臺灣高等法院民事判決

110年度上字第594號

上　訴　人
即被上訴人　洪立信
訴訟代理人　姚文勝律師
　　趙子澄律師
被上訴人即
上　訴　人　日勝生活科技股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林榮顯
訴訟代理人　孫丁君律師
　　謝建弘律師
　　趙天昀律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，兩造對於中華民國110年3月19日臺灣新北地方法院108年度訴字第58號第一審判決各自提起上訴，本院於111年8月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件上訴人即被上訴人洪立信（下稱洪立信）於原審請求被上訴人即上訴人日勝生活科技股份有限公司（下稱日勝公司）給付自民國107年7月5日起至107年12月26日止之未依約通知交屋遲延利息新臺幣（下同）90萬7,429元（見原審卷一第27頁、原審卷五第541頁），嗣於本院審理中減縮起訴聲明，請求日勝公司給付自107年7月26日起至107年12月26日止之未依約通

知交屋遲延利息87萬1,717元（見本院卷一第49頁、本院卷二第15頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、洪立信主張：

㈠洪立信前於101年8月30日向日勝公司買受坐落於新北市板橋區之「【日勝幸福站】社區A6區E05棟23樓房屋（現門牌號碼為新北市○○區○○路000號23樓之3）及地下第三層第255號停車位」（下合稱系爭房屋），並簽訂「日勝幸福站A6區房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），約定總價為1,192萬2,759元，除交屋保留款外，其餘各期款項洪立信均已依約繳納即1,132萬1,000元。

㈡日勝公司就系爭房屋於107年1月4日取得使用執照後，於同年3月2日辦理初驗手續，洪立信當日即提出初驗缺失，並於同年4月2日以存證信函函請日勝公司修繕；惟日勝公司並未完成修繕，卻陸續要求洪立信於同年7月20日辦理驗收、交屋並結清款項。嗣兩造先後於同年7月24日及同年9月6日辦理複驗，仍發現諸多未改善及瑕疵項目，洪立信並多次函催日勝公司儘速改善，至同年10月22日仍有新增驗收缺失土建30項，機電5項合計35項瑕疵存在。從而，洪立信得依系爭契約第26.2條、民法第359條及第227條之規定，請求減少價金或損害賠償105萬8,670元。

㈢又日勝公司未依系爭契約第17.1（4）條於取得使照日後6個月內之107年7月4日前完成全部設施及瑕疵修繕，且無法於該期限前依債之本旨交付無瑕疵之系爭房屋予洪立信，日勝公司應賠償未依約交屋之遲延利息87萬1,717元（即自107年7月26日起至107年12月26日止共遲延154日，每日按已繳價款萬分之5計算之遲延利息）。

㈣另依系爭契約第20.3條，日勝公司既未能於107年7月4日前交付系爭房屋予洪立信，本件自107年7月26日核貸後暫計至107年12月共五期，洪立信每月負擔貸款利息1萬800元，則

日勝公司應返還交屋前洪立信給付之貸款利息共5萬4,000元，於扣除日勝公司已付3萬1,601元後，仍應返還房貸利息2萬2,399元。

㈤並聲明：

1.日勝公司應給付洪立信195萬2,786元（105萬8,670元＋87萬1,717元＋2萬2,399元＝195萬2,786元），暨自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、日勝公司則以：

㈠洪立信於107年4月3日以存證信函通知日勝公司起，至108年1月14日方於起訴狀具體敘明依民法第359條減少價金之金額，顯已逾越民法第365條第1項之6個月除斥期間，洪立信請求日勝公司應負瑕疵擔保責任云云，應無理由。又權利人之瑕疵擔保請求權既已逾法定除斥期間而消滅，洪立信主張民法第227條第1項不完全給付損害賠償請求權，同受限制不得再行使。又洪立信主張系爭房屋之缺失並非可歸責日勝公司，如有亦經日勝公司修繕完成，日勝公司並無未依債之本旨給付情事，縱有缺失亦無影響系爭房屋之安全居住、安全使用之通常效用，當不構成民法之瑕疵。

㈡系爭契約所載之「通知交屋」與「實際交屋」實屬二事，日勝公司於107年1月4日取得A6區使用執照後，於107年6月30日向洪立信通知交屋，並於107年7月3日送達交屋通知予洪立信，已符合系爭契約第17.1（4）條之約定，洪立信請求日勝公司給付遲延利息87萬1,717元，並無理由。

㈢系爭契約第20.3條約定在日勝公司「通知交屋」前，應由日勝公司負擔房貸利息，而非約定日勝公司須負擔房貸利息至「實際交屋」止，日勝公司既已於107年6月30日向洪立信「通知交屋」，並於107年7月3日送達洪立信，則在「通知交屋」後，日勝公司當無須再補貼洪立信107年7月26日後所生之房貸利息2萬2,399元。

㈣並答辯聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願以現金或合作金庫銀行營業部無記名可轉讓定存單供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決。洪立信就其敗訴部分聲明不服，提起一部上訴，其上訴聲明：㈠原判決關於駁回洪立信後開第二項之訴部分廢棄；㈡日勝公司應再給付洪立信89萬4,116元，及自108年1月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（原審判決駁回洪立信依瑕疵損害賠償責任及債務不履行責任逾95萬5,386元之請求部分，未據其聲明不服，非本院審理範圍。）。日勝公司則答辯聲明：上訴駁回。另日勝公司就其敗訴部分，亦提起上訴，並聲明：㈠原判決關於命日勝公司給付本息部分廢棄；㈡上開廢棄部分，洪立信在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。洪立信之答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見原審卷五第493至495頁、本院卷二第7頁）：

㈠洪立信於101年8月30日向日勝公司買受系爭房屋，並簽訂有系爭契約，約定總價為1,192萬2,759元。

㈡新北市政府工務局於107年1月4日核發系爭房屋（A6區）使用執照（見原審卷二第261頁）。

㈢日勝公司安排洪立信於107年3月2日辦理初驗手續，洪立信嗣又以107年4月2日臺北成功郵局第000253號存證信函詳列缺失與未驗項目，函請日勝公司明確訂定修繕完成時間後，通知進行複驗（見原審卷一第63至100頁）。

㈣日勝公司以107年4月12日「『日勝幸福站』房屋驗收（複驗）通知單」要求洪立信於107年5月28日下午1時整至現場辦理驗收（見原審卷一第101頁）。

㈤兩造間於107年5月28日對系爭房屋進行複驗，洪立信分別以107年5月30日臺北成功郵局第000398號存證信函（見原審卷一第103至117頁）、107年7月5日內湖江南郵局第000360號存證信函（見原審卷一第119至123頁），詳列缺失項目要求

日勝公司應完成瑕疵項目修繕始辦理交屋。

㈥日勝公司以107年6月30日「『日勝幸福站』房屋交屋通知單」通知洪立信於107年7月20日辦理交屋並結清款項，交屋通知單於107年7月3日送達洪立信（見原審卷二第257至259頁）。

㈦日勝公司以107年7月12日板橋大觀路郵局000838號存證信函回覆洪立信107年5月30日臺北成功郵局第398號存證信函，記載略以：洪立信來函所稱系爭房屋缺失均已改善完成等語（見原審卷一第125至172頁）。

㈧洪立信分別以107年8月16日（107）六合姚律字第107081601號函、107年9月19日（107）六合姚律字第107091901號函通知日勝公司盡速完成修繕、完成契約約定設施後，通知辦理驗收，並就交屋保留款行使同時履行抗辯權利。另以107年10月17日（107）六合姚律字第107101701號函通知限期辦理現況交屋等事宜（見原審卷一第181至350頁）。

㈨兩造於107年10月22日對系爭房屋進行複驗，並作成驗收單（見原審卷一第359至361頁）。

㈩日勝公司以107年10月23日板橋大觀路郵局存證號碼001030號存證信函回覆洪立信所發律師函，記載略以：洪立信主張之部分缺失已改善完成，其他主張礙難同意，並請洪立信函到三日內辦理交屋（見原審卷一第365至367頁）。

㈠洪立信以107年11月12日（107）六合姚律字第107111201號函，通知日勝公司依現況辦理現況交屋，並出面協調損害賠償相關事宜（見原審卷一第369至373頁）。

㈡日勝公司以107年12月18日板橋大觀路郵局存證號碼001057號存證信函回覆洪立信所發律師函，記載略以：洪立信律師函主張之缺失已改善完成，其他非屬缺失，礙難同意洪立信請求賠償，並請洪立信於函到3日內辦理交屋、繳清交屋保留款及遲延利息（見原審卷一第375至379頁）。

㈢系爭房屋於108年2月11日完成交屋手續及交屋結算（見原審卷二第295頁），且日勝公司有給付洪立信自銀行核撥貸款

日之107年7月26日至107年10月22日（共計89日）之利息補貼款3萬1,601元（見原審卷二第297頁）。

㈥兩造同意原審囑託社團法人新北市結構工程技師公會鑑定，經該公會指派邱輝煌技師鑑定後，認定修繕系爭房屋瑕疵所應支出之合理必要工程費，估價為105萬8,670元（見社團法人新北市結構工程技師公會鑑定報告書《下稱原審鑑定報告》第7頁）。

五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠洪立信請求日勝公司賠償修繕費用95萬5,386元之部分，為有理由：

1.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，民法第227條第1項定有明文。所謂不完全給付，係指債務人未依債務本旨為給付；而所謂債之本旨，應依當事人之約定、契約目的、債務性質等為斷，且債務人就已依債之本旨履行之事實，應負舉證責任（最高法院110年度台上字第882號判決意旨參照）。所謂不完全給付，包含債務人之給付未依債務本旨，其給付有瑕疵致減少其價值或效用，而侵害債權人對原本給付所具有之利益，即學說上所稱之「瑕疵給付」在內。（最高法院103年度台上字第196號判決意旨參照）。又按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項分別訂有明文。

2.系爭房屋之瑕疵爭議，於原審經兩造同意囑託社團法人新北市結構工程技師公會鑑定，鑑定結果略以：系爭房屋有如鑑定報告附件四「標的物現場勘查紀錄及照片」照片編號1至78所列之瑕疵（不含附表一編號63），日勝公司就洪立信主張如附表一、二所示之瑕疵（即原審卷二第463至468頁、第513至514頁）未進行修繕，各該瑕疵之修復費用為105萬8,670元（見原審鑑定報告一第3至7頁），嗣經原審法院認

定除原審鑑定報告附件四中之照片編號22所載HOSUN廠牌廚具現況、編號31餐廳電燈之設置位置、編號76、77網路插座數量等，並非瑕疵外（洪立信就該部分敗訴，未提起上訴，此部分不在本院審酌範圍，不予贅述），其餘均構成瑕疵，復扣除上開非瑕疵項目之修復費用，並按鑑定機關參考新北市建築物工程施工損壞臨房鑑定手冊標準認定之原比例，重新估算「修復費用估算」表中項目12至14之金額，調整後項目12「其他費用5萬408元」、項目13「廢棄物清理及運雜費3萬元」、項目14「利潤稅捐及管理費12萬5,040元」，而認定系爭房屋瑕疵之合理修繕費用95萬5,386元，核屬適當。

3.日勝公司雖抗辯「磁磚空心」、「平頂產生裂紋或裂縫」、「牆壁裂紋不平整」、「馬桶潮濕漏水」、「壁磚或地磚抹縫不平」等問題，不構成通常效用瑕疵云云。惟依日勝公司聲請本院囑託中華民國營建管理協會鑑定（下稱二審鑑定報告），鑑定結果亦認：「關於室內地磚部分…於實務上多以檢測棒（金屬或木質）有系統順序逐片敲擊地磚完成表面，敲擊每片地磚表面四個角落與中心點共5次，每片達3點（含）以上發生空洞音，即認為需要進行該片地磚修補。…如地磚接觸黏著面積過少，發生移位、剝離或鬆動樣態，則對於住戶室內通行便利與安全，或門扇開關即有使用功能受影響可能。…一旦於單一房間發現相當數量地磚均多點空洞時，該房間地磚應全面更新。」、「關於室內牆壁部分…牆壁裂紋是建築結構或裝修材料破壞表徵，…有發生於結構牆因鋼筋鏽蝕降低其設計應力之虞，將導致房屋結構受影響。另如發生於外牆有可能造成漏水，其對建築之影響，對於建築外觀與居住者上呼吸道及皮膚有不良影響可能」、「有關房屋漏水部分…一般初步漏水檢測方法以目測為主，由觀察表面顏色差異得知有漏水現象。…房屋當漏水屬結構體裂縫滲入時，鋼筋鏽蝕將減低結構構件強度，如發生於主要結構構件處，有影響結構安全之虞。… 可能成為過敏性呼吸道感染的誘發因子，誘發氣管過敏或是氣喘。另也可能引發皮

膚過敏。… 室內空間表面會發生發霉、水漬與壁癌，不利於居住者對居住空間之觀感。」等語（見二審鑑定報告第11至16頁），足認地磚空洞、牆壁裂紋、房屋漏水嚴重者皆有影響房屋使用之虞，自難謂前揭現象非屬瑕疵，無須進行修繕。另日勝公司雖主張原審鑑定報告就磁磚是否有異音，牆壁是否平整等之鑑定基準過於主觀，而認原審鑑定報告不可採云云。惟實務上就是否有磁磚空心之檢測方法多以檢測棒（金屬或木質）有系統順序逐片敲擊地磚完成表面；就裂紋之判斷標準為：以裂紋發生位置、裂縫寬度、裂縫走向、發生時環境溫度、近期有無相當規模地震與裂縫持續發展趨勢觀察；一般初步漏水檢測方法以目測為主乙節，亦經二審鑑定報告詳述無訛（見二審鑑定報告第11、14、15頁），足見地磚空洞實務上多敲擊以聽覺判斷、裂紋及漏水檢測方法初步均以目測為主，可認原審鑑定報告所採之鑑定方法合於一般實務檢測方式，再衡以社團法人新北市結構工程技師公會對系爭房屋之鑑定事項具有專業完整之資歷，所出具之原審鑑定報告亦係由專業技師親赴現場並本於相關規範為認定，難認有何偏頗之虞，日勝公司就其前開主張亦未舉證以實其說，則其上開主張尚難採信。

4.又兩造間所成立者為預售屋買賣契約，足見上開瑕疵應係於契約成立後所發生，且系爭房屋為新成屋，亦足以認定上開瑕疵之產生，應係因日勝公司施工問題所致，係屬可歸責於日勝公司之事由，日勝公司抗辯瑕疵非可歸責於日勝公司，自非可採。是洪立信就上開瑕疵主張日勝公司應負民法第227條不完全給付之債務不履行損害賠償責任，即有理由。

5.末按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同，尚難認瑕疵擔保請求權除斥期間已屆滿，債務不履行即應受限制不得再行使。本件洪立信既同時主張物之瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行損害之賠償請求權，自均得依法行使，不因物之瑕疵擔保責任請求權逾法定權利行使期間而影響其不完全

給付損害賠償請求權之行使。本院既就競合合併擇一就不完全給付為認定日勝公司應賠償合理修繕費用為95萬5,386元，日勝公司抗辯本件瑕疵擔保責任請求已罹於民法第365條之短期時效消滅乙節，即無審究必要，並此敘明。

㈡洪立信請求日勝公司賠償未依約通知交屋之遲延利息，為無理由：

1.按系爭契約第15.1條約定:「乙方（即日勝公司，下同）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，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方（即洪立信，下同）進行驗收手續，甲方應依驗收通知單所載日期配合辦理驗收手續。」、第15.2條約定:「雙方驗收時，乙方應提供驗收單，甲方如發現房屋有瑕疵，應壹次詳細載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方並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，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」、第17.1條約定:「乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：（1）乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。（2）乙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）甲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）乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」及第17.3條約定:「甲方應於收到交屋通知後，依交屋通知所載之交屋日配合辦理交屋手續，逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。」等語（見原審卷一第45至47頁），可認兩造係約定日勝公司須於領得使用執照後6個月內通知交屋，通知交屋時系爭房屋僅須符合「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，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施」之狀態即可，洪立

信應於收到交屋通知後，依交屋通知所載之交屋日配合辦理交屋手續。亦即先有「通知交屋」，再依所載日期辦理「交屋手續」，可見系爭契約將於領得使用執照後6個月內通知交屋，與於交屋前應就契約約定之房屋瑕疵完成修繕分列為日勝公司不同之義務，日勝公司僅須於交屋前就契約約定之房屋瑕疵完成修繕即可，通知交屋時並無須達「無瑕疵」或「瑕疵完成修繕」之狀態。是「通知進行交屋（通知交屋）」與「實際辦理交屋手續（完成交屋）」分屬二事，而買方得主張系爭第17.1（4）條約定之遲延利息，明定係賣方未於領得使用執照6個月內「通知交屋」之情形，並非指未及實際完成驗收辦理交屋手續亦得依本條款主張遲延利息。復觀系爭契約第19.1條約定：「本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，……」，有關之保固期限約定亦區分「完成交屋日」及「通知交屋日」，益見系爭契約所約定「通知交屋」與「完成交屋」，二者意義顯不相同，並足資區辨，應屬明確。

2.查本件日勝公司係於107年1月4日取得新北市政府工務局核發系爭房屋使用執照，於同年6月30日通知交屋，交屋通知並於同年7月3日送達，有交屋通知單及掛號郵件收件回執在卷可稽（見原審卷二第257至259頁），並為兩造不爭執，堪以認定。次觀諸洪立信所提出之107年4月2日臺北成功郵局第000253號存證信函及附件所列載之系爭房屋瑕疵（見原審卷一第63至99頁），足見系爭房屋於日勝公司107年6月30日通知交屋時，應已符合「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，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施」之可供居住使用狀態，雖未達「無瑕疵」或「瑕疵完成修繕」之狀態，惟系爭房屋之瑕疵均非涉及結構方面問題，多可修補完成，未嚴重影響居住使用，應認日勝公司已於前揭期日合法履行通知交屋之義務。從而，日勝公司通知洪立信交屋之日期既未逾其領得使用執照6個月內之期限

即107年7月4日，則洪立信請求日勝公司依系爭契約第17.1（4）條約定給付違約遲延利息，即非有據，不應准許。

㈢洪立信請求日勝公司給付貸款利息之部分，為無理由：

1.依系爭契約第20.3條約定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。」（見原審卷一第50頁），可見系爭契約已明訂銀行核撥貸款後至日勝公司通知之交屋日前之利息由日勝公司負擔，日勝公司通知之交屋日後之貸款利息則由洪立信負擔。是利息補貼款依約係計算至通知之交屋日止，而非系爭房屋全部瑕疵完成修繕之實際辦理交屋手續（完成交屋）日止。

2.另日勝公司於104年5月8日公告之記者說明會聲明稿雖載有：「5.『已撥款未交屋住戶利息補貼增加30日』依原買賣合約，承購戶應繳之銀行貸款核撥後至通知交屋日止，此期間利息由本公司負擔，但本公司同意將利息補貼期間再延長至正式通知交屋日起30日內。(範例：若5/8初驗，5/20銀行撥款，5/27複驗完成，6/5正式通知交屋日，則貸款補貼利息計算期間為自5/20至7/5止。)」等語（見原審卷二第301至303頁），至多僅得認日勝公司同意提供利息補貼期間延長至通知交屋之日起30日內，尚難遽認前開通知交屋之日即為系爭房屋經驗收合格而可實際交屋之日。

3.承前所述，本件日勝公司於107年6月30日通知洪立信於107年7月20日辦理交屋，交屋通知並於107年7月3日送達，日勝公司應提供利息補貼期間應計算至通知交屋之日即107年7月20日起30日內，其後系爭房屋縱未完成交屋、尚有瑕疵待修繕，依約當無日勝公司應返還貸款利息予洪立信之問題。又日勝公司已給付洪立信自銀行核撥貸款日之107年7月26日起至107年10月22日止之利息補貼款3萬1,601元，此為兩造所不爭執。則洪立信主張日勝公司應再補貼自107年10月23日起至107年12月26日止之房貸利息2萬2,399元予洪立信等語，並無依據，不應允准。

六、綜上所述，洪立信依不完全給付之法律關係，請求日勝公司給付洪立信95萬5,386元本息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求（減縮及確定部分除外），為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，駁回洪立信之請求及假執行之聲請，及就上開應准許部分，為日勝公司敗訴之判決，並為供擔保得、免假執行之諭知，均無不合。洪立信、日勝公司就其敗訴部分分別上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴均應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件兩造之上訴，均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　23　　日

民事第十四庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　周群翔

法　官　陳雯珊

正本係照原本作成。

日勝公司不得上訴。

洪立信如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　8　　月　　23　　日

書記官　陳亭如