

01 臺灣臺北地方法院民事判決

02 113年度訴字第4417號

03 原告

04 即反訴被告 廣域格康建設有限公司

05 0000000000000000  
06 法定代理人 賴怡如

07 訴訟代理人 王啟安律師

08 被告

09 即反訴原告 陳佳揚

10 0000000000000000  
11 訴訟代理人 張雲翔律師

12 上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國113年11月15  
13 日言詞辯論終結，判決如下：

14 主文

15 被告應給付原告新臺幣100萬元，及自民國113年7月6日起至清償  
16 日止，按週年利率百分之5計算之利息。

17 本訴訴訟費用由被告負擔。

18 本判決第1項於原告以新臺幣33萬3,333元為被告供擔保後，得假  
19 執行。但被告如以新臺幣100萬元為原告預供擔保，得免為假執  
20 行。

21 反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

22 反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

23 事實及理由

24 甲、程序方面：

25 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告  
26 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如  
27 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連  
28 者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定  
29 有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽  
30 連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係  
31 兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法

所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。查原告主張兩造間就系爭房地買賣事宜，已於該屋使用執照核發後於111年間完成驗屋，並經原告多次以口頭及寄發存證信函方式通知被告交屋，被告竟未依約點收交屋，依房屋買賣契約約定，本件視為點收交屋完成，乃提起本件訴訟請求被告給付系爭尾款100萬元，被告即反訴原告則於本件言詞辯論終結前之民國113年10月9日具狀主張原告即反訴被告之約定交屋日期已逾契約約定之使用執照核發後六個月之期限，依約應給付系爭遲延利息129萬1910元，並主張與系爭尾款抵銷後，反訴被告仍應給付反訴原告29萬1910元，而提起反訴。是本件本反訴主張之法律關係原因事實俱為兩造就系爭房地之驗收、交屋是否依約完成，自具有牽連性，則被告提起本件反訴，自屬合法，應予准許。

## 乙、實體方面：

### 壹、本訴部分：

#### 一、原告主張略以：

(一)被告於110年間承買原告興建之新店怡廬大樓之1樓A戶預售屋(下稱系爭房屋，併合基地稱系爭房地)，兩造並於110年4月22日簽訂房屋買賣契約書(原證一)及土地買賣契約書(原證二，下與房屋買賣契約書合稱系爭買賣契約)。依房屋買賣契約書第六條約定房屋總價為新臺幣(下同)375萬元，依土地買賣契約書第5條約定土地總價為875萬元，共計1250萬元。系爭買賣契約簽訂後，被告依約陸續給付1150萬元(包括簽約金、領取使用執照、金融機構貸款等各期之期款)，惟房屋之「交屋款」30萬元及土地之「交屋款」70萬元，合計100萬元(下稱系爭尾款)，至今仍未支付。

(二)依房屋買賣契約書第12條第1項約定：「乙方(按指原告，下

01 同)應於使用執照核發並完成本戶主建物、附屬建物之設備  
02 後，通知甲方(按指被告，下同)於七日內進行驗屋，甲方就  
03 本戶房屋有瑕疵或未盡事宜，得一次詳細記載於交屋驗收單  
04 要求乙方於合理期限內完成修繕，除有重大瑕疵明顯不能居  
05 住外，甲方不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續。若甲方未於  
06 期限內進行驗屋或未經商議延期即視為驗屋完成，乙方得逕  
07 行通知依次款辦理交屋。」；同條第2項約定：「乙方應於  
08 前款程序完成後，並接通水、電及完成瓦斯配管設，通知  
09 甲方辦理交屋。甲方應於收到乙方交屋通知日起十日內配合  
10 辦理交屋手續，並不得藉故拒絕或延遲辦理交屋。自甲方收  
11 到乙方交屋通知日起逾期超過十日以上時，視為甲方點收交  
12 屋完成」。亦即，依上開約定，驗屋完成（或視同完成）  
13 後，即應續辦交屋。又系爭房屋之使用執照業於110年11月1  
14 2日核發（原證三），原告並於111年10月13日與被告（及營  
15 造廠人員）會同辦理第一次驗屋（原證四、原證12），就被告  
16 當日指正之瑕疵之處進行修補後，雙方嗣於同年11月3日  
17 進行第二次驗屋（原證五）完成。依房屋買賣契約書第12條  
18 第1項約定，被告就所承買之房屋驗收時指出之瑕疵，經原告  
19 修繕後除有重大瑕疵明顯不能居住外，雙方即應辦理交屋  
20 手續。而本件不論第一次驗屋或第二次驗屋，原告指出或認  
21 為之瑕疵並無重大而明顯不能居住情形，且原告於111年11  
22 月3日驗屋後，已多次通知被告可前來辦理交屋，並於111年  
23 11月17日寄發存證信函通知被告前來辦理交屋，該信函於同  
24 年月18日送達。詎料，被告於同年月23日回函表示：「關於  
25 驗屋等相關文件台端尚未準備完成，故特此通知請台端儘速  
26 完成驗屋等相關文件之準備」（原證七）。原告於11月24日  
27 收文後，於同日即發函予被告告知：「買賣合約書中並未約  
28 定本公司必須先提交供台端驗屋之文件。台端來函所請，恐  
29 於法無據礙難辦理。……貴我雙方可協商在第三方見證人見  
30 證下進行交屋手續」（原證八）。被告於11月25日收受原證  
31 八存證信函，仍遲未與原告辦理交屋，故依房屋買賣契約書

第12條第2項約定：「自甲方（被告）收到乙方（即原告）交屋通知日起逾期超過十日以上時，視為甲方點收交屋完成」。則本件原告於111年11月3日驗收後多次通知被告可前來交屋，並於同年月17日以書面發函再次通知，該信函於11月18日送達，故依房屋買賣契約書上開約定，應於111年11月29日視為點收交屋完成。

(三)系爭房屋至遲已於111年11月29日點收交屋完成，原告並於111年11月24日以原證八之存證信函向被告催促給付尾款100萬元，且系爭房地均已移轉過戶登記予被告，被告至今仍未付清系爭尾款100萬元，為此，爰依房屋買賣契約第12條第3項、土地買賣契約第6條第1項約定，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告100萬元整，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；原告願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、被告辯解略以：

原告係於111年12月22日始通知被告進行驗屋程序，並於111年12月28日實際會同被告及營造廠人員辦理第一次驗屋，故應以111年12月28日作為雙方實際依約進行驗屋程序之期日。又原告係於112年2月8日始完成交屋，已逾兩造所簽訂房屋買賣契約書與土地買賣契約書所約定使用執照核發後六個月即111年5月10日之期限，而應於交屋同時給付遲延利息共計1,291,910元(下稱系爭遲延利息)予被告（詳如反訴部分），被告得依民法第264條第1項規定向原告主張同時履行抗辯權，於原告未全額給付遲延利息前，拒絕給付系爭尾款100萬元。且被告亦得依民法第334條第1項之規定，向原告主張以系爭遲延利息與系爭尾款互為抵銷，抵銷後原告已不得再向被告請求系爭尾款100萬元等語，並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

## 貳、反訴部分：

一、反訴原告主張略以：反訴被告之使用執照核准日期係為110年

11月10日（原證3），依兩造房屋買賣契約書第13條第2項前段、土地買賣契約書第8條第2項前段約定，且實際履行之交屋日係為112年2月8日，反訴被告之交屋日期顯已逾使用執照核發後六個月即111年5月10日期限共計274日。依房屋買賣契約書第13條第2項前段、土地買賣契約書第8條第2項前段之約定，就反訴被告延遲交屋遲延利息之計算，應以逾越111年5月10日之期日，每逾一日即按反訴原告已繳房屋價款萬分之二之金額，並加上反訴原告已繳土地價款萬分之五之金額加總計算。則反訴原告迄112年2月8日止，共計已繳交房屋價款3,450,000元及土地價款8,050,000元，基此計算反訴被告因遲延交屋所應給付之遲延利息共計1,291,910元

（計算式： $(3,450,000*0.02%*274)+(8,050,000*0.05%*274)=1,291,910$ 元）。反訴原告依民法第334條第1項之規定就系爭遲延利息與反訴被告所主張之系爭尾款100萬元互為抵銷後，反訴被告尚應給付反訴原告291,910元之遲延利息等語，並聲明：反訴被告應給付反訴原告291,910元，及自反訴起訴狀繕本送達反訴被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、反訴被告辯解略以：

原告法定代理人配偶薛永華、原告副總經理薄定宇與被告前於111年9月21日為商議系爭房地之收尾工程及交屋期限事宜，雙方已就完工及交屋期限同意以對話當天為基準向後兩個月內，亦即原告於111年11月21日前與被告完成點交房屋，即無遲延可言，此有上開薛永華、薄定宇與被告間對話可證（原證11，院卷第269、295頁）。依該建案承攬營造商即訴外人慶瑞營造股份有限公司（下稱慶瑞公司）函文記載：「本公司依據附件一即111年10月13日之工程日報表之版形、格式觀之，確實為本公司之版本。經查工地電腦設備紀錄111年10月13日日報表紀錄內容與附件一相符確為現已離職員工楊昀龍所登載。」（原證12）。可知，兩造確實已於111年10月13日進行驗屋，且於當日驗屋後，原告當天立即将

被告指出之瑕疵或不完足之處，以LINE通訊軟體將缺失之照片及填載缺失之驗收單上傳「營造商與原告共同成立之群組」（原證五），由營造商進行修補後，兩造再於111年11月3日進行第二次驗屋（原證六）。依房屋買賣契約書第12條第1項約定，雙方約定被告就所承買之房屋於驗收時指出之瑕疵，經原告修繕後除有重大瑕疵明顯不能居住外，雙方即應辦理交屋手續。本件不論第一次驗屋或第二次驗屋，原告指出或認為之瑕疵並無重大而明顯不能居住情形，原告不論於111年10月13日或11月3日辦理驗屋後，原告接續於111年11月17日寄發存證信函給被告（原證六）通知被告前來辦理交屋，依房屋買賣契約書第12條第2項約定，至遲於111年11月29日已視為點收交屋完成。況且，依房屋買賣契約書第12條第4項約定：「甲方（被告）於完成交屋前不得使用本約房屋……若甲方…完成交屋前欲接管使用本約房屋，視為甲方同意依現狀點收本約房屋」。而被告於111年4月7日已將其所購買之該戶提供予營造廠做為工務所而使用該屋，依上開合約書第12條第4項約定，亦應視同被告於111年4月7日點收系爭房屋，原告於110年11月12日取得使用執照，則原告於取得使用執照後6個月內交屋於被告，原告並無遲延交屋之情等語，並聲明：反訴原告之訴駁回；願供擔保請准予宣告免為假執行。

參、得心證之理由：

一、本訴部分：

原告主張兩造間就系爭房地買賣事宜，該屋使用執照於110年11月12日核發後，兩造先後於111年10月13日及同年11月3日完成驗屋，並經原告除多次口頭通知被告依約辦理交屋外，並於111年11月17日寄發存證信函方式通知被告，然被告竟未依約續行點收交屋，依房屋買賣契約第12條第1、2項規定，應自被告收受原告交屋通知日即至遲自111年11月18日起，逾期超過10日以上即於111年11月29日視為點收交屋完成，然被告迄就系爭房地買賣價金，尚餘系爭尾款100萬

元未給付，原告得依房屋買賣契約第12條第3項、土地買賣契約第6條第1項約定，請求被告給付系爭尾款100萬元及法定遲延利息等情，為被告所否認，並以上詞置辯，茲就本件爭點及本院之判斷，析述如下：

(一)經查，兩造於110年4月22日簽訂房屋買賣契約書及土地買賣契約書。就系爭房地買賣價金(房屋:375萬元、土地:875萬元，共1250萬元)部分，被告迄112年2月8日止，已繳房屋部分345萬元、土地部分805萬元，共1150萬元，尚餘系爭尾款100萬元尚未給付等情，為兩造所不爭執(見本院卷第211頁)，另系爭房地所在建案前於110年11月12日經主管機關核發使用執照乙節，亦經原告提出被告不爭執形式上真正之新北市政府工務局110店使字第00391號使用執照乙份，在卷可憑(見本院卷第37至41頁)，均堪憑採。

(二)又原告主張兩造前於111年9月21日就系爭房地收尾工程及交屋時間商議，並已達成(以對話當日為基準)於兩個月內完成之合意，此有原告提出被告不爭執形式上真正之原告法定代理人配偶薛永華、原告副總經理薄定宇(以下與薛永華合稱原告方)與被告間對話錄音光碟併附錄音譯文節本(見本院卷第235至237頁，被告亦提出前開錄音譯文節本，見本院卷第295頁)在案可稽，且觀諸上揭對話內容所示：(薛永華)這個點破洞的確比較麻煩，為什麼，磁磚…然後再貼磁磚，一定是這樣子的。所以才會說…等於是大家彼此針對這個，就是交屋的時間，您可以允許我們，就是兩個月之內我們把它完成。(被告)可以啊，可以啊。我們就盡量抓那個…廢水管上面那個水泥洞還沒補哦，前後。(薛永華)好，所以一個是漏水的問題，工期的部分，您也同意了嘛，對不對？(被告)可以啊，可以，你要兩個月，可以啊。(薛永華)我們就是盡最大的努力，做到好，滿足你的需要，就是這樣子。(被告)嗯，嗯，好。…(被告)應該這樣講，自己的品牌了。(薛永華)所以相信我。(被告)好啦，ok，反正兩個月就看你的了。那這樣子的話…它的工期是兩個月嘛，對不對？但是中

間要切幾次確認一下那個…。(薄定宇)對對，你可以隨時來看嘛…(被告)…如果那一個部分你們先處理掉的話，你們工期就縮短很多了，你們就比較沒有壓力，…兩個月搞不好一轉眼就又過一個月了，你看我們那時候才還不到8月底，一轉眼，現在已經九二一了，很快喔…等語(見本院卷第235、236頁)，可見，兩造確已就上開系爭房屋待修繕事項之補正方式、所需工期以能完成順利交屋部分，為充分具體之討論，並共同達成對話當日為基準向後兩個月內順利完成上開事項之合意，則系爭買賣契約縱有使用執照核發後六個月為交屋期限之約定(見房屋買賣契約第12條、土地買賣契約第8條)，原告主張兩造已就相關交屋期限達成以對話當日為基準於兩個月內(即111年11月21日)以前完成之合意，應非虛妄。

(三)再者，原告於上開對話後於相關修繕工程完成後，與被告先後於同年10月13日、11月3日進行驗屋，經原告製作交屋驗收單記載相關待處理事項後，交由營造廠慶瑞公司續行辦理乙節，亦據原告提出被告不爭執形式上真正之交屋驗收單、慶瑞公司施工日報表等件在卷可證(見本院卷第43、49、241頁)，且經證人即營造廠工地主任楊昀龍到庭結證綦詳(見本院卷279至284頁)，而該111年10月13日施工日報表上並載明：「一樓A戶會勘初驗」等詞(本院卷第241頁)，復依房屋買賣契約書第12條第1項約定：「一、乙方(原告)應於使用執照核發並完成本戶主建物、附屬建物之設備後，通知甲方(被告)於七日內進行驗屋，甲方就本戶房屋有瑕疵或未盡事宜，得一次詳細載明於交屋驗收單要求乙方於合理期限內完成修繕，除有重大瑕疵明顯不能居住外，甲方不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續。」等詞，及參諸上開111年11月3日交屋驗收單上驗收項目及缺失內容所指：系爭房屋廁戶處長黴菌、窗沿水泥不整、鋁門窗歪掉處理、美容、沙網脫落更換、油漆加強、清潔打掃…等事項，尚非屬上揭兩造約定之重大瑕疵明顯不能居住事項，被告復未就系爭房屋驗收究有

何上開瑕疵重大事項之有利於己事實，舉證證明之。則原告於111年11月3日驗屋後，既多次通知被告，並於同年月17日寄發存證信函通知被告前來辦理交屋，該信函於同年月18日送達（見本院卷第59、60頁），依上說明，被告自不得拒絕或延遲辦理交屋手續，故原告主張因被告延遲辦理交屋手續，依房屋買賣契約書第12條第2項約定，自被告收到即原告交屋通知日起逾期超過十日以上時，視為被告點收交屋完成等語，自屬有據。綜上，本件原告主張被告尚積欠系爭尾款未給付，系爭房屋已於111年10月13日、同年11月3日進行驗屋，原告已就被告驗屋時指出之瑕疵補正，並無何約明之重大瑕疵不能居住之情，經原告多次通知並於同年11月18日送達存證信函通知被告點收交屋，被告猶遲延辦理點收交屋，依上開約定至遲已於111年11月29日點收交屋完成，是本件原告依房屋買賣契約第12條第3項、土地買賣契約第6條第1項約定，請求被告給付系爭尾款100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日(即113年7月6日，院卷第73頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等語，為有理由。

(四)至被告所辯，原告於111年12月22日(被證2)始通知被告進行驗屋，且兩造於111年12月28日始進行「第一次驗屋」，而於112年2月8日完成交屋云云，然依被告所提被證2存證信函所示，原告明確於該信函中告稱：對於貴我間關於驗屋與等相關事宜，過往以來各自有所主張。惟為保障客戶權益及服務初衷，本公司仍願與客戶現場實際驗屋等語，然兩造此前確有進行2次驗屋，由被告指出瑕疵後，經原告補正之情，已如上述，且縱覽全文，未見原告有何否認兩造先前已實際進行驗屋之語。被告固又提出經其簽名之111年12月28日交屋驗收單(被證4，院卷第171頁)，以證明兩造於該日始進行第一次驗屋，然觀之該驗收單上之「第一次驗收」乃被告自行書寫於其署名下方，本非屬該驗收單之驗收項目、缺失內容一部，應認係原告本於善意為基礎之好意施惠行為，且本件系爭房地業已完成所有權移轉登記等節，亦為被告所未爭

執，自難僅憑被告自行書寫「第一次驗屋」等詞逕予否認兩造先前已依約驗屋之事實，是被告上開所辯尚難憑採，則兩造既於111年10月13日、同年11月3日進行驗屋，原告已就被告驗屋指正瑕疵進行補正，系爭房屋已無何約明之重大瑕疵不能居住之情，復經原告多次通知並於同年11月18日送達存證信函通知被告點收交屋而猶遲延辦理點收交屋，依約兩造至遲已於111年11月29日點收交屋完成等情，已如上述，則被告所辯原告遲延交屋274日，依約應給付遲延利息1,291,910元，被告得主張與系爭尾款100萬元互為抵銷、同時履行抗辯云云，難認有據，併予敘明。

## 二、反訴部分：

反訴原告主張兩造所約定且實際履行之交屋日為112年2月8日，反訴被告之交屋日期顯已逾越系爭買賣契約所約定使用執照核發後六個月之期限共計274日，反訴原告依房屋買賣契約書第13條第2項前段、土地買賣契約書第8條第2項前段約定，就反訴被告延遲交屋之遲延利息，以逾越使用執照核發後六個月即111年5月10日，每逾一日按反訴原告已繳房屋價款萬分之二之金額，並加上反訴原告已繳土地價款萬分之五之金額加總計算，反訴被告因遲延交屋所應給付之遲延利息共計1,291,910元，並依民法第334條第1項之規定就系爭遲延利息與反訴被告上開主張之系爭尾款100萬元互為抵銷後，反訴被告尚應給付反訴原告291,910元之遲延利息等情，為反訴被告所否認，並置辯如上。經查，兩造已於111年9月21日就系爭房地收尾工程及交屋期限，達成以對話當日為基準兩個月內完成之合意，並於111年10月13日、同年11月3日進行驗屋，反訴被告已就反訴原告驗屋指正之瑕疵進行補正，系爭房屋已無何重大瑕疵不能居住之情，復經反訴被告多次通知並於同年11月18日送達存證信函通知反訴原告點收交屋，反訴原告猶遲延辦理點收交屋，依約兩造至遲已於111年11月29日視為交屋完成等情，已如上述，則反訴原告主張兩造所約定且實際履行之交屋日為112年2月8日，反

訴被告之交屋日期已逾使用執照核發後六個月期限274日，依上開約定反訴被告應給付遲延利息1,291,910元，並與反訴被告主張之系爭尾款100萬元互為抵銷後，反訴被告尚應給付反訴原告291,910元云云，即屬無據。

肆、綜上所述：

- 一、本訴部分，原告依系爭買賣法律關係，請求被告給付如本文第1項所示，為有理由，應予准許。
- 二、反訴部分，反訴原告依房屋買賣契約書第13條第2項前段、土地買賣契約書第8條第2項前段之約定，請求反訴被告給付系爭遲延利息，並與反訴被告主張之系爭尾款互為抵銷後，請求反訴被告給付291,910元本息部分，為無理由，應予駁回。

伍、假執行部分：

- 一、本訴部分，兩造各陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。
  - 二、反訴部分，反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。
- 陸、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　12　　月　　13　　日  
　　　　　　　民事第三庭　　　　　法　官　蒲心智

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　　113　　年　　12　　月　　13　　日  
　　　　　　　書記官　林芯瑜