臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第15號

原　　告
即反訴被告　林志慎
被　　告
即反訴原告　天證建設開發有限公司
法定代理人　梁鈞凱
訴訟代理人　施佳儀

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國109年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新台幣陸拾肆萬玖仟參佰伍拾元，及自民國109年1月18日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新台幣柒仟壹佰陸拾元由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣貳拾壹萬陸仟肆佰伍拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣陸拾肆萬玖仟參佰伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用新台幣捌仟參佰柒拾元由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告方面：

（一）聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）657,000元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。訴訟費用由被告負擔。願供擔保，請准宣告假執行。

（二）原告與被告於民國（下同）107年04月23日簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告向被告購買崙美新悅建案（下稱系爭社區）之編號A6預售屋，建造號碼為第0000000號。依系爭契約第9條第（一）項約定，被告應

於107年6月30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。惟被告遲至107年12月4日始取得使用執照（詳原證2），依系爭契約第9條第（二）項約定，被告如逾前款期限未開工或未取得使甩執照者，每逾一日應按已繳房價款依萬分之五單利計算遲延利息。而被告遲延之日數自107年6月30日起計算至107年12月4日止共計157日，且原告依預繳之房地價款260萬元計算，被告應給付原告之遲延利息為204,000元（計算方式：2,600,000【已繳房地價款】x 0.0005【計算標準】x 157【遲延天數】=204,000）。

（三）又依系爭契約第13條第（一）項約定，被告應於領得使用執照四個月內（即108年4月4日），通知買方進行交屋。惟被告遲至108年11月28日始出具保固書（詳原證3）及進行交屋，是依系爭契約第13條第（四）項約定，被告如未於領得使甩執照四個月內通知原告進行交屋，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。而被告遲延之日數自108年4月4日起計算至108年11月28日止共計238日，且原告依各時期預繳之房地價款計算，被告應給付原告之遲延利息共計為453,000元。

計算方式如下表：

預繳房地價款期間	預繳房地價款累計金額（A）	遲延天數（B）	遲延金額（A× B× 0.0005）
108年4月4日至108年8月16日	2,600,000	134日	174,200
108年8月16日至108年11月4日	3,100,000	80日	124,000

（續上頁）

108年11月4日至 108年11月28日	12,900,000	24日	154,800

（四）除上開遲延事實外，於驗收過程中被告態度消極處理相關修繕作業，且一再拖延交屋事宜，導致原告因買房而談妥之裝潢及專案貸款事宜皆連帶受影響，嚴重造成原告困擾。惟原告以電話、通訊軟體甚或會面方式多次請求被告告知交屋日期，豈料被告仍在無任何正當理由下，一再拖延。原告於108年9月26日寄發存證信函（詳原證4）予被告，通知被告盡速正式函告並通知原告交屋日期及辦理產權登記等相關事宜，惟被告仍不積極回應，顯無任何解決之誠意甚明。

（五）按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909號判決意旨參照，參原證5）。系爭契約應為被告預先擬定供不特定之系爭社區買受人簽署以預購房屋之用，鑒於被告為經濟地位顯然高於原告之專業營造廠商，屬議約能力及經濟絕對優勢之一方，締約時被告亦將「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關通知取得使用執照及交屋相關規範明文納入系爭契約第9條及第13條約定，針

對被告自己擬定之條款，衡情當已盱衡履約之意願、經濟能力、所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，而與原告簽訂系爭契約，故基於私法自治及當事人契約自由原則，被告自應受拘束。再者，衡酌兩造經濟能力地位，原告依約所為之請求並無任何過高之情事，再衡以系爭契約第9條及第13條規範每逾期一日應按買方已繳付之房地總價款萬分之五計算，尚未逾越民法第205條所定最高利率百分之20之上限，應認系爭契約約定之遲延利息並無過高之情形。是依前揭說明，兩造既已合意簽訂系爭契約，自應受約定條款之拘束。

（六）綜上，被告未依系爭契約之約定期限內領得使用執照，自應依系爭契約第9條第（二）項約定給付原告遲延利息204,000元。且被告亦未依系爭契約之約定期限，於取得使用執照四個月內通知原告交屋，自應依系爭契約第13條第（四）項約定給付原告遲延利息453,000元，共計657,000元。從而，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付657,000元。

（七）被告依系爭契約（詳原證1）第9條第1項但書約定，以有天災及各項不可抗力之情事，致使遲延取得使用執照乙非可歸責於賣方之事由云云，洵無足採：

⑴經查，依建築法第53條及各縣市之建築管理自治條例單行法規（如：彰化縣建築管理自治條例第23條）之規定，係屬給予起造人之「建築期限」，其性質為行政法上建築行政管理事項，與系爭契約第9條第一項由雙方當事人間就完成建物友取得使用執照之約定期日，迥然不同。被告以前揭管理自治條例之規定（參被證附件一）主張其於合理期間內完工，已乏所據。

⑵被告主張因台灣電力公司之原架空線路影響開挖工程，惟：

①被告既為系爭房屋之開發廠商，本應自行就工程基地內是

否存有既有設施或障礙物妥為調查，並據以擬定施工方法、順序、預留必要之工期及進度。被告對於基地內既有障礙排除之義務。被告對於基地內既有障礙排除之義務，則自難再以事前調查工作不足、未預估作業時間、以施工時方發現為由，據以抗辯具有不可歸責之事由而免除遲延責任。

②就被告提供之台灣電力股份有限公司彰化區營業處之函文（彰化字第1068025850號）及相關資料（參被證附件三），除無法具體證明有何影響系爭房屋之完工時程外，台灣電力公司彰化區營業處外線設計圖之工程概要第1點載明：「係因本處電線妨礙建築施工，故申請遷移。」，僅能認定為被告向台灣電力公司申請基地內障礙排除乙事，本屬被告障礙排除之義務；且第五點亦註明：「件係立委王惠美關切案件，請優先施工。」。故被告既已動用民意代表關切本件埋設配電管線工程，殊難想像仍發生延宕多日之情形。

⑶再者，被告主張雨季影響回填工程之情事，惟依被告提供2017年、2018年氣象局於秀水國小偵測之逐日氣象資料（參被證附件四），至多僅能證明於施工期間，有降雨之日期及其降水量，但前揭雨勢是否達大雨或大豪雨之程度，且對彰化各區影響是否一致，是否僅因大雨或大豪為就會造成被告不能施工，未見被告舉證以實其說，自難逕採。

⑷被告主張汙水下水道審核及修改作業，使其需配合相關主管機關致遲延取得使用執照；惟被告並未舉證具體說明為何係屬非可歸屬於被告之事由。因此，被告抗辯因下水道修改工程，導致使用執照核發之延誤，自不可採。

⑸另被告於109年2月25日當庭提供之民事答辯狀繕本及原告於109年3月4日收受被告寄送之民事答辯狀夢二點即自承：「……本案被告天證公司承認契約訂定之完工日屬內部人員之疏失。」。即說明被告本就雙方締結契約所載之完

工日負有依約履行之義務，且被告內部人員填載完工日之疏失即為可歸責被告之事由。現被告辯稱僅為書寫疏失進而主張前揭天災或不可抗力等不可歸責之情事，不僅前後矛盾，亦顯明被告冀圖卸免其責。

（八）被告主張其依系爭契約第13條於108年2月23日通知（參被證附件五）原告交屋並主張原告拖延辦理貸款及進行驗收等語云云，俱與事實不符，不足採信：

⑴查被告於108年2月23日通知原告之內容，係為「親愛的客戶您好：現階段須著手貸款並填寫貸款申請書，目前公司配合彰化一信、華南銀行、秀水農會，附上配合銀行專案資訊，若有貸款問題可向各銀行承辦人員詢問，或是約時間至公司詳談；若有其他銀行貸款上的問題可詢問代書林先生0000-000000給予協助；若已有配合銀行需要文件提供請向公司來電，確定貸款銀行後請盡快和公司聯絡便於作業，謝謝。」。上開內容僅為被告通知各客戶可著手進行房屋貸款作業及推薦與被告合作之融資銀行，無從看出任何意思表示係為被告通知原告辦理房屋產權移轉及交屋事宜，故被告辯稱其符合系爭契約第13條第（一）項約定，於「108年2月23日」通知原告交屋，尚屬無據。

⑵依系爭契約（詳原證1）第13條第（一）項之約定，係指被告應於領得使用執照後四個月內通知原告進行交屋、驗屋。探求前揭約定真意，應以該買賣標的之房屋係處於可居住使用之狀態時，出賣人通知買受人交屋、驗屋，始發生通知交屋、驗屋之效力，否則如謂不論買買標的之房屋係建造至何狀況，出賣人所為通知均可發生通知交屋、驗屋之效力，則該取得使用執照後四個月內應為交屋之通知約定形同具文。故雙方當事人是否完成交屋，應視房屋存在瑕疵及已否修繕完畢為判斷標準，如買賣標的之房屋並未達契約所約定合於通常使用之狀態，尚難處於可交屋或驗屋之可居住使用狀況，應視為未交屋。

⑶被告雖稱係因原告一再推拖驗屋時間，然於108年5月9日被告出具崙美薪悅驗收通知書（參原證6）予原告時，房屋狀況仍存在多處瑕疵且不堪使用，原告迫於無奈僅能以通訊軟體多次向被告告知及溝通（詳被證附件八），惟被告始終消極回應；更甚者，於108年7月6日雙方進行驗收並於初驗單紀錄之內容，可得而知當時房屋狀況仍有多處瑕疵，完全無法達到可使用狀況，甚至連電梯部分無法驗收及使用（參被證附件七），被告代理人孫瑜亦於前揭初驗單上簽名，何以被告竟據稱其無法理解原告所謂之待修繕位置，也無法完成修繕，由此可知僅為被告飾詞推諉其責。

⑷再者，被告從無正式通知原告進行產權移轉及交屋事宜，且於被告通知驗收時，房屋多處瑕疵遲遲未改善，原告多次向被告人員及公司負責人反應皆消極回應，致使嚴重影響原告原先談妥之裝潢工程作業進度；身為弱勢消費者之原告逼不得已僅能接受簽署被告於108年8月14日提供之同意書。惟觀之該同意書，自始僅有買方單方簽署、預付金額計算方式及形式上約定交屋日期等拘束買方之約定內容，參酌前揭說明當時情形，該同意書顯然違反雙方平等之締約精神，僅為表示原告迫於無奈配合被告簽署一單方文件，並無被告所稱之說詞反覆不定等違約狀況，更無從依該同意書認定交屋日為108年8月14日。

⑸按一般預售屋皆係於建蓋完成，已無何瑕疵且達於可供人居住使用之狀態時，買賣雙方方進行交屋，而保固期間乃焉起算。否則，基於保護消費者之原則，尚不得遽行辦理交屋手續。依系爭契約第13條第1項第（二）款約定，應在完成修繕後，始得辦理交屋。準此，至被告所主張之交屋日期時點，買賣標的之房屋係屬無法使用且未完成修繕，自難謂為交屋日，而應係依被告所出具之保固書所載之交屋日期（108年11月28日）為準，方符雙方契約之旨意

及一般預售屋交屋之常態與慣例。

⑹被告於房屋仍存有多處瑕疵且無法居住使用之狀態時，明知已拖延原告房屋裝潢工程進度及貸款作業，然被告除一再拖延修繕事宜外，更據此逼令原告簽署一同意書，並擅自約定交屋日為108年8月11日，嗣後提供之保固書卻載明交屋日為108年11月28日，前後矛盾，不言自明。

⑺綜上所述，被告之主張係為歪曲事實，誣指原告遲延辦理銀行貸款或拖延驗收，更顯見被告從無解決問題之誠意與善意。

二、被告方面：

（一）依兩造系爭契約書第9條：「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106年03月31日之前開工，民國107年6月30日之前完成主建物……。但有下列情事之一者，得順延其期間：（一）因天災等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」，依彰化縣建築營理自治條例第23條（附件一）建築工期推算5層樓之銅筋混凝土建築物需花費16個月工作天，本案被告承認契約訂定之完工日屬內部人員之疏失，為了住戶之居住安全，確實依正常規範施工，且無偷工減料，實際花費之工期並無超過合理之建築工期，106年3月6日彰化縣政府核準開工（附件二），因台灣電力公司之原架空線路影響開挖工程（附件三），造成工程無法進行，至106年6月9日才完成基礎勘驗，又因雨季影響回填工程（附件四），皆為其他非可歸責於賣方之事由，影響期間共100天，107年7月30日送使用執照申請，耗時共16個月，於107年12月4日正式取得使用執照，耗時5個月，期間因污水下水道審核需配合相關單位修改，方可取得使用執照，實不是被告故意拖延完工。

（二）依系爭契約書第13條通知交屋期限一、賣方應於領得使用

執照四個月內，通知買方進行交屋。……本件被告於108年2月23日已寄出通知（附件五）原告進行房屋產權移轉。原告要求自行辦理公教貸款，依契約第15條貸款約定：……惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更……，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續……。但原告拖延到108年8月29日才完成對保手續（附件六）。且被告於108年5月初寄送書面驗收通知及多次電、話聯絡原告至現場進行雙方會同驗屋，但原告均回覆自行看屋有多處待修繕，一再推拖驗屋時間，至108年7月6日才完成雙方會驗（附件七），導致被告無法理解原告所謂之待修繕位置，也無法完成修繕（附件八）。且原告於108年8月11日要求先進場裝修，因原告自辦貸款未完成，無法完成產權移轉，故被告才要求原告簽立提前交屋同意書（附件九），並支付未付款1030萬之10%金額103萬元整做為提前交屋款項，並非原告訴稱為表誠意主動提供50萬元。且原告後續也沒有依約定補足尾款53萬元，還推拖沒有錢可以支付，需要跟親友借款，但卻又說要全家出國旅行，沒有辦法馬上匯款，說詞反覆不定，屢次嚴重違約在先。依系爭契約第12條房屋產權移轉登記期限：買方應履行各項貸款手續……，原告態度消極處理貸款相關作業，導致被告無法完成房屋產權之移轉。且原告於108年8月14日已簽定提前交屋同意書（附件九），並完成點交，被告並無拖延交屋。又被告於辦理產權登記時，因原告更換身份證件無提供於被告，至108年10月15日才提供，造成作業延誤。

（三）被告2月23日有寄通知書，原告情況比較特殊，說他要辦理公教貸款，被告也盡快準備相關文件辦理過戶的動作，到了5月9日如原告所提原證六，被告要求原告到現場完成初驗的動作，以辦理過戶，原告聲稱沒有收到通知書，但在LINE上面卻說與現場經理聯絡他沒有辦法過來，說現場

凌亂，但是初驗就是要會同雙方驗收，但原告一直不來，一直到7月6日原告才來與現場做驗收的動作，初驗完後，被告有詢問原告貸款的部分是否有辦理，但是原告一直回復被告說他還沒有去辦，他會趕快去辦。原告提到電梯未完成部分，並非未完成，只是電路未接通，因為頂樓是機房，如果沒有裝採光罩，下雨就會壞掉，被告有跟原告討論，原告也同意他裝完採光罩之後被告再去裝機房。到了8月14日原告告知被告他要請裝潢進場，但是原告的貸款手續還沒有辦好，被告無法確認他能否貸到原本所需的貸款，依契約來說，被告要求原告先提供一成的費用即103萬元，再讓原告進場裝潢。後來原告提供50萬元，說現金不夠，被告也同意先讓原告進場，但後來53萬元一直沒有給付，原告一直到8月29日才完成貸款的動作，之後原告要求我們要延遲交屋的這個部分，因為原告貸款那麼久，被告也要求原告要賠償，所以中間一直在討論違約的問題。

（四）聲明：原告之訴及其假執行之聲請駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利之判決，願供擔保免執行。

三、得心證之理由：

（一）原告主張兩造於107年04月23日簽訂系爭契約，約定原告向被告購買系爭社區之編號A6預售屋之事實，已據其提出土地及房屋預定買賣契約書影本等件為證，被告對此亦無意見，應認原告此部分主張為真實。惟原告主張依約定被告應於107年6月30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。惟被告遲至107年12月4日始取得使用執照，被告應給付原告之遲延利息為204,000元；另依約定，被告應於領得使用執照四個月內（即108年4月4日），通知買方進行交屋。惟被告遲至108年11月28日始出具保固書及進行交屋，被告應給付原告之遲延利息共計為453,000元，共計657,000元等語，則為被告

否認，並上開言詞置辯。

（二）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任。另當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。民法第229條第1項、第230條及第250條亦均有所規定。再者，物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。民法第348條第1項及第354條規定甚明。

（三）關於系爭工程完工遲延部分：

⑴依兩造簽訂之系爭契約書，其中第9條第1項約定：「（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106年03月31日之前開工，民國107年6月30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。但有下列情事之一者，得順延其期間：（一）因天災等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」等語，為兩造所不爭執，並有前開契約書影本附卷可參，自堪認為真實，被告對於遲至107年12月4日始取得使用執照一事，亦不否認，僅辯稱：依彰化縣建築營理自治條例第23條建築工期推算5層樓之銅

筋混凝土建築物需花費16個月工作天，本案被告承認契約訂定之完工日屬內部人員之疏失，為了住戶之居住安全，確實依正常規範施工，且無偷工減料，實際花費之工期並無超過合理之建築工期，106年3月6日彰化縣政府核準開工，因台灣電力公司之原架空線路影響開挖工程，造成工程無法進行，至106年6月9日才完成基礎勘驗，又因雨季影響回填工程，皆為其他非可歸責於賣方之事由，影響期間共100天，107年7月30日送使用執照申請，耗時共16個月，於107年12月4日正式取得使用執照，耗時5個月，期間因污水下水道審核需配合相關單位修改，方可取得使用執照，實不是被告故意拖延完工云云，自應由其舉證證明有何不可歸責於被告之事由，方可免除給付遲延之違約責任。

⑵查被告為專業之營造公司，有原告提出之公司變更登記表（本院卷第56頁）在卷可憑，對於相關建築工程施工及各類執照之申請等業務自屬熟捻，系爭契約書亦為被告事先所擬作為房屋買賣之定型化契約，對於契約內容自應有相當之評估及瞭解，豈可倭稱完工日屬內部人員之疏失等詞；另被告進行社區開發，理應就其投資標的所坐落地區之環境狀況有所調查，對於原電力設施會否影響其基礎之開挖，亦係被告於締約時可預見及控管之範圍，並非被告所無法預知或避免；又被告雖檢附逐日氣象資料，惟建屋工程並非遇雨即無法施工，況且就該逐日氣象資料並無24小時內累積雨量達50毫米以上，且其中至少有1小時雨量達15毫米之情形，被告並未舉證證明因為下雨即無法施工，故其抗辯應扣除下雨天數不計遲延日數，自不可採。綜上，被告所辯均非不可抗力之事由，而有不能施工之情事，亦非政府法令變更或其他非可歸責被告之事由而影響期間，。故依系爭契約第9條第（二）項約定，被告如逾前款期限未開工或未取得使甩執照者，每逾一日應按已繳房價

款依萬分之五單利計算遲延利息。而被告遲延之日數自107年7月1日起計算至107年12月3日止共計156日，依原告預繳之房地價款260萬元計算，被告應給付原告之遲延利息為202,800元（計算方式：260萬x 0.0005× 157=202,800）。

（四）關於系爭工程交屋遲延部分：

⑴依系爭契約第13條第（一）項約定，被告應於領得使用執照四個月內（即108年4月4日），通知買方進行交屋等情，亦有前開契約書影本可稽，兩造對此復不爭執，當可採信為真。原告主張被告遲至108年11月28日始出具保固書及進行交屋等語，請求被告給付遲延利息453,000元，被告則辯稱：其於108年2月23日已寄出通知原告進行房屋產權移轉，原告要求自行辦理公教貸款，依契約第15條約定買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，但原告拖延到108年8月29日才完成對保手續；且被告於108年5月初寄送書面驗收通知及多次電話聯絡原告至現場進行雙方會同驗屋，但原告均回覆自行看屋有多處待修繕，一再推拖驗屋時間，至108年7月6日才完成雙方會驗，導致被告無法理解原告所謂之待修繕位置，也無法完成修繕。且原告於108年8月11日要求先進場裝修，因原告自辦貸款未完成，無法完成產權移轉，故被告才要求原告簽立提前交屋同意書，並支付未付款1030萬之10%金額103萬元整做為提前交屋款項，並非原告訴稱為表誠意主動提供50萬元；且原告後續也沒有依約定補足尾款53萬元，還推拖沒有錢可以支付，需要跟親友借款，但卻又說要全家出國旅行，沒有辦法馬上匯款，說詞反覆不定，屢次嚴重違約在先，原告態度消極處理貸款相關作業，導致被告無法完成房屋產權之移轉；且原告於108年8月14日已簽定提前交屋同意書，並完成點交，被告並無拖延交屋。又被告於辦理產權登記時，因原告更換身份證件無提供於被告，至108

年10月15日才提供，造成作業延誤等詞。

⑵查被告依約應於107年6月30日取得系爭房屋使用執照，並於取得使用執照4個月內通知原告進行交屋，惟被告於107年12月4日才取得使用執照，已如前述；惟取得使用執照僅係房屋之基礎結構完成，尚未達交屋之狀態，房屋之交屋須完成所有建物之內部外部裝修，即能用水用電，且無明顯可見之瑕疵，經買方完成驗收，方可謂為交屋完竣；另被告雖於108年2月23日寄出通知進行房屋產權移轉，但產權移轉並非等同交屋，故貸款流程與交屋無涉，縱原告在貸款方面有所延誤，亦不影響被告有應依限交屋之義務。又被告本應交付原告無瑕疵之建物，若建物有瑕疵，被告本即應負瑕疵修補責任，故房屋出現瑕疵，自係可歸責於被告之事由，當然不屬於不可抗力；況依系爭房屋預定買賣契約書第10條第2項約定：「（建築設計變更之處理）…二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意並於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請。…」，故買方即原告有權利要求就室內隔間或裝修為變更，只須於被告指定之相當期限內為之，並經被告同意即可，無需先預付任何款項，亦不得計入得扣除遲延之天數。

⑶至被告提出同意書影本一紙（本院卷第139頁），辯稱原告已於108年8月14日同意提前交屋云云，原告雖不否認簽署該份同意書，惟陳稱：被告通知驗收時，房屋多處瑕疵遲遲未改善，原告多次向被告人員及公司負責人反應皆消極回應，致使嚴重影響原告原先談妥之裝潢工程作業進度；身為弱勢消費者之原告逼不得已僅能接受簽署被告於108年8月14日提供之同意書。惟觀之該同意書，自始僅有買

方單方簽署、預付金額計算方式及形式上約定交屋日期等拘束買方之約定內容，參酌前揭說明當時情形，該同意書顯然違反雙方平等之締約精神，僅為表示原告迫於無奈配合被告簽署一單方文件，並無被告所稱之說詞反覆不定等違約狀況，更無從依該同意書認定交屋日為108年8月14日等語。經核該同意書內容，係買方（即原告）要求先行裝修、清潔、修繕等事宜，經賣方（即被告）同意先行交屋，以完成前開工程，惟如前所述，買方本即有一次就室內隔間或裝修為變更，且不應列入得扣除遲延之天數；況系爭房屋當時顯非已得入居之狀態，難認該同意書所謂「交屋」即屬系爭契約書約定經原告驗收完成之「交屋」。又依原告所提被告出具保固書影本（本院卷第27頁），為被告所不爭執，依其內容所載，被告自承係於108年11月28日交屋，並自該日起負保固責任，依前揭關於物之瑕疵之法律規定，自應由保固起日即108年11月28日方屬交付之日期。是被告自應依約自使用執照取得滿4個月起至正式交屋之日止，給付原告按已繳房價款按遲延日數依萬分之5計算之遲延利息，即如附表所示之金額。

（五）綜上所述，原告主張被告遲延完工及遲延交屋等情，應屬事實，被告對此自應負給付遲延之責任，並依系爭契約書約定，給付遲延利息。故原告得請求被告給付相當於違約金之遲延利息金額為649,350元（202,800+174,200+124,000+148,350=649,350）。

四、從而，原告依系爭契約書之法律關係，請求被告給付遲延利息649,350元，及自起訴狀繕本送達之翌日即109年1月18日起至清償日止，按年息百之五計算之利息範圍內，為有理由，應予准許，逾此部分則無理由，應予駁回。

五、兩造均分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核皆於法並無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之。原告敗訴部分其假執行聲請亦失所附麗，併

予駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告部分：

（一）聲明：反訴被告應給付反訴原告766,920元。反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

（二）依兩造系爭契約書第13條通知交屋期限一、賣方應於領得使用執照四個月內，通知買方進行交屋。……本件反訴人天證公司（下同）於108年2月23日已寄出通知單（附件五），告知反訴被告進行房屋產權移轉之相關貸款事宜。反訴被告要求自行辦理公教貸款，依契約第十五條貸款約定：……惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更……，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續。但後續多次聯絡反訴被告均回覆並未向相關單位提出貸款申請，會儘快辦理，一直拖延到108年8月29日才完成代款之對保手續（附件六），已違反兩造系爭契約書第12條第3項第（二）款買方應履行各項貸款手續之義務……，反訴原告態度消極處理貸款相關作業，導致反訴被告無法完成房屋產權之移轉，額外增加反訴被告之貸款利息損失，依爭契約第十二條第四項買方應於接獲賣方或承辦代理人通知起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰款（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

（三）且反訴被告於108年8月11日要求先進場裝修，因反訴被告自行辦理貸款之事宜未完成，無法完成產權移轉，故反訴人才要求反訴被告簽立提前交屋同意書（附件十），且在反訴被告無法提供是否能完成核貸之前揚下，依系爭契約第15條貸款約定第2項第（三）款：可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起三十天（不得少於三十天）內一次

給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。要求反訴被告支付期款第9期之貸款新台幣1030萬之10%金額新台幣103萬元整做為提前交屋款項，並非反訴被告訴稱為表誠意主動提供50萬元。且反訴被告後續也沒有依約定補足尾款53萬元，還推拖沒有錢可以支付，需要跟親友借款，但卻又全家出國旅行，沒有辦法馬上匯款為由，說詞反覆不定，屢次嚴重違約在先。

（四）且反訴被告更換身份證證件後沒有自行提供於反訴人之代辦人員，直至代辦人員進行產權移轉時，被承辦機關告知資料不符合，反訴被告才於108年10月15日提供，造成作業延誤（附件十一）。

（五）反訴被告林志慎已多次違約在先，反訴人天證公司多次退讓，無奈反訴被告不領情，故反訴人為保護自身之權益要求反訴被告需支付違約金766,920元（附表一）

二、反訴被告部分：

（一）反訴原告依系爭契約第15條及第12條第4項約定，主張因反訴被告怠於申請貸款致其計算遲延利息云云，並無理由：

⑴爰反訴被告本得依系爭契約第15條第1項約定，有權選擇提供較低利率或有利於買方之貸款條件之金融機構，自行辦理貸款事宜。雖本條亦約定買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方，惟當時買賣標的之房屋瑕疵尚無修繕完畢且未符合使用狀態，縱使當時反訴被告一再請求反訴原告進行修復後方能進行交屋等事宜，惟反訴原告一再消極回應外，竟還片面要求反訴被告依約配合辦理貸款事宜，故殊難想像反訴原告逕稱前揭要求符合一般正常合理之交易習慣而主張反訴被告違約係屬合理，反訴原告主張委無足採。

⑵退言之，縱使假設反訴被告未於賣方通知辦理貸款日起二

十日內辦妥對保手續云云（反訴被告否認此項主張）；然查，系爭契約第12條第4項之約定，係為反訴被告基於買方身分，就賣方即反訴原告於使用執照核發後四個月內須辦理房屋產權登記時，如反訴被告未於接獲反訴原告通知日起七日內協助提供予反訴原告加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費之情事，方有適用該條遲延利息違約金之計算方式。姑不論反訴原告是否符合該條約定於使用執照核發後四個月內即辦理房屋產權登記乙事，單就反訴原告主張「反訴被告未於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續」之情事，並非適用該條計算遲延利息之事由，即可認定反訴原告主張係屬無據，亦無可採。

（二）反訴原告主張反訴被告違反108年8月11日簽署之同意書乙事，並聲稱反訴被告多次違約在先云云，俱與事實不符，不足採信：

⑴經查，反訴原告從無正式通知反訴被告進行產權移轉及交屋事宜，且於反訴原告通知驗收時，房屋多處瑕疵遲遲未改善，反訴被告多次向反訴原告人員及公司負責人反應皆消極回應，致使嚴重影響反訴被告原先談妥之裝潢工程作業進度；身為弱勢消費者之反訴被告逼不得已僅能接受簽署反訴原告於108年8月14日提供之同意書。惟觀之該同意書，自始僅有買方單方簽署、預付金額計算方式及形式上約定交屋日期等拘束買方之約定內容，參酌前揭說明當時情形，該同意書顯然違反雙方平等之締約精神，僅為表示反訴被告迫於配合反訴原告簽署一單方文件，且反訴被告無奈之餘，為使裝潢工程事宜順利，亦主動願意先行預付50萬元，並無反訴反訴原告所稱之說詞反覆不定等違約狀況。

⑵反訴原告於房屋仍存有多處瑕疵且無法居住使用之狀態時，明知已拖延反訴被告房屋裝潢工程進度及貸款作業，然反訴原告除一再拖延修繕事宜外，更據此逼令反訴被告簽

署一同意書，並擅自約定交屋日為108年8月11日，嗣後提舉之保固書卻載明交屋日為108年11月28日，前後矛盾，不言自明。

⑶反訴原告主張因反訴被告更換身分證證件後並無主動提供，致使作業延誤乙事，鑒於反訴原告係為一經驗豐富之建設公司，照常理而言，就實務上買賣房屋所需資料及相關證明文件本為熟稔，故有任何須備齊或補正資料係由反訴原告告知反訴被告，亦屬合理。又反訴被告並非故意不提供更新後之身分證件，而係反訴被告不知有再行提供予反訴原告之必要。另108年10月15日反訴原告人員請求告提供更新後之身分證件時（參被證2），反訴被告亦立即提供，並無任何拖延之實。據此，反訴原告空言指稱反訴被告多次違約云云，尚屬無據。

（三）綜上所述，反訴原告之主張除與事實不符外，且反訴原告依系爭契約所計算之違約金金額（反訴被告否認此項主張），亦屬無據。鑒於反訴原告貴為一建設公司，於買賣房屋交易中居於優勢地位，然反訴原告非但毫無誠意與反訴被告協商處理遲延取得使用執照及交屋等事宜，反倒於反訴被告請求前揭遲延利息時，另行反訴興訟，實不可取！末者，依反訴被告側面得知，現反訴原告與購買崙美薪悅建案之其他買方亦有進行因反訴原告遲延交屋而請求遲延利息之他按訴訟，呈請鈞院參酌。

（四）聲明：反訴反訴原告之訴駁回。反訴訴訟費用由反訴反訴原告負擔。如受不利之判決，願供擔保請求宣告免予假執行執行。

三、得心證之理由：

（一）按買賣標的物與其價金之交付，除法律另有規定或契約另有訂定或另有習慣外，應同時為之。民法第369條定有明文。查本件反訴原告依約應於107年6月30日取得系爭房屋使用執照，並於取得使用執照4個月內通知反訴被告進行

交屋，惟反訴原告於107年12月4日才取得使用執照；另依約定反訴原告復應於領得使用執照四個月內（即108年4月4日），通知反訴被告進行交屋，惟反訴原告均未依限履行，已如前述；另反訴原告遲至108年11月28日方交屋完畢，依前揭法條規定及系爭契約書附件（一）之表格，反訴被告只需在約定各期付款期限時給付相對之款項即可，並非自始即應給付全額，反訴原告反訴起訴狀附表一所列計算方式自屬有誤；故縱如反訴原告所述反訴被告期間遲遲未能辦理貸款，惟依系爭契約書附件（一）所示，反訴原告均有依限如期繳納，並無遲延給付之情事，反訴原告主張反訴被告違反系爭契約書第7條約定云云，並不足採。

（二）反訴原告另主張依系爭契約書第12條第4項約定，買方（即反訴被告）應於接獲賣方（即反訴原告）或承辦代理人通知起七日內提供辦理貸款之相關文件或配合辦理必要之手續，反訴被告未依限提供，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息（即違約金））予反訴原告等詞，亦為反訴被告否認，辯稱：反訴原告從無正式通知反訴被告進行產權移轉及交屋事宜等語；查反訴原告之主張無非以其提出之附件五通知（本院卷第130頁）為據，惟核其內容僅係詢問反訴被告是否有貸款上之問題，並無具體要求反訴被告提供何種文件或應配合辦理之手續，難認已有前開契約書第12條第4項約定之通知；此外，反訴原告亦未能提出有通知反訴被告履行前開約定之證明，其主張反訴被告違反系爭契約書第12條第4項約定，應負給付遲延利息之責云云，即不可採。至反訴原告稱反訴被告更換身份證件未主動提供，致使作業延誤等情，雖為反訴被告所不否認，惟提供何種證件為反訴原告應通知之事項，反訴被告如非故意不為提供或錯誤提供，亦難認有何可歸責反訴被告之事由。

（三）反訴原告復主張反訴被告未依系爭契約書第15條約定，買方（即反訴被告）應於賣方（即反訴原告）通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，惟反訴被告未依限辦理等詞，並提出LINE對話影本一份（本院卷第131頁）為證，然為反訴被告否認，辯稱：本得依系爭契約第15條第1項約定，有權選擇提供較低利率或有利於買方之貸款條件之金融機構，自行辦理貸款事宜。雖本條亦約定買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方，惟當時買賣標的之房屋瑕疵尚無修繕完畢且未符合使用狀態，縱使當時反訴被告一再請求反訴原告進行修復後方能進行交屋等事宜，惟反訴原告一再消極回應外，竟還片面要求反訴被告依約配合辦理貸款事宜，反訴原告主張委無足採等語；查系爭契約書第15條固有約定買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續等詞，然未約定如買方違約需給付遲延利息等字樣，故縱反訴原告所述反訴被告未依約履行等情屬實，亦無從援引系爭契約書第12條之約定請求反訴被告給付相當於違約金之遲延利息，反訴原告此部分主張亦嫌無據。

四、從而，反訴原告本於系爭契約書之法律關係，請求反訴被告給付違約金766,920元，為無理由，應予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

肆、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，反訴原告之訴為無理由，並依民事訴訟法第78條、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　28　　日

民事第一庭法　官　謝仁棠

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　4　　月　　28　　日

書記官　陳文新

附表：

預繳房地價款期間	預繳房地價款累計金額（A）	遲延天數（B）	遲延金額（A× B× 0.0005）
108年4月5日至108年8月16日	2,600,000	134日	174,200
108年8月17日至108年11月4日	3,100,000	80日	124,000
108年11月5日至108年11月27日	12,900,000	23日	148,350