# 臺灣臺北地方法院民事判決

107年度消字第59號

原　　告　柯佳明
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　許景翔律師（108年3月4日解除委任）
　　徐志明律師
複代理人　　李佳倫律師
被　　告　鄉林建設事業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　賴正鎰
訴訟代理人　陳炳坤
　　林栢仙
複代理人　　陳伯銘
　　黃建文

上列當事人間給付違約金等事件，本院於民國109年5月26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

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。經查，原告於民國103年2月5日與被告簽署房屋預定買賣契約書(下稱系爭預售屋買賣契約)，承購被告預售興建之「鄉林淳詠」編號「C7戶15樓」房地一戶（門牌號碼為新北市○○區○○路000巷0號15樓之1、建號為新北市○○區○○段0000號、坐落基地為新北市○○區○○段000地號）及停車位一個（下合稱系爭房屋），總價款

新臺幣（下同）1,477萬元。依兩造簽署之系爭預售屋買賣契約第27條約定以本院為第一審管轄法院，是本院就本件訴訟自有管轄權。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原請求「1.被告應自106年3月14日起至完成系爭房屋交屋日止，按日給付原告8,460元。2.被告應自106年4月1日起至完成系爭房屋交屋日止按日給付原告457元。3.被告應給付原告143,956元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之五計算之利息。4.被告應就系爭房屋履行驗收交屋程序，並提出系爭房屋之試水報告予原告。5.訴訟費用由被告負擔。6.如受有利判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見補字第2345號卷第4至5頁）。嗣於訴訟進行中，迭經變更訴之聲明，且因兩造於108年1月8日完成系爭房屋之交屋手續，最終於108年1月23日具狀變更聲明為「1.被告應給付原告6,124,379元。2.被告應給付原告143,956元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之五計算之利息。3.被告應提出系爭房屋之試水報告予原告。4.訴訟費用由被告負擔。5.如受有利判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷㈠第39頁），核其所為變更，合於前開民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠原告於103年2月5日與被告簽署系爭預售屋買賣契約，承購被告預售興建之系爭房屋，總價款1,477萬元。詎原告於驗屋時，始悉系爭房屋有諸多瑕疵，且於106年1月14日發現系爭房屋天花板多處有水漬及一處壁癌，經告知被告修繕，瑕疵仍未能改善，又被告未完成試水驗收程序，致未能遵期完成交屋，而遲至108年1月18日始完成交屋，另系爭房屋實際缺少面積0.28坪兩遮，則被告自應賠償逾期交屋之遲延利

息、系爭房屋交屋前之貸款利息、稅費、水電費、管理費，及賠償還原告依0.28坪雨遮面積計算之價金。茲說明如下：

1.原告得依據系爭預售屋買賣契約第17條第5項之規定，請求被告賠償因遲延交屋而生之銀行貸款利息300,249元：

依系爭預售屋買賣契約第17條第5項約定：「有關金融機構核准撥款後利息由甲方負擔。但於乙方通知交屋目前之利息應由乙方返還甲方。」；且按上開契約第15條第1項約定：「乙方應於領得使用執照六個月內完成本戶一切主建物、附屬建物之設備，並繼續完成自來水、電力、瓦斯等必要設備後，通知甲方進行驗收交屋手續。」，足見被告應於領得系爭房屋之使用執照6個月內完成交屋，並應負擔交屋前之原告貸款利息。本件被告取得使用執照日期為105年9月14日，則依前揭規定，被告應於106年3月13日前完成驗收交屋手續，然被告因遲未處理系爭房屋漏水等瑕疵問題，而無法於106年3月13日前完成交屋，遲至108年1月8日完成交屋，又系爭房屋之銀行撥款日為106年3月31日，則交屋前原告自106年4月1日起至106年1月8日共計657日，每日支付457元貸款利息，總計支付貸款利息為300,249元（計算式：457×657＝300,249），自應由被告負擔。

2.原告得依據內政部公告之「預售屋買賣定型化契約書應記載及不得記載事項」（下稱應記載及不得記載事項）第21條規定，請求被告給付交屋前之106年度地價稅3,379元、房屋稅7,429元，及107年度地價稅3,198元、房屋稅11,013元：

依系爭預售屋買賣契約第19條雖約定：「甲乙雙方應負擔之稅費依有關規定外，並依下列規定辦理：一、地價稅、房屋稅、工程受益費以所有權登記完成日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。土地所有權登記時應繳納之土地增值稅由乙方負擔。」，該契約約定所有權登記完成登記前之地價稅、房屋稅由被告負擔，所有權登記完成日後之地價稅、房屋稅由原告負擔，亦即地價稅、房屋稅之負擔以「所有權登記完成

日」為準，使消費者受較不利之情形 。再據「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容」、「定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用」，消費者保護法第17條第5項、消費者保護法施行細則第15條分別定有明文。故本件應適用應記載及不得記載事項第21條規定，以交屋前後作為地價稅或房屋稅負擔之認定要件，則系爭房屋交屋前之地價稅、房屋稅應由被告負擔。兩造於108年1月18日交屋時止，原告已繳清交屋前應由被告負擔之106年度地價稅3,379元、房屋稅7,429元，及107年度地價稅3,198元、房屋稅11,013元，原告自得依上開應記載及不得記載事項第21條規定，請求被告如數返還。

3.原告得依據應記載及不得記載事項第15條第1款第4目規定請求被告賠償逾期交屋之違約金(按：應為遲延利息)，及依民法第227條第2項規定，請求被告賠償遲延交屋之租金損失，兩者共計5,710,500元：

⑴依應記載及不得記載事項第15條規定「㈠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目義務：1.賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。2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。3.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。4.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。」，故如被告有未依約交屋之情形，原告得依據應記載及不得記載事項第15條第1款第4目規定，請求被告按日給付已繳房地款項萬分之五遲延利息。查本件被告取得使用執照日期為105年9月14日，則被告應於6個月內即106年3月31日前進行交屋，惟兩造係於108年1月8日方完成交屋，被告自應自106年3月14日起，每逾一日按「已繳房地價款」萬分之五單利計算之遲延利息，即每日給付原告7,335元之利息(計算式：系爭房屋總價款1,477萬元

－原告尚未交付之最後一期交屋款10萬元＝1,467萬元；1,467萬元×萬分之五＝每日遲延利息7,335元）。而本件計算至108年1月8日完成交屋日止，總計遲延日數為675日，應給付遲延交屋之遲延利息數額為4,951,125元（計算式：7,335×675＝4,951,125）。

⑵按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」，此有民法第227條第1、2項訂有明文。查原告原有於交屋後將系爭房屋出租他人之計畫，然查，因被告遲未遵期交屋，原告因此受有自106年3月14日起至交屋止之租金收入損失。又按系爭房屋所在區域之平均租金為每月為33,760元，每日租金為（計算式：33,760元÷30日＝1,125元），而本件計算至108年1月8日完成交屋日止，總計遲延日數為675日，故原告自得依據民法第227條第2項規定，請求被告給付共計759,375元租金損失(計算式：1,125×675＝759,375)。

⑶上述遲延交屋之利息及租金損失，兩者合計為5,710,500元，原告自得請求被告如數給付。

4.原告得依據系爭預售屋買賣契約第15條第6項、第7項，請求被告給付交屋前之電費7,793元、水費1,926元、房屋管理費50,600元、車位管理費16,100元、公設會費23,000元：

依系爭預售屋買賣契約第15條第6項、第7項約定，系爭房屋交屋前之該等費用應由被告負擔，本件交屋日為108年1月8日，原告自得依前揭約定，請求被告給付交屋前之電費7,793元、水費1,926元、房屋管理費50,600元、車位管理費16,100元、公設會費23,000元。

5.原告得依據應記載及不得記載事項第15條規定及系爭預售屋買賣契約第15條約定，請求被告交付系爭房屋試水報告：

被告應提供漏水改善部分之試水報告給原告，故原告自得依據應記載及不得記載事項第15條規定及系爭預售屋買賣契約第15條約定，請求被告提供試水報告。

6.原告得依據民法第226條第1項、第227條第1項、第359條及第179條規定，請求被告賠償短差之雨遮面積價額損失133,148元：

查本件被告實際上並未給付之雨遮面積0.28坪，依當初購買系爭房屋之每坪價格475,530元(計算式：1,302萬元(系爭房屋總價款1,477萬元-停車位價款175萬元=1,302萬元)÷27.38坪(系爭預售屋買賣契約第三條約定：房屋面積27.38坪)=每坪475,530元】，則被告自應賠償原告133,148元之損失（計算式：短缺之雨遮面積0.28坪×當初購屋之每坪房屋價格475,530元＝所受之短缺雨遮損失133,148元）。

㈡綜上，爰依兩造系爭預售屋買賣契約、應記載及不得記載事項、消費者保護法，及民法關於債務不履行、物之瑕疵擔保請求權等規定，提起本件訴訟，被告應給付原告6,124,379元（計算式：逾期交屋之遲延利息4,951,125元＋遲延交屋之租金損失759,375＋遲延交屋而生之銀行貸款利息300,249元＋107年度地價稅3,198元＋房屋稅11,013元＋交屋前之電費7,793元＋水費1,926元＋房屋管理費50,600元＋車位管理費16,100元＋公設會費23,000元＝6,124,379元）；另被告應賠償原告143,956元（計算式：106年度地價稅3,379元＋房屋稅7,429元＋系爭房屋實際缺少面積0.28坪雨遮之損害133,148元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之五計算之利息；且被告應提出系爭房屋之試水報告予原告。爰聲明：如變更後之聲明所示。

二、被告則以：

㈠被告於105年12月8日交屋驗收時，確實已依債務本旨實行提出給付，已生合法提出之效力：

1.兩造於103年2月5日簽訂系爭預售屋買賣契約，被告依約建造完成後，於105年8月31日申請建物測量，有新北市三重地政事務所建物測量成果圖可參。嗣後，被告於105年9月14日取得使用執照，雙方於105年12月8日進行交屋第一次驗收，被告針對原告所提16項要求進行改善，經原告複驗後，除建

議頂樓地坪進行淹水測試之外，其餘項目均確認已改善無訛，更未提出有漏水情形。106年1月9日複驗，於頂樓放水測試3小時，亦未發現有任何滲漏跡象。嗣後原告於同年1月17日第一次提出重作防水之要求，並於同年2月4日提出天花板有多處疑似滲漏水情形，被告經現場勘驗後，確認僅屬髒污現象，惟基於尊重客戶之精神，仍然重作頂樓防水工程，於同年2月8日施作完成，並於同年2月10日完成試水，亦未發現任何滲漏水情況。原告針對頂樓防水工程及屋內天花板重新整理等事項仍存有爭議，遂於106年3月1日向臺北市政府提出第二次消費爭議申訴，經同年3月17日臺北市政府消費者保護官協商不成立。雖被告認為系爭房屋並無疑似漏水現象，惟因原告一再表示存有疑慮，經原告要求並於同年4月6日簽名同意加強施作防水之範圍，被告於同年4月7日進行施工至同年4月30日，同年5月2日開始試水共7天。然原告於同年5月19日以簡訊告知被告，伊有網路訊息說防水素地有其施作工序，要求被告依此施工，並取消雙方原本排定同年5月20日會勘行程。被告仍依此簡訊施工，同時回傳施工照片，至同年6月8日頂樓地板打底整平防水施工完成，同年6月14日開始試水。兩造於同年6月17日到場會勘，會勘當日室內並無漏水；接著原告於同年6月24日自行至頂樓後，以簡訊告知石材女兒牆團貼工法將會造成日后積水滲水，被告因此重貼隔熱磚及防水工程，並傳送照片予原告。兩造於同年7月1日現場會勘，原告口頭堅持鋼掛石材工法有孔洞將會積水導致室內滲水，被告配合原告說詞於同年7月3日將鋼掛石材底部加高20公分水泥砂漿並施作洩水坡度，同步將照片傳給原告。同年7月8日兩造會勘現場，原告要求在隔熱磚完成後再試水3天。此時，被告認頂樓防水施工重作至少3次，在在符合相關建築技術規則，且兩造每次會勘室內天花板均無滲漏水痕跡，故拒絕原告要求。被告至此已盡力處理原告所提各項要求，原告仍在106年11月28日提起本件民事訴訟。日後原告遲至108年1月8日始完成交屋手續。

2.原告迄本件言詞辯論終結時止，並未就系爭房屋確有所謂漏水之事實盡其舉證之責任，系爭房屋經被告通知交屋而於105年12月8日兩造會同進行第一次交屋驗收，雖歷經數次防水補強施工重作，然此乃被告秉持永續服務宗旨所提供之無償服務，並非確認有漏水情事後所為之修繕。況原告於105年12月8日、106年1月9日及106年2月4日等多次驗屋及修繕程序中所提出者，均屬矽利康補強、接縫油漆及刮傷修補、疑似水漬改善等項，要與主建物、附屬建物之設備與水、電、瓦斯接通及契約、廣告圖說所示之設施有所欠缺或施工尚未完成之瑕疵種類有間。則依應記載及不得記載事項第13條第1項及系爭預售屋買賣契約第15條第1項規定，既被告確已履行其通知交屋之義務，並已依債務本旨提出給付，乃原告無正當理由拒絕受領，反據以請求因被告通知交屋遲延所生之違約金及租金、貸款利息與相關稅費損失，委屬無由。

3.又依應記載及不得記載事項第21條係規定，地價稅、房屋稅係以賣方通知書所載之交屋日為準，亦即原告於被告通知交屋日時起，由原告負擔各項稅費。而觀民法第758條第1項規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力。被告為使通知書所載交屋日生效，促原告負擔地價稅及房屋稅，當以登記為準，兩造間系爭預售屋買賣契約第19條亦為同樣約定。是被告辦理系爭房屋所有權移轉登記於原告，所有權移轉登記後，由原告負擔前述稅費，核屬有據，則原告此項請求為無理由。又依兩造系爭預售屋買賣契約第15條第6項、第7項約定，系爭房屋之水電費、公共電費、房屋管理費、車位管理費、公設會費均自通知交屋日起即應由原告負擔，則原告請求被告給付實際交屋前之該等費用，亦屬無理。

㈡原告請求被告應提出試水報告為無理由：

查兩造系爭預售屋買賣契約及應記載及不得記載事項，均未提及預售屋賣方即被告應提供試水報告之義務。且本件被告通知原告交屋迄今，原告認有疑似漏水瑕疵者，被告均立即

修繕，並且回覆，並實際進行試水手續，均如前所述，現原告仍主張被告應提出試水「書面」報告，徒增被告依法未規定且兩造未約定之義務，於法未合，難謂原告主張有理由。

㈢原告請求被告應給付雨遮短少價損133,148元為無理由：

系爭房屋雨遮部分已登記為原告所有，此為被告申請使用執照並由訴外人(起造人)壹億建築經理股份有限公司於105年8月31日向新北市三重地政事務所提出辦理不動產所有權第一次登記申請書而登記，且有新北市三重地政事務所出具建物測量成果圖可參，上開文件為公文書，原告如有疑義，應負舉證責任。

㈣並答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利益之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠系爭預售屋買賣契約為定型化契約，有內政部公告之應記載及不得記載事項規定之適用：

按中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項；違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效；定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用；違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之；中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容，消保法第17條第1項、第4項、第5項、第16條前段、消保法施行細則第15條分別定有明文。查系爭預售屋買賣契約係被告用以對不特定多數消費者出售「鄉林淳詠」建案預售屋所預先擬定，系爭預售屋買賣契約之內容亦未與原告作客製化約定，是原告所簽立之系爭預售屋買賣契約與其他購買該建案預售屋之消費者，並無不同，自屬定型化契約無疑，是以，本件自得適用內政部公告之應記載及

不得記載事項規定，且揆諸前揭說明，該應記載及不得記載事項，亦構成兩造系爭預售屋買賣契約之內容，合先敘明。

㈡原告依據內政部公告之應記載及不得記載事項第15條第1款第4目規定，請求遲延交屋利息4,951,125元，有無理由：

1.按「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目義務：…2.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。4.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。」，內政部公告之應記載及不得記載事項第15條第1款第2目、第4目定有明文。又此部分規定即就通知交屋期限及違反效果予以明定，而依前揭消費者保護法施行細則第15條規定，亦構成契約之內容。是被告如確有逾期通知交屋之情，原告應得請求遲延利息。由前開規定所謂「通知買方進行交屋」，並不以房屋已無瑕疵為要件，賣方仍得於通知交屋後，進行瑕疵修繕義務，僅賣方應於交屋前完成修繕即可。是縱賣方未於交屋前完成瑕疵修繕，亦不能謂賣方未為通知交屋。查原告係於105年12月8日會同被告驗屋，因原告認系爭房屋有瑕疵，乃要求被告改善，其後再經兩造多次會同驗屋等情，有105年12月8日交屋驗收單、106年1月9日修繕單、106年2月4日修繕單等在卷可佐（見本院卷㈠第133至137頁），固可認定兩造因系爭房屋瑕疵爭議，未能完成交屋程序。惟兩造於105年12月8日驗收房屋所登載之文件既已名為「交屋驗收單」（見本院卷㈠第133頁），堪認被告已於105年12月8日以前，通知原告進行交屋程序。此與事後交屋程序因瑕疵爭議而不能完成，應屬二事，足認被告應於105年12月8日以前，已履行通知原告進行交屋之義務。況就一般預售屋買賣實務，驗屋之程序雖在交屋之前，然若驗屋後買方認為無訛，即可完成交屋，從而驗屋本為交屋程序之一環，出賣人所發驗屋之通知亦非不得視作交屋之通知，至為灼然。至原告主張被告並未提出105年12月8日前寄發原告之交屋通知書，故其上開

交屋通知之主張並不足採云云。惟除非被告於寄發通知書時可預知未來將與原告訴訟，故於寄發前先行影印留存，否則若僅製作1份，於寄發原告後即無留存，乃屬當然。是原告以被告應提出其寄發原告於105年12月8日交屋驗收文件之主張，似嫌過苛，不足採取。

2.原告另主張通知交屋係指該系爭房屋於被告通知時，應具未有瑕疵之狀態，故是否遲延交屋應以實際交屋為準，且倘以通知交屋為準（僅假設語氣），然系爭房屋於被告通知交屋時有瑕疵，則被告顯係未依債之本旨提出給付，自不生提出之效力，難謂被告已合法通知交屋云云。經查：

⑴原告上開主張被告是否遲延交屋應以實際交屋日為準，不僅就法條文義缺乏依據，且若如此解釋，無疑認為預售屋出賣人即便已提出具有完整居住機能之房屋，只須其提出之房屋有重要但不影響居住機能之瑕疵，即須擔負因買受人拒絕交屋而可能隨時間遞移而持續累加之巨額遲延利息，此對預售屋出賣人，實屬過苛，當非立法之本意。且按「出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法第226條第2項規定請求損害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求補正或賠償損害，並有民法第264條規定之適用」（最高法院77年度第7次民事庭會議決議意旨參照），是系爭房屋若於被告通知交屋後有瑕疵未修繕，則原告可於被告未修繕瑕疵前，主張同時履行抗辯，拒絕系爭房屋尾款之支付或向被告請求解除契約。原告主張通知交屋係指該系爭房屋於被告通知時應具未有瑕疵狀態，且遲延交屋應實際交屋為準云云，核與上述說明有違，而為本院所不採。

⑵再按所謂「債之本旨」，應依債之屬性，亦即構成債之主要給付義務內容而定之。則依105年12月8日交屋驗收單、106

年1月9日修繕單所載，原告主張之缺失諸如鋁窗矽利康補強、全室天花板油漆、地磚空心(3處貼紙處）、中島抬面與壁磚交界打矽利康…，及客臥門開關不順聲音過大、外牆磁磚缺失一片及填縫加強、客廳窗戶矽利康孔洞補強…等，均屬尚未不致造成房屋無法居住使用而難認係瑕疵，且其後業經被告改善完成，有前述105年12月8日交屋驗收單、106年1月9日修繕單在卷可佐（見本院卷㈠第133至135頁），則原告執此主張拒絕交屋云云，已難憑採，更難認被告有何未依債之本旨給付之情事。再依106年2月4日修繕單所列缺失，有客廳天花板有水漬、走道天花板裂縫及水漬、天井天花板水漬(後陽台)、主臥室外天井天花板水漬、玄關門上包樑疑似漏水有水痕等（見本院卷㈠第137頁），並經原告提出原證26至30照片5張為佐證（見本院卷㈠第89至99頁）。惟觀諸上開照片，或有油漆顏色不均勻或油漆浮凸之情形，然範圍甚小且不明顯，且是否即為原告所指之水漬已非無疑，且縱為水漬亦無從證明發生之原因為何。又被告抗辯原告於106年3月1日向臺北市政府消保官處提出消費爭議申訴，雖被告認為系爭房屋並無漏水現象，惟因原告一再表示存有疑慮，故經原告要求且於106年4月6日同意被告加強施作公共設施頂樓部分防水工程之範圍後，遂於106年4月7日至同年4月30日進行頂樓加強防水工程，且於同年5月2日開始試水7天，然原告於同年5月19日告知被告表示防水素地有其施工序，要求被告依此施工，被告即再依原告要求進行施工，至同年6月8日頂樓地板打底整平防水施工完成，同年6月14日開始試水，嗣兩造於同年6月17日至系爭房屋會勘時無任何漏水情形等情，有被告提出於臺北市政府消保官處協調後原告簽名同意被告加強施作公共設施頂樓部分防水施作範圍圖、原告與被告現場工地主任之電話簡訊對話截圖等件為證，堪認被告抗辯系爭房屋無漏水等情，應非虛妄，尚可採信。則原告僅提出原證26至30之系爭房屋照片5張，並據此主張系爭房屋有水漬云云，然無從證明系爭房屋是否確有原

告所稱滲漏水之瑕疵，自無從為有利原告之認定。此外，原告更無其他舉證以實其說，其空言系爭房屋於驗屋時有漏水瑕疵云云，自非可採，亦無從據此認定被告於通知原告交屋之際，系爭房屋有何未達可交屋之狀態。至原告於本件訴訟程序中另主張系爭房屋有實際缺少面積0.28坪雨遮之瑕疵，故被告未依債之本旨為給付云云，惟按給付係以交付特定物為標的者，應於清償期，以現狀交付之，即使該特定物有瑕疵存在，苟以現狀交付之，仍屬依債務本旨而為給付，尚不構成不完全給付，至於特定物所存瑕疵，為物的瑕疵擔保責任問題，兩者不容混淆。準此，系爭房屋縱有原告主張實際缺少面積0.28坪雨遮之瑕疵，但其既屬特定物之現狀交付，則被告已於105年12月8日前曾通知原告交屋，應屬依債務本旨而為給付，仍生提出之效力。且觀諸被告所提出之系爭房屋，其大樓之基礎、主要樑柱、牆壁、樓地板、屋頂與室內格局之重要構造及自來水、電力、瓦斯等必要設備均已完成，則被告於105年12月8日前已通知原告交屋，應屬依債務本旨而為給付，且生提出之效力。綜合上情，本件縱然原告所主張系爭房屋有水漬或實際缺少面積0.28坪雨遮之瑕疵屬實，亦僅屬瑕疵給付之範圍，原告仍可依兩造系爭預售屋買賣契約行使其瑕疵擔保請求權，保障其權利。是原告主張被告未依債之本旨提出，不生提出之效力云云，洵屬無據。

3.據上，被告於105年9月14日取得使用執照，為兩造所不爭執，依前揭內政部公告之應記載及不得記載事項規定，被告至遲應於106年3月13日前通知原告進行交屋，而被告既於105年12月8日前通知原告辦理交屋，被告即已踐行其通知交屋之義務，且顯未逾上開規定所定6期個月期限，自難認被告有逾期通知交屋之情事。從而，被告已盡其取得使用執照6個月內通知原告交屋之義務，原告請求被告給付遲延利息，應屬無理。

㈢原告依據系爭預售屋買賣契約第17條第5項約定請求貸款利息300,249元，有無理由：

經查，兩造系爭預售屋買賣契約第17條第5項約定：「有關金融機構核准撥貸款後利息由甲方（原告）負擔。但於乙方（被告）通知交屋日前之利息應由乙方返還甲方。」，是該約定既已明載被告「通知交屋日」前之利息 ，始由被告負擔，而並非以「實際交屋日」，則原告欲以108年1月18日實際交屋日作為貸款利息分攤之基準點，並據此請求貸款利息300,249元部分，核與上開約定內容不符，為不可採。況且，房屋擔保借款之繳息義務，乃房貸戶之義務，與原告有無居住該處之事實並無相對之關係，職是原告要求被告給付該貸款利息之費用亦非有理。準此，原告請求被告給付本項貸款利息，應屬無理。

㈣原告依據內政部公告之應記載及不得記載事項第21條規定，請求106年度地價稅3,379元、房屋稅7,429元，及107年度地價稅3,198元、房屋稅11,013元，有無理由？

兩造系爭預售屋買賣契約第19條雖約定：「甲乙雙方應負擔之稅費依有關規定外，並依下列規定辦理：一、地價稅、房屋稅、工程受益費以所有權登記完成日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。土地所有權登記時應繳納之土地增值稅由乙方負擔。」，原告主張此約定與內政部公告之應記載及不得記載事項第21條規定而屬無效，而應依該條規定為兩造負擔系爭房屋地價稅、房屋稅之據。惟原告爰引內政部公告之應記載及不得記載事項第21條第1、2項係分別規定：「地價稅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」、「房屋稅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」，業已明確規定關於地價稅、房屋稅及管理費等係以被告通知之交屋日為分算時點，在通知之交屋日後之地價稅、房屋稅本應由原告負擔。則本件被告通知交屋日為105年12月8日，業經認定如前，是自斯日以後即106年度、107年度之地價稅房屋稅應由原告負擔，原告請求被告給付106年度地價稅3,379元、

房屋稅7,429元，及107年度地價稅3,198元、房屋稅11,013元，即非有據，難以准許。

㈤原告依據系爭預售屋買賣契約第15條第6項、第7項，請求電費7,793元、水費1,926元、房屋管理費50,600元、車位管理費16,100元、公設會費23,000元，有無理由？

依兩造系爭預售屋買賣契約第15條第6項約定：「甲方（原告）同意於通知交屋日起，不論已否遷入，即應付本戶水電費及公共水電費，另瓦斯裝錶費用由甲方負擔。」；同條第7項約定：「甲方同意自通知交屋日起繳付管理費及公設會費。交屋之同時預收六個月之管理費、公設會費及公共管理基金每戶新台幣伍萬元(若為合併戶則依使照之戶數計收)。」，觀諸上開約定，系爭房屋之水電費、公共電費、房屋管理費、車位管理費、公設會費均自通知交屋日起即應由原告負擔。而本件被告於105年12月8日前已履行通知原告交屋之義務，業如前述，則依兩造系爭預售屋買賣契約之約定，105年12月8日起系爭房屋之上開費用即應由原告負擔。惟依原告提出之相關單據，均係自106年間起迄108年1月18日實際交屋日之支出費用，顯然已逾通知交屋日，則該等費用自應由原告自行負擔。是原告請求被告給付電費7,793元、水費1,926元、房屋管理費50,600元、車位管理費16,100元、公設會費23,000元，均無理由， 應予駁回。

㈥原告請求因被告遲延交屋致其受有不能出租之租金損失759,375元，有無理由?

本件被告並無遲延交屋之情事，業如前述，且原告迄至本件言詞辯論終結前，並未提出任何證據用以證明其本有將系爭房屋出租之預定計畫，從而，原告請求被告給付相當於租金之遲延交屋所受損害云云，亦難認為有理由。

㈦原告依據內政部公告之應記載及不得記載事項第15條規定及系爭預售屋買賣契約第15條約定，請求被告交付系爭房屋試水報告，有無理由 ？

查內政部公告之應記載及不得記載事項第15條規定及系爭預

售屋買賣契約第15條約定，均未明定被告應對原告提出系爭房屋試水報告之義務，則原告據此主張被告應提出試水報告云云，核屬無據，應予駁回。

㈧原告請求被告賠償依雨遮0.28坪面積計算之價金133,148元，有無理由?

1.原告主張系爭房屋如原證22照片所示窗戶上方，實際上並無0.525公尺×1.75公尺之雨遮存在，故經核算該部分雨遮之面積應為0.28坪（計算式：1平方公尺＝0.3025坪，0.525×1.75÷3.3＝0.28），乘以原告購買系爭房屋時每坪價格為475,530元後，則被告自應賠償原告133,148元（計算式：475,530×0.28＝133,148元）。而原告主張前揭系爭房屋並無實際雨遮部分，經本院會同兩造履勘現場，現場情形如原證21、22照片所示，並製有勘驗筆錄1份可稽（本院卷㈡第17頁）。查兩造系爭預售屋買賣契約第3條約明被告應交付系爭房屋之附屬建物雨遮部分面積為1.04坪，有系爭預售屋買賣契約附卷可參（見補字第2345號卷第18頁）。次查，系爭房屋於105年10月28日已由被告完成所有權第一次登記，且於建物登記第一類謄本所載雨遮面積為3.45平方公尺即約1.04 坪(計算式：3.45÷3.3＝1.04)，有系爭房屋登記謄本、建物測量成果圖等在卷可稽（見補字第2345號卷第78頁、本院卷㈠第310、329頁），堪認被告交付之買賣標的物即系爭房屋合於兩造之約定，並無坪數短少之瑕疵。且經本院函詢新北市三重地政事務所函覆略以：「三、查旨揭建號建物係『臺億建築經理股份有限公司』於105年8月31日(本所重建測字第026300號申請書)申辦建物第一次測量，由林妙儀地政士按行為時地籍測量實施規則第273條、282條之1及282條之2規定，依新北市政府工務局105重使字第0403號使用執照暨竣工平面圖辦理轉繪。依第15層平面圖所示，3384建號建物確有雨遮(詳如附件)，依前開規定陽臺或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量，並無違誤。嗣後申請人於105年10月6日以本所重登壹字第

02180號申請書，申辦建物第一次登記，於105年10月28日登記完畢，併予敘明。」，有新北市三重地政事務所108年8月6日新北重地測字第1085444129號函在卷可佐（見本院卷㈠第365至366頁），足見被告移轉雨遮部分之面積予原告均合於法令各情甚明。

2.再依兩造所簽訂系爭預售屋買賣契約第6條係載明「房屋價款：新臺幣伍佰壹拾柒萬元整。1.主建物部分：新臺幣貳佰玖拾肆萬元整 。2.陽台部分：新臺幣壹拾壹萬元整 。3.共有部分：新臺幣壹佰伍拾壹萬元整。4.車位部分：新臺幣陸拾壹萬元整」（見補字第2345號卷第19頁），足見兩造約定之系爭房屋買賣價款，並未就雨遮部分另行計價。則原告依民法第226條、第227條、第359條及第179條等規定，主張系爭房屋實際並無0.28坪面積雨遮之部分，被告應賠償依0.28坪雨遮面積乘以房地單價計算後之價金133,148元，難認有理。至原告請求新北市三重地政事所及新北市政府工務局人員派員至現場確認有無上開0.28坪面積雨遮存在之聲請調查證據部分，核無調查必要，附此敘明。

四、綜上所述，原告依系爭預售屋買賣契約第15條、第17條、應記載及不得記載事項第15條、第21條、消費者保護法第17條、民法第226條、第227條、第359條、第179條等規定，請求為訴之聲明所示判決，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　12　　日

民事第二庭　　法　官　林禎瑩

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　　109　　年　　6　　月　　12　　日

書記官　鄭玉佩