

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第139號

上訴人 廖國智

訴訟代理人 陳清進律師

吳旻靜律師

被上訴人 台灣肥料股份有限公司

法定代理人 康信鴻

訴訟代理人 陳添信律師

李宗憲律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，上訴人對於中華民國106年11月24日臺灣臺北地方法院105年度重訴字第834號第一審判決提起上訴，本院於108年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國100年3月5日簽訂房屋土地預定買賣合約書2份（下稱系爭合約），分別約定伊以總價新臺幣（下同）8,312萬元向被上訴人購買「日升月恆」預售屋建案（下稱系爭建案）B棟B1戶00樓房地（門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○○號00樓，及地下2層編號第000、000號之法定停車位與所坐落基地之應有部分，下稱系爭B1房屋），及以總價7,938萬元購買同建案B棟B5戶00樓房地（門牌號碼同路巷00號00樓，及地下2層編號第000、000號之法定停車位與所坐落基地之應有部分，下稱系爭B5房屋，與系爭B1房屋合稱系爭房屋）。被上訴人於103年12月4日領得使用執照，依約應於6個月內（即104年6月4日以前）通知伊辦理交屋，被上訴人遲至105年3月3日始為通知，依系爭合約第17條第1項第4款、第20條第4項約定，被上訴人應給付自104年6月4日起至105年3月2日止之期間（下稱系爭遲延期間）按各房屋已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息各1,053萬0,045元、1,005萬6,690元（計算式詳附表一，下稱系爭遲延利

息)；又依系爭合約第9條第11項約定，被上訴人應返還伊於系爭遲延期間已向國泰世華商業銀行(下稱國泰世華銀行)、被上訴人分別繳納之貸款利息各127萬2,072元、55萬9,690元(計算式詳附表二，下稱系爭貸款利息)；伊已催告被上訴人於105年4月19日前給付。爰依系爭合約第17條第1項第4款、第20條第4項、第9條第11項約定及民法第233條、第203條規定，請求被上訴人給付系爭遲延利息及貸款利息共計2,241萬8,497元(即1,053萬0,045元+1,005萬6,690元+127萬2,072元+55萬9,690元)本息。並於原審聲明：(一)被上訴人應給付上訴人2,241萬8,497元，及自105年4月20日起至清償日止按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴】並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人2,241萬8,497元本息；(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊於104年6月2日發函通知上訴人交屋，交屋通知函於104年6月4日送達上訴人，合於系爭合約第17條關於專有部分交屋通知之約定，伊並未遲延通知。上訴人於系爭合約簽訂後指示變更廚具，卻遲不依約與廚具協力廠商德荃企業股份有限公司(下稱德荃公司)在相關同意書上簽名確認，故意使廚具變更之條件成就與否不明，致廚具進口及安裝時程延後，非可歸責於伊，且共有部分或公共設施與通知專有部分交屋無涉，惟上訴人於伊通知交屋後，卻屢屢以廚具未安裝及共有部分或公共設施瑕疵為由，拒不配合辦理交屋手續，直至105年1、2月間廚具安裝完成，上訴人始願於105年3月3日接受交屋，伊所寄發105年3月3日交屋事項通知書係屬完成交屋之驗屋、結算通知，並非系爭合約所約定之交屋通知。又系爭合約第17條第1項第4款、第20條第4項所約定按已繳價款萬分之5計算之遲延利息實屬違約金性質，該約定之違約金額過高，應依民法第252條規定予以酌減。另系爭合約第9條第11項約定遲延期間應由伊負擔之貸

款利息，僅限於買方向金融機構即國泰世華銀行貸款所繳付利息，至上訴人因金融機構准貸金額不足，而由伊依同條第2項約定同意以貸款相同利率條件分期攤還之利息金額部分，並非該條約定應由伊負擔之貸款利息等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（本院卷一第189至190頁）：

(一) 上訴人於100年3月5日與被上訴人簽訂房屋土地預定買賣合約書2份（即系爭合約，見原證1、原證2），由上訴人分別以總價8,312萬元向被上訴人購買系爭建案B棟B1戶00樓房地（即系爭B1房屋，含停車位及基地）、以總價7,938萬元購買同建案B棟B5戶00樓房地（即系爭B5房屋，含停車位及基地）。

(二) 兩造於102年8月20日簽認系爭房屋之客戶工程變更定稿本，其中裝修建材選定表右上角記載「O：不變更。X：取消」，系爭房屋各該表中均記載「廚具：O」（原證22、原證23）。

(三) 系爭房屋於103年12月4日取得台北市政府都市發展局103使字第0303號使用執照（原證3）。

(四) 上訴人已給付系爭房屋全部價金予被上訴人。系爭B1房屋部分含自備款2,085萬元、國泰世華銀行貸款4,156萬元、被上訴人貸款1,656萬元；系爭B5房屋部分含自備款1,989萬元、國泰世華銀行貸款3,969萬元、被上訴人貸款1,584萬元（原證6至10）。國泰世華銀行貸款核撥日期均為104年6月16日，被上訴人貸款核撥日期均為104年6月4日。上訴人於104年6月至105年3月2日期間，已給付國泰世華銀行系爭B1、B5房屋貸款利息分別為65萬0,675.38元、62萬1,396.79元，已給付被上訴人系爭B1、B5房屋貸款利息分別為28萬6,062.97元、27萬3,627.06元。

(五) 兩造先後於104年2月13日、104年4月28日、104年6月10日、104年6月25日、104年8月26日、104年9月2日、105年3

01 月2日、105年3月8日辦理驗屋；於105年3月8日完成系爭
02 房屋專有部分之交屋手續。

- 03 (六) 被上訴人於105年3月30日退還上訴人計算至105年3月3日
04 為止之系爭B1房屋地價稅、房屋稅共計16萬3,818元及系
05 爭B5房屋地價稅、房屋稅共計15萬6,729元(原證6)。

06 四、法院之判斷：

07 上訴人主張被上訴人遲至105年3月3日始為交屋通知，應依
08 系爭合約第17條第1項第4款、第20條第4項約定，給付如附
09 表一所示之系爭遲延利息，及依系爭合約第9條第11項約定
10 ，返還如附表二所示之系爭貸款利息等情，均為被上訴人所
11 否認，並以前詞置辯。茲查：

- 12 (一) 系爭合約第17條第1項、第20條第4項所約定之「通知交屋
13 」，係指被上訴人依約完成主建物及附屬建物之設備、接
14 通水、電、瓦斯配管及完成「專有部分(即房屋及停車位
15)」設施後，即得通知交屋，與共有部分或公共設施無涉
16 ，且無須以系爭房屋驗收合格、瑕疵修繕完成、所有權移
17 轉登記完成為前提要件：

- 18 1、查系爭合約第17條「通知交屋期限」第1項約定「乙方(即
19 被上訴人，下同)應於領得使用執照6個月內，通知甲方(
20 即上訴人，下同)進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各
21 款義務：(一)乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息予甲
22 方。(二)乙方就合約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交
23 屋前完成修繕。(三)甲方繳清所有之應付未付款(含交屋
24 保留款)及完成一切交屋手續。(四)乙方如未於領得使用
25 執照6個月內通知甲方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價
26 款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方」、同條第3項約定
27 「甲方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」
28 (原審卷一第15頁背面)；第20條「專有部分之交付」約
29 定「一、驗收：乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物
30 之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力...瓦斯配
31 管之可接通狀態及完成合約、廣告圖說所示之設施後，應

通知甲方進行驗收交屋手續。甲方就本合約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求乙方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價5%作為交屋保留款。二、甲方應按乙方指定之交屋時間及地點辦理交屋手續。甲方就交屋當時本戶房屋有瑕疵或未盡事宜應一次載明於驗收單上(以一次為限)，要求乙方於合理約定期間內完成修繕。三、本條款所稱『交屋』，係指本合約第3條所載之房屋、汽車停車位(不含共有部分)，甲方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。本社區共有部分...等裝修美化，乙方應於完工後移交本社區管理委員會，供全體住戶使用。四、乙方辦理所有權移轉登記，逾使用執照核發後6個月無法通知交屋時，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息予甲方；惟可歸責於甲方或非可歸責於乙方之事由致交屋遲延者，不在此限。五、通知交屋期限及房屋交付相關事宜：(一)甲方應於收到乙方通知之指定辦理交屋日(視為點收完成日)配合辦理交屋手續，並不得藉故拒絕或遲延辦理交屋...(二)甲方應於乙方通知辦理交屋期限內付清前條應負擔之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：1.有關本合約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理，亦即除有重大瑕疵明顯不能居住外，甲方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續及保留款項...」(原審卷一第16頁背面至17頁)。

2、是依上開系爭合約第17條第1項第4款、第20條第3、4項約定以觀，可知兩造關於被上訴人「通知交屋」之條件、期限及違約效果，乃約定被上訴人應於使用執照取得後6個月內，依約完成系爭房屋之主建物、附屬建物之設備，並完成自來水、電力，接通瓦斯配管及完成合約、廣告圖說所示之「專有部分」(即房屋及停車位)設施後，即應通知上訴人進行交屋，該條款所稱之「交屋」並不含共有部分或公共設施，關於共有部分及公共設施之驗收點交，應

另依系爭合約第21條約定於社區召開第一次區分所有權人大會選舉第一屆管理委員會委員後辦理之（原審卷一第17頁背面），若被上訴人未於使用執照取得後6個月內「通知交屋」，即須按日給付按已繳房地價款萬分之5單利計算之遲延利息予上訴人。次依前揭系爭合約第17條第1項第2款、第3項、第20條第1、2項約定綜合觀之，「通知交屋」與「通知驗收」可先後或同時為之，被上訴人之「交屋通知」到達上訴人後，除有「重大瑕疵明顯不能居住」外，上訴人不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續及保留款項，而應於收到被上訴人交屋通知後7日內配合辦理交屋手續，所謂「辦理交屋」手續包括驗收、限期修繕、應付未付款項之付清等，辦理交屋時應將房屋瑕疵及未盡事宜載明於驗收單上，被上訴人應在實際辦理交屋日前之合理約定期間內完成瑕疵修繕，可見系爭合約第17條第1項、第20條第4項所約定之「通知交屋」，以系爭房屋專有部分之主建物及附屬建物設備設施完成，水、電、瓦斯配管接通，無重大瑕疵明顯不能居住之情形為已足，無須以系爭房屋瑕疵修繕完成及驗收合格為前提要件至明。又依系爭合約第16條「房地所有權移轉登記期限」第1至4項約定，應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦有關稅費及房地所有權利之移轉登記，被上訴人於上訴人繳清房地移轉登記前應繳款項及逾期遲延利息、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件、辦理各項貸款手續、繳清各項稅費、預立各項取款或委託撥付文件、開立保證票後，被上訴人始應辦理房地所有權移轉登記（原審卷一第14頁背面至15頁），要與系爭合約第17條第1項、第20條第4項所約定之「通知交屋」係屬二事，可見系爭合約第17條第1項、第20條第4項所約定之「通知交屋」，亦非以系爭房屋所有權移轉登記完成為前提要件甚明。

3、上訴人雖提出內政部106年12月15日內授中辦地字第1060089164號函記載：「為兼顧企業經營者與消費者權益，以

減少預售屋買賣糾紛，本部...公告『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』（下稱定型化契約不得記載事項）作為企業經營者與消費者訂立契約之準據，其中應記載事項第13點（驗收）、第15點（通知交屋）分別規定：『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及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價5%作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付...』、『（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：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六個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依5/10000單利計算遲延利息予買方...』依上開規定意旨，賣方應完成下列事項始得與買方辦理交屋手續：『取得使用執照』、『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』、『完成契約、廣告圖說所示之設施』、『通知買方驗收』、『瑕疵修繕』、『完成修繕經買賣雙方複驗合格』、『通知買方交屋』等語為其論據（本院卷一第81頁），惟查上開函示係內政部本於其所公告之「定型化契約不得記載事項」第13點、第15點規定，針對賣方與買方「辦理交屋手續時」應完成之事項予以說明，並非解釋「賣方通知交屋時」應完成之事項，況兩造所簽訂之系爭合約及前述「定型化契約不得記載事項」，均無賣方須於驗收合格後始得通知交屋之限制，故上訴人據以主張被上訴人應於系房屋驗收合格後始得通知交屋，又系爭合約

01 第20條第3項約定違反上開「定型化契約不得記載事項」

02 第13、15點規定應屬無效云云，均非可採。

03 4、從而，上訴人主張本件須以系爭房屋驗收合格、瑕疵修繕
04 完成、所有權移轉登記完成、共有部分與公共設施驗收合
05 格等前提要件均已具備後，被上訴人所為交屋通知始合於
06 契約約定云云，即非可取。被上訴人抗辯系爭合約第17條
07 第1項、第20條第4項所約定之「通知交屋」，係指被上訴
08 人依約完成主建物及附屬建物之設備、接通水、電、瓦斯
09 配管及完成「專有部分（即房屋及停車位）」設施後，即
10 得通知交屋，與共有部分或公共設施無涉，且無須以系爭
11 房屋驗收合格、瑕疵修繕完成、所有權移轉登記完成為前
12 提要件等語，應屬可採。

13 （二）被上訴人抗辯上訴人指示變更廚具，卻遲不依約簽具相關
14 同意書，致廚具進口及安裝時程延後，非可歸責於被上訴
15 人，其於104年6月4日上訴人通知交屋業已合於系爭合
16 約第17條第1項第4款之約定等情，要屬可採：

17 1、經查被上訴人抗辯其係以104年6月2日肥資產字第1040000
18 473號函通知交屋（下稱系爭通知函），並經上訴人於104
19 年6月4日收受等情，業據提出系爭通知函（原審卷一第10
20 9頁〈系爭B5房屋部分〉、本院卷二第429頁〈系爭B1房屋
21 部分〉）、大宗掛號函件存根及傳真查詢國內各類掛號郵
22 件查單（原審卷一第208至209、281頁）附卷可稽，而系
23 爭通知函係載明：「主旨：有關台端承購『台肥日升月恆
24 （無雙）』B棟B1戶00樓壹戶/B棟B5戶00樓壹戶，請於104
25 年6月3日後，洽本公司排定時間交屋，請查照」、「說明
26 ：一、...本公司將依約辦理房地所有權移轉登記及交屋
27 ，惠請台端於104年6月3日後，洽本公司排定時間辦理交
28 屋手續...」等語明確，且經上訴人於原審105年10月14日
29 審理時自認有收到系爭通知函之事實（原審卷一第15
30 6頁背面），則被上訴人抗辯已以系爭通知函通知上訴人
31 交屋一節，應屬可採。上訴人嗣後雖改稱：伊在家中及公

01 司找尋多次，均未找到系爭通知函，故更正並否認有收到
02 系爭通知函云云（原審卷一第172頁背面），復又改稱：
03 被上訴人104年6月4日掛號寄送予伊之文書為統一發票云
04 云（本院卷二第157至158頁），並提出所稱統一發票為證
05 （本院卷二第173、177頁）；惟查被上訴人於104年6月2
06 日以同批大宗掛號郵件方式將同字號交屋通知函寄送系爭
07 建案其他買受人（大熏有限公司、城邦有限公司、寬築建
08 設股份有限公司）一節，有通知函及傳真查詢國內各類掛
09 號郵件查單在卷可參（本院卷二第237至238頁），可徵被
10 上訴人抗辯其係以公司公文統一作業方式同步通知系爭建
11 案買受人交屋等語，並非無稽；復查上訴人（委託訴外人
12 河村禎彥代理，見原審卷一第183、192頁授權書）曾於10
13 4年6月10日前往系爭房屋現場進行驗屋，並要求在驗屋記
14 錄表註記欄內記載「因上述缺失尚未完成改善，未達『通
15 知交屋』標準，待上述缺失改善完成再行『通知交屋』」
16 等文字（原審卷一第186、195頁），足見被上訴人抗辯上
17 訴人於收受系爭通知函後相約於該日前往系爭房屋現場辦
18 理交屋事宜一節尚非虛妄，但因上訴人認為系爭房屋尚有
19 施作瑕疵而拒絕辦理交屋，並否認被上訴人所為通知交屋
20 之效力，始要求在驗屋記錄表上特別註明「未達『通知交
21 屋』標準」等語，衡情上訴人倘未曾收受系爭通知函，實
22 無在驗屋記錄表上特別註明並否認被上訴人所為「通知交
23 屋」效力之必要，益徵被上訴人抗辯上訴人業於104年6月
24 4日收受系爭通知函一事，應堪採信；又查上訴人於原審
25 105年7月22日民事準備狀即已提出前述統一發票在卷（原
26 審卷一第120頁背面、第132頁背面；與上訴人於本院再為
27 提出之本院卷二第173、177頁統一發票相同），倘被上訴
28 人於104年6月4日寄達之文件實為該等統一發票而非系爭
29 通知函，上訴人於原審顯無不能提出此重要攻擊防禦方法
30 之情事，詎上訴人於本件訴訟繫屬後2年餘之期間從未作
31 此主張，直至108年3月29日方聲稱「近日內終於找到被上

訴人104年6月3日寄發之信件及其內所附統一發票」云云（本院卷二第157至158頁），其前後主張即有矛盾，是否屬實更非無疑。基上所述，上訴人難認已為證明其自認與事實有何不符，且其撤銷自認未經被上訴人同意，則上訴人所為自認之撤銷要非適法（民法第279條第3項規定參照）。從而，被上訴人抗辯已於104年6月4日通知上訴人交屋一節，堪予採信。

- 2、次查被上訴人先於104年1月27日、104年4月14日發函通知上訴人系爭房屋室內已竣工、自來水、電力已接通，瓦斯配管亦達於可接通之狀態，已可辦理驗屋事宜（原審卷一第176至181頁被上訴人104年1月27日肥土字第104000076號函、104年4月14日肥土字第104000293號函參照），上訴人（由訴外人河村禎彥代理）亦於104年2月13日、104年4月28日至系爭房屋現場進行驗屋，並製有驗屋記錄表在卷可憑（原審卷一第184、185、193、194頁）。其後上訴人又陸續於104年6月10日、同年月25日、同年8月26日、同年9月2日進行驗屋，雖各次驗屋記錄表上記載系爭房屋存有：(1)落地窗墩座不平整；(2)客廳隔戶牆面不平整、所有室內牆面不平整；(3)次浴地壁磚未對縫、進出面不平整、抹縫不平；(4)主浴台面上方壁磚中間線未對齊、進出面不平整、抹縫不平；(5)室內地磚縫深淺不一、進出不平整、抹縫不平；(6)客浴地壁磚未對縫、進出面不平整、抹縫不平、深淺不一致；(7)前陽台二丁掛需對縫、進出面不平整、抹縫不平、填縫有色差(落地窗墩座)、樑下未填縫、左側落水頭地磚破損；(8)後陽台二丁掛磚無對齊、進出面不平整、抹縫不平；(9)紗窗需更換YKK原廠；(10)衛浴設備出廠證明、保固期限提供；(11)廚房樑SRC開口外露；(12)建築外飾格柵未完成；(13)游泳池上方遮陽棚未完成；(14)廚具未送達及安裝等瑕疵，有各次驗屋記錄表存卷可佐（原審卷一第186至189、195至198頁）。惟查上開瑕疵(1)至(11)部分，均非系爭房屋專有

01 部分依約應施作之設備設施未施作完成，亦非明顯不能居
02 住之重大瑕疵，僅屬被上訴人完成施作後，上訴人對於施
03 作之品質未能接受而要求被上訴人限期修繕之事項，尚不
04 足以認定系爭房屋未達系爭合約所約定可通知交屋之狀態
05 ；上開瑕疵(12)(13)部分，則非系爭房屋專有部分之瑕疵
06 ，與通知交屋之要件無涉，上訴人不得遽以拒絕交屋或延
07 遲辦理交屋手續，已如前述；至上開瑕疵(14)廚具未送達
08 及未安裝之瑕疵，則涉兩造間關於上訴人有無指示變更廚
09 具及廚具緩裝是否可歸責被上訴人之爭議，詳如後述。上
10 訴人又主張被上訴人並未完成銷售廣告所稱專屬全體住戶
11 使用之面積1,500坪私人花園、1樓大廳7米高植生牆，亦
12 未取得銅級綠建築標章，自不能為合法交屋通知云云，並
13 提出系爭建案之廣告圖冊為證（本院卷一第209至223頁）
14 ；然而上訴人上開主張俱為被上訴人所否認，且上訴人所
15 指1,500坪私人花園、大廳植生牆等設施，要屬共有部分
16 或公共設施，並非系爭房屋專有部分之瑕疵，與通知交屋
17 之要件無涉，詳如前述；至於銅級綠建築標章，係指綠化
18 量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源、汙水垃圾
19 改善等項目達到綠建築環保指標而言（本院卷一第291頁
20 系爭建案所取得之綠建築標章證書參照），尚與系爭房屋
21 專有部分之設備設施之施作完成、水電瓦斯配管接通等通
22 知交屋之條件無涉，亦難認屬明顯不能居住之重大瑕疵，
23 故上訴人此部分主張，亦難認可採。從而，本件除後述廚
24 具爭議部分外，尚難認被上訴人於104年6月4日通知交屋
25 時，系爭房屋之客觀狀態有何未符合系爭合約所約定可通
26 知交屋要件之情形。

27 3、關於廚具爭議部分：

- 28 （1）依據系爭合約之附件五「建材設備說明」「肆、室內建
29 材」之約定（原審卷一第27頁背面），廚具設備確屬被
30 上訴人依約應提供之設備，而上訴人主張被上訴人迄10
31 5年1、2月間始安裝廚具完畢一節，為被上訴人所不否

01 認，且有證人郭彥宏（即德荃公司業務副理）、證人王
02 世權（即被上訴人工程組組長，並負責系爭房屋驗屋事
03 宜）具結證述可參（原審卷二第204頁背面至212頁、本
04 院卷二第68至83頁），並有驗屋記錄表在卷可憑（原審
05 卷一第190、199頁），堪認被上訴人於104年6月4日以
06 系爭通知函通知上訴人交屋時，系爭房屋之廚具確未安
07 裝。惟被上訴人抗辯：因上訴人指示系爭房屋之廚具變
08 更（即所謂「客變戶」），與原始設計之標準配備（即
09 所謂「標準戶」）不同，但上訴人未盡協力義務，遲不
10 依約簽具相關同意書，致廚具進口及安裝時程延後，故
11 系爭房屋之廚具未於104年6月4日以前安裝完成並不可
12 歸責於伊等語。

13 (2) 經查系爭建案客戶工程變更說明書「肆、廚具、衛浴變
14 更作業」、「伍、客戶辦理變更設計步驟」載明：(一)
15 客戶辦理廚具變更設計前，請先至廚具廠商即德荃公司
16 辦理相關變更作業，並將確認完成之廚具圖說攜帶至變
17 更現場，以便辦理變更作業；(二)廚具設備變更、延後
18 安裝、追加帳款及緩交，應自行與德荃公司辦理，並簽
19 訂相關同意書；德荃公司聯絡人為郭彥宏；(三)客戶辦
20 理變更設計步驟為：1.倘有廚具變更需求者，應於辦理
21 變更設計前先行至德荃公司辦理相關變更作業，並將確
22 認完成之廚具圖說攜帶至變更現場→2.依約定時間辦理
23 變更，確認變更內容→3.繪製變更施工圖及計算追加減
24 帳→4.客戶之變更圖說及工程追加、減帳簽認→5.客變
25 資料內部簽核及轉營造廠作業→6.客戶收、退款辦理及
26 營造廠商竣工圖說訂正→7.完成變更設計（原審卷二第
27 38頁背面至39頁），可見系爭建案之購屋者若欲辦理廚
28 具變更設計，本應自行至廚具廠商德荃公司辦理變更作
29 業，並將變更之內容繪製施工圖及計算加減帳簽認後，
30 辦理收退款及訂正竣工圖說，以完成廚具變更作業。

31 (3) 次查證人郭彥宏於原審具結證述：系爭建案之廚具係由

01 德國原裝進口，下訂後至運送來台需4個半月時間，抵
02 台後報關約需1星期，送到工地安裝需10天工期；客戶
03 向被上訴人購屋時，被上訴人會提供原始設計之廚具資
04 料給客戶，若客戶需變更廚具規格時，係由客戶直接與
05 德荃公司聯絡，雙方討論如何變動廚具裝設之內容，若
06 客戶未變動原始設計之廚具，則德荃公司直接依原始設
07 計安裝廚具，不會與客戶進行任何聯絡；關於付款方式
08 部分，若客戶未變動廚具，德荃公司會向被上訴人請領
09 原約定之廚具款項，若客戶有變動廚具，德荃公司是向
10 客戶請領超過原始設計之款項，並向被上訴人請領原始
11 設計廚具之款項；上訴人曾於102年5月10日至德荃公司
12 門市與伊討論廚具變更內容，上訴人有進行廚具變更，
13 追加收納功能，當時由訴外人陳景亮陪同上訴人前來討
14 論，上訴人表示往後其對話窗口是陳景亮，後續伊都是
15 與陳景亮討論，雙方曾見面2次、電話討論5次以上，伊
16 於102年8月2日將上訴人指示變更內容製作廚具客變規
17 劃書之圖面（下稱系爭客變規劃書，見原審卷二第226
18 至243頁）及報價予陳景亮，但上訴人並未簽認；被上
19 訴人於104年7月間電詢伊關於系爭房屋有無做廚具客變
20 簽認，伊回覆稱上訴人尚未簽認，被上訴人即要求伊與
21 上訴人做確認，伊再與上訴人指定之證人許俊仁聯絡，
22 但上訴人仍未簽認；系爭建案一般於客戶有辦理變更廚
23 具時，德荃公司都是以客戶名義下單，但系爭房屋雖有
24 客變，然因上訴人遲不簽具同意書，始由被上訴人於10
25 4年9月間要求伊依照先前與上訴人討論之廚具變更內容
26 ，向德國廠商訂購廚具；系爭房屋實際安裝之廚具就是
27 102年8月2日系爭客變規劃書之內容等語綦詳（原審卷
28 二第205至208頁）。復於本院具結證述：上訴人來伊門
29 市時，伊有拿標準安裝的設計圖面給上訴人看，上訴人
30 明確表達要做廚具客變；廚具裝設與水電位置須相互配
31 合，以瓦斯爐為例，系爭建案內安裝的瓦斯爐是插電的

，若沒有配合水電配置，會使瓦斯爐的電源位置不當，又出水位置有可能會與水槽設定的位置不一致，都會導致無法安裝；被上證7（本院卷一第441、443頁）、被上證8（本院卷二第11、13頁）之插電及弱電設備平面圖、給排水設備平面圖是「標準戶」之水電圖（下稱標準戶水電圖），但系爭房屋係依據客戶工程變更定稿本內如原審卷二第79、82、101、104頁所示「客變戶」之插座及弱電設備平面圖、給排水設備平面圖（下稱客變戶水電圖）據以安裝廚具，客變戶水電圖因冰箱設備改變（由標準戶之獨立式冰箱變更為嵌入式冰箱）、瓦斯爐位置調整、收納櫃尺寸數量變更、吧檯設計變更（由標準戶L型吧檯變更為一字型吧檯），而改變出水孔位置及出電孔之數量、位置，伊與上訴人討論廚具變更之內容後，畫出廚具部分的水電圖（本院卷二第89至101頁，下稱德荃水電圖）並交由建設公司繪製前述客變戶水電圖，德荃水電圖上關於廚具及櫃體的配置、規格、數量，與系爭客變規劃書之設計圖是一致的；上訴人雖未在系爭客變規劃書簽名同意，但被上訴人於104年8、9月間叫伊下訂廚具時，伊有到系爭房屋現場比對水電位置，被上訴人有拿前述客變戶水電圖給伊確認，因客變戶水電圖上業經上訴人簽名確認，所以伊認為上訴人有確認廚具客變之事等語（本院卷二第68至77頁）。

（4）又查證人王世權於原審具結證述：系爭房屋有辦理工程變更，廚具部分，上訴人要求必須廚具安裝完後，才願意辦理驗收、交屋，但因上訴人遲未向德荃公司確認變更廚具之內容，導致後續無法交屋；一般情形，於客戶沒有客變廚具時，被上訴人會依系爭合約所約定之標準廚具進行安裝，與客戶辦理驗屋時，也會將廚具安裝完成；但客戶前往德荃公司門市看系爭建案原始設計之廚具後，若需要變更廚具時，是由客戶自行與德荃公司聯繫，德荃公司會提供一本廚具客變規劃書予客戶，其上

載明變更之廚具內容及價格，讓客戶做確認；系爭房屋有辦理廚具客變，但上訴人不在系爭客變規劃書簽名，所以德荃公司不願意向國外廠商下單，待伊跟上訴人協商交屋時，上訴人要求被上訴人先將廚具安裝上去，才願意交屋，而被上訴人不可能為了70幾萬元之廚具而影響到後續交屋，遂由被上訴人先向德荃公司下訂廚具；當時伊是通知德荃公司以最後一版即該公司向許俊仁確認之廚具內容，向國外廠商下訂等語在卷（原審卷二第209至212頁）。復於本院具結證述：系爭房屋有辦理廚具變更，前述客變戶水電圖就是經上訴人簽認之工程變更圖面，是依據上訴人要求的變更方式進行繪製，並經上訴人確認過之後簽認，被上訴人就依據此圖面進行施工作業，廚具的配置有改變，隔間也與原始設計不同，廚房中島、水電插座及電器插座的位置、出電孔位置都依照客製需求改變了，水電的變更與廚具的變更須相互配合始可施作，否則尺寸大小不同會無法安裝，影響驗收及交屋；伊不知道為何原審卷二第74、96頁之裝修建材選定表上在廚具部分註記「O」（不變更），但伊與上訴人協調驗收交屋過程，雙方一直都有討論廚具變更及費用負擔的問題，所以伊與上訴人協商的客戶驗屋記錄表也有記載廚具變更的相關事項，現場也是依照變更後的廚具驗收，上訴人就變更後的廚具也沒有異議等語（本院卷二第77至83頁）。再查證人許俊仁於原審亦具結證述：伊在上訴人擔任負責人之唐宋國際建設事業有限公司（下稱唐宋建設公司）擔任工地主任，曾陪同上訴人前往系爭建案現場驗屋；郭彥宏曾於104年7月22日、同年8月20日，以電子郵件寄送系爭房屋之廚具客變規劃書、功能圖等廚具資料給伊，當時伊有將相關資料交給上訴人，但上訴人表示之前已向被上訴人確認過，所以不需回應郭彥宏；王世權曾打電話給伊一次，王世權詢問伊上訴人是否要變更系爭房屋之廚具，上訴人告

01 訴伊已跟被上訴人於102年8月20日確認過了，所以不用
02 再回應等語在卷（原審卷三第29頁背面）。

03 (5) 經核證人郭彥宏、王世權、許俊仁上開證述內容大致相
04 符，且有卷附系爭客變規劃書之設計圖（原審卷二第22
05 6至243頁）、標準戶水電圖（本院卷一第441、443頁、
06 本院卷二第11、13頁）、客變戶水電圖（原審卷二第79
07 、82、101、104頁）、德荃水電圖（本院卷二第89至10
08 1頁）可佐，均堪採信。且上訴人並不否認其於102年8
09 月20日有在客戶工程變更定稿本內如原審卷二第79、82
10 、101、104頁所示客變戶水電圖上簽名，堪認上訴人已
11 以書面方式同意廚具變更之事，而符合系爭合約第15條
12 第4項及客戶工程變更說明書關於書面要式之約定。上
13 訴人復自承系爭房屋所安裝廚具設備與系爭客變規劃書
14 之內容完全相符（原審卷三第34頁），且其於105年3月
15 8日驗屋記錄表上簽名確認「...台肥公司於產權過戶予
16 本戶客戶前，雙方便已了解並確認本戶客戶廚具（雖有
17 『廚具變更』且廚具不裝設天花板）...」等語（原審
18 卷一第191、200頁），又於105年3月8日交屋結算明細
19 表上簽名確認「本交屋結算明細表結算總金額已包含追
20 加減帳（含工程變更款及『廚具變更』款）...」等語
21 （原審卷一第201頁背面、第202頁背面），在在足認被
22 上訴人抗辯：上訴人有指示廚具變更，伊並依廚具變更
23 所需，施作客變後之水電配置，上訴人依約本應在系爭
24 客變規劃書及追加減帳同意書簽名確認，以完成廚具變
25 更作業，但上訴人遲不簽名，致廚具進口及安裝時程延
26 後，系爭房屋之廚具未於104年6月4日以前安裝完成並
27 不可歸責於伊等情，應屬可採。此外上訴人從事建築業
28 多年，擔任建設公司負責人並有設計專才（原審卷一第
29 213頁公司登記資料、原審卷二第295頁名片、本院卷一
30 第243至249頁唐宋建設公司得獎資料參照），衡情對於
31 預售屋買賣流程、客變作業流程、水電配置圖內容與客

變內容須相互配合等事宜，應有相當之智識與經驗，則上訴人空言否認未為廚具變更之指示，又謊稱不知其所簽名確認之前述客變戶水電圖係依據廚具變更後所為之設計云云，均難認可採。至於原審卷二第74、96頁之裝修建材選定表上在廚具部分雖註記「○」（不變更），但顯與上開證人證述及書證所示上訴人確有指示並承認廚具變更之事實不符，則該選定表所為不變更之註記尚難認屬實；況且上訴人在該選定表之「平頂天花（含燈具）」欄位內係書寫「退」字，即係表示取消天花板及燈具之意，核諸工程變更加減帳總表注意事項第4點業已載明「廚房天花板退料，廚具需辦理緩裝」等語相符（原審卷二卷第88頁），可見上訴人清楚知悉並同意廚具緩裝一事，再參諸上訴人於104年6月10日驗屋時，在驗屋記錄表上臚列多達10餘項之瑕疵，卻就「廚具未予安裝」部分未為任何指摘（原審卷一第186、195頁），直至104年9月2日驗屋時，始提及廚具安裝之事（原審卷一第189、198頁），堪認上訴人於104年6月10日驗屋時，並未認為廚具尚未安裝一事影響通知交屋之效力，益徵被上訴人抗辯廚具延後安裝不可歸責於伊，且不影響通知交屋之效力等語，確屬可採。

（6）從而，本件廚具緩裝部分既不可歸責於被上訴人，則被上訴人於104年6月4日向上訴人通知交屋，應認已合於系爭合約第17條第1項第4款之約定，上訴人空言否認該交屋通知之效力，即非可取。

4、再查上訴人主張被上訴人105年3月3日始為「第一次」通知交屋云云，雖據提出105年3月8日驗屋記錄表為證（原審卷一第191、200頁），該驗屋記錄表上固有「3.台肥於105年3月3日第一次通知交屋」之手寫文字，並經證人范綱緯（即被上訴人派駐系爭建案之工務專員）、證人余佩倩（即被上訴人派駐系爭建案之資產管理專員）簽名其上；又提出被上訴人所製交之（辦理）交屋事項通知書為證

（原審卷一第201、202頁），該通知書上固有「第一次交屋通知日105年3月3日」之手寫文字，並經證人余佩倩簽名其上。惟查證人范綱緯於原審具結證述：伊僅負責系爭建案與驗屋有關之工作，伊在驗屋記錄表上所為簽名，若與驗屋缺失有關的部分，即表示由伊與客戶雙方做現場確認，並由伊再轉請廠商處理、修正，若與驗屋缺失無關的部分，並非伊職權範圍，伊僅能轉知被上訴人相關單位處理，前開驗屋記錄表上關於「3.台肥於105年3月3日第一次通知交屋」之記載與伊驗屋之職權範圍無關，該等文字是上訴人及其陪同人員自行陳述並要求書寫的，伊僅針對伊書寫部分（指驗屋記錄表第1、2點關於驗屋瑕疵處理部分）確認簽名，至於上訴人及其陪同人員自述並要求書寫內容（即指前述第3點部分），伊僅能代為轉達被上訴人等語（原審卷二第175至178頁）；證人余佩倩亦於原審具結證述：上訴人與工程人員驗屋後，由上訴人將註記欄已書寫完成之驗屋記錄表要求伊簽名，但驗屋記錄表上關於通知交屋時間及交屋遲延等記載是不實在的，伊在現場就有告知上訴人，被上訴人並不是於105年3月3日才第一次通知被上訴人交屋的，又前開（辦理）交屋事項通知書是上訴人要求伊以手寫記載「第一次交屋通知日105年3月3日」，這麼做的意思是要伊替上訴人寫，再轉達給被上訴人公司，上訴人是為要求補貼房屋稅及地價稅等語明確（原審卷二第178頁背面至181頁）；況且范綱緯、余佩倩並無代表被上訴人與上訴人達成通知交屋日期變更之權限，亦未經被上訴人授權處理，難認已合法與上訴人達成變更通知交屋日期之效力；則前揭「第一次交屋通知日105年3月3日」之記載，充其量僅為上訴人之單方意見，不足逕認被上訴人遲至105年3月3日始為交屋之通知或合意變更通知交屋之日期。至於兩造雖以105年3月3日作為稅負之拆分時點（見前揭兩造不爭執事項（六）之記載），但業據被上訴人陳明：此係為平息雙方履約糾紛，而在稅務上同

01 意給予上訴人之優惠及退讓，並非依契約之約定，亦非承
02 認以105年3月3日作為第一次通知交屋日等語在卷（本院
03 卷一第255至256頁、本院卷二第426頁），則本件亦不得
04 逕以稅負拆分時點遽認被上訴人有遲誤通知交屋之情。

05 5、綜上，被上訴人抗辯上訴人指示變更廚具，卻遲不依約簽
06 具相關同意書，致廚具進口及安裝時程延後，非可歸責於
07 被上訴人，其於104年6月4日向上訴人通知交屋業已合於
08 系爭合約第17條第1項第4款之約定等情，核屬有據，應堪
09 採信。

10 （三）上訴人請求被上訴人給付系爭遲延利息及系爭貸款利息，
11 均無理由，不應准許：

12 查系爭建案係於103年12月4日取得使用執照，為兩造所不
13 爭執（見前揭不爭執事項（三）所載），則依系爭合約第17
14 條第1項第4款約定，被上訴人應於領得使用執照後6個月
15 內即104年6月4日以前通知上訴人進行交屋，被上訴人於
16 104年6月4日以系爭通知函通知上訴人交屋，符合契約所
17 約定通知交屋之要件，既如前述，則被上訴人並未遲延通
18 知交屋，上訴人依系爭合約第17條第1項第4款、第20條第
19 4項約定請求被上訴人給付如附表一所示系爭遲延期間按
20 已繳房地價款萬分之5計算之系爭遲延利息，及依系爭合
21 約第9條第11項約定請求被上訴人返還如附表二所示其已
22 繳納之系爭貸款利息，即均無理由，不應准許。

23 五、綜上所述，上訴人依系爭合約第17條第1項第4款、第20條第
24 4項、第9條第11項約定及民法第233條、第203條規定，請求
25 被上訴人給付系爭遲延利息及貸款利息共計2,241萬8,497元
26 ，及自105年4月20日起至清償日止按年息5%計算之利息，非
27 屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無
28 不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由
29 ，應駁回其上訴。

30 六、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
31 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。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 7 月 30 日

民事第六庭

審判長法官 陶亞琴

法官 陳蒨儀

法官 廖慧如

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）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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 7 月 30 日

書記官 張佳樺

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表一

系爭B1房屋遲延通知交屋之遲延利息：				
編號	已繳房地價款（新臺幣） (A)	每日利息 (B)	計算期間（總日數） (C)	遲延利息金額 (計算式：A × B × C)
1	自備款2,085萬元	萬分之五	104年6月4日至105年	284萬6,025元

(續上頁)

			3月2日(共273日)	
2	國泰世華銀行貸款4,156萬元	萬分之五	104年6月16日至105年3月2日(共261日)	542萬3,580元
3	被上訴人貸款1,656萬元	萬分之五	104年6月4日至105年3月2日(共273日)	226萬440元
合 計				1,053萬45元
系爭B5房屋遲延通知交屋之遲延利息：				
4	自備款1,989萬元	萬分之五	104年6月4日至105年3月2日(共273日)	271萬4,985元
5	國泰世華銀行貸款3,969萬元	萬分之五	104年6月16日至105年3月2日(共261日)	517萬9,545元
6	被上訴人貸款1,584萬元	萬分之五	104年6月4日至105年3月2日(共273日)	216萬2,160元
合 計				1,005萬6,690元
系爭房屋遲延通知交屋之遲延利息合計2,058萬6,735元				

附表二

國泰世華銀行貸款利息			
編號	計息期間	系爭B1房屋貸款利息金額	系爭B5房屋貸款利息金額
1	104年6月16日至106年7月16日	7萬6,858元	7萬3,399元
2	104年7月16日至104年8月16日	7萬9,155元	7萬5,593元
3	104年8月16日至104年9月16日	7萬8,895元	7萬5,345元
4	104年9月16日至104年10月16日	7萬6,098元	7萬2,674元
5	104年10月16日至104年11月16日	7萬7,672元	7萬4,177元
6	104年11月16日至104年12月16日	7萬4,915元	7萬1,544元
7	104年12月16日至105年1月16日	7萬7,147元	7萬3,676元
8	105年1月16日至105年2月16日	7萬2,694元	6萬9,423元

(續上頁)

9	105年2月16日至105年3月2日	6萬7,500元÷ 29日× 16日 =3萬7,241.38元	6萬4,463元÷ 29日× 16日 =3萬5,565.79元
國泰世華銀行貸款利息合計127萬2,072元			
被上訴人貸款利息			
10	104年6月1日至104年6月30日	3萬2,638元	3萬1,219元
11	104年7月1日至104年7月31日	3萬2,502元	3萬1,089元
12	104年8月1日至104年8月31日	3萬2,365元	3萬0,958元
13	104年9月1日至104年9月30日	3萬2,229元	3萬0,828元
14	104年10月1日至104年10月31日	3萬2,092元	3萬0,697元
15	104年11月1日至104年11月30日	3萬1,014元	2萬9,665元
16	104年12月1日至104年12月31日	3萬0,881元	2萬9,539元
17	105年1月1日至105年1月31日	3萬0,749元	2萬9,412元
18	105年2月1日至105年2月29日	2萬9,686元	2萬8,396元
19	105年3月1日至105年3月2日	2萬9,558元÷ 31日× 2日 =1,906.97元	2萬8,273元÷ 31日× 2日 =1,824.06元
被上訴人貸款利息合計55萬9,690元			
國泰世華銀行及被上訴人貸款利息合計183萬1,762元			