

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度重訴字第99號

原告 林怡伶
李秀蓮
吳兆鈞
李心藍
林綉雲
洪士偉
張家閔
廖顯章
蔡秋蘭
廖彥鈞
李菊
李岳霖
郭美蓮

上13人共同

訴訟代理人 鄭仲昕律師
李昭儒律師

被告 順發光能建設有限公司

法定代理人 慈忠賢

訴訟代理人 雷智菁

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年7月1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：

(一)原告等13人向被告購買坐落雲林縣○○鄉○○段000000地號
土地上之福便達預售屋（下稱系爭預售屋），依兩造所簽訂

01 福便達預售屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第15條第1
02 項第4款約定，賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進
03 行交屋，每逾1日應按原告已繳房屋價款萬分之5單利計算遲
04 延利息。而雲林縣政府於民國112年9月20日核發系爭預售屋
05 之使用執照，被告本應於6個月內即113年3月19日前完工，
06 並接通自來水、電力及瓦斯配管等必要民生設施後，通知買
07 方進行驗收手續後，就驗收所發現之瑕疵修繕完成，並經複
08 驗合格後，通知原告等人辦理交屋手續。詎被告卻遲延通知
09 交屋，亦遲延交屋，被告於訴訟外自認至113年3月27日止，
10 系爭預售屋尚未完工，足認被告有違約情事。職是，被告應
11 自113年3月19日起至原告等人所購買之預售屋瑕疵修繕完
12 成，並經複驗合格完工之交屋日止，按原告等人已繳納之房
13 屋價款，按日給付原告等人萬分之五計算之遲延利息。

14 (二)按系爭買賣契約第15條第1項第4款約定：賣方如未於領得使
15 用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按原告已繳房
16 屋價款萬分之5單利計算遲延利息。本件被告遲延通知原告
17 等人交屋，更遲延交屋，茲就原告等人請求被告給付遲延利
18 息金額及計算方式詳述如下：

19 1.原告林怡伶與被告於113年9月3日完成交屋程序，遲延交屋1
20 68日。原告林怡伶係由訴外人梁峰賓與被告於111年3月27日
21 簽訂預售屋買賣契約書，約定由梁峰賓向被告購買福便達編
22 號B2房地，梁峰賓已給付被告頭期款及工程款新臺幣（下
23 同）137萬元、貸款523.1萬元。嗣訴外人梁峰賓於113年11
24 月22日將本件預售屋契約所生違約金債權讓與受讓人原告林
25 怡伶，有債權讓與證明契約書在卷可稽。是原告林怡伶部
26 分，被告遲延交屋168日，被告應給付原告林怡伶遲延利息4
27 39,402元（計算式：137萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 44=30,140元；660.1
28 萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 124=409,262元；30,140元+409,262元=43
29 9,402元）。

30 2.原告李秀蓮與被告於113年9月12日完成交屋程序，遲延交屋
31 177日。原告李秀蓮與被告於111年3月20日簽訂預售屋買賣

契約書，約定由李秀蓮向被告購買福便達編號A房地，李秀蓮已給付被告頭期款及工程款189萬元、貸款720萬元。是原告李秀蓮部分，被告遲延交屋177日，被告應給付原告李秀蓮遲延利息728,865元（計算式：189萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 21=19,845元；909萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 156=709,020元；19,845元+709,020元=728,865元）。

3.原告吳兆鈞與被告於113年9月3日完成交屋程序，被告遲延交屋168日。原告吳兆鈞與被告於111年3月23日簽訂預售屋買賣契約書，約定由吳兆鈞向被告購買福便達編號B1房地，吳兆鈞已給付被告頭期款及工程款137萬元、貸款523.1萬元。是原告吳兆鈞部分，被告遲延交屋168日，被告應給付原告吳兆鈞遲延利息491,712元（計算式：137萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 24=16,440元；660.1萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 144=475,272元；16,440元+475,272元=491,712元）。

4.原告李心藍與被告於113年9月10日完成交屋程序，被告遲延交屋175日。原告李心藍與被告於111年3月20日簽訂預售屋買賣契約書，約定由李心藍向被告購買福便達編號B4房地，李心藍已給付被告頭期款及工程款172萬元、貸款488.1萬元。是原告李心藍部分，被告遲延交屋175日，被告應給付原告李心藍遲延利息526,337元（計算式：172萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 21=18,060元；660.1萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 154=508,277元；18,060元+508,277元=526,337元）。

5.原告林綉雲與被告於113年9月25日完成交屋程序，被告遲延交屋190日。原告林綉雲與被告於111年3月26日簽訂預售屋買賣契約書，約定由林綉雲向被告購買福便達編號C2房地，林綉雲已給付被告頭期款及工程款227萬元、貸款642萬元。是原告林綉雲部分，被告遲延交屋190日，被告應給付原告林綉雲遲延利息732,460元（計算式：227萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 29=32,915元；869萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 161=699,545元；32,915元+699,545元=732,460元）。

6.原告洪士偉與被告於113年9月7日完成交屋程序，被告遲延

01 交屋172日。原告洪士偉與被告於111年4月1日簽訂預售屋買
02 賣契約書，約定由洪士偉向被告購買福便達編號C4房地，洪
03 士偉已給付被告頭期款及工程款148萬元、貸款550萬元。是
04 原告洪士偉部分，被告遲延交屋172日，被告應給付原告洪
05 士偉遲延利息600,280元（計算式：698萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 172=6
06 00,280元）。

07 7.原告張家閔與被告於113年10月22日完成交屋程序，被告遲
08 延交屋217日。原告張家閔係由訴外人林美君與被告於111年
09 3月26日簽訂預售屋買賣契約書，約定由林美君向被告購買
10 福便達編號C5房地，林美君已給付被告頭期款及工程款227
11 萬元、貸款642.1萬元；訴外人林美君於113年11月22日將本
12 件預售屋契約所生違約金債權讓與受讓人原告張家閔，有債
13 權讓與證明契約書在卷可稽。是原告張家閔部分，被告遲延
14 交屋217日，被告應給付原告張家閔遲延利息875,553元（計
15 算式：227萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 21=23,835元；869.1萬元 $\times$ 0.05% $\times$
16 196=851,718；23,835元+851,718元=875,553元）。

17 8.原告廖顯章與被告於113年7月30日完成交屋程序，被告遲延
18 交屋133日。原告廖顯章與被告於111年3月20日簽訂預售屋
19 買賣契約書，約定由廖顯章向被告購買福便達編號C6房地，
20 廖顯章已給付被告頭期款及工程款239萬元、貸款677.6萬
21 元。是原告廖顯章部分，被告遲延交屋133日，被告應給付
22 原告廖顯章遲延利息538,391元（計算式：239萬元 $\times$ 0.05% $\times$
23 21=25,095元；916.6萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 112=513,296；25,095
24 元+513,296元=538,391元）。

25 9.原告蔡秋蘭與被告於113年10月9日完成交屋程序，被告遲延
26 交屋204日。原告蔡秋蘭與被告於111年3月26日簽訂預售屋
27 買賣契約書，約定由蔡秋蘭向被告購買福便達編號E2房地，
28 蔡秋蘭已給付被告之頭期款及工程款312萬元、貸款682.5萬
29 元。是原告蔡秋蘭部分，被告遲延交屋204日，被告應給付
30 原告蔡秋蘭遲延利息918,840元（計算式：312萬元 $\times$ 0.05% $\times$
31 28=43,680元；994.5萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 176=875,160；43,680

元+875,160元=918,840元)。

10.原告廖彥鈞與被告於113年10月12日完成交屋程序，被告遲延交屋207日。原告廖彥鈞係由訴外人廖虹雅與被告於111年4月4日簽訂預售屋買賣契約書，約定由廖虹雅向被告購買福便達編號E3房地，廖虹雅已給付被告頭期款及工程款260萬元、貸款734.5萬元。訴外人廖虹雅於113年11月22日將本件預售屋契約所生違約金債權讓與受讓人原告廖彥鈞，有債權讓與證明契約書在卷可稽。是原告廖彥鈞部分，被告遲延交屋200日，被告應給付原告廖彥鈞遲延利息926,478元（計算式：260萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 28=36,400元；994.5萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 179=890,078；36,400元+890,078元=926,478元）。

11.原告李菊與被告於113年9月13日完成交屋程序，被告遲延交屋178日。訴外人李文福代理原告李菊與被告於111年9月25日簽訂預售屋買賣契約書，約定由李菊向被告購買福便達編號E4房地，李菊已給付被告頭期款及工程款480萬元、於113年3月8日給付567萬元。是原告李菊部分，被告遲延交屋178日，被告應給付原告李菊遲延利息931,830元（計算式：1047萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 178=931,830）。

12.原告李岳霖與被告於113年10月8日完成交屋程序，被告遲延交屋203日。原告李岳霖與被告於111年8月16日簽訂預售屋買賣契約書，約定由李岳霖向被告購買福便達編號E5房地，李岳霖已給付被告頭期款及工程款327萬元、貸款715萬元。是原告李岳霖部分，被告遲延交屋203日，被告應給付原告李岳霖遲延利息957,530元（計算式：327萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 28=45,780元；1042萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 175=911,750；45,780元+911,750元=957,530元）。

13.原告郭美蓮與被告於113年10月15日完成交屋程序，被告遲延交屋210日。原告郭美蓮與被告於111年3月8日簽訂預售屋買賣契約書，約定由郭美蓮向被告購買福便達編號E6房地，郭美蓮已給付被告之頭期款及工程款336萬元、貸款732.6萬元。是原告郭美蓮部分，被告遲延交屋210日，被告應給付

01 原告郭美蓮遲延利息971,847元（計算式：336萬元 $\times$ 0.05% $\times$
02 41=68,880元；1068萬元 $\times$ 0.05% $\times$ 169=902,967；68,880元
03 +902,967元=971,847元）。

04 (三)系爭買賣契約第13條第1、2項規定：「賣方依約完成本戶一
05 切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、
06 電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態
07 及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收
08 手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕
09 疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權
10 於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完
11 成修繕並經雙方複驗合格後支付。」；第15條第1項第3款規
12 定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交
13 屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：……(三)買方繳清所
14 有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。」
15 可知雙方約定被告完成修繕並經雙方複驗合格後，原告始須
16 支付被告交屋保留款；而被告通知交屋之前提，係原告已有
17 繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）。是自上開契約條
18 款意旨可知，兩造係約定被告應於領得使用執照六個月內，
19 通知原告方進行驗收與交屋手續同時進行；倘系爭房屋有明
20 顯不能居住之重大瑕疵者，原告方即可拒絕辦理交屋手續，
21 要求被告限期完成修繕。而被告未達可交屋之情形而通知原
22 告方交屋，自非合於契約約定內容之債之本旨提出給付。由
23 原告所提出原證31照片，足認至少至113年4月9日止，被告
24 並未裝設原告等人預售屋內浴室乾濕分離設備及蓮蓬頭等、
25 配電盤、各區插座、和成系列馬桶、高級防霧明鏡、洗臉
26 盆、防水浴櫃組、毛巾架、衛生紙架、浴室塑鋼門等，由此
27 可證被告並未在依約完成系爭買賣契約所示設施即依約完工
28 之情況下，就通知原告等人交屋，並非合於債之本旨之提
29 出。

30 (四)系爭買賣契約第15條第3項規定：「買方應於收到交屋通知
31 日起七日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸

責於賣方時，不在此限。」可知，被告對原告方為交屋通知之前提，須合於不可歸責於賣方導致無法交屋之情形存在。然被告於訴訟外自認通知原告方交屋後，工程仍尚有部分待完成，是合於可歸責於被告即賣方導致無法交屋之情形存在，其所為交屋通知自難認合於契約約定，非合於債之本旨提出。被告延遲交屋，故應以交屋之日期作為被告有合於契約約定債之本旨給付之提出時間點。退步言之，縱認被告不用在驗屋完成且皆無問題後始得通知交屋，即區分「通知辦理交屋程序」及「交屋程序」，被告仍應於系爭預售屋完成系爭買賣契約雙方約定之圖說設施及各項建材設備而具備可居住性時，提出交屋通知，方符債之本旨之提出，否則難認被告已經為合法之交屋通知。是至少應以113年7月1日作為被告合法交屋通知之日期。

(五)本件存在證據偏在被告之情事，基於民事訴訟法第277條但書規定，應轉換舉證責任由被告就「預售屋建造過程中何時完成系爭預售屋廣告及契約所約定圖說所示設施」負起舉證責任；退步言之，縱認為本件尚不至轉換舉證責任之程度，就「預售屋建造過程中何時完成系爭預售屋廣告及契約所約定圖說所示設施」之待證事實，亦懇請鈞院斟酌降低證明度。

(六)系爭買賣契約第15條規定「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」等語，所謂通知買方進行交屋，應指系爭預售屋已處於可依債務本旨交屋之狀態，始可通知買方進行交屋。自體系解釋而言，該關於通知交屋期限之約定，乃約定於系爭買賣契約第13條驗收約定之後，且第15條第1項第2款約定「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。」等語，可知所謂通知買方進行交屋，應指系爭預售屋已處於可依債務本旨交屋之狀態，始可通知原告等人進行交屋而言；否則，如認通知買方進行交屋，僅係指通知買方進行交屋，而不須處於可依債務本旨交屋之狀態，第15條第1項第2款豈會約定：「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。」等語？又豈有於系爭預售屋尚有瑕疵或未盡事宜之狀況下，僅因被告通知，即要求原告等人應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，並免除賣方保管責任之可能？再採目的解釋觀察，所謂通知買方進行交屋之目的係在要求賣方於領得使用執照6個月內，依債務本旨完成交屋，惟因被告之交屋兼需原告等之行為協力，乃約定被告通知原告等進行交屋，以代依債務本旨提出交屋給付。是上開約定之意旨自應指系爭預售屋處於已可依債務本旨交屋之狀態後，通知買方進行交屋。若無論系爭預售屋是否已處於可依債務本旨交屋之狀態，僅須通知買方即原告等進行交屋，即符合通知交屋期限之約定，則被告豈非僅須通知原告等進行交屋，即可免除該項約定之責任？此等解釋方法顯與誠信原則及常情有違。

(七)縱認應區分「通知辦理交屋」及「交屋」程序二階段，然被告若要通知原告辦理交屋，仍應以被告依約完成系爭買賣契約所約定圖說所示設施即依約完工為前提條件。被告迄今拒絕提供安裝衛浴設備之廠商及確切安裝日期，復稱無法確認安裝日期，又稱不否認部分戶數之衛浴設備是在113年6月底完成安裝，可見被告有證明妨礙之情事，被告拒絕提供廠商資料供鈞院調查，未盡其訴訟當事人協力義務，故應以原告等人之主張為真正，即應以113年7月1日作為被告合法交屋通知之日期等語。

並聲明：(一)被告應給付原告林怡伶439,402元，及自起訴狀繕本送達起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)被告應給付原告李秀蓮728,865元，及自起訴狀繕本送達起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)被告應給付原告吳兆鈞491,712元，及自起訴狀繕本送達起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(四)被告應給付原告李心藍526,337元，及自起訴狀繕本送達起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(五)被告應給付原告林綉雲732,460元，及自起訴狀繕本送達起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

01 (六)被告應給付原告洪士偉600,280元，及自起訴狀繕本送達
02 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(七)被告應給付
03 原告張家閔875,553元，及自起訴狀繕本送達起至清償日
04 止，按年息百分之五計算之利息。(八)被告應給付原告廖顯章
05 538,391元，及自起訴狀繕本送達起至清償日止，按年息百
06 分之五計算之利息。(九)被告應給付原告蔡秋蘭918,840元，
07 及自起訴狀繕本送達起至清償日止，按年息百分之五計算之
08 利息。(十)被告應給付原告廖彥鈞926,478元，及自起訴狀繕
09 本送達起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(十一)被告
10 應給付原告李菊931,830元，及自起訴狀繕本送達起至清償
11 日止，按年息百分之五計算之利息。(十二)被告應給付原告李岳
12 霖957,530元，及自起訴狀繕本送達起至清償日止，按年息
13 百分之五計算之利息。(十三)被告應給付原告郭美蓮971,847
14 元，及自起訴狀繕本送達起至清償日止，按年息百分之五計
15 算之利息。(十四)訴訟費用由被告負擔。(十五)原告願供擔保請准宣
16 告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)由系爭買賣契約之體系以觀，兩造就系爭預售屋之「驗
19 收」、「通知交屋」分別於系爭買賣契約第13條、第15條定
20 有明文，顯見「驗收」、「通知交屋」屬不同之程序，而系爭
21 買賣契約並未約定應於「驗收」或「驗收合格」後始得「通
22 知交屋」。依系爭買賣契約第15條第1項至第3項約定，被告
23 公司「通知買方進行交屋」後，原告等13人負有繳清所有之
24 應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續，並應於
25 收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續等義務，而被告
26 公司則應於原告等13人辦妥交屋手續後，將土地及建物所有
27 權狀、房屋保固服務紀錄卡書、使用維護手冊、使用執照影
28 本及被告公司代繳稅費之收據交付原告等13人，並發給遷入
29 證明書，俾憑換取鑰匙等義務，顯見「通知交屋」並不同
30 於「交屋」。又參照「預售屋買賣定型化契約應記載事項及
31 不得記載事項」第15條有關「通知交屋期限」之條款，亦規

01 範賣方通知買方進行交屋後，雙方始有請求付清價金、交付
02 權狀、使用執照、保固資料、於交屋前完成瑕疵之修繕等權
03 利及義務。而預售屋驗收合格與否涉及原因多端，如謂預售
04 屋出賣人應於驗收合格後始能通知交屋，並不符合買方或賣
05 方之利益，且將造成買賣雙方均承擔無法預期之風險，是
06 「通知交屋」與「所交付房屋是否經驗收合格」並不相同。

07 (二)系爭買賣契約第13條第1項約定：「賣方（即被告）依約完
08 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
09 自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可
10 接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方
11 （即原告）進行驗收手續」；同條第2項約定「雙方驗收
12 時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收
13 單上，由賣方限期完成修繕」，上開約定與「通知交屋」不
14 同，顯見系爭預售屋如有瑕疵，乃係依約請求限期完成修
15 繕，並保留部分交屋款之問題，與能否通知交屋係屬二事。
16 參以系爭買賣契約第15條第1項第2款約定「賣方就契約約定
17 之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕」，第13條第
18 2項則約定「如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣
19 方限期完成修繕」，倘依原告主張需驗收合格被告始能通知
20 交屋，則系爭買賣契約應無另約定「賣方應於交屋前完成修
21 繕」「瑕疵應載明於驗收單，由賣方限期完成修繕」之必
22 要。是系爭預售屋有無瑕疵，應屬驗收時或被告公司通知交
23 屋後，原告得否依約請求限期完成修繕，與被告公司可否通
24 知原告進行交屋無關，原告主張通知交屋係指驗收合格後交
25 屋云云，顯不足採。

26 (三)系爭買賣契約第11條第1項、第15第1項分別約定「本預售屋
27 之建築工程應在民國111年2月15日之前開工，民國114年2月
28 14日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設
29 施，並取得使用執照。」、「賣方應於領得使用執照六個月
30 內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義
31 務：…(二)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」等語。被告公司於112年9月25日領得雲林縣政府就系爭預售屋所核發之使用執照，並依約於領得使用執照6個月內即113年3月25日前，於113年3月18日以掛號附回執郵件、及同年3月19日以email電子郵件寄發送【驗屋/交屋】通知函與原告等13人，函文中陳明「目前房屋已完成產權移轉登記程序，特此通知。敬請於收到本函七日內約定辦理驗屋和交屋之日期」，惟原告等13人收受上開【驗屋/交屋】通知後，並未依約於收到通知日起七日內如期配合辦理，原告等13人自行成立之「福便達」Line群組至113年4月上旬才開始共商有關付費尋找“相寓驗屋”或“馬來貘驗屋”協助驗收事宜。嗣原告等13人除原告洪士偉、李菊決定自行驗屋外，其餘11位原告均決定付費委託馬來貘專業驗屋（下稱馬來貘驗屋）協助代為檢驗，並於113年6月22日透過Line通訊軟體，由原告李心蘭通知被告公司工地主任溫勝朋，說明原告等人已與馬來貘預約驗屋之戶數及日期，嗣後兩造於馬來貘驗屋約定之日期進行初驗，初驗結果原告等人系爭預售屋各戶瑕疵，或為各樓層門窗、門框表面及壁磚美容、室內漆修補土、批土、網路異常、臉盆龍頭及電箱螺絲生鏽、過鬆、插座火中接反、無漏斷裝置、一樓鐵捲門異常、頂樓室外漆重刷等問題。被告公司針對初驗所發現之缺失修繕完成後，113年8月初被告公司工地主任溫勝朋通知可進行複驗，馬來貘驗屋回應於113年8月31日進行複驗。綜觀原告等人系爭預售屋疑有瑕疵之項目，均非無法修繕，且不堪居住或使用之重大瑕疵，且已經被告公司修繕改善完畢，有各戶驗屋紀錄表在卷可稽。準此，原告等13人主張系爭預售屋於113年3月19日時，尚未達可交屋狀態等語，並非事實。況被告公司於113年3月18日、同年月19日履行驗屋/交屋通知義務後，因原告等人洽詢、議定馬來貘驗屋事宜，遲至113年6月下旬方通知被告公司訂於113年7月1日起開始驗屋流程，被告公司就初驗修繕完成，於113年8月初通知原告等人可以複驗，原告等人又延宕至113年8月31日始複驗，實

01 則，被告公司均全力依約配合原告進行驗收，至驗收完成，
02 並無遲延情事。

03 (四)除原告廖顯章於初驗修繕完成後，即辦理點交外，其餘原告
04 等人則於完成複驗後，分別於113年9月3日起至113年10月15
05 日止陸續完成交屋及給付5%尾款，有原告等人「交屋資料物
06 件清單」之簽名在卷足憑。被告公司於113年3月18、19日已
07 通知買方即原告等人進行驗/交屋，足認被告公司係於112年
08 9月25日領得使用執照後6個月內為履行通知交屋之義務，被
09 告公司並未違反系爭買賣契約第15條第1項之通知義務。原
10 告等13人主張被告違反該約定，為此請求被告公司給付違約
11 金，尚屬無據。

12 (五)原告主張被告公司應就「預售屋建造過程中何時完成系爭預
13 售屋廣告及契約所約定圖說所示設施」負起舉證責任；且交
14 屋前因僅賣方即被告負有保管責任及危險責任，在具體點交
15 預售屋前原則上僅有被告可以接觸保留證據，存在證據偏在
16 之情事，原告等人難以接近尚未點交之預售屋（如仍有工程
17 鷹架等仍未拆除而存在工地風險等），故就「預售屋建造過
18 程中何時完成系爭預售屋廣告及契約所約定圖說所示設施」
19 令原告負起舉證責任，顯失公平，舉證責任應倒置等語。惟
20 查，依兩造間系爭買賣契約第13條第1項規定，賣方（即被
21 告）依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用
22 執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦
23 斯配管之可接通狀態及完成契約所示之設施後，應通知買方
24 （即原告）進行驗收手續。系爭預售屋經雲林縣政府於112
25 年9月25日核發使用執照後，被告公司依約6個月內，即於11
26 3年3月18日以掛號郵件及於113年3月19日以電子郵件寄發送
27 驗屋及交屋通知函予所有買方，而原告等人收到驗屋及交屋
28 通知函後，即於「福便達」Line群組商議自行或尋找市面驗
29 屋公司進行驗屋，除洪士偉及李菊決定自行驗屋外，其餘原
30 告於6月間決定委託馬來貘驗屋協助初驗及複驗，驗收完成
31 後，原告等人分別於113年9月3日至10月15日之間辦理點

01 交。而系爭預售屋自112年5月間竣工後，即因申請使用執照
02 而拆除圍籬，原告等人均可自由出入檢視房屋現狀，並無門
03 禁阻攔，並無原告所稱在具體點交預售屋前，原則上僅有被
04 告可以接觸、保留證據，存在證據偏在之情事，更無原告等
05 人所述有難以接近尚未點交之預售屋之事實。原告主張舉證
06 責任應倒置，由被告公司負起舉證責任或降低證明度，依舉
07 證責任分配法則，誠於法無據。又系爭預售屋既已取得使用
08 執照，原為施工用之鷹架、圍籬等必已拆除完畢，實無可能
09 仍有鷹架等未拆除而存在工地風險之情事。

10 (六)原告以原證33之照片主張被告公司通知交屋後，並未裝設原
11 告等人之浴室乾濕分離設備及蓮蓬頭等、配電盤、各區插
12 座、和成系列馬桶、高級防霧明鏡、洗臉盆、防水浴櫃組毛
13 巾架、衛生紙架、浴室塑鋼門等，顯見被告公司並未在依約
14 完成系爭買賣契約所約定圖說所示設施即依約完工為前提之
15 情況下，通知原告等人交屋云云。惟查，通知交屋與完成交
16 屋應屬二事，被告於通知交屋時，系爭預售屋已處於可依債
17 務本旨交屋之狀態。原告等人於簽約時及嗣後均有依系爭買
18 賣契約書第12條規定就室內隔間、裝修與衛浴設備申請變更
19 設計及更改建材種類。原告林怡伶、李心藍、林綉雲、張家
20 閎、郭美蓮等人於113年3月29日至同年4月3日期間，各自與
21 被告公司衛浴設備供應商穎利與豐錄成公司簽約購買衛浴設
22 備交由被告公司安裝，上開變更設計及更換建材設備等情，
23 有原告各戶「客變協商單」、穎利與豐錄成公司之「衛浴設
24 備客變報價單」，及福便達13戶客變協商/室內外暨二工變
25 動裝修明細表在卷可參。因系爭預售屋建案要求變更室內設
26 計、裝修及更換衛浴設備之戶數眾多，被告公司為配合原告
27 等人之要求，盡量逐戶施工，雖於通知進行交屋時仍有少數
28 客戶尚未完成，然此係因原告等人請求客變所致，並非被告
29 故意遲誤拖延等語，資為抗辯。

30 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。(三)如受
31 不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執之事實：

02 (一)原告等人與被告於下列時間簽訂預售屋買賣契約書：

- 03 1.訴外人梁峰賓（即原告林怡伶部分）與被告於111年3月27日
04 簽訂預售屋買賣契約書，約定由梁峰賓向被告購買福便達編
05 號B2房地，梁峰賓已給付被告之頭期款及工程款137萬元、
06 貸款523.1萬元。訴外人梁峰賓於113年11月22日將本件預售
07 屋契約所生違約金債權讓與受讓人原告林怡伶，有債權讓與
08 證明契約書在卷可稽。
- 09 2.原告李秀蓮與被告於111年3月20日簽訂預售屋買賣契約書，
10 約定由李秀蓮向被告購買福便達編號A房地，李秀蓮已給付
11 被告之頭期款及工程款189萬元、貸款720萬元。
- 12 3.原告吳兆鈞與被告於111年3月23日簽訂預售屋買賣契約書，
13 約定由吳兆鈞向被告購買福便達編號B1房地，吳兆鈞已給付
14 被告之頭期款及工程款137萬元、貸款523.1萬元。
- 15 4.原告李心藍與被告於111年3月20日簽訂預售屋買賣契約書，
16 約定由李心藍向被告購買福便達編號B4房地，李心藍已給付
17 被告之頭期款及工程款172萬元、貸款488.1萬元。
- 18 5.原告林綉雲與被告於111年3月26日簽訂預售屋買賣契約書，
19 約定由林綉雲向被告購買福便達編號C2房地，林綉雲已給付
20 被告之頭期款及工程款227萬元、貸款642萬元。
- 21 6.原告洪士偉與被告於111年4月1日簽訂預售屋買賣契約書，
22 約定由洪士偉向被告購買福便達編號C4房地，洪士偉已給付
23 被告之頭期款及工程款148萬元、貸款550萬元。
- 24 7.訴外人林美君（即原告張家閎部分）與被告於111年3月26日
25 簽訂預售屋買賣契約書，約定由林美君向被告購買福便達編
26 號C5房地，林美君已給付被告之頭期款及工程款227萬元、
27 貸款642.1萬元。訴外人林美君於113年11月22日將本件預售
28 屋契約所生違約金債權讓與受讓人原告張家閎，有債權讓與
29 證明契約書在卷可稽。
- 30 8.原告廖顯章與被告於111年3月20日簽訂預售屋買賣契約書，
31 約定由廖顯章向被告購買福便達編號C6房地，廖顯章已給付

- 01 被告之頭期款及工程款239萬元、貸款677.6萬元。
- 02 9.原告蔡秋蘭與被告於111年3月26日簽訂預售屋買賣契約書，
- 03 約定由蔡秋蘭向被告購買福便達編號E2房地，蔡秋蘭已給付
- 04 被告之頭期款及工程款312萬元、貸款682.5萬元。
- 05 10.訴外人廖虹雅（即原告廖彥鈞部分）與被告於111年4月4日
- 06 簽訂預售屋買賣契約書，約定由廖虹雅向被告購買福便達編
- 07 號E3房地，廖虹雅已給付被告之頭期款及工程款260萬元、
- 08 貸款734.5萬元。訴外人廖虹雅於113年11月22日將本件預售
- 09 屋契約所生違約金債權讓與受讓人原告廖彥鈞，有債權讓與
- 10 證明契約書在卷可稽。
- 11 11.訴外人李文福代理原告李菊與被告於111年9月25日簽訂預售
- 12 屋買賣契約書，約定由李菊向被告購買福便達編號E4房地，
- 13 李菊已給付被告之頭期款及工程款480萬元、於113年3月8日
- 14 給付567萬元。
- 15 12.原告李岳霖與被告於111年8月16日簽訂預售屋買賣契約書，
- 16 約定由李岳霖向被告購買福便達編號E5房地，李岳霖已給付
- 17 被告之頭期款及工程款327萬元、貸款715萬元。
- 18 13.原告郭美蓮與被告於111年3月8日簽訂預售屋買賣契約書，
- 19 約定由郭美蓮向被告購買福便達編號E6房地，郭美蓮已給付
- 20 被告之頭期款及工程款336萬元、貸款732.6萬元。
- 21 (二)被告出售予原告等人坐落雲林縣○○鄉○○段000000地號土
- 22 地上之福便達預售屋（下稱系爭房屋），經雲林縣政府於11
- 23 2年9月20日核發（112）（雲）營使字第00549號使用執照，
- 24 被告於112年9月25日取得使用執照。
- 25 (三)原告等13人均有請求被告辦理客戶變更設計，客變項目詳如
- 26 本院卷二第361至365頁所示。
- 27 (四)原告等人完成交屋程序時間如下：
- 28 1.原告林怡伶與被告於113年9月3日完成交屋程序。
- 29 2.原告李秀蓮與被告於113年9月12日完成交屋程序。
- 30 3.原告吳兆鈞與被告於113年9月3日完成交屋程序。
- 31 4.原告李心藍與被告於113年9月10日完成交屋程序。

- 01 5.原告林綉雲與被告於113年9月25日完成交屋程序。
02 6.原告洪士偉與被告於113年9月7日完成交屋程序。
03 7.原告張家閔與被告於113年10月22日完成交屋程序。
04 8.原告廖顯章與被告於113年7月30日完成交屋程序。
05 9.原告蔡秋蘭與被告於113年10月9日完成交屋程序。
06 10.原告廖彥鈞與被告於113年10月12日完成交屋程序。
07 11.原告李菊與被告於113年9月13日完成交屋程序。
08 12.原告李岳霖與被告於113年10月8日完成交屋程序。
09 13.原告郭美蓮與被告於113年10月15日完成交屋程序。

10 四、得心證之理由：

11 本件之爭點在於(一)被告依約是否應於領得使用執照6個月內
12 完工，並接通自來水、電力、瓦斯配管等必要民生設施，及
13 完成契約、廣告圖說所示之設施（買賣契約附件七建材設
14 備）後，通知買方進行驗收及交屋手續？(二)原告等人主張被
15 告遲延通知交屋，且遲延交屋，依兩造預售屋買賣契約書第
16 15條第1項第4款約定，請求被告賠償遲延利息，有無理由？

17 (一)原告等13人主張渠等先後向被告購買坐落雲林縣○○鄉○○
18 段000000地號土地上之系爭預售屋，並分別與被告簽訂預售
19 屋買賣契約書，被告已於113年9月25日領得系爭預售屋之使
20 用執照之事實，業據原告提出預售屋買賣契約書、使用執照
21 等為證，並為被告所不爭執，堪信為真正。

22 (二)至原告主張被告依約應於領得使用執照6個月內，於接通自
23 來水、電力、瓦斯配管等必要民生設施，及完成契約、廣告
24 圖說所示之設施後，通知買方進行驗收及交屋手續等語，為
25 被告所否認，經查：

26 1.系爭買賣契約書第15條第1項約定：「賣方應於領得使用執
27 照六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列
28 各目義務：(一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息於買
29 方。(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前
30 完成修繕。(三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）
31 及完成一切交屋手續。(四)賣方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予買方。」等語，有預售屋買賣契約書在卷可稽，由上開約定可知，被告公司應於領得使用執照6個月內，通知原告等人進行交屋。經查，被告於113年3月18日有以驗屋/交屋通知函通知原告等13人，請原告等13人於收到函文通知7日內約定辦理驗屋和交屋之日期，有通知函及中華郵政掛號郵件收件回執、Gmail通知函在卷可稽（見本院卷一第419-446頁），堪認被告確有於113年3月18日、同年月19日寄發交屋通知函文予原告等13人之事實。

2.又系爭買賣契約書第13條第1項約定：「賣方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，應通知買方進行驗收手續。」同條第2項約定「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」等語，有預售屋買賣契約書在卷可佐，由上開約定內容，足認「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」乃被告通知原告等13人「驗收」前應完成之項目，並非被告「通知交屋」前所應完成之事項。

3.系爭買賣契約書第13條「驗收」與第15條「通知交屋」乃賣方不同義務規定。系爭買賣契約第13條約定賣方於交屋時之義務，為付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方、就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，於交屋前完成修繕，顯見賣方通知交屋時，倘發現房屋有瑕疵或未盡事宜，賣方應於「交屋」前修繕。系爭買賣契約所約定「通知交屋」與「交屋」不同，「交屋」應係驗收後，賣方完成瑕疵修繕，買方給付應付價金後，由賣方交付房地及由買方受領買賣房地之行

為，「通知交屋」則係被告即賣方依系爭買賣契約約定於領得使用執照六個月內，應通知買方之義務，俾便買賣雙方為交屋前之準備，如賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，於交屋前完成修繕，及買方繳清所有之應付未付款等。是被告應於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，而實際交屋前則應進行驗收或修繕程序，待驗收或修繕程序完成後始得交屋。職是，上開約定之「通知交屋」應係通知原告等13人進行驗屋，俾便被告就驗屋所發現之瑕疵進行修繕。

4.原告等13人主張通知交屋應於被告依約完成系爭買賣契約所約定圖說所示設施及驗屋完成後始得為之，顯然將被告於「驗收」及「通知交屋」時應完成之事項合而為一，與兩造系爭買賣契約之約定不符，其主張尚難採憑。

5.原告等13人主張被告於113年3月19日通知交屋時，系爭預售屋尚未經驗屋完成，且由原告所提出系爭預售屋之照片，可知被告通知交屋時，系爭預售屋之衛浴設備尚未裝設完成，被告所為交屋通知，給付不符合債之本旨等語，惟為被告所否認，經查，證人溫勝朋即系爭預售屋建案之工地主任到庭證稱：「衛浴設備除了有客變以外，應該在3月18日前已經安裝完畢」等語（見本院卷三第10頁），而原告林怡伶、吳兆鈞、李心藍、林綉雲、張家閔、廖顯章、郭美蓮等人就衛浴部分有申請客戶工程變更設計，有被告提出之客戶工程設計變更申請表在卷可參，並為原告等人所不爭執，堪認被告通知交屋時，尚有部分原告預售屋之衛浴設備未安裝完成，係因部分原告有申請客戶變更設計所致。而觀之原告所提出系爭預售屋之照片，均係針對局部位置拍攝，所拍攝標的之預售屋究為原告何人所購買之預售屋不明，拍攝日期亦不明，僅以該等照片所顯示之客觀情狀，無從認定系爭預售屋有原告所述明顯不能居住之重大瑕疵，進而認定系爭預售屋於被告通知交屋時並不符合債之本旨。況系爭買賣契約第15條第1項約定「通知進行交屋」，另同條項第2款約定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，顯

見「通知交屋」時，並無需達無瑕疵或瑕疵已經修復完成為必要。原告主張被告所為交屋通知，給付不符合債之本旨云云，尚無足取。

6.至原告援引臺灣臺北地方法院99年度重訴字第476號、臺灣高等法院100年度重上字第691號、最高法院103年度台上字第2024號民事判決，主張被告應於系爭預售屋完成契約雙方約定之圖說設施及各項建材設備而具備可居住性為前提時，提出交屋通知，方符合債之本旨之提出，否則難認被告已合法為交屋通知，然查，上開民事判決兩造當事人所簽訂不動產買賣契約書第13條約定內容與本件兩造系爭買賣契約第13條約定迥然不同，契約條款內容既然不同，要難逕予比附援引，附此敘明。

(三)被告已於112年9月25日領得系爭預售屋之使用執照，為兩造所不爭執，而系爭買賣契約書第15條第1項第4款約定「賣方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予買方」，依上開約定，被告至遲應於113年3月25日通知原告等人交屋。而被告已於113年3月18日通知原告林怡伶、吳兆鈞、李心藍、林綉雲、洪士偉、張家閎、廖顯章、蔡秋蘭、廖彥鈞、李菊、李岳霖、郭美蓮交屋，另於同年月19日以e mail通知李秀蓮交屋，為原告等人所不爭執，足認被告已在系爭買賣契約所約定期限內通知原告等人交屋，被告辯稱：已於領得使用執照6個月內通知交屋，並無遲延情事等語，應堪採信。準此，原告等人依系爭買賣契約書第15條第1項第4款約定請求被告給付遲延利息，為無理由。

(四)綜上所述，原告等13人依系爭買賣契約書第15條第1項第4款約定，請求被告給付原告林怡伶遲延利息439,402元、原告李秀蓮遲延利息728,865元、原告吳兆鈞遲延利息491,712元、原告李心藍遲延利息526,337元、原告林綉雲遲延利息732,460元、原告洪士偉遲延利息600,280元、原告張家閎遲延利息875,553元、原告廖顯章遲延利息538,391元、原告蔡

01 秋蘭遲延利息918,840元、原告廖彥鈞遲延利息926,478元、
02 原告李菊遲延利息931,830元、原告李岳霖遲延利息957,530
03 元、原告郭美蓮遲延利息971,847元，及均自起訴狀繕本送
04 達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，均無理
05 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
06 附麗，應併予駁回。

07 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及提出之
08 證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一
09 論述，併此敘明。

10 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 8 月 5 日
12 民事第二庭 法 官 冷明珍

13 以上正本係照原本作成

14 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。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 5 日
17 書記官 梁靖瑜