

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第270號

原告 陳明遠

訴訟代理人 張婉娟律師

邱懷祖律師

被告 廣云建設有限公司

法定代理人 陳文忠

訴訟代理人 楊隆源律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年7月27日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬柒仟玖佰伍拾元，及其中新臺幣肆萬貳仟玖佰伍拾元自民國一〇九年四月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾參萬柒仟玖佰伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告起訴時係聲明請求：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）1,773,455元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。嗣於訴訟

01 程序進行中，原告分別以民事準備一暨變更聲明狀及民事準備
02 備三狀變更請求之金額，終以民事綜合辯論意旨狀變更其訴
03 之聲明第(一)項為被告應給付原告1,570,807元，及自起訴狀
04 繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
05 (見本院卷二第141及142頁)。經核原告所為上開訴之變
06 更，所據之基礎事實同一，且屬單純擴張或減縮應受判決事
07 項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：原告於106年8月3日（原告誤載為106年6月5
10 日），向被告購買建案名稱「品の苑6」C2棟預售屋（門牌
11 號碼新竹縣○○鄉○○村0鄰○○00000號）及其坐落土地
12 （新竹縣○○鄉○○段00000地號）（以下合稱系爭房地，
13 分別時各稱系爭房屋、系爭土地），總價790萬元，並簽定
14 房屋及土地預定買賣合約書（下稱系爭契約）。系爭房地於
15 107年8月28日建造完成、同年10月24日取得使用執照，被告
16 於108年3月14日通知原告進行驗屋，並於同日將系爭房地所
17 有權移轉登記予原告，惟原告驗屋時發現多項缺失要求改
18 善。嗣於108年6月14日再次驗收時，系爭房地仍存有「前院
19 地板壓花隆起不平且龜裂」、「抵石子外觀有髒汙（補丁色
20 差）」之瑕疵而未達可交屋狀態，經協議被告應就瑕疵部分
21 重新施作，原告則同意先撥銀行貸款559萬元及給付汗水納
22 管費及處理費32,000元予被告，並保留10萬元餘款，雙方並
23 簽訂協議書（下稱系爭協議書）。惟被告迄今仍未補正上開
24 瑕疵，致驗收程序尚未完成，即無達到可「通知交屋」之階
25 段。依消費者保護法第17條第5項、內政部公告之「預售屋
26 買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋買賣
27 記載事項）第15條第1項第4款，「賣方如未於領得使用執照
28 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
29 分之五單利計算遲延利息予買方」，且構成系爭契約內容之
30 一部。被告至遲本應於108年4月24日前通知原告進行交屋，
31 而被告固於108年3月14日通知原告進行驗屋手續，但有高達

44項瑕疵，僅是通知交屋之前階段，迄至本件起訴時止，均未通知原告交屋，自應給付逾期通知交屋遲延利息1,302,600元【計算式：7,800,000×334日（自交屋期限屆滿之日即108年4月24日起算至本件起訴即109年3月23日止）×0.0005＝1,302,600】。退萬步言，縱認108年6月14日兩造簽立系爭協議書，被告將鑰匙交付原告，係通知交屋日期，被告仍應負擔遲延利息202,800元【計算式：7,800,000×52日（自108年4月24日起算至108年6月14日止）×0.0005＝202,800】。又依預售屋買賣記載事項第18條第3項規定，被告應負擔自108年6月17日銀行撥款時起至本件起訴時止（已逾9個月，以9個月計），遲延交屋期間之銀行貸款利息65,403元（計算式：5,590,000元×0.0156原告房貸年利率×9/12＝65,403元）。另被告代理人李吳興曾對原告承諾負擔未交屋前之相關稅賦及保險支出，即房屋稅10,493元、地價稅1,645元、保險費2,116元，合計14,254元。再被告交付之系爭房地有瑕疵，屬不完全給付，依民法第227條第1項、第226條第1項及第213條規定，應賠償回復原狀之修繕必要費用，經鑑定，所需費用為142,950元。末就系爭房屋2、3樓浴室磁磚規格與契約不符之瑕疵部分，依消費者保護法第22條第1項及第51條之規定，請求被告給付3倍之懲罰性賠償金45,600元（計算式：15,200元×3＝45,600元）等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,570,807元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於108年3月14日將系爭房地所有權移轉予原告，並於同日通知原告驗屋，一般驗屋是1至2天即可完畢，但原告極盡挑剔之能事，列出44項所謂缺失，被告基於顧客至上，也按照原告要求逐項改善，但原告推遲複驗時間且意見眾多，亦不願解除本件買賣契約，被告同意由原告自行修繕後支付價金，原告仍不願意，總是拒絕撥付貸款，此情豈能指責被告「遲延通知交屋」或「遲延交屋」，故原告請求

01 被告給付遲延利息及銀行貸款利息，均無理由。又被告否認
02 李吳興曾經代理被告承諾負擔原告所指之相關稅賦及保費，
03 且被告並未遲延交屋，故無需給付原告所請求之系爭房地稅
04 賦及保險費。鑑定報告書之修復費用估算表項次2及項次4關
05 於「二、三樓浴廁地坪」部分，於系爭協議書已約定排除，
06 原告再為請求，並無理由，扣除後之費用為120,150元，被
07 告主張以保留款10萬元抵銷，則瑕疵修復所需費用應為20,1
08 50元。再因二、三樓浴室地坪部分確係經原告進行客變所
09 致結果，原告主張係被告之廣告不實行為，請求懲罰性賠償
10 金，顯無理由等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
11 駁回。(二)如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 (一)原告主張於106年間向被告購買系爭房地之預售案，總價790
14 萬元，並簽定系爭契約；嗣於107年8月28日竣工、同年10月
15 24日取得使用執照，被告於108年3月14日通知原告驗屋，並
16 於同日將系爭房地所有權移轉登記予原告，惟該次驗屋發現
17 44項缺失需補正；嗣於108年6月14日再驗收，系爭房地仍有
18 「前院地板壓花隆起不平且龜裂」、「抵石子外觀有髒汙
19 (補丁色差)」瑕疵，兩造於是簽定系爭協議書，被告應就
20 上開瑕疵部分重新施作，原告則同意銀行撥款559萬元付清
21 尾款，僅餘10萬元交屋保留款，被告亦於當日交付系爭房屋
22 鑰匙予原告，開始由原告使用系爭房地，貸款銀行臺灣銀行
23 則於108年6月17日完成撥款；而原告之銀行貸款自108年6月
24 至108年12月之繳息金額為46,545元，投保住宅火災及地震
25 基本保險之1年期（109年6月17日至110年6月17日）保險費
26 2,116元，109年房屋稅繳納10,493元，108年地價稅繳納1,6
27 45元（本稅1,431元、滯納金214元）等情，有系爭契約書、
28 台灣銀行房屋擔保借款繳息清單、新竹縣政府使用執照、工
29 程修繕申請單、系爭協議書、系爭房地登記第一類謄本、臺
30 灣產物保險股份有限公司到期續保扣款通知單、新竹縣政府
31 稅務局109年房屋稅繳款書、108年01期(月)地價稅稅款及財

01 務罰鍰繳款書及被告之陳述在卷為憑（見本院卷一第12-34
02 頁、第37-41頁、第108-111頁、第179-181頁、第195頁、第
03 229-265頁），堪信為真實。

04 (二)原告請求給付逾期通知交屋之遲延利息部分：

05 1.依預售屋買賣應記載事項第15條第1項第4款規定：「賣方應
06 於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙
07 方應履行下列各目義務…4.賣方如未於領得使用執照六個月
08 內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之
09 五單利計算遲延利息予買方」，而依消費者保護法第17條第
10 5項規定：「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於
11 定型化契約，仍構成契約之內容」，是上開應記載事項構成
12 系爭房屋買賣契約書之一部。

13 2.被告於107年10月24日取得系爭房屋使用執照，依上開規
14 定，被告至遲應於108年4月24日前通知交屋，惟被告僅於10
15 8年3月14日通知原告驗屋，卻未曾通知原告進行交屋，遲至
16 108年6月14日始將系爭房屋鑰匙交付原告，並由原告開始使
17 用系爭房地而完成交屋，已如上述，雖當日再驗屋時原告仍
18 認系爭房地存有瑕疵，惟因兩造另立系爭協議書，被告同意
19 將瑕疵部分重新施作及由原告保留10萬元款項，而原告同意
20 撥付銀行貸款559萬元及交付汗水納管費及處理費32,000
21 元，而臺灣銀行業於同年6月17日如數撥款，亦為兩造所不
22 爭執，是應認被告係於「108年6月14日通知原告交屋」並交
23 屋完畢。準此，被告本應於領得使用執照6個月即108年4月2
24 4日前通知交屋，卻於108年6月14日始為交屋之通知，顯已
25 遲延通知交屋，則原告主張被告應負預售屋買賣應記載事項
26 第15條第1項第4款規定之遲延責任，即屬有據。然而，通知
27 交屋期限既自108年4月24日屆滿，被告應自翌日即108年4月
28 25日起至同年6月13日為交屋之通知前1日為止（共計50日）
29 負遲延責任，即每逾1日按已繳房地價款依萬分之5單利計算
30 遲延利息，故被告應給付原告195,000元之遲延利息（計算
31 式： $7,800,000 \times 0.0005 \times 50 = 195,000$ ）。

01 3.被告辯稱原告於驗屋過程中一再拖延與刁難，亦不願自行修
02 繕或解除契約，始終拒絕撥付貸款，應不得指責被告「遲延
03 通知交屋」或「遲延交屋」等語。然查系爭房屋預定買賣合
04 約書第12條約定：「（交屋領狀條件）：本買賣房屋經乙方
05 建造完成後，甲方請求交屋及領取建物所有權狀，須先全履
06 行本契約及相關契約之各項約定，並已盡下列義務：一、繳
07 清包括預定土地買賣契約書、預定房屋買賣契約書所訂之全
08 部價款及繳清預定土地買賣契約書第七條、第八條、預定房
09 屋買賣契約書第十條、第十一條暨委託代辦貸款契約書內所
10 規定甲方應負擔之各項稅費後，憑乙方所發遷入證明書甲方
11 始得遷入。二、甲方若有貸款，則需辦妥申請貸款應填之表
12 格、提交應備之證件、印章、對保及其有關之一切手續後，
13 憑乙方前發遷入證明書正本及甲方印章向代書領取建物所有
14 權狀。」，又於第11條（稅費責任區分）及第15條（負責保
15 固期限）分別有「自接到通知交屋日起十天後（不論甲方領
16 受本戶房屋與否），則由甲方（即原告）負擔房屋稅…等費
17 用」、「本工地完工後自乙方（即被告）通知交屋日起對本
18 戶房屋主結構負責保固壹拾伍年…」之約定，可見「交屋」
19 與「通知交屋」係不同之約定，其所需之條件相異，此觀之
20 預售屋買賣應記載事項之規定亦可得相同結論，故被告上開
21 所辯情事，僅與交屋（點交房屋）有關，無礙於被告通知原
22 告交屋，並非可採。

23 4.按所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債
24 權人亦無從請求遲延之利息，如該項契約當事人之真意，其
25 約定債務人給付遲延時應給付遲延利息，即係關於違約金之
26 訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判。本
27 件被告逾越契約所約定通知交屋之期限，係非以支付金錢為
28 標的之債務不履行，則預售屋買賣應記載事項第15條第1項
29 第4款所稱「遲延利息」，自應屬違約金之性質。次按當事
30 人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，
31 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250條定有明文。又當事人就金錢債務之遲延履行所約定之違約金，有懲罰性違約金，及損害額預定性違約金兩種。當事人所約定之違約金如為前者，則債務人遲延履行時，債權人除違約金外並得請求遲延利息或因遲延所生之損害，如為後者則否。顯然當事人間約定因債務人違約應支付之違約金，係相當於為賠償因違約而生之損害所支付之金額。債權人本此請求給付違約金者，縱受有其他損害，亦不得再請求賠償，準此，亦不得同時請求給付法定遲延利息。原告請求之遲延利息（違約金）195,000元，依民法第250條之規定當屬損害賠償預定性質，應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害，故原告就此請求加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息云云，於法不合，不應准許。

(三)原告請求給付銀行貸款利息部分：

按「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應由賣方返還買方。」係預售屋買賣應記載事項第18條第3項之規定，且構成系爭契約內容之一部。本件被告通知之交屋日即交屋日為108年6月14日，而原告以系爭房地辦理屋貸款600萬元，於108年6月17日核撥559萬元，為原告所自陳，並有台灣銀行房屋擔保借款繳息清單可稽，則原告請求自核撥日起算，依核撥金額559萬元按所適用房貸年利率1.56%計算9個月之利息損失65,403元，均係交屋日後所生之利息，揆之上開規定，應無由命被告負擔而須返還原告，故原告此項請求，洵屬無據。

(四)原告請求給付系爭房地之房屋稅、地價稅及保險費部分：

原告主張被告之代理人李吳興曾經代被告承諾負擔未交屋前之稅賦及保險支出，故原告請求被告給付房屋稅10,493元、地價稅1,645元、保險費2,116元，合計14,254元云云。經

查，訴外人李吳興固為被告公司之人員，惟其是否得代表或經被告授與代理權同意負擔上開費用，未據原告舉證，無法逕認為被告已有承擔債務之意思。又上開逾期通知交屋之遲延利息，屬原告因遲未取得系爭房地占有使用所生損害賠償總額預定性質之違約金，已如上述，果爾，原告支出之此部分稅費即係因遲未取得系爭房地占有使用所生之損害，應不得再重複請求給付為是。況依原告提出之臺灣產物保險股份有限公司到期續保扣款通知單、新竹縣政府稅務局109年房屋稅繳款書所載，該稅款及費用均係109年之後所生，屬本件交屋日後之稅費，縱依系爭契約第11條（稅費責任區分）中段之約定：「自接到通知交屋日起十天後（不論甲方即原告領受本戶房屋與否），則由甲方負擔房屋稅及水、電、瓦斯費等費用。」亦應由原告負擔。且據新竹縣政府稅務局108年01期(月)地價稅稅款及財務罰鍰繳款書（見本院卷一第181頁）所載，其中214元為「逾限繳日加徵滯納金」，而原告繳納期間已係本件交屋日後，倘應由被告負擔，亦非有理。從而，原告此部分之請求，尚非有據。

(五)原告請求給付瑕疵損害部分：

- 1.原告主張系爭房地仍有如系爭協議書所載「前院地板壓花隆起不平且龜裂」、「抵石子外觀有髒汙（補丁色差）」及另追加「2、3樓浴廁地坪未依廣告及契約規格施工」之瑕疵，經鑑定後，請求142,950元之修補費用等語。經查，前2項之瑕疵業經兩造於系爭協議書載明被告重新施作，則被告既尚未補正該瑕疵，則原告請求修繕費用之損害，即屬有據；至後者之瑕疵，被告固稱未記載於系爭協議書內，即非存在云云，然本件既經建築師鑑定人會同兩造訴訟代理人現場會勘瑕疵現況屬實，即應認為確實存在，不因未載於系爭協議書而有異，被告請求此項瑕疵之損害，應屬有據。次查，上開瑕疵所需修復費用，經本院囑託社團法人新竹縣建築師公會進行鑑定後，認為合理之費用為142,950元，有鑑定報告書所附估算表在卷可參（見本院卷二第118頁），則原告依估

01 算表所示之金額請求被告賠償，自有理由，應予准許。

02 2.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
03 得以其債務與他之債務，互為抵銷，但依債之性質不能抵銷
04 或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限；抵銷，應以意思
05 表示向他方為之，其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷
06 時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項、第335條第1
07 項分別定有明文。本件原告對被告有142,950元之債務不履行
08 損害賠償債權，而被告對原告有10萬元之買賣價金債權
09 （即工程保留款）等情，如前所述，而兩造所負債務之給付
10 種類相同，皆已屆清償期，且兩造並無不得抵銷之特約，或
11 依債之性質不能抵銷之情形，則被告自得以其上揭買賣價金
12 債權與原告之債務不履行損害賠償債權主張抵銷，經抵銷
13 後，原告尚得請求被告給付42,950元。

14 (六)原告依消費者保護法第51條之規定請求被告給付懲罰性賠償
15 金部分：

16 原告主張被告上開「2、3樓浴廁地坪未依廣告及契約規格施
17 工」之瑕疵，屬因重大過失違反消費者保護法第22條第1項
18 義務所生之損害，依同法第51條但書之規定，原告得請求損
19 害額（即鑑定報告書所附修復費用估算表項次2及項次4所示
20 金額合計15,200元）3倍之懲罰性賠償金45,600元云云。按
21 「依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消
22 費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失
23 所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致
24 之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金」，消費者
25 保護法第51條固有明文；惟該條之規定，旨在促使企業經營
26 者重視商品及服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性之企業
27 經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效。所謂「依本法所提之
28 訴訟」，於當事人提起之訴訟，倘係消費者與企業經營者
29 間，就商品或服務所生爭議之法律關係，而依消費者保護法
30 之規定起訴者即屬之（最高法院101年度台上字第744號判決
31 意旨參照）。本件原告係依系爭契約、民法債務不履行之法

律關係提起本件訴訟，尚非本於消費者保護法為請求根據，難認與消費者保護法第51條之規定相符，則原告請求被告給付懲罰性賠償金，自非無據。

(七)綜上，原告得請求被告給付之金額即為237,950元（195,000+42,950=237,950）及其中42,950元加計法定遲延利息。

四、綜上所述，原告依系爭契約及債務不履行法律關係，請求被告給付237,950元，及其中42,950元自起訴狀繕本送達翌日即109年4月1日（見本院卷一第77頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行；而被告陳明願供擔保聲請免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 9 月 10 日
民事第二庭 法 官 彭淑苑

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 9 月 10 日
書記官 林琬茹