

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第645號

原告 恩至建設股份有限公司

法定代理人 周瑞國

訴訟代理人 潘維成律師

複代理人 詹傑麟律師

被告 蔡良盛

訴訟代理人 陳鳳暘律師

上列當事人間請求給付買賣價款事件，本院於民國114年8月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣39萬3,517元，及自112年3月26日起
至清償日止，按週年利率百分之5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62，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39萬3,517元為
原告供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

原告之法定代理人於本院審理中變更為周瑞國，有股份有限
公司變更登記表可參（見本院卷一第407頁），茲據周瑞國
具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第401頁），合於民事訴訟
法第170條、第175條第1項規定，應予准許。

貳、實體部分

- 一、原告主張：原告前於民國108年9月25日將坐落桃園市○○區
○○段○○○○○○○○○○地號等6筆土地
上之建案「恩至大時代」編號A22之房屋（下稱系爭房屋）
及座落基地（下與系爭房屋合稱系爭房地）以總價新臺幣
（下同）2,369萬元出售予第三人劉勤彥，後劉勤彥於111年

01 1月25日將系爭房地之一切權利義務讓渡予被告，經原告取
02 得使用執照、辦理保存登記後移轉登記至被告名下，112年3
03 月14日被告同意房屋狀況，然未配合辦理房屋點交程序，經
04 原告發函催告被告辦理點交並給付尾款118萬4,500元，被告
05 僅於112年3月25日給付55萬233元，仍有餘款63萬4,267元未
06 給付，爰依預售屋土地買賣契約書（下稱系爭土地買賣契
07 約）第6條、預售屋房屋買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契
08 約）第7條及民法第367條之規定，請求被告給付買賣價金，
09 並聲明：(一)被告應給付原告63萬4,267元，及自112年3月26
10 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔
11 保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：依系爭房屋買賣契約第11條、第16條第1項約
13 定，系爭房屋應於110年12月31日前取得使用執照，並於領
14 得使用執照6個月內通知買方進行交屋，是原告應於111年6
15 月30日前通知交屋，惟原告遲至112年3月14日始通知被告驗
16 屋交屋，遲延交屋共257天，依約每逾一日應按被告已繳房
17 屋價款450萬元依萬分之五單利計算遲延利息予被告，合計5
18 7萬8,250元。又被告因買賣系爭房地貸款1,800萬元，核撥
19 貸款日期為112年1月17日，貸款利率為2%，而實際交屋日為
20 112年3月14日，相差56日，依系爭房屋買賣契約第8條規
21 定，被告於此期間支付之貸款利息5萬6,017元，應由原告返
22 還被告，被告主張以上開遲延交屋違約金、代墊利息合計63
23 萬4,267元抵銷原告主張之房屋尾款118萬4,500元，抵銷後
24 被告僅應給付原告55萬223元，被告已於112年3月25日給付
25 完畢，原告再請求被告給付房屋價款，顯無理由等語，資為
26 抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准宣告免
27 予假執行。

28 三、兩造不爭執事項：（本院卷一第227頁、本院卷二第317頁）

29 (一)原告前於108年9月25日將系爭房地以總價2,369萬元出售予
30 第三人劉勤彥，後劉勤彥於111年1月25日將系爭房地之一切
31 權利義務讓渡予被告。

01 (二)被告迄今就系爭房地價金已給付原告2,305萬5,733元(計算
02 式： $22,505,500+550,233=23,055,733$)。

03 (三)依系爭房屋買賣契約第11條第1項前段、第16條第1項約定，
04 原告應於110年12月31日前取得使用執照，並於領得使用執
05 照6個月內，通知買方進行交屋，即原告最遲應於111年6月3
06 0日通知被告進行交屋。

07 (四)原告於111年1月13日取得系爭房地使用執照

08 (五)原告於111年6月21日以掛號通知被告得進行交屋。

09 (六)系爭房地於111年12月6日移轉登記予被告所有。

10 (七)兩造於112年3月14日辦理驗屋。

11 (八)系爭房地業於112年3月25日點交予被告。

12 (九)被告於本件起訴後方取得本院卷一第241至245頁之預售或新
13 成屋交屋驗收表。

14 四、本院之判斷：

15 被告主張原告遲延交屋共計257日，應給付違約金及貸款利
16 息，並為抵銷之抗辯，為原告所否認，是本件之爭點為：(一)
17 被告主張原告逾期通知交屋，應給付違約金57萬8,250元，
18 有無理由？(二)原告主張上開違約金過高應予酌減，是否可
19 採？(三)被告主張原告應給付其貸款利息5萬6,017元，有無理
20 由？(四)原告請求被告給付尾款63萬4,267元及自112年3月26
21 日起算之法定遲延利息，應否准許？茲論述如下：

22 (一)被告主張原告逾期通知交屋，應給付違約金57萬8,250元，
23 有無理由？

24 1.系爭房屋買賣契約第13條約定：「一、賣方依約完成本戶一
25 切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、
26 電力，於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態
27 及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收
28 手續。……、四、初次驗屋後，賣方已於期限內完成初次驗
29 屋單上列舉改善事項時，如仍有其他修繕必要時，買方應依
30 保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。五、驗屋標
31 準……(三)室內油漆：依一底二度施工法施作及視為合於

01 標準（即批土打底、砂磨一次，底漆、面漆各一次為二
02 度）。壁面伸縮細紋不得視為瑕疵……七、雙方驗收時，賣
03 方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，
04 由賣方限期完成修繕。」，第16條約定：「一、賣方應於領
05 得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應
06 履行下列各目義務……。(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未
07 盡事宜，應於交屋前完成修繕。(三)買方繳清所有之應付未付
08 款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。(四)賣方如未於領
09 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
10 房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。……。三、
11 買方應於收到賣方通知交屋日起7日內配合辦理交屋手續，
12 除有重大瑕疵不能居住或初次驗屋賣方仍有明顯未盡修繕責
13 任事宜外，買方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，逾期則
14 以通知交屋日起第七日視為交屋完成……」（見本院卷一第
15 117、119頁）。查原告應於111年6月30日前通知被告進行交
16 屋，為兩造所不爭執，又兩造既約定原告就契約約定之房屋
17 瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕，且被告於收到交屋
18 通知日起7日內應配合辦理交屋手續，是原告通知交屋，乃
19 以原告依約完工即系爭房屋已處於適合入住之狀態為前提條
20 件，倘仍有影響居住之瑕疵存在，即與兩造約定之債之本旨
21 不合，欠缺可通知交屋之要件。

22 2.原告主張其於111年6月21日即已通知被告交屋，無逾期情
23 事，並提出驗屋/交屋通知函、中華郵政交寄大宗掛號函件
24 存根為證（下合稱系爭郵件，見本院卷一第189至191頁）。
25 查被告於111年6月30日前某日即與原告委任之代銷公司即種
26 籽廣告行銷有限公司（下稱種籽公司）之員工廖孟薇約定初
27 次驗屋時間，並於111年6月30日依廖孟薇提供之時段，擇定
28 於同年7月23日初次驗屋，因廖孟薇於111年7月1日表示7月2
29 3日適逢公司自強活動，雙方改定於7月24日進行初驗，有被
30 告與廖孟薇間通訊軟體LINE對話截圖可佐（本院卷一第33
31 1、333頁），而觀諸111年7月24日客戶交屋驗收單（下稱初

01 次驗收單），其驗收事項欄記載「1. 1F廚具門片手把變形、
02 門片調整。2. 全室油漆未完成。3. 1F→2F樓梯第5階地磚破
03 損。4. 2F房門框錯誤差10公分☆（查看圖面）。5. 3F→4F樓
04 梯磚不平整、地磚空心。6. B1F梯下地磚空心。7. B1F泄水坡
05 度不足。待驗屋報告出爐作為修繕依據。如驗發現新問題亦
06 會提供修繕」等語，該驗收單並經恩至建設/威騰營造人員
07 蕭睿翔、種籽公司人員陳彥廷於其上簽名確認（本院卷一第
08 337頁），且觀諸廖孟薇與被告之LINE對話紀錄，廖孟薇於1
09 11年7月24日下午5時9分、5時10分傳送「（紅色箭頭）今天
10 是初驗，下次是覆驗，你寫的驗收單如下」之訊息及檔名為
11 「恩至大時代-A22客戶初驗單111.07.24」之pdf檔，後於11
12 1年8月11日詢問被告「午安您好8/27（六）早上9：30覆驗
13 方便嗎？」，經被告回覆「可以。但請妳要確定都做好了。
14 不要像上次毛胚屋就叫我去點」，廖孟薇表示「是怕屋況進
15 度慢 您看了會不開心 但最好還是要繼續驗下去 有驗才會
16 有進步」，後廖孟薇於111年8月17日再次傳送初次驗收單照
17 片予被告，並詢問「午安你好（驗屋報告）電子檔沒傳給我
18 喔！？」（本院卷一第343頁），足見該初次驗收單當屬真
19 正，系爭房屋於111年7月24日初次驗收時，確有如該驗收單
20 所載之瑕疵，而系爭房屋室內油漆應依一底二度施工法施
21 作，為系爭房屋買賣契約第13條第5項第3款所明訂，系爭房
22 屋於111年7月24日全室油漆既未完成，自難認原告已依約完
23 工，原告於111年6月21日所寄發系爭郵件自不生準備給付之
24 通知而有依債務本旨提出給付之效力，被告自不受拘束而得
25 拒絕受領，原告既未提出其他證據證明於111年6月21日發函
26 當時已依約完工，其空言辯稱已依限完工始通知辦理交屋，
27 係被告任意拒不點交房屋云云，自不足取。

28 3.再廖孟薇原與被告約定於111年9月11日進行覆驗，嗣廖孟薇
29 於111年8月26日表示9月11日覆驗取消，並傳送「9/11營造
30 說他們中秋連假沒有人 屋況也來不及好 可能要在往後延
31 再麻煩告知客戶一聲謝謝」之訊息截圖予被告，後雙方約定

01 於111年10月15日進行覆驗（本院卷一第345、347頁），而1
02 11年10月15日客戶交屋驗收單（本院卷一第247頁，下稱第
03 二次驗收單）「驗收事項」欄記載「1. 3F次臥塑鋼門有1處
04 小凹洞。2. 3F主臥木門上方天花板補平。3. 全棟電梯收編。
05 4. 1F廚具門片、手把變形、門片調整。5. 2、3F房門框錯誤
06 差（誤差）建設與營造公司（待協調）。6. 1F板岩一處破
07 損。蔡良盛 前次尚未施作10/15」，下方「恩至建設/威騰
08 營造」、「種籽廣告」欄則有陳○○（字跡潦草無法辨
09 識）、廖孟薇之簽名，並經證人廖孟薇到庭證稱：第二次驗
10 收單下面的簽名是我簽的，上面的字不是我寫的，應該是建
11 設公司的營造廠的小姐寫的，「前次尚未施作」這些字感覺
12 是被告寫的，因為跟公務部小姐的字體完全不同，應該就是
13 被告認為上次寫的還沒有修繕完成等語（本院卷二第261、2
14 62頁），參照廖孟薇與被告之LINE對話紀錄，廖孟薇於111
15 年10月15日傳送房門之照片，並稱「您可能要直接打到（恩
16 至建設）會比較快 您要牆/門弄成平的，工務經理早上表明
17 就是用（矽酸鈣板）處理了。為了幾公分要敲打這是很浩大
18 的工程，且敲打後不是一體成型反而不會更好！」，被告覆
19 稱「(1)妳們今天叫我過去點交，而上次跟你們反應瑕疵的部
20 分完全都沒有施作。已經造成我的困擾以及浪費我的時間跟
21 金錢。(2)我已經清楚明白告知請按圖施工。也清楚告訴你們
22 工務主任他非正常施作方式會造成我的面積損失。這樣瑕疵
23 加害給付行為我不接受。(3)拜託妳們代銷公司確實和工務主
24 任聯繫好，確實修繕完畢再找我去點交。不要什麼都不做。
25 叫我浪費時間跟金錢跑中壢。然後跟我說你上次說的瑕疵做
26 不到，不願修改」，嗣雙方持續針對門、牆是否切齊一事進
27 行討論之對話脈絡（本院卷一第349至363頁），可見被告於
28 第二次驗收單記載之「前次尚未施作」，應係針對初次驗收
29 單「2F房門框錯誤差10公分☆（查看圖面）」部分，並不包
30 含初次驗收單所稱之「全室油漆未完成」，否則被告應不至
31 於對「全室油漆未完成」此一重大瑕疵未置一語，是系爭房

01 屋於111年10月15日應已完成系爭房屋買賣契約第13條第1項
02 約定之「完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用
03 執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區，並應達成瓦
04 斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施」得
05 通知交屋之要件。

06 4.原告既於111年10月15日始行完成系爭房屋買賣契約約定圖
07 說所示設施，並通知被告辦理交屋進行驗收，依系爭房屋買
08 賣契約第16條第1項第4款約定，自110年12月31日取得使用
09 執照之6個月即111年6月30日之翌日起，原告未依約完工應
10 負遲延責任，計至111年10月15日止，共遲延107日，此期間
11 應按被告已繳房屋價款依萬分之五單利計算每日逾期違約
12 金。被告雖抗辯逾期違約金應算至112年3月14日原告完成客
13 變「套房房門與電梯牆切齊」之日止，然「套房房門與電梯
14 牆切齊」核屬兩造於完工後因房屋瑕疵修繕所生交屋爭執，
15 應依系爭買賣契約第13條第7項「雙方驗收時，賣方應提供
16 驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限
17 期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之
18 五作為交屋保留款，但本件經雙方特別磋商，定為買方得於
19 自備款部分保留房地總價百分之一作為交屋保留款」約定辦
20 理，尚非系爭房屋買賣契約第16條第1項第4款逾越通知交屋
21 期限之違約金條款所得涵攝適用之範圍，被告此部分之抗
22 辯，尚屬無據。

23 (二)原告抗辯上開違約金過高應予酌減，是否可採？

24 1.按依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標
25 的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢
26 為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利
27 息；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真
28 意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違
29 約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁
30 判。次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民
31 法第252條固有明定。惟基於民事訴訟採辯論主義原則，就

01 約定違約金額是否過高之事實，應由主張違約金過高之當事
02 人負提出事實及舉證之責任，法院僅依當事人所提出之事實
03 及證據，依職權審究其違約金之約定是否確有過高情事及應
04 如何核減至相當之數額，尚非謂法院須依職權蒐集並調查有
05 關當當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約
06 時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己
07 所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位
08 自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯
09 失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有
10 過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，
11 當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，
12 始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原
13 約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約
14 之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且
15 有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第
16 2747號判決、104年度台上字第419號判決意旨參照）。

17 2. 查原告依約應於111年6月30日通知交屋，此給付非屬以支付
18 金錢為標的，依前開說明，應認系爭房屋買賣契約書第16條
19 第1項第4款規定之「遲延利息」，性質應屬被告因原告逾期
20 通知交屋，致其遲未取得系爭房屋占有使用所生損害賠償總
21 額預定性質之違約金；茲審酌原告為專業建設公司，自111
22 年6月30日起至112年3月14日止，遲延通知交屋逾8個月，違
23 約情節非輕，致原告無法辦理交屋並使用收益，影響其住
24 居、生活規劃及經濟狀況，另考量系爭房屋買賣契約第16條
25 第1項第4款約定違約金以每逾1日按已繳房地價款萬分之5之
26 計算方式，與內政部公告之預售屋買賣契約應記載事項第15
27 點第1款第4目之規定相同，而該應記載事項係主管機關斟酌
28 現今社會預售屋買賣之現況、衡量企業經營者與消費者間之
29 關係，買受預售屋之客戶已實際履約（給付價金）之程度，
30 及因建商違約所可能承受之通常損害等各種情事，並為達保
31 護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活

01 品質之立法目的，本於其專業判斷，所訂之衡量標準，企業
02 經營者及消費者均應受其拘束。況原告身為社會經濟及履約
03 能力較強之一方，於訂約時當已盱衡自己履約之意願、經濟
04 能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定違
05 約金之計算方式，自應受該約定之拘束，難認約定之違約金
06 額有何過高之情形。準此，原告抗辯違約金過高，應予酌減
07 云云，委無可取。

08 3.再查，被告於111年6月30日已繳納之房地價款為450萬元，
09 為兩造所不爭執，準此，被告得請求原告給付自111年7月1
10 日起至111年10月15日遲延通知交屋計107日，按每日萬分之
11 5計算之違約金，合計24萬750元（計算式： $4,500,000 \times 0.00$
12 $05 \times 107 = 240,750$ ）。

13 (三)被告主張原告應給付其貸款利息5萬617元，有無理由？

14 系爭房屋買賣契約第8條第8項約定：「有關金融機構核撥貸
15 款後之利息，由買方負擔。賣方需於核撥貸款後七日內通知
16 買方交屋，否則超過期間之利息應由賣方負擔。」（本院卷
17 一第113頁）。查被告以系爭房地辦理之貸款係於112年1月1
18 7日核發，而原告於111年10月15日即完成通知交屋，原告通
19 知交屋日期既先於核撥貸款日期，被告自無由依上開約定請
20 求原告負擔自112年1月17日至同年3月14日之貸款利息，被
21 告此部分之抗辯，亦非可信。

22 (四)原告請求被告給付尾款63萬4,267元及自112年3月26日起算
23 之法定遲延利息，應否准許？

24 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
25 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
26 定有明文。查被告得請求原告給付者為逾期違約金24萬750
27 元，業如前述，經抵銷後，被告應給付原告之買賣價金為39
28 萬3,517元（計算式： $634,267 - 240,750 = 393,517$ ）。

29 2.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
30 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
31 定利率計算之遲延利息；對於利息，無須支付遲延利息；應

01 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
02 率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第2
03 項、第203條定有明文。查系爭房屋係於112年3月25日點交
04 予被告，為兩造所不爭執，依系爭土地買賣契約第6條及系
05 爭房屋契約第16條第1項第3款約定，被告應於交屋當日繳清
06 所有之應付未付款（含交屋保留款），惟被告迄今尚有39萬
07 3,517元未給付，則原告請求被告給付自交屋翌日即112年3
08 月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
09 由，應予准許。

10 五、綜上所述，原告依系爭土地買賣契約第6條、系爭房屋買賣
11 契約第7條之約定，請求被告給付買賣價金39萬3,517元，及
12 自112年3月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
13 為有理由，應予准許；逾上開部分之請求，則無依據，應予
14 駁回。又本判決所命給付金額未逾50萬元，應依職權宣告假
15 執行，原告此部分假執行之聲請毋庸另為准駁之諭知，並依
16 被告之聲請酌定相當擔保金額為免假執行之宣告。原告其餘
17 假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援
19 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果
20 ，自無一一論駁之必要，併此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：第79條。

22 中 華 民 國 114 年 9 月 15 日

23 民事第一庭 法官 劉佩宜

24 以上正本係照原本作成。

25 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。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 9 月 15 日

28 書記官 鍾宜君