

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5615號

原告 李典運

訴訟代理人 謝智硯律師

被告 新北建設股份有限公司

法定代理人 李花蘭

訴訟代理人 陸正康律師

陸德瑞律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年12月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸仟參佰玖拾壹元，及自民國一百一十三
年七月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣陸仟參佰玖拾壹
元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

(一)原告向被告購買坐落新北市○○區○○段00地號等土地上C2
棟14樓之建物及地下3層第132號之汽車停車空間(下分稱系
爭建物、系爭停車位，合稱系爭不動產)，並於民國109年1
月7日與被告簽訂之「宏普中央公園房地預定買賣契約書」
(下稱系爭買賣契約)，另於110年8月31日簽訂之「C2棟壹拾
肆樓增補及修訂協議書」(下稱系爭增補協議)。詎被告於
112年10月13日領得系爭不動產之使用執照，卻未依約於領
得使用執照六個月內與原告辦理交屋，遲至113年5月27日始
與原告完成交屋程序，依系爭買賣契約第15條第1項與系爭

增補協議第15條第1項第4款約定，被告應按已繳房地價款依萬分之五給付遲延利息共新臺幣（下同）364,095元（計算式詳如附表），原告於113年6月21日發函催告被告文到七日內給付逾期交屋之遲延利息，被告迄未回應，自應負遲延責任。又原告就系爭不動產申請之房屋貸款係於113年5月15日由台灣銀行核撥，第一期（即30日）應付利息為21,850元，依系爭買賣契約第6條第4項後段約定，被告應返還自113年5月15日至交屋日前一日即113年5月26日（共12日）之已繳納貸款利息8,740元。而被告迄今均未支付，其無法律上原因受有不必支出遲延利息、貸款利息之利益，致原告受有無法受領遲延利息及額外支出貸款利息之損害，被告應予返還。

(二)另依系爭增補協議第2條第4項第2款約定，原告所購買之系爭停車位面積為30.51平方公尺，系爭買賣契約第2條第2項第2款，就共有部分總面積約定為21,262.36平方公尺，扣除汽車停車位所占公共設施面積9,150.23平方公尺，被告應交付12,112.13平方公尺之共有部分面積予全體買受人，然被告擅自將車道面積納入共有部分面積，造成實際上僅有11,489.26平方公尺屬房屋共有部分面積，短少622.87平方公尺，原告依比例實際享有之房屋共有部分面積因而短少1.308027平方公尺，被告交付予原告之車位面積為30.41平方，亦短少0.1平方公尺，被告就共有部分、車位空間之給付未符合債之本旨，且具價值減損與減少契約預定效用之瑕疵，被告亦無法律上原因受有短少部分之價金，致原告受有須額外支出價金之損害；被告給付面積短少之加害行為，更導致原告受領之系爭不動產發生貶值，屬對於原告所有物權利之侵害，依系爭增補協議第5條第2項約定，以共有部分面積及共有部分價款為計算基礎，被告就共有部分及車位應找補之金額分別為248,130元、18,970元。

(三)為此，爰就遲延交屋部分，依系爭買賣契約第15條第1項、系爭增補協議第15條第1項第4款、民法第231條第1項、第179條規定；就貸款利息部分，依系爭買賣契約第6條第4

01 項、民法第179條規定；就面積短缺部分，依系爭增補協議
02 第5條第2項、民法第359條、第226條第1項、第227條第1
03 項、第179條、第184條第1項前段規定，請求被告如數給付
04 等語，並聲明：1.被告應給付原告639,935元，及自起訴狀
05 繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願
06 供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)依「內政部預售屋買賣契約範本」第13條、第15條對於「驗
09 收」及「通知交屋期限」之規範，驗收為通知交屋後才需要
10 踐行之手續，必待檢驗及修繕合格後，才會實際交屋。於實
11 際交屋前，如發現房屋有瑕疵及未盡事宜，賣方應於實際交
12 屋前完成修繕，系爭買賣契約第14條、第15條亦符合上開範
13 本之規範意旨。而被告於112年11月24日寄發驗屋通知書，
14 其內已明載「宏普中央公園近期已取得使用執照」等語，原
15 告彼時當然知悉系爭不動產已取得使用執照，並處於可交屋
16 之狀態，兩造僅需處理實際交屋前包含驗收及產權過戶設定
17 撥付貸款等手續，即可實際交屋。原告於113年1月26日辦理
18 交屋驗屋手續時，簽署交屋驗收紀錄表、交屋驗收單，即出
19 於兩造均認知驗屋係被告通知交屋後要進行之手續，原告主
20 張被告未於使用執照取得後六個月內通知交屋，顯然無據。
21 又被告早於113年1月26日前通知原告交屋，自無原告所稱在
22 通知交屋日前核撥貸款之事實。縱認系爭買賣契約第6條第4
23 項但書所指交屋日為實際交屋之日，然被告已通知原告於
24 113年5月18日辦理交屋手續，係原告表示因出國不克辦理，
25 始拖延至113年5月27日辦理交屋，故自113年5月18日起至交
26 屋日止之利息，應由原告自行負擔。

27 (二)系爭買賣契約有關建物之全部共有面積(含停車位)，自始規
28 劃登記在一個建號內，且共有部分內全部設施為共有狀態，
29 非具體的局限於特定部分，依系爭買賣契約附件五「面積計
30 算公式及公共設施分配及產權登記特約條款」肆□(一)約定，
31 停車位不能捨機電設備空間、台電配電場所、受電箱空間等

面積單獨存在，房屋共有部分亦不能捨車格、車道等面積而單獨存在，故系爭建物之共有面積當然包含車道面積。且原告之建物所有權狀顯示「共有部分：斯馨段00000-000建號 21, 263.97平方公尺 權利範圍：200000分之706(內含車位編號地下三層132號權利範圍200000分之286)」，扣除車位後之共有部分面積為44.65平方公尺，與系爭買賣契約第2條(二)「房屋部分」1.記載「……共用部分面積約44.65公尺(13.51坪)，……。」，及系爭增補協議第2條(二)1.所載

「……本案B、C棟之公設比33.9%(不含雨遮面積)。」之約定相符，被告就給付共有部分，並無面積短少。另參照系爭買賣契約將房屋、停車位共有部分之面積誤差，分為約定不同找補計算方式，系爭停車位面積短少部分，應依系爭買賣契約第5條第4項，以停車位價金計算應找補金額為6,391元(計算式：1,950,000元 $\times$ 0.1m²/30.5m²=6,391元)等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張被告未依系爭買賣契約第15條第1項約定，於取得使用執照後六個月內通知交屋，請求遲延交屋利息364,095元，有無理由：

1.按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法第11條第2項、第17條第1、4、5項分別定有明文。內政部公告之應記載及不得記載事項，係屬對消費者權益最低限度之保障，自不容許契約當事人以定型化契約方式，訂定更不利消費者之條款(參最高法院109年度台上字第469號判決

01 意旨參照)。至於消費者與企業經營者個別磋商合意訂立之
02 契約，非屬定型化契約條款，倘已明定其權利、義務，亦不
03 低於消保法對消費者權益最低保障，基於私法自治及契約自
04 由原則，被告與消費者自主為決定，均應受該契約約定之拘
05 束。

- 06 2.查被告興建銷售系爭不動產，係採「預售屋」方式，故擬定
07 買賣契約時，自應參照「預售屋買賣契約書範本」及內政部
08 公布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」而
09 定。而系爭買賣契約第14條約定：「雙方經磋商後同意更改
10 為：□乙方（即被告）依約完成本約房屋一切主建物、附屬
11 建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力之可接通狀
12 態及完成契約之設施後，應通知甲方（即原告）進行驗收手
13 續。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，甲方就本契約所載之
14 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
15 修繕，甲方並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交
16 屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格當日內支付。
17 ……。」；第15條第1項約定：「乙方於甲方履行本約全部
18 應盡義務並領得使用執照六個月內完成本約房屋一切主建
19 物、附屬建物之設備並接通自來水、電力，即應通知甲方進
20 行交屋手續；……甲方不得以公共設施未完成交付或進行瑕
21 疵修繕為由拒絕交屋或拒絕應繳款項。乙方如未於甲方履行
22 本約全部應盡義務並領得使用執照六個月內通知甲方進行交
23 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
24 息予甲方。乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交
25 屋前完成修繕。」；系爭增補協議第15條第1項：「乙方應
26 於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙
27 方應履行下列各目義務：(1)乙方付清因延遲完工所應付之遲
28 延利息於甲方。(2)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，
29 應於交屋前完成修繕。(3)甲方繳清所有之應付未付款（含交
30 屋保留款）及完成一切交屋手續。(4)乙方如未於領得使用執
31 照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款

01 依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」（見本院卷第56
02 頁、第66頁），核與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記
03 載事項第13條第1、2項約規定：「賣方依約完成本戶一切主
04 建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電
05 力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及
06 完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手
07 續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，
08 應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自
09 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
10 繕並經雙方複驗合格後支付。」；第15條第1項規定：「賣
11 方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋
12 時雙方應履行下列各目義務：(1)賣方付清因延遲完工所應付
13 之遲延利息於買方。(2)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事
14 宜，應於交屋前完成修繕。(3)買方繳清所有之應付未付款
15 （含交屋保留款）及完成一切交屋手續。(4)賣方如未於領得
16 使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房
17 地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」之內容大致
18 相符，則綜觀前揭系爭買賣契約及預售屋買賣定型化契約應
19 記載及不得記載事項規範內容，可知被告依約完成主建物、
20 附屬建物之設備，領得使用執照，並接通自來水、電力，及
21 達成瓦斯配管之可接通狀態、完成契約、廣告圖說所示之設
22 施後並領得使用執照後，即達到得通知原告進行交屋及驗屋
23 之狀態，亦即「通知交屋」無須以系爭不動產驗收合格或瑕
24 疵修繕完成為前提要件，賣方仍得於通知交屋後，進行瑕疵
25 修繕義務，僅賣方應於交屋前完成修繕即可。且「通知交
26 屋」與「實際辦理交屋」兩者意涵並不相同；所謂實際辦理
27 交屋，依應預售屋契約記載事項第15條第1項規定，契約雙
28 方尚須履行應付款項之付清、房屋瑕疵之修繕等，須契約雙
29 方配合辦理。故通知交屋後何時實際辦理交屋，尚非賣方所
30 能單方決定，應視付款及修繕必要情形，由買賣雙方合意定
31 之，始符合預售屋買賣之通常交易流程。

01 3.經查，系爭不動產於112年10月13日取得使用執照乙節，為
02 兩造所不爭執，並有新北市政府112店使字第264號使用執照
03 在卷可稽（見本院卷第73頁），依前開約定被告至遲應於
04 113年4月13日通知原告交屋。而原告於113年1月26日會同被
05 告驗屋，並簽署交屋驗收紀錄表、交屋驗收單（見本卷第
06 151頁、第153頁），其既已名為「交屋驗收單」、「交屋驗
07 收紀錄表」，並載明「本人同意驗收點交接管完成」等語，
08 系爭買賣契約亦未約定通知驗收、交屋不得同時為之或賣方
09 須於驗收合格後始得通知交屋之限制，復衡以一般預售屋買
10 賣實務，驗屋之程序雖在交屋之前，然若驗屋後買方認為無
11 訛，即可完成交屋，從而驗屋本為交屋程序之一環，出賣人
12 所發驗屋之通知亦非不得視作交屋之通知等情，堪認被告已
13 於113年1月26日履行通知原告進行交屋程序之義務。是被告
14 應已在期限內向原告通知交屋，原告依系爭買賣契約第15條
15 第1項、系爭增補協議第15條第1項第4款、民法第231條第1
16 項、第179條規定，請求被告給付遲延通知交屋之遲延利
17 息，洵屬無據。

18 (二)原告請求被告負擔交屋前之貸款利息8,740元，有無理由：

19 1.依系爭買賣契約第6條第4項約定：「有關金融機構核撥貸款
20 後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應
21 由乙方返還甲方。」（見本院卷第54頁），可見系爭買賣契
22 約已明訂銀行核撥貸款後至被告通知之交屋日前之利息由被
23 告負擔，被告通知交屋日後之貸款利息則由原告負擔。是利
24 息補貼款依約係計算至通知之交屋日止，而非系爭不動產全
25 部瑕疵完成修繕之實際辦理交屋手續（完成交屋）日止，則
26 原告以113年5月27日實際完成交屋日作為貸款利息分攤之基
27 準點，並據此請求貸款利息8,740元，核與上開約定內容不
28 符，並不可採。

29 2.又本件臺灣銀行於113年5月15日核撥貸款，有臺灣銀行消費
30 者貸款還款備查表在卷為憑（見本院卷第113頁）；被告已
31 於113年1月26日通知原告交屋，業經認定如前，則被告並未

01 遲延通知交屋，即無通知交屋日前之貸款利息產生，原告依
02 系爭買賣契約第6條第4項、民法第179條規定，請求被告返
03 還其已繳納之貸款利息8,740元，亦屬無據。

04 (三)原告依系爭增補協議第5條第2項、民法第359條、第226條第
05 1項、第227條第1項、第179條、第184條第1項前段規定請求
06 被告就共有部分面積短少找補248,130元、停車位面積短少
07 找補18,970元，有無理由？

08 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
09 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
10 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
11 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
12 時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
13 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
14 減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
15 請求減少價金，民法第354條、第359條分別定有明文。第按
16 物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或
17 依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具
18 備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，自
19 負有擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，
20 無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，
21 或契約預定效用之瑕疵。又買賣不動產之面積短少，與權利
22 瑕疵無涉，應屬民法第354條所定物之瑕疵之範圍（最高法
23 院72年度台上字第4265號、94年度台上字第1112號判決意旨
24 參照）。

25 2.原告主張依約被告應給付之共有部分面積為12,112.13公
26 尺，被告卻將車道及停車位計入，造成房屋共有部分面積僅
27 有11,489.26平方公尺，短少622.87平方公尺，原告依比例
28 短少1.308027平方公尺，顯屬於通常效用及契約預定效用欠
29 缺且不能補正之瑕疵云云，惟經審視系爭買賣契約第2條第2
30 項第2款約定，共有部分係指地下各層樓電梯間、排煙室、
31 安全梯、梯廳、防空避難室兼停車空間、法定汽車停車位、

01 自設汽車停車位、行動不便汽車停車位、機車停車位、行動
02 不便機車停車位、法定自行車車位、機電設備空間、台電配
03 電場所、受電箱空間、B、C棟蓄水池、B、C棟電錶室、緊急
04 發電機室、垃圾暫存室、垃圾清運停車位、電信機房、機械
05 室、進排風管道、進排風機房、防災中心、發電機室、發電
06 機室進排氣管道、消防泵浦室、雨水回收機房、地上各層樓
07 電梯間、安全梯、無障礙電梯、管委會使用空間、社區使用
08 空間、陽台、梯廳、6x12M高層緩衝空間、公用廁所（無障
09 礙廁所）、消防水箱、中繼消防室、水箱、電梯、機房、陽
10 台、雨遮、屋突一至屋突三層樓電梯間等依法應列入共同使
11 用部分均屬之；同條項第1款約定：「共有部分面積約肆拾
12 肆點陸伍平方公尺」；第3條第2項第3款約定：「共有部分
13 （約肆拾肆點陸伍平方公尺）：新台幣零仟捌佰肆拾柒萬元
14 整。」（見本院卷第48頁、第50頁）。又系爭增補協議第2
15 條第2項第2款約定：「地下第一層大公：BC棟梯廳、樓電梯
16 間、防空避難室、機車停車空間、各樣機電設備等空間。地
17 下第二層至第四層大公：BC棟梯廳、樓電梯間、各項機電設
18 備等空間。車公：地下一層至地下四層之停車格、車道及其
19 他必要空間。」；第2條第4項第2款、第3款：「另含車道及
20 其他必要空間，車位面積共計：大車位9.94坪、小車位9.23
21 坪（備註：小車位30.51m²）。前目停車空間位於共有部分
22 且無獨立權狀，停車空間面積占共有部分總面積之比例
23 43.03%。」；另系爭增補協議第7條第1項備註亦載明：「乙
24 方承諾本案所有共有部分面積扣除全體區分所有權人之房屋
25 面積之共有部分面積及約定專用部分面積後，剩餘全數計入
26 車位面積」（見本院卷第62頁、第63頁、第65頁），可知區
27 分所有建物之共同使用部分，即包含梯廳、排煙室、緊急升
28 降機、安全梯、防災中心、兼作停車使用之防空避難室、管
29 道、機房等例示，及依法令應列入共同使用部分之項目，法
30 定停車位則含車道及其他必要空間，且所有共有部分面積扣
31 除全體區分所有權人之房屋面積之共有部分面積及約定專用

部分面積後之面積得計入車位面積。

3.查系爭不動產包含停車位在內之共有部分登記為新北市○○區○○段0000○號，總面積為21,263.97平方公尺；原告就共有部分之權利範圍為706/200000，其中停車位權利範圍286/200000，此有原告提出之建物所有權狀附卷可稽（見本院卷第77頁）。據此計算，原告應分得之公設面積為44.65平方公尺【計算式： $21,263.97\text{m}^2 \times (706/000000 - 000/200000) = 44.65\text{m}^2$ ，小數點二位數以下四捨五入，下同】，應分得之系爭停車位面積為30.41平方公尺（計算式： $21,263.97\text{m}^2 \times 286/200000 = 30.41\text{m}^2$ ），除車位面積較系爭增補協議約定之面積少0.1平方公尺外，原告實際登記取得共有部分面積核與系爭買賣契約所約定應分得公設面積44.65平方公尺相同，難認有何短少、未為約定面積給付或物之瑕疵之情事。是原告主張被告給付共有部分面積不足，屬物之瑕疵，顯有給付不能、受有溢領買賣價金之不當得利及侵害原告所有權之情，依系爭增補協議第5條第2項、民法第359條、第226條第1項、第227條第1項、第179條、第184條第1項前段規定，請求被告給付248,130元，要屬無據。

4.復按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在，最高法院著有87年度台簡上字第10號判決可參。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦定有明文。茲查：

(1)系爭停車位登記面積較兩造約定面積短少0.1平方公尺，已如前述，被告就此亦不爭執，則原告購買之停車位面積短少，顯足以貶損該車位之交易及使用價值，應有物之瑕疵存在，是原告自得依民法第354條第1項前段、第359條規定，請求減少價金，且被告就其已受領應減少之價金部分，即屬雖原本有法律上之原因而其後已不存在之情形，

01 致原告受有損害，原告依民法第179條規定，請求被告返
02 還應減少之價金，核屬有據。

03 (2)原告雖主張應以系爭增補協議第5條第2項約定為計算，然
04 觀諸該條項約定：「本約土地面積、主建物或本房屋登記
05 總面積如有誤差，其不足部分乙方均應找補；其超過部
06 分，甲方只找補百分之二為限(最多找補不超過百分之
07 二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建
08 物、附屬建物、共有部分價款，除以各面積所計算之單價
09 (應扣除車位價款及面積)計算應找補金額，無息於交屋時
10 一次結清。」(見本院卷第64頁)，足見系爭增補協議約
11 定登記面積不足須找補時，應分別以土地、主建物、附屬
12 建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價計算之，並
13 不包含停車位登記面積，契約文字既已有明確記載，自不
14 應反捨契約文字而更為曲解(最高法院89年度台上字第79
15 號判決意旨參照)。而內政部公告之預售屋買賣定型化契
16 約應記載及不得記載事項第4條、第6條第1、2項亦同此規
17 定；並參以土地、房屋、停車位為各別之不動產，各得為
18 計價交易之標的(最高法院108年度台上字第1663號判決
19 意旨可參)，系爭買賣契約已就土地、房屋、停車位之價
20 格分別約定，是原告主張依系爭增補協議第5條第2項約
21 定，以共有部分價格除以扣除停車位後之共有部分面積
22 44.65平方公尺所得出單價計算減少價金數額，礙難憑
23 採。

24 (3)又系爭買賣契約約定系爭停車位之價金為1,950,000元，
25 而原告因停車位坪數短少請求減少價金，應就短少之面積
26 及系爭停車位每平方公尺售價為計算，則以系爭停車位價
27 金1,950,000元購買30.51平方公尺計算，短少0.1平方公
28 尺之價金應為6,391元【計算式： $(1,950,000\text{元} \div 30.51\text{m}^2) \times 0.1\text{m}^2 = 6,391\text{元}$ ，元以下四捨五入】。準此，原告
29 因停車位面積短少之瑕疵，所得請求減少之價金為6,391
30 元，逾此部分之請求，要屬無據。
31

四、綜上所述，原告依民法第354條第1項、第359條、179條規定，請求被告給付6,391元，及自起訴狀繕本送達之翌日即113年7月17日（見本院卷第139頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件所命被告給付之金額500,000元，本院就原告勝訴部分，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。又被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，經核就前開原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予駁回。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

民事第八庭 法 官 宣玉華

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 114 年 1 月 10 日

書記官 林怡秀

附表

付款日期	已付價金	每日按萬分之五計算	被告遲延交屋之天數 (113年4月14日起至 113年5月27日止)	遲延利息
	5,400,000元	0.0005	44	118,800元
113年4月12日	6,530,000元	0.0005	44	143,660元
113年4月29日	1,630,000元	0.0005	29	23,635元

(續上頁)

01

113年5月15日	12,000,000元	0.0005	13	78,000元
合計				364,095元