

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中消簡字第4號

原告 陳葶安

訴訟代理人 柯秉志律師

被告 鴻邑建設有限公司

法定代理人 郭佳宏

訴訟代理人 張宏銘律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年9月5日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人黃玥絨於民國110年4月18日與被告及土地所有權人分別簽訂房屋、土地預定買賣契約（下合稱系爭契約），向被告及土地所有權人分別買受門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷0號4樓之6房屋（下稱系爭房屋）及基地共有部分，嗣黃玥絨於同年12月2日經被告及土地出賣人同意，將系爭契約之權利義務及當事人地位均概括讓與原告，故買賣關係即存在兩造間。而訴外人王秀如於112年12月28日與驗屋公司人員初勘時，竟發現12項檢驗異常、51處缺失，且屋內有極濃烈之煙味，經查係施作期間，被告將系爭房屋作為工務所，並非全新狀態。經王秀如以通訊軟體LINE要求被告改善，惟被告迄至113年6月28日複驗時仍有16處未處理之嚴重缺失，致交屋日期不斷延宕，而貸款已於同年月13日撥付，系爭房屋迄至同年10月23日始完成交屋，被告未交付無瑕疵標的物，顯係可歸責事於被告事由致給付遲延，被告應賠償遲延交屋所生之損害。

01 (二)依系爭契約第12條第2項第2、4款之約定，被告就契約約定
02 之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕，倘未於領得
03 使用執照個月內通知原告進行交屋，每逾1日應按已繳房地
04 價款依萬分之五單利計算延遲利息予原告。足認被告於通知
05 交屋時須已提出符合債之本旨之給付，否則不生通知之效
06 力，依兩造間之LINE對話紀錄，被告迄至同年月18日始處理
07 廚房流理台檯面污損問題，且缺失仍未全部改善完畢，顯然
08 未於實際交屋日前完成瑕疵修繕，自不生通知交屋效力。而
09 以113年10月23日實際交屋日作為符合債之本旨通知末日，
10 系爭房屋係於同年3月20日取得使用執照，原應於6個月內即
11 同年9月19日通知交屋，遲延34日（始日計入、末日不
12 計），以系爭房屋買賣價金1,160萬元計算，扣除5萬元交屋
13 保留款，原告已給付1,155萬元，依約應給付遲延交屋之利
14 息196,350元（ $11,550,000 \times 5 / 10000 \times 34$ ）。

15 (三)又被告係以建築及銷售房屋為營業，系爭契約乃事先擬定之
16 定型化契約，就交屋前貸款利息之分擔雖無約定，惟依預售
17 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載及不
18 得記載事項）第18條第3項規定，有關金融機構核撥貸款後
19 之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由
20 賣方返還買方。依消費者保護法（下稱消保法）第17條第
21 1、4、5項規定，仍構成系爭房屋買賣契約之一部。而系爭
22 房屋貸款於113年6月13日撥付，則被告應返還原告自撥付日
23 起至通知實際交屋日止之貸款利息73,254元（ $16,704 + 17,2$
24 $26 + 17,193 + (35,189 - 18,583) + (35,189 - 18,064) \times 10 / 3$
25 1 ）。再系爭房屋原應於113年6月20日起辦理交屋，詎被告
26 遲至同年10月23日始交屋完畢，原告於此4個月3日期間無法
27 使用、收益系爭房屋，以每月租金26,500元計算，原告得請
28 求相當於租金之損害108,650元（ $26,500 \times (4 + 3 / 30)$ ）。
29 另依系爭房屋、土地買賣契約約定，產權移轉後之房屋稅、
30 地價稅由原告負擔，而地政士以113年6月16日為基準計算，
31 其中1. 被告應補貼原告113年6月1-15日之地價稅603元。2.

原告應補貼被告113年6月16-30日之房屋稅679元。系爭房屋於113年10月23日交屋完畢，原告此前均未使用系爭房屋，竟仍負擔139日之相關稅捐，以系爭房屋全年房屋稅16,560元、基地共有部分全年地價稅1,318元比例計算，原告受有房屋稅、地價稅之損害為6,808元〈 $(16,560+1,318) \times 139/365$ 〉，上開合計為115,458元。爰依系爭契約、債務不履行及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：1、被告應給付原告385,062元（385,332元應係誤植），及自113年11月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。2、請依職權宣告假執行。

（四）對被告抗辯之陳述：

- 1、原告初驗時即有發現瑕疵，原證9係複驗之瑕疵，當時仍剩下16項瑕疵，部分有修復，部分仍未修復。本件於通知交屋日前即有瑕疵，故被告於113年6月10日通知交屋時，被告須依債之本旨提出買賣標的物。而系爭房屋於同年10月23日移轉占有時，仍有(1)前陽台洩水坡度不足，易積水。(2)浴室馬桶刮痕未更換新品。(3)大門門框與牆面鄰接處未施打矽膠。(4)室內大門門框周邊底部牆面缺損，未予填補。(5)廚房檯面及流理台污漬，未更換新品。
- 2、又買賣契約出賣人僅於給付無瑕疵標的物時，始能認為已依債之本旨履行其主給付義務，苟有所違反，買受人得視情形依瑕疵擔保或債務不履行規定行使權利，此於預售屋買賣亦有適用。故通知交屋之性質，自應定性為出賣人將已準備履行買賣契約主給付義務之情事告知於買受人。原本113年6月20日要交屋，但當日被告未到場故未交屋。原告通知最晚交屋日應係113年9月19日，故自113年9月20日起算計算遲延費用。

二、被告則以：

- （一）依系爭契約第11條約定，被告應於使用執照核發後6個月內完成大門、隔間及水電之接通後，通知原告進行交屋（若工程提前完成，則已實際完成日交付原告，原告不得拒收），

並於原告辦妥交屋手續簽具交屋憑單後，將建物所有權狀、使用執照影本、鑰匙、配件及被告代繳稅金及規費之收據等交付原告，本契約毋須返還。而被告就建案係於113年3月20日取得使用執照，被告於113年6月間完成後續工項後，即於同年月11日通知原告進行交屋。又通知交屋後，由原告進行驗屋程序，被告再就原告所提瑕疵部分進行修繕後，辦理交付鑰匙、權狀之點交手續。原告雖主張113年6月28日驗屋時，系爭房屋仍有瑕疵，應以同年10月23日實際交屋日為通知交屋日，惟通知交屋非即完成交屋，故原告上開主張無理由。況實務仍認定建商通知買方將交屋時，即已完成「通知交屋」之契約義務，縱後續買方主張房屋有瑕疵，亦不影響通知交屋之效力。是被告於113年6月11日通知原告交屋，並未遲延交屋而違反上開契約約定。

(二)又倘被告通知交屋日期，遲於貸款之核撥，始有上開應記載及不得記載事項第18條第3項規定之適用。系爭房屋於113年6月13日核撥貸款，被告於同年月11日即已寄發產權過戶暨交屋通知書予原告，是依上開規定，被告即無需返還貸款利息73,254元。再承上所述，原告於113年6月11日通知原告進行交屋，兩造間並無113年6月20日即應將系爭房屋移轉占有予原告之約定，兩造於113年10月23日完成鑰匙、所有權狀及稅費結算等程序，並無違約情事，故原告請求被告賠償無法使用收益系爭房屋相當於租金之損害108,650元顯無理由。另系爭契約第13條第1項、土地買賣契約第7條第1項分別約定，原告應負擔房屋產權移轉後之地價稅、土地產權移轉後之工程受益費、地價稅。而系爭房屋係於113年6月11日辦理所有權移轉登記予原告，則原告自該日起即應負擔系爭房地之地價稅及房屋稅。被告同意於113年6月15日始由原告負擔地價稅及房屋稅，並據此計算找補，對原告並無不利。是原告主張被告應補償實際交屋日113年10月23日前之地價稅、房屋稅，與系爭契約之約定不符，亦無理由等詞，資為抗辯。並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供

擔保請准宣告免假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張訴外人黃珣絨於110年4月18日與被告及土地所有權人簽訂系爭契約，向被告買受系爭房屋及基地共有部分，嗣黃珣絨於同年12月2日經被告及土地出賣人同意，將系爭契約之權利義務及當事人地位均概括讓與原告，總價金1,160萬元，並於113年6月間辦理所有權移轉登記完畢等情，業據原告提出系爭契約、系爭房屋建物、土地第一類謄本等件為證（本院卷第37至87頁），且為被告所不爭執，堪信為真。本件原告主張有無理由，應審酌被告通知交屋是否有給付遲延情事而有違反系爭契約之約定？原告主張之瑕疵是否已達不符債之本旨之程度？

1、被告通知交屋是否違反系爭契約之約定：

(1)依系爭房屋地買賣預定契約書第11條、第12條之約定：乙方（即被告）應於使用執照核發後6個月內完成大門、隔間及水電之接通後，通知甲方（即原告）進行交屋（若工程提前完成，則以實際完成日交付甲方，甲方不得拒收），並於甲方辦妥交屋手續簽具交屋憑，將建物所有權狀、使用執照影本、鎖匙、配件及乙方代繳及規費之收據等交付甲方，本契約則無需返還；一、甲方於接到乙方交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續（主、附屬建物及公共設施之產權，…）。二、交屋時雙方應履行之義務：（二）乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。（四）乙方如未於領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息與甲方。三、甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜應一次載明於交屋驗收單上，要求乙方於合理期限內修繕完成並得於自備款部分保留新台幣伍萬作為交屋保留款，嗣後新增之修繕歸於售後服務之範圍，甲方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續約定，…（本院卷第51、52頁）。

(2)經查，被告係於113年3月20日取得系爭房屋使用執照，並於

113年6月間完成後續工項後，將系爭房屋產權於同年6月4日移轉登記予原告完畢，且於同年月11日通知原告進行交屋，有被告產權過戶完成暨預約交屋通知單、通訊軟體LINE對話紀錄、系爭房屋建物登記第一類謄本在卷可憑（本院卷第37、213至215頁），堪信屬實，足見被告並未違反前揭系爭契約之約定。佐以應記載事項及不得記載事項第15條有關「通知交屋期限」之條款，亦規範賣方通知買方進行交屋後，雙方始有請求付清價金、交付權狀、使用執照、保固資料、依約於交屋前完成瑕疵之修繕等權利及義務（本院卷第33至34頁），而預售屋驗收合格與否涉及原因多端，倘謂預售屋出賣人應於驗收合格後始能通知交屋，非必然符合買方或賣方之利益，亦將造成買賣雙方均承擔無法預期之風險，則「通知交屋」與「所交付房屋是否經驗收合格」之關聯性，顯有疑義。再依系爭房屋買賣契約第12條第1、3項約定：「一、甲方於接到乙方交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續（主、附屬建物及公共設施之產權，…）、三、甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜應一次載明於交屋驗收單上，要求乙方於合理期限內修繕完成並得於自備款部分保留新台幣伍萬作為交屋保留款，嗣後新增之修繕歸於售後服務之範圍，甲方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續約定。」，可徵系爭房屋如有瑕疵，乃依約請求限期完成修繕並保留部分交屋款之問題，核與能否通知交屋究屬二事，如依原告所主張須驗收合格後被告始能通知交屋，則顯無約定或訂定「賣方通知買方進行交屋後，買方受領房屋時或賣方交屋前，買方尚可限期請求賣方完成修繕」條款之必要。據此，本院認無論系爭房屋有無瑕疵，均屬驗收時或被告通知交屋後，原告得否依約請求限期完成修繕、保留部分交屋款等問題，與被告可否通知原告進行交屋乙事顯無關聯，原告主張通知交屋係指驗收合格後交屋等情顯無可採。

2、原告主張之瑕疵是否達不符債之本旨之程度：

按債務不履行包括給付不能、給付遲延及不完全給付三種，

其形態及法律效果均有不同。所謂給付不能，係指依社會觀念，其給付已屬不能者而言；若債務人僅無資力，按諸社會觀念，不能謂為給付不能。給付遲延，則指債務人於應給付之期限，能給付而不為給付；倘給付可能，則債務人縱在期限前，預先表示拒絕給付，亦須至期限屆滿，始負遲延責任。至於不完全給付，則指債務人提出之給付，不合債之本旨而言；民法第254條規定，債務人遲延給付時，必須經債權人定相當期限催告其履行，而債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。債權人為履行給付之催告，如未定期限，難謂與前述民法規定解除契約之要件相符（最高法院93年度台上字第42號、102年度台上字第2161號判決參照）。原告主張系爭房屋於通知交屋時有12項檢驗異常，51處缺失，同年10月23日交屋時，仍有①前陽台洩水坡度不足，易積水。②浴室馬桶刮痕未更換新品。③大門門框與牆面鄰接處未施打矽膠。④室內大門門框周邊底部牆面缺損，未予填補。⑤廚房檯面及流理台污漬，未更換新品等瑕疵未修復，被告交屋並不符合債之本旨，不生交付之效力。惟承上1、(2)所述，系爭契約所載之通知交屋並不等同於完成交屋，被告依系爭契約第11條規定，於取得使用執照後完成大門、隔間及水電之接通等工程，即可通知原告進行後續交屋程序。而原告於被告通知交屋後，始可進行驗屋程序，倘發現瑕疵再由被告進行修繕。系爭房屋於修補後，並無滅失或減少系爭房屋價值或其通常效用及契約預定效用之瑕疵，且瑕疵修補費用與系爭房屋價值相較，顯不相當，被告於113年6月11日通知原告交屋，且於113年10月23日交屋完畢，自難認被告未於期限內依債務本旨提出給付。

(二)綜上，原告依系爭契約、債務不履行及不當得利之法律關係，請求被告應給付原告385,062元（385,332元應係誤植），及自113年11月28日起至清償日止，按週年利率5%計算利息，均無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

01 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

04 臺中簡易庭 法 官 郭勁宏

05 以上正本，係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
07 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
09 應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

11 書記官 辜莉雯