

臺灣臺北地方法院小額民事判決

114年度北小字第3832號

原告 胡家瑄
被告 皇翔建設股份有限公司

法定代理人 廖年吉
訴訟代理人 蘇清山
李維倫

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用新臺幣1,500元由原告負擔。

理由要領

- 一、原告起訴主張略以：原告與被告於民國111年1月23日簽訂房屋土地買賣契約書（下稱系爭房地契約），向被告購買坐落新北市○○區○○段000地號土地上之預售屋「芊翠」編號第A7戶3樓房地1戶及地下4層編號地13號停車位（下稱系爭房屋），契約總價新臺幣（下同）1,848萬元。嗣系爭房屋完工後經原告驗屋仍有諸多瑕疵，通知被告修補後仍未改善，被告竟直接通知交屋，迫使原告在系爭房屋未修繕完成的情況下支付銀行利息，受有62日之利息損失共62,794元（計算式： $16,880,000 \text{元} \times 62 / 365 \times \text{年息} 2.19\% = 62,793.6 \text{元}$ ，小數點以下四捨五入），爰依民法第231條、第179條、消費者保護法第51條之法律關係請求等語，並聲明：被告應給付原告新臺幣62,794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：兩造分別於111年1月23日、112年2月1日簽訂系爭房地契約、增購車位協議書（下稱增購協議書，與系爭房地契約合稱系爭買賣契約），系爭房地契約價款1,848萬元、增購車位價款240萬元，合計總價款2,088萬元，其中1,

01 668萬元由金融機構抵押貸款給付，交屋保留款為105萬元。
02 被告於113年6月28日取得芊翠建案使用執照，後續完成系爭
03 房屋一切主建物、附屬建物設備與接通水、電、瓦斯配款可
04 接通狀態並完成契約、廣告圖說所示設施後，即通知原告辦
05 理交屋驗收，雙方於113年8月7日會同第三方檢測單位初
06 驗，缺失多為外觀髒污或標示調整，並無影響房屋通常使用
07 之重大瑕疵，雙方並確認於交屋時辦理複驗。被告於113年8
08 月22日將系爭房屋、停車位所有權移轉登記予原告，協同原
09 告設定抵押權辦理貸款，永豐銀行延平分行於113年9月5日
10 核撥1,688萬元予被告，抵付原告買賣價款。系爭房屋經被
11 告進行修繕後，於113年9月6日寄發交屋通知單予原告，通
12 知於同年9月12日辦理交屋複驗。兩造於9月12日辦理系爭房
13 屋交屋複驗，複驗結果並無影響房屋通常使用之缺失，因原
14 告認為複驗缺失改善完成後再進行交屋，兩造於同年11月5
15 日始完成交屋手續。被告已依系爭買賣契約第16條第10項約
16 定返還核撥貸款後至通知交屋日前之利息、被告應負擔之地
17 價稅與房屋稅共16,710元予原告。系爭房屋自被告取得使用
18 執照後6個月內完成交屋程序，未逾買賣契約所約定之期
19 限，自無遲延情形。被告請求補貼貸款利息至交屋完成日，
20 與買賣契約約定不符等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
21 回。

22 三、得心證之理由：

23 (一)查原告向被告購買座落於新北市○○區○○段000地號土地
24 之「芊翠」編號第A7戶3樓房屋(含地下4層編號13號停車
25 位)及增購地下2層編號第70號車位(即系爭房屋及車位)
26 ，並簽訂有房屋土地買賣契約書、增購契約協議書(即系爭
27 買賣契約)，約定總價合計為2,088萬元，其中1,668萬元由
28 金融機構抵押貸款給付，交屋保留款為105萬元。系爭房屋
29 之芊翠建案於113年6月28日經新北市政府工務局核發使用執
30 照，兩造於同年8月7日辦理初驗，被告於同年8月22日將系
31 爭買賣契約之房屋、土地、停車位所有權移轉登記予原告，

01 由原告向金融機構辦理貸款，於113年9月5日經貸款銀行核
02 撥1,688萬元予被告，被告於同年9月6日寄發交屋通知單予
03 原告，安排於同年9月12日辦理複驗，被告嗣就複驗缺失為修
04 繕，兩造於113年11月5日完成交屋等情，有系爭房地契約
05 書、增購協議書、使用執照、驗屋紀錄單、系爭房地所有權
06 狀、交屋通知單、複驗紀錄單、房屋移交證明書影本等件在
07 卷可證，且為兩造所不爭執，堪認為真正。

08 (二)原告雖主張系爭房屋經初驗、複驗後，被告尚未將瑕疵修繕
09 好，即在未履行修繕義務時即發出交屋通知，迫使原告在系
10 爭房屋瑕疵未修繕完成情況下即支付銀行貸款利息，實為不
11 合理，被告應於驗屋並將瑕疵修繕完成後，始得通知原告進
12 行交屋手續等語，然查：

13 1、由系爭房屋買賣契約第14條觀之，第1至4項約定關於驗收手
14 續，其中第1、2項約定：賣方（即被告）依約完成本戶一切
15 主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電
16 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
17 成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方（即原告）進
18 行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋
19 有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕，買方並
20 有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，
21 於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。第4項約定：除房屋
22 仍有重大瑕疵，致不能居住使用者外，買方應於賣方通知複
23 驗及交屋日起7日內，配合辦理複驗及交屋手續，不得藉故
24 拒絕或延遲辦理。第5至7項則為關於通知交屋之期限及交屋
25 手續，第5項約定：賣方應於領得使用執照六個月內，通知
26 買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：(一)賣方
27 付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。(二)賣方就契約約
28 定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(三)買方繳
29 清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手
30 續。(四)買方繳清工程追加款、代辦之各項費用（含結清退補
31 款）、繳清賣方已代繳費用及繳清逾期付款之滯納金與完成

01 金融機構貸款手續，且將貸款金額撥交賣方後，始得交屋；
02 第6項約定：賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進
03 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
04 延利息予買方；第7項約定：買方應於收到交屋通知日起7日
05 內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣
06 方時，不在此限。可見兩造係約定被告須於領得使用執照後
07 6個月內通知交屋，通知交屋時系爭房屋僅須符合「完成本
08 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
09 水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀
10 態及完成契約、廣告圖說所示之設施」之狀態即可，原告應
11 於收到交屋通知後，於交屋日配合辦理交屋手續，亦即先有
12 「通知交屋」，再依所定日期辦理「交屋手續」，足認系爭
13 買賣契約將於領得使用執照後6個月內通知交屋，與於交屋
14 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
15 務，被告僅須於交屋前就契約約定之房屋瑕疵完成修繕即
16 可，通知交屋時並無須達「無瑕疵」或「瑕疵完成修繕」之
17 狀態，是通知交屋與完成交屋分屬二事，原告主張被告應於
18 驗屋並將瑕疵修繕完成後，始得通知原告進行交屋手續云
19 云，尚屬無據。

20 2、再者，被告於113年6月28日取得新北市政府工務局核發系爭
21 房屋使用執照，於同年9月6日通知交屋，交屋通知並於同年
22 9月9日送達原告（卷第313-317頁），為兩造所不爭執，堪
23 以認定。於被告通知交屋前，兩造於113年8月7日辦理初
24 驗，觀之原告所舉證據資料主張之瑕疵，並無重大致不能居
25 住使用之瑕疵情事，是系爭房屋於被告通知交屋時，應已符
26 合「完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照
27 並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管
28 之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施」之可供居
29 住使用狀態，雖未達「無瑕疵」或「瑕疵完成修繕」之狀
30 態，惟系爭房屋之瑕疵均非涉及結構方面問題，多可修補完
31 成，未嚴重影響居住使用，應認被告已於取得使用執照6個

01 月內履行通知交屋之義務，並無遲延情事，從而，被告並無
02 違反第14條第6項約定，自無依該約款給付遲延利息或依民
03 法第231條賠償因遲延所生損害之義務。

04 3、又系爭房地契約第16條第10項約定：有關金融機構核撥貸款
05 後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應
06 由賣方返還買方。本件被告就113年9月5日銀行核撥1,688萬
07 元貸款予被告至被告通知交屋日前之利息，已由被告返還原
08 告，有匯款單可證（卷第325頁），且原告亦不否認被告已
09 退還6天之利息，堪認被告已履行此約款之義務，兩造間並
10 無就通知交屋日至實際交屋日之貸款利息由被告負擔之約
11 定，是原告請求被告返還自113年9月5日起日同年11月5日止
12 之貸款利息62,794元，亦屬無據。

13 (三)綜上所述，本件依原告所舉證據資料，不足證明被告有遲延
14 給付之情事，而被告取得銀行核撥之貸款，係依系爭買賣契
15 約所取得之價款，亦無不當得利可言，是原告請求依民法第
16 231條、第179條、消費者保護法第51條之規定，提起本件訴
17 訟請求被告應給付原告62,794元及遲延利息，為無理由，應
18 予駁回。

19 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
20 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

21 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日
22 臺北簡易庭 法 官 蔡玉雪

23 以上正本證明與原本無異。

24 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
25 庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提
26 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 11 月 24 日
28 書記官 黃馨慧

29 計 算 書：

30

項 目	金額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,500元	

(續上頁)

01	合	計	1,500元	
----	---	---	--------	--

02 附錄：

03 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

04 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
05 理由，不得為之。

06 二、民事訴訟法第436條之25：

07 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

08 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

09 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。