

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

114年度中小字第3110號

原告 林葦棋

被告 鑫悅地產開發股份有限公司

法定代理人 曾美齡

訴訟代理人 王伯彥

廖進楚

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣4萬5,969元，及自民國114年4月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年12月15日簽訂原森一期房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），系爭契約第2條約定賣方（即被告）確保廣告內容之真實，本預售之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。而原始建築基地廣告及相關設計圖均載明一樓孝親房之設置，且經搜尋google地圖該接待中心亦有孝親房設置之廣告，惟被告交屋前後均未施作孝親房，經原告催告履約，被告均未依約施作，被告顯然違反系爭契約之約定。嗣經原告請設計公司就孝親房設計估價施作，總計費用為新臺幣（下同）4萬5,969元，經以存證信函告知被告應賠付該部分之損失，仍未獲被告賠償，爰依系爭契約之約定及債務不履行之法律關係請求損害賠償。並聲明：被告應給付原告4萬5,969元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 二、被告主張：原森一期建案（下稱系爭建案）在規劃時確實有
02 孝親房之設計，但在交屋之前，被告曾與原告確認是否需要
03 孝親房，是原告表示不需要，故被告改以贈送大買家禮券7
04 萬元作為代替，再加上購屋時被告所贈送之3萬元禮券，原
05 告總共獲得10萬元禮券，原告於113年9月13日簽字接受，後
06 於同年9月19日，原告於客變完工確認單上簽名，並完成尾
07 款之給付，若真有孝親房未施作之情形，原告豈會支付尾款
08 6萬8,047元。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一)原告主張依系爭契約第2條約定被告確保廣告內容之真實，
11 本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停
12 車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分；且系爭建案建
13 築基地及系爭建案接待中心之廣告亦均主打有孝親房設置，
14 惟被告並未施作孝親房等情，業據提出系爭契約、系爭建案
15 建築基地及系爭建案接待中心之廣告照片各1張、鑫悅地產
16 開發股份有限公司客變工程完成確認單（載明「孝親房尚未
17 施作 x未施作x」）及原告與被告公司員工趙南雄、廖進楚
18 之LINE對話紀錄截圖等件為證，而被告對於系爭建案確有孝
19 親房之設計，及系爭建案之廣告確有刊登「1F孝親房」，且
20 就原告所購買之房屋並未施作孝親方乙節，並不爭執。本院
21 審酌系爭契約既已將廣告之內容作為契約之部分，且被告亦
22 自承系爭建案確有此部分之設計，則被告自負有履行之義
23 務，堪認原告主張被告就系爭建案施作之內容確包含有施作
24 孝親房乙節為真實。

25 (二)被告雖辯稱係因原告表示不用施作孝親房，且業已增加給付
26 禮券數額，以為替代方案等語，此為原告所否認，是就該部
27 分之事實係屬對被告有利之主張，依民事訴訟法第277條前
28 段之規定，應由其負舉證之責。經查：

29 1.就原告是否曾表示無需施作孝親房一節，證人廖進楚於本院
30 115年3月6日言詞辯論期日證稱：系爭建案於廣告內容中有
31 打上關於孝親房之資訊，孝親房是被告公司贈送的。一開始

01 系爭建案之販售是由我與原告接洽，當初在談的時候，尚未
02 談到孝親房的問題。嗣後我請原告到公司確認，即由公司的
03 王柏彥與原告洽談，我對孝親房的洽談過程並不清楚，都是
04 由王柏彥事後告訴我的。當時我有問到為何要送原告那麼多
05 禮券，王柏彥表示說是因為原告不做孝親房等語（見本院卷
06 第98至99頁）。由上開證人證述之內容可知，其並不知悉原
07 告有無與王柏彥間就是否施作孝親房一事達成協議，乃事後
08 由王柏彥轉述，故此部分並非證人親自所見所聞，尚不足以
09 之證明原告確實已捨棄孝親房之施作。

10 2.再參諸被告所提出之「鑫悅地產開發股份有限公司客變工程
11 完成確認單」中，即已載明「孝親房尚未施作 x未施作x
12 」，倘原告果有表示不需施作孝親房，衡情應不會記載「尚
13 未施作」等文字，由此可知，本件應無被告所述「原告自己
14 表示不要」之情形。

15 3.至於被告辯稱原告所獲取之禮券較一般購屋之消費者為多，
16 其原因即係因原告放棄施作孝親房而換得之替代物，然原告
17 對此則主張係因其配偶為王柏彥於朝陽大學之學妹，才由5
18 萬元加到10萬元之禮券，就禮券部分是由王柏彥個人贈送等
19 語（見本院卷第100至101頁）。兩造對於10萬元禮券之緣
20 由，各執一詞，且均未提出任何事證為憑。衡酌一般預售屋
21 交易市場，建商（或仲介）為推銷建案，往往會提供各式各
22 樣的贈品或折讓，以吸引消費者購屋，則原告主張其前往看
23 屋時，被告因上開原因而提供高額的禮券以為其訂屋之贈
24 品，尚與常情無違；反觀被告所提出之「鑫悅地產開發股份
25 有限公司客變工程完成估價單」，關於客變工程，均有載明
26 於上開單據，並且註明各項客變工程內容，其中更有記載
27 「2、一樓廁所門確定不改外開，另補償5000禮卷。」等文
28 字，足徵被告對於客變工程如有補償，亦會載明，以杜爭
29 議，則依被告所述，倘本件係因原告不施作孝親房而補償原
30 告7萬元禮券，此數額非微，卻無隻字片語記載此一客變工
31 程及補償，顯異與被告前開處理客變工程之方式，是被告此

01 部分主張，尚難令人採信。

02 (三)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
03 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人遲延
04 者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條
05 第1項及第231條分別定有明文。被告既無從證明原告業已表
06 示不需施作孝親房，則依系爭契約之約定，被告即有施作孝
07 親房之義務，原告據此主張被告應施作孝親房，即有所據。
08 而被告拒絕原告之請求，原告乃於113年7月18日及同年月23
09 日透過LINE之通話，告知被告員工趙南雄及廖進楚，表示將
10 自行施作孝親房，嗣後依法進行求償，並因此雇工施作孝親
11 房而支出4萬5,969元，有原告與趙南雄、廖進楚之LINE對話
12 紀錄截圖、施作孝親房工程報價單及統一發票附卷可查（見
13 本院卷第73至79頁、司促卷第13、15頁），此部分之費用，
14 應屬被告未依約履行所生之損害，揆諸前揭規定，原告請求
15 被告賠償45,969元，核屬有據，應予准許。

16 (四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
18 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
19 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
20 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
21 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
22 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
23 法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。
24 查原告對被告之債務不履行之損害賠償請求權，核屬無確定
25 期限之給付，原告既聲請核發支付命令請求被告給付，且支
26 付命令已於114年4月11日送達被告（見司促卷第107頁），
27 然被告迄未給付，依前揭規定，被告即應於收受支付命令後
28 負遲延責任。則原告請求被告自支付命令送達翌日即114年4
29 月12日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法自
30 屬有據。

31 四、綜上所述，原告依據系爭契約及債務不履行之法律關係，請

01 求被告給付4萬5,969元，及自114年4月12日起至清償日止，
02 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
05 敘明。

06 六、本件為訴訟標的金額在10萬元以下之小額訴訟，依民事訴訟
07 法第436條之20規定，法院為被告敗訴之判決時，應依職權
08 宣告假執行，爰不待原告之聲請，就原告勝訴部分諭知假執
09 行之宣告。

10 七、依民事訴訟法第436條之19第1項規定，法院為訴訟費用之裁
11 判時，併確定訴訟費用額為1,500元，由被告負擔。

12 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
13 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
14 法 官 江文玉

15 以上為正本，係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
17 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
18 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
19 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
20 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
22 書記官 張皇清