臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度重上字第105號

上　訴　人　林芷萱
訴訟代理人　羅永安律師
複代理人　唐樺岳律師
被上訴人　元太利開發有限公司
兼法定代理人　李文龍
共　同
訴訟代理人　楊孟凡律師

上列當事人間請求履行合約事件，上訴人對於中華民國107 年2月21日臺灣臺中地方法院106 年度重訴字第49號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於108 年6 月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人李文龍應給付上訴人新臺幣伍佰參拾玖萬參仟貳佰捌拾參元，及自民國一百零六年二月十七日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人元太利開發有限公司應給付上訴人新臺幣壹佰陸拾伍萬壹仟捌佰捌拾陸元，及自民國一百零六年二月十七日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，由被上訴人李文龍負擔五分之二，被上訴人元太利開發有限公司負擔五分之一，餘由上訴人負擔。

本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣壹佰柒拾玖萬元供擔保後得假執行，但被上訴人李文龍如以新臺幣伍佰參拾玖萬參仟貳佰捌拾參元預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項所命給付，於上訴人以新臺幣伍拾伍萬元供擔保後得假執行，但被上訴人元太利開發有限公司如以新臺幣壹佰陸拾

伍萬壹仟捌佰捌拾陸元預供擔保，得免為假執行。

上訴人其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446 條第1 項、第255 條第1 項第2 款定有明文。本件上訴人在原審起訴請求：（一）被上訴人李文龍（下以姓名稱之）應給付上訴人如附表編號1 至3 所示金額，及均自民國105 年11月22日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。（二）被上訴人2 人應連帶給付上訴人如附表編號5 所示金額，及自105 年11月22日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，及如附表編號6 所示金額。（三）李文龍應給付60萬元及自103 年8 月29日起至清償日止按年息百分之5 計算之利息。（四）被上訴人元太利開發有限公司（下稱元太利公司）應就系爭房屋進行驗收及交屋。（五）李文龍應就坐落臺中市○區○○段○○段0000地號（下以地號稱之）土地進行點交，嗣於本院時，幾經變更上訴聲明，並為訴之追加，最終上訴聲明為：（一）原判決關於駁回上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。（二）李文龍應將2-50地號（面積71平方公尺）土地、同段2 地號土地（面積76平方公尺）應有部分12分之1 交付上訴人。（三）李文龍應再給付上訴人7,735,786 元，及自105 年11月22日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。（四）元太利公司應將坐落2-50地號上之臺中市○區○○段○○段000 ○號（門牌號碼臺中市○區○○路○○○ 巷○○弄○ 號，下稱系爭房屋）交付上訴人。（五）元太利公司應再給付上訴人2,296,378 元，及自105 年11月22日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。另為訴之追加，並聲明：（一）李文龍應再給付上訴人3,147,760 元，及自108 年6 月20日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。（二）元太利公司應再給

付上訴人1,063,894 元，及自108 年6 月20日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息（見本院卷二第19頁及背面）。經查：

一、上訴聲明（二）關於請求李文龍交付2-50地號土地部分，與原起訴聲明（五）相同；關於請求交付2 地號土地部分，應屬訴之追加，惟此部分追加與原起訴聲明（五），上訴人均是本於上訴人與李文龍所簽立之土地預定買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約）而為請求，基礎事實同一，應予准許。

二、上訴聲明（三）及追加聲明（一）：上訴人就如附表編號3 乙項，原起訴請求自103 年8 月29日起至106 年11月29日止之遲延交屋利息，嗣於本院時，變更為請求自103 年8 月17日至108 年6 月19日止之遲延交屋利息，以致請求金額增加，惟原起訴及追加之訴部分，上訴人均係依系爭土地買賣契約第9 條第1 項第3 款約定而為請求，請求之基礎事實同一，應予准許。

三、上訴聲明（五）及追加聲明（二）：上訴人就如附表編號6 乙項，原起訴請求自103 年8 月29日起至106 年11月29日止之遲延交屋利息，嗣於本院時，變更為請求自103 年8 月29日至108 年6 月19日止之遲延交屋利息，以致請求金額增加，惟原起訴及追加之訴部分，上訴人均係依系爭房屋買賣契約賣契約第14條第1 款第4 目約定而為請求，請求之基礎事實同一，應予准許。

乙、實體方面：

壹、上訴人主張：

一、緣上訴人之父林建宏（下以姓名稱之）於102 年4 月22日向元太利公司、李文龍買受建案名稱為「居天地」，其中編號A8棟房屋之預售屋（嗣門牌編定為臺中市○區○○路○○○ 巷○○弄○ 號，即系爭房屋）及所坐落臺中市○區○○段○○段0000地號、其持分土地同段同小段2 等地號土地（下以地號稱之，或與系爭房屋合稱系爭房地），而分別與李文龍簽訂系爭土地買賣契約，另與元太利公司簽訂房屋預定買賣契約

書（下稱系爭房屋買賣契約，與系爭土地買賣契約合稱系爭房地買賣契約），並約定土地、房屋買賣價金分別為1102萬元、398 萬元，合計1500萬元。

二、嗣林建宏將系爭房地買賣契約之權利義務讓予上訴人。上訴人自102 年4 月起至103 年8 月間，已繳納價金485 萬元予被上訴人2 人。李文龍、元太利公司於103 年2 月17日取得使用執照後，於103 年7 月18日分別將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，上訴人旋向永豐商業銀行股份有限公司（下稱永豐銀行）辦理貸款，並於103 年8 月29日同意永豐銀行撥付1000萬元予李文龍以支付系爭土地買賣契約之土地價款，是上訴人僅剩交屋款15萬元未給付。惟被上訴人2 人迄未依約寄送通知交屋書面予上訴人，仍未辦理驗收、交屋等手續，爰依系爭房地買賣契約，為下列請求：

（一）李文龍應依系爭土地買賣契約第13條第2 項約定，給付上訴人已墊繳103 年至106 年地價稅共20,644元（即附表編號1 ）。

（二）李文龍應依系爭土地買賣契約第9 條第1 項第3 款約定，給付上訴人自103 年8 月29日起至106 年11月29日止延遲交屋利息共6,551,390 元（即附表編號2 ）。

（三）李文龍應依系爭土地買賣契約第10條第7 項約定，給付上訴人已墊繳自103 年8 月29日起至106 年10月29日止之銀行貸款利息共563,752 元（即附表編號3 ）。

（四）「居天地」社區大門（電動鐵捲門）占用2-50地號土地2 平方公尺，係屬給付之瑕疵，爰依民法第359 條、第360 條規定，擇一請求李文龍賠償60萬元（即附表編號4 ）。

（五）李文龍應依民法第348 條第1 項、第353 條規定、系爭土地買賣契約書第9 條及土地與房屋預定買賣契約書特別磋商約定條款第2 條，就系爭土地進行點交。

（六）元太利公司應依系爭房屋買賣契約第19條第1 項約定，給付上訴人已墊繳103 年至106 年房屋稅共19,996元（即附表編號5 ）。

（七）元太利公司應依系爭房屋買賣契約第14條第1款第4目約定，給付上訴人自103年8月29日起至106年11月29日止之延遲交屋利息共2,276,935元（即附表編號6）。

（八）元太利公司應依民法第348條第1項、第353條規定、系爭房屋買賣契約第9條、第12條、第14條及土地與房屋預定買賣契約書特別磋商約定條款（下稱系爭特別磋商條款）第2條，就系爭房屋進行驗收及交屋。

（九）又元太利公司係因其法定代理人即李文龍之決定，而未履行系爭房屋買賣契約，致上訴人受有如附表編號5、6所示及無法使用系爭房地損害，上訴人得依公司法第23條第2項規定，請求被上訴人2人負連帶賠償責任。

三、並聲明：

（一）李文龍應給付上訴人如附表編號1至3所示金額，及均自105年11月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

（二）被上訴人2人應連帶給付上訴人如附表編號5所示金額，及自105年11月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及如附表編號6所示金額。

（三）李文龍應給付60萬元及自103年8月29日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

（四）元太利公司應系爭房屋進行驗收及交屋。

（五）李文龍應就2-50地號土地進行點交。

（六）願供擔保，請准予宣告假執行。

貳、被上訴人則以：

一、依系爭土地買賣契約第13條第2項及系爭房屋買賣契約第19條第1項約定，地價稅及房屋稅係以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔。又系爭房地買賣契約之通知交屋並不以書面為要式，亦無須完成契約所定於交屋前應履行之義務，即得通知交屋。而被上訴人於103年7月18日，分別將系爭房地移轉登記予上訴人時，即已以電話及平信通知上訴人進行交屋，是上訴人應自行

負擔103 年7 月18日以後之地價稅及房屋稅。如無法認定被上訴人於103 年7 月18日前已通知上訴人進行交屋，依上訴人於103 年7 月30日所寄發大里內新第827 號存證信函紀載：「…現該屋已領取使用執照並通知本人（即上訴人）交屋撥款…」等語，足見被上訴人至遲於103 年7 月30日前，業已通知上訴人進行交屋，故103 年7 月30日後之土地稅及房屋稅均應由上訴人負擔。

二、系爭土地買賣契約第10條第7 項已明載有關金融機構核撥貸款後之利息，於賣方通知之交屋日前之利息由賣方負擔，被上訴人既已於103 年7 月18日，或至遲於同年月30日前已通知上訴人進行交屋，則上訴人請求李文龍負擔銀行貸款利息563,752 元，顯無理由。

三、依系爭土地買賣契約第9 條第1 項第3 款及系爭房屋買賣契約第14條第1 項第4 款約定，可知被上訴人係在未領取使用執照6 個月內通知上訴人進行交屋，始負擔遲延責任。又系爭房屋係屬特定物現狀交付，如有上訴人所指瑕疵，因被上訴人已於使用執照核發後6 個月內通知上訴人交屋，仍屬依債務本旨而為給付，而生提出效力。被上訴人於103 年2 月17日領取使用執照（103 中都使字第604 號）至遲應於同年8 月17日前通知上訴人進行交屋，而被上訴人於同年7 月18日，或至遲於同年月30日前，業已通知上訴人進行交屋，並無遲延通知交屋之情事，是上訴人分別請求李文龍、元太利公司應給付如附表編號2 、6 所示遲延交屋利息，顯無理由。縱認被上訴人未依約進行交屋，亦僅是被上訴人未依債之本旨履行，而有債務不履行之責任，惟上訴人尚須證明該債務不履行係可歸責於上訴人，且上訴人所受損害與被上訴人債務不履行有因果關係，而非指摘被上訴人之通知不生通知之效力，否則若依上訴人主張，只要有未通知之情事，便應適用系爭房地買賣契約關於遲延通知之違約罰則，如此廣泛之契約條文推衍適用，顯非兩造簽訂契約之真意，亦不符公平正義。

四、依系爭房屋買賣契約第24條第1項約定，上訴人在訂立契約時，即可預見社區大門會再依建築師或設計師之需要調整施作，與廣告單上之圖示未必相同。又社區大門依約設置在建築平面圖標示為私設通道之適當位置，而系爭房屋位在社區內第一戶，建築師因而建議將社區大門與系爭房地相連接，以增加美觀與結構安全性，且社區電動鐵捲門栓入2-50地號土地僅有2平方公尺，並不影響系爭房屋結構與安全性，亦未影響上訴人使用系爭房地之便利性及視野，上訴人就系爭房屋所有權行使權能未受到影響，故上訴人並未受有任何損害。況被上訴人已通知上訴人受領系爭房地，惟上訴人拒絕受領，上訴人尚未占有系爭房地，並無占有利益可言，自未受有損害。又社區大門為社區裡之住戶所有，並非李文龍所有，李文龍並無侵占上訴人土地之行為。另上訴人並未敘明損害之計算依據。如上訴人受有損害，因該占用面積僅有2平方公尺（申報地價每平方公尺6,320元），且上訴人於103年7月18日取得系爭房地所有權至106年11月29日止，共計1,228天，依土地法第105條準用第97條第1項規定，上訴人僅得請求請求相當租金之不當得利3,402元。

五、系爭房屋如有上訴人所主張之瑕疵，上訴人應循民法物之瑕疵擔保之相關規定，向被上訴人主張權利。上訴人不願依前開規定主張權利，而逕自拒絕辦理交屋，另一方面又要求被上訴人給付遲延交屋之違約金，主張前後不同，有違誠信原則，且上訴人之目的顯非填補損害，而係欲更有所取得，並不可採。又系爭房地總價為1500萬元，若認上訴人主張違約金有理由，則相當於上訴人僅以400多萬元或1293多萬元，購入現值2380萬元之系爭房地，如此一來，豈不令上訴人因系爭房地增值及被上訴人給付違約金而獲益，被上訴人卻損失慘重，違背契約公平原則，請求酌減違約金。

六、並聲明：

（一）上訴人之訴駁回。

（二）如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

參、原審判決上訴人一部勝訴、一部敗訴，上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，並聲明：（一）原判決關於駁回上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。（二）李文龍應將2-50地號（面積71平方公尺）土地、同段2 地號土地（面積76平方公尺）應有部分12分之1 交付上訴人。（三）李文龍應再給付上訴人7,735,786 元，及自105 年11月22日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。（四）元太利公司應將系爭房屋交付上訴人。（五）元太利公司應再給付上訴人2,296,378 元，及自105 年11月22日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。（六）第一審廢棄部分及第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。（七）就上開第二、三、四、五項聲明，願供擔保請准宣告假執行。另為訴之追加，並聲明：（一）李文龍應再給付上訴人3,147,760 元，及自108 年6 月20日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。（二）元太利公司應再給付上訴人1,063,894 元，及自108 年6 月20日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。被上訴人則答辯聲明：（一）上訴及追加之訴均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。被上訴人就其敗訴部分，未據上訴，該部分業已確定，以下不贅述。

肆、法官會同兩造進行爭點整理，結果如下（見本院卷一第89頁背面至第91頁背面、卷二第17頁、第19頁及背面、第209 頁背面、第210 頁，部分文字依本判決用語調整。另被上訴人嗣於108 年6 月19日已當庭交付系爭房地之所有權狀予上訴人，見本院卷二第21頁背面；復於同年月26日交付系爭房屋之鑰匙予上訴人，見上訴人同年月27日民事陳報狀，爰依職權調整爭點整理內容）：

一、兩造不爭執事項：

（一）上訴人之父林建宏於102 年4 月22日向被上訴人李文龍、元太利公司買受建案名稱為「居天地」，其中編號A8 棟房屋之預售屋（嗣門牌編定為臺中市○區○○路○○○ 巷○○

弄○ 號，即系爭房屋）及所坐落2-50地號、其持分土地同段同小段2 等地號土地，而分別與被上訴人李文龍簽訂如原審卷一第10-17 頁之系爭土地買賣契約，另與被上訴人元太利公司簽訂如原審卷一第18-36 頁之系爭房屋買賣契約，並約定土地、房屋買賣價金分別為1102萬元、398 萬元，合計1500萬元。

（二）林建宏於102 年3 月1 日將系爭房地買賣契約權利義務轉讓予上訴人，並通知被上訴人（見原審卷一第37頁）。

（三）上訴人已分別於102 年4 月10日、4 月22日、5 月10日、7 月31日、103 年6 月10日支付系爭房地買賣價金20萬元、130 萬元、74萬元、84萬元、15萬元予被上訴人2 人（見原審卷一第38-41 頁），另於103 年8 月2 日給付房屋價款162 萬元予被上訴人元太利公司（見原審卷一第43頁），並於103 年8 月29日指示永豐銀行撥款1000萬元至李文龍設在陽信銀行帳號000000000000帳戶內（見原審卷一第44頁）。上訴人尚有系爭房屋尾款15萬元及依系爭土地買賣契約書第13條第4 款、系爭房屋買賣契約書第19條第4 款所約定之稅費未給付。

（四）被上訴人2 人已於103 年2 月17日領得系爭房地使用執照（臺中市都市發展局103 中都使字第604 號）。（見原審卷一第63頁）

（五）被上訴人李文龍、元太利公司於103 年7 月18日分別將系爭房地以買賣為原因，辦理所有權移轉登記予上訴人。（見原審卷一第63頁、第108 至111 頁）

（六）上訴人曾於103 年7 月30日寄發大里內新第827 號存證信函予元太利公司，並記載「現該屋已領取使用執照並通知本人（即上訴人）交屋撥款」等內容（見原審卷一第65-66 頁）。

被上訴人2 人曾於105 年12月20日以臺中大全街第991 號存證信函通知上訴人驗收暨受領系爭房地（見原審卷一第143-144頁）。

（七）上訴人分別於103 年、104 年、105 年繳納地價稅5,410 元、5,410 元、4,912 元；於104 年、105 年繳納系爭房屋之房屋稅6,733 元、6,666 元。（見原審卷一第57-61 頁）

（八）上訴人自103 年8 月29日起至106 年10月29日止，繳納銀行貸款利息共計563,752 元（見原審卷二第36-37 頁背面）。

（九）「居天地」社區大門（電動鐵捲門）占用2-50地號土地2 平方公尺，業經原審會同兩造現場履勘，並囑託臺中市中山地政事務所測量屬實，有原審勘驗筆錄、臺中市中山地政事務所土地106 年4 月27日複丈成果圖可稽（見原審卷一第122 、125 頁）。

（十）被上訴人2 人曾以兩造合意解除系爭房地買賣契約為由，對上訴人提起回復所有權移轉登記訴訟，經原審法院以103 年度訴字第2748號判決被上訴人2 人一部勝訴、一部敗訴後，上訴人就其敗訴部分上訴，經本院以105 年度重上字第112 號判決認定系爭房地買賣契約並未經兩造合意解除，廢棄原審判決不利上訴人部分，並就前開廢棄部分，駁回被上訴人2 人在第一審之訴。被上訴人嗣又上訴，經本院以105 年度重上字第112 號裁定駁回上訴，並確定在案（見原審卷一第45-56 頁、第99、142 頁，下稱前案）。

二、兩造爭執事項：

（一）原審判決認定被上訴人2 人至遲於103 年7 月30日前已通知上訴人辦理交屋，是否可採？

9 、依系爭房地買賣契約第26條第2 款、系爭土地買賣契約第13條第2 款、系爭房屋買賣契約第19條第1 款約定，交屋通知是否應以書面要式為之？

8 、依系爭房屋買賣契約第12條第1 款、第30條、系爭特別磋商條款第2 條第1 款約定，被上訴人是否應於完成契約所定於交屋前應履行之義務（具體內容：接通自來水、電力

、於有天然瓦斯地區，並應達成互斯配管支可接通狀態後，賣方通知買方針對本戶主建物、附屬建物之設備進行驗收，賣方須完成買賣雙方會勘載明驗收單上之修繕項目），方得交屋通知？

（二）上訴人依系爭土地買賣契約，請求李文龍應將2-50地號（面積71平方公尺）土地、同段2 地號土地（面積76 平 方公尺）應有部分12分之1 之土地交付上訴人，有無理由？

（三）上訴人依下列請求權，請求被上訴人李文龍應再給付上訴人下列金額及遲延利息，有無理由？（按上訴人於108 年6 月14日具狀及同年月19日當庭變更請求金額，爰依職權調整爭點內容）

9 、依系爭土地買賣契約第10條第7 款，請求貸款利息563,752 元。

8 、依系爭土地買賣契約第13條第2 款，請求103 年至106 年之地價稅，合計20,644元。

7 、依系爭土地買賣契約第9 條，請求遲延交屋利息9,699,150 元。

6 、上訴人依民法第359 條規定，請求減少價金，另依同法第360 條規定，請求損害賠償，擇一請求李文龍給付上訴人60萬元。

（四）上訴人依下列請求權，請求元太利公司應再給付上訴人下列金額及遲延利息，有無理由？（按上訴人於108 年6 月14日具狀及同年月19日當庭變更請求金額，爰依職權調整爭點內容）

9 、依系爭房屋買賣契約第19條，請求103 年至106 年之房屋稅，合計19,996元。

8 、依系爭房屋買賣契約第14條第1 款第4 目，請求遲延交屋利息3,360,825 元。

（五）上訴人上開（三）、（四）請求若有理由，被上訴人抗辯上訴人就系爭房屋有尾款未清償，要主張同時履行抗辯，有無理由？

伍、本院之判斷：

一、被上訴人2人係於105年12月20日通知上訴人交屋：

（一）上訴人主張被上訴人迄至108年6月19日為止，均未通知交屋云云，為被上訴人所否認，並抗辯稱：於103年7月18日或至遲於同年月30日前已通知交屋云云。依舉證責任分配原則，應由被上訴人就上開已通知交屋之利己事實、積極事實，負舉證責任。

（二）被上訴人固舉「居天地」建案之工地主任即證人○○○為證，惟證人○○○於原審係結證稱：元太利公司取得使用執照6個月內，即寄通知，也有電話通知上訴人及上訴人母親，不然上訴人怎會撥款，沒有撥款就不會交屋。通知內容已不記得，有通知上訴人來驗收，是上訴人不要來，且上訴人父親為該工程小包，不可能不知道。因為已經多次通知交屋，上訴人仍不交屋，被上訴人才會於105年12月20日寄存證信函通知驗收等語（見原審卷一第223頁背面至第224頁背面）。惟證人○○○對於所稱通知之內容已不記得，究竟是通知撥款、驗收，或有通知交屋，即屬不明。尤以證人○○○證稱：沒有撥款就不會交屋等語，則上訴人主張當初接到電話通知，是通知撥款，要等撥款後才會通知交屋等語，更徵有據。是以尚難徒憑證人○○○證稱：元太利公司有於取得使用執照6個月內為通知等語，即遽認被上訴人通知之內容為通知交屋。

（三）被上訴人又以上訴人曾於103年7月30日寄發大里內新第827號存證信函（下稱827號存證信函）予元太利公司，而其內容載有「・・・現該屋已領取使用執照並通知本人交屋撥款」等語，欲證明其至遲於103年7月30日前，即有通知交屋之事實，然為上訴人所否認，並謂：上訴人係因接到被上訴人電話通知要儘速撥款，撥款後才能交屋，才會於827號存證信函稱該筆撥款為「交屋撥款」，被上訴人前開通知並未提及交屋之日期等語。經查，依系爭特別磋商條款第1條約定：「一、付款條件：本戶付款比例

調整，係經買賣雙方磋商後調整為：自備款29% 、銀行貸款70% 、交屋1%，…」（見原審卷一第36頁），可知兩造約定在交屋前，上訴人即負有給付自備款、銀行貸款之義務。而查，上訴人係分別於102 年4 月10日、4 月22日、5 月10日、7 月31日、103 年6 月10日支付系爭房地買賣價金20萬元、130 萬元、74萬元、84萬元、15萬元予被上訴人2 人（見原審卷一第38-41 頁），另於103 年8 月2 日給付房屋價款162 萬元予被上訴人元太利公司（見原審卷一第43頁），並於103 年8 月29日指示永豐銀行撥款1000萬元至李文龍設在陽信銀行帳號000000000000帳戶內（見原審卷一第44頁）（見兩造不爭執事項（三）），可知上訴人迄至103 年7 月30日前，僅給付系爭房地價金20萬元、130 萬元、74萬元、84萬元、15萬元，合計323 萬元，僅占系爭房地總價不到21.54%【計算式：323 萬÷ 1500萬＝0.2153，小數點以下第五位四捨五入】，未付房地價款則尚高達1177萬元【計算式：1500萬－323 萬＝1177萬】，在此情形，不論依兩造上開付款約定，或是不動產買賣實務，被上訴人均不可能在系爭房地之所有權早已於103 年7 月18日移轉給上訴人後（見兩造不爭執事項（五））， 又尚未取得銀行貸款之前提下，即先通知上訴人交屋。基此，上訴人主張於103 年7 月30日前，均未接獲被上訴人通知交屋，827 號存證信函所稱「交屋撥款」，只是指銀行撥款而已等語，即非不可採信。

（四）又被上訴人2 人曾以兩造合意解除系爭房地買賣契約為由，對上訴人提起回復所有權移轉登記訴訟，經原審法院以103 年度訴字第2748號判決被上訴人2 人一部勝訴、一部敗訴後，上訴人就其敗訴部分上訴，經本院以105 年度重上字第112 號判決認定系爭房地買賣契約並未經兩造合意解除，廢棄原審判決不利上訴人部分，並就前開廢棄部分，駁回被上訴人2 人在第一審之訴。被上訴人嗣又上訴，經本院以105 年度重上字第112 號裁定駁回上訴，並確定

在案（見原審卷一第45-56頁、第99、142頁），為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項（十）），並經本院調取前案案卷審閱無訛。依前案案卷顯示，被上訴人係於103年8月8日始以存證信函催告上訴人應於文到7日內給付1000萬元銀行貸款，因上訴人未予置理，故被上訴人旋於同年8月20日以存證信函為解除系爭房地買賣契約之意思表示，並於同年9月17日即提起前案之民事訴訟，主張兩造業已合意解除契約，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予以塗銷，並回復原狀，則被上訴人既在前案中主張兩造已合意解除系爭房地買賣契約，在前案訴訟判決前，被上訴人自不可能再對上訴人為交屋之通知。而前案經本院於105年11月22日以105年度重上字第112號判決被上訴人敗訴後（見原審卷一第56頁），被上訴人即於105年12月20日以臺中大全街第991號存證信函（下稱991號存證信函）通知上訴人驗收暨受領系爭房地（見原審卷一第143-144頁）（見兩造不爭執事項（六）），由此可知，被上訴人之所以寄發991號存證信函，係因前案判決被上訴人敗訴後，被上訴人依系爭房地買賣契約，即仍負有出賣人之義務，被上訴人乃以上開存證信函，踐行通知上訴人驗收及受領系爭房地等義務。基此，證人○○○證稱：因為已經多次通知交屋，上訴人仍不交屋，被上訴人才會於105年12月20日寄存證信函通知驗收等語，核與事實不符，自無足取。此外，被上訴人又未能提出其他確切之證據，證明其在寄發991號存證信函前，業已有對上訴人為交屋通知之事實，應認被上訴人係於105年12月20日以寄發991號存證信函之方式，通知上訴人交屋。

（五）上訴人雖主張依系爭房屋買賣契約第12條第1款、第30條、系爭特別磋商條款第2條第1款約定，被上訴人應於完成契約所定於交屋前應履行之義務（具體內容：接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成互斯配管支可接通狀態後，賣方通知買方針對本戶主建物、附屬建物之設

備進行驗收，賣方須完成買賣雙方會勘載明驗收單上之修繕項目），方得交屋通知云云，然為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯（見被上訴人答辯意旨一）。經查：

9、系爭房屋買賣契約第12條係規定「驗收」手續，其中第1款約定：「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後，應通知買方針對本戶主建物、附屬建物之設備進行驗收手續。…」（見原審卷一第22頁），可知前開規定係在規範兩造關於驗收之手續，並非就交屋通知之約定。

8、系爭房屋買賣契約第30條第2項固約定：「本契約之相關附件視為本契約之一部分。」，且依系爭特別磋商條款第2條第1款約定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物暨其設備及領得使用執照，並接通自來水、電力及瓦斯，賣方需完成買賣雙方會勘載明驗收單上之修繕項目，始得通知買方辦理交屋手續。…」（見原審卷一第26頁背面、第36頁），惟前開規定亦載明「二、驗收：」，即屬兩造關於驗收程序之約定。再參酌系爭土地買賣契約第9條第3款、系爭房屋買賣契約第14條第3款均約定：「買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，逾期則視同交屋完成。」，可知「交屋通知」與「辦理交屋手續」係屬二事。另由系爭房屋買賣契約第14條第1款第2目約定：「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。…（二）買方就契約約定所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於修繕單上，賣方應於交屋前進行修繕，買方應於賣方通知修繕完成三日內配合辦理交屋手續受領房屋。」（見原審卷一第23頁），並與系爭特別磋商條款第2條第1款相互參照，亦可知賣方依系爭特別磋商條款第2條第1款所需完成買賣雙方會勘載明驗收單上之修繕項目，係被上訴人在為「通知交屋」後，兩造經會同驗收，上訴人才有可

能在驗收單上記載修繕項目，自無可能在賣方通知交屋前，兩造即進行驗收程序。又賣方須完成驗收單上之修繕項目，並將修繕完成乙事通知上訴人，上訴人應於收受修繕完成3日內配合辦理交屋手續受領房屋，依系爭房屋買賣契約第14條第1款約定，係屬「交屋時」雙方應履行之義務，則系爭特別磋商條款第2條第1款所稱「通知買方辦理交屋手續」，應認係指賣方已完成驗收單上之修繕項目，而得通知買方辦理交屋手續，以進行最終確定交屋之手續，亦即系爭房屋買賣契約第14條第1款所稱「交屋時」而言，而非指在驗收前，由賣方依系爭房屋買賣契約第14條第1款約定「通知買方進行交屋」而言。基此，上訴人主張被上訴人未依系爭特別磋商條款第2條第1款之約定，接通自來水、電力及瓦斯，亦尚未驗收，尚未完成買賣雙方會勘載明驗收單上之修繕項目，不得通知交屋云云，即不可採。

7、又系爭房屋已於103年2月17日領得使用執照（見兩造不爭執事項（四）），足見系爭房屋已達於可為交付之程度，元太利公司並已於102年3月21日完成天然氣之裝置工程，復於103年8月間申請新設用電；又於103年9月18日申請裝設自來水用水裝置，此有欣中天然氣股份有限公司收據、台灣電力股份有限公司台中區營業處108年1月14日台中字第1080000648號函及附件、台灣自來水股份有限公司第四區管理處台中服務所108年1月10日台水四中所服字第1082100128號函附卷可稽（見本院卷一第160、169、171-172頁）。雖欣中天然氣股份有限公司函復系爭房屋無申請瓦斯使用，此有該公司108年2月27日108年客發字第345號函為證（見本院卷一第186頁），但李文龍抗辯稱：瓦斯管部分賣方已經有申請裝設完畢，但要通氣需買方繳納保證金裝表，因買方沒有繳納保證金所以不能裝表等語（見本院卷二第22頁），核與一般社區各戶需自行繳納保證金裝表之實務無違，自堪採信。據上，被

上訴人於105 年12月20日通知上訴人交屋時，應認系爭房屋已於可為交付之程度，被上訴人通知交屋，並無不當。至於上訴人後續進行驗收時，若發現系爭房屋有瑕疵或不完全給付情事，則屬被上訴人應否負物之瑕疵擔保責任或債務不履行責任問題，尚無礙於被上訴人已於105 年12月20日已為通知交屋之認定。

（六）據上，被上訴人抗辯稱：其已於103 年7 月18日或同年月30日前為交屋通知云云，固不可採，惟被上訴人業已於105 年12月20日以991 號存證信函通知上訴人交屋，上訴人主張被上訴人迄未通知交屋云云，亦同無足取。從而，被上訴人業於105 年12月20日通知上訴人交屋之事實，洵堪認定。

二、上訴人依系爭土地買賣契約，請求李文龍應將2-50地號（面積71平方公尺）土地、同段2 地號土地（面積76平方公尺）應有部分12分之1 之土地交付上訴人，為無理由：

李文龍業於108 年6 月19日當庭將2-50地號（面積71平方公尺）土地、同段2 地號土地（面積76平方公尺）之所有權狀交付予上訴人，有本院言詞辯論筆錄在卷可憑（見本院卷二第21頁背面），復於同年月26日將系爭房屋之鑰匙交付上訴人，亦有上訴人同年月27日民事陳報狀可佐。由上可知，李文龍有將上開2 筆土地交付予上訴人之意思，上訴人亦有受領之意思，則在上訴人受領系爭房屋之鑰匙時，堪認上訴人與李文龍間亦就上開2 筆土地達成轉讓占有之意思表示合意。李文龍既已將上開2 筆土地交付上訴人，則上訴人依系爭土地買賣契約請求李文龍交付土地，即為無理由。

三、上訴人得請求李文龍給付部分：

（一）依系爭土地買賣契約第13條第2 款約定：「地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔。」。依前所述，李文龍係於105 年12月20日始通知交屋，而上訴人分別於103 年、104 年、105 年繳納地價稅5,410 元、5,410 元、4,912 元（見兩造不爭

執事項（七）），則算至105 年12月20日為止（其中105 年全年366 日，算至105 年12月20日為355 日），李文龍應負擔之地價稅合計15,584元【計算式：5,410 ＋5,410 ＋(4,912/366 × 355)＝15,584，小數點以下四捨五入，下同】。從而，上訴人依上開約定請求李文龍如數給付，為有理由，逾此部分之請求，則為無理由。

（二）依系爭土地買賣契約第9 條約定：「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。（但因買方個人因素無法通知交屋者，不在此限）」。查：

9 、被上訴人2 人已於103 年2 月17日領得系爭房地使用執照（臺中市都市發展局103 中都使字第604 號）（見兩造不爭執事項（四）），依前開約定，李文龍至遲應於103 年8 月17日通知上訴人進行交屋，惟依前述，李文龍係於105 年12月20日始通知交屋，上訴人依前開規定，請求103 年8 月18日起至105 年12月20日止之遲延利息，即屬有據。

8 、又上訴人於103 年8 月29日指示永豐銀行撥款1000萬元至李文龍設在陽信銀行帳號000000000000帳戶內（見兩造不爭執事項（三）），在此之前，則已給付土地價金102 萬元【計算式：1102萬－1000萬＝102 萬】。則依上開約定，上訴人得請求之遲延利息合計4,661,560 元。計算式如下：

- 103 年8 月18日至103 年8 月28日，合計11日。
  102萬x 5/10000× 11日＝5,610
— 103年8月29日至105年12月20日，合計845日。
  1102萬x 5/10000× 845日＝4,655,950
. 合計：4,661,560

7 、李文龍雖謂上訴人此部分請求有違誠信，非在填補損害，且違約金過高，請求酌減云云（詳見被上訴人答辯意旨五）。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額

，民法第525 條固有明文。惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（最高法院49年台上字第807 號判例參照）。又上開規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，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。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號民事裁判參照）。查上訴人之此項請求，係依雙方合意之系爭土地買賣契約第9 條之約定，李文龍為元太利公司之負責人，元太利公司係開發公司，可知在經濟地位上，被上訴人2 人誠較當初簽立契約之上訴人父親林建宏個人具有優勢，上訴人於103 年8 月29日，即已全數給付系爭土地價款，詎被上訴人於同年8 月間因催告上訴人撥付銀行貸款未果，竟即發函解約，並提起前案訴訟，前案訴訟歷時2 年餘，被上訴人敗訴確定，被上訴人於前案二審判決後之105 年12月20日，始為交屋通知，足見遲誤交屋通知之事由，係可歸責於被上訴人，且被上訴人迄至108 年6 月26日始交付系爭房

地，已如前述，上訴人長達近5年之久，無法占有使用土地，所受損害頗鉅，而兩造所約定之上開遲延利息計算方式，核與一般不動產實務無異，李文龍又未能提出其他有關違約金約定顯失公平之積極事證，自難徒憑上訴人依約計算之違約金數額頗高（尤其金額多寡實取決於李文龍違約之日數），即遽謂上開約款有何顯失公平，應予酌減之情形。本院綜合上開各情，認無酌減違約之必要，李文龍應受上開約之拘束至明。從而，上訴人得請求李文龍之遲延利息合計4,661,560元。

（三）依系爭土地買賣契約第10條第7款約定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息由賣方負擔。」。依前所述，李文龍係於105年12月20日始通知交屋，則依原審卷一第62頁永豐銀行繳款明細「利息金額」欄所載，上訴人自103年8月29日起至105年12月20日止繳納之利息合計427,544元（即附表編號3「本院判斷」欄。其中計息期間為105年11月29日至同年12月28日之利息13,400元，經計算至同年12月20日，金額應以9,827元列入。計算式：13,400/30×22＝9,827）。上訴人依前開約定，請求李文龍如數給付，為有理由，逾此部分之請求，為無理由。

（四）按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。又按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條、第359條分別定有明文。查「居天地」社區大門（電動鐵捲門）占用2-50地號土地2平方公尺，業經原審會同兩造現場履勘，並囑託臺中市中山地政事務所測量屬實，有原審勘驗筆錄、臺中市中山地政事務所土地106年4月27日複丈成

果圖可稽（見原審卷一第122 、125 頁）（見兩造不爭執事項（九））。上訴人就上開被占用部分，雖有所有權，但因已設置社區大門（電動鐵捲門），而無法供個人單獨使用，對於上訴人之所有權益自有妨礙，2-50地號土地亦因有上開被占用之情形，整筆土地之價值自不若未被占用時有價值，亦有損於上訴人之權益。李文龍空言否認上訴人受有損害，委不可採。上訴人主張依系爭土地買賣契約之總價，依上開占用土地與買受標的之比例，計算上訴人所受損害，並請求李文龍減少價金，誠屬公允。準此，系爭土地買賣契約之買賣總價為1102萬元，依該契約第3 條所載，土地面積合計76.37 平方公尺（見原審卷一第10頁），則上訴人請求李文龍減少價金288,595 元【計算式：1102萬/76.37㎡x 2 ㎡＝288,595 】，為有理由，逾此部分之請求，為無理由。又上訴人依民法第359 條規定所為之請求既有理由，則其就同一給付，主張選擇合併，另依民法第360 條規定為請求部分，即無再予審究之必要，附此敘明。

四、上訴人得請求元太利公司給付部分：

（一）依系爭房屋買賣契約第19條約定：「房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。」依前所述，元太利公司係於105 年12月20日始通知交屋，而上訴人分別於104 年、105 年繳納系爭房屋之房屋稅6,733 元、6,666 元（見兩造不爭執事項（七）），則算至105 年12月20日為止（其中105 年全年366 日，算至105 年12月20日為355 日），元太利公司應負擔之房屋稅合計13,199元【計算式：6,733 ＋(6,666/366 × 355)＝13,199】。從而，上訴人依上開約定請求元太利公司如數給付，為有理由，逾此部分之請求，則為無理由。

（二）依系爭房屋買賣契約第14條第1 款第4 目約定：「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

應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。（但因買方個人因、法通知交壓著，不在此限）」。查：

9、被上訴人2人已於103年2月17日領得系爭房地使用執照（臺中市都市發展局103中都使字第604號）（見兩造不爭執事項（四）），依前開約定，元太利公司至遲應於103年8月17日通知上訴人進行交屋，惟依前述，元太利公司係於105年12月20日始通知交屋，上訴人依前開規定，請求103年8月18日起至105年12月20日止之遲延利息，即屬有據。

8、又系爭房屋之買賣總價為398萬元，上訴人除尚有系爭房屋尾款15萬元未給付外，其餘房屋價款383萬元【計算式：398萬－15萬＝383萬】均已在103年8月18日前給付（見兩造不爭執事項（三））。則自103年8月18日起至105年12月20日止，合計856日，依上開約定，上訴人得請求之遲延利息合計1,639,240元【計算式：383萬x 5/10000 × 856日＝1,639,240】

7、元太利公司雖謂上訴人此部分請求有違誠信，非在填補損害，且違約金過高，請求酌減云云（詳見被上訴人答辯意旨五）。但依前述，元太利公司係開發公司，在經濟地位上，優於締約對造即上訴人父親林建宏，上訴人於103年8月18日前即已給付絕大部分之房屋價金，僅餘交屋尾款15萬元未付，被上訴人之所以遲至105年12月20日始為交屋通知，係可歸責於被上訴人事由所致，且被上訴人迄至108年6月26日始交付系爭房地，則上訴人長達近5年之久，無法受領使用系爭房屋，所受損害頗鉅，而兩造所約定之上開遲延利息計算方式，核與一般不動產實務無異，元太利公司又未能提出其他有關違約金約定顯失公平之積極事證，自難徒憑上訴人依約計算之違約金數額頗高（尤其金額多寡實取決於元太利公司違約之日數），即遽謂上開約款有何顯失公平，應予酌減之情形。本院綜合上開各情，認無酌減違約之必要，元太利公司應受上開約之拘束

至明。從而，上訴人得請求元太利公司之遲延利息合計1,639,240 元。

五、被上訴人抗辯上訴人就系爭房屋有尾款未清償，要主張同時履行抗辯，為無理由：

按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264 條第1 項定有明文。又按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850 號判例參照）。查系爭房屋尾款與上訴人請求李文龍、元太利公司如附表「本院判斷」欄所示項目及金額間，並非立於互為對待給付之關係，揆諸前開說明，被上訴人主張同時履行抗辯，於法不合，為無理由。另被上訴人就系爭房屋尾款15萬元，原於原審主張抵銷，嗣於本院時已不再主張抵銷（見本院卷一第88頁背面），併此敘明。

六、綜上所述，上訴人請求李文龍： 依系爭土地買賣契約第13條第2 款約定，給付地價稅15,584元（即附表編號1「本院判斷」欄）、 依系爭土地買賣契約第9 條約定，給付遲延利息合計4,661,560 元（即附表編號2「本院判斷」欄）、 依系爭土地買賣契約第10條第7 款約定，給付銀行貸款利息427,544 元（即附表編號3「本院判斷」欄）、ｎ依民法第359 條規定，減少價金288,595 元，合計5,393,283 元【計算式：15,584＋4,661,560 ＋427,544 ＋288,595 ＝5,393,283 】，及自起訴狀繕本送達翌日即106 年2 月17日（見原審卷一第84頁）起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；另請求元太利公司： 依系爭房屋買賣契約第19條約定，給付房屋稅合計13,199元（即附表編號4「本院判斷」欄）、 依系爭房屋買賣契約第14條第1 款第4 目約定，給付

遲延利息1,639,240 元（即附表編號5「本院判斷」欄），合計1,652,439 元，經扣除原審判命元太利公司給付553 元之已確定部分，上訴人得再請求元太利公司給付1,651,886 元【計算式：1,652,439 －553 ＝1,651,886 】，及自起訴狀繕本送達翌日即106 年2 月17日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息（民法第229 條第2 項、第233 條第1 項、第203 條參照），均為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。從而，原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項、第三項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。至於上訴人於本院追加之訴部分，均為無理由，應駁回其追加之訴。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於上訴人敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

柒、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450 條、第449 條第1 項、第79條、第85條第1 項前段、第463 條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　17　　日

民事第三庭　審判長法　官　張浴美

法　官　杭起鶴

法　官　莊嘉蕙

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日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1 第1 項但書或第2 項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　高麗玲

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　18　　日

附表：

編號	請求對象	請求項目	上訴人起訴主張金額（新臺幣）	請求權基礎	上訴人於二審時之主張（見本院卷二第17頁）	本院判斷
1	李文龍	103 年至106 年地價稅	20,644元 【說明】 103 年地價稅5,410 元 104 年地價稅5,410 元 105 年地價稅4,912 元 106 年地價稅4,912 元 共計20,644元	系爭土地買賣契約第13條第2 項	20,644元	15,584元
2	李文龍	遲延交屋利息	6,551,390 元 【說明】 自103 年8 月29日起至106 年11月29日止	系爭土地買賣契約第9 條第1 項第3 款	9,699,150元 【說明】 自103 年8月29日至108 年6 月19日	4,661,560元
3	李文龍	交屋前之銀行貸款利息	563,752 元 【說明】 自103 年8 月29日起至106 年10月29日止	系爭土地買賣契約第10條第7 項	563,750元	427,544元
4	李文龍	土地被占用之損害	60萬元	民法第359 條、第360條（擇一）	60萬元	288,595元
					1-4小計	5,393,283
5	元太利公司	103 年至106 年房屋稅	19,996元 【說明】 104 年房屋稅6733元 105 年房屋稅6,666 元 106 年房屋稅6,597 元 共計19,996元	系爭房屋買賣契約第19條	19,996元	13,199元
6	元太利公司	延遲交屋利息	2,276,935 元 【說明】 自103 年8 月29日起至106 年11月29日止	系爭房屋買賣契約第14條第1款第4點	3,360,825元 【說明】 自103 年8月29日至108 年6 月19日止	1,639,240元

（續上頁）

					5-6小計	1,652,439