

臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度重訴字第1號

原告 彭維逸

訴訟代理人 李秉哲律師

被告 尚秣實業有限公司

法定代理人 石尚洺

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國109年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路○○○○號房屋交付予原告。

二、被告應給付原告新臺幣640,560元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣294萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣880萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國107年10月21日簽立「尚品NO：1房屋買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），原告以房地總價新臺幣（下同）880萬元向被告購買門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路○○○○號預售屋（下稱系爭房屋）。依系爭買賣契約第16條第2項約定，被告應於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，如未於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之2單利計算遲延利息予原告。而被告已於107年12月21日取得系爭房屋之使用執照，至遲應於108年6月21日前通知原告進行交屋事宜，惟被告迄今未完成交屋之義務，原告自得依民法第348條第1項規定，請求被告交付系爭房屋予原告，並依系爭買賣契約第16條第2項及預售屋買賣契約書範本第15條第4項「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」之規定，請求被告自108年6月22日起按日給付原告違約金4,080元（計算式：已繳價款816萬元 $\times$ 0.0005=4,080元）。至原告於108年4月27日雖有借放物品在系爭房屋內，然當時系爭房屋尚未領得使用執照並接通水、電，根本未達可供居住及驗屋之狀態，故原告借放物品之行為與交屋無涉，被告辯稱其當時已完成交屋事宜，並非可採等語。並聲明：1.被告應將系爭房屋交付予原告。2.被告應自108年6月22日起至通知原告進行系爭房屋交屋之日止，按日給付原告4,080元。3.如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造簽立系爭買賣契約時，曾口頭約定於108年12月底交屋即可，嗣原告於108年3月底向被告表示因其配偶調職之故，要將傢俱搬入系爭房屋，當時原告只繳交100多萬元頭期款，被告遂向原告表示若將物品搬入系爭房屋或進入裝潢，依約視同交屋，須將尾款繳清，原告乃於108年4月又繳交640萬元，並稱剩餘款項及追加工程費用待裝潢完成後給付。其後，原告於108年4月27日將物品搬入系爭房屋，依系爭買賣契約第16條第8項、第9項約定，應視同被告已於該日交屋完畢，原告主張被告尚未進行交屋，請求被告交付系爭房屋並給付違約金，並無理由等語為辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院為行集中審理，協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

(一)兩造不爭執事項：

- 1.原告於107年10月21日與被告簽立系爭買賣契約，向被告購買系爭房屋（含基地），房地總價為880萬元，截至108年4月24日止，原告已給付816萬元予被告。
- 2.被告於107年12月21日取得系爭房屋之使用執照（107栗商建後使字第78號），依系爭買賣契約第16條第2項約定，應於108年6月21日前（即取得使用執照後6個月內）通知原告進行交屋。

01 3.原告於108年4月27日有將私人物品搬入系爭房屋內放置。

02 (二)本件爭點：

03 1.原告依民法第348條第1項規定請求被告交付系爭房屋，有
04 無理由？被告抗辯原告於108年4月27日已將物品搬入系爭
05 房屋，應視同系爭房屋已經交屋，是否可採？

06 2.原告依系爭買賣契約第16條第2項及預售屋買賣契約書範本
07 第15條第1項第4款「賣方如未於領得使用執照6個月內通
08 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
09 利計算遲延利息予買方。」之規定，請求被告給付遲延利息
10 (違約金)，有無理由？如有，應給付之金額為何？

11 四、本院之判斷：

12 (一)原告依民法第348條第1項規定請求被告交付系爭房屋，有
13 無理由？被告抗辯原告於108年4月27日已將物品搬入系爭
14 房屋，應視同系爭房屋已經交屋，是否可採？

15 1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
16 權之義務，民法第348條第1項定有明文。查原告於107年
17 10月21日與被告簽立系爭買賣契約，向被告購買系爭房屋（
18 含基地）乙節，既為被告所不爭執，依上開規定，被告自負
19 有將系爭房屋交付予原告之義務。

20 2.被告雖辯稱原告於108年4月27日將物品搬入系爭房屋，依
21 系爭買賣契約第16條第8項、第9項約定，應視同被告已於
22 該日交屋完畢云云。然查，系爭買賣契約第16條第8項約定
23 ：「甲方（指原告，下同）自願於工程未完成前搬入者，應
24 先繳清所欠各期款項（包括貸款）及各項費用，並視為甲方
25 同意本件工程已全部完成，絕無異議。」、同條第9項約定
26 ：「甲方若欲先行裝潢施工時，應經乙方（指被告，下同）
27 書面同意，並由甲方簽立提前交屋約定書將房地無條件點收
28 ，繳清本約房地應負之各項費用，並辦妥銀行對保相關手續
29 及交付取款文件並繳納裝潢保證金始得裝潢。」（見卷第37
30 頁）。依上開契約文意可知，原告於工程未完成前搬入系爭
31 房屋，僅涉及系爭房屋是否應視為完工，此與系爭房屋之交

01 付，尚屬二事；而依同條第9項約定，須原告欲進行裝潢施
02 工，並簽立提前交屋約定書將房地無條件點收，始能認為被
03 告已完成交付房屋之義務。經查，被告自陳兩造並未簽立系
04 爭買賣契約第16條第9項所定之提前交屋約定書，且原告就
05 系爭房屋僅在裝潢估價階段，並未開始進行裝潢施工等語（
06 見卷第138、104、167頁）；是依系爭買賣契約第16條第
07 8、9項約定，難認系爭房屋業經原告點收完畢。被告既未
08 提出其他證據證明系爭房屋業已交付原告之事實，則原告依
09 民法第348條第1項規定，請求被告交付系爭房屋，即屬有
10 據。

11 (二)原告依系爭買賣契約第16條第2項及預售屋買賣契約書範本
12 第15條第1項第4款規定，請求被告給付遲延利息（違約金
13 ），有無理由？如有，應給付之金額為何？

14 1.系爭買賣契約第13條第2、3項約定：「二、乙方依約完成
15 本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並繼續
16 完成自來水、電力及必要之公共設施後，通知甲方進行交屋
17 。三、甲方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續
18 ……」（見卷第30頁）；第16條第1、2、4項約定：「一
19 、乙方依約定完成本戶主建物、附屬建物之設備及領得使用
20 執照並接通自來水、電力，並應達成配管之可接通狀態，應
21 通知甲方進行驗屋手續。甲方驗收時如發現房屋有瑕疵，應
22 載明驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款
23 中保留百分之5作為交屋保留款，於完成修繕後並經雙方複
24 驗合格後支付。二、乙方應於領得使用執照6個月內，通知
25 甲方進行交屋（指各戶專有部分），如未於領得使用執照6
26 個月內通知甲方進行交屋，每逾1日應按已繳房屋價款萬分
27 之2單利計算遲延利息予甲方（但因甲方個人因素無法通知
28 交屋者，則不在此限）。四、甲方應按乙方通知交屋時間、
29 地點會同乙方辦理交屋手續，受領房屋之交付……」（見卷
30 第34-36頁）。另預售屋買賣契約書範本第15條第1項規定
31 ：「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：(1)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。(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。(3)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。(4)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。」，此與內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中應記載事項（下稱應記載事項）第15點第1項之內容相符。而依消費者保護法第17條第1、4、5項規定「一、中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。四、違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。五、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。」。是以，當事人間之預售屋買賣定型化契約若與應記載事項所定內容不符，或未將應記載事項約定於契約條款中，則應記載事項之相關內容即具有補充契約之效力，應列為當事人間之約款。

2. 綜觀上開約定及應記載事項第15點第1項內容，可知被告依約完成系爭房屋主建物、附屬建物之設備及必要公共設施，領得使用執照並接通自來水、電力，達成配管之可接通狀態後，即達到得通知原告進行交屋及驗屋之狀態，並應於領得使用執照後6個月內通知原告進行交屋，故通知交屋無須以系爭房屋驗收合格或瑕疵修繕完成為前提要件。且「通知交屋」與「實際辦理交屋」兩者意涵並不相同；所謂實際辦理交屋，依應記載事項第15點第1項規定，契約雙方尚須履行應付款項之付清、房屋瑕疵之修繕等，須契約雙方配合辦理。故通知交屋後何時實際辦理交屋，尚非賣方所能單方決定，應視付款及修繕必要情形，由買賣雙方合意定之，始符合預售屋買賣之通常交易流程。查系爭買賣契約第16條第2項

01 及預售屋買賣契約書範本第15條第1項第4款，均以賣方未
02 於領得使用執照6個月內「通知」買方進行交屋，作為買方
03 得請求遲延利息之要件，則原告得否請求被告給付上開遲延
04 利息暨請求之日數，自應以系爭房屋是否達到可通知交屋之
05 狀態及被告通知原告交屋之日期，作為判斷依據，而非以實
06 際完成交屋之日為準。

07 3.經查，依被告所提系爭房屋之水費、電費繳費單，水費係自
08 108年7月31日起開始計費（見卷第115頁），電費則自同
09 年9月11日起開始計費（見卷第117頁），堪認系爭房屋應
10 係於108年9月11日始完成接通自來水及電力管線之狀態。
11 復觀兩造之LINE對話紀錄，被告初雖通知原告交屋時間為11
12 月10日，原告並表示11月10日的後一週要約驗屋公司驗屋（
13 見卷第193頁）；惟被告嗣又通知原告「交屋日期抓在11月
14 25日」，原告則稱「知道了」等語，並向被告表示11月25日
15 上午9點驗屋公司要來驗屋（見卷第155頁）。由上可知，
16 前開預定交屋日期由11月10日延至11月25日，應係被告所決
17 定，而非原告要求延期。另觀原告寄發予被告之存證信函（
18 見卷第75-80頁），原告自承賣方已通知108年11月25日交
19 屋，並計算逾期通知交屋日數至108年11月25日為止（見卷
20 第77-78頁）；而該存證信函中所指系爭房屋未將落地窗加
21 封磚牆、窗戶玻璃規格不符、衛浴與廣告有落差等節，應屬
22 瑕疵修繕之問題，與通知交屋之必要條件即完成主建物及附
23 屬建物之設備及自來水、電力、必要公共設施等無涉。是以
24 應認被告通知原告進行交屋之日期為108年11月25日。

25 4.又被告係於107年12月21日取得系爭房屋之使用執照，此為
26 兩造所不爭執，依系爭買賣契約第16條第2項約定，被告應
27 於取得使用執照後6個月內即108年6月21日以前通知原告
28 進行交屋；被告辯稱兩造曾口頭約定於108年12月底交屋即
29 可乙節，未據被告舉證以實其說，尚難憑採。從而，被告於
30 108年11月25日通知原告進行交屋，共計逾期157日（計算
31 式：9日+31日+31日+30日+31日+25日=157日），應

01 堪認定。又系爭買賣契約第16條第2項有關「乙方如未於領
02 得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，每逾1日應按已繳
03 房屋價款萬分之2單利計算遲延利息予甲方」之約定，係被
04 告為與不特定多數相對人訂立同類契約之用，而預先擬定之
05 定型化約款，該約定內容與內政部公告之應記載事項第15點
06 第1項第4款中「按日以已繳房地價款萬分之5單利計算遲
07 延利息」不符部分，依消費者保護法第17條規定，應以應記
08 載事項所定者為準。是原告主張前開遲延利息應按日以已繳
09 房地價款萬分之5單利計算，自無不合。準此，原告依系爭
10 買賣契約第16條第2項得請求之遲延利息，應為640,560元
11 （計算式：已繳價款816萬元×0.0005×157日=640,560
12 元）。至原告主張被告迄未通知原告交屋，故於108年11月
13 26日以後仍應按日繼續給付原告4,080元部分，顯係將通知
14 交屋與實際完成交屋混為一談，此部分請求不應准許。

15 五、綜上所述，原告依民法第348條第1項、系爭買賣契約第16
16 條第2項及預售屋買賣契約書範本第15條第4項規定，請求
17 被告交付系爭房屋予原告，並給付逾期通知交屋之遲延利息
18 640,560元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬
19 無據，應予駁回。

20 六、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，就原
21 告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許；
22 至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
24 審酌後，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 109 年 8 月 20 日
27 民 事 第 二 庭 法 官 顏 苾 涵

28 以上正本係照原本作成

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 書記官 楊慧萍

01 中 華 民 國 109 年 8 月 20 日