交屋保留款；除有明顯重大瑕疵外，甲方不得因此拒絕交屋」、系爭契約第14條第1項約定：「一、乙方應於領得使用執照6個月內，通知甲方於一定期限內辦理交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：㈠…。㈡甲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。㈢乙方如未於領得使用執照6個月內通知甲方辦理交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方」（見本院卷一第43、149頁）。準此，兩造乃約定被告應於領得使用執照6個月內，接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管至可接通狀態及完成契約圖說所示之設施後，通知原告進行交屋與驗收手續。亦即被告可通知交屋之前題應為：當房屋達到「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、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管至可接通狀態及完成契約圖說所示之設施後」之「完工」狀態。是系爭契約第13條第1項第3款所約定之「通知辦理交屋」與「交屋」係屬兩事，通知辦理交屋，乃以被告依約完成系爭契約所約定圖說所示設施即依約完工為前提條件，始得通知辦理

交屋，並進行驗收；交屋則係驗收後，雙方各自履行瑕疵修繕及給付應付價金後，交付、受領買賣房地標的物行為，兩者不同。是上開條款所指之「乙方如未於領得使用執照6個月內通知甲方辦理交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方」，乃課予被告依約如期完工之義務，否則應負遲延利息即違約金之賠償責任，應係指被告未於領得使用執照6個月內，依約完成系爭契約所約定圖說設施即依約完工，並通知原告辦理交屋驗收手續，應按日給付依已繳房地價款萬分之五計算遲延利息即違約金，非謂已依約完工，通知交屋後，因故而未交屋，被告即有依上開約定，按日給付遲延利息即違約金之義務。至兩造於完工後因房屋瑕疵修繕所生交屋爭執，應另依其他規定解決，尚非系爭契約第13條第1項第3款逾越完工期限約定違約金條款所得涵攝適用之範圍。此外，依系爭契約第13條約定可知，若房屋有瑕疵情形時，除有明顯重大瑕疵外，原告亦不得因此拒絕交屋。

㈡被告於103 年10月9 日領得本件「森林苑」建案使用執照完成該建案房屋興建工程後，於103 年12月15日通知原告「為配合相關的產權移轉及交屋作業程序，訂於民國103 年12月18日~30 日…辦理產權移轉過戶用印、貸款對保用印等手續，並排定相關驗屋時間，…請於上述日期務必備齊產權移轉應備之證件，親臨本公司辦理…」，原告接獲上開通知後，除配合辦理產權移轉、貸款對保用印等手續外，並分別於104 年1 月6 日、104 年4 月25日進行A11 、B11 房地之驗交屋程序（見不爭執事項㈢）。又依A11房地驗交屋憑單記載：「佣人房地板油漆汙染」、「餐廳鋁門左下方磁磚批土填縫」、「廚房冰箱及酒櫃後補批平及油漆」、「地板四周油漆補平」（見本院卷一第367頁）；B11房地驗交屋憑單記載：「主臥外花台抿石子缺角」、「地坪靠牆四周補平及油漆」、「次浴地坪石材更換」、「熱水器下方有凹陷、靠天花板處排氣管補矽利康」（見本院卷一第373頁），可知

所載待改善事項係屬於關於房屋完成後之「瑕疵」，然並非可認為房屋主建物、附屬建物之設備或契約圖說所示之設施並未完成；復且亦難認為係可執以拒絕交屋之「明顯重大瑕疵」。

㈢又於另案中經囑託臺中市大臺中建築師公會鑑定後，經另案判決認定：

1.A11房地部分：

玄關部分：

⑴對講機旁牆面凹陷龜裂部分已修復，雖有些微施作瑕疵，而有視覺效果不佳之瑕疵，但不影響使用機能。

⑵被告就玄關地板係鋪設帝諾大理石，而非依簽認表上記載之普羅黑金大理石，兩造於鑑定時，同意由被告重新施工更換為普羅黑金大理石，所需費用由被告負責。

客廳部分：

⑴編號4、6、8、9、11、16、23、47、56、62、64、66、67之磁磚為非天然石材裂紋，須重新施工替換新品，其餘多為天然石材裂紋之瑕疵，非為多處嚴重龜裂，為無瑕疵。

⑵編號7、61之磁磚為非天然石材孔洞之瑕疵，須重新施工替換新品，其餘多為天然孔洞，並無經石粉及樹脂填塞修補之孔洞，亦無遭酸性清潔劑污損腐蝕表面有脫落現象之情形。

⑶前開⑴、⑵須重新施工替換新品之磁磚合計12片，所需費用為4萬元。是原告請求減少此部分瑕疵之買賣價金4萬元部分為有理由，逾此金額之請求，則為無理由。

2.B11房地部分：

玄關部分：

兩造於鑑定時，同意由被告重新施工更換簽認表上記載之普羅黑金大理石，所需費用由被告負責。

客廳部分：

⑴編號10、12、24、26、29、30、131、185之磁磚為非天然石材裂紋，須重新施工替換新品，其餘多為天然石材裂紋之瑕疵，非為多處嚴重龜裂，為無瑕疵。

⑵編號2、7、35、39、40、88之磁磚為非天然石材孔洞之瑕疵，須重新施工替換新品，其餘多為天然孔洞，並無經石粉及樹脂填塞修補之孔洞，亦無遭酸性清潔劑污損腐蝕表面有脫落現象之情形。

⑶前開⑴、⑵須重新施工替換新品之磁磚合計10片，所需費用為33,500元。是原告請求減少此部分瑕疵之買賣價金33,500元部分為有理由，逾此金額之請求，則為無理由。

次臥室部分：

另浴室洗手檯銳角處破損，並無經石粉修補之情形，兩造於鑑定時，同意由被告以同材料再行施作破損處順平，重新施工更換新品所需費用由被告負責處理。

並認定原告主張A11房地、B11房地有瑕疵得以請求減少之買賣價金合計為73,500元（計算式：40,000＋33,500＝73,500），有另案判決在卷可知（見本院卷一第407至412頁）。核上開瑕疵均難可認為致系爭房地屬「未完工」之狀態。是系爭房地確已達系爭契約第13條所約定，可為「通知」原告交屋之完工狀態。且上開瑕疵，亦非屬系爭契約第13條後段約定之「明顯重大瑕疵」，原告亦不得因此拒絕交屋。

㈣稽上，系爭房地之瑕疵尚不能認為系爭房地並未完工，系爭房地已達系爭契約第13條約定之通知交屋狀態，且被告已於103 年12月15日通知原告交屋，並分別於104 年1 月6 日、104 年4 月25日進行A11 、B11 房地之驗交屋程序（見不爭執事項㈢）。又依系爭契約第14條第1 項第3 款約定，被告至遲應於104 年6 月30日通知原告進行交屋，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡）。則被告並未有系爭契約第14第1項第3款遲延通知辦理交屋之情事，原告依系爭契約第14條第1項第3 款約定，請求被告給付遲延利息10,279,300元，自為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭契約第14條第1 項第3 款約定，請求被告給付原告10,279,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算利息，為無理由，應予駁

回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、原告本件起訴為無理由，爰判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　11　　日

民事第七庭　　法　官　黃愛真

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　11　　日

書記官　王曉雁