

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度消字第36號

原告 陳俐君

被告 商喬企業有限公司

法定代理人 劉慶興

訴訟代理人 林宇文律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國114年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣玖仟玖佰捌拾參元，及自民國一百一十四年六月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣玖仟玖佰捌拾參元為原告預供擔保，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：

原告於民國112年2月17日分別與被告、被告之法定代理人劉慶興簽訂商喬青青預售屋房屋買賣契約書(下稱系爭預售屋買賣契約)、商喬青青預售屋土地買賣契約書(下稱系爭土地買賣契約)，約定以總價新臺幣(下同)895萬元購買苗栗縣○○市○○段00地號土地(權利範圍10000分之85)及其上同區段381建號房屋(門牌號碼苗栗縣○○市○○街0巷00弄0號6樓之1，權利範圍全部，下稱系爭房地)及地下一樓42號平面停車位，系爭房地於113年5月28日核發使用執照，被告並於同年月31日領得使用執照，嗣於113年9月25日將系爭房地過

01 戶予原告，後於114年5月15日完成交屋，期間經原告多次詢
02 問被告修繕及交屋進度，被告遲至114年5月8日始通知原告
03 得於同年月12日交屋，爰依民法第184條第1項前段、第2
04 項、消費者保護法第17條第5項、預售屋買賣定型化契約應
05 記載及不得記載事項(下稱預售屋契約應記載事項)第15條第
06 1項第4款、第18條第3項、系爭預售屋買賣契約第21條第2款
07 及民法第231條第1項規定請求被告給付：(一)113年11月11
08 日至114年5月12日原告繳納之房貸利息7萬4,137元。(二)被
09 告領得使用執照未於六個月內交屋之遲延利息68萬8,500元
10 (計算式：已繳房地價款850萬元 \times 0.0005 \times 162日)。(三)房屋
11 稅9,983元(房屋稅1萬1,409元之課稅期間為113年7月1日至1
12 14年6月30日，被告應負擔10.5個月，四捨五入至整數)。
13 (四)房屋租賃費2,100元。以上合計77萬4,720元，故而提起
14 本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告77萬4,720元，及
15 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利
16 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 系爭房地於113年8月6日已通知交屋及驗屋，並無領得使用
19 執照未於六個月內交屋之情形。又被告於113年9月25日已過
20 戶系爭房地予原告，應由原告自行負擔房屋稅，另原告購屋
21 前係自有房屋居住或租賃他人房屋使用，非被告所能知悉或
22 預見，其購屋前之居住成本與被告無關且與本件無因果關
23 係，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁
24 回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執之事項(見本院卷第203至204頁，並依判決論述
26 方式略為文字修正)：

27 (一)原告於112年2月17日與被告之法定代理人劉慶興簽訂系爭土
28 地買賣契約(見本院卷第23至30頁)、與被告簽訂系爭預售屋
29 買賣契約(見本院卷第31至52頁)，購買系爭房地及地下一樓
30 42號平面停車位，價金895萬。

31 (二)系爭房地於113年9月25日過戶，截至113年10月11日為止原

- 01 告已給付850萬元。
- 02 (三)系爭房地於114年5月15日交屋，原告已繳清全部價金。
- 03 (四)系爭房地於113年5月28日核發使用執照，被告於113年5月31
- 04 日領照。
- 05 (五)原告自113年11月11日至114年5月12日總計繳納房貸利息7萬
- 06 4,137元。
- 07 (六)原告已於114年6月9日繳納房屋稅1萬1,409元。
- 08 (七)原告於113年12月至114年5月總計繳納房屋租賃費2,100元。

09 四、得心證之理由：

10 原告主張被告因交屋遲延致其受有損害，為被告否認並以前

11 詞置辯，是本件之爭點厥為：(一)原告依民法第184條第1項

12 前段、第2項、消費者保護法第17條第5項、預售屋契約應記

13 載事項第18條第3項規定請求房貸利息7萬4,137元，有無理

14 由？(二)原告依民法第184條第1項前段、第2項、消費者保

15 護法第17條第5項、預售屋契約應記載事項第15條第1項第4

16 款規定請求遲延利息68萬8,500元，有無理由？(三)原告依

17 民法第184條第1項前段、第2項、系爭預售屋買賣契約第21

18 條第2款規定規定請求房屋稅9,983元，有無理由？(四)原告

19 依民法第184條第1項前段、第2項、第231條第1款規定請求

20 房屋租賃費用2,100元，有無理由？分述如下：

21 (一)原告主張於112年2月17日與被告之法定代理人劉慶興簽訂系

22 爭土地買賣契約並與被告簽訂系爭預售屋買賣契約，以總價

23 895萬元購買系爭房地及地下一樓42號平面停車位，原告已

24 繳清全部價金，而系爭房地於113年9月25日過戶予原告、11

25 13年5月28日核發使用執照、被告於113年5月31日領照，並

26 於114年5月15日交屋等情，有系爭土地買賣契約、系爭預售

27 屋買賣契約、存款憑條、交屋證明書、系爭房地土地建物查

28 詢資料、苗栗縣政府(113)栗商建苗使字第00224號等件在卷

29 可稽(見本院卷第23至51、69、71、85至90、151頁)，且為

30 被告所不爭執，堪信為真。

31 (二)按中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契

01 約，仍構成契約之內容，消費者保護法第17條第5項，定有
02 明文。又就中央主管機關得公告特定行業定型化契約應記載
03 或不得記載之事項及效力予以規定。鑒於中央主管機關依據
04 消費者保護法第17條第1項規定公告之「應記載及不得記載
05 事項」，係屬於對消費者權益最低限度之保障，自不容許契
06 約當事人以定型化契約方式，訂定更不利於消費者之條款。
07 其違反者，該定型化契約條款無效，而以中央主管機關公告
08 之特定行業定型化契約應記載之事項為契約內容，作為雙方
09 權利義務關係之依據（最高法院109年度台上字第469號判決
10 意旨參照）。

11 (三)經查，系爭預售屋買賣契約雖未記載內政部公告之預售屋契
12 約應記載事項第15條第1項第4款：「賣方如未於領得使用執
13 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
14 依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」、第18條第3項：
15 「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方
16 通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」等語，然依照
17 消費者保護法第17條第5項，亦應構成契約之內容，被告如
18 構成前揭規定之違約事由，自應負遲延之責。惟「通知交
19 屋」與「交屋」係屬兩事，通知進行交屋，乃以賣方領得使
20 用執照為前提條件，始得通知進行交屋，並進行驗收；交屋
21 則係驗收後，雙方各自履行瑕疵修繕及給付應付價金後，交
22 付、受領買賣標的物行為，故預售屋契約應記載事項第15條
23 第1項第4款、第18條第3項自不包含雙方驗收程序中，因故
24 未能交屋之情形，而兩造於113年7月30日相約於113年8月6日
25 進行初驗，並於113年10月8日相約於113年10月15日進行複
26 驗，有兩造通訊軟體對話紀錄可稽（見本院卷第53、54頁），
27 且為被告不予爭執，固然無明確表示「通知進行交屋」之文
28 字訊息，然參以原告已將交屋款全數支付，原告亦自承於驗
29 屋過程並未發現重大瑕疵，故同意撥款及房屋過戶等事宜
30 （見本院卷第17頁），堪認被告至遲於113年10月8日已通知被
31 告交屋，雖嗣後因滲水、防水工程等因素，致無法完成點交

01 程序，延宕至114年5月15日始交屋，僅屬通知交屋後之交屋
02 階段應履行之事項，不影響被告通知交屋之效力，是被告既
03 於領得使用執照後六個月內已通知原告進行交屋，且原告請
04 求113年11月11日至114年5月12日房貸利息均為被告通知交
05 屋日後所生，自與前揭規定未合，原告此部分主張，難認有
06 據。另被告既未逾期通知原告進行交屋，自無遲延責任可
07 言，其請求被告負擔租賃費用2,100元，亦屬無據。

08 (四)又侵權行為之成立，應具備加害行為、侵害權利、行為不
09 法、致生損害、相當因果關係、行為人具責任能力及行為人
10 須有故意或過失等要件，若任一要件有所欠缺，即無侵權行
11 為責任之可言，且原告亦應就上開要件負舉證責任。被告通
12 知交屋之時間核與前揭預售屋契約應記載事項相符，自非加
13 害行為亦無可歸責性，與侵權行為之要件尚屬有間，是原告
14 依民法第184條第1項前段及第2項請求被告賠償前揭損害，
15 洵非有據。原告固主張驗屋時被告未提出點交清冊尚非交屋
16 云云，然交屋程序本不以提出書面為必要，遍觀系爭預售屋
17 買賣契約亦未課予被告提出點交清冊之義務，其前揭主張，
18 尚難憑採。

19 (五)次查，系爭預售屋買賣契約第21條第2款明定：「房屋稅以
20 賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日
21 期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅
22 額。」，系爭預售屋買賣契約既明訂交屋日前之房屋稅由賣
23 方負擔，而原告已繳納課稅期間為113年7月1日至114年6月3
24 0日之系爭房地房屋稅1萬1,409元，依此比例計算113年7月1
25 日至114年5月15日之房屋稅為9,983元，有房屋稅繳款書、
26 房屋稅交易紀錄明細在卷可參(見本院卷第173、175頁)，且
27 為被告不爭執，則原告依系爭預售屋買賣契約第21條第2款
28 請求被告給付房屋稅9,983元，自屬有據，應予准許。

29 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
31 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
03 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
04 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
05 條分別定有明文。本件起訴狀繕本係於114年6月19日送達被
06 告，有送達證書在卷可參（見本院卷第109頁），故原告請
07 求被被告給付自114年6月20日起清償日止，按週年利率5%計
08 算之利息，亦屬有據。

09 五、綜上所述，原告依系爭預售屋買賣契約第21條第2款，請求
10 被告給付9,983元，及自114年6月20日起至清償日止，按週
11 年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，為無理
12 由，應予駁回。

13 六、本判決原告勝訴部分，係所命給付未逾50萬元，依民事訴訟
14 法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告聲
15 請願供擔保請准宣告假執行，核無必要，並依職權酌定被告
16 供相當擔保金後得免為假執行，至原告敗訴部份，其餘假執
17 行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
19 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 11 月 5 日
22 民事第一庭 審判長 法官 方祥鴻

23 法 官 鄧晴馨

24 法 官 趙國婕

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 11 月 5 日
29 書記官 程省翰