

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1076號

原告 蔡東樺

訴訟代理人 何靜宜

陳浩華律師

被告 鉅本建設股份有限公司

法定代理人 林俊國

訴訟代理人 沈泰基律師

楊淳洳律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年6月14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

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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項但書第3款定有明文。查原告起訴時聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）87萬4,587元，並自訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣於民國113年4月9日減縮為：被告應給付原告13萬3,614元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第271頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依據前揭規定，應予准許。

二、次按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序，民事訴訟法第427條定有明文。原告原訴訟標的金額在50萬元以上，應適用通常訴訟程序，然於減縮聲明後則屬簡易訴訟程序之標的。因兩造於11

01 3年6月14日言詞辯論程序期日表明合意繼續適用通常訴訟程
02 序(見本院卷第311頁)，且本件涉及預售屋房地買賣糾紛，
03 案情繁雜，依民事訴訟法第427條第5項之規定，為求訴訟經
04 濟，避免當事人重複應訴之勞費，應由本院適用通常訴訟程
05 序續行審理。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：原告於107年9月16日與被告簽立土地及房屋預定
08 買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，向被告購買坐落臺中市○
09 ○區○○段000地號土地及其上同段769建號(即門牌號碼：
10 臺中市○○區○○路0號13樓之3)建物(下合稱系爭房
11 地)，約定買賣價金為1,074萬元。依系爭買賣契約，賣方應
12 於領得使用執照10個月內通知買方進行交屋，被告於110年9
13 月2日得取得使用執照後，應於111年7月2日交屋，然被告竟
14 要求原告填寫「拋棄坪數短少請求」之同意書(下稱系爭同
15 意書)，拋棄因實際坪數短少之損害賠償請求權始願意交
16 屋。原告不同意簽署，被告即一再推遲交屋時間，亦不願意
17 辦理所有權移轉登記。嗣兩造遲至111年10月26日才完成交
18 屋，遲延117日，原告依系爭買賣契約得請求13萬3,614元之
19 遲延損害【計算式：2,284,000(已繳納系爭房地價款)×5/10
20 000×117(日)=133,614】，爰依系爭買賣契約第15條第1項
21 第4款，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告13
22 萬3,614元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
23 年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：原告一再爭執系爭房地實際面積與系爭買賣契約
25 不符，並於110年10月9日辦理第一次驗屋時，提出25項希望
26 改善事項，後於110年11月5日複驗時，再提出28項希望改善
27 事項。惟經地政機關測量結果，系爭房地面積並無短少之情
28 形，原告其餘所列改善事項，多為髒污、刮痕等外觀上主觀
29 感受，並非價值、效用或保證品質之瑕疵，然被告亦有進行
30 改善。被告於領得使用執照後，已依系爭買賣契約第13條通
31 知原告於110年10月9日、110年11月5日辦理驗屋，另於10個

01 月內即111年6月22日，即依系爭買賣契約第15條通知原告進
02 行交屋，並無給付遲延。至系爭同意書係指買方若事後主張
03 面積不符，兩造可無條件解約，賣方願無息返還已繳款項並
04 負擔稅費，縱原告簽立系爭同意書也未受有損害。被告已於
05 領得使用執照10個月內通知原告交屋，係因原告爭執系爭房
06 地面積與系爭買賣契約不符而拒絕受領，故被告不負遲延責
07 任。若認原告主張有理由，原告請求之違約金過高應酌減等
08 語，資為抗辯，並聲明：(一)請求駁回原告之訴及假執行之聲
09 請。(二)如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 (一)解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
12 句，民法第98條定有明文。但契約之文字已表示當事人之真
13 意，無需別事探求者，即不得反捨契約文字而為曲解(最高
14 法院98年度台上字第1590號判決參照)。兩造有於107年9月1
15 6日就系爭房地成立系爭買賣契約，依系爭買賣契約第15
16 條，被告於110年9月2日取得使用執照，應於10個月內通知
17 原告交屋，為兩造所不爭執(見本院卷第272頁)，且有系
18 爭買賣契約可證(見本院卷第15至40頁)，自堪信為真實。
19 原告主張被告遲至111年10月26日始完成交屋，致原告受有1
20 17日之遲延損害等語，經查，系爭買賣契約第15條係約定：
21 「賣方應於領得使用執照10個月內，通知買方進行交屋」
22 (見本院卷第35頁)，依上開約定文字可知此為「通知交
23 屋」之期限，並非指「實際辦理交屋」之期限，故被告於11
24 0年9月2日取得使用執照後10個月內，即111年7月2日前通知
25 原告交屋，即符合系爭買賣契約第15條第1項前段之約定。
26 況依系爭買賣契約第15條第1項第3款之約定，於賣方通知交
27 屋後，「買方應繳清所有之應付未付款(含交屋保留款及全
28 部貸款)及完成一切交屋手續」，故於被告通知原告交屋
29 後，原告亦需履行繳清所有未付款之義務方可「實際辦理交
30 屋」，故被告通知原告交屋之義務，與實際辦理交屋為不同
31 之給付義務。而被告已於110年10月9日、110年11月5日與原

01 告辦理驗屋，為原告所不爭執（見本院卷第313頁），此後
02 被告無庸再依系爭買賣契約第13條通知原告驗屋，故被告於
03 111年6月22日以房屋驗收通知單（下稱系爭通知單）載明「以
04 利後續交屋程序進行」等語，有系爭通知單可證（見本院卷
05 第95頁），應屬系爭買賣契約第15條第1項前段之「通知買
06 方進行交屋」，原告於111年6月22日收受上開通知，亦為原
07 告所不爭執（見本院卷第313頁），堪認被告已依系爭買賣
08 契約第15條第1項前段之約定，於取得使用執照10個月內履
09 行通知交屋之義務，原告主張依系爭買賣契約第15條第1項
10 第4款請求遲延利息，為無理由。

11 (二)原告雖主張系爭通知單同時通知驗屋與交屋，違反系爭買賣
12 契約，該通知交屋不合法云云，惟查，系爭通知單係被告通
13 知原告已將兩次驗屋之缺失修繕完成，請原告確認並同意以
14 利後續「交屋程序」進行（見本院卷第95頁）。且兩造有於
15 110年10月9日進行第一次驗屋，於110年11月5日進行複驗，
16 此為兩造所不爭執，且有驗收單影本2份附卷可稽（見本院
17 卷第313、97、99頁），足認被告並無於111年6月22日同時
18 通知驗屋與交屋之情形，系爭通知單標題雖為「房屋驗收通
19 知單」，然實際內容係通知原告交屋，原告上開主張，難認
20 有據。

21 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第15條第1項第4款，請求被
22 告應給付原告13萬3,614元之本息，為無理由，應予駁回。
23 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁
24 回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
26 審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
27 明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 7 月 12 日
30 民事第四庭 審判長法官 吳國聖
31 法官 林金灶

法官 謝佳諮

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 113 年 7 月 12 日

書記官 陳盟佳