臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第1328號

上　　訴　　人　苑守蘭
兼訴訟代理人　朱鴻俊
被　上訴　人　竹風建設股份有限公司
000000000000000000
法 定代理 人　徐榮聰
訴 訟代理 人　卓婕芸

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國108年8月30日臺灣桃園地方法院107年度訴字第2606號第一審判決提起上訴，本院於109年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣柒拾伍萬陸仟伍佰柒拾玖元，及自民國一〇七年九月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

廢棄改判部分之第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔，駁回上訴部分之第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人朱鴻俊與被上訴人於民國104年1月12日簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）及土地預定買賣契約書（合稱系爭契約），約定由上訴人朱鴻俊向被上訴人購買「竹風青庭」建案基地坐落桃園市○○區○○段000○00000○000○00000地號及其上門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000號0樓之0之房屋（下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地），總價款為新臺幣（下同）1,260萬元。並於106年4月29日變更（新增）登記名義人為伊等。依系爭房屋契約第20條第1項第4款約定，被上訴人應於領得使用執照起6 個月內通知辦理交屋事宜，每逾一日應按已繳價款萬分

之五單利計算遲延利息，被上訴人於106年6月29日即領得使用執照，惟未於6個月內即106年12月28日前通知辦理交屋，迄至107年12月30日始實際完成交屋，其逾期通知交屋日數自106年12月29日至107年3月22日共計84日，107年3月23日至107年6月22日共計92日，期間伊等累計已繳價款分別為747萬元、1,245萬元，伊等自得請求被上訴人給付逾期通知交屋之遲延利息共計88萬6,440元。且因被上訴人交屋時程延宕，伊等於被上訴人交屋前無法對系爭房地為使用收益，致受有自107年4月23日起至107年6月22日止，需按月給付銀行貸款本金5萬2,713元及利息2萬139元共計7萬2,852元之損害。加計伊等因主臥房房門開啟時會遮擋主浴室出入口之瑕疵修補費用2萬6,000元，及伊等先行代墊繳納之107年度地價稅3,920元，伊等共計受有98萬9,212元之損害，扣除剩餘交屋保留款及房地款差額共15萬元，伊等尚受有83萬9,212元之損害。爰依系爭房屋契約第20條第1項第4款、第11條第2款、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之第1大點應記載事項第18條約定、民法第231條規定，請求被上訴人給付83萬9,212元，並加計自起訴狀繕本送達翌日即107年9月6日起算之法定遲延利息等語。【原審判命被上訴人給付2萬9,920元（即房門瑕疵修補費用2萬6,000元、地價稅3,920元）本息，而駁回上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴其中逾期通知交屋遲延利息及銀行貸款本息部分不服，提起上訴。至上訴人請求超逾上開部分，及被上訴人敗訴部分，未據其等聲明不服，該部分非本院審理範圍】。並於本院聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。㈡被上訴人應再給付上訴人83萬9,212元，及自107年9月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：伊已於106年7月31日通知上訴人驗收系爭房屋，至遲該時已通知交屋，自無任何違約之情事，上訴人請求伊給付逾期交屋之違約金，實無理由。且兩造於106年7月31日、同年10月3日、同年11月5日、同年11月26日、同年12

月10日就系爭房屋進行多次驗收，上訴人每次列出之瑕疵均不同，然除房門瑕疵修補部分外，伊均已配合修繕，房門瑕疵修補部分則屬驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項改善結果未達標準之情形，依系爭房屋契約第20條第2項約定，上訴人應依保固維修程序要求伊辦理，不得作為拒絕交屋之理由，然上訴人一再以瑕疵未改善為由而拒絕交屋，可認本件係因可歸責於上訴人自身之事由致延遲交屋，上訴人因此無法對系爭房地為使用收益，於交屋前致生銀行貸款之本金與利息之損害，當由上訴人自行負擔等語，資為抗辯。並於本院聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠上訴人朱鴻俊與被上訴人於104年1月12日簽訂系爭契約，約定由上訴人朱鴻俊向被上訴人購買系爭房地，總價款為1,260萬元，並於106年4月29日變更（新增）登記名義人為上訴人朱鴻俊、苑守蘭，有系爭契約、房地買賣契約讓與協議書（名義變更-新增買方）附卷可憑（見原審補字卷第11-122頁）。

㈡被上訴人已於106年11月30日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，兩造並於107年12月28日合意成立訴訟上和解，被上訴人應交付系爭房地之所有權狀（地號：○○段000號）正本各乙紙及系爭房屋之鑰匙，且已於107年12月30日交付等情，有建物、土地登記第一類謄本、和解筆錄附卷可憑（見原審補字卷第123-126頁、原審卷第83-84頁、第135之1頁）。

㈢系爭房屋於106年6月29日取得使用執照。被上訴人於106年7月31日通知上訴人驗收系爭房屋。桃園市建築師公會於108年2月21日就系爭房屋辦理鑑定案件初勘，並製有初勘記錄表，有桃園市政府使用執照、內湖康寧郵局第204號存證信函、初勘記錄表在卷可稽（見原審壢司調字卷第49-50頁、補字卷第129-132頁、原審卷第117頁）。

四、上訴人主張其等於104年1月12日向被上訴人預購系爭房地，

惟被上訴人未依系爭房屋契約第20條第1項第4款約定，於領得使用執照起6個月內通知其等辦理交屋事宜，其等得請求被上訴人給付遲延通知交屋違約金共計88萬6,440元，且因被上訴人遲延交屋，致其等無法對系爭房地為使用收益，於交屋前受有銀行貸款本金與利息共計7萬2,852元之損害等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠上訴人依系爭房屋契約第20條第1項第4款約定，請求被上訴人給付逾期通知交屋之遲延利息共計88萬6,440元，有無理由？

1.系爭房屋契約第20條第1項第4款約定：「乙方（即被上訴人）應於領得使用執照六個月內通知甲方（即上訴人）辦理交屋。甲方應至乙方指定地點辦理交屋結帳手續。於交屋時雙方應履行下列各款義務：..㈣乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方；但如可歸責於甲方之事由或甲方未依約付款或有其他違約情事者，則不在此限。」。可知如被上訴人未於領得使用執照六個月內通知上訴人辦理交屋事宜，上訴人即得請求被上訴人給付每逾一日按已繳價款萬分之五單利計算之遲延利息。

2.查系爭房屋係於106年6月29日取得使用執照，被上訴人於106年7月31日通知上訴人辦理驗收事宜，迄至107年12月30日始實際交屋等情，為兩造所不爭執，並有桃園市政府使用執照、內湖康寧郵局第204號存證信函在卷可稽（見原審壢司調字卷第49-50頁、補字卷第129-132頁）。被上訴人雖辯稱其已於106年7月31日通知上訴人交屋，無任何違約之情事云云，並以上訴人提出之內湖康寧郵局第204號存證信函為證（見原審補字卷第129-132頁）。然上訴人係於106年7月12日收受被上訴人之初驗通知單，被上訴人於該通知單請求上訴人應於106年7月24日前預約辦理初驗，上訴人遂以電子郵件回覆預定於106年7月31日驗收等情，有初驗通知單、電子郵件資料在卷可稽（見本院卷第27-29頁）。且觀上訴人寄

送予被上訴人之內湖康寧郵局第204號存證信函所載：「並配合台端（即被上訴人）通知於106年7月31日辦理驗收事宜」等語（見原審補字卷第129頁），足認被上訴人係通知辦理驗收事宜，而非交屋通知。再系爭房屋契約第19條驗收第1項約定：「一、乙方（即被上訴人）依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，達成瓦斯配管之可接通狀態後及完成本契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方（即上訴人）進行驗收手續。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵（含應補正事項），應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；於完成修繕並經雙方複驗合格後交付第二項之交屋保留款及交屋。...」、第20條交屋事宜第1項約定：「乙方（即被上訴人）應於領得使用執照六個月內通知甲方（即上訴人）辦理交屋。甲方應至乙方指定地點辦理交屋結帳手續...」，可知被上訴人通知上訴人驗屋與通知進行交屋係屬二事，通知驗屋不等同於通知進行交屋。佐以106年12月10日驗屋單缺失紀錄記載「下次交屋時檢查以上事項，交屋時信件通知」等語（見原審卷第68頁），益證驗收通知與交屋通知不同。被上訴人並未為辦理交屋事宜之通知，兩造於106年7月31日、同年10月3日、同年11月5日、同年11月26日、同年12月10日、107年2月4日就系爭房屋所進行者均為驗收程序等節，有驗屋單附卷可憑（見原審卷第63-69頁），被上訴人辯稱其至遲於106年7月31日已通知交屋云云，委不足取。被上訴人既未於取得使用執照六個月內即106年12月28日前通知上訴人辦理交屋事宜，所為之通知均為進行驗收程序。則上訴人主張被上訴人應依系爭房屋契約第20條第1項第4款約定給付逾期通知交屋之遲延利息，自屬有據。

3.又上訴人因預購系爭房屋分別於103年12月20日支付訂金20萬元、104年1月12日支付131萬元、104年5月20日支付76萬元、106年7月6日支付103萬元（其中27萬元為規費預收款，僅76萬元為買賣價金）、106年10月5日支付444萬元、107年

3月23日支付498萬元等情，有房地買賣預約單、合作金庫商業銀行匯款申請書代收入收據、國泰世華商業銀行匯出匯款憑證、兆豐國際商業銀行新臺幣存摺類存款存款憑條副本聯、客戶繳款通知書、代收款繳款通知書等件在卷可稽（見原審壢司調字卷第51-54頁、原審卷第60-61頁）。可知上訴人自106年12月29日至107年3月22日間累計已繳價款為747萬元【計算式：20萬元+131萬元+76萬元+76萬元+444萬元=747萬元】，自107年3月23日至107年6月22日累計已繳價款為1,245萬元【計算式：747萬元+498萬元=1,245萬元】。則上訴人主張被上訴人逾期通知交屋，自106年12月29日至107年3月22日共計84日，107年3月23日至107年6月22日共計92日，依系爭房屋契約第20條第1項第4款約定，每逾一日應以已繳價款萬分之五單利計算遲延利息，被上訴人應給付上訴人之遲延利息共計為88萬6,440元（計算式：747萬元 ×0.0005＝3,735元/日，3,735元 ×84日＝31萬3,740元，1,245萬元×0.0005＝6,225元/日，6,225元 ×92日＝57萬2,700元。31萬3,740元＋57萬2,700元＝88萬6,440元），應可採信。

㈡上訴人主張因被上訴人遲延交屋，致其無法對系爭房地為使用收益，被上訴人應賠償其等於交屋前支付銀行貸款本金5萬2,713元及利息2萬139元共計7萬2,852元之損害，有無理由？

1.系爭房屋契約第11條第2項約定：「有關金融機構核撥貸款後發生之利息，因屬甲方（即上訴人）貸款購屋產生，由甲方負擔，與乙方（即被上訴人）無涉。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。」。又預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之第1大點應記載事項第18條第3項：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」。被上訴人逾期通知辦理交屋事宜之事實，已如前述，則上訴人依上開約定，主張被上訴人應返還其等於通知交屋日前已支付之貸款利息，自屬有據。然上開約定並未包含貸款本金，則上

訴人主張被上訴人應返還其等貸款本金部分，即非有據。上訴人主張其等107年4月23日至同年6月22日間共計支付銀行貸款利息2萬139元（計算式：6,810元+6,567元+6,762元=2萬139元），有兆豐國際商業銀行貸款利息收據附卷可憑（見原審壢司調字卷第56-58頁），是上訴人主張被上訴人應返還其等上開貸款利息2萬139元，應可採信。

2.至上訴人主張因被上訴人交屋時程延宕，其等於被上訴人交屋前無法對系爭房地為使用收益，致受有自107年4月23日起至107年6月22日止，需按月給付銀行貸款本金5萬2,713元之損害，依民法第231條規定，被上訴人應賠償其等因遲延而生之損害云云。然上訴人就系爭房地向銀行貸款之本金為上訴人依其等與銀行間之借貸關係所應繳納之金額，且貸款本金與系爭房屋之使用收益間並無因果關係存在，並非其等不能使用系爭房屋所受之損害，則上訴人依民法第231條規定，請求被上訴人賠償自107年4月23日起至107年6月22日止之貸款本金5萬2,713元，為無理由，不應准許。

㈢綜上，上訴人得請求被上訴人給付逾期通知交屋之遲延利息88萬6,440元、銀行貸款利息2萬139元，加計原審判命被上訴人給付而被上訴人未聲明不服之房門瑕疵修補費用2萬6,000元、地價稅3,920元，並扣除剩餘交屋保留款及房地款差額15萬元後，被上訴人尚須給付78萬6,499元（計算式：88萬6,440元＋2萬139元＋2萬6,000元＋3,920元－15萬元＝78萬6,499元），逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、從而，上訴人依系爭房屋契約第20條第1項第4款、第11條第2款、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之第1大點應記載事項第18條約定，請求被上訴人給付78萬6,499元元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年9月6日起（見原審壢司調字第8頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准許其中75萬6,579元本息部分（78萬6,499元-2萬9,920元=75萬6,579元），為上訴人敗訴之判決，

尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。又本院所命給付未逾150萬元，被上訴人不得上訴第三審，原審駁回上訴人此部分假執行之聲請，結論尚無不合，仍應予維持。至上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨就此指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，認與本判決結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　9　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳秀貞

法　官　邱景芬

法　官　蔡世芳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　9　　日

書記官　何敏華