

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2853號

原告 高嘉陽

訴訟代理人 陳宇緹律師

黃韋儒律師

被告 瀧昇開發有限公司

法定代理人 黃淑芬

訴訟代理人 湯偉律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國114年5月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬參仟玖佰肆拾元，及自民國一百一十四年三月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾萬參仟玖佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年9月7日簽定「楊湖天光」社區別墅土地、房屋買賣合約書（下稱系爭買賣契約），約定原告以新臺幣（下同）1,030萬元向被告購買桃園市○○區○○段0000地號土地及其上C5棟建物（以下合稱系爭不動產），惟系爭不動產卻因4樓前露台熱水氣安裝處漏水，地磚及防水修繕未完成而無法依系爭買賣契約第14條第1項第4目之約定，於領得使用執照6個月內進行交屋，兩造遂於112年11月22日另以協議書（下稱系爭協議書）約定被告應給付自112年9月10日至交屋日止，就原告已繳價款以每日萬分之5計算之遲延利息。嗣系爭不動產直至113年6月14日始可交

01 屋，而原告已分別於112年9月11日前、112年12月1日繳款10
02 3萬元、824萬元，則計算至113年6月14日止，被告應給付原
03 告之遲延利息為95萬5,325元（計算式詳如附表一），爰依
04 系爭買賣契約第14條第1項第4目之約定提起本件訴訟等語，
05 並聲明：(一)被告應給付原告95萬5,325元及自起訴狀繕本送
06 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)
07 願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：兩造已於113年1月4日就系爭不動產辦理交屋，
09 並經原告親自簽立「交屋單」（下稱系爭交屋單）無誤，系
10 爭不動產於交屋後如有漏水情形應為保固責任之範圍，並非
11 交屋之問題，原告計算遲延利息至113年6月14日止，實屬無
12 據等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
13 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第50至51頁，並由本院依論述
15 需要酌作文字修正）：

16 (一)原告於111年9月7日與被告簽定系爭買賣契約，約定原告以
17 1,030萬元向被告購買系爭不動產。

18 (二)系爭不動產之使用執照核發日期為112年3月10日。

19 (三)兩造於112年11月22日因系爭不動產「4樓前露台熱水器安裝
20 處漏水，目前地磚及防水修繕尚未完成」，而以協議書約定
21 先進行過戶，待修繕完畢後再辦理交屋手續，被告並同意自
22 112年9月10日起至交屋日止，就原告已繳價款以每日萬分之
23 5計算遲延利息予原告。

24 (四)原告於112年9月11日前已繳款103萬元，於112年12月1日再
25 繳款824萬元。

26 (五)原告於113年1月4日就系爭不動產簽署系爭交屋單。

27 四、得心證之理由：

28 (一)按賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於
29 交屋時雙方應履行下列各目義務：(四)賣方如未於領得使用執
30 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
31 萬分之5單利計算遲延利息予買方，系爭買賣契約第14條第1

01 項第4目定有明文（見壜簡卷第14頁背面）；另依系爭協議
02 書第2點，兩造已明確約定：應自「112年9月10日」起按已
03 繳價款每日按萬分之5計算遲延利息，計算至交屋日止等語
04 （見壜簡卷第29頁）。足見原告請求被告給付「自112年9月
05 10日起至交屋日止」依其已繳價款按每日萬分之5計算之遲
06 延利息，確屬有據。

07 (二)另按所謂交屋，係指出賣人將買賣標的物交由買受人管領使
08 用之行為。經查，原告於113年1月4日就系爭不動產簽署系
09 爭交屋單乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(五)）；又系
10 爭交屋單載明點交項目為系爭不動產之各處鑰匙，並於注意
11 事項第1點記載：買方逐項確認後應在簽認欄簽名，若有問
12 題應在缺失欄說明並交由建方改善後再行確認；第5點記
13 載：本人於工地依買賣契約核對該房屋之各項裝修設備均確
14 實無誤，即日起由本人使用管理，爾後有關房屋一切事務，
15 均由本人自理等語；而原告已於客戶簽章欄位簽章，且未註
16 記任何缺失，此有系爭交屋單附卷可證（見本院卷第41
17 頁）。堪認被告確於113年1月4日將系爭不動產交由原告管
18 領使用，並經原告確認後加以受領，交屋日即為113年1月4
19 日無訛。

20 (三)再查，原告於112年9月11日前已繳款103萬元，於112年12月
21 1日再繳款824萬元等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項
22 (四)），則計算至交屋日即113年1月4日，被告依前揭約定所
23 應給付遲延利息為20萬3,940元（計算式詳如附表二）。

24 (四)原告雖主張：系爭不動產於113年1月4日仍未將漏水情形修
25 繕完畢，致遲於113年6月14日始可交屋，故遲延利息應計算
26 至113年6月14日為止云云。然查，兩造既於112年11月22日
27 以系爭協議書約明因系爭不動產4樓前露台熱水器安裝處漏
28 水，地磚及防水修繕尚未完成，「待修繕完畢後再辦理交屋
29 手續」等語（見壜簡卷第29頁），則原告於113年1月4日簽
30 署系爭交屋單時，勢必會就上開修繕是否完成、是否已達可
31 交屋之狀態加以確認，如上開修繕確實未完成，實難想像何

01 以原告會願意在未載明任何保留文字或待修繕項目之情形
02 下，逕於系爭交屋單上簽名，是原告上開主張與系爭交屋單
03 所載內容顯有不符，難以採信，其請求逾20萬3,940元之遲
04 延利息部分，尚乏實據，不應准許。

05 (五)另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
09 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
10 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
11 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
12 第203條分別定有明文。本件原告對被告請求遲延利息，核
13 屬無確定期限之給付，既經原告提起訴訟，其起訴狀繕本於
14 114年3月25日經被告收受（見本院卷第27頁），被告迄未給
15 付，當負遲延責任。是原告併請求其勝訴部分自起訴狀繕本
16 送達翌日即114年3月26日起至清償日止，按週年利率百分之
17 5計算之利息，核無不合，應予准許。

18 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第14條第1項第4目之約定請
19 求被告給付20萬3,940元及自114年3月26日起至清償日止，
20 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾
21 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

22 六、本判決所命給付之金額未逾50萬元，原告雖為假執行宣告之
23 聲請，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，仍由本院依
24 職權宣告之。至原告就敗訴部分所為之聲請，因該部分訴之
25 駁回而失所依據，不予准許。另被告就原告勝訴部分陳明願
26 供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當
27 擔保金額宣告之。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
29 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
30 明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日
02 民事第四庭 法 官 傅思綺

03 正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日
07 書記官 許芝芸

08 附表一（原告主張之遲延利息）：

原告已繳 之款項	原告主張之遲延利息	
	期間	遲延利息
103萬元	112年9月11日至113年6月14日	$103\text{萬元} \times 5 / 10000 \times 287\text{天} = 14\text{萬}7,805\text{元}$
824萬元	112年12月1日至113年6月14日	$824\text{萬元} \times 5 / 10000 \times 196\text{天} = 80\text{萬}7,520\text{元}$
合計		95萬5,325元

10 附表二（本院認定之遲延利息）：

原告已繳 之款項	本院認定之遲延利息	
	計算利息期間	遲延利息
103萬元	112年9月11日至113年1月4日	$103\text{萬元} \times 5 / 10000 \times 116\text{天} = 5\text{萬}9,740\text{元}$
824萬元	112年12月1日至113年1月4日	$824\text{萬元} \times 5 / 10000 \times 35\text{天} = 14\text{萬}4,200\text{元}$
合計		20萬3,940元