

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第4292號

原告 黃心漢
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 陸德瑞律師
陸正康律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國114年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。
理由要領

一、原告主張略以：

(一)原告於民國108年10月23日與被告簽訂建案名「宏普中央公園」不動產預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），購買位於新北市○○區○○段000000000地號等壹筆土地及坐落其上之建物C9棟4樓（下稱系爭不動產）。依系爭買賣契約書第15條第1項規定與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱系爭記載事項）第15條第1項第4款規定，賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依5/10000單利計算遲延利息予買方。本件被告於112年10月13日領得系爭不動產之使用執照，至遲應於113年4月13日前通知原告辦理交屋，卻於113年5月29日始通知原告，原告於113年4月13日前已繳款新臺幣（下同）2,630,000元，自113年4月13日起至113年5月29日止共46日，於113年5月24日再繳款9,790,000元，自113年5月24日起至113年5月29日止共5日，故原告得請求被告給付遲延利息84,965元（計算式：2,630,000元×46日×5/10000+9,790,000元×5日×5/10,000=84,965元）。又依系爭買賣契

01 約書第6條第4項與系爭記載事項第18條第3項規定，有關貸
02 款撥款日至交屋日前之利息，應由賣方返還買方，原告就系
03 爭不動產申請之房屋貸款於113年5月24日核撥，第1期利息
04 為15,045元，被告應返還自113年5月24日起至113年5月29日
05 止共5天之利息，原告應得請求被告返還已繳納之貸款利息
06 2,508元（計算式：15,045元 $\times$ 5/30=2,508元），則被告應返
07 還原告利息費用共87,473元（計算式：84,965元+2,508元=8
08 7,473元）。

09 (二)被告雖主張於113年1月26日與原告進行初驗程序，而驗收程
10 序之前提要件為「通知驗收」，而非「通知交屋」：

11 1. 依系爭買賣契約書第14條、第15條及系爭記載事項第13
12 條、15條規定，驗收之規定在前，通知交屋之規定在後，
13 可見通知驗屋與通知交屋有別，且通知驗屋應先於通知交
14 屋，通常程序為：通知驗屋、驗屋、缺失修改完成、複
15 驗、通知交屋、完成交屋。而通知驗屋非以通知交屋為前
16 提。

17 2. 依內政部113年5月9日台內地字第1130021356號函說明二
18 (二)略以，賣方如尚未完成前述設施之施作，並經買方驗收
19 或複驗合格即通知交屋者，買方得要求賣方完成修繕並經
20 買方複驗合格後，再通知辦理交屋，可見賣方應於複驗合
21 格後，再通知買方交屋。故買方辦理驗收係因賣方通知進
22 行驗收，而被告所提113年1月26日建築工程交屋驗收單
23 （下稱系爭交屋驗收單）僅可證明被告曾通知原告驗收，
24 但不可推論被告曾通知原告交屋。

25 3. 依系爭買賣契約書第23條規定，被告寄出之交屋通知書
26 （下稱系爭交屋通知書）係於113年5月29送達，並指定11
27 3年5月29日下午2點在「宏普中央公園」一樓大廳辦理交
28 屋，然被告主張在更早時間已通知進行交屋，卻未提供相
29 關書面掛號證明，其宣稱無據。

30 4. 依系爭買賣契約書第10條第1項、第2項及系爭記載事項第
31 14條第1項、第2項、第15條規定，賣方應於使用執照核發

01 後4個月內完成土地及房屋所有權移轉登記，且賣方應於
02 使用執照核發後6個月內通知買方進行交屋。而被告於112
03 年10月13日領得系爭不動產使用執照，卻遲於113年5月15
04 日始完成所有權移轉登記，被告未於使用執照核發後4個
05 月內完成所有權移轉登記即113年2月13日之前，且被告宣
06 稱之通知交屋日即113年1月26日前亦未完成所有權移轉登
07 記。若被告認為於113年1月26日前已通知原告交屋，又何
08 必於113年5月29日寄出通知交屋書。故通知驗收及通知交
09 屋不同，有進行驗屋手續不等同於通知交屋，被告之主張
10 顯然違反誠信原則。

11 (三)依系爭買賣契約書第6條第4項及系爭記載事項第18條第3項
12 規定，該「通知之交屋日」係指被告指定原告配合辦理「實
13 際交屋之日」。被告指定於113年5月29日在「宏普中央公
14 園」1樓大廳辦理交屋，而依系爭記載事項第15條第1項規
15 定，原告確實在被告指定之交屋日即113年5月29日依約履行
16 相關義務，且配合被告在113年5月29日完成實際交屋，故被
17 告通知原告交屋日應為「實際交屋日」即113年5月29日為被
18 告對原告「通知交屋」之證明。被告抗辯系爭交屋驗收單可
19 作為113年1月26日前已對原告為「通知交屋」之證明，並主
20 張113年5月29日送達之系爭交屋通知書非為「通知交屋」，
21 係為通知原告「實際交屋」顯無理由。

22 (四)被告雖抗辯系爭交屋驗收單原告已簽署，表示原告已接受被
23 告默示之通知交屋，然驗收係確認房屋是否依建築圖說施
24 工，施工品質是否符合標準，並逐項檢核屋內設備數量及內
25 容是否符合系爭買賣契約書約定，交屋則涉及房屋使用權鑰
26 匙及所有權之移轉，兩者並不相同。被告於113年1月26日前
27 寄送之「驗屋通知書」指定於113年1月26日驗屋且僅提及辦
28 理驗屋手續，客觀形式上僅有通知驗屋之意思，無交屋之意
29 思，亦未提及被告擬於何時進行房屋使用權鑰匙及所有權之
30 移轉。而系爭不動產於113年3月29日進行複驗合格，被告遲
31 至113年5月29日才完成交屋，被告抗辯須待原告履行繳清銀

01 行貸款與交屋保留款等應盡義務後，始能安排交屋，然原告
02 於111年9月完成工程款繳納，亦於113年1月26日協助被告提
03 取銀行貸款之相關責任，顯已完成應盡之義務，故銀行貸款
04 與交屋保留款並非原告應盡之義務，交屋日完全由被告主觀
05 決定。

06 (五)縱被告主張系爭不動產於初驗前已取得使用執照，系爭不動
07 產處於可交屋之狀態，然取得使用執照僅是系爭不動產符合
08 法定建築結構要求，不代表被告處於可履行交屋義務之狀
09 態。而實際上於113年3月29日複驗合格日當天，被告仍未完
10 成所有權移轉登記，客觀上應無履行交屋義務之能力。被告
11 原應於使用執照核發後4個月內即113年2月13日前辦竣所有
12 權移轉，而自核發系爭不動產使用執照即112年10月13日起
13 至系爭不動產複驗合格日即113年3月29日止約2個月期間，
14 被告實無理由不能在複驗合格日前處於可履行交屋義務之狀
15 態，被告主觀上並無交付系爭不動產予原告之意願。

16 (六)針對被告主張原告為自辦貸款，由原告自行洽詢臺灣銀行公
17 館分行（下稱貸款銀行）辦理貸款，而貸款銀行聯繫窗口通
18 知被告所委請之地政士通知原告已完成對保，並於113年4月
19 26日自貸款銀行收受抵押權設定相關文件後，旋即進行後續
20 等手續，非如原告所稱系爭不動產移轉登記期程皆由被告自
21 行決定。然被告並未提供原告該地政士之聯絡方式，亦無任
22 何證據證明原告未即時提供被告貸款銀行窗口人員相關聯絡
23 方式，而被告之員工即訴外人林玉潔前已回信原告，表示有
24 收到貸款銀行窗口聯繫資料，足證被告對上揭資訊早已知
25 悉。原告已於113年1月26日前依約完成各項協助，被告抗辯
26 顯然與事實不符。又被告雖主張原告曾於113年4月初向被告
27 提及借屋裝修，然該郵件內容為被告所強調之內容係由被告
28 員工林玉潔所撰寫，僅屬單方面陳述，無法作為證明原告曾
29 向被告提出相關請求依據等語。爰起訴請求被告給付遲延利
30 息87,473元等語。

31 (七)並聲明：被告應給付原告87,473元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 二、被告答辯略以：

03 (一)依「內政部預售屋買賣契約範本」（下稱契約範本）第13條
04 至第15條規定，分別就驗收、房地所有權移轉登記、通知交
05 屋期限、貸款撥付等手續作成規範。關於驗收及瑕疵完成修
06 補等手續並非「通知交屋」之前提，僅繫於房屋已處於可驗
07 收的狀態，而無須處於無瑕疵或瑕疵已完全修繕狀態；而
08 「實際交屋」之前提，則繫於雙方契約義務均已履行完竣
09 （包含買方已繳清貸款及交屋款，雙方已完成瑕疵修補）。

10 (二)依系爭買賣契約書第14條後空白處手寫內容「雙方經磋商後
11 同意更改為：一、乙方（即本件被告；下同）依約完成本約
12 房屋一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自
13 來水電力之可接通狀態及完成契約之設施後，應通知甲方
14 （即本件原告；下同）進行驗收手續。雙方驗收時，乙方應
15 提供驗收單，甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜載
16 明於驗收單上要求乙方限期完成修繕，甲方並得於自備款部
17 分保留房地總價款…，於完成修繕並經雙方複驗合格當日支
18 付，乙方並同時點交本戶鎖匙及所有權狀等文件交付甲
19 方」。由該內容可見兩造係約定房屋驗收及驗收合格即辦理
20 實際交屋手續，並無驗收合格另為通知交屋再實際交屋之約
21 定。且依系爭買賣契約書第15條第(一)規定，兩造所約定之通
22 知交屋與驗收通知之前提相同。是原告於驗收時當然知悉被
23 告已通知交屋且於驗收合格後即應實際交屋。原告屢屢主張
24 被告未曾通知原告交屋，然原告確實於113年1月26日、113
25 年3月29日於系爭交屋驗收單上進行簽名確認，顯見被告早
26 已通知原告交屋。

27 (三)原告於113年1月26日就系爭不動產進行初驗時，已知悉系爭
28 房屋已取得使用執照，並處於可交屋之狀態，顯依據系爭買
29 賣契約書規定之流程進行，兩造僅需處理實際交屋前包含驗
30 收及所有權過戶設定撥付貸款等手續後，即可實際交屋，故
31 原告主張被告並未於取得使用執照後6個月通知交屋自屬無

01 據。至於系爭不動產如何及何時「實際完成交屋」，依系爭
02 買賣契約書第15條第2項規定，應俟原告將貸款及交屋款均
03 給付被告時，被告始有實際完成交屋之義務，則原告自承於
04 113年5月24日將貸款共9,790,000元撥付給被告後，被告旋
05 於113年5月27日通知原告於113年5月29日辦理「實際交
06 屋」，原告所稱在交屋日前核撥貸款之事實不存在，其主張
07 應屬無據。

08 (四)再原告為自辦貸款，由原告自行洽詢貸款銀行辦理，非由被
09 告代辦貸款手續，而原告與貸款銀行間之對保及辦理抵押權
10 設定予銀行之手續，須由原告自行與貸款銀行完成後，藉貸
11 款銀行聯繫窗口通知被告所委請之地政士，並交付系爭不動
12 產抵押設定文件後申請開立稅單，於稅單開立後，始能完稅
13 並進行後續系爭不動產移轉登記、抵押權設定登記及撥付貸
14 款事宜，而被告所委任之地政士於接獲貸款銀行通知原告已
15 完成對保，並於113年4月26日自貸款銀行收受抵押權設定相
16 關文件後，旋即進行後續開立稅單及過戶等手續，並非如原
17 告所稱系爭不動產移轉登記期程皆由被告自行決定，且被告
18 無意願將系爭不動產所有權、所有權狀及系爭不動產鎖匙移
19 轉或交付予原告。

20 (五)原告於系爭不動產驗收完畢後，曾於113年4月初（彼時未逾
21 取得使用執照到6個月）向被告提及要借屋裝修即將系爭不
22 動產先行點交並進行裝修，此有兩造間信箱郵件內容可證，
23 若被告自始未認知到系爭不動產處於可交屋狀態，不會提出
24 此等要求，可證被告並無遲延通知交屋等情，原告應不得向
25 被告請求遲延利息等語。

26 (六)並聲明：原告之訴駁回。

27 三、得心證之理由：

28 (一)兩造於108年10月23日簽訂系爭買賣契約書，由原告向被告
29 購買系爭不動產，被告於112年10月13日領得系爭不動產使
30 用執照，原告於113年4月13日前繳款2,630,000元，於113年
31 5月24日再繳款9,790,000元予被告，被告於113年5月27日發

01 函原告通知交屋等情，有系爭買賣契約書、新北市政府工務
02 局使用執照、被告交屋通知書、被告111年9月15日函、電子
03 發票證明聯、發票明細等在卷可稽（見本院卷第15頁至第42
04 頁、第49頁、第51頁、第64頁至第66頁），兩造對此均不爭
05 執（見本院卷第204頁），可信為真正。

06 (二)按契約乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自
07 治及契約自由原則，不僅在當事人之紛爭作為行為規範，在
08 訴訟中亦係法院之裁判規範（最高法院113年度台上字第180
09 4號、第163號、112年度台上字第2407號、第1748號判決意
10 旨參照）。次按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不
11 能拘泥於契約之文字，除契約文字已表示當事人真意，無須
12 別事探求外，應於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全
13 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
14 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目
15 的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能任意
16 推解致失其真意（最高法院114年度台上字第227號、第72
17 號、113年度台上字第1852號、第1655號判決意旨參照）。
18 又所謂自認，係不負舉證責任之當事人一造，就負舉證責任
19 之他造主張之不利於己事實，予以承認或不爭執，或不負舉
20 證責任一造所陳述不利於己之事實，經負舉證責任之他造予
21 以承認或援用者而言（最高法院110年度台上字第2156號判
22 決意旨參照）。訴訟上自認之成立，通常雖係先由當事人之
23 一造主張不利於他造之事實，後由他造就此事實為真確或不
24 爭執之陳述；惟亦有由當事人之一造先主張有利於他造之事
25 實，而他造從後主張之，因而成立自認者（最高法院108年
26 度台上字第2548號判決意旨參照）。當事人於訴訟上所為之
27 自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效
28 力，法院應以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自
29 認前，法院不得為與自認事實相反之認定（最高法院113年
30 度台上字第1133號、第389號、112年度台上字第2684號、第
31 2290號判決意旨參照）。

01 (二)經查，系爭買賣契約書第15條第1項第1款約定：「乙方於甲
02 方履行本約全部應盡義務並領得使用執照6個月內完成本約
03 房屋一切主建物、附屬建物之設備並接通自來水、電力，即
04 應通知甲方進行交屋手續；…乙方如未於甲方履行本約全部
05 應盡義務並領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，每逾1
06 日應按已繳房地價款依5/10000單利計算遲延利息予甲
07 方…」（見本院卷第32頁）、第17條約定：「甲方義務：(一)
08 付清房屋、土地及車位買賣價款。(二)付清因逾期付款之滯納
09 金及違約金。(三)付清辦理產權登記所需之各項費用、稅捐與
10 規費。(四)付清貸款及代辦貸款所需之各項費用。(五)付清本契
11 約其他應繳付之費用及履行本約各項應盡之義務。」（見本
12 院卷第36頁），兩造對此均不爭執（見本院卷第204頁），
13 已如前述。準此，足認被告於原告履行系爭買賣契約書第17
14 條所載之全部應盡義務並領得使用執照6個月內完成系爭不
15 動產一切主建物、附屬建物之設備並接通自來水、電力，即
16 應通知原告進行交屋手續，被告如未於原告履行系爭買賣契
17 約書第17條所載之全部應盡義務並領得使用執照6個月內通
18 知原告進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依5/10000單利
19 計算遲延利息予原告，應可確定。本件原告係於113年4月13
20 日前繳款2,630,000元，於113年5月24日再繳款9,790,000元
21 予被告，被告於113年5月27日發函原告通知交屋等情，均為
22 兩造所不爭執，業如前述。按當事人就已成立生效之契約，
23 約定債務之履行繫於不確定之事實者，乃係以該事實發生時
24 為債務之清償期，應認該事實發生時或其發生已不能時，為
25 清償期屆至之時（最高法院113年度台上字第630號判決意旨
26 參照）。又以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入；
27 於一定期日或期間內，應為意思表示或給付者，其期日或其
28 期間之末日，為星期日、紀念日或其他休息日時，以其休息
29 日之次日代之，民法120條第2項、第122條復分別定有明
30 文。原告係於113年5月24日繳款9,790,000元予被告，經
31 查，113年5月24日為週五，依前揭規定，被告乃於其後之11

3年5月27日即週一發函原告，通知原告於113年5月29日即週三下午2時至交屋中心（新北市○○區○○路00號）辦理交屋手續（見本院卷第51頁），本院審酌並詳為推求系爭買賣契約書第15條第1項第1款規定之旨，同時探究兩造立約時之真意，暨通觀系爭買賣契約書全文，及交易上之習慣等情，認從系爭買賣契約書之主要目的及經濟價值全盤觀之，被告在原告於113年5月24日（週五）繳款9,790,000元後，隨即於113年5月27日即週一發函原告，通知原告於113年5月29日即週三下午2時至交屋中心辦理交屋手續，參諸經驗法則及誠信原則，核應無遲延交付系爭不動產之違反系爭買賣契約書之情事。基上，原告主張被告於112年10月13日領得系爭不動產之使用執照，至遲應於113年4月13日前通知原告辦理交屋，卻於113年5月29日始通知原告，原告於113年4月13日前已繳款2,630,000元，自113年4月13日起至113年5月29日止共46日，於113年5月24日再繳款9,790,000元，自113年5月24日起至113年5月29日止共5日，故原告得請求被告給付遲延利息84,965元（計算式：2,630,000元×46日×5/10000+9,790,000元×5日×5/10,000=84,965元），暨自113年5月24日起至113年5月29日止共5天之利息2,508元（計算式：15,045元×5/30=2,508元），共87,473元等云云，於法即有未合，不應准許。

四、綜上所述，原告起訴請求被告應給付87,473元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此說明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 114 年 4 月 9 日
臺北簡易庭 法 官 詹慶堂

計算書：

01	項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
02	第一審裁判費	1,000元	
03	合 計	1,000元	

04 上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 9 日

09 書記官 潘美靜

10 附錄：

11 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

12 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
13 理由，不得為之。

14 二、民事訴訟法第436條之25：

15 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

16 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

17 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

18 三、民事訴訟法第436條之32條第2項：

第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455
條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款
至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額
事件之上訴程序準用之。