臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第1455號

原　　告　許晨希
訴訟代理人　羅永安律師
　　何蔚慈律師
　　賴揚名律師
被　　告　君悅建設有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　鍾牧桓
000000000000000000
訴訟代理人　邱清銜律師
　　劉君豪律師

上列當事人間請求給付利息事件，本院於民國112年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告與訴外人翁志航前於民國111年3月28日向被告買受坐落於桃園市龜山區之「【邱比特】社區S6棟1樓房屋及地下第二層第101號機車停車位（下合稱系爭房屋），並簽定房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定總價為新臺幣（下同）1,520萬元，原告與翁志航均已分別於111年3月23日、112年2月18日、112年3月3日分別給付被告380萬元、570萬元、570萬元完畢。

㈡被告就系爭房屋於111年8月5日取得使用執照後，於112年1月25日通知翁志航辦理初驗手續，原告於112年2月15日、同年3月28日、同年4月17日驗屋均提出驗屋缺失並請被告修繕，遲於同年4月21日始完成瑕疵修繕，並於112年4月25日

交屋，是被告未依系爭契約第15條於取得使照日後6個月內之112年2月4日前完成全部設施及瑕疵修繕，且無法於該期限前依債之本旨交付無瑕疵之系爭房屋予原告與翁志航，被告應賠償未依約交屋之遲延利息458,850元（即自112年2月5日起至112年4月21日止，每日按已繳價款萬分之5計算之遲延利息）。翁志航已將本案債權讓與原告，原告得依系爭契約第15條之規定與債權讓與法律關係，請求遲延利息共458,850元。

㈢並聲明：被告應給付原告458,850元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭契約第15條係約定被告未於取得使用執照6個月內「通知交屋」方須給付原告遲延利息，並非規範被告未於取得使用執照6個月內完成「實際交屋」亦需給付原告遲延利息，即便系爭房屋有缺失未修繕，屬系爭房屋得否「實際交屋」之問題，不影響被告履行「通知交屋」之程序，且系爭房屋取得使用執照後即已接通水電，已達系爭契約第14條第1項之狀態而可向原告「通知交屋」，系爭契約所載之「通知交屋」與「實際交屋」實屬二事，是被告於111年8月5日取得系爭房地使用執照後，於112年1月25日通知翁志航交屋，已符合系爭契約第15條之約定，原告請求被告給付遲延利息458,850元，並無理由。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

原告與翁志航前於111年3月28日向被告買受系爭房屋，並簽定系爭契約，系爭房屋於111年8月5日取得使用執照，並於112年1月25日通知原告進行驗屋，於112年2月15日進行初驗，於112年3月27日、112年4月17日進行複驗，於112年4月25日完成交屋（本院卷第4至6頁、第78頁、第102頁反面）。

四、得心證之理由

原告主張被告應依系爭契約第15條約定給付遲延交屋之違約遲延利息，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點厥為：原告請求被告給付遲延利息，有無理由？

㈠按系爭契約第14.1條約定：「乙方（即被告，下同）依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領有使用執照並接通自來水、電力、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約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方（即原告，下同）進行驗收手續。」第14.2條約定:「雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價5%作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」、第15.1條約定:「乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各款義務：㈠乙方付清因延遲完工所應負之遲延利息於甲方。㈡乙方就契約約定之房屋房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。㈢甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）即完成一切交屋手續。㈣乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每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甲方。．．．㈥甲方應於收到交屋通知日起十日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任，但可歸責於乙方時，不在此限。㈦甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論交屋或遷入與否（已交屋者自交屋日起算）即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保險金、管理費亦由甲方負擔。」等語（本院卷第14至15頁），可認兩造係約定被告須於領得使用執照後6個月內通知交屋，通知交屋時系爭房屋僅須符合「完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，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約、廣告圖說所示之設施」之狀態即可，原告應於收到交屋通知後，依交屋通知所載之交屋日配合辦理交屋手續。亦即先有「通知交屋」，再依所載日期辦理「交屋手續」，可見系爭

契約將於領得使用執照後6個月內通知交屋，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屋瑕疵完成修繕即可，通知交屋時並無須達「無瑕疵」或「瑕疵完成修繕」之狀態。是「通知進行交屋（通知交屋）」與「實際辦理交屋手續（完成交屋）」分屬二事，而買方得主張系爭第15.1㈣條約定之遲延利息，明定係賣方未於領得使用執照6個月內「通知交屋」之情形，並非指未及實際完成驗收辦理交屋手續亦得依本條款主張遲延利息。復觀系爭契約第15.1㈦甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論交屋或遷入與否（已交屋者自交屋日起算）即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保險金、管理費亦由甲方負擔。」，有關水電費、瓦斯基本費約定亦區分「完成交屋日」及「通知交屋日」，益見系爭契約所約定「通知交屋」與「完成交屋」，二者意義顯不相同，並足資區辨，應屬明確。

㈡查本件被告係於111年8月5日取得桃園市政府核發系爭房屋使用執照，於112年1月25日通知進行驗屋，為兩造不爭執，已如前述。次觀諸原告所提出之君邑建築112年2月15日房屋修繕單所載之系爭房屋瑕疵（本院卷第53至54頁），足見系爭房屋於被告112年1月25日通知進行驗屋時，應已符合「完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領有使用執照並接通自來水、電力、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約、廣告圖說所示之設施」之可供居住使用狀態，雖未達「無瑕疵」或「瑕疵完成修繕」之狀態，惟系爭房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，應認被告已於前揭期日合法履行通知交屋之義務。從而，被告通知原告交屋之日期既未逾其領得使用執照6個月內之期限即112年2月4日，則原告請求被告依系爭契約第15條約定給付遲延利息，即非有據，不應准許。

五、從而，原告依兩造間買賣契約及債權讓與法律關係請求被告給付違約遲延利息共計458,850元，及自起訴狀繕本送達之

日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　8　　日

桃園簡易庭　法　官　陳愷璘

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　112　　年　　12　　月　　12　　日

書記官　吳宏明