

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第233號

原告 劉守家

被告 合遠建設股份有限公司

法定代理人 李明慶

訴訟代理人 李欣柏

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國112年5月7日簽訂合遠森格預售土地買賣契約書（下稱土地契約）及合遠森格預售房屋買賣契約書（下稱系爭契約），向被告購買坐落桃園市○○區○○段00○○○○○○○○○○地號土地（權利範圍：300/10,000）及其上S3棟1樓房屋（下稱系爭房屋）暨地下3層編號40號汽車停車位。詎被告未依約裝潢廚房並提供主浴之衛浴設備，且未於預定之113年10月25日進行交屋，而延宕至同年11月23日始完成交屋，致伊受有廚房及主浴之衛浴設備之損害新臺幣（下同）372,396元及利息損失13,209元，爰依系爭契約第8條第6項、第9條提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告385,605元，及自本判決確定日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：銷售人員已明確告知買賣標的物為一樓店面，無廚房及主浴之衛浴設備；且依系爭契約第8條第6項，金融機構核撥貸款後之利息原則上由買方負擔，例外於賣方通知交

01 屋日前，由賣方返還買方等語。並聲明：原告之訴駁回。如
02 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、原告主張伊於上揭時點簽訂系爭契約，向被告買受系爭房
04 地，而銀行於113年10月25日核撥貸款，系爭房地則於同年1
05 1月23日交屋，且未附有廚房及主浴之衛浴設備等情，業據
06 原告提出訂購單、蝦皮購物結帳畫面擷圖、合作金庫商業銀
07 行（下稱合庫銀行）貸款查詢結果、驗屋照片、系爭契約、
08 土地契約為證（見本院卷第16頁至第23頁、第38頁至第40
09 頁、第46頁至第128頁），且為被告所不爭執（見本院卷第1
10 36頁反面至第137頁、第194頁），自堪信為真實。

11 四、得心證之理由：

12 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
13 辭句，民法第98條定有明文。而解釋契約，應於文義上及論
14 理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全
15 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
16 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目
17 的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。而依照系
18 爭契約第1條之約定：「賣方應確保廣告內容之真實，本預
19 售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位
20 平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。」是系爭房屋所應
21 具備之格局及配備，自應併同上開附件所載內容，始符兩造
22 之真意。經查，系爭房屋之格局包含陽台、無隔間之店面及
23 1間浴室，而無廚房，有經原告用印之系爭房屋核准之房屋
24 平面圖（下稱系爭平面圖）在卷可稽（見本院卷第77頁、第
25 144頁）。又銷售過程中證人即系爭房屋代銷人員羅斐均業
26 於112年6月5日以通訊軟體LINE向原告說明：系爭房屋無天
27 然瓦斯，僅有預留冷熱水，然需自行安裝電熱水器等語，有
28 原告與證人間通訊軟體LINE對話紀錄擷圖可佐（見本院卷第
29 144頁反面），核與其於本院114年6月23日言詞辯論期日之
30 證述：原告當初說要買店面，因系爭房屋尚未蓋好，所以我
31 是依圖面進行說明，房屋應有之配備應以圖面為準，且已向

原告明確告知系爭房屋並無廚房等語大致相符（見本院卷第192頁反面至第193頁反面），而可知原告於購買系爭房屋時，縱因系爭房屋尚未竣工，無從實際確認，然業經代銷人員就系爭平面圖向原告充分告知系爭房屋應有之格局。是系爭房屋之格局並無廚房乙情，應堪認定。次查，系爭契約附件之建材設備表衛浴設備固區分「主浴衛浴設備」及「客浴衛浴設備」，然系爭房屋僅配有1間浴室，且無預留主浴衛浴設備所應有之壓克力浴缸或淋浴拉門、浴櫃等配備之空間，有系爭平面圖在卷可稽（見本院卷第77頁、第144頁），已難認系爭房屋係配有主浴之衛浴設備，且核與證人之證述：各樓層格局不同，故建材設備表固將所有設備列出，然實際上仍應以圖面為準，且已向原告說明系爭房屋為店面，與住家不同，並無配備主浴之衛浴設備等語相符（見本院卷第193頁及其反面），是系爭房屋應係配備客浴之衛浴設備，而非主浴之衛浴設備乙情，亦堪認定。准此，依照系爭契約之約定，系爭房屋之格局既無廚房，復未配有主浴之衛浴設備，則原告主張被告未依約裝潢廚房及提供主浴之衛浴設備，而請求被告給付372,396元，即屬無據。

(二)依照系爭契約第8條第6項之約定：「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由賣方返還買方。」查合庫銀行於113年10月25日核撥貸款，而系爭房屋於同年11月23日始完成交屋等情，業經認定如前，然原告業經被告通知於113年10月25日辦理交屋，有手機簡訊擷圖在卷可稽（見本院卷第44頁），是被告既通知原告於金融機構核撥貸款之同日辦理交屋，依上開約定，核撥貸款後之利息，自應由原告負擔，且無由請求被告將迄至通知之交屋日前之利息予以返還。從而，原告請求被告給付13,209元，亦屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第8條第6項、第9條提起本件訴訟，請求被告給付原告385,605元，及自本判決確定日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁

01 回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
03 審酌後，認於判決結果不生影響，爰不逐一論列。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 114 年 7 月 21 日

06 桃園簡易庭 法 官 郭宇傑

07 以上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
09 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 7 月 21 日

13 書記官 黃怡瑄