

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第767號

原告 蘇建宏

訴訟代理人 林春發律師

被告 合申建設事業有限公司

法定代理人 林昭銘

訴訟代理人 劉鍾錡律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告(下稱蘇建宏)於民國108年3月23日與被告合申建設事業有限公司(下稱合申公司)簽立房屋預定買賣合約書，約定由蘇建宏以新臺幣(下同)335萬元向合申公司購買「村上春墅」建案A2房屋1戶(下稱系爭房屋、系爭房屋買賣契約)，蘇建宏同時與訴外人林姣芯(下逕稱其名)簽立土地買賣契約書(下稱系爭土地買賣契約)，約定由蘇建宏以270萬元向林姣芯購買系爭房屋坐落之土地(與系爭房屋合稱系爭房地)。嗣蘇建宏變更設計，追加施工金額608,500元，系爭房地總價金變更為6,658,500元。又110年4月24日，蘇建宏授權訴外人蘇庭儀與合申公司簽立缺失改善協議書(下稱系爭改善協議書)，約定合申公司應於110年10月31日完工交屋，惟合申公司延遲至111年4月30日始將系爭房屋點交予蘇建宏，且有諸多缺失尚未改善，共延遲6個月即180天。

(二)依消費者保護法第17條第1項、第5項及行政院消費者保護會議通過之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15點第1項第4款，賣方如未於領得使用執照6個月內通知買

01 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
02 遲延利息與買方。是合申公司遲延交屋，應賠償180天之金
03 額為599,265元【計算式：6,658,500元×5/10000×180
04 天】。

05 (三)另蘇建宏為購買系爭房地向銀行貸款，因合申公司遲至111
06 年4月30日始點交房屋，致蘇建宏受有貸款利息之損失，故
07 請求合申公司賠償自109年7月29日撥款後至110年10月31日
08 止繳納之貸款利息損失共74,056元，爰請求合申公司賠償67
09 3,321元【計算式：599,265+74,056】。

10 (四)並聲明：合申公司應給付蘇建宏673,321元，及自起訴狀繕
11 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
12 息；願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第15頁)。

13 二、合申公司則以：系爭房屋於109年4月24日領得使用執照，合
14 申公司於109年9月22日完成交屋，合於系爭房屋買賣契約約
15 定之交屋期限；兩造於110年4月24日簽立系爭改善協議書，
16 約定自110年5月1日開始施工改善，惟110年5月19日至同年7
17 月26日因疫情三級警戒，合申公司為顧及系爭房屋所在社區
18 住戶感受而延後施工，故施工改善工期應自110年7月27日起
19 算；蘇建宏有新增系爭房屋買賣契約未約定之工程，新增工
20 程由蘇建宏逕自與營造商洽談，不屬原契約約定工程內，該
21 新增工程不得計入系爭改善協議書約定之6個月工期；蘇建
22 宏為購買系爭房地向銀行貸款，其貸款利息與點交系爭房地
23 並無因果關係等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利
24 判決，願供擔保請准宣告免為假執行(見本院卷第115頁)。

25 三、兩造不爭執事項(見本院卷第172、173頁)：

26 (一)108年3月23日，蘇建宏與合申公司簽立房屋預定買賣合約
27 書，約定由蘇建宏以335萬元向合申公司購買「村上春墅」
28 建案A2房屋1戶(即系爭房屋買賣契約)，蘇建宏同時與林奴
29 芯簽立土地買賣契約書，約定由蘇建宏以270萬元向林奴芯
30 購買系爭房屋坐落之土地(即系爭土地買賣契約)。嗣蘇建宏
31 變更設計，追加施工金額608,500元，系爭房地總價金變更

01 為6,658,500元(見本院卷第19至76頁)。

02 (二)系爭房地嗣登記為蘇建宏、蘇庭儀共有，權利範圍各2分之
03 1。

04 (三)系爭房屋於109年4月24日領得使用執照(見本院卷第121
05 頁)。

06 (四)兩造於109年9月20日簽立交屋驗收改善意見表(見本院卷第
07 141頁)。

08 (五)兩造於109年9月22日簽立交屋證明契約書、承購戶鑰匙點交
09 清單(見本院卷第123至124頁)。

10 (六)蘇建宏授權蘇庭儀於110年4月24日與合申公司簽立系爭改善
11 協議書，約定合申公司應於110年10月31日前改善系爭改善
12 協議書上所載缺失，合申公司並補償24萬元予蘇建宏(見本
13 院卷第77頁)。

14 (七)兩造於111年1月10日簽立驗收改善意見表(見本院卷第125
15 至126頁)。

16 (八)兩造於111年5月9日簽立客戶驗屋紀錄表(見本院卷第127
17 頁)。

18 四、得心證之理由：

19 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
20 中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型
21 化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記
22 載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第1項
23 公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；中央主管機關
24 公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之
25 內容；賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交
26 屋，賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，
27 每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買
28 方，民事訴訟法第277條本文、消費者保護法第17條第1項、
29 第4項前段、第5項、預售屋買賣定型化契約應記載不得記載
30 事項第15點第1項第4款定有明文。又損害賠償之債，以有損
31 害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關

01 係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項
02 成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在(最高法院30年
03 上字第18號、48年台上字第481號判例意旨參照)。

04 (二)經查：

- 05 1.兩造於108年3月23日簽立系爭房屋買賣契約；系爭房屋於10
06 9年4月24日領得使用執照；兩造於109年9月22日簽立交屋證
07 明契約書、承購戶鑰匙點交清單等節，有臺南市政府工務局
08 使用執照、交屋證明契約書、承購戶鑰匙點交清單等件為
09 證，並為兩造所不爭執，則蘇建宏主張合申公司未於系爭房
10 屋領得使用執照6個月內交屋云云，已難憑採。
- 11 2.兩造於108年3月23日簽立系爭房屋買賣契約，嗣於109年9月
12 22日交屋後之110年4月24日簽立系爭改善協議書，系爭改善
13 協議書約定合申公司應於110年5月1日起6個月內改善系爭房
14 屋內牆空鼓、地磚空鼓、壁磚空鼓等問題，有系爭房屋買賣
15 契約、系爭改善協議書在卷可稽，佐以證人施秉岑到庭結證
16 稱：我是蘇建宏、蘇庭儀的母親，109年9月22日交屋契約書
17 是我親簽的，後來我們在109年10、11月間發現系爭房屋有
18 很多空鼓，我們跟合申公司反應，合申公司用打針的方式處
19 理，我們認為效果不彰，後來才在110年4月24日與合申公司
20 簽立系爭改善協議書等語（見本院卷第180至182頁），足徵
21 系爭改善協議書係兩造於系爭房屋交屋後，為改善系爭房屋
22 瑕疵所為之契約法律關係，與系爭房屋買賣契約之法律關係
23 係屬二事，是縱認合申公司未於系爭改善協議書約定工期內
24 改善完成，亦與消費者保護法第17條、預售屋買賣定型化契
25 約應記載及不得記載事項第15點第1項第4款所適用預售屋買
26 賣定型化契約之規範對象有間，蘇建宏主張合申公司未於系
27 爭改善協議書約定工期內改善完成，而依消費者保護法第17
28 條、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15點第
29 1項第4款請求給付遲延利息，應屬無據。
- 30 3.另蘇建宏支付房屋貸款利息予銀行，乃係履行其與銀行間借
31 貸契約之義務，無論合申公司是否遲延交屋，蘇建宏均需依

其與銀行間之借貸契約給付約定利息，自難認蘇建宏支付房貸利息係受有損害，更與合申公司是否遲延交屋無相當因果關係，蘇建宏請求房貸利息損失，洵屬無據。

五、綜上所述，蘇建宏依消費者保護法第17條、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15點第1項第4款規定，請求合申公司賠償673,321元及利息，為無理由，應予駁回，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
民事第三庭 法 官 王淑惠

以上正本係照原本作成。

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 111 年 9 月 1 日
書 記 官 洪凌婷