

臺灣臺北地方法院小額民事判決

115年度北小字第611號

原告 卜雅莉
被告 皇翔建設股份有限公司

法定代理人 廖年吉
訴訟代理人 蘇清山
李維倫

上列當事人間請求給付款項事件，於中華民國115年3月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用壹仟伍佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國110年11月20日與被告簽訂房屋土地買賣契約書（下稱系爭預售屋買賣契約），約定由原告以新臺幣（下同）1,837萬元之價款，向被告購買坐落新北市○○區○○段000地號土地之皇翔芊翠預售屋建案之A2戶7樓1戶（下稱系爭預售屋），契約附件(一)繳款期別明細表約定共分10期給付約定價款，第9期款計1,468萬元約定洽定金融機構辦理貸款給付被告。嗣被告通知原告於113年8月3日第1次驗屋，惟當日被告委託之驗屋公司檢驗出多項缺失，包含浴室及陽台洩水坡度不良導致積水、地磚多處破損空心等明顯瑕疵，故當日無法點交，被告遂表示將依驗屋公司報告完成修繕後再通知原告複驗。其後被告在尚未依約完成修繕房屋瑕疵以點交予原告之情況下，即要求於113年8月29日動撥貸款1,468萬元支付至被告指定帳戶，原告自該日起即須負擔貸款利息。隨後間隔不到數日，尚未見被告完成修繕並約同原告複驗合格，被告竟即片面通知於113年9月5日辦理交屋，因113年9月5日原告有所不便，原告與被告約定於113年9月13日第2次驗屋，原告再次委託驗屋公司前往，發現第1

01 次驗屋檢驗瑕疵項目，被告諸多項目未為修繕即片面通知辦
02 理交屋，當日遂又未能點交，協議由被告儘速依兩次驗屋報
03 告完成修繕再行通知原告第3次複驗。之後又等待將近2個
04 月，被告才又通知原告於113年11月1日第3次驗屋，當日驗
05 屋仍發現有部分瑕疵仍須修補，惟原告已不堪再久候被告修
06 繕，只得同意於113年11月1日當日辦理交屋，而剩餘瑕疵項
07 目留待交屋後再由被告修繕。惟迄至113年11月1日為止，原
08 告已經負擔65日之房貸利息即自113年8月29日至113年11月1
09 日止，被告承辦人員竟於當日告知，被告僅願補貼113年8月
10 29日起至113年9月5日（被告主張其通知交屋日）之間之房
11 貸利息，及至113年9月5日為止之（按比例計算）房價稅與地
12 價稅，然系爭預售屋買賣契約中，關於交屋、貸款約定、地
13 價稅及房屋稅分擔比例之約定，其約定文字與當時有效之
14 〈預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項〉之記載幾
15 無差異，通知交屋之前提是已完成修繕並經雙方複驗合格，
16 通知交屋之標準應以房屋已達於7日內可得完成交屋之狀
17 態，即賣方應就房屋瑕疵或未盡事宜，於交屋前完成修繕，
18 否則通知不能認為合於房屋契約所約定「通知交屋」。故系
19 爭預售屋買賣契約第14條、第16條、第18條所載之「通知買
20 方進行交屋」、「賣方通知之交屋日」、「賣方通知書所載
21 之交屋日」，其前提須已經完成修繕、驗收合格，始有所謂
22 通知交屋可言。原告認為被告所為113年9月5日交屋之通知
23 自不合於契約約定，不生通知交屋之效力，依約被告應負擔
24 之房貸利息、房價稅與地價稅應計至113年11月1日辦理交屋
25 日止共計61,985元，扣除被告已支付之房屋稅補貼4,184
26 元、地價稅補貼3,597元、利息補貼6,132元，被告依約應再
27 支付48,072元，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應
28 給付原告48,072元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
29 止，按週年利率5%計算之利息。

30 二、被告辯稱：

31 (一)原告向被告購買系爭預售屋，建築工程於113年6月28日取得

01 使用執照及完成系爭預售屋一切主建物、附屬建物設備及接
02 通自來水、電力、達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、
03 廣告圖說所示之設施後，被告即於113年8月7日會同原告與
04 第三方檢測單位進行交屋初驗，初驗結果之缺失多為外觀缺
05 失，並無影響房屋一般居住使用功能之重大瑕疵，故雙方於
06 初驗後簽署驗屋紀錄單確認缺失項目，並同意於交屋時辦理
07 複驗。原告委託並授權被告統籌以買賣標的房屋、土地及停
08 車位代為辦理銀行貸款，用以支付系爭預售屋買賣契約價
09 款，被告於113年8月22日將買賣標的之系爭預售屋、土地及
10 停車位之所有權移轉登記予原告，由原告設定抵押權予臺灣
11 銀行營業部辦理貸款。臺灣銀行核貸後於113年8月29日核撥
12 貸款計1,468萬元予被告，支付房屋貸款之期款。被告就系
13 爭預售屋之初驗缺失進行修繕後，於113年8月30日寄發交屋
14 通知單予原告，通知原告安排113年9月5日辦理系爭預售屋
15 之交屋手續，即被告已曾明確通知原告交屋日為113年9月5
16 日。嗣因原告因素無法配合於113年9月5日進行交屋，故雙
17 方改於113年9月13日辦理缺失複驗及開始交屋之程序，經第
18 三方單位檢測結果，多數初驗缺失均已改善完成，少數待改
19 善缺失未影響房屋通常使用功能，房屋已可供原告正常居住
20 使用，因原告仍要求缺失全部改善始願完成交屋手續，基於
21 尊重客戶之立場，被告同意另定期日完成交屋手續，雙方簽
22 署驗屋紀錄確認。經後續溝通及確認並辦理修繕事宜後，雙
23 方於113年11月1日(原安排於113年10月31日，因颱風停班停
24 課順延)完成交屋手續，原告並簽署房屋移交證明書。

25 (二)系爭預售屋買賣契約第16條第10項約定，於賣方通知之交屋
26 日前之利息應由賣方返還買方，故自臺灣銀行核撥本案貸款
27 後至被告以交屋通知單通知之交屋日止，貸款利息係由被告
28 負擔，通知之交屋日後，貸款利息即應由原告負擔，故自貸
29 款撥款之113年8月29日計算至交屋通知單所通知之交屋日11
30 3年9月5日止，合計被告應補貼貸款利息之日數為8日，被告
31 於113年11月18日匯款12,380元予原告，用以返還原告申貸

銀行貸款於113年8月3日至9月4日(共6日)所產生利息計4,599元，以及返還被告通知之交屋日即113年9月5日前之地價稅計3,597元及房屋稅計4,184元。被告於114年2月14日再匯款1,533元予原告，用以返還原告貸款之撥款日即113年8月29日之貸款利息，以及被告通知交屋日即113年9月5日(共2日)之貸款利息，匯款後，合計被告已補貼8日之貸款利息予原告，金額計6,132元(計算式：新青安貸款方案金額1,000萬元 $\times$ 利率1.775% $\div$ 365 $\times$ 8日+其他貸款金額468萬元 $\times$ 利率2.185% $\div$ 365 $\times$ 8日)。被告已於113年11月18日及114年2月4日兩次匯款給付全部貸款利息補貼予原告，原告請求被告返還貸款利息至交屋完成之日止，與系爭預售屋買賣契約之約定不符。又依系爭預售屋買賣契約第18條之約定，被告應返還之地價稅，期間係自地價稅課徵年度起算日即113年1月1日起計算至被告以交屋通知單通知之交屋日即113年9月5日止，期間合計249日，應返還地價稅之金額為3,597元(計算式：全年地價稅5,273元 $\div$ 365 $\times$ 249日)。而被告應返還之房屋稅，期間係自房屋稅課徵年度起算日即113年7月1日起計算至被告以交屋通知單通知之交屋日即113年9月5日止，期間合計67日，應返還房屋稅之金額為4,184元(計算式：全年房屋稅22,796元 $\div$ 365 $\times$ 67日)。上述地價稅及房屋稅，被告已於113年11月18日與貸款利息之補貼金額一併匯款給付予原告，原告請求被告另再負擔地價稅及房屋稅至交屋完成之日止，亦與系爭預售屋買賣契約之約定不符，並無理由。

(三)又被告已依系爭預售屋買賣契約約定代原告辦理銀行抵押貸款，並於113年8月22日將買賣標的房地所有權移轉予原告完成抵押權設定，原告取得買賣標的之所有權後，依系爭預售屋買賣契約約定，自應使臺灣銀行將貸款核撥予被告，不得以交屋程序為由拒絕，故臺灣銀行於113年8月29日將抵押貸款核撥予被告，與買賣契約之約定並無不符。又依系爭預售屋買賣契約第8條第(二)項約定、第14條第2項約定，可知買賣契約之銀行貸款與交屋保留款顯係買方於不同繳款期別所應

01 分別給付之價款，兩者於買賣契約中之依據完全不同，房屋
02 貸款為期款之一部分，實與買賣契約之交屋約定無關，原告
03 主張被告於交屋修繕及驗屋完成前，即要求銀行核撥房屋貸
04 款，造成原告負擔之貸款利息增加云云，並無理由。

05 (四)系爭預售屋買賣契約第14條第1項、第14條第5項前段之約
06 定，與預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項之
07 規定並無不符，系爭預售屋買賣契約之「通知交屋」及「完
08 成交屋」係被告在交屋程序中之不同義務，原告遽謂系爭預
09 售屋買賣契約之「通知之交屋日」應以實際交屋日為據，解
10 釋自有欠當，與系爭預售屋買賣契約之約定不符，並無理
11 由。被告已完成系爭預售屋之交屋，並無違約遲延，且被告
12 係依據系爭預售屋買賣契約之約定通知原告辦理交屋手續，
13 依系爭預售屋買賣契約應返還予原告之貸款利息以及地價
14 稅、房屋稅，被告亦已全部匯款予原告，原告請求被告負擔
15 貸款利息以及地價稅、房屋稅至實際完成交屋之日，與系爭
16 預售屋買賣契約之約定不符，並無理由。

17 (五)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
18 免為假執行。

19 三、本院得心證之理由：

20 (一)經查，原告向被告購買系爭預售屋、地下3層編號45號停車
21 位1個及其座落土地持分，並簽訂系爭預售屋買賣契約，約
22 定總價合計為1,837萬元，其中1,468萬元由金融機構抵押貸
23 款給付，交屋保留款為92萬元。系爭預售屋之芊翠建案於11
24 3年6月28日經新北市政府工務局核發使用執照，兩造於同年
25 8月7日辦理初驗，被告於同年8月22日將系爭預售屋買賣契
26 約之房屋、土地、停車位所有權移轉登記予原告，由原告向
27 金融機構辦理貸款，於113年8月29日經貸款銀行核撥1,468
28 萬元予被告，被告於同年8月30日寄發交屋通知單予原告，
29 安排於同年9月5日辦理複驗，被告嗣就複驗缺失為修繕，兩
30 造於113年11月1日完成交屋等情，有系爭預售屋買賣契約、
31 驗屋通知單、驗屋紀錄單、驗屋檢驗報告、交屋通知單、第

01 二次驗屋紀錄單、複驗報告、第三次驗屋紀錄單、新北市政府
02 府工務局使用執照、系爭預售屋之建物及土地所有權狀、房
03 屋移交證明書等件在卷可證(見本院卷第21-117、251-257
04 頁)，且為兩造所不爭執，堪認為真正。

05 (二)原告雖主張被告未完成修繕並約同原告複驗合格，竟片面通
06 知於113年9月5日辦理交屋，被告所為113年9月5日交屋之通
07 知不合於契約約定，不生通知交屋之效力，依約被告應負擔
08 之房貸利息、房價稅與地價稅應計至113年11月1日辦理交屋
09 日止共計61,985元，扣除被告已支付之房屋稅補貼4,184
10 元、地價稅補貼3,597元、利息補貼6,132元，被告依約應再
11 支付48,072元云云，然查：

12 1.由系爭預售屋買賣契約第14條觀之，第1至4項約定關於驗收
13 手續，其中第1、2項約定：「賣方（即被告）依約完成本戶
14 一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來
15 水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀
16 態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方(即原
17 告)進行驗收手續。」、「雙方驗收時，賣方應提供驗收
18 單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完
19 成修繕，買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作
20 為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」、
21 第4項約定：「除房屋仍有重大瑕疵，致不能居住使用者
22 外，買方應於賣方通知複驗及交屋日起7日內，配合辦理複
23 驗及交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理。第5至7項則為關
24 於通知交屋之期限及交屋手續」、第5項約定：「賣方應於
25 領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方
26 應履行下列各項義務：(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延
27 利息於買方。(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應
28 於交屋前完成修繕。(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋
29 保留款)及完成一切交屋手續。(四)買方繳清工程追加款、代
30 辦之各項費用（含結清退補款）、繳清賣方已代繳費用及繳
31 清逾期付款之滯納金與完成金融機構貸款手續，且將貸款金

01 額撥交賣方後，始得交屋」、第6項約定：「賣方如未於領
02 得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳
03 房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」、「第7項
04 約定：買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手
05 續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。」
06 (見本院卷第33、34頁)，可見兩造係約定被告須於領得使用
07 執照後6個月內通知交屋，通知交屋時系爭預售屋僅須符合
08 「完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並
09 接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之
10 可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施」之狀態即
11 可，原告應於收到交屋通知後，於交屋日配合辦理交屋手
12 續，亦即先有「通知交屋」，再依所定日期辦理「交屋手
13 續」，足認系爭預售屋買賣契約將於領得使用執照後6個月
14 內通知交屋，與於交屋前應就契約約定之房屋瑕疵完成修繕
15 分列為被告不同之義務，被告僅須於交屋前就契約約定之房
16 屋瑕疵完成修繕即可，通知交屋時並無須達「無瑕疵」或
17 「瑕疵完成修繕」之狀態，是通知交屋與完成交屋分屬二
18 事，原告主張被告應於驗屋並將瑕疵修繕完成後，始得通知
19 原告進行交屋手續云云，尚屬無據。

- 20 2.再者，被告於113年6月28日取得新北市政府工務局核發系爭
21 預售屋使用執照，於同年8月30日寄發交屋通知單，並約定
22 於同年9月5日辦理複驗，嗣因原告因素無法配合於113年9月
23 5日進行交屋，故雙方改於113年9月13日辦理缺失複驗及交
24 屋之程序，為兩造所不爭執，堪以認定。於被告通知交屋
25 前，兩造於113年8月7日辦理初驗，觀之原告所舉證據資料
26 主張之瑕疵，並無重大致不能居住使用之瑕疵情事，是系爭
27 預售屋於被告通知交屋時，應已符合「完成本戶一切主建
28 物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，
29 於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契
30 約、廣告圖說所示之設施」之可供居住使用狀態，雖未達
31 「無瑕疵」或「瑕疵完成修繕」之狀態，惟系爭預售屋之瑕

疵均非涉及結構方面問題，多可修補完成，未嚴重影響居住使用，應認被告已於取得使用執照6個月內履行通知交屋之義務，並無遲延情事。

3.又系爭預售屋買賣契約第16條第10項約定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」、第18條約定：「一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔…二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔…」。本件被告就113年8月29日銀行核撥1,468萬元貸款予被告至被告通知交屋日前之房貸利息，及自地價稅課徵年度起算日即113年1月1日起計算至被告通知交屋日前之地價稅，及自房屋稅課徵年度起算日即113年7月1日起計算至被告通知交屋日前之房屋稅，已由被告返還原告，有房屋稅、地價稅分算明細表、利息補貼單、臺灣土地銀行存摺類存款憑條及匯款申請書等件在卷可證（見本院卷第119-121、259-261頁），且原告對於被告已退還利息補貼6,132元、地價稅補貼3,597元、房屋稅補貼4,184元，並未予以爭執，堪認被告已履行此約款之義務，兩造間並無就通知交屋日至實際交屋日之貸款利息、地價稅及房屋稅由被告負擔之約定，是原告請求被告返還自113年9月5日起至113年11月1日辦理交屋日止之貸款利息、地價稅及房屋稅共48,072元，洵屬無據。

四、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告給付48,072元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟

費用額如主文第2項所示金額。

中華民國 115 年 4 月 17 日

臺北簡易庭

法官 郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0 段000 巷0 號）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。

中華民國 115 年 4 月 17 日

書記官 林玗倩

附錄：

一、民事訴訟法第436 條之24第2 項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436 條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

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。

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,500元	
合 計	1,500元	