

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1745號

原告 劉玓穎

訴訟代理人 王維立律師

廖晏崧律師

賴邵軒律師

被告 寶德建設股份有限公司

法定代理人 呂富美

訴訟代理人 侯傑中律師

林宇文律師

複代理人 張漢榮律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年9月25日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國110年9月30日向被告購買「天空之邑」B2、B3棟10樓房屋及B5-421、B5-418汽車停車位，約定房屋買賣總價分別為新臺幣（下同）11,966,450元、9,600,015元（合計21,566,465元），並簽訂「天空之邑」房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），竣工後之門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號10樓、同段522號10樓（下合稱系爭房屋），原告於訂購前向被告委任之代銷公司表示：兩戶房屋若能打通為一戶、居住空間夠大，始願購買，經該代銷公司員工鍾鳳萍回覆可申請客變將房屋打通，原告於訂購時即提出客變申請，於110年11月間，經被告與原告確認客變事項，共同確認於系爭房屋之平面圖上之所繪黑實線之隔間牆部分註記「此處RC牆改磚牆，開關插座保留原位置由屋主自行打除」字樣。原告於交付驗屋時確認被告已依客變後

01 之平面圖施作，將前開約定之RC牆改為磚牆，即與被告完成  
02 交屋手續。詎原告委請設計師進行裝修時，始發覺系爭房屋  
03 之使用執照圖仍顯示前開約定變更之RC牆於使用執照圖上仍  
04 記載為RC牆，始知悉被告未依客變申請內容向新北市政府工  
05 務局提出圖面審核申請，以致系爭房屋現場雖已更改為磚  
06 牆，惟使用執照圖並未隨之變更，仍顯示為RC結構牆，原告  
07 因而無法直接將現場業經更改為磚牆之RC牆拆除以進行裝  
08 潢，而另須委請結構技師出具結構外審查報告書、消防設備  
09 設計簽證，取得結構外審之核准始能進行合法裝修工程，因  
10 而受有26萬元之損害，原告自得依民法第227條第1項準用第  
11 231條第1項規定向被告請求上開損害之賠償。又被告依系爭  
12 合約第12條第1項約定，負有於113年6月20日前取得系爭房  
13 屋之使用執照，被告雖於112年9月23日取得使用執照，然該  
14 使用執照未依兩造合意變更設計之圖片進行申請，致新北  
15 市政府工務局核准之使用執照與現場實際變更後之情形不符，  
16 該使用執照顯有瑕疵，迄今均未補正瑕疵，應負給付遲延責  
17 任，依系爭合約第12條第2項約定，應按日依原告已繳房地  
18 價款，依萬分之5單利計算遲延利息，而原告係於114年3月2  
19 7日另行取得結構外審報告書經審查取得核准，爰請求被告  
20 自113年6月20日至114年3月27日止（合計280日）期間負給  
21 付遲延責任，應給付遲延利息即3,019,306元（計算式：21,  
22 566,465元×年息0.0005×280日=3,019,306元），爰依民法  
23 第227條第1項準用第231條第1項規定、系爭合約第12條第2  
24 項約定，提起本件訴訟，聲明：被告應給付原告3,279,306  
25 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之  
26 5計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：就原告主張客變事項「RC牆改磚牆」，被告現場  
28 已變更為磚牆，及被告未向新北市政府工務局申請變更設  
29 計，致使用執照仍顯示該隔間牆為RC結構牆等事實，被告並  
30 不否認。惟原告主張被告因未辦理變更設計，以致於原告須  
31 另行委請結構技師出具結構外審報告書、消防設備設計簽

01 證、並送交社團法人新北市結構技師公會審查而受有26萬元  
02 之損害部分，二者間並無因果關係。蓋原告將兩戶房屋之隔  
03 間牆拆除打通變成一戶，其申請室內裝修許可時，不論被告  
04 當初有無向工務局申請變更，原告均應委請結構技師出具結  
05 構外審報告書，並送社團法人新北市結構技師公會審查，亦  
06 應做消防設備設計簽證，此與牆面為RC牆或磚牆無關，是被  
07 告未辦理變更與原告前開給付26萬元間，並無因果關係；再  
08 者關於原告所提出之結構外審報告書所拆除之牆面並非前開  
09 兩造約定客變之牆面，即兩造間約定客變之牆面為該外審報  
10 告書圖面所載之「S10b」雙實線牆面，然該外審報告書係拆  
11 除圖面所載之「S10a」部分之3段分戶牆，亦無從證明因被  
12 告未申請變更而有原告所稱外審之必要費用支出。又原告主  
13 張被告未確實完成取得使用執照之義務而構成遲延，然被告  
14 已於112年9月23日取得使用執照，並於112年11月18日完成  
15 交屋，並無遲延給付，系爭合約第12條係約定領取使用執照  
16 之期限，主要係為計算交屋期限，應在領取使用執照後6個  
17 月內完成。如果被告未領得使用執照，就無法辦理房屋所有  
18 權第一次登記、移轉登記及辦理交屋，既被告已在期限內取  
19 得使用執照並完成交屋，依約即無給付遲延情事，原告自不  
20 得請求遲延利息等語資為抗辯，並聲明：原告之訴及其假執  
21 行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假  
22 執行。

### 23 三、本院之判斷：

24 (一)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
25 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。又債務人遲  
26 延者，債權人得請求其賠償因遲延而生損害，民法第277條  
27 第1項、第231條第1項分別定有明文。又按當事人主張有利  
28 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277  
29 條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先  
30 由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之  
31 事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所

01 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院100年度  
02 台上字第415號判決要旨可供參照。

03 (二)原告主張：其前向被告購買系爭房屋，約定房屋買賣總價分  
04 別為11,966,450元、9,600,015元（合計21,566,465元），  
05 兩造並約定於系爭房屋之平面圖上之所繪黑實線之隔間牆部  
06 分註記「此處RC牆改磚牆，開關插座保留原位置由屋主自行  
07 打除」字樣，並約定被告應該處RC牆變更為磚牆，原告於交  
08 付驗屋時確認被告已依客變後之平面圖施作，將前開約定之  
09 RC牆改為磚牆，兩造即完成交屋手續。惟被告並未依前開客  
10 變申請內容向新北市政府工務局提出圖面審核申請，是系爭  
11 房屋現場系爭約定之客變牆面雖已更改為磚牆，惟使用執照  
12 圖仍顯示該處為RC結構牆等事實，為被告所不爭執，並有房  
13 屋預定買賣合約書、客變約定之平面圖等件佐卷可考（見本  
14 院卷第31至105頁），此部分事實自堪認定。惟原告主張：  
15 因被告使用執照未隨兩造約定之客變內容申請更正，致原告  
16 無法直接將系爭房屋業經更改為磚牆之RC牆拆除，而另須委  
17 請結構技師出具結構外審查報告書、消防設備設計簽證，取  
18 得結構外審之核准始能進行合法裝修工程，因而受有26萬元  
19 之損害等語，則為被告所否認，是原告就上開結構外審查報  
20 告書、消防設備設計簽證之提出係因被告未依前開客變內容  
21 申請變更使用執照所致之事實，自應負舉證責任。惟觀諸原  
22 告提出之結構外審查報告書內容：「(一)一般說明：……7. 本  
23 次變更項目及評估結果如下：變更項目：分戶牆變更：(1)本  
24 次分戶牆變更部分，經檢視原設計結構平面圖並無編號，研  
25 判此分戶牆並非結構牆，故分戶牆變更後不影響原設計之結  
26 構安全。……」等節，有原告提出之社團法人新北市結構工  
27 程技師公會函覆之審查意見書在卷可參（見本院卷第183  
28 頁），而前開審查意見書所變更之分戶牆係該審查意見書之  
29 平面圖所示之S10a部分註記「分戶牆拆除」之3段牆面，並  
30 非兩造前開約定客變改為磚牆之隔間牆（即該審查意見書之  
31 平面圖所示之S10b部分）之情，為兩造所是認（見本院卷第

235、236頁），並有該審查意見書之平面圖佐卷足參（見本院卷第193頁），且原告於本院審理時亦自承：（問：原告目前做的裝潢設計有無要拆除本院卷第193頁的S10b牆面？）確實沒有拆，和設計師做的溝通就是拆除該頁標示分戶牆拆除字樣的3個牆面等語明確（見本院卷第235、236頁），則原告上開審查意見書有關分戶牆之變更係針對前開平面圖所示S10a部分註記「分戶牆拆除」之3段牆面，並非兩造前開約定客變改為磚牆之隔間牆，自難認該結構技師所為之審查有涵蓋系爭兩造約定客變內容之S10b牆面，是原告為裝潢系爭房屋而提出之結構外審查報告書、消防設備設計簽證，其中有關分戶牆變更部分之審查既與系爭兩造約定之客變內容之S10b牆面無關，自難認原告上開結構外審查報告書、消防設備設計簽證提出之必要與被告未依客變內容申請變更使用執照間具有因果關係。因此，原告依民法第227條第1項準用第231條第1項規定，請求被告賠償其因此所支出之費用26萬元，自屬無據，不應准許。

(三)原告復主張：被告未依系爭客變內容申請變更使用執照，而構成給付遲延，應依系爭合約第12條第2項約定，按日依原告已繳房地價款，依萬分之5單利計算遲延利息等語，亦為被告所否認。經查，系爭合約第12條約定：「開工及完工期限：一、本預售屋之建築工程，應於104年7月20日前申報開工（惟實際依建管法規定期限為準），且於112年6月20日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並於113年6月20日前取得使用執照，雙方並同意以領取使用執照日期為完工日期。領取使用執照日起6個月內辦理交屋手續，公共設施等之鋪設工程於本社區成立管理委員會前完成。如有下列情形之一或因該情形致不能如期完工時，乙方（即被告）則不負遲延竣工之責：(一)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。(二)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。二、乙方如逾前款期限未開工或未如期取得使用執照者，每逾1

01 日，乙方應按甲方（即原告）已繳之房地價款依萬分之5單  
02 利計算遲延利息予甲方。若逾期3個月仍未開工或未取得使  
03 用執照，雙方同意解約退款，解約時依本契約第23條違約處  
04 理之約定辦理」等語，有房屋預定買賣合約書可佐（見本院  
05 卷第42頁），而被告係於112年9月23日取得使用執照，並於  
06 112年11月18日完成交屋予原告之情，亦為兩造不爭執，可  
07 知被告取得使用執照之日係在系爭契約約定之取得使用執照  
08 日前，並依約於6個月內完成交屋，是被告辯稱：並無給付遲  
09 延之情，即堪採信。至原告雖主張：被告所取得之使用執照  
10 並未依兩造約定之系爭客變內容申請變更設計，此部分之給  
11 付不符交易本旨，應負給付遲延責任等語，然被告雖未依兩  
12 造約定之系爭客變內容申請變更設計，仍無礙於被告已取得  
13 系爭房屋之使用執照，並依兩造成立之房屋預定買賣合約書  
14 約定，將買賣標的物即系爭房屋交付原告，完成交屋之主給  
15 付義務，自無從認定被告有何給付遲延，是原告據此所為主  
16 張被告負遲延責任等語，自無可採。

17 四、從而，原告依民法第227條第1項準用第231條第1項規定、系  
18 爭合約第12條第2項約定，請求被告給付原告3,279,306元，  
19 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計  
20 算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其  
21 假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
23 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅  
24 列，附此敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日

27 民事第五庭 法官 鄧雅心

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 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日

