

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第385號

原告 鐘凱禹
訴訟代理人 黃于庭律師
被告 佛美建設有限公司

法定代理人 廖麗膺

被告 林國珍
共同

訴訟代理人 廖元應律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國112年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣1,057,687元，及自民國112年4月18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九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣36萬元供擔保後，得假執行。但被告得預供擔保新台幣1,057,687元後，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求1.被告佛美建設有限公司（下稱佛美公司）應給付原告新台幣（下同）536,683元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告林國珍應給付原告536,683元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算

之利息。3.前兩項給付，如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除其給付責任。4.第一項、第二項之聲明，原告願以現金供擔保，請准宣告假執行。5.訴訟費用由被告負擔。嗣於民國112年3月7日具狀就請求1.2.3.合併變更為被告佛美公司、林國珍應給付原告1,079,807元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。再於同年4月12日具狀將請求金額變更為1,138,762元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。復於112年4月18日本院行言詞辯論期日當庭就利息起算日部分變更為自112年4月18日起算，核原告上開請求之變更，均屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，依上規定，並無不合，應予允許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)、原告於109年4月5日與被告佛美公司、林國珍以總價845萬元買受坐落於雲林縣○○鎮○○段000000地號（面積8.077平方公尺、約2.44坪）、626-14地號（面積85.90平方公尺、約25.98坪）、626地號（面積584.21平方公尺、所有權持分1/14）及其上預定建售之房屋（下稱系爭買賣契約），即如雙方於同日簽署之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）附圖所示編號為A10之土地及建物（下合稱系爭預售屋），雙方並約定買方（即原告，下同）應將各期價金分別存匯至「戶名：林國珍先生，帳號：彰化銀行西螺分行0000000000000000」（下稱林國珍之銀行帳戶）、「戶名：佛美建設有限公司，帳號：彰化銀行西螺分行0000000000000000」（下稱佛美公司之銀行帳戶）。原告於同日簽約時支付訂金10萬元、並陸續於110年4月12日及同年5月12日分別匯款290萬元及45萬元至佛美公司之銀行帳戶、111年1月17日將338萬元匯入林國珍之銀行帳戶、120萬元匯入佛美公司之銀行帳戶，原告已依約給付各期價金共803萬元（如附表一所示）。

(二)、按系爭買賣契約增訂條款（下稱系爭增訂條款）第1條約定

：「賣方（按即被告，下同）如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息」、第3條約定：「本屋賣方承諾於民國111年4月15日前完成交屋」。系爭預售屋已於110年6月1日領得使用執照，依上開約定，被告應於110年12月1日前通知原告進行交屋，並至遲於111年4月15日前交屋予原告，然原告迄今遲未獲被告之交屋通知，故被告應賠償原告因此所受損害。茲就原告請求給付之項目、金額分述如下：

1.遲延利息：

原告已給付如附表一所示價金，依系爭增訂條款第1條約定，原告得請求被告給付自110年12月2日起至111年9月6日（即通知交屋日111年9月7日之前一日）此之遲延利息共1,014,845元（計算式詳附表一）。

2.銀行貸款利息：

按「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容」，此有消費者保護法第17條第5項規定在案。復參諸內政部109年12月25日修正之預售屋買賣契約範本第18條第3項：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方」。系爭預售屋之貸款已於111年1月17日經金融機構核撥676萬元，依預售屋買賣契約範本第18條第3項規定，原告得請求被告給付自111年1月17日起至交付系爭預售屋日止之銀行貸款利息，原告於該期間已繳如附表二所示之銀行利息共113,695元，應由被告負責返還。

3.地價稅、房屋稅費負擔：

按「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容」，此有消費者保護法第17條第5項規定在案。復參內政部109年12月25日修正之預售屋買賣契約範本第21條：「（第1項）地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基

01 地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應
02 負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價
03 稅開徵時由買方自行繳納」、「（第2項）房屋稅以賣方通
04 知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由
05 買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額」。系爭
06 預售屋於交屋日前之地價稅、房屋稅自應由被告負擔，是以
07 原告業已繳納之111年房屋稅10,222元，應由被告返還原告
08 告。

09 4.綜上，原告得依系爭增訂條款第1條、第3條約定、消費者保
10 護法第17條第5項等規定，請求被告給付1,138,762元（計算
11 式： $1,014,845+113,695+10,222=1,138,762$ ）。

12 (三)、對被告答辯所為之陳述：

- 13 1.系爭增訂條款第1至3條完全係以手寫方式記載，條款旁有原
14 告、被告林國珍之手寫簽名及被告佛美公司之用印，並有手
15 寫簽署日111年1月3日，顯見系爭增訂條款係由兩造當場討
16 論合意後所增列。復依111年1月3日錄音譯文亦顯示在場人
17 員有原告、被告林國珍、代書林美華、證人鐘訓培及其妻子
18 黃秀蓉不斷討論約定條款細節。又證人鐘訓培於鈞院證稱：
19 「【（提示本院卷第37頁增訂條款）這件事情是否知道？】
20 我知道。在111年1月15日再更改合約，因為110年4月的契約
21 不完整，當時我也在場、負責人林國珍代書、原告、及我太太
22 都在場，因為被告一直沒有按照合約履行，所以我們權利
23 受損，所以我們才簽訂增訂條款，我們有跟代書及建商說依
24 照內政部預售屋買賣契約範本」，亦與111年1月3日錄音譯
25 文內容相符。由譯文及證人證言可知，系爭增訂條款係經兩
26 造當場充分討論後所合意增列。且其涵義係指被告應將系爭
27 預售屋全部施作完畢並完善供電後，所踐行通知原告辦理交
28 屋手續，方符合依兩造合意踐行通知買方進行交屋之手續。
- 29 2.被告提出之被證1案件處理日程表之作業項目，顯示係被告
30 未能完成配電許可申請作業，其附註記載係被告所提出相關
31 圖說並不完整，亦未能按時埋設管線等事由所致，被告迄今

亦未提出相關證據證明，益見系爭預售屋交付遲延係可歸責於被告。至於被告辯稱作業項目附註缺失係因系爭買賣契約約定二次施工，須使用執照發下後，方進行二次施工，進而影響台電配電許可申請遲延云云。然觀該案件處理日程表之作業項目所載退件時間，係於110年11月17日（應為同年月24日）以待用戶審配電場所為由退件、110年12月28日以待自埋管完成為由退件，皆與二次施工無關。況且，111年1月3日錄音譯文之內容，固有討論到二次施工之問題，但對於二次施工影響台電配電乙事隻字未提，益見二次施工與台電配電許可申請遲延毫無關係。

3.再者，被告佛美公司既為專業之建設公司，即使有二次施工或其他事由致使影響台電配電許可的情事，亦係於簽訂系爭增訂條款時所可預知之情狀，且完善系爭預售屋電力為兩造合意簽訂系爭增訂條款的必要之點，被告於簽訂時應有相當之評估及瞭解，自應謹守契約約定，不宜恣意將台電配電許可遲延問題，列為不可歸責於被告，而得排除被告應負賠償責任之事由。

4.因此，二次施工與台電配電許可申請遲延既毫無關連，被告亦未舉證證明二次施工影響台電配電許可遲延，甚至未提出任何證據證明有不可歸責於被告之事由，致遲延通知原告交屋，原告請求被告依系爭增訂條款第1條、第3條給付遲延利息，自屬有據等語。

(四)、並聲明：

1.被告佛美公司、林國珍應給付原告1,138,762元，及自112年4月18日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.第一項之聲明，原告願以現金供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)、由111年1月3日錄音譯文內容可知，本件涉及系爭預售屋使用執照核發後第二次施工，屬於贈送部分，非系爭買賣契約之一部，但為避免建管單位於執照下來6個月內複檢有無變

更執照內容，因此，贈送之二工部分並無確切完工時程。

(二)、按預售屋買賣契約書範本第14條規定略以，土地及房屋所有權移轉登記，應於使用執照核發後4個月內為之。買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起7日內提供辦理移轉登記，如有逾期，每逾1日應按日應繳房地價款依萬分之2單利計算遲延利息予賣方。本件使用執照係於110年6月1日核發，原告卻遲至111年1月17日始辦妥所有權移轉登記，依前開規定亦應對被告負遲延損害責任。

(三)、系爭預售屋能取得使用執照核發，代表已符合規定竣工，被告確實有通知原告及與原告同時期購買預售屋之連棟其他住戶葉菁樺等12戶（下合稱葉菁樺等12住戶）辦理移轉登記及交屋，然因電力公司暫時無法接通電力，被告即提供免費電力供原告及葉菁樺等12住戶使用，俟電力接通後再行辦理交屋，悉為葉菁樺等12住戶接受並於110年11月前均辦妥所有權移轉登記，是依常情被告斷無漏不通知原告辦理移轉登記及交屋，惟原告仍以電力未接通為由拒絕辦理移轉登記及交屋，遲至111年1月3日兩造於系爭增訂條款約定被告允諾於111年4月15日前完成交屋，原告始於111年1月17日辦妥移轉登記，同年7月20日電力公司始完成接電。然電力之接通，事涉公共事業行政進程及人員調配，實非被告力可完成，乃不可歸責於被告，此有系爭案件處理日程表可證。況通知交屋與完成交屋係屬二事，原告且於系爭增訂條款加以區分，衡之上情，堪認被告確有於110年12月2日前通知原告辦理所有權移轉登記及交屋，從而原告主張被告未於110年12月2日前通知交屋，並無理由。退言之，依系爭增訂條款第3條約定，被告既允諾於111年4月15日前完成交屋，亦可作為被告有通知原告交屋之證明。

(四)、按預售屋買賣契約書範本第15條一、（四）賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款，依萬分之5單利計算遲延利息予買方；第18條三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由賣方負擔。足見已繳房地

01 價款與金融機構核撥貸款後之利息，誠屬有別（按原告係以
02 被告移轉之所有權才取得貸款，並非原告之固有財產）。本
03 件原告既於111年1月17日始辦理貸款，而被告逾允諾之111
04 年4月15日未完成交屋，且電力業於111年7月20日裝表供電
05 ，依系爭LINE對話內容，堪認系爭預售屋於111年9月7日已
06 處於可交屋之狀態，原告因遲延受領，故於日前始完成交
07 屋。因此原告主張被告在110年12月1日前未通知原告交屋，
08 並無理由。如原告同意，被告願給付原告自111年4月15日起
09 至同年9月7日止之銀行貸款利息。

10 (五)、綦如上述，除被告願負返還原告貸款利息外，原告其餘主張
11 並無理由，另被告就原告遲延辦理移轉所有權登記乙事，依
12 法規應負已繳房地價款之遲延利息部分，主張抵銷抗辯。

13 (六)、綜上所述，原告之請求顯然無理，應予駁回。並聲明：

14 1.原告之訴駁回。

15 2.訴訟費用由原告負擔。

16 3.如受不利判決，願供擔保請求免為假執行。

17 三、兩造不爭執事項：

18 1.兩造訂有系爭買賣契約。

19 2.原告所提出系爭買賣契約書及其內容為真正。

20 3.原告已依約給付如附表一所示之分期價款。

21 4.系爭預售屋於110年6月1日取得使用執照。

22 5.原告於111年1月17日完成系爭預售屋之權產登記。

23 6.被告曾於111年9月7日以LINE通訊軟體通知原告交屋。

24 四、本院判斷：

25 (一)、查兩造於109年4月5日簽訂系爭買賣契約，原告以總價845萬
26 元向被告購買系爭預售屋，約定原告應將系爭買賣契約各期
27 價金分別存匯至被告林國珍及佛美公司之銀行帳戶。並經原
28 告於簽約時支付訂金10萬元、並陸續於110年4月12日及5月
29 12日匯款290萬元及45萬元至佛美公司之銀行帳戶、111年1
30 月17日分別將338萬元及120萬元匯入林國珍及佛美公司之銀
31 行帳戶，合計已給付價金803萬元，已依約給付各期價金完

01 畢。而被告於110年6月1日領得系爭預售屋之使用執照，兩
02 造並於111年1月3日簽訂系爭增訂條款，被告並曾於111年9
03 月7日以LINE通訊軟體通知原告交屋等情，為兩造所不爭執
04 ，並有原告提出之匯款資料及系爭買賣契約書等影本、被告
05 提出之LINE對話翻拍畫面在卷可證（本院卷第25-43、265頁
06 ），足信屬實。

07 (二)、原告依系爭增訂條款第1條約定，請求被告給付如附表一所
08 示之遲延利息共1,014,845元部分：

09 1.查被告係於110年6月1日領得系爭預售屋之使用執照，原告
10 主張依其已繳付之價金及系爭增訂條款第1條「賣方如未於
11 領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，逾期一日應按已
12 繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息。」約定，自領得
13 使用執照滿六月即110年12月2日起至被告於111年9月7日以
14 LINE通訊軟體通知原告交屋前一日（即111年9月6日止）之
15 遲延利息為如附表一所示共1,014,845元，足信屬實。

16 2.被告辯稱其曾於110年12月2日前通知原告辦理交屋，並舉系
17 爭增訂條款第3條約定111年4月15日前完成交屋等語足以證
18 明云云。然為原告所否認，且依原告所提出被告林國珍、原
19 告暨其父鐘培訓、母黃秀蓉及代書林美華等人於111年1月3
20 日簽訂系爭增訂條款前之現場討論錄音譯文暨光碟所示（本
21 院卷第219-240頁、光碟外放證物袋），即可看出系爭增訂
22 條款之簽訂，係由於被告未能如期完工並通知交屋，而系爭
23 買賣契約卻未定有遲延之法律效果，經原告要求始簽訂。且
24 以系爭增訂條款第1條規定遲延通知交屋時被告應給付原告
25 遲延利息、第2條被告同意原告保留買賣總價款5%至交屋完
26 成、及第3條被告承諾於111年4月15日前交屋等內容及用語
27 ，均核與上開錄音譯文情節一致，被告以系爭增訂條款證明
28 其曾於110年12月2日前通知原告交屋云云，顯與上開事證不
29 符，委無可採。

30 3.被告另辯稱係由於二次施工與台電公司之行政進程、人員調
31 配等問題，致111年7月20日始完成系爭預售屋之接電，非可

01 歸責於被告云云，雖據其提出台電公司雲林區營業處111年
02 11月24日雲林費核證字第111001987號函及台電受理系爭預
03 售屋接電處理日程表各1紙為證（本院卷第181-183頁）。原
04 告雖不否認系爭預售屋係於111年7月20日完成接電，然否認
05 係由於不可歸責於被告之事由所造成遲延。查被告未能提出
06 任何因二次施工始致遲延之證據以實其說，已難認屬實。且
07 系爭買賣契約已明確約定「陸、…以接輸水電完妥之日為完
08 工日，惟如政令變更或其他天災地變不可抗力之原因而延誤
09 ，經雙方同意者不在此限。」等語（本院卷第37頁），並無
10 有以二次施工為例外得延誤之事由。另依上開台電公司之處
11 理日程表所示，系爭預售屋自110年11月16日申請新設供電
12 至111年5月17日施工開工日，期間係由於多次因被告之申請
13 送件資料不完備而遭退件所致，並非由於所謂之二次施工，
14 或台電公司有何不合理延宕之情事。被告抗辯其遲延通知交
15 屋，係有不可歸責於己之事由所造成云云，亦無可採。

16 4.因此，原告主張被告因遲延通知交屋，依系爭增訂條款第1
17 約定，被告應給付原告共1,014,845元之遲延利息，為有理
18 由。

19 (三)、原告請求返還如附表二所示銀行貸款利息及房屋稅合計123,
20 917元部分：

21 1.原告主張其依系爭買賣契約肆、付款方式於111年1月17日辦
22 理系爭預售屋之產權過戶時，向雲林縣西螺鎮農會（下稱西
23 鎮農會）辦理貸款支付被告第四期款，至112年2月17日止共
24 支付如附表二所示之利息，並繳付系爭預售屋111年度之房
25 屋稅10,222元，共123,917元（計算式： $113,695+10,222=123$
26 ,917）等情，為被告所不爭執，並有原告提出之雲林縣稅務
27 局111年房屋稅繳款書、西螺鎮農會返款備查卡及郵局存簿
28 內頁影本在卷可參（本院卷第69、71、147、261-263頁），
29 足信屬實。

30 2.按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定
31 型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應

01 記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。前項應記
02 載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：一、契約之
03 重要權利義務事項。二、違反契約之法律效果。三、預付型
04 交易之履約擔保。四、契約之解除權、終止權及其法律效果
05 。五、其他與契約履行有關之事項。中央主管機關公告應記
06 載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消
07 費者保護法第17條第1、2、5項定有明文。又「預售屋買賣
08 定型化契約應記載及不得記載事項」業經主管機關內政部擬
09 定，報請行政院核定後，於90年9月3日以(90)台內中地字第
10 0000000號公告（自公告六個月後生效），其中應記載事項
11 第18點貸款約定(三)載明「有關金融機關核撥貸款後之利息，
12 由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還
13 買方。」、第20點地價稅、房屋稅之分擔比例(二)載明「房屋
14 稅以通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方
15 負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算額。」等語。

- 16 3.查系爭買賣契約係被告為出售系爭預售屋建案與多數消費者
17 訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，為消費者
18 保護法第2條第7款所規定之定型化契約條款，有系爭不動產
19 買賣契約書在卷可按（本院卷第33-43頁）。而系爭買賣契
20 約係以上開定型化契約條款作為契約內容之全部之契約，為
21 定型化契約。惟未載明上開預售屋買賣定型化契約應記載事
22 項，依上開消費者保護法第17條第5項規定，仍構成系爭買
23 賣契約之內容。且參酌「預售屋買賣定型化契約應記載及不
24 得記載事項」壹、應記載事項第14點驗收第1項載明「賣方
25 依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照
26 並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配
27 管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通
28 知買方進行驗收手續。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未
29 盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自
30 備款部分保留房地總價款百分之五作為交屋保留款。」、第
31 16點通知交屋期限(一)載明「賣方應於領得使用執照六個月內

，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
…2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。…」等規定。前開有關定金融機關貸款利息及房屋稅負擔基準之「通知之交屋日」，係指賣方依契約建築完成，並完成驗收單上所記載之瑕疵後所通知之交屋日。因此，本件被告雖曾於111年9月7日以LINE通訊軟體通知原告交屋，然經原告委請業務公司驗收時發現有瑕疵，並要求被告修繕等情，亦為被告所不爭執（本院卷第192頁），故應以被告於112年3月7日本件言詞辯論期日當庭通知原告交屋（本院卷第204頁），為被告合法通知之交屋日。

4. 因此，原告依系爭買賣契約及上開規定，請求被告返還如附表二所示之貸款利息及111年度之房屋稅10,222元，共123,917元，為有理由。

(四)、又「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第15點「房地產權移轉登記期限」(五)載明「第一款（按為土地產權登記）、第二款（按為房屋產權登記）之辦理事項，由賣方指定之土地登記專業代理人辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦代理人通知日起七日內提供，如有逾期，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賣方…」等語。被告抗辯系爭預售屋建案其餘承購戶業於110年11月前辦妥所有權移轉登記，原告遲至111年1月17日始辦理所有權移轉登記等情，為原告所不爭執，並有上開111年1月3日之錄音譯文載有其他人「已經過戶好了」等語可佐（本院卷第226頁），足信屬實。被告抗辯原告應依上開規定負遲延責任，應屬有據。則以上開其餘承購戶辦畢產權登記之110年11月底為期限末日，即自110年12月1日起計算至111年1月17日原告辦理產權登記之前一日，原告共計應負47日（計算式： $31+16=47$ ）之遲延責任。依附表一所示，原告當時已繳價金共345萬元，依上開每逾一日應按已繳房地價款萬分之五單利計算共81,075元（計算式：

345萬 $\times 47 \times 5 / 10,000 = 81,075$ ），被告主張以上開金額抵銷原告得請求之金額，為有理由。因此，原告得請求被告給付之金額為1,057,687元（計算式： $1,014,845 + 123,917 - 81,075 = 1,057,687$ ）。

(五)、未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項、第229條第2項分別定有明文。本件原告請求被告之給付，為以支付金錢為標的。且其中原告依系爭增訂條款第1條約定請求給付之「遲延利息」，其本質為「損害賠償」，並非利息，故無民法第233條第2項對於利息，無須支付遲延利息規定之適用。因此，就被告應給付之金額，原告請求給付自最後言詞辯論期日即112年4月18日（見本院卷第251頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

(六)、從而，原告本於系爭買賣契約增訂條款第1條約定、消費者保護法第17條第5項及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項等規定，請求被告給付1,057,687元，及自112年4月18日起至清償日止，按年息百分之五計算之遲延利息，為有理由，應予准許。原告超過之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯與舉證，經核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，於原告勝訴部分，均核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

七、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 5 月 9 日
02 民事第二庭 法 官 黃一馨

03 以上正本係照原本作成

04 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
05 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 112 年 5 月 9 日
07 書記官 黃巧吟

08 附表一（被告逾期通知交屋之遲延利息、金額：新台幣）：
09

編號	匯款日期	匯款金額	遲延日數	遲延利息
1	109年4月5日	10萬元	46日 （自110年12月2日起至111年1月16日止）	79,350元（計算式： $345\text{萬} \times 46 \div 10,000 = 79,350$ ）
	110年4月12日	290萬元		
	110年5月12日	45萬元		
	小計	345萬元		
2	109年4月5日	10萬元	233日 （自111年1月17日起至111年9月6日止）	935,495元 （計算式： $803\text{萬} \times 233 \div 10,000 = 935,495$ ）
	110年4月12日	290萬元		
	110年5月12日	45萬元		
	111年1月17日	338萬元		
	111年1月17日	120萬元		
	小計	803萬元		
3	合計			1,014,845元

10 附表二（交屋前原告已繳貸款利息、金額：新台幣）：
11

日 期	貸 款 利 息
111年2月17日	7,380元
111年3月17日	7,359元
111年4月17日	7,339元

(續上頁)

01

111年5月17日	7,318元
111年6月17日	7,298元
111年7月17日	8,712元
111年8月17日	9,334元
111年9月17日	9,308元
111年10月17日	9,327元
111年11月17日	9,941元
111年12月17日	9,913元
112年1月17日	9,929元
112年2月17日	10,537元
小計	113,695元