臺灣屏東地方法院簡易民事判決

107年度潮簡字第600號

原　　告　松戶企業有限公司
法定代理人　劉金水
訴訟代理人　鄭勝智律師
被　　告　李權峻
訴訟代理人　徐儷瑛
訴訟代理人　鄭伊鈞律師
複　代理人　楊芝庭律師
複　代理人　陳錦昇律師

當事人間給付買賣價金事件，本院於民國109 年5 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣500,000 元，及自民國107 年8 月8 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣500,000元為原告供擔保後得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣被告向原告買受門牌屏東縣○○鎮○○路○○巷○○○ 弄○ ○○ 號房屋及其坐落土地，另兩造另簽立協議書乙紙，約定原告須為被告增建4 樓後方露台成為空屋，採用RC結構空屋內含水電及油漆、門窗、防水工程等設備，並同意價金保留新台幣（下同）50萬元為交屋保留款。詎原告將房、地移轉登記予被告，上開增建部分亦已完成並於106 年8 月9 日完成交屋且被告早已搬入居住，詎迄今仍未給付該50萬元，為此提起本件訴訟等語。聲明：如主文所示。

二、被告則以：兩造於103 年8 月30日（被告誤載為8 月20日）就門牌號碼屏東縣○○鎮○○路○○巷○○○ 弄○ ○○ 號之房地，簽訂「新大阪土地房屋買賣合約書」，約定買賣總價為860 萬元，於系爭合約附件「付款明細表」，記載各期被告應給付金額，目前固有50萬元未為給付。惟：

㈠被告有如附表所示之瑕疵，未為完全給付之情事，則被告於原告補正或賠償損害前，自得拒絕給付。又上開瑕疵，被告依民法第354條規定，請求損害賠償101,850元（計算式：97,000元（未稅）＋營業稅5%＝101,850元）。

㈡原告依約定應給付遲延利息：

①系爭合約第9條約定：「一、本預售屋之建築工程應在民國103年9月30日之前開工，民國104年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照．．二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定理。」，依屏東縣政府核發之使用執照，其上明載：開工日期103年10月27日，竣工日期為104年10月13日，取得僅用執照日為105年3月8日，故原告遲延開工27日及遲延取得使用執照68日，被告於103年9月30日前已繳之房地價款共計86萬元，依萬分之五單利計算每日遲延利息為430元，則原告遲延開工依約應給付遲延利息共計11,610元（原告誤載為9,450元，計算式：430乂27＝11,610）；被告於104年12月31日前已繳付之房地價款共計146萬元，依萬分之五單利計算每日遲延利息為730元，原告遲延取得使用執照應給付遲延利息計49,640元　計算式：730乂68（原告誤載為62）＝49,640元∨，共計61，250元（計算式：11,610＋49,640＝61,250元）。

②系爭合約第13條：「一、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目義務：㈠賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。㈡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。㈢買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。㈣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。」。經查：

⑴鈞院若認為兩造既已簽訂承諾書，約定放款日後30日內交屋，即不得再依原交屋期限請求，則本件銀行放款日為106年6月6日，原告自應於106年6月7日前交屋，而原告遲至106年11月8日才交屋，遲延125日（計算式：自106年6月7日至106年11月8日共計154日），被告於106年6月7日前已繳之房地價款共計814萬元，依萬分之五單利計算每日遲延利息為4,070元，則原告遲延交屋依約應給付之遲延利息共計626,780元（計算式：4,070乂154=626,780）。

⑵退步言，若鈞院認為106年之協議書雙方已合意延長完工及交屋期限，故應以施工期間40日完成驗收後交屋，若以此為計算基準，原告應於106年7月15日完工（計算式：106年6月5日＋40日），而原告遲至106年11月8日才交屋（本件並無驗收），共計遲延116日，則原告遲延交屋依約應給付之遲延利息共計472,120元（計算式：4,070乂116＝472,120元）。

⑶另依上開承諾書第二點，原告須給付被告已付銀行利息為12,183＋12,159＋12,135＋12,111=48,588元）。

㈢綜上，被告得向原告請求之金額為683,080元【計算式：61,250元（遲延開工）＋472,120元（遲延交屋，以106年協議書施工期間計算）＋48,588元（銀行利息）＋101,850元（損害賠償）＝683,808元】，經與原告之債權50萬元抵銷後，被告即無積欠原告債務，故原告請求被告給付50萬元及法定遲延利息，即無理由。聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、下列事實，有卷存協議書、承諾書、系爭合約書、價金分期表、使用執照、存摺影本為證（見本院卷第4、26、27、52-58、65、83、84、130頁），並為兩造不爭執，應認為真實，可作為判決之基礎：

㈠兩造於103年8月30日就門牌號碼屏東縣○○鎮○○路○○巷

○○○ 弄○ ○○ 號之房地，簽訂「新大阪土地房屋買賣合約書」，約定買賣總價860 萬元，被告已支付162 萬元，加上貸款648 萬元，被告尚有50萬元未為給付。

㈡依系爭合約原約定開工日為103 年9 月30日，實際開工日為103 年10月27日，原約定取得使用執照日為104 年12月31日，實際取得使用執照日為105 年3 月8 日。

㈢系爭合約第9 條約定：「開工及取得使用執照期限：一、本預售屋之建築工程應在民國103 年9 月30日之前開工，民國104 年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照．．．．二、賣方（按即原告）如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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（按即被告）。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定理。」。

㈣系爭合約第13條：「通知交屋期限：一、賣方（按即原告）應於領得使用執照六個月內，通知買方（按即被告）進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：㈠賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。㈡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。㈢買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。㈣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。」。

㈤兩造於105 年8 月26日簽立承諾書，約定：①過戶移轉並由承買人（按即被告）辦理貸款，因立書人（按即原告）所建房屋尚未全部完工（含增建部份），故應繳付之房屋貸款498 萬，先予支付，交屋時再結算尾款200 萬含增建。②立書人自放款日款項匯入公司戶頭後算起，30天內全部完工含增建房屋點交使用，如逾期則由立書人繳納銀行全部利息至交屋。③完成時買方驗勘無誤，需3 天完成交屋手續。④3 F漏水公司負責處理，房屋外觀及屋內磁磚（地磚）如有瑕疵必須更換。⑤一樓後面的空地貼止滑地磚25乂25且必須築圍

牆。⑥交屋時外面的通行路，要鋪設柏油完畢以便通行方便。

㈥兩造於106年6月5日簽訂協議書，約定：①雙方於106年6月5日簽定協議買○○○鎮○○路○○巷○○ ○弄○○○ 號之情事。②雙方達成共識賣方同意幫買方增建4樓後方露台成為空屋，採用ＲＣ結構空屋內含水電及油漆、門窗、防水工程等設備。③立書人　買方ｖ（按即被告）願意移轉登記並辦理銀行借貸中內新台幣648萬元正放款給賣方（按即原告）絕無異議。④賣方同意新台幣50萬元正作為交屋保留款。⑤施工期間限40日工作天。

㈦系爭合約約定之銀行貸款，於106年7月5日放款，被告於106年8月7日、同年9月5日、10月5日、同年11月6日支出貸款利息分別為12,183元、12,159元、12,135元、12,111元。

四、本院之判斷：

㈠兩造於106年6月5日簽訂協議書，即以原告增建4樓後方露台成為空屋，作為補償被告遲延開工、遲延取得使用執照及交屋之遲延利息：

①依系爭合約原約定開工日為103年9月30日，實際開工日為103年10月27日，原約定取得使用執照日為104年12月31日，實際取得使用執照日為105年3月8日，對照本院卷存103、105年行事曆（見本院卷第177、178頁），可知原告遲延開工27日、遲延取得使未用執照68日：

⑴依上開價金分期表，被告於103年9月30日前已繳之房地價款共計86萬元，依系爭合約第9條約定，萬分之五單利計算每日遲延利息為430元（860,000乂5/10,000＝430），則原告依系爭合約第9條約定，原告原應給付被告遲延開工之遲延利息11,610元（計算式：430乂27＝11,610）。

⑵依上開價金分期表，被告於104年12月31日前已繳付之房地價款共計146萬元，依系爭合約第9條約定萬分之

五單利計算每日遲延利息為730 元（1,460,000 乂5/10,000＝730 ），依系爭合約第9 條約定，原告原應給付遲延取得使用執照之遲延利息49,640元（計算式：730 乂68＝49,640元）。

⑶二者合計61，250 元（計算式：11,610＋49,640＝61,250 元）。

②依系爭合約第13條約定，原告取得使用執照日為105 年3月8 日，原告應於領得使用執照6 個月內即最遲應於105 年9 月7 日通知被告進行交屋，否則每逾一日則應按已繳房地價款依萬分之五單利計算，給付被告遲延利息，惟兩造於系爭合約約定交屋日105 年9 月7 日前之105 年8 月26日簽立承諾書，約定原告自放款日款項匯入戶頭後算起，30天內全部完工含增建房屋點交使用，即以該承諾書變更兩造就系爭合約之交屋約定，然於簽立承諾書後，並未放款，自無從計算上開105 年8 月26日承諾書第2 點約定之交屋期限，故兩造再於106 年6 月5 日簽立協議書，為上開約定，且於簽訂上開協議書後，於106 年7 月5 日銀行貸款並放款680 萬元，履行該協議書第三點之約定，足見兩造依上開協議書變更交屋期限為簽訂該協議書後40日工作天。

③本件證人即討論106 年6 月5 日協議書之在場人曾秋菊於本院審理時證述：「（協議書為何會知道？）那時候我在場，是因為地界問題，建設公司以增建來補償，內容不是我寫的，是李春菊代書寫的，我有聽到。（他們有談論到遲延開工、遲延取得使用執照或是遲延交屋的遲延利息的問題嗎？有地界問題，也有交屋的問題。（買方有提到遲延開工、遲延取得使用執照或是遲延交屋的賠償嗎？）我沒有詳細的了解。（提示本院卷第55頁開工跟完成主建物的日期你知道嗎？）知道。（提示本院卷第83頁開工日是103 年10月27日，取得使用執照是105 年3 月8 日，跟剛才看的契約約定的日期不符，當時在簽協議書的時候，有

提到這個部分的遲延利息嗎？）建設公司跟買方口頭上有提到這個，就是用增建來補償之前時間延遲，沒有講到金額，有講到延後的部分，建設公司就已增建做補償。」等語（見本院卷第188 、189 頁），又證人即協議書之在場人劉金水於本院審理時證述：「（協議書跟承諾書有談到契約第9 條、第13條有關遲延取得使用執照的遲延利息及遲延交屋的遲延利息嗎？）有談到，買方說遲延交屋怎麼處理？後來講好多蓋三樓賠給被告。【寫在承諾書還是協議書的哪一條？（提示本院卷第4 、26、27頁）】協議書的第2 條。（協議書寫的是四樓，你剛才講的是三樓？）三樓是本來就有的，增建四樓是多給被告的。」等語（見本院卷第170 頁）。依社會一般通念，建商無非以出售房屋取利，建商尚無相當之對價，僅以原先約定之房屋施作即可，當無自費幫購屋者興建增建部分而自已減少獲利之能，故證人曾秋菊、劉金水上開證述符合社會尚情，應為可採。是則，兩造於106 年6 月5 日另行簽訂協議書，以原告增建4 樓後方露台成為空屋，作為補償被告遲延開工、遲延取得使用執照及遲遲未交屋之遲延利息，故兩造既已協議變更原契約之約定，則被告自不得再依系爭合約請求上開遲延開工、遲延取得使用執照、遲延交屋之遲延利息。

㈡又105 年8 月26日承諾書，因簽立承諾書後並未放款，無從計算上開105 年8 月26日承諾書第2 點約定之交屋期限，故於106 年6 月5 日另簽立協議書，且於簽訂上開協議書後，於106 年7 月5 日銀行貸款並放款，而兩造於106 年6 月5 日另簽訂協議書，以原告增建4 樓後方露台成為空屋，作為補償被告遲延開工、遲延取得使用執照及遲延交屋之遲延利息，已如上所述，則原105 年8 月26日承諾書既已變更，被告依105 年8 月26日承諾書約定請求原告支付被告於106 年8 月7 日、同年9 月5 日、10月5 日、同年11月6 日所支出貸款利息分別為12,183元、12,159元、12,135元、12,111元

，自無理由。

㈢系爭房屋實際交屋日，應為106年11月8日：本件原告主張系爭房屋交屋日為106年8月9日，固以證人吳富郎於本院審理時之證述為證，然證人吳富郎於本院審理時證稱：「（是否知道何時交屋？）我到職時那排房子就已經要完工了，我到職的時間忘記了，交屋的時間忘記了。（交屋要點交什麼東西？）油漆、磁磚、門窗、鑰匙、現場的東西，還有看現場施工有無瑕疵。（那間房子你是跟誰點交？）徐儷瑛。」等語（見本院卷第169頁），由證人吳富郎上開證詞，僅能證明證人吳富郎有與被告之母即本件訴訟代理人徐儷瑛辦理交屋，然並無法證明交屋日期為106年8月9日，況依提出所被證3照片（見本院卷外放證物），106年8月22日尚在施作4樓增建部分，故原告主張106年8月9日交屋云云，並無可採，惟被告並未否認於108年11月8日交屋，並以此作為遲延交屋之遲延利息計算基準（見本院109面反面、第139頁），故本院認系爭房屋之交屋日應為106年11月8日。

㈣按「買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。」此民法第356條定有明文。本件原告既於106年11月8日交屋予被告，則被告即應依上開規定從速檢查系爭房屋，並於發現瑕疵時，應即通知原告，本件依附表所示原告所主張之瑕疵，固提出照片為證，並為被告形式上所不爭執，惟被告發現瑕疵後，原告已否認被告有為通知，且被告亦未能舉證於108年1月3日民事答辯狀提出瑕疵照片前已有通知原告，故本院認僅能以108年1月3日民事答辯狀由原告訴訟代理人收受作為通知，然距離較近照片所載被告發現瑕疵時間已達約三個月之久，甚至超過一年多，是則

本院認被告有未即時通知原告之情事，依上開民法第356條規定，視為被告承認其所受領之系爭房屋，故被告依民法第354條規定，請求被告就瑕疵部分損害賠償101,850元，於法自屬無據，而被告既無此項損害賠償債權，則被告並為同時履行抗辯權行使，即失所據。

㈤綜上所述，本件被告上開抗辯對原告之債權既不存在，則被告抗辯抵銷云云，自無可採，從而原告依協議書請求被告給付500,000元及自起訴狀繕本送達翌日即107年8月8日（起訴狀繕本於107年8月7日送達，有卷存第7頁送達證書可稽）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，與本院上開論斷無涉或無違，不予贅述，附此敘明。

六、本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告如被告為原告預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用擔：依民事訴訟法第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　16　　日

潮州簡易庭　法　官　曾吉雄

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　6　　月　　16　　日

書記官　張婉郁

附表：原告主張的瑕疵

編號	瑕疵	證據

（續上頁）

1	一樓排水管不通，於106年7月31日海棠颱風來襲，導致嚴重積水不退。	於106年8月1日拍攝照片8張（被證4）
2	原告施作之一樓浴室未做洩水斜坡，致長期積水不退。	於107年9月10日拍攝照片2張（被證5）
3	原告施作之二樓馬桶排水管長期堵塞。	於106年9月15日拍攝照片2張（被證6）
4	鋁門紗窗破損、磁磚破裂	紗窗於107年9月10日拍攝、三樓廁所磁磚107年12月26日拍攝照片計4張（被證7）
5	四樓牆壁磁磚呈現斑點污損，無法清除	於106年9月15日拍攝照片3張（被證8）
6	一樓至四樓牆壁未做防水工程、地面未做填縫劑，導致牆壁樓梯出現壁癌，	於106年8月7日拍攝照片10張（被證9）
7	四樓屋頂未做洩水斜坡，	於107年9月10日

（續上頁）

	導致頂樓水無法清通。	拍攝照片7 張
8	增做四樓增建房間未做防水工程，導致牆壁龜裂滲水	於107 年6 月11日拍攝照片8張
9	建物無門牌、一樓大門紗窗破損、鐵製門框為拼接而有鏽蝕	於107 年6 月11日拍攝照片8張