

# 臺灣高等法院民事判決

111年度消上字第6號

上訴人 京茂建設股份有限公司

法定代理人 鄭秀勳

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 吳昀臻律師

被上訴人 陳冠玲

訴訟代理人 吳聖欽律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國111年1月21日臺灣新竹地方法院110年度消字第5號第一審判決提起上訴，被上訴人為訴之變更，本院於112年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

一、上訴人應給付被上訴人新臺幣肆佰貳拾參萬參仟陸佰貳拾伍元，及其中分別如附表所示金額各自附表所示之日起，餘新臺幣壹佰玖拾貳萬零伍佰柒拾元自民國111年10月12日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被上訴人其餘變更之訴駁回。

三、變更之訴之訴訟費用由被上訴人負擔百分之五十五，餘由上訴人負擔。

四、本判決所命給付，於被上訴人以新臺幣壹佰肆拾貳萬元供擔保後得假執行，但上訴人如以新臺幣肆佰貳拾參萬參仟陸佰貳拾伍元預供擔保，得免為假執行。

五、被上訴人其餘假執行之聲請駁回。

六、原判決主文第二項(除減縮部分外)及該部分訴訟費用之裁判廢棄。

七、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

八、其餘上訴駁回。

九、第一、二審(除變更、減縮部分外)訴訟費用由上訴人負擔百分之九十，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

01 壹、程序部分

02 一、按依民事訴訟法第446條、第255條第1項第3、4款規定，第  
03 二審程序，訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但  
04 減縮應受判決事項、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明  
05 者，不在此限。又在第二審為訴之變更合法者，原訴已因而  
06 視為撤回，第一審就原訴所為判決，自然失其效力，第二審  
07 應專就新訴為裁判，無須更就該第一審判決之上訴為裁判  
08 （最高法院111年度台上字第1117號判決意旨參照）。

09 二、本件被上訴人在原審聲明：(一)上訴人應將原判決附表所示之  
10 房地(下稱系爭房地)所有權移轉登記予被上訴人。(二)上訴人  
11 應自民國110年4月25日至實際交屋日為止，按日給付被上訴  
12 人新臺幣(下同)1012元（逾此部分之請求經原審判決駁回，  
13 被上訴人未聲明不服）。嗣因上訴人自承已將系爭房地出售  
14 第三人並於111年3月30日為移轉所有權登記完畢。被上訴人  
15 於111年10月11日就原聲明第(一)項變更聲明為：上訴人應給付  
16 被上訴人920萬9255元，及其中231萬3055元如附表之「利息  
17 起算日」欄所示之日期起，其中689萬6200元自被上訴人之  
18 民事爭點整理暨準備(一)狀送達上訴人之翌日起(即111年10月  
19 12日)均至清償日止，按年息5%計算之利息。就原聲明第(二)  
20 項減縮聲明為：上訴人應給付被上訴人54萬1420元。被上訴  
21 人所為訴之變更及減縮聲明，程序上核無不合，應予准許。

22 貳、實體部分

23 一、被上訴人主張及抗辯：

24 (一)伊於108年1月20日與上訴人就上訴人興建銷售之「京茂Rive  
25 r one」建案之系爭房地簽訂「京茂River one」房地預定買  
26 賣契約書(下稱系爭契約)，約定買賣總價為1280萬3800元。  
27 伊已依照系爭契約之約定繳納如附表所示之價金231萬3055  
28 元，另交屋保留款之部分，兩造已於109年11月23日協議變  
29 更為64萬元，並待交屋後再行繳付，其餘價金由伊配偶即訴  
30 外人王守璋以伊為連帶保證人向華南商業銀行股份有限公司  
31 （下稱華南銀行）申貸1014萬元，於110年4月9日完成貸款

手續，並由華南銀行通知上訴人，待上訴人配合辦理後續之所有權移轉登記及抵押權設定，即可撥款。惟上訴人卻寄發存證信函以伊未給付買賣價金為由而解除系爭契約，拒絕將系爭房地之所有權移轉予伊。伊並未遲延給付價金，上訴人未取得解除權，系爭契約仍存在。上訴人竟於111年3月30日將系爭房地及1車位出售予他人，所剩之車位已無法單獨移轉予伊。上訴人就系爭房地之給付已陷於不能，伊遂於111年10月11日向上訴人為解除契約之意思表示。爰依民法第259條第2款規定請求上訴人返還已給付之款項231萬3055元及如附表所示日期起至清償日止之利息。另因系爭契約解除後，被上訴人受有損害，先位依據民法第226條第1項規定請求上訴人賠償轉售之價差689萬6200元，及自解除契約意思表示送達翌日即111年10月12日起至清償日止按年息5%計算之利息。若認被上訴人不能請求上訴人給付系爭房地出售之差價，備位依據系爭契約第24條第3款之約定，請求上訴人給付依系爭契約買賣價金15%計算之違約金192萬570元，及自解除契約意思表示送達翌日即111年10月12日起至清償日止按年息5%計算之利息。並為變更之訴聲明：1.上訴人應給付被上訴人920萬9255元，及其中231萬3055元自附表之「利息起算日」起；其中689萬6200元自111年10月12日起，均至清償日止按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

(二)上訴人已於109年10月24日取得使用執照，依據系爭契約第17條第1款(三)約定自應於6個月內，即110年4月25日前進行交屋。惟上訴人迄於111年10月11日伊解除契約時，尚未交屋，伊依上開約定，請求自110年4月25日起至111年10月11日，按以伊所繳納之房地價款202萬3800元，按日息萬分之5計算之遲延利息，即每日1012元，至111年10月11日為止，共計54萬1420元。爰依據系爭契約第17條第1款(三)約定，求為命上訴人給付54萬1420元。上訴人所為之解除契約並不合法，其以此為據所提反訴請求確認系爭契約不存在，為無理

01 由。(原審就此為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上  
02 訴，被上訴人於原審請求逾此部分，經減縮或變更而撤回部  
03 分，及經原審駁回而未據被上訴人聲明不服部分，非屬本院  
04 審理範圍)。就上訴人之上訴為答辯聲明：上訴駁回。

05 二、上訴人抗辯及主張：

06 系爭房地於109年10月24日取得使用執照後，伊多次通知被  
07 上訴人儘速辦理銀行貸款，經數月後，仍未完成貸款對保手  
08 續，已超過系爭契約第9條第2款約定之20日，應視為不辦貸  
09 款，依同條第3款約定，被上訴人應一次自行繳清價金，以  
10 開立與合約貸款期款等額即期支票或一次以現金繳足價款。  
11 伊於110年4月13日已催告被上訴人於7日內一次繳清款項，  
12 否則將解除契約並沒收相關價金。惟被上訴人仍未繳清款  
13 項，伊依系爭契約第24條第4款約定解除契約。兩造間之契  
14 約既經解除，系爭契約關係即不存在，爰請求就此為確認判  
15 決。又被上訴人所繳納之款項已經伊沒入抵充違約金，被上  
16 訴人不得請求返還，伊亦得將系爭房地另出售他人，被上訴  
17 人依據民法226條第1項規定請求賠償伊出售系爭房地之差  
18 價，及給付遲延通知進行交屋之賠償54萬1420元，均無理  
19 由。並為上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄（除變  
20 更之訴之原訴及減縮聲明外）。(二)上開廢棄部分：1.被上訴  
21 人在第一審之訴駁回。2.確認兩造間於108年1月20日簽訂之  
22 「京茂River one」購買B棟4樓房地乙戶（含車位）之房地  
23 預定買賣契約關係不存在。對被上訴人變更之訴之答辯聲  
24 明：(一)變更之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，  
25 願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執事項(本院卷第357-358頁，並依論述之妥適，調  
27 整其內容)：

28 (一)兩造簽訂系爭契約，被上訴人向上訴人購買系爭房地(含2車  
29 位)，契約總價1280萬3800元，迄至109年11月25日止，被上  
30 訴人共給付上訴人契約價款202萬3800元，及具有代收代付  
31 性質之暫收款26萬9255元、管理基金2萬元，尚有交屋保留

01 款64萬元及房地價款1014萬元未付。

02 (二)系爭房地已於109年10月24日建築完成取得使用執照，並於1  
03 09年12月24日辦理建物第一次登記。

04 (三)被上訴人於110年1月18日向華南銀行申請系爭房地貸款1014  
05 萬元，並於110年4月9日完成對保事宜。

06 (四)上訴人於110年4月13日以「繳款催告通知函」(下稱繳款催  
07 告函)催告被上訴人於函到後7日內辦理完成繳納交屋款1014  
08 萬元並辦理交屋手續。

09 (五)上訴人於110年5月5日以竹北嘉豐郵局第151號存證信函(下  
10 稱151號存函)向被上訴人為解除契約之意思表示。

11 (六)系爭契約第9條第2款、第3款、第4款約定：「買方(即被上  
12 訴人)應於賣方(即上訴人)通知辦理貸款日起20日內，至指  
13 定地點辦理銀行貸款、對保等手續(含開立撥款委託書及合  
14 約貸款期款等額之商業本票交予賣方，本票於交屋時返還買  
15 方；上述本票之開立，貸款或不貸款者皆需)，以利產權移  
16 轉登記。另買方如於賣方通知對保二十日內怠於協辦貸款手  
17 續，經賣方催辦而仍置之不理時，視同買方不辦貸款，買方  
18 則同意以不辦貸款方式處理……」、「買方若自覓銀行貸  
19 款，應於賣方通知對保20日內完成自覓銀行貸款申請及對保  
20 作業…並需開立與合約貸款期款等額之商業本票，及自覓銀  
21 行所開具之撥款委託書、銀行取款條、存摺交付賣  
22 方……。若未能於20日內完成銀行貸款申請及對保作業視  
23 同買方不辦貸款……」、「買方如無須辦理貸款或減少貸  
24 款金額者，其原擬貸款金額或減少貸款金額應於賣方辦理產  
25 權移轉登記前，一次以現金或即期支票至賣方通知之指定處  
26 繳清……」。

27 (七)系爭契約第17條第1款(三)：系爭賣方如未於領得使用執照6個  
28 月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分  
29 之5單利計算遲延利息予買方。

30 (八)上訴人已於111年3月30日將系爭房地(含1車位)以1790萬元  
31 出售訴外人，並已完成所有權移轉登記。

01 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3  
02 款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院112年3月  
03 7日言詞辯論程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（本  
04 院卷第470-471頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判  
05 斷，分述如下：

06 (一)上訴人未合法解除系爭契約，系爭契約係於111年10月11日  
07 經被上訴人解除，被上訴人已不爭執系爭契約法律關係不存  
08 在，上訴人請求確認系爭契約法律關係不存在，已無確認利  
09 益，應駁回上訴人之訴。

10 1.上訴人未合法解除系爭契約。

11 (1)系爭契約第27條第2款送達約定：雙方相互間所為之洽商、  
12 徵詢或通知辦理事項，均以書面按本約所載之通訊處掛號郵  
13 寄為準，如有變更，應即時以存證信函通知他方更正。否則  
14 他方函件因此無法送達或遭拒退回者，均以郵局第一次投遞  
15 日期視為合法送達日期等情(原審卷(一)第81頁)。是有關兩造  
16 間之通知事項應依據上開約定之方式以書面及掛號寄予他  
17 方，始發生效力。

18 (2)上訴人雖主張曾於109年5月20日以LINE通知被上訴人可配合  
19 上訴人建案之三家貸款銀行窗口資訊，請被上訴人先詢問貸  
20 款事宜(原審卷(一)第323頁)，惟上開訊息至多僅係提供被上  
21 訴人貸款資訊，便利被上訴人先行瞭解配合建案銀行之貸款  
22 利率等方案等，並不發生系爭契約第9條第2款通知辦理貸款  
23 之效力。上訴人既未有效通知被上訴人辦理貸款，自不發生  
24 被上訴人有怠於協辦貸款而視為不辦貸款之效力。

25 (3)上訴人雖於110年4月13日寄送繳款催告函予被上訴人，限被  
26 上訴人應於7日內繳納1014萬元(催告函誤載為1104萬元)尾  
27 款及辦理交屋手續，否則將依系爭契約第24條第4款約定解  
28 除契約並沒收相關價金等情(不爭執事項(四))，並辯稱因被上  
29 訴人怠於協辦貸款而視為不辦貸款，應全額一次繳納尾款，  
30 其因而催告被上訴人繳款云云。惟上訴人以LINE通知被上訴  
31 人辦理貸款並不生通知之效力，已如上述。被上訴人自得以

銀行貸款之方式繳納尾款。上訴人亦已知被上訴人已辦好貸款僅待上訴人配合辦理移轉所有權登記及抵押權設定後，銀行即行撥款程序，有上訴人員工之LINE訊息截圖可參(原審卷(一)第521頁)及證人即上訴人委託代辦抵押權設定之代書趙康翔證述110年4月9日被上訴人已經告知上訴人員工進行對保等情可證(原審卷(二)第312頁)。因此，上訴人並未以系爭契約所約定之方式催告辦理貸款，嗣後又違反系爭契約催告被上訴人以現金等繳納價金，亦不發生催告之效力。從而，被上訴人給付尾款之義務並未陷於遲延，上訴人於110年5月5日以151號存函向被上訴人為解除契約之意思表示，並不生解除契約之效力。因此，系爭契約並未經上訴人解除，上訴人主張系爭契約經其解除而不存在云云，應非可採(嗣後經被上訴人解除而不存在部分詳下述)。

2.系爭契約經被上訴人於111年10月11日解除，被上訴人於言詞辯論終結前已不爭執系爭契約之法律關係不存在，上訴人已無確認利益，應駁回上訴人之確認之訴。

(1)按所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益(最高法院96年度台上字第455號判決意旨參照)。次按原告有無提起確認訴訟之法律上利益，自應以原告於事實審言詞辯論終結前之事實狀態為認定之基準。倘於事實審言詞辯論終結前，因事實狀態之變更致原告已無確認訴訟之法律上利益時，即應為其不利之判決(參照最高法院98年度台上字第2017號判決、104年度台上字第2477號裁定意旨參照)。

(2)按民法第226條第1項規定：因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。次按同法第256條規定：債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。查上訴人已於111年3月30日將系爭房地(含1車位)以1790萬元出售訴外

人，並已完成所有權移轉登記等情，有建物謄本在卷可參(本院卷第332-333頁)，並為兩造所不爭執(不爭執事項(八))。是上訴人以系爭契約售予被上訴人之系爭房地既已另出售他人，並已將系爭房地移轉及交付予他人，自不能再移轉及交付予被上訴人，所餘之1車位亦無法單獨移轉予被上訴人。是系爭契約業因可歸責於上訴人之事由而陷於給付不能，依據上開規定，被上訴人自可解除系爭契約。被上訴人於111年10月11日以「民事爭點整理暨準備(一)狀」向上訴人為解除契約之意思表示，有該書狀在卷可參(本院卷第285、356頁)。是系爭契約業經被上訴人解除，自己不存在。且被上訴人亦不爭執系爭契約法律關係已不存在(本院卷第468頁)，本件於言詞辯論終結前，事實狀態已因被上訴人解除系爭契約而有所變更，法律關係已無存否不明之狀態，且上訴人亦無因法律關係存否不明而致其在私法上之地位有受侵害之危險而得以本判決除去之確認利益，上訴人無即受確認判決之法律上利益。依據上開所述，自應為上訴人不利之判決。

(二)被上訴人請求上訴人給付231萬3055元及其分別如附表所示金額各自附表所示之日期起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由。

- 1.按系爭契約第24條第3款約定：買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有延遲利息應一併退還(本院卷第498頁)。民法259條第2款規定：契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。又民法第203條規定：應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。
- 2.被上訴人已解除系爭契約，業如上述。被上訴人依據系爭契約第24條第3款約定及上開規定，自得請求上訴人返還已給付之價金。被上訴人於附表所示之日期，給付如附表所示之款項，共計231萬3055元，為兩造所不爭執。被上訴人自得

01 依據上開規定請求上訴人返還231萬3055元以回復原狀，並  
02 加計附表所示之各金額自各該日期起至清償日止之利息。又  
03 上訴人應給付之231萬3055元應加計之利息並未約定利率，  
04 依據前揭規定，自應以週年利率5%為上訴人應付利息之利  
05 率。

06 (三)被上訴人先位依據民法第226條第1項規定請求上訴人給付68  
07 9萬6200元，為無理由；備位依據系爭契約第24條第3款約定  
08 請求上訴人給付192萬570元，為有理由。

09 1.先位請求部分

10 (1)按賠償總額預定性之違約金，乃以該違約金作為債務人於  
11 債務不履行時之損害賠償總額之預定（或推定）。當事人  
12 有損害賠償總額預定性違約金之約定時，如債務人不於適  
13 當時期或不依適當方法履行債務時，債權人除得請求債務  
14 人履行原債務及支付違約金外，不得再請求債務人支付或  
15 賠償因債務不履行而生之其他債務，此觀民法第252條第2  
16 項之規定甚明（最高法院102年度台上字第889號判決意旨  
17 參照）。

18 (2)系爭契約第22條第1款(賣方之瑕疵擔保責任)約定:賣方保  
19 證產權清楚，亦無一物數賣.....。系爭契約第24條第2  
20 款:賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為賣  
21 方違約，買方得依法解除契約。查上訴人已將系爭房地另  
22 出售他人，並已將系爭房地移轉及交付予他人，不能再移  
23 轉及交付予被上訴人，亦構成系爭契約第22條第1款之一  
24 物數賣之瑕疵擔保，依據系爭契約第24條第2款約定，被  
25 上訴人亦得解除契約。被上訴人雖主張系爭契約第22條第  
26 1款約定係指兩造簽約當時，上訴人應保證產權清楚，無  
27 一屋二賣等情形，如有應於交屋日或其他約定之日前負責  
28 排除、塗銷之。亦即上開約定之一屋二賣之情形，應指簽  
29 訂買賣契約時，賣方就買賣標的有與他人另簽買賣契約，  
30 可以排除之情形始有適用，並不適用本件上訴人在訂約後  
31 出售系爭房地之情形云云。查系爭契約第22條第1款約定:

「賣方保證產權清楚，亦無一物數賣或無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之其日前負責排除、塗銷之。」依據上開約定內容，並無限制一物數賣之時間僅限於系爭契約簽約當時上訴人與他人定有買賣契約，是被上訴人上開主張應無可採。

(3)雖被上訴人主張其解除契約係依據民法第226條第1項及第259條規定，解除契約。惟系爭契約就上開一物數賣之情形約定有瑕疵擔保(系爭契約第22條第1款)及解除契約條款(系爭契約第24條第2款)，而與民法第226條第1項及第259條規定競合，且法律效果一致，自不因被上訴人引用契約約定或民法規定解除契約而有所不同，自仍有系爭契約第24條約定之適用。準此，上訴人出售系爭房地予他人，除該當民法第226條第1項及第259條之解除契約之要件，亦該當系爭契約第22條第1款一屋二賣之要件及系爭契約第24條第2款解除契約之要件。因此，上訴人一屋二賣致給付不能而解除契約之損害賠償，自有系爭契約第24條第5款約定之適用。

(4)系爭契約第24條第3款約定：買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有延遲利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款15%之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。參以同條第5款則約定：買賣雙方當事人除依前兩款之請求外，不得另行請求損害賠償。可知系爭契約第24條第3款約定之違約金應為損害賠償總額預定性質之違約金。依照前揭最高法院102年度台上字第889號判決之意旨，被上訴人僅得依系爭契約第24條第3款規定請求上訴人給付違約金，不得再請求上訴人賠償因債務不履行（包括給付不能）而生之損害賠償。因此，被上訴人先位依民法第226條第1項規定請求上訴人給付689萬6200元，為無理由。

01 2.備位請求部分：

02 (1)依系爭契約第22條第1款、第24條第2款、第3款約定，上  
03 訴人保證無一物數賣，如有違反，應賠償房地總價款15%  
04 之違約金，已詳如前述。

05 (2)查上訴人已於111年3月30日將系爭房地(含1車位)以1790  
06 萬元出售訴外人，並已完成所有權移轉登記等情，有建物  
07 謄本在卷可參(本院卷第332-333頁)，並為兩造所不爭執  
08 (不爭執事項八)。是上訴人以系爭契約售予被上訴人之系  
09 爭房地既已另出售他人，並已將系爭房地移轉及交付予他  
10 人，自屬一物數賣，被上訴人自得依據系爭契約第24條第  
11 3款約定請求上訴人賠償房地總價款15%之違約金。系爭房  
12 地總價為1280萬3800元，有系爭契約在卷可參。以該總價  
13 計以15%為192萬570元（ $12803800 \times 15\% = 1920570$ ），因  
14 此，被上訴人備位依據系爭契約第24條第3款約定請求上  
15 訴人給付192萬570元，為有理由。

16 (3)當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢  
17 為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條  
18 第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息（最高  
19 法院109年度台上字第3234號判決意旨參照）。次按遲延  
20 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率  
21 計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦  
22 無法律可據者，週年利率為百分之5。給付無確定期限  
23 者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給  
24 付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達  
25 訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為  
26 者，與催告有同一之效力。民法第233條第1項前段、第20  
27 3條、第229條第2項分別定有明文。本件被上訴人請求上  
28 訴人給付違約金，係以支付金錢為標的，被上訴人請求上  
29 訴人自被上訴人之「民事爭點整理暨準備(一)狀」送達翌日  
30 即111年10月12日（本院卷第277-288頁、第356頁）起至  
31 清償日止，按年息百分之5計算之利息，併應准許。

01 (四)被上訴人依據系爭契約第17條第1款(三)約定請求上訴人賠償5  
02 4萬1420元，為無理由。

03 1.系爭契約第17條第1款約定：「賣方應於使用執照取得後六個  
04 月內通知買方進行交屋。交屋時雙方應履行下列各項義  
05 務」、同條款(一)約定：「賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡  
06 事宜，應於交屋前完成修繕。」由上該條款可知，上訴人應  
07 於使用執照完成後通知進行交屋，而實際交屋前則應進行驗  
08 屋及修繕程序，待驗屋及修繕程序完成後始得交屋。因此，  
09 上開約定之「通知交屋」即係通知被上訴人進行驗屋及就驗  
10 屋所發現之瑕疵為修繕。被上訴人主張所謂通知交屋係指  
11 「實際交屋之時」云云，應無可採。

12 2.系爭房地於109年10月24日建築完成取得使用執照，為兩造  
13 所不爭執(不爭執事項(二))。系爭契約第17條第1款(三)約定：  
14 「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每  
15 逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買  
16 方……」是依此約定，上訴人至遲應於110年4月25日通知  
17 被上訴人交屋。查被上訴人已在110年4月9日簽立交屋同意  
18 書，有交屋同意書為證(原審卷(一)第417頁、本院卷第147  
19 頁)，且為兩造所不爭執(本院卷第446-447頁)。由此可知，  
20 上訴人必定在被上訴人簽立交屋同意書前已通知被上訴人交  
21 屋，且兩造已在簽立交屋同意書前已進行驗屋修繕程序等  
22 情，亦為兩造所不爭執(同上頁)，是上訴人應已在期限內通  
23 知被上訴人交屋，亦非被上訴人主張之單純通知系爭房地興  
24 建完成。因此，上訴人抗辯已在取得使用執照之6個月內通  
25 知被上訴人交屋，並無遲延等情，應為可採。

26 3.被上訴人主張上訴人並無真意要將系爭房地交付予被上訴人  
27 云云。然查，依交屋同意書所載，被上訴人已取得玄關門鑰  
28 匙3把、磁扣5個、室內門鑰匙6把、車道遙控器2個，亦可證  
29 上訴人在110年4月9日確實有將系爭房地之管領移交被上訴  
30 人之意，被上訴人雖主張上訴人無交屋之真意云云，應無可  
31 採。至於兩造就系爭房地是否有瑕疵而就交屋之協商再起爭

01 執而未能實際交付房屋等情，亦不能認定上訴人未依限通知  
02 進行交屋。

03 4.因此，上訴人並未遲延通知被上訴人進行交屋，被上訴人依  
04 據系爭契約第17條第1款(三)請求上訴人自110年4月25日(取得  
05 使用執照後6個月)起至111年10月11日止，按日給付1012  
06 元，合計為54萬1420元，為無理由。

07 五、綜上所述，被上訴人於本院因情事變更以金錢給付聲明代替  
08 於原審請求將原審判決附表所示之房地所有權移轉登記予被  
09 上訴人之聲明，改依民法第259條規定、系爭契約第24條第3  
10 款約定，請求上訴人給付423萬3625元，及其中231萬3055元  
11 如附表所示金額各自附表所示之日期起；餘192萬570元自11  
12 1年10月12日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，自  
13 屬正當，應予准許。爰判決如主文第一項所示。逾此部分之  
14 請求，為無理由，應駁回其餘變更之訴。又被上訴人勝訴部  
15 分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，  
16 爰分別酌定相當擔保金額准許之。被上訴人敗訴部分，其假  
17 執行之聲請亦失所附麗，應併駁回。被上訴人原訴依系爭契  
18 約第17條第1款(三)約定請求上訴人給付54萬1420元部分，為  
19 無理由，應予駁回。原審就上開不應准許之部分，判命上訴  
20 人給付，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予  
21 廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄改判如主文第六、七  
22 項所示。至於上訴人提起反訴，求為確認兩造系爭契約不存  
23 在，為無理由，不應准許。原審就此為上訴人敗訴之判決，  
24 理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴意旨指  
25 摘原判決此部分不當，求為廢棄改判，為無理由，應駁回此  
26 部分之上訴。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
29 逐一論列，附此敘明。

30 七、據上論結，本件變更之訴及上訴均為一部有理由，一部無理  
31 由，依民事訴訟法第79條、第449條第1項、第2項、第450

條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 112 年 3 月 21 日  
民事第十四庭

審判長法官 周群翔

法官 周珮琦

法官 黃珮禎

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 112 年 3 月 22 日

書記官 秦千瑜

附表

| 編號 | 金額(元)    | 利息起算日(即付款日期) | 備註        |
|----|----------|--------------|-----------|
| 1  | 10萬      | 108年1月20日    | 訂金        |
| 2  | 118萬3800 | 108年1月28日    | 簽約金       |
| 3  | 70萬4000  | 108年1月31日    | 第1-11期工程款 |
| 4  | 6萬4000   | 108年4月12日    | 第12期工程款   |
| 5  | 6萬4000   | 108年5月9日     | 第13期工程款   |
| 6  | 6萬4000   | 108年6月2日     | 第14期工程款   |
| 7  | 6萬4000   | 108年8月16日    | 第15期工程款   |
| 8  | 4萬9255   | 109年1月1日     | 第16期工程款   |

(續上頁)

01

|   |    |            |       |
|---|----|------------|-------|
| 9 | 2萬 | 109年11月25日 | 預收管理費 |
|---|----|------------|-------|