

臺灣高等法院民事判決

113年度消上字第18號

上訴人即附
帶被上訴人 磊塊建設有限公司

法定代理人 古安平
訴訟代理人 曾彥峯律師

被上訴人即
附帶上訴人 郭志芬
訴訟代理人 簡長輝律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，上訴人對於中華民國112年11月17日臺灣新竹地方法院111年度消字第3號第一審判決提起上訴，被上訴人為一部附帶上訴及訴之追加，本院於114年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人給付被上訴人逾新臺幣玖萬肆仟零貳拾肆元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上訴人其餘上訴、被上訴人之附帶上訴及追加之訴均駁回。

四、第一、二審（含追加之訴）訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔百分之二十五，餘由被上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶上訴人負擔。

事實及理由

一、按在第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。經查，被上訴人即附帶上訴人郭志芬（下稱被上訴人）主張上訴人即附帶被上訴人磊塊建設有限公司（下稱上訴人）逾期通知交屋，於原審主張上訴人須依內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載

01 事項」中「應記載事項」（下稱系爭應記載事項）第15條第1
02 項第4款給付遲延利息（見本院卷第162頁），嗣於本院審理中
03 追加依民法第231條第1項、第216條規定請求，核上開追加之
04 法律依據，與原訴證據資料得相互援用，基礎事實同一，無礙
05 於上訴人之防禦及本件訴訟之終結，上訴人雖不同意追加（見
06 本院卷第162頁），揆諸前開說明，應予准許。

07 二、被上訴人主張：伊於民國110年9月9日與訴外人黃鏡梓（下逕
08 稱其名）及上訴人協議，受讓黃鏡梓購自上訴人興建「班芙春
09 天2」建案編號A棟房地（下稱系爭房屋、土地）之房屋、土地
10 預定買賣合約書（下分稱系爭房屋合約、系爭土地合約），並
11 訂立協議書，伊迄111年1月14日止，已繳納房屋價款新臺幣
12 （下同）1,917萬元。系爭房屋於110年8月9日領得使用執照，
13 上訴人未於6個月內通知伊交屋，遲於111年8月18日始通知伊
14 交屋，並於111年8月26日始辦理交屋，違反系爭房屋合約第11
15 條第2項約定，伊得依系爭應記載事項第15條第1項第4款規
16 定，請求上訴人給付自111年2月9日起至111年8月18日止，按
17 日依伊已繳價金1,917萬元萬分之5計算之遲延利息共183萬735
18 元（ $19,170,000 \times 5 / 10,000 \times 191 = 1,830,735$ ）。又伊因上訴人
19 遲延交屋支出自111年2月14日起至111年8月14日止貸款利息12
20 萬3,418元，依系爭房屋合約第13條第5項約定請求上訴人賠
21 償。另因上訴人遲延交屋，伊依系爭房屋合約第15條第1項約
22 定，請求上訴人給付自110年7月1日起至111年6月30日房屋稅
23 8,841元等語。爰依系爭房屋合約第11條第2項、第13條第5
24 項、第15條第1項等約定，及系爭應記載事項第15條第1項第4
25 款規定，請求上訴人給付196萬2,994元（ $1,830,735 + 123,418 +$
26 $8,841 = 1,962,994$ ）。並於本院追加主張：縱認上訴人於111年
27 3月22日已通知交屋，然上訴人實際上遲於111年8月26日辦理
28 交屋手續，伊因上訴人遲延交屋受有自111年3月22日起至111
29 年8月25日止相當租金損害23萬9,483元，依民法第231條第1
30 項、第216條規定，請求上訴人給付等語（至被上訴人受敗訴
31 判決而未附帶上訴部分，非本院審理範圍，不贅）。

01 三上訴人則以：伊已於110年11月29日、12月21日、111年2月18
02 日通知被上訴人辦理交屋並進行驗屋，並無遲延通知交屋，且
03 被上訴人係為清償自己債務而繳納貸款利息，況伊已於111年3
04 月22日辦理交屋，惟被上訴人拒絕受理，伊就貸款利息及房屋
05 稅無庸負責。縱認被上訴人有理由，被上訴人僅撥付1,437萬
06 元貸款，伊得依系爭房屋合約第4條第1、2、3項、第18條第2
07 項，及系爭土地合約第4條第2項、第11條第2項等約定，請求
08 被上訴人給付上訴人自111年1月15日至111年8月26日遲延利息
09 2萬8,098元，並得依系爭應記載事項第24條第4項規定沒收房
10 地總價15%即300萬元，並以之為抵銷等語，資為抗辯。

11 四原審為被上訴人一部敗訴、一部勝訴之判決，即判命上訴人應
12 給付被上訴人42萬476元本息，另駁回被上訴人其餘之訴。上
13 訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決
14 不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審
15 之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。
16 另被上訴人就其敗訴部分，提起一部附帶上訴，附帶上訴聲
17 明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄
18 部分，上訴人應再給付154萬2,518元，及自111年10月15日起
19 至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴人答辯聲明：附帶上
20 訴駁回。

21 五被上訴人主張其於110年9月9日與黃鏡梓、上訴人協議，受讓
22 系爭房屋、土地合約，並訂立協議書。上訴人於110年8月9日
23 取得系爭房屋使用執照，兩造於110年12月21日就系爭房屋辦
24 理初驗，上訴人於111年8月26日辦理系爭房屋之交屋等情，為
25 上訴人所不爭執，並有系爭房屋、土地合約、協議書、新竹縣
26 政府110府使字第394號使用執照、上訴人111年3月3日函、交
27 屋明細單在卷可稽（見原審卷第15至79、179頁），自堪信為
28 真實。

29 六被上訴人主張上訴人因逾期通知交屋，請求上訴人給付遲延利
30 息，及賠償其因上訴人遲延交屋支出之貸款利息、房屋稅，然
31 為上訴人所否認，並以前開情詞置辯。茲就兩造爭執事項分述

01 如下：

02 (一)被上訴人得請求逾期通知交屋遲延利息8萬6,265元：

03 1.系爭房屋合約第9條約定：「賣方（即上訴人）依約完成本
04 戶一切主建物附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來
05 水、電力之配管及埋設等必要公共設施後，通知買方（即被
06 上訴人）於七日內進行驗收手續。買方就本契約所載之房屋
07 有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求賣方限期完成修
08 繕，待修繕完成房屋點交時，再繳付交屋款」；第11條第2
09 項約定：「賣方依約完成本戶一切主建物附屬建物之設備及
10 領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方
11 應履行下列各項義務：(一)…。(二)賣方就第九條房屋之瑕疵或
12 未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(三)買方繳清本契約所有之
13 應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。」；第
14 11條第3項復約定：「買方應於收到交屋通知日起七日內配
15 合辦理交屋手續，否則賣方不負保管責任」等語（見原審卷
16 第21至22頁）。查，上訴人係於110年8月9日取得使用執
17 照，依上開約定，上訴人即應於111年2月9日前通知被上訴
18 人進行交屋。又兩造既約定上訴人就系爭房屋合約第9條之
19 房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕，且被上訴人於
20 收到交屋通知日起7日內應配合辦理交屋手續，是上訴人於
21 通知交屋時，系爭房屋即應處於適合入住之狀態，倘仍有影
22 響居住之瑕疵存在，即與兩造約定之債之本旨不合，欠缺可
23 通知交屋之要件，合先敘明。

24 2.上訴人辯稱其已於110年11月29日、12月21日、111年2月18
25 日通知被上訴人辦理交屋並進行驗屋，並無遲延通知，固舉
26 證人即上訴人財務經理胡育誠於原審證稱：上訴人收到使用
27 執照後，會開始聯繫個別客戶進行交屋程序，其會一方面會
28 收取客戶資料、確認金融貸款機構辦理產權過戶，另一方面
29 會依照屋況已經可堪驗時通知客人進行驗屋，驗屋流程是交
30 屋程序中的一部分。而通知交屋時，上訴人會與買方約一個
31 時間，請客人準備交屋尾款，進行交屋等語（見原審卷第46

01 0至465頁) 為證，惟查：

02 (1)證人胡育誠於110年11月29日以通訊軟體LINE通知被上訴
03 人：「預計下星期開始驗屋」，被上訴人回覆以：「昨天去
04 現場，樓梯扶手都尚未完成，下星期可以驗屋？」，胡育誠
05 稱：「應該是這星期會陸續完成」，有LINE對話截圖附卷可
06 佐（見本院卷第55頁）。嗣於12月14日胡育誠提供現場照片
07 向被上訴人表示已完成，請被上訴人驗屋，被上訴人表示12
08 月21日進行驗屋，經胡育誠同意，有LINE對話截圖附卷可參
09 （見原審卷第509至515頁）。觀諸胡育誠與被上訴人間對話
10 並未有提及交屋一事，而係為確認上訴人可否於110年12月2
11 1日進行驗屋。又被上訴人嗣於110年12月22日向胡育誠稱：
12 「昨天（即21日）去驗屋...這麼多未完成項目就請我們去
13 驗屋...請不要浪費彼此時間。」，胡育誠回覆：「早上開
14 會有驗屋清單，已經請工班限期完成」，有LINE對話截圖可
15 考（見原審卷第517頁），顯見兩造於110年12月21日係進行
16 驗屋而非交屋甚明，且上訴人就房屋之瑕疵於110年12月21
17 日尚未完成修繕。上訴人執110年12月21日交屋查驗紀錄
18 （見原審卷第327頁）抗辯兩造於當日進行交屋，或另以被
19 上訴人遲於12月21日始協同辦理初驗為由，此屬不可歸責上
20 訴人事由而應予扣除云云（見本院卷第410頁），均非可
21 採。

22 (2)被上訴人於111年2月18日詢問胡育誠「2/22可驗收交
23 屋？」，胡育誠回覆以：「您可以先約交屋，匯款後拿交屋
24 包，經理說剩下的應該這幾天會完成...」，有LINE對話截
25 圖附卷可佐（見本院卷第65至66頁），堪認上訴人係於111
26 年2月18日始履行通知交屋義務，顯已逾上開約定應通知之
27 日即111年2月9日。

28 (3)上訴人雖執最高法院103年度台上字第2024號判決抗辯通知
29 交屋與實際交屋係屬不同概念，通知驗屋係屬通知交屋之一
30 環云云，然前開最高法院判決之事實既與本件不同，且約定
31 內容亦非相同，即尚難逕予比附援引，上訴人此部分所辯，

01 尚不足採。

02 3.按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同
03 類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；中央主管機關公
04 告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內
05 容，消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款、第17條第5
06 項分別定有明文。系爭房屋合約為上訴人預先擬定印製，供
07 用於向上訴人購買「班芙春天」預售建案之消費者訂立買賣
08 契約，核屬定型化契約無誤。又系爭房屋合約就遲延通知交
09 屋雖無違約金之約定，然依消保法第17條第5項之規定，系
10 爭應記載事項第15條第1項第4款後段關於賣方如遲延通知交
11 屋，「每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延
12 利息予買方」之應記載事項（見原審卷第617頁），仍應構
13 成兩造系爭房屋合約之內容。查，被上訴人至111年1月14日
14 止所繳納之價金累計為1,917萬元，既為上訴人所不爭執
15 （見本院卷第402頁），則被上訴人依系爭應記載事項第15
16 條第1項第4款規定，請求自111年2月9日至17日止共9天之遲
17 延利息8萬6,265元（ $19,170,000 \times 5 / 10,000 \times 9 = 86,265$ ），核
18 屬有據，應予准許，逾此範圍所為之請求，則屬無據，不予
19 准許。

20 (二)被上訴人不得請求租金損失：

- 21 1.按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；
22 損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債
23 權人所受損害及所失利益為限；民法第231條第1項、第216
24 條第1項分別定有明文。該所失利益，固不以現實有此具體
25 利益為限，惟亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，依
26 民法第216條第2項規定，尚須依通常情形，或依已定之計
27 畫、設備或其他特別情事，可得預期之利益，始足當之（最
28 高法院107年度台上字第625號判決意旨參照）。
- 29 2.被上訴人主張因上訴人遲延交付系爭房屋，致其受有自111
30 年3月22日起至111年8月25日止、每月租金5萬8,000元之相
31 當租金之損失23萬9,483元（ $58,000 \times 4 \text{月} 4 \text{日} = 239,483$ ），依

01 民法第231條第1項、第216條規定請求上訴人給付云云，除
02 為上訴人所否認外，且觀諸被上訴人提出之租賃契約，租賃
03 期間分別自112年3月10日起至115年3月9日止、113年10月15
04 日起至116年10月14日止（見本院卷第307至333頁），無從
05 證明被上訴人於111年3月22日起至111年8月25日止有出租之
06 計畫。從而，被上訴人主張其因上訴人遲延交付，受有上揭
07 租金之損失，尚乏所據，難認可採。

08 (三)被上訴人得請求上訴人應返還銀行貸款利息2,164元：

09 系爭房屋合約第13條第5項約定：「買方充分知悉金融機關
10 貸款為房屋價金之一部份，並非交屋尾款，賣方將本約房屋
11 所有權移轉登記至買方名下，並由貸款金融機關設定抵押權
12 完成後，買方即應撥付貸款予賣方，惟於買方貸款撥款完成
13 日起至通知交屋日之貸款利息由賣方補貼予買方，於房屋點
14 交時買方再繳清交屋款」等語（見原審卷第23頁），足見兩
15 造已約定在通知交屋日前，被上訴人已支出予金融機構核撥
16 貸款後之利息，應由上訴人返還予被上訴人。而被上訴人因
17 系爭房屋及土地向金融機構貸款，於111年1月14日經核撥貸
18 款1,522萬元，其中1,437萬元並撥付至上訴人之帳戶，為上
19 訴人所不爭執（見本院卷第402頁），又本件上訴人通知交
20 屋日期為111年2月18日，期間被上訴人已於111年2月14日繳
21 納貸款利息1萬7,192元，有繳款明細查詢結果在卷可憑（見
22 原審卷第81頁），被上訴人請求上訴人返還自111年2月14日
23 至17日之貸款利息2,164元（ $17,192 \times 14,370,000 / 15,220,000 \times 4 / 30 = 2,164$ ，元以下四捨五入，以下同），核屬有據，應
24 予准許，逾此範圍所為之請求，則屬無據，不予准許。

26 (四)被上訴人得請求上訴人負擔房屋稅5,595元：

27 系爭房屋合約第15條第1項約定：「房屋稅以賣方通知書所
28 載之交屋日為準，通知交屋日以前由賣方負擔，通知交屋日
29 以後由買方負擔」等語（見原審卷第23頁），足見兩造已約
30 定在通知交屋日前，被上訴人已繳納之房屋稅，應由上訴人
31 負擔。查被上訴人繳納111年度房屋稅為8,841元，有111年

01 度房屋稅繳款書、111年全期房屋稅繳納證明書在卷可憑
02 (見原審卷第83、585頁)，又上開房屋稅課稅期間為110年
03 7月1日至111年6月30日，而上訴人係於111年2月18日通知被
04 上訴人進行交屋，是自110年7月1日起至111年2月17日止共
05 計231日，依上開規定，被上訴人請求上訴人返還以上開期
06 間依比例計算之房屋稅5,595元($8,841 \times 231 / 365 = 5,595$
07 元)，核屬有據，應予准許，逾此範圍所為之請求，則屬無
08 據，不予准許。

09 (五)上訴人於本件主張抵銷為無理由：

10 1.上訴人以被上訴人未依系爭房屋合約第13條第5項及系爭土
11 地合約第7條第5項約定，將銀行核貸之款項1,500萬元足額
12 撥付，僅撥付1,437萬元，短少63萬元，依系爭房屋合約第4
13 條第1、2、3項、第18條第2項及系爭土地合約第4條第2項、
14 第11條第2項約定，主張被上訴人應給付遲延利息2萬8,098
15 元(111年1月15日至111年8月26日，共223日， $630,000 \times 223$
16 $\times 2 / 10,000 = 28,098$)，且依系爭應記載事項第24條第4項沒收
17 房地總價10%價款即300萬元，並以之為抵銷云云，惟查，被
18 上訴人雖不爭執其保留銀行貸款63萬元未給付上訴人，然辯
19 稱業經上訴人同意等，業據提出LINE對話紀錄為證(見原審
20 卷第407頁)。經審視該對話紀錄，被上訴人於111年1月13
21 日向胡育誠陳稱：「交屋款依內政部規定，我們要保留總價
22 百分之五做為交屋款」，胡育誠回覆以：「收到，請您請銀
23 行撥款」等語。參以，證人胡育誠證稱：當天開會詢問，董
24 事長認為要雙方互相信任，大家買房開心，其也順利交屋，
25 所以很乾脆就同意等語(見原審卷第465頁)，足認兩造合
26 意以系爭房屋及土地買賣總價之5%即100萬元($20,000,000 \times$
27 $5\% = 1,000,000$)為交屋保留款。兩造迄至111年8月26日始完
28 成交屋程序，業如前述，是被上訴人於111年1月14日保留63
29 萬元作為交屋保留款未撥付，即未逾上開約定之保留款金
30 額。又上訴人於111年8月26日始完成交屋，被上訴人自無於
31 該時前向上訴人繳納之義務，自未構成違約事由，故上訴人

01 請求遲延利息2萬8,098元，及主張得沒收房地總價15%即300
02 萬元，並以之為抵銷，自屬無據，難以憑採。

03 2.上訴人復主張被上訴人在系爭房屋及系爭土地所有權移轉登
04 記後，應依付款明細表給付銀行貸款1,500萬元，雖上訴人
05 同意被上訴人得保留5%作為保留款，但被上訴人保留款以外
06 即1,437萬元部分，仍違反系爭房屋合約第4條第1、3項約
07 定，其依系爭應記載第24條第4款沒收房地總價15%即300萬
08 元（見本院卷第437頁），並予以抵銷，固舉證人胡育誠於1
09 10年12月24日、29日LINE通知為證（見本院卷第60至61
10 頁）。經查，系爭應記載事項第24條第4項規定：「買方違
11 反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總
12 價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但
13 該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙
14 方並得解除本契約。」（見原審卷第619頁）。而系爭房屋
15 合約第4條第1項另約定：「本條件付款辦法買方應依附件(二)
16 付款明細表之規定，於接獲賣方書面郵寄繳款通知單七日內
17 至賣方指定繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次
18 繳納。」（見原審卷第18頁），依前開約定，上訴人應以書
19 面郵寄繳款通知單方式通知被上訴人繳納。惟查，證人胡育
20 誠於110年12月24日係以LINE通知被上訴人：「貸款再請銀
21 行撥款喔！」、於29日詢問：「公司也是依合約進行，不知
22 道您為何不肯撥款呢？」等語（見本院卷第30至61頁），所
23 為之通知自與前開所約定之要式行為未符，不生催告效力。
24 此外，上訴人復未能再舉證有以書面郵寄通知被上訴人，自
25 難認被上訴人有遲延情事。是上訴人主張其得沒收房地總價
26 15%即300萬元，並以為之抵銷，亦非可採。

27 七綜上所述，被上訴人依系爭應記載事項第15條第1項第4款規
28 定、系爭房屋合約第13條第5項、第15條第1項約定，請求上訴
29 人給付9萬4,024元（86,265+2,164+5,595=94,024），及自起
30 訴狀繕本送達翌日即111年10月15日（見原審卷第93頁）起至
31 清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此

01 部分之請求，為無理由，不應准許。從而，原審就超過上開應
02 准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原
03 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改
04 判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗
05 訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不
06 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又原審駁回被
07 上訴人請求154萬2,518元本息部分，核無違誤。被上訴人就此
08 部分提起附帶上訴，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
09 為無理由，其追加之訴亦無理由，應駁回其附帶上訴及追加之
10 訴。

11 八本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
13 一論列，附此敘明。

14 九據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由；被
15 上訴人之附帶上訴及追加之訴均為無理由，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日
17 民事第五庭

18 審判長法 官 賴劍毅

19 法 官 賴秀蘭

20 法 官 陳君鳳

21 正本係照原本作成。

22 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
23 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
24 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
25 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
26 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
27 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
28 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

30 書記官 郭姝妤