臺灣臺中地方法院民事判決

115年度中消小字第38號

原　　告　林湘鈞

被　　告　堡冠建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張承雲

訴訟代理人　林文彬

上列當事人間消費糾紛事件，本院於民國115年8月26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：兩造於民國112年8月21日簽訂土地及房屋預定買賣合約書(下稱系爭合約)，並於114年10月23日完成產權登記。因被告業務代表於114年9月18日通知原告驗屋，該買賣交易房屋有多處需要改善，遲至114年12月8日交屋，依系爭合約第9條3項約定，交屋前之貸款利息新臺幣(下同)28237元應由被告負擔，爰請求被告給付28237元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：原告購買本件房屋，雙方約定於114年9月18日預驗屋，雖房屋有缺失，然原告業已同意驗收通過，同意本件不動產標的物依現況點交，被告亦於114年10月23日將房屋完成過戶予原告 ，原告業已取得房屋所有權，故銀行核撥之貸款利息自當由原告負擔等語置辯，請求駁回原告之訴。

三、按解釋契約固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人之真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，有最高法院17年上字第1118號判例可參。依原告所提出，並為被告所不爭執之系爭合約第9條第3項約定：「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。」。而房屋預定買賣契約書第11條第1、2項約定：「賣方(即被告)依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方(即原告）進行驗收手續。」、第12條第1項約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：㈠賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。㈡賣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。㈢買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。㈣賣方如未於領得使用執照六個月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五單利計算遲延利息予買方」、第3項約定：「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。」，可見兩造係約定被告須於領得使用執照後6個月內通知交屋，通知交屋時系爭預售屋僅須符合「完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施」之狀態即可，原告應於收到交屋通知後，於交屋日配合辦理交屋手續，亦即先有「通知交屋」，再依所定日期辦理「交屋手續」，足認上開預售屋買賣契約係將於領得使用執照後6個月內通知交屋，與於交屋前應就契約約定之房屋瑕疵完成修繕分列為被告不同之義務，被告僅須於交屋前就契約約定之房屋瑕疵完成修繕即可，通知交屋時並無須達「無瑕疵」或「瑕疵完成修繕」之狀態。被告已於114年9月18日通知原告交屋並完成初驗，有被告提出之房屋驗收交屋同意書及客戶驗屋缺失紀錄表在卷可稽，觀之該驗屋缺失紀錄表，並無重大致不能居住使用之瑕疵情事，已符合「完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯

地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施」之可供居住使用狀態，雖未達「無瑕疵」或「瑕疵完成修繕」之狀態，惟瑕疵均非涉及結構方面問題，多可修補完成，未嚴重影響居住使用，應認被告已於取得使用執照6個月內履行通知交屋之義務，並無遲延情事。從而，原告依系爭合約第9條第3項約定，請求被告給付28237元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬無據，應予駁回。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

臺中簡易庭　法　官　劉正中

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(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。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　　115　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　黎欣樺