

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3508號

原告 林雅琴

訴訟代理人 謝孟馨律師

複代理人 路涵律師

被告 虹府建設實業有限公司

法定代理人 蔡潘麗菁

訴訟代理人 鐘登科律師

複代理人 汪以庭律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾肆萬壹仟零肆拾元及自民國一一三年十二月十三日起至清償日止，按年息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十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾肆萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。被告如以新臺幣柒拾肆萬壹仟零肆拾元為原告預供擔保或提存，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國111年1月26日與被告簽訂房屋預定買賣合約書（下稱系爭合約）及訂土地預定買賣合約書，向被告購買坐落臺中市○○區○○段000○○00000地號土地及其上「虹府敦和」編號A5房屋（下合稱系爭房地）。原告於112年12月12日初驗發現現場與圖說不符，請求被告依據施工圖說修繕完成後再進行複驗，被告未為修繕，造成兩造遲未完成交屋，兩造於113年2月27日至臺中市北屯區調解委員會進行調解，爾後被告無回應，原告再向臺中市政府申請消費爭議協商，

兩造於同年5月3日進行消費爭議協調，依據協調內容，兩造於同年月22日進行複驗，原告委請驗屋公司複驗時仍有缺失，然於複驗房屋後，被告即無再聯繫原告交屋事宜。原告於113年9月9日以臺北古亭存證號碼861號之存證信函通知被告就驗屋查檢表上所載缺失完成修繕後，於同年月16日進行複驗及處理交屋事宜。被告於同年月11日以臺中漢口路存證號碼367號之存證信函回復原告已依契約約定完成修繕，並願於同年月16日完成交屋事宜。嗣兩造於同年月16日進行有條件協商並結算所有款項，原告於同年月18日上午匯款完成，被告於當日下午完成交屋。

(二)系爭合約第12條第3項第4款約定：「賣方（即被告）如未於領得使用執照6個月內通知買方（即原告）進行交屋，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買方」，系爭房屋執照發照日期為112年4月19日，被告需於領得使用執照6個月內即112年10月18日內通知原告進行交屋，然因房屋瑕疵被告遲延至113年9月18日始完成交屋，共計遲延336日，被告應按已繳房地價款2512萬元萬分之5給付336日遲延利息422萬0160元（ $2512\text{萬元} \times 5\% \div 100 \times 336\text{日} = 422\text{萬}0160\text{元}$ ）。

(三)又因被告於112年12月12日初驗後遲未完成修繕，遲至113年9月18日完成交屋，原告向銀行貸款，因被告遲延修繕房屋造成原告產生銀行利息之損害，爰依民法第231條第1項規定，請求被告賠償自113年1月8日起至同年8月7日之利息損害27萬9712元，及自同年8月8日起至18日之利息損害1萬2910元，共計29萬2622元。

(四)被告就其興建之「虹府敦和」系爭刊登電子日報所提供之完工實景合成照，被告保證窗戶部分採用鋁窗包框，於系爭買賣契約中亦載明鋁窗採用氣密鋁窗（即有窗框窗戶），然其交付之系爭不動產房屋未採用鋁窗包框，僅以矽利康為之，矽利康缺點為不防水，固化前碰水以及固化後長期接觸水均會溶解，不耐紫外線，伸縮位移能力較不足，也易裂開，不

適用於室外、重要結構連接處、日照強烈的地方。經原告委  
請訴外人彩億鋼鋁業有限公司將窗戶矽利康改以鋁窗包框之  
估價為9萬5340元，爰依民法第354條第2項、第359條規定請  
求減少價金9萬5340元。

(五)並聲明：

1. 被告應給付原告460萬8122元及自起訴狀繕本送達翌日起自  
清償日止，按年息百分之5計算之利息。
2. 願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造簽約後因原告申請變更部分設計，原告於111年4月22日  
就其客變內容及客變圖簽立客戶變更單，被告即依該變更單  
及詳圖進行施工。系爭房屋於112年4月19日取得使用執照，  
被告於同年6月26日通知原告應於同年8月18日以前備妥文件  
以利申辦房屋所有權移轉，依系爭合約約定，系爭房地所有  
權移轉前原告應完成對保程序，被告再於同年7月26日寄送  
繳款通知單，通知原告於同年8月3日至11日間辦理對保手  
續，然原告至同年11月3日方完成對保程序，致系爭房地於  
同年12月7日方完成移轉。又被告另於112年11月20日通知原  
告擇期於同年12月24日、27日或28日進行驗收，原告至同年12  
月12日方進行初驗。初驗後原告多次以系爭房屋3、4樓次臥  
浴室門不符使用方便性、與圖說不符，要求被告改為推拉  
門，並以此推延拒不複驗，然被告係依原告簽認之客變單所  
附詳圖施作，原告卻片面要求被告將該浴室門改為推拉門始  
願辦理交屋。系爭合約第12條第2項約定：「買方應按賣方  
通知之交屋時間、地點會同賣方辦理交屋手續並受領房屋之  
交付，除房屋有重大瑕疵不能為正常之居住使用之情形外，  
買方不得拒絕受領或拒不履行付款義務…」，可知系爭不動  
產得否辦理交屋之認定標準，應以客觀上是否有「重大瑕疵  
不能為正常之居住使用」，因被告於未交屋前不僅無法取得  
交屋款，還須承受系爭不動產之危險負擔，而系爭房屋已達  
可供居住使用之狀態，若原告得僅以輕微瑕疵而拒絕受領，

01 有失事理之平。不論系爭房屋3、4樓次臥浴室門之施作是否  
02 符合雙方約定，原先安裝之內開門經被告測試可正常使用，  
03 亦不影響一般標準尺寸之洗手槽安裝，是該內開門於客觀上  
04 顯未達影響正常之居住使用之重大瑕疵程度，原告拒絕受  
05 領，被告自將免除交屋給付遲延之責任。被告就原告所提出  
06 之問題進行改善後，於112年12月18日通知原告擇定於同年  
07 月19日至25日進行交屋手續，原告仍拒絕受領，被告自112  
08 年12月19日起不負交屋遲延責任。被告為維護雙方情誼，願  
09 意就裝置推拉門之修改費用以辦理客變程序之名義付款予原  
10 告以消弭雙方爭議，屢屢通知原告辦理交屋事宜，均屬被告  
11 表達善意之行為，並不妨被告不負自112年12月19日起交屋  
12 遲延責任之事實。

13 (二)系爭合約第12條第3項第4款之約定係指被告未於領得使用執  
14 照6個月內通知買方進屋，應給付遲延利息而言，與實際完  
15 成交屋手續有別，自不得計算遲延利息至實際完成交屋手續  
16 之日。被告早於112年6月26日即寄送對保通知單，於同年7  
17 月26日再次寄送繳款通知單通知原告應於同年8月3日至11日  
18 間辦理對保程序，詎原告延誤至同年11月3日方完成對保程  
19 序，致銀行撥付貸款時程延後至同年12月7日，延誤被告通  
20 知交屋之期日。是以，被告原應於領得使用執照6個月內即1  
21 12年10月18日前通知原告進行交屋，實際於同年12月18日通  
22 知原告進行交屋，通知交屋遲延61日；然此遲延係因原告延  
23 誤進行對保程序84日所致（112年8月12日至112年11月3  
24 日），原告延誤之期日不可歸責被告應予扣除。本件銀行於  
25 112年12月7日方完成撥款，依系爭合約約定，被告最早於撥  
26 款後之同年12月8日可通知原告進行交屋，而被告實際於同  
27 年12月18日通知原告交屋，被告至多遲延10日。

28 (三)依系爭合約第15條第4項，兩造約定金融機構核撥貸款後，  
29 貸款利息即應由原告負擔。花蓮第二信用合作社係於112年1  
30 2月7日撥款1680萬元予被告，則自該日起，貸款利息應由原  
31 告負擔，且原告於112年12月12日初驗當日之交屋驗收單上

亦簽認：「房屋已驗收完成，住戶同意辦理產權過戶，並在過戶完成後，同意銀行即撥款予虹府建設，撥款金額為1680萬元整，並於通知交屋日起7日內配合辦理交屋手續」，而同意銀行撥款予被告，是自112年12月7日起至113年8月18日止所生之貸款利息29萬2622元本應由原告繳納，原告無任何損害，自不得向被告請求損害賠償。

(四)兩造並未就該4樓窗戶為有框或無框為任何約定，被告於施工時選擇採包框形式施作，嗣完工後發現窗戶轉角之鋁框立料拼接位置防水處理不易，且萬一發生漏水亦難以確認漏水點，造成維修困難，為排除前述疑慮，被告決定免費升級將窗戶改為無框，如此不僅可防止漏水損壞情形，更係符合系爭買賣契約簽立當時之3D銷售圖所示無框設計，使角窗視野更加、採光效果更好。並隨即聯繫「虹府敦和」A1、A2、A3住戶及原告說明相關事宜，惟因被告當時無法聯繫到原告，然考量無窗框乃升級服務，更能確保系爭不動產之居住品質與舒適，故決定將系爭不動產4樓窗戶亦更換為無窗框；至於A2、A3房屋係因住戶不願更換並簽立同意書，故仍維持有窗框之設計。是被告對系爭不動產之窗戶並無任何特別保證，故被告交付無窗框之窗戶予原告，並無品質瑕疵，原告不得以窗戶修改為鋁包窗需花費9萬5340元而要求減少價金等語置辯。

(五)答辯聲明：

1. 原告之訴駁回。

2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告於111年1月26日與被告簽訂系爭房地契約，向被告購買系爭房地，系爭房屋於112年4月19日取得使用執照，被告於112年12月7日將系爭房地移轉登記予原告，兩造於同年月12日辦理初驗，被告於同年月18日通知原告於同年月19日至25日交屋等情，有系爭房地合約書及交屋通知書在卷可稽（見卷17-105、203頁），且為雙方所不爭執，堪認為真正。

01 (二)系爭合約第10條之2第1項約定：「賣方(即被告)依約完成本  
02 戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，應通知買  
03 方(原告)並7日內進行驗收手續。買方就本合約所載之房屋  
04 若有瑕疵或未盡事宜時，得載明於驗收單上要求賣方限期完  
05 成修繕，驗收次數以一次為限，該部分瑕疵或未盡事宜未完  
06 成改善前，買方僅得以交屋款（如附件2）作為同時履行抗  
07 辯，除交屋款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期  
08 款（含金融貸款），且買方不得拒絕驗收或以未完成驗收而  
09 延遲辦理交屋，否則視同交屋驗收完成」，同條第2項約  
10 定：「賣方應於買方完成驗收單所列之合意修繕項目後，配  
11 合交屋手續，不得以其他未列入驗收單之項目為由，拒絕辦  
12 理交屋手續。若有未列入驗收單之修繕項目或買方未按賣方  
13 通知之驗屋期限會同驗屋而於驗收期限屆滿後始提出之修繕  
14 項目，買方同意均由賣方列為保固修繕項目，於交屋手續完  
15 成後再予以維修」，第12條第1項約定：「賣方依約完成本  
16 戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並繼續完  
17 成自來水、電力、天然瓦斯且銀行貸款完成撥款手續後，賣  
18 方應結算各項費用並於領得使用執照6個月內通知買方進行  
19 驗收交屋手續」，同條第2項約定：「買方應按賣方通知之  
20 交屋時間、地點會同賣方辦理交屋手續並受領房屋之交  
21 付…」，同條第3項第4款約定：「賣方如未於領得使用執照  
22 6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款萬分  
23 之5單利計算遲延利息予甲方」。查被告於112年4月19日取  
24 得系爭房屋使用執照，依約應於6個月即同年10月19日前通  
25 知原告交屋，被告遲至同年12月18日始通知原告交屋，遲延  
26 日數59日。原告固主張因房屋瑕疵，被告遲延至113年9月18  
27 日始完成交屋予原告，應按前揭約定給付至交屋止之遲延利  
28 息等語，然依前揭約定，通知交屋與交屋不同，且兩造約定  
29 驗收以一次為限，驗收所見瑕疵未完成改善前，原告僅得以  
30 交屋款作為同時履行抗辯，不得拒絕驗收或以未完成驗收而  
31 延遲辦理交屋，否則視同交屋驗收完成，兩造於112年12月1

01 2日進行初驗，被告於同年月18日通知原告於同年月19日至2  
02 5日交屋，原告以未完成驗收而延遲辦理交屋，依約視同交  
03 屋驗收完成，原告再以被告遲至113年9月18日完成交屋，得  
04 依約請求遲延336日之遲延利息等語，核與契約約定不合，  
05 並非可採。又系爭合約第12條第1項明確約定賣方（即被  
06 告）應於領得使用執照6個月內通知買方進行驗收交屋手  
07 續，並無附加原告應先辦妥貸款手續，被告始可通知原告進  
08 行驗收交屋之條件，被告抗辯於112年12月7日銀行完成撥款  
09 後始得通知原告交屋，故自同年月8日起算至18日僅遲延10  
10 日等語，並非可取。再者，系爭合約第12條第1項亦未約定  
11 原告未完成銀行貸款撥款，原告得免除通知交屋義務或得延  
12 長6個月通知交屋期限，且原告未依被告通知辦妥貸款手  
13 續，依系爭合約第11條第4項約定，經被告限期催告仍不辦  
14 理者，被告得逕行解約，被告捨此不為，應認被告同意寬延  
15 原告辦理貸款手續期間。況且，系爭合約第10條之2第1項約  
16 定被告應於領得使用執照通知原告並於7日內進行驗收手  
17 續，第12條第1項約定被告應於領得使用執照6個月內通知原  
18 告進行驗收，則被告至遲應於112年4月19日取得使用執照後  
19 6個月，即於同年10月19日完成房屋全部興建，然被告至112  
20 年10月13日仍在趕工中，預計11月下旬至12月上旬進行驗屋  
21 交屋手續，有被告公司112年10月13日虹字第112100001號函  
22 在卷可佐（見卷313-314頁），可見被告先有遲延完成房屋  
23 興建情事，故其未於領得使用執照6個月內通知原告交屋，  
24 自可歸責於被告，被告抗辯原告未依被告通知於112年8月11  
25 日完成對保手續，延至同年11月3日完成對保，致銀行至同  
26 年12月7日撥付貸款，與被告延誤完成房屋興建而有歸責事  
27 由不生影響，被告抗辯自112年8月12日至同年11月3日乃原  
28 告延誤期間，不可歸責被告，應扣除此段期間61日等語，亦  
29 非可取。被告遲延通知原告交屋59日，原告已付房地價款25  
30 12萬元，為被告所不爭執，依此計算被告應給付原告遲延利  
31 息74萬1040元（2512萬元×0.0005×59日＝74萬1040元）。

01 (三)按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，  
02 民法第231條第1項定有明文。次按損害賠償之債，以有損害  
03 之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係  
04 為成立要件。依系爭房屋合約第12條第1項約定，原告不得  
05 以系爭房屋驗收有瑕疵，於被告未完成瑕疵改善前，遲付其  
06 他各期期款（含金融貸款），且原告於被告辦理系爭房地移  
07 轉登記前，本應履行各項貸款手續。原告貸款銀行於112年1  
08 2月7日核撥貸款轉付被告房地價款，同日被告移轉系爭房地  
09 所有權登記予原告，原告自113年1月8日起按月攤還銀行貸  
10 款本息，至113年9月19日被告完成交屋，期間貸款利息本應  
11 由原告負擔，原告並無因被告遲延交屋增加負擔貸款利息，  
12 被告交屋時點與原告是否負擔貸款利息，二者並無因果關  
13 係，難認原告因被告至113年9月19日完成交屋而增生貸款利  
14 息損害。是以，原告主張被告遲延交屋，依民法第231條第1  
15 項規定，請求被告賠償遲延損害29萬2622元，並無理由。

16 (四)按出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品  
17 質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保  
18 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，但依情  
19 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法  
20 第354條第2項、第359條定有明文。次按當事人主張有利於  
21 己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277 條前  
22 段定有明文。原告主張被告保證窗戶採用鋁窗包框，惟交屋  
23 發現窗戶僅以矽利康為之等語，依其提出對照相片所為標示  
24 （見卷第133頁），係指4樓主臥窗戶，被告否認保證窗戶採  
25 用鋁窗包框，應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。原  
26 告就此提出被告刊登電子日報之完工實景合成照及鄰屋對照  
27 圖為證（見卷第131、133頁），然上開完工實景合成照乃完  
28 工後之宣傳示意圖，既非兩造簽約文件，不足憑認兩造有此  
29 保證品質之約定。復參兩造簽約時之3D銷售圖顯示4樓主臥  
30 窗戶為無框設計，其他住戶亦有無窗框情形，有3D銷售圖及  
31 現場相片在卷可參（見卷第219頁），猶難認為被告保證窗

01 戶採用鋁窗包框之事實為真。系爭合約附件3建材設備表第6  
02 條第3項約定：「鋁窗：採用正字牌信元、大同、力霸之粉  
03 體塗裝氣密鋁窗，並附防蚊紗窗。推窗另加隱藏式紗窗，使  
04 紗窗靈活運用」，此約定係系爭房屋裝設鋁窗部分所應採用  
05 鋁窗品牌及應具備之品質，上開4樓主臥窗戶為無框設計，  
06 自無此約定適用。原告主張被告交付4樓主臥窗戶欠缺鋁窗  
07 包框之保證品質而有瑕疵，依民法第354條第2項、第359條  
08 規定，請求減少價金9萬5340元，並無理由。

09 (五)末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
10 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債  
11 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其  
12 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」，「遲延之債務  
13 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲  
14 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」，民法第  
15 229條第2項、第233條第1項定有明文。原告所提起民事起訴  
16 狀繕本於113年12月12日送達被告（送達證書見卷第151  
17 頁），被告自受起訴狀送達時起負遲延責任，並應自翌日即  
18 同年月13日起加付法定遲延利息。

19 四、從而，原告依系爭合約第12條第3項第4款約定，請求被告給  
20 付原告74萬1040元及自起訴狀繕本送達翌日即113年12月13  
21 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，  
22 應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原告依  
23 民法第231條第1項規定，請求被告賠償利息損害29萬2622  
24 元，依民法第354條第2項、第359條規定，請求減少價金9萬  
25 5340元，均為無理由，應予駁回。

26 五、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，就原  
27 告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣  
28 告之；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予  
29 駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之  
31 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 6 月 25 日  
民事第一庭 法 官 熊祥雲

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 114 年 6 月 25 日  
書記官 林卉煊