

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第453號

原告 蔡幸芳

郭才瑋

上二人共同

訴訟代理人 劉烱意律師

被告 二階堂建設有限公司

法定代理人 蘇淑津

訴訟代理人 梁芷榕律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國114年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告郭才瑋新臺幣7,800元，及自民國113年8月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔千分之3，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第3、4、5、6、7項原請求「被告應施作原告蔡幸芳所有建物之地板、浴室天花板、浴室全室防水、廚房流理台、爐灶、洗手台、櫥櫃之建物附屬設施及工作物」「被告應施作原告郭才瑋所有建物之地板、浴室天花板、浴室全室防水、廚房流理台、爐灶、洗手台、櫥櫃之建物附屬設施及工作物」「被告應將郭才瑋所有建物之大門及牆壁回復原

狀。」「被告應給付原告蔡幸芳新臺幣（下同）111,235元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」「被告應給付原告郭才瑋426,650元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」嗣於民國114年3月13日具狀變更訴之聲明，訴之聲明第3、4項改請求「被告應給付原告蔡幸芳230,306元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」「被告應給付原告郭才瑋705,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」嗣後於114年4月10日當庭變更訴之聲明第3、4項，改請求「被告應給付原告蔡幸芳238,706元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」「被告應給付原告郭才瑋554,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」經核原告所為訴之變更，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，其請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸首揭規定，原告所為訴之變更，應屬合法，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告蔡幸芳向被告購買坐落雲林縣○○鎮○○段0000○000000○0000○0000地號等五筆土地上之「養雲安縵」建案（下稱系爭建案）編號9樓B1一戶，有房地預售買賣契約書可佐。原告郭才瑋及訴外人葉佳鑫向被告購買坐落雲林縣○○鎮○○段0000○000000○0000○0000○0000地號等五筆土地上之「養雲安縵」建案編號10樓B1一戶，有房地預售買賣契約書可佐，因葉佳鑫與原告郭才瑋離婚，葉佳鑫將本件請求權讓與原告郭才瑋，故本件由原告郭才瑋單獨起訴。

(二)被告於預售時提供廣告型錄（含建物平面圖）予原告二人，而預售屋廣告型錄及平面圖屬契約之一部，系爭建案預售時，預售屋廣告型錄封面建物外牆係以灰白相間之塗料設

計。惟被告未依約履行，將系爭建案外牆改以黑白夾雜黃色、棕色、橘色，毫無質感可言，為此，原告請求被告回復原狀。

(三)系爭建案預售時所提供之地面層配置圖，右上角載明「機車停車區38部」，但現況卻改為庭園造景。被告未依約履行，造成現有停車位不敷使用，原告請求被告回復原狀，將庭園造景改為停車位。

(四)被告於系爭建案之廁所未施作天花板，以致水管裸露在外，影響美觀，亦影響使用年限，為此原告請求被告施作天花板，原告蔡幸芳部分被告已減價7,800元，原告蔡幸芳就天花板部分不再主張，但原告郭才瑋部分未施作浴廁天花板，此部分請求被告賠償原告郭才瑋7,800元。另浴廁磁磚部分，被告展示之樣品屋，浴廁貼滿磁磚，但被告交屋之浴廁並未貼滿磁磚，為此，原告蔡幸芳、郭才瑋分別請求被告賠償各35,000元。

(五)依被告所提供之系爭建案平面圖，廚房部分均繪製爐灶及水槽，模擬示意圖亦有櫥櫃、流理台、水槽，惟被告出售予原告蔡幸芳、郭才瑋之房屋內並未施作廚房之爐灶、水槽、櫥櫃、流理台，為此，原告蔡幸芳、郭才瑋分別請求被告給付84,820元。

(六)被告於112年7月12日取得系爭建案之使用執照，本應於113年1月12日前通知原告蔡幸芳交屋，然被告遲至113年4月25日始通知原告蔡幸芳交屋，為此，原告蔡幸芳主張被告應給付原告蔡幸芳自113年1月13日起至113年4月25日止，合計103日之遲延利息，按原告蔡幸芳已繳房地價款122萬元之萬分之五計算即每日610元之遲延利息，合計62,830元。此外，原告蔡幸芳於110年7月13日接獲被告通知於110年7月23日繳納期款49萬元，原告遂於110年7月22日匯款49萬元予被告。然上開款項依約係申請使用執照時始需繳納之款項，原告蔡幸芳因被告錯誤通知提早繳納上開款項，為此，原告蔡幸芳請求被告依契約第7條以每日萬分之二計算，返還此段期間

之利息，合計56,056元。

(七)被告於112年7月12日取得系爭建案之使用執照，被告本應於113年1月12日前通知原告郭才瑋交屋，惟被告皆未通知原告郭才瑋交屋，而原告郭才瑋已繳納房地價款5,570,140元，為此原告郭才瑋主張被告應給付原告郭才瑋自113年1月13日起至113年3月3日止，合計50日之遲延利息，按原告郭才瑋已繳房地價款147萬元之萬分之五計算即每日735元之遲延利息，合計36,750元，另自113年3月4日起至113年7月22日止，合計140日之遲延利息，按原告郭才瑋已繳房地價款5,570,140元之萬分之五即每日2,785元計算之遲延利息，合計389,900元，總計被告應賠償原告郭才瑋遲延交屋之損害426,650元。

並聲明：(一)被告將坐落雲林縣○○鎮○○段0000○000000○0000○0000○0000地號等五筆土地上之建物「養雲安縵」外牆塗料回復如附件一之顏色。(二)被告將坐落雲林縣○○鎮○○段0000○000000○0000○0000○0000地號等五筆土地上之建物「養雲安縵」如114年3月13日民事辯論狀附件二平面圖之編號1-38之38格機車停車區回復原狀。(三)被告應給付原告蔡幸芳238,706元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(四)被告應給付原告郭才瑋554,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告則以：

(一)兩造所簽訂房地預售買賣契約書附件八建材設備表第18條第2項約定：「乙方為維護建築物整體精緻之格調，經建築師核准，保有各向立面及公共設施相關空間（材質、顏色、細部線條、門、窗框分割尺寸與開啟方向型式及量體型式）修改權。」依上開約定，被告就建物外牆顏色有修改權，且被告經建築師於111年3月18日以工程聯絡書通知被告正式選定之外牆顏色如現在建物外牆顏色。原告二人請求被告將建物外牆顏色修改為預售屋買賣廣告上之顏色，並無理由。

01 (二)兩造所簽訂房地預售買賣契約書附件九住戶公約暨社區規約
02 草約第十章附則第1條約定：「建設公司有權對本社區大廈
03 建築規劃及藍圖進行更改、修訂、增訂或更動。惟上述更
04 改、修訂、增訂或更動不得妨礙任何住戶使用其專有單位之
05 權利。」被告將系爭建案原規劃機車停車位部分修改為庭園
06 造景設施，並未影響原告二人使用其專有單位之權利，依上
07 開約定，被告就系爭建案之規劃有權更改，原告二人不得請
08 求被告將機車停車位回復原狀。

09 (三)系爭建案之浴廁磁磚不在兩造約定施工之範圍，此由房地預
10 售買賣契約書即可佐證。且原告之前表示欲委託被告施作浴
11 廁磁磚，並同意給付被告35,000元，有LINE對話截圖在卷可
12 佐，原告二人以預售屋展示之樣品屋浴廁有貼磁磚，為此請
13 求被告無償施作浴廁磁磚，顯無理由，是原告二人就未施作
14 浴廁磁磚部分分別賠償原告蔡幸芳、郭才瑋各35,000元，並
15 無理由。

16 (四)兩造並未約定被告應提供廚房之櫥櫃、流理台、水槽等，廣
17 告型錄僅為裝潢之示意圖，系爭建案之買方若委由被告施
18 作，會另以裝修明細表詳列約定裝潢之內容。惟原告二人並
19 未與被告約定裝潢，自不得僅以平面圖有櫥櫃、流理台、水
20 槽等，即請求被告提供櫥櫃、流理台、水槽等，原告二人就
21 被告未提供廚房部分之爐灶、水槽、櫥櫃、流理台部分，請
22 求被告分別給付原告蔡幸芳、郭才瑋各84,820元，並無理
23 由。

24 (五)兩造所簽訂房地預售買賣契約書第13條約定：「乙方應於領
25 得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。如每逾一日應按
26 已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方」。而系爭
27 建案於112年7月12日領得使用執照，被告於112年12月6日通
28 知原告蔡幸芳可約時間驗看屋，足認被告已依約通知原告蔡
29 幸芳進行交屋，原告蔡幸芳所買受之房屋驗屋時僅少許缺失
30 需修補，經修補後，於113年3月8日複驗，已於113年4月25
31 日完成權狀交付即完成交屋，被告並無遲延通知交屋之情

01 事，原告蔡幸芳請求被告給付逾期交屋之利息，並無理由。
02 另被告於112年12月6日通知原告郭才瑋可約時間驗看屋，被
03 告已依約通知原告郭才瑋進行交屋，原告郭才瑋因時間安
04 排，遲至113年3月14日始通知被告欲於113年3月22日上午驗
05 屋，驗屋後偕同水電一一清點客變事宜，然被告通知原告郭
06 才瑋交屋後之過程屬兩造間驗收及交屋部分，與通知交屋不
07 同，被告並無遲延通知原告郭才瑋交屋之情事，原告郭才瑋
08 請求被告給付逾期交屋之利息，並無理由。

09 (六)被告通知原告蔡幸芳繳納申請使照之第三期款，原告蔡幸芳
10 隨即提出給付，乃兩造合意就未到期之債務提前清償，原告
11 蔡幸芳提前給付第三期款之行為屬於「於未到期之債務因清
12 償而為給付」，依民法第180條第2款規定，原告蔡幸芳既不
13 得請求被告返還提前給付之第三期款，則原告蔡幸芳就該期
14 款所生之利息，亦無請求被告返還之請求權存在等語，資為
15 抗辯。

16 並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

17 三、兩造不爭執之事實：

18 (一)原告蔡幸芳與被告於109年7月6日簽訂養雲安縵房地預售買
19 賣契約書，約定由原告蔡幸芳以489萬元，向被告買受系爭
20 建案編號9樓B1一戶。

21 (二)原告郭才瑋與訴外人葉佳鑫與被告於109年6月27日簽訂養雲
22 安縵房地預售買賣契約書，約定由原告郭才瑋與訴外人葉佳
23 鑫以587萬元，向被告系爭建案編號10樓B1一戶。

24 (三)系爭建案預售時，廣告型錄上之建物外牆為灰白相間之外
25 牆，被告交屋時之建物外牆為白、黃、棕色三色之外牆。

26 (四)系爭建案前方原先規劃作為機車停車位之位置，現況為庭園
27 造景。

28 (五)系爭建案於112年7月12日領得使用執照。

29 (六)被告於112年12月6日通知原告蔡幸芳、郭才瑋看驗屋。

30 (七)就浴室未施作天花板部分被告已退還原告蔡幸芳7,800元。

31 四、得心證之理由：

01 本件之爭點在於(一)原告請求被告將系爭建案建物外牆回復原
02 狀如預售屋廣告型錄封面建物外牆之灰白相間設計，有無理
03 由？(二)原告請求被告將系爭建案原留設之機車停車區現為庭
04 園造景部分回復原狀，有無理由？(三)原告蔡幸芳請求被告就
05 未施作浴廁磁磚部分，賠償35,000元、就未依系爭建案平面
06 圖，提供廚房部分之爐灶、水槽、櫥櫃、流理台部分，賠償
07 84,820元、並賠償遲延交屋之損害62,830元，及請求被告返
08 還提早繳納購屋款項之利息56,056元，總計238,706元，有
09 無理由？(四)原告郭才瑋請求被告就未施作浴廁磁磚部分，賠
10 償35,000元、就未依系爭建案平面圖，提供廚房部分之爐
11 灶、水槽、櫥櫃、流理台部分，賠償84,820元、並賠償遲延
12 交屋之損害426,650元，及賠償浴室未施作天花板部分7,80
13 0元，總計554,270元，有無理由？

14 (一)原告二人請求被告將系爭建案建物外牆回復原狀如預售屋廣
15 告型錄封面建物外牆之灰白相間設計，有無理由？

16 1.按消費者保護法第22條規定：「企業經營者應確保廣告內容
17 之真實，其對於消費者所負之義務不得低於廣告內容」，並
18 未明定「廣告為要約」或「廣告為契約內容之一部」。又廣
19 告具有多樣性及複雜性，是否屬契約之一部，仍應參酌當事
20 人之意思，包括廣告表示內容是否具體詳盡、當事人之磋商
21 過程、交易慣例等綜合判斷。如消費者信賴廣告內容，依企
22 業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於契約中雖
23 未就廣告內容再為約定，企業經營者所應負之契約責任，仍
24 及於該廣告內容，該廣告固應視為契約之一部。惟簽訂契約
25 時尚企業經營者並未再據原屬「要約引誘」之廣告為訂約之
26 說明、洽談，使之成為具體之「要約」，縱其廣告之內容不
27 實，應受消保法或公平交易法之規範，仍難逕謂該廣告為要
28 約或已當然成為契約之一部（最高法院108年度台上字第120
29 1號判決意旨參照）。

30 2.經查，被告系爭建案之廣告文宣上有建案外牆為灰白相間塗
31 料之設計外觀，文宣上記載「養雲安縵、雲、慢慢移動，

01 心、自由安在，建築物的內在，應該讓人在建築物中覺得舒
02 服自在」等文字，有系爭建案之廣告文宣在卷可稽（見本院
03 卷一第99頁）。惟僅以系爭建案之廣告文宣，尚不足以認定
04 兩造就建物外觀已經洽談商議，使之成為要約，而簽訂契
05 約，系爭建物廣告文宣上之建物外觀顏色已成為契約內容之
06 一部。況兩造所簽訂之房地預售買賣契約書（下稱系爭買賣
07 契約）附件八建材設備表第18條第2項約定：「乙方為維護
08 建築物整體精緻之格調，經建築師核准，保有各向立面及公
09 共設施相關空間（材質、顏色、細部線條、門、窗框分割尺
10 寸與開啟方向型式及量體型式）修改權。」有房地預售買賣
11 契約書在卷可佐，足認系爭買賣契約兩造已明文約定被告有
12 建築外觀顏色之修改權，而系爭建案之建築外觀已經建築師
13 核准變更外觀顏色，業據系爭建案之建築師即證人鄭乃夫到
14 庭證述明確（見本院114年8月26日言詞辯論筆錄），則被告
15 基於系爭買賣契約附件八建材設備表第18條第2項約定，經
16 建築師選定建物外牆塗料後，修改系爭建案原廣告文宣之外
17 牆顏色，改為黃棕橘之外牆顏色，核屬有據。又系爭建案未
18 完工及完成外牆塗料前，並無原告所述灰白相間外牆之原狀
19 存在，原告二人請求被告將建物外牆回復原狀如預售屋廣告
20 型錄封面建物外牆之灰白相間設計，洵屬無據。

21 (二)原告二人請求被告將系爭建案原留設之機車停車區現為庭園
22 造景部分回復原狀，有無理由？

23 1.系爭建案之地面配置圖上標示於建物右側設有機車停車區38
24 部，建物後方則設有機車停車區26部，有地面層配置圖在卷
25 可稽（見本院卷一第113頁）。

26 2.原告二人主張系爭建案完工交屋後，建物右側設有機車停車
27 區38部之區域改為庭園造景等語，為被告所不爭執，而系爭
28 建案原規劃之機車停車區38部位置現種植樹木及草坪，並設
29 有水池等造景，業經本院會同兩造履勘現場，並有勘驗筆錄
30 及現場照片在卷可佐（見本院卷二第15頁），堪認被告確實
31 將系爭建物廣告文宣之地面配置圖上原列機車停車區38部區

域更改為庭園造景。

3.惟系爭買賣契約附件九住戶公約暨社區規約草約第十章附則第1條約定：「建設公司有權對本社區大廈建築規劃及藍圖進行更改、修訂、增訂或更動。惟上述更改、修訂、增訂或更動不得妨礙任何住戶使用其專有單位之權利。」足認系爭買賣契約兩造已明文約定被告在不妨礙任何住戶使用其專有單位之前提下，有更改建築規劃之權利，則被告基於上開約定，將原規劃為機車停車區部分變更為庭園造景，尚非無據。況系爭建案未完工前，並無原告所述機車停車區38部之原狀存在，原告二人請求被告將機車停車區38部回復原狀，亦屬無據。

(三)原告蔡幸芳、郭才瑋請求被告就未施作浴廁磁磚部分，應分別賠償原告蔡幸芳、郭才瑋各35,000元，有無理由？

1.原告蔡幸芳、郭才瑋以被告展示之樣品屋浴廁貼滿磁磚，惟原告二人向被告購買之房屋浴廁並未貼滿壁磚，為此請求被告就未施作浴廁磁磚至天花板位置部分各賠償35,000元，為被告所否認，並以：浴廁磁磚不在兩造約定施工之範圍等語置辯。經查：

2.原告蔡幸芳向被告購買之房屋門牌號碼為雲林縣○○鎮○○路0000號9樓之1，原告郭才瑋向被告購買之房屋門牌號碼為雲林縣○○鎮○○路0000號10樓之1，上開房屋浴室四面牆壁現況從地面至浴室天花板管線下緣部分已貼壁磚，未貼壁磚部分係距離天花板約58公分高度之浴室四面牆壁之上緣部分，未貼壁磚部分多屬樑柱位置，且天花板下有管線經過，有勘驗筆錄及現場照片在卷可佐，堪認被告出售予原告蔡幸芳、郭才瑋之房屋浴廁磁磚部分並非未施作，而係未如原告二人所主張浴廁磁磚貼至浴廁四周牆壁頂端。

3.原告主張被告展示之樣品屋浴廁貼滿壁磚，並提出樣品屋照片為證（見本院卷一第211頁），惟觀之原告所提出樣品屋浴廁之照片，可見浴廁內應有施作天花板，此由浴廁上方之管線均隱藏於天花板後，即可佐證，則樣品屋之浴廁壁磚是

否有貼滿至浴廁四周牆壁頂端，即無從認定。而系爭買賣契約並未明文約定浴廁磁磚應張貼之範圍，一般而言，預售屋之天花板是否於交屋時已施作完成，取決於建商之設計及買賣契約之內容，而浴室天花板為達美觀、隱藏管線、防潮、防水等目的，都會施作天花板，因此預售屋浴廁壁磚未貼至浴廁四周牆壁頂端之情形，亦屢見不鮮，兩造既未於買賣契約明文規定浴廁壁磚需貼至浴廁四周牆壁頂端，而從系爭建案之樣品屋照片亦無從確認浴廁壁磚有無貼滿至浴廁四周牆壁頂端，且原告並未舉證證明交易上有預售屋之浴廁壁磚需貼至浴廁四周牆壁頂端位置之交易習慣，則原告僅以被告樣品屋之浴廁壁磚有貼至天花板為由，主張被告所出售予原告蔡幸芳、郭才瑋之房屋浴廁壁磚並未貼至浴廁四周牆壁頂端，請求被告分別賠償原告蔡幸芳、郭才瑋各35,000元，即難認有據。

(四)原告蔡幸芳、郭才瑋請求被告就未依系爭建案平面圖，提供廚房部分之爐灶、水槽、櫥櫃、流理台部分，分別給付原告蔡幸芳、郭才瑋各84,820元，有無理由？

1.原告蔡幸芳、郭才瑋請求被告就未依系爭建案平面圖提供廚房部分之爐灶、水槽、櫥櫃、流理台，分別賠償原告蔡幸芳、郭才瑋各84,820元，為被告所否認，並以：廣告型錄僅為裝潢之示意圖，原告並未與被告約定裝潢，不得僅以平面圖有櫥櫃、流理台、水槽等，要求被告提供櫥櫃、流理台、水槽等語置辯。經查：

2.原告蔡幸芳向被告購買之房屋門牌號碼為雲林縣○○鎮○○路0000號9樓之1，原告郭才瑋向被告購買之房屋門牌號碼為雲林縣○○鎮○○路0000號10樓之1，其等室內均未施作廚房之爐灶、水槽、櫥櫃、流理台，為兩造所不爭執，堪認被告出售予原告蔡幸芳、郭才瑋之房屋並未施作廚房之爐灶、水槽、櫥櫃、流理台等。

3.系爭買賣契約並未明文約定賣方應提供廚房之爐灶、水槽、櫥櫃、流理台，此由房地預售買賣契約書之內容及附件八之

01 建材設備表並無隻字片語提及爐灶、水槽、櫥櫃、流理台部
02 分即可佐證。雖然系爭建案預售時之平面圖中有爐灶、水
03 槽、櫥櫃、流理台等圖樣，然系爭買賣契約附件八之建材設
04 備表並未詳列廚具部分，有房地預售買賣契約書及附件在卷
05 可佐，顯見爐灶、水槽、櫥櫃、流理台等並非系爭買賣契約
06 所約定建商即被告應提供之項目，況預售屋建案之平面圖上
07 雖有繪製爐灶、水槽、櫥櫃、流理台等，然平面圖上同時亦
08 繪有床鋪、枕頭、餐桌等，顯見平面圖上所繪製上開物品，
09 其目的僅係示意廚房所在位置，尚不能僅以平面圖所繪製之
10 內容，遽認爐灶、水槽、櫥櫃、流理台為系爭買賣契約內容
11 之一部，原告蔡幸芳、郭才瑋以被告未依系爭建案平面圖提
12 供廚房部分之爐灶、水槽、櫥櫃、流理台，請求被告分別給
13 付原告蔡幸芳、郭才瑋各84,820元，尚屬無據。

14 (五)原告蔡幸芳、郭才瑋請求被告賠償原告蔡幸芳遲延交屋之損
15 害62,830元，及請求被告賠償原告郭才瑋交屋遲延之損害42
16 6,650元，有無理由？

17 1.原告蔡幸芳請求被告賠償遲延交屋之損害62,830元，原告郭
18 才瑋請求被告賠償遲延交屋之損害426,650元，為被告所否
19 認，並以：系爭建案於112年7月12日領得使用執照，被告於
20 112年12月6日通知原告蔡幸芳、郭才瑋可約時間驗看屋，足
21 認被告已依約通知原告進行交屋，原告蔡幸芳部分因修補另
22 安排於113年3月8日複驗，嗣後已於113年4月25日完成權狀
23 交付即完成交屋，被告並無遲延通知交屋之情事，原告蔡幸
24 芳請求被告給付逾期交屋之利息，並無理由，另原告郭才瑋
25 部分因時間安排，遲至113年3月14日始通知被告於113年3月
26 22日驗屋，驗屋後原告郭才瑋要求被告偕同水電一一清點客
27 變事宜，惟其後部分屬完成驗收及完成交屋之部分，與通知
28 交屋無涉被告並無遲延通知交屋之情事等語置辯。

29 2.經查，系爭建案繫於112年7月12日領得使用執照，為兩造所
30 不爭執，依系爭買賣契約第13條約定：「乙方應於領得使用
31 執照六個月內，通知甲方進行交屋。如每逾一日應按已繳房

01 地價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」第15條約定：
02 「乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使
03 用執照並接通自來水、電力，應通知甲方進行驗收手續。雙
04 方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明
05 於驗收單上，由乙方限期完成修繕。」由上開約定可知，被
06 告應於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，而實際交
07 屋前則應進行驗收及修繕程序，待驗收及修繕程序完成後始
08 交屋，是「通知交屋」乃係通知原告二人進行驗屋及就驗屋
09 所發現之瑕疵為修繕。

10 3.經查，系爭建案被告於112年7月12日領得使用執照，為兩造
11 所不爭執，則依系爭買賣契約第13條約定，被告應於113年1
12 月12日前通知原告二人進行交屋，而被告已於113年12月6日
13 以LINE通知原告蔡幸芳、郭才瑋可約時間驗看屋，有LINE截
14 圖在卷可考（見本院卷一第193、195頁），足認被告已依約
15 通知買方即原告蔡幸芳、郭才瑋進行交屋，並無違約遲延之
16 情事。原告二人主張「通知交屋」係指「實際交屋時」，尚
17 不足採。準此，原告蔡幸芳主張被告通知原告蔡幸芳驗看屋
18 後，進行修繕，至113年4月25日修繕完成始實際交屋，為此
19 請求被告賠償遲延交屋之損害62,830元，自屬無據，另原告
20 郭才瑋主張被告迄今均未通知交屋，為此，請求被告給付原
21 告郭才瑋(1)自113年1月13日至113年3月3日止，共50日，按
22 原告已付價款147萬元，以萬分之5計算之遲延利息，合計3
23 6,750元。(2)自113年3月4日起至113年7月22日止，共140
24 日，按原告已付價款5,570,140元，以萬分之5計算之遲延利
25 息，合計389,900元，以上總計426,650元遲延交屋之損害，
26 亦屬無據。

27 (六)原告蔡幸芳請求被告返還提早繳納購屋款項之利息56,056
28 元，有無理由？

29 1.原告蔡幸芳請求被告返還提早繳納購屋款項之利息56,056
30 元，為被告所否認，並以：被告通知原告蔡幸芳繳納申請使
31 照之第三期款，原告蔡幸芳隨即提出給付，乃兩造合意就未

到期之債務提前清償，原告提前給付第三期款之行為屬於「於未到期之債務因清償而為給付」，依民法第180條第2款規定，原告蔡幸芳既不得請求被告返還提前給付之第三期款，則原告蔡幸芳就該期款所生之利息，亦無請求被告返還之請求權存在等語置辯。

2.原告蔡幸芳與被告所簽訂系爭買賣契約附件一付款明細表約定第一期款為訂金10萬元，第二期款為簽約金63萬元，第三期款為申請使照49萬元，第四期款為銀行貸款367萬元，此有房地預售買賣契約書附件一在卷可考，堪認原告蔡幸芳應給付被告第三期款時間為被告申請使用執照時。

3.查系爭建案係於108年8月2日領得建造執照，有雲林縣政府（108）（雲）營建字第00823號建造執照在卷可考，嗣後於112年7月12日經雲林縣政府核發使用執照，有雲林縣政府（112）（雲）營使字第00375號使用執照在卷可憑（見本院卷一第257-263頁）。而原告蔡幸芳係於110年7月22日匯款49萬元予被告，有郵政跨行匯款申請書1紙在卷可參（見本院卷一第139頁）。堪認原告蔡幸芳確有提早給付第三期申請使照款之事實。

4.惟按，債務人於未到期之債務，因清償而為給付者，不得請求返還，民法第180條第2款有明文規定。原告蔡幸芳主張其係因給付房地價款而提早於110年7月22日匯款49萬元給付第三期申請使照款予被告，顯見原告蔡幸芳係以清償之意思而為給付，縱認原告蔡幸芳係因接獲被告通知於110年7月23日前繳納第三期款，誤信被告已申請使照，而於110年7月22日匯款49萬元予被告，提前清償第三期款，亦無礙於原告蔡幸芳係以清償之意思而給付買賣價款之事實，則原告蔡幸芳依民法第180條第2款約定不得請求被告返還所受領之49萬元，遑論請求被告返還49萬元按法定利率年息百分之五計算之利息。從而，原告蔡幸芳請求被告給付提早繳納購屋款項之利息56,056元，為無理由，應予駁回。

(七)原告郭才瑋就浴室天花板未施作部分，請求被告給付7,80

01 0元，已經被告當庭表示同意給付，則原告郭才瑋請求被告
02 給付7,800元，洵屬有據。

03 (八)綜上所述，原告二人依房地預售買賣契約書之法律關係，請
04 求被告給付原告郭才瑋7,800元，及自起訴狀繕本送達翌日
05 即113年8月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
06 息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應
07 予駁回。

08 (九)本判決原告郭才瑋勝訴部分，係所命給付之金額未逾50萬元
09 之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職
10 權宣告假執行，附此敘明。

11 (十)本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及提出之
12 證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一
13 論述，併此敘明。

14 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
16 民事第二庭 法 官 冷明珍

17 以上正本係照原本作成

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
21 書記官 梁靖瑜