

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第7090號

原告 陳紫卉  
訴訟代理人 許育碩律師  
被告 岳泰建設股份有限公司

法定代理人 羅明珠  
訴訟代理人 蔡承恩律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣117萬3,586元，及自民國113年8月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣39萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣117萬3,586元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款及第2項分別定有明文。經查，原告起訴時原依民法第229條第2項規定請求被告賠償給付遲延損害，嗣於民國114年4月23日以民事準備程序(二)狀主張，如認被告所負交付房屋義務屬定有清償期之債務，先位依民法第229條第1項規定請求，若認債務屬未定清償期之債務，則備位依民法第229條第2項規定為請求（見卷第186頁），核屬追加請求權基礎，而被告未為異議而為本案言詞辯論（見卷第201、229至230頁），依前揭規定，應視為同意訴之追加，是原告本件追加請求權基礎，應予准許。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：

02 (一)兩造於104年1月7日簽署合建契約書（下稱系爭合建契  
03 約），約定由原告提供其所有坐落臺北市○○區○○段0○  
04 段000○0地號土地（下稱系爭建築基地），被告則出資規劃  
05 興建大樓（下稱系爭建案），兩造復於107年5月12日簽訂房  
06 屋車位分配協議書，原告可分得系爭建案中戶號109即門牌  
07 號碼為臺北市○○區○○街0段00巷00號房屋（下稱系爭房  
08 屋）。依系爭合建契約第5條前段約定，被告興建完成系爭  
09 建築基地並接通水電時，應定期通知原告驗收交屋，被告通  
10 知之時，債務清償期之條件成就，嗣被告於112年12月6日交  
11 付系爭房屋，經原告前往系爭房屋辦理驗屋時發現系爭房屋  
12 存有瑕疵，原告已當場向訴外人即被告工地主任陳騰羽以口  
13 頭通知修補瑕疵並催告交屋，然被告遲至113年7月1日始修  
14 繕完畢並交付系爭房屋，共遲延給付6.84個月（112年12月6  
15 日至113年7月1日共6月又26日，即6.84個月），被告應自11  
16 2年12月6日起負遲延責任。因系爭房屋屬店面性質，總坪數  
17 63.5坪，平均市場租金為每月每坪新臺幣（下同）2,702  
18 元，原告因此受有無法依原定出租計畫所應得租金收益117  
19 萬3,587元之損害。因被告交屋意思表示到達原告時，條件  
20 即為成就，被告所負清償期即同時屆至，原告先位主張依民  
21 法第229條第1項、第231條第1項及第216條規定請求被告賠  
22 償損害。縱認系爭合建契約第5條契約義務之履行未定清償  
23 期，然原告已於112年12月6日向被告提出驗屋報告及當面以  
24 言詞催告交屋，依民法第229條第2項規定，被告自應負給付  
25 遲延之責，故原告備位依民法第229條第2項、第231條第1項  
26 及第216條規定請求被告賠償給付遲延損害等語。並聲明：  
27 (一)被告應給付原告117萬3,587元，及自起訴狀繕本送達翌日  
28 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准  
29 宣告假執行。

30 二、被告則以：系爭合建契約就被告應於何時交付系爭房屋予原  
31 告，依系爭合建契約第5條「…交屋前甲（即原告）、乙

01 (即被告)雙方應結清所有款項,包括:應負擔之稅、規費  
02 及代辦費、房屋及車位找補款…」約定,屬定有不確定期限  
03 債務,應待兩造結清所有款項後,原告始得憑點交房屋現場  
04 完成及款項結清等證明請求被告交付系爭房屋;原告係於11  
05 3年7月1日始給付系爭房屋及車位找補款,被告則於同日依  
06 兩造間系爭合建契約第5條約定,將系爭房屋權狀、稅單、  
07 收據、發票、遙控器、鑰匙、門禁卡等交付予原告而完成交  
08 屋,並無給付遲延情形。原告雖主張被告自112年12月6日起  
09 即負有遲延責任,惟前開期日僅係驗屋,非系爭合建契約第  
10 5條約定所稱交屋期日,且斯時兩造尚未依系爭合建契約第5  
11 條約定結清全部款項,原告自不得請求被告交付系爭房屋,  
12 亦無從進行催告。又被告於112年12月6日未曾收受任何原告  
13 形式上請求,原告復未證明其催告已依系爭合建契約第9條  
14 所定意思表示「要式」方式,即以書面掛號郵寄方式向被告  
15 為意思表示通知,其催告顯不合法,被告自無負遲延責任等  
16 語。並聲明:(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決,願供擔保  
17 請准宣告免於假執行。

### 18 三、不爭執事項(見卷第230、231頁):

- 19 (一)兩造於104年1月7日簽立系爭合建契約,約定由原告提供其  
20 名下系爭建築基地,由被告負責出資完成系爭建案。  
21 (二)兩造於112年12月6日驗屋,驗屋完畢後原告即向被告員工詢  
22 問何時可修繕完畢。  
23 (三)原告於113年7月1日給付房屋及車位找補款478萬元、代墊款  
24 項111萬3,224元、地政士費用2萬4,000元、預繳6個月管理  
25 費3萬8,100元、裝修保證金6萬元予被告,被告於113年7月1  
26 日交付系爭房屋權狀、稅單、收據、發票、遙控器、鑰匙、  
27 門禁卡予原告。

### 28 四、得心證之理由:

- 29 (一)系爭合建契約第5條所定交屋之約定,係屬不確定清償期  
30 限:

31 1.當事人約定之將來不確定事實之發生,究係以之為條件,抑

01 係清償期，為解釋意思表示之問題，應探求當事人之真意，  
02 不能拘泥於所用之辭句。當事人如無使債務消滅之意思，其  
03 約定之清償期，應終有到來之時，始符合當事人之本意。條  
04 件之本質係將法律行為效力之發生或消滅，繫於不確定事實  
05 之實現，當事人就既已存在之債務，約定於預期之不確定事  
06 實發生時履行，而非將債務之發生或消滅繫於該不確定事實  
07 之發生，係對債務之清償約定不確定期限，而非附以條件  
08 （最高法院89年度台上字第2747號判決意旨參照）。

09 2. 依系爭合建契約書第5條約定「乙方（即被告）依本契約約  
10 定興建完成本建築基地並接通水電時，應定期通知甲方（即  
11 原告）驗收交屋；驗收交屋時房屋現場所生工程施工或設備  
12 瑕疵，應由甲、乙雙方逐項書面確認後，由乙方定期修繕  
13 （該項修繕工程完成後，始起算保固效期）。甲方經乙方書  
14 面通知交屋逾二次未辦理交屋手續時，視同房屋現場無瑕  
15 疵，現況點交完成。交屋前甲、乙雙方應結清所有款項，包  
16 括：應負擔之稅、規費及代辦費、房屋及車位找補款…，並  
17 憑與乙方點交房屋現場完成之證明及結清款項之證明領取房  
18 屋、土地權狀及房屋設備鑰匙；…。」（見卷第18頁），兩  
19 造約定被告興建完成系爭建築基地並接通水電時，應定期通  
20 知原告驗收交屋，僅係就既已存在之債務，約定被告應於何  
21 時交屋而已，並無使法律行為效力之發生，繫於將來不確定  
22 事實之成否情事，自與停止條件有別。可徵兩造約定以被告  
23 興建完成系爭建築基地並接通水電後，通知原告驗收交屋之  
24 期日作為交屋之清償期限，係對債務之清償約定不確定期  
25 限，而非附以停止條件，原告主張此為停止條件或有確定期  
26 限之給付，容有誤會。原告既已通知原告於112年12月6日驗  
27 收交屋，112年12月6日即為被告交屋之清償期。原告主張被  
28 告應自112年12月6日起負民法第229條第2項規定履行交屋義  
29 務之遲延責任，即屬有據。又本院既認系爭合建契約第5條  
30 所定交屋之約定，係屬不確定清償期限，則原告主張系爭合  
31 建契約亦有消費者保護法之適用，及被告抗辯原告未於112

01 年12月6日以約定之要式方式催告被告交屋等節，即無論述  
02 之必要。

03 3.被告雖抗辯依系爭合建契約第5條約定「…交屋前甲（即原  
04 告）、乙（即被告）雙方應結清所有款項，包括：應負擔之  
05 稅、規費及代辦費、房屋及車位找補款…」可知原告結清上  
06 開款項前，被告無任何遲延交屋責任，而原告於113年7月1  
07 日始給付被告房屋及車位找補款、代墊款項、地政士費用、  
08 管理費及裝修保證金，被告乃於同日完成交屋，被告並無給  
09 付遲延等語，並提出完成交屋前應繳款項明細表、匯款單4  
10 張為憑（見卷第137至141頁），惟依系爭合建契約第5條已  
11 約明被告興建完成系爭建築基地並接通水電時，應定期通知  
12 原告驗收交屋，即被告應先定期通知原告驗收交屋，原告方  
13 有繳清價金及其他費用之義務，被告自不得以原告未清償全  
14 部價金抗辯交屋期限為原告結清所有款項之時。

15 (二)原告請求被告給付遲延交屋之損害117萬3,587元，為有理  
16 由：

- 17 1.按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。  
18 民法第231條第1項定有明文。且按損害賠償，除法律另有規  
19 定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益  
20 為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情  
21 事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第216條亦有明  
22 定。
- 23 2.原告主張被告未依約交屋應負給付遲延損害賠償責任，原告  
24 所得請求被告給付遲延損害賠償，應為被告自112年12月6日  
25 起至被告交屋時即113年7月1日止未能占有使用系爭房屋所  
26 受損害，該損害金額計算，依社會通念觀之，應為相當於使  
27 用、收益系爭房屋可能獲得相當於租金之利益。而系爭房屋  
28 性質為店面，此觀諸系爭建案之一、二樓平面簡圖在戶號10  
29 9處記載一般零售業即明（見卷第35、36頁），依原告提出  
30 與系爭房屋相同建案之其他店面於113年7月間之市場租金價  
31 格，每月每坪租金約為2,702元【計算式：（72,000元÷25.8

01 6坪+40,000元÷15.03坪+40,000元÷15.03坪)÷3=2,702  
02 元，小數點以下四捨五入】，有租屋網站查詢資料在卷可憑  
03 (見卷第67至72頁)，而系爭房屋約63.5坪(計算式：系爭  
04 房屋1、2層面積共120.38平方公尺+共有部分9202.13平方  
05 公尺x973/100000應有部分=209.92平方公尺；209.92平方  
06 公尺x0.3025=63.5坪，小數點以下四捨五入)，亦有建物  
07 所有權狀在卷可稽(見卷第37頁)，原告所受損害即相當於  
08 租金之利益，應認為系爭房屋於6.84個月(112年12月6日至  
09 113年7月1日共6月又26日，即6.84個月)之每月市場租金為  
10 妥適，據此計算，原告所得請求被告損害賠償金額為117萬  
11 3,587元(計算式：2,702元x63.5坪x6.84個月=117萬3,587  
12 元，小數點以下四捨五入)。從而，原告依備位請求權即民  
13 法第229條第2項、第231條第1項、第216條請求被告給付上  
14 開金額，即有理由，應予准許。

15 五、綜上所述，原告依民法第229條第2項、第231條第1項、第21  
16 6條規定，請求被告應賠償自112年12月6日起至113年7月1日  
17 止遲延交屋損害117萬3,586元，及自起訴狀繕本送達翌日即  
18 113年8月30日(見卷第87頁)起至清償日止，按週年利率5%  
19 計算之利息，為有理由，應予准許。

20 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核  
21 於法律規定相符，為此分別酌定相當之擔保金額予以宣告。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日  
24 民事第八庭 法官 林芳華

25 以上正本係照原本作成。

26 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  
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日  
29 書記官 孫福麟