

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1725號

原告 黃翎湘

訴訟代理人 蘇敬宇律師

黃紹杰律師

蘇明道律師

複代理人 王廉鈞律師

被告 富盛昌建設開發有限公司

代表人 王程信

訴訟代理人 洪梅芬律師

涂欣成律師

李政儒律師

王紹雲律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國113年6月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬壹仟玖佰陸拾柒元，及其中新臺
幣貳拾貳萬柒仟零捌拾捌元自民國一一〇年十一月二十五日起，
其中新臺幣壹萬肆仟捌佰柒拾玖元自民國一一三年一月五日起，
均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一三年七月二十四日起至被告交付其興建之坐落
臺南市○○區○○段○○○地號土地(權利範圍十九分一)、八〇
三之二一地號土地(權利範圍全部)土地上之「五十皇冠2」建案
編號B7房屋予原告之日止，按月依附件二「分期攤還試算查詢」
所示第38期以下之利息給付予原告。

被告應自民國一一〇年七月二十日起至被告交付其興建之坐落臺
南市○○區○○段○○○地號土地(權利範圍十九分一)、八〇三

01 之二一地號土地(權利範圍全部)土地上之「五十皇冠2」建案編
02 號B7房屋予原告之日止，按日給付新臺幣貳仟壹佰元予原告。

03 原告其餘之訴駁回。

04 訴訟費用由被告負擔百分之三十七，餘由原告負擔。

05 本判決主文第一項於原告以新臺幣捌萬壹仟元為被告供擔保後，
06 得假執行；但被告如以新臺幣貳拾肆萬壹仟玖佰陸拾柒元為原告
07 預供擔保，得免為假執行。

08 本判決主文第二項於原告以各期利息金額三分之一(小數點以下
09 四捨五入)為被告供擔保後，得假執行。但被告如以各期利息全
10 額為原告預供擔保，得免為假執行。

11 本判決主文第三項於原告以每日新臺幣柒佰元為被告供擔保後，
12 得假執行。但被告如以每日新臺幣貳仟壹佰元為原告預供擔保，
13 得免為假執行。

14 原告其餘假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 一、原告起訴主張：

17 (一)原告於民國109年12月19日以預售方式向被告購買其所興建
18 之「五十皇冠2」建案中編號B7房屋及坐落臺南市○○區○
19 ○段000000○000地號土地，總價金為新臺幣(下同)530萬
20 元。嗣該預售屋於110年1月5日取得使用執照(原證二)，
21 兩造於110年4月16日辦畢系爭房地所有權移轉登記(原證
22 三)，原告業已支付買賣價款525萬元予被告，是被告應於
23 系爭房屋瑕疵修繕並經驗收完畢後，通知原告交屋後辦理交
24 屋手續時，原告再給付剩餘交屋款5萬元予被告。被告尚未
25 通知交屋前，原告已發現系爭房屋有諸多瑕疵，故屢次請被
26 告公司人員進行修繕，亦曾委請律師發函請被告限期完成系
27 爭房屋之修繕或協商(原證五、原證六)，被告均置之不
28 理。

29 (二)被告係於110年1月5日領得使用執照(原證二)，依系爭買賣
30 契約第17、23條約定，被告應於110年7月5日前完成系爭房
31 屋瑕疵修繕，並以書面通知原告交屋，始符依債務本旨交

01 屋。惟被告並未於110年7月5日前將系爭房屋之瑕疵修繕完
02 畢，此從證人謝日興於110年8月尚有至系爭房屋進行漏水修
03 繕之證述可知（本件111年7月5日言詞辯論筆錄證人謝日興
04 之證述），且被告迄今仍未將系爭房屋之瑕疵修繕完畢，此
05 從臺南市建築師公會出具之鑑定報告書（下稱鑑定報告書）
06 可證之，尤以本件112年9月25日臺南市建築師公會第三次會
07 勘時，會勘前數日天氣均晴朗下，系爭房屋三樓天花板竟仍
08 有漏水及水痕、三樓浴室天花板仍未裝設等狀況（鑑定報告
09 書缺失項次1、15、16），堪認被告稱已委請弘典工程行將系
10 爭房屋之頂樓漏水狀況修復之抗辯，並不足採。此外，依系
11 爭買賣契約第17條第4項及23條約定，被告依約通知被告交
12 屋應以書面為之，被告迄今仍未以任何書面方式通知原告交
13 屋。綜上足認被告未履行通知交屋之義務，而有遲延交屋情
14 形，原告依系爭買賣契約第17條第1項第4款請求被告給付遲
15 延利息，自屬有據。被告既未於領得使用執照六個月內通知
16 買方進行交屋，原告已給付被告系爭房地價款525萬元，則
17 原告依系爭買賣契約第17條第1項第4款約定，按每逾一日已
18 繳納之系爭房地價款萬分之5之遲延利息為2,625元計算（計
19 算式： $5,250,000 \times 0.0005 = 2,625$ 元），原告依此請求被告給
20 付自110年7月6日（遲延交屋首日）至同年10月27日之遲延
21 利息299,250元（此部分金額因本件原告起訴前已到期，故
22 列於訴之聲明第1項請求金額內，計算式：110年7月6日至同
23 年10月27日共計115天 $\times 2,625$ 元=299,250元），及自110年10
24 月28日起至交屋日止按日給付2,625元予原告（列於訴之聲
25 明第2項），應屬有據。

26 （三）依系爭買賣契約第17條第1項約定，被告至遲應於110年7月5
27 日前履行通知交屋之義務，惟被告迄今仍未依債之本旨通知
28 交屋，致原告不能使用系爭房地，原告一家目前仍因此須向
29 第三人租賃房屋，並由原告給付每月租金5,000元予出租人
30 （原證七），此應屬原告因被告因延遲交屋所生之損害，是
31 原告依民法第231條規定請求被告給付自110年7月5日起至11

01 0年10月5日共計4個月之房屋租金損害20,000元（此部分金
02 額因本件原告起訴前已到期，故列於訴之聲明第1項請求金
03 額內，計算式：5,000元/月x4個月=20,000元），及自110年
04 11月5日起至交屋日止按月給付5,000元（列於訴之聲明第3
05 項），應有理由。又有限責任臺南第三信用合作社已於110
06 年5月24日核撥系爭房地貸款3,980,000元予被告（原證
07 一），則依系爭買賣契約第12條第5項約定，被告至遲應於1
08 10年6月24日前以書面通知原告進行交屋，惟被告並未於110
09 年6月24日前通知原告交屋，且被告迄今亦未曾以書面方式
10 通知原告交屋，依上開約定，自應由被告負擔逾期通知後之
11 貸款利息，是原告請求被告給付按附件一貸款利息表第1期
12 至第5期（110年6月24日起至110年10月24日）五期之貸款利
13 息22,452元（此部分金額因本件原告起訴前已到期，故列於
14 訴之聲明第一項請求金額內，計算式：4,511+4,501+4,490+
15 4,480+4,470=22,452元）予原告。另因本件起訴至今已近三
16 年，因應央行升息，故原告向三信合作社貸款金額之貸款利
17 率數次調升（原證十一），故原告請求被告給付按附件一所
18 示貸款利息表第6期至第25期（利率1.36%，期間110年11月2
19 4日至112年6月24日）貸款利息87,242元及附件二所示貸款
20 利息表第26期至第37期（利率2.16%（112年7月3日調升），1
21 12年7月24日至113年6月24日）貸款利息80,644元，合計16
22 7,886元予原告，以及自113年7月24日至交屋日止，按月依
23 附件二所示貸款利息表給付貸款利息予原告（列於訴之聲明
24 第四項）。

25 （四）系爭房屋因被告施工不良而使整棟遍布瑕疵，並有天花板漏
26 水、抽水馬達故障、水管阻塞、3樓浴室未裝設天花板等共
27 計111項瑕疵，有鑑定報告書可證，審酌系爭房屋之效用係
28 供人居住，則偶有漏水、水管阻塞、浴室未裝設天花板等情
29 事，居住情形必受影響而無法為正常使用，是依一般交易觀
30 念，系爭房屋尚未具有一般人期待房屋應具有之通常品質，
31 故系爭房屋之上開瑕疵要屬物之瑕疵無疑，且屬被告未依債

01 之本旨而為給付，被告自應負瑕疵擔保責任，並構成不完全
02 給付。為使系爭房屋恢復至其通常效用之狀態，並回復無瑕
03 疵之正常交易價值，其修繕費用依鑑定報告書為381,700
04 元，應可作為本件減少價金或損害賠償之依據，是原告依民
05 法179條、第359條、民法第227條、第360條規定擇一請求被
06 告給付381,700元（列於訴之聲明第1項），應有理由。被告
07 迄今仍未以通知書之書面方式通知原告交屋，亦自認系爭房
08 地尚未點交，依系爭買賣契約第14條第4項約定，被告在以
09 通知書通知原告交屋前，系爭房地之地價稅、房屋稅均應由
10 被告負擔。原告迄今已繳納110年至112年之地價稅計1,762
11 元（原證九，計算式：590+586+586=1,762）與房屋稅13,117
12 元（原證十，計算式：1,481+5,853+5,783=13,117元），二
13 者合計14,879元，是原告依系爭買賣契約第14條第4項約定
14 請求被告給付14,879元（列於訴之聲明第1項），自屬有
15 據。又系爭房地相關地政規費、代書代辦費係由當時被告銷
16 售人員將原告預繳的100,000元交付予被告配合的代書陳友
17 仁，繳納扣除後尚餘45,415元，代書稱已將權狀及餘款交予
18 被告，被告迄今未將該餘款返還原告，其扣留該餘款應無法
19 律上原因，構成不當得利。原告依民法第179條規定請求被
20 告返還45,415元。

21 （五）並聲明：

- 22 1.被告應給付原告783,696元，及其中723,402元自起訴狀繕本
23 送達被告翌日起，其中14,879元自113年1月5日起至清償日
24 止，其中45,415元自113年6月28日起至清償日止，按年息百
25 分之5計算之利息。
- 26 2.被告應自110年10月28日起至交屋日止，按日給付2,625元予
27 原告。
- 28 3.被告應自110年11月5日起至交屋日止，按月給付5,000元予
29 原告，其不足月者，依比例計算之。
- 30 4.被告應按附件一、附件二所示貸款利息表給付貸款利息167,
31 886元予原告，及自113年7月24日起至交屋日止，按月依附

01 件二所示貸款利息表給付貸款利息予原告。

02 5.訴訟費用由被告負擔。

03 6.願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告之答辯：被告於110年1月5日領得使用執照，於110年5
05 月4日通知原告驗屋（被證1），證人王威霖亦稱有通知交
06 屋，依約並無給付遲延。被告所交付之建物並無瑕疵；頂樓
07 漏水雖可歸責被告，但該漏水被告已於110年8月委請弘典工
08 程行修補完成（證據2）。原告雖主張有驗屋公司提出多項瑕
09 疵，但驗屋公司人員並無專業證照，且除前項屋頂漏水外，
10 並無數據可佐，難以採信。原告於110年5月4日後向被告主
11 張要驗屋而向被告借得鑰匙，不料卻在110年6月8日以前私
12 自進入屋內裝潢，完成鐵窗、燈具、採光罩等項目（被證
13 3）。依最高法院77年度台上字第1989號民事判決意旨，應由
14 原告證明其餘瑕疵存在，且可歸責被告。臺南市建築師公會
15 112年11月18日所為鑑定雖認系爭建物有瑕疵，修補金額為3
16 81,700元，惟該鑑定係根據驗屋公司所指瑕疵位置而為，非
17 全依建築師獨立依其專業所為鑑定，自應承受驗屋公司無專
18 業證照認定之瑕疵，其可信度令人存疑。被告尚未交付系爭
19 建物，有原告自認在卷（詳111年1月13日筆錄第8行），縱
20 有如鑑定書所指瑕疵，亦均可修繕，被告有能力修繕且未拒
21 絕修繕，原告自不得行使物之瑕疵擔保及不完全給付之權
22 利。況原告更於111年9月20日民事陳報狀拒絕被告進行修
23 補，故原告不能主張買賣瑕疵擔保及不完全給付賠償。原告
24 主張為確保瑕疵現況，不准被告再為修繕之聲請，並無理
25 由。系爭建物尚未點交，被告可以更換門鎖，且被告本應負
26 責修繕系爭建物，故被告修繕使瑕疵減少，不應評價為掩飾
27 證據。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如獲
28 不利判決，願供擔保請准免為假執行。

29 三、得心證之理由：

30 （一）原告依系爭買賣契約所為之請求：當事人互相表示意思一致
31 者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要

之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第153條亦有明文。當事人締結之契約一經合法、合意成立，雙方均應受其拘束。又當事人間所訂契約，除與強行法令相反外，其契約中所表示之意思，法院自應依據以為判斷。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。主張對其有利事實之當事人，須就此項利己事實負舉證責任，如其對於自己主張之事實已盡證明之責後，對造對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。查：

1.原告依系爭買賣契約第12條第5項約定所為之請求：

(1)系爭買賣契約第12條第5項約定「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但賣方須於撥款後30日內通知交屋，逾期通知交屋則由賣方返還買方超過之利息」；訴外人有限責任臺南第三信用合作社於110年5月24日核撥系爭房地貸款3,980,000元予被告，有卷附分期攤還試算查詢可按，亦為被告所不爭，是本件買賣之金融機構核撥貸款是於110年5月24日撥款乙節，應可認定。依系爭買賣契約前揭約定，被告應於110年6月24日以前通知交屋，若未遵期為之，則由被告返還原告超過的利息。

(2)原告主張被告迄未通知交屋，已逾越前揭期限乙情，為被告所否認，則就被告已遵期通知交屋之有利及積極事項，應由被告負舉證之責。就此，被告主張其已於110年5月4日通知交屋，證人王威霖(被告代表人之子)已有通知交屋云云，並提出通訊軟體對話紀錄、引用證人王威霖證詞為證(訴字卷第95、134、135頁)。然細觀上開對話紀錄，乃是針對驗屋時間的約定(按依系爭買賣契約第16條約定，賣方完成建物及其設備、接通水電後，應通知買方驗收，

並就有無瑕疵進行確認與限期修繕；參之該契約第17條第1項第2款關於賣方應於交屋前完成瑕疵修繕的約定，可知驗屋的收續係在交屋之前所進行)，而非交屋時間的約定，是被告執之為證，容有誤會。另證人王威霖於本院審理時雖證稱其有通知交屋，最後一次去年(110年)9月，還有一次是去年6月8日，在更之前其我忘了。6月8號那次是在B7現場，其直接跟原告的父親說的，也有打電話給原告的母親，也有傳訊息給原告的母親。9月28號是用傳訊息通知交屋等語。惟參之證人謝日興證稱：其於110年8月有至系爭建物進行頂樓及天花板漏水修繕，先是王威霖通知其去的，後來是被告的主任張瑞東通知的等語(訴字卷第126-128頁)，可知系爭建物於000年0月間尚在進行瑕疵修繕，尚無從進行交屋；至王威霖雖證稱其於110年9月28日傳訊息通知交屋等語，但稽之系爭買賣契約第23條第1項約定「買賣雙方互為通知事項，均以書面為之，並依契約所載通訊地址郵寄」，可徵王威霖所為之通知，並未依約行之，難認已發生通知之效。是被告所為上開舉證，均無法證明其已於110年6月24日以前通知原告交屋，則原告依系爭買賣契約第12條第5項約定請求返還超過之利息，自屬有據。

- (3)從而，原告請求被告給付按附件一「分期攤還試算查詢」所示之第1期至第5期(110年6月24日起至110年10月24日)五期貸款利息22,452元(計算式：4,511+4,501+4,490+4,480+4,470=22,452元)予原告，應予准許。又原告向有限責任臺南第三信用合作社貸款金額之貸款利率有所調升，有其提出之利率異動表在卷可考(訴字卷第395頁)，故原告請求被告給付按附件一「分期攤還試算查詢」所示之第6期至第25期(利率1.36%，期間110年11月24日至112年6月24日)貸款利息87,242元及附件二「分期攤還試算查詢」所示之第26期至第37期(利率2.16%〈112年7月3日調升〉，112年7月24日至113年6月24日)貸款利

01 息80,644元，共計190,338元予原告，以及自113年7月24
02 日至被告交屋日予原告之日止，按月依附件二「分期攤還
03 試算查詢」所示第38期以下之貸款利息予原告，均有其
04 據，應予准許。

05 (4)另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
06 責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
07 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
08 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
09 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；民法
10 第229條第1、2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
12 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之
13 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百
14 分之5；亦為同法第233條第1項及第203條所明定。原告請
15 求被告給付前開190,338元，未定有給付之期限，則原告
16 請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即110年11月25日起
17 至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，應為
18 法之所許（送達證書可參：訴字卷第31頁）。

19 **2.原告依系爭買賣契約第17條第1項第4款約定所為之請求：**

20 (1)系爭買賣契約第17條第1項第4款約定：「賣方應於領得使
21 用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履
22 行下列各目義務：(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通
23 知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五
24 單利計算遲延利息予買方。」被告係於110年1月5日領得
25 使用執照，有卷附臺南市政府工務局(109)南工使字第044
26 47號使用執照可參(補字卷第81頁)，依系爭買賣契約前揭
27 約定，被告應於110年7月5日以前通知原告交屋，若未遵
28 期為之，則被告每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單
29 利計算遲延利息予買方。

30 (2)原告主張被告迄未通知交屋，已逾越前揭期限乙情，為被
31 告所否認，並提出前揭舉證，然其舉證之無法憑採，已如

前述，則原告依系爭買賣契約第17條第1項第4款約定，請求被告給付遲延利息，自屬有據。被告主張系爭買賣契約第17條第1項第4款約定的違約金為萬分之5，即年息百分之18.5，有過高情事，應酌減等語(訴字卷第401頁)，觀之該約定雖使用「遲延利息」乙詞，但所謂利息，基於法律行為而發生者，係指貸與人因消費借貸關係所得之收益，此之約定並非以消費借貸為基礎而發生，而係以通知交屋義務之逾期而發生，究其本質，應屬違約金的約定；又契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明。又按賠償總額預定性之違約金，乃以該違約金作為債務人於債務不履行時之損害賠償總額之預定（或推定）。當事人有損害賠償總額預定性違約金之約定時，如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，債權人除得請求債務人履行原債務及支付違約金外，不得再請求債務人支付或賠償因債務不履行而生之其他債務，此觀民法第250條第2項之規定甚明（最高法院62年台上字第1394號裁判同此見解）。亦即違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，如為懲罰之性質，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，固得依民法第233條規定請求給付遲延利息及賠償其他損害；如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院86年度台上字第2165號判決同此見解）。基此，上開約定應解為損害賠償預定之違約金，並以利息基準而計之，始為允適；亦即上開約定，考量其損害賠償預定的性質，以民法第205條作為是否酌減之標準，應屬妥適。

(3)承上，民法第205條已於110年1月20日修正並自110年7月2

01 0日施行，修正前、後民法第205條分別定有「約定利率，
02 超過週年百分之二十者，債權人對於超過部分之利息，無
03 請求權。」「約定利率，超過週年百分之十六者，超過部
04 分之約定，無效。」又民法債編施行法第10條之1另定有
05 「修正之民法第二百零五條之規定，於民法債編修正施行
06 前約定，而於修正施行後發生之利息債務，亦適用之。」
07 準此，上開約定之遲延利息應可參酌前揭修正後規定計
08 之，較可符合契約本意及規範意旨。因此，此約定之遲延
09 利息若發生於000年0月00日（含當日）後，應參酌可修正
10 後民法第205條之規定（即約定利率不得超過年息百分之1
11 6），發生於000年0月00日前，則參酌修正前民法第205條
12 規定定其是否酌減之界分。乃被告自110年7月6日起負擔
13 逾期通知交屋之違約責任，截至110年7月19日止，以萬分
14 之5即年息百分之18計算遲延利息，並未超過修正前民法
15 第205條的利率標準，尚無酌減之必要。因此，以原告已
16 繳房地價款5,250,000元的萬分之5即2,625元（計算式：5,
17 250,000 $\times$ 0.0005=2,625元），為每日遲延利息金額，應屬
18 可採；則被告於110年7月6日至同年19月共計14日，應給
19 付予原告的遲延利息為36,750元（計算式：2,625 $\times$ 14=36,
20 750元）。另110年7月20日起，民法第205條約定利率已修
21 正為百分之16，且超過部分即為無效，參酌此立法意旨，
22 就上開約定已繳房地價款萬分之5之利率，應酌減為萬分
23 之4為是；則110年7月20日之後，被告應負擔之每日遲延
24 利息金額為2,100元（計算式：5,250,000 $\times$ 0.0004=2,100
25 元）。從而，原告請求被告應自110年7月20日起至交屋予
26 原告之日止，按日給付2,100元予原告，應予准許；逾此
27 範圍之利息請求，則不准許。

- 28 (4)另依前揭民法第229條第1、2項、第233條第1項及第203條
29 規定，原告請求被告給付前開36,750元，未定有給付之期
30 限，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即110年11
31 月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利

息，應為法之所許（送達證書可參：訴字卷第31頁）。

(5)綜此，原告依系爭買賣契約第17條第1項第4款約定，請求被告給付36,750元及自110年11月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自110年7月20日起至交屋予原告之日止，按日給付2,100元予原告，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則應駁回。

3.原告依系爭買賣契約第14條第4項約定所為之請求：

(1)系爭買賣契約第14條第4項約定：「地價稅、房屋稅、管理費、水電費以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額」原告主張被告迄今未依照系爭買賣契約第23條第1項約定的方式，以書面通知原告交屋，則依上開約定，被告應負擔通知書所載交屋日之前的地價稅、房屋稅。原告迄至本件言詞辯論終結時，已繳納110年至112年之地價稅計1,762元、房屋稅13,117元，合計14,879元，有其提出之地價稅繳款書、房屋稅繳款書為證(訴字卷第293-316頁)。從而，原告依系爭買賣契約第14條第4項約定，請求被告給付14,879元，應予准許。

(2)又依前揭民法第229條第1、2項、第233條第1項及第203條規定，原告請求被告給付前開14,879元，未定有給付之期限，原告請求被告給付自民事準備(一)狀繕本送達翌日即113年1月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，應為法之所許（送達日期可參：訴字卷第279頁）。

(3)從而，原告依系爭買賣契約第14條第4項約定，請求被告給付14,879元及自113年1月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，應予准許。

4.原告依系爭買賣契約第17條第1項約定、民法第348條、民法第213條規定所為之租金損害請求：

(1)按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張

損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形上，有此環境，有此行為之同一條件，均發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係（最高法院98年度台上字第1953號判決意旨參照）。亦即相當因果關係乃由「條件關係」及「相當性」所構成，必先肯定「條件關係」後，再判斷該條件之「相當性」，始得謂有相當因果關係，該「相當性」之審認，必以行為人之行為所造成之客觀存在事實，為觀察之基礎，並就此客觀存在事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能者，始足稱之；若行為與損害之發生間，僅止於「條件關係」或「事實上因果關係」，而不具「相當性」者，仍難謂該行為有「責任成立之相當因果關係」，或為被害人所生損害之共同原因（最高法院101年度台上字第443號判決意旨參照）。

- (2)原告主張被告迄今仍未通知交屋，致原告不能使用系爭房地，原告一家目前仍因此須向第三人租賃房屋，由原告給付每月租金5,000元予出租人，此屬因被告因延遲交屋所生之損害，原告依民法第231條規定請求被告給付自110年7月5日起至110年10月5日共計4個月房屋租金損害20,000元，及自110年11月5日起至交屋日止按月給付5,000元云云，並提出房屋租賃契約書為證(補字卷第163-166頁)。然被告之未通知交屋，是否導致原告受有支付租金之損害，徒以原告之上揭舉證，尚難憑斷其中的因果關係；且細觀該租賃契約書，原告並非該契約之當事人，無從憑以認定原告因此有支付租金的義務及實際支付租金的事實。

01 因此，原告之舉證，就被告之未通知交屋及受有租金損害
02 之間，其條件關係、事實上因果關係尚且無從確立，即更
03 無該當相當因果關係之可言。

04 (3)從而，原告依系爭買賣契約第17條第1項約定、民法第348
05 條、民法第213條規定，請求被告給付上開租金損害，並
06 無理由，難以准許。

07 (二)原告依民法179條、第359條、民法第227條、第360條規定所
08 為之請求：

09 1.原告請求減少價金之不當得利、損害賠償381,700元部分：

10 (1)「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條
11 之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，
12 亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減
13 少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保
14 其物於危險移轉時，具有其所保證之品質」，民法第354
15 條固有明文，而民法第373條係規定：「買賣標的物之利
16 益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另
17 有訂定者，不在此限」，但同法第359條、第360條亦明
18 定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負
19 擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但
20 依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價
21 金」；「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人
22 得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠
23 償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同」，亦即出賣人不
24 唯係於買賣標的物交付（占有移轉）予買受人後，方負物
25 之瑕疵擔保責任，除契約另有約定外，買受人應於買賣標
26 的物交付（占有移轉）後，始得請求出賣人負瑕疵擔保之
27 責。又因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債
28 權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因
29 不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠
30 償。民法第227條定有明文。又所謂不完全給付，即債務
31 人雖為給付，而給付之內容並不符合債務本旨，違反誠信

與衡平之原則稱之；不完全給付係因債務人之積極的給付，以致債權人遭受損害，因此又稱債權的積極侵害。依此，必債務人已為給付之行為，方有判斷否符合債之本旨之可言，並按其情形(如可否補正)依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；至若當事人就此另有約定者，亦應本於契約嚴守原則，依其約定決定其法律效果。

(2)查：

①原告主張系爭房屋存有有多項瑕疵，修復費用為381,700元，經臺南市建築師公會鑑定在案，原告可依民法179條、第359條、第227條、第360條規定擇一請求被告給付381,700元云云，惟依兩造之買賣契約約定，被告於完成主建物及設備、領得使用執照、接通水電、完成契約及圖說設施後，應通知原告進行驗收手續，驗收時若有發現瑕疵，應載明於驗收單上，由被告限期完成修繕；被告應該在交屋之前完成房屋瑕疵或未盡事宜的修繕；被告應該在領得使用執照6個月內，通知原告進行交屋，原告於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續；上揭通知事項，均以書面為之，依契約所載通訊地址郵寄，此觀之系爭買賣契約第16條、第17條第1項第2款、第3項、第23條第1項約定可明。由此可知，系爭房屋交屋之前，尚需經過驗收、修繕等程序，且為求周全與慎重，該契約也約定驗收的方式、修繕的限期、通知交屋的期限、通知後的辦理手續以及通知均應以書面為之等細節，除可保留相關資料為證，亦可明確兩造權利義務。而原告於本件訴訟依系爭買賣契約第12條第5項、第17條第1項第4款、第14條第4項約定請求被告給付前揭之遲延利息、貸款利息、稅捐負擔均涉及交屋日之認定，原告亦請求被告給付該等利息至被告交屋之日止，可見原告亦認為系爭房屋尚未完成交屋，被告對此亦不爭執，是以被告迄今尚未將系爭房地移轉占有予原告，則被告並未為此給付之行為，參諸前揭說明，原告

實無從援引民法第227條、第359條、第360條而為主張，自亦無請求減少價金而有民法第179條的適用問題。

②被告雖曾以通訊軟體訊息通知原告驗屋，被告亦曾委託證人謝日興前至系爭房屋進行漏水修繕工程，已如前述，然被告通知驗收之方式並不符合系爭買賣契約之約定方式，且迄至本件言詞辯論終結時，亦未見兩造提出系爭買賣契約第16條約定的驗收單，可徵兩造並未依照其等訂立的契約循之而行。而本於契約神聖/嚴守原則，兩造既已有該契約作為決定雙方權利義務內容之合意，自應各自基於誠信而遵守之。原告雖稱被告修繕上開漏水後即對於瑕疵修繕置之不理，早已不願意修繕云云，然依照系爭買賣契約約定，被告本負有通知驗收義務、限期修繕瑕疵義務、通知交屋義務等契約義務群需要遵行，被告若違反者，原告均有依該契約請求(訴請)被告履行之契約上權利(此等契約義務，性質上均屬請求債務人為一定行為之請求權；至於違反交屋期限所引致的金錢之債的效果〈例如遲延利息、貸款利息移轉負擔、稅捐負擔〉，該契約已有約定，本判決業已認定如前；兩相不同的契約義務及其效果不宜有所混淆)，本件買賣迄今均未進行前開符合契約約定的驗收、確認瑕疵、瑕疵修繕、通知交屋等程序，原告自不能逕為跳躍而以民法179條、第359條、第227條、第360條請求被告支付修復費用，否則無異將該等契約內容視為無物，顯有悖於契約法之契約拘束、契約嚴守、契約神聖原則。

(3)是原告依民法第179條、第359條、第227條、第360條請求被告支付修復費用381,700元，並無理由，難以准許。

2.原告請求返還稅/規費餘款45,415元不當得利部分：

(1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。是根據民法第179條之規定，不當得利返還請求權之成立，須當事人間有財產之損

01 益變動，即一方受財產之利益，致他方受財產上之損害，
02 且無法律上之原因。即不當得利返還請求權之成立，以返
03 還義務人無法律上之原因而受利益為前提要件。主張不當
04 得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要
05 件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利
06 益，致其受有損害。

07 (2)原告主張系爭房地相關地政規費、代書代辦費係由當時被
08 告銷售人員將原告預繳的100,000元交付予被告配合的代
09 書陳友仁，繳納扣除後尚餘45,415元，代書稱已將權狀及
10 餘款交予被告，被告迄今未將該餘款返還原告，其扣留該
11 餘款應無法律上原因，原告可依民法第179條規定請求被
12 告返還45,415元云云，並提出原告與陳友仁通訊軟體對話
13 紀錄、規費明細為證(訴字卷第409-413頁)。惟依兩造訂
14 立之系爭買賣契約第14條第2、3項約定「二所有權移轉登
15 記規費、印花稅、契稅、貸款相關手續費、設定規費、保
16 險費及各項附加稅捐及代書費由買方(即原告)負擔...。
17 三應由買方繳交之稅費，買方於繳納使用執照款項時，應
18 將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。」可
19 知原告預繳之規費、稅捐、代辦費等費用，依該契約約定
20 本應由原告預先繳納，並於交屋時再進行結清，結清之後
21 可知有無餘款或尚有不足，多則退、少則補。而本件買賣
22 迄今尚未完成交屋，已如前述，因此原告預先繳納的稅費
23 尚未屆於結算之時，縱有餘額，被告依系爭買賣契約保有
24 之，並非無法律上原因，核與不當得利之要件有間。是原
25 告此部分主張，容與系爭買賣契約約定未合，難認有據。

26 (3)從而，原告依民法第179條規定，請求被告返還45,415元
27 及其法定利息，並無理由，難以准許。

28 (三)綜上，原告依系爭買賣契約第12條第5項約定，請求被告給
29 付按附件一「分期攤還試算查詢」所示之第1期至第5期22,4
30 52元及按附件一「分期攤還試算查詢」所示之第6期至第25
31 期87,242元及附件二「分期攤還試算查詢」所示之第26期至

第37期利息80,644元，共190,338元及自110年11月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息(本判決主文第1項)，暨自113年7月24日至被告交屋日予原告之日止，按月依附件二「分期攤還試算查詢」所示第38期以下之貸款利息予原告(本判決主文第2項)，及依系爭買賣契約第17條第1項第4款約定，請求被告給付36,750元及自110年11月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息(本判決主文第1項)，暨自110年7月20日起至交屋予原告之日止，按日給付2,100元予原告(本判決主文第3項)，及依系爭買賣契約第14條第4項約定，請求被告給付14,879元及自113年1月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息(本判決主文第1項)，均有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應駁回之。

四、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；民事訴訟法第79條定有明文。原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰依兩造勝敗情形，判決訴訟費用負擔如主文第5項所示。另本判決原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列。

六、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 29 日
民事第一庭 法 官 盧亨龍

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（臺南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 7 月 29 日
02 書記官 彭蜀方