臺灣屏東地方法院民事判決

108年度訴字第362號

原　　告　王莉莎
訴訟代理人　吳佳融律師
被　　告　大阪屋企業股份有限公司
法定代理人　劉金水

上列當事人間請求交付房屋等事件，本院於民國108 年9 月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹佰捌拾捌萬玖仟壹佰零柒元，及自民國一0八年六月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應將門牌號碼屏東縣○○鎮○○路○○○巷○○弄○號房屋交付予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告分別以新臺幣陸拾貳萬玖仟柒佰元、新臺幣貳佰柒拾參萬參仟參佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如分別以新臺幣壹佰捌拾捌萬玖仟壹佰零柒元、新臺幣捌佰貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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。原告原訴之聲明第1 項為被告應給付原告新臺幣（下同）1,892,002 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，嗣於本院審理時，將訴之聲明第1 項變更為：被告應給付原告1,889,107 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，其餘聲明不變（見本院卷第230 頁），核原告就訴之聲明第1 項變更請求金額，係減縮應受判決之聲明，應予准許。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴

訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：伊與被告（改組前為大阪屋建設企業有限公司）於民國103年3月12日訂有預售屋買賣契約書（下稱系爭契約），就坐落屏東縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地及其上同段371建號建物即門牌號碼屏東縣○○鎮○○路○○○ 巷○○弄○○號房屋（下稱系爭房屋）以8,200,000元為房地之預售買賣，依系爭契約第9條第1項之約定，被告應於103年9月30日前開工，104年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。詎被告遲至105年5月20日始取得使用執照，已逾期141天，依同條第2項約定，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（即原告），而伊至105年5月20日共已給付被告1,550,000元，故被告應給付伊遲延利息109,275元；又依系爭契約第13條第1項約定，被告應於領得使用執照6個月內即105年11月20日前，通知伊進行交屋，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，惟被告迄今仍未完成交屋，自105年11月21日起至107年5月23日止，遲延549天，伊至107年5月23日已交付被告1,630,000元，故遲延利息為447,435元。自107年5月24日起至107年7月22日，遲延60天，伊至107年7月22日已交付被告1,650,000元，故遲延利息為49,500元。自107年7月23日起至108年5月15日（即起訴日），遲延297天，伊至108年5月15日已交付被告7,320,000元，故遲延利息為1,087,020元；另依系爭契約第19條約定，地價稅、房屋稅於交屋日前應由被告負擔，而系爭房屋迄今未完成交屋，故被告應返還伊前代繳之地價稅1,915元及房屋稅6,964元稅款，被告尚應依兩造於107年6月1日所訂之協議書及108年1月22日承諾之協議，給付伊房屋清潔費8,000元、房屋貸款利息113,749元及火災險保費2,049元。綜上，被告共應給付1,825,

907 元，雖被告對伊尚有工程保留款410,000 元之債權，惟伊就此主張抵銷，故伊對被告仍有1,415,907 元之債權；伊已於107 年7 月3 日以買賣為原因取得系爭房屋之所有權，為所有權人，然被告迄今仍未交屋，故依民法第767 條第1 項規定，請求被告交付系爭房屋，併依民法第231 條第1 項規定，請求被告給付伊因被告遲延交屋而自105 年7 月起至108 年5 月在外租屋之租金損害473,200 元等語，並聲明：（一）被告應給付原告1,889,107 元，及自起訴狀繕本送達翌日即108 年6 月3 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；（二）被告應將系爭房屋交付予原告；（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

（一）按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認；當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1 項之規定，民事訴訟法第280 條第1 項、第3 項分別定有明文。本件原告主張之事實，業據其提出買賣契約、全國財產稅總歸戶財產查詢清單、存證信函、107 年6 月1 日協議書、房屋缺失證明文件、108 年1 月22日協議書、建物登記謄本、給付價金證明文件、住火險、房屋稅支出證明、租賃契約書、房貸繳息明細等為證（見本院卷第23至157 、169 至191 、235 頁），被告則經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀俾供本院調查或審酌，依民事訴訟法第280 條第3 項準用同條第1 項規定，視同自認原告之主張，故原告之主張，堪認為實在。

（二）原告請求之項目及金額，茲分別論述如下：

1.遲延利息部分：系爭契約第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。若逾期3 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處理。」；第13條第1 項約定：「賣方應於領得使用執照6 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：…（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。」原告主張被告遲至105 年5 月20日取得使用執照，有建物登記謄本附卷可參（見本院卷第129 頁），又被告迄今未完成交屋義務，則原告主張依系爭契約第9 條第2 項約定，其自103 年3 月12日起至105 年5 月20日止已給付被告1,550,000 元，得請求被告給付109,275 元（計算式：0000000 × 0.0005× 141 ＝109275），為有理由；又依系爭契約第13條第1 項第4 款約定，被告應於105 年11月20日前通知交屋，則原告於107 年5 月23日已給付被告1,630,000 元（自105 年11月21日起至107 年5 月23日，共549 日），於107 年7 月22日已給付被告1,650,000 元（自107 年5 月24日至107 年7 月22日，共60日），於108 年5 月15日已給付被告7,320,000 元（自107 年7 月23日至108 年5 月15日，共297 日），則原告請求1,583,955 元，即屬有據，應予准許（計算式：0000000 × 0.0005× 549 ＋0000000 × 0.0005× 60＋0000000 × 0.0005× 297 ＝0000000 ）。

2.其他款項之請求：原告主張被告尚應給付其房屋內部清洗退款8,000元、107 年8 月至108 年7 月房貸利息113,749元、火災險保費2,049 元、地價稅1,915 元及房屋稅6,964 元，共132,677 元等情，業據提出系爭契約第19條、107 年6 月1 日及108 年1 月22日協議書、房貸繳息明細為證（見本院卷第39、89至91、127 、235 頁），足見原告

之主張，係屬有據，應予准許。

3.在外租屋之損害賠償：按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第231 條第1 項定有明文。原告主張因被告未於105 年6 月31日前踐行交屋，致其仍須在外租屋，受有自105 年7 月起至108 年5 月在外租屋之損害473,200 元，業據提出租賃契約書、匯款交易明細為憑（見本院卷第169 至191 頁），因依系爭契約約定本件預售屋之建築工程應在103 年9 月30日前開工，104 年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，被告應於領得使用執照6 個月即105 年6 月30日內，通知原告進行交屋，業如上述，惟被告未於105 年6 月30日前交屋，自應負給付遲延之責，是原告主張被告應給付原告在外租屋損害473,200 元（計算式：13520 × 35＝473200），為有理由，應予准許。

4.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334 條第1 項定有明文。原告主張對於積欠被告410,000 元交屋保留款行使抵銷權等語，經查原告尚應給付被告交屋保留款410,000 元，有107 年6 月1 日協議書在卷可參（見本院卷第89至91頁），而原告上開對於被告請求之項目與被告得請求之交屋保留款，兩者均為金錢債務，且均屆清償期，原告主張抵銷，自屬有據，故抵銷交屋保留款410,000 元後，原告尚得請求1,889,107 元（計算式：109275＋0000000 ＋132677＋000000－000000＝0000000）。

5.交付房屋部分：按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767 條第1 項定有明文。又依系爭契約第13條第1 項第3 款約定：「賣方應於領得使用執照6 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：（三）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。」，而兩造已協議交屋保留款為410,000 元，依約原告自應於交屋時給付該款項，惟原告就交屋保留款行使抵銷權，則原告自已履行給付交屋保留款之義務，被告即應進行交屋，且原告業已取得系爭房屋之所有權，於原告行使抵銷權後，被告亦無從以原告未給付交屋保留款為由而繼續占有，被告已屬無權占有，是原告主張依系爭契約第13條第1 項第3 款及民法第767 條第1 項之規定，被告應交付系爭房屋，即屬有據，應予准許。

四、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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5 %；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，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 項前段、第203 條、第229 條第1 項、第2 項分別定有明文。查原告請求被告賠償之金額，並未定有給付之期限，核屬無確定期限之給付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任，而原告係以起訴狀繕本送達被告始為給付之催告，而起訴狀繕本於108 年5 月23日寄存送達被告，於同年6 月2 日發生送達效力（見本院卷第165 頁），則原告請求自被告收受起訴狀繕本送達之翌日即108 年6 月3 日起至清償日止，按週年利率5 %之利息，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約、民法第231 條第1 項、第767 條第1 項之規定，請求被告應給付原告1,889,107 元，及自起訴狀繕本送達翌日即108 年6 月3 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；被告應將系爭房屋交付予原告，均為有理由，應予准許。

六、按原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執行；法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第390 條第2 項及392 條第2 項分別定有明文。本件原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依同法第392 條第2 項之規定，宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，於判決結果已不生影響，爰不一一詳為論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條第1 項前段、第78條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　30　　日

民事第一庭　法　官　王碩禧

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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　　108　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　張文玲