# 臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

108年度板簡字第848號

原　　告　林冠吟
被　　告　日勝生活科技股份有限公司
法定代理人　林榮顯
訴訟代理人　李佳蕙
　　傅嘉和
　　杜欣鴻

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國109 年4 月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、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者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 、3 款定有明文。本件原告原起訴聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）399,649 元；嗣於民國109 年3 月17日當庭變更聲明為：被告應給付原告1,399,649 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，核屬基於兩造間房屋買賣契約所生違約遲延利息、不完全給付之同一基礎事實，並擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告主張：原告與被告於101 年10月25日簽訂「A6區房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），約定原告以總價9,120,251 元向被告購買「日勝幸福站社區」（下稱系爭社區）A6區I07 棟14樓房屋（下稱系爭房屋）、地下3 層編號第355 號停車位及所坐落土地應有部分（下稱系爭房地），依系爭契約第17條第1 項第4 款約定被告如未於領得使用執照6 個月內交屋，每逾1 日即應按已繳房地價款依萬分之5 單利計算遲延利息予原告，被告業於107 年1 月4 日取得使用執照，並於107 年6 月29日通知原告於107 年7 月11日交屋

，然實際卻遲至107 年9 月27日始交屋予原告，又系爭房屋交屋後存有多項缺失，此後被告尚進行瑕疵修繕，原告於108 年1 月14日方得使用入住系爭房屋，是被告自應依上開約定給付原告自107 年7 月4 日起至108 年1 月14日止之遲延利息1,283,878 元；另原告原與家人同住在母親之房屋，預定系爭房屋交屋後與家人一同入住，母親之房屋再出租予他人收取租金以供退休生活所需，因系爭房屋遲延交屋，致母親之房屋無法出租，原告各月需與哥哥、弟弟平分應給母親之租金25,000元，於107 年9 月28日至108 年1 月14日間，共受有9 萬元之損失；原告於上開期間亦繳納系爭房屋之管理費11,071元、水電費1,500 元，並請假5 日參加申訴會議、查看被告修繕及驗收，受有薪資損失13,200元，被告自應賠償，共計1,399,649 元。為此，爰依兩造間買賣契約、侵權行為及不完全給付等法律關係提起本訴，並聲明：被告應給付原告1,399,649 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告則以：系爭契約第17條係約定被告未於取得使用執照6個月內「通知交屋」方須給付原告遲延利息，並非規範被告未於取得使用執照六個月內完成「實際交屋」亦需給付原告遲延利息，即便系爭房屋有缺失未修繕，屬系爭房屋得否「實際交屋」之問題，不影響被告履行「通知交屋」之程序，且系爭房屋取得使用執照即表示已接通水電，達可遮風避雨、可居住使用之狀態而可向原告「通知交屋」，並無原告所言系爭房屋於「通知交屋」時尚未達可居住使用之狀態。另原告始終皆居住於自由路地址，並規劃將系爭房屋出租予他人收租而非自住，故原告按月支付自由路地址之租金，應與系爭房屋之滲水缺失無相當因果關係；況板橋浮洲合宜住宅係規劃做為社會住宅使用，以配合國家推行保障弱勢者有其屋之政策，今原告將系爭房屋出租第三人收租，又主張被告應賠償其住於自由路地址之租金，顯悖離合宜住宅之精神，有違誠信。至原告請求水電費及管理費，係就其所有系爭房

屋本應繳納水電費及為維護社區整體設施所應支付之費用，此係其為區分所有權人及社區住戶所應負之義務，並非因本件滲水問題所生損害，兩者間無因果關係。末系爭房屋之滲水缺失係由被告按系爭契約進行保固修繕，並非原告自行修繕，則原告所為之監工行為，非回復權利之必要行為；其請假參與申訴會議，亦為其履行法律權利所為，故其為監工或參與申訴會議因而請假所受之薪資損失，自難認與滲水缺失有相當因果關係等語置辯。並聲明： 原告之訴駁回； 如受不利判決，被告願以現金或合作金庫銀行營業部無記名可轉讓定存供擔保，請准宣告免為假執行。

四、原告主張兩造於101 年10月25日簽訂系爭契約，約定原告以總價9,120,251 元向被告購買系爭房地，嗣被告於107 年1 月4 日取得系爭房屋之使用執照，於107 年6 月29日通知原告於107 年7 月11日交屋等事實，業據其提出系爭契約書影本乙份為證，並有系爭房屋使用執照、交屋通知單等存卷可參，復為被告所不爭執，堪信為真實。至原告主張原告應依系爭契約第17條約定給付遲延交屋之違約遲延利息，並賠償系爭房屋瑕疵修繕期間之租金損失，已繳納之管理費、水電費用、及請假之薪資損失，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點厥為： 原告請求被告給付違約遲延利息，有無理由？ 原告請求被告賠償系爭房屋瑕疵修繕期間之租金損失、已繳納之管理費、水電費、及請假之薪資損失，有無理由？茲分敘如下：

原告請求被告給付違約遲延利息，有無理由？

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例要旨參照）。查，系爭契約第17條第1 項約定：「17.1乙方（按即被告）應於領得使用執照6 個月內，通知甲方（按即原告）進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：－乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。—

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。. 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。j 乙方如未於領得使用執照6 個月內通知甲方進行交屋，每逾1 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。17.2乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本（使用維護手冊、規約草約、使用執照影本乙方得以交付電子檔代之）、乙方代繳稅費之收據及鎖匙交付甲方，本契約則無需返還。17.3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。17.4甲方同意於通知之交屋日起30日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。17.5甲方應俟辦妥交屋手續後始得進行室內裝潢或裝修工程施工，並應遵守【附件九裝潢（修）工程切結書】及【附件十裝潢（修）施工管理辦法】等相關約定。17.6第14.2條所定之大樓外水、外電、電信及瓦斯外管等配管及埋設工程，如因各該事業單位之作業程序遲延致乙方無法依本條第1 項規定期限內交屋者，該期限應隨遲延期間展延之」，可知該條第1 項後段係約定兩造於「交屋」前應履行之義務，同項第4 款則約定被告未依約定期限「通知進行交屋」即應給付遲延利息，是自上開契約文義及契約體系觀之，該「通知進行交屋」及「交屋」難謂同一概念；再參以系爭契約第15條亦約定：「甲方應依驗收通知單所載日期配合辦理驗收手續」等語，亦見系爭契約約定之「通知驗收」與「驗收」之日期並非同一；復觀諸系爭契約第19條第1 項約定：「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……」之保固期限約定，益見系爭契約所約定「完成交屋日」與「通知交屋日」為不同日期，是系爭契約約定內容係就各項手續之「通知日」與「實際進行日」係加以區辨而為約定，故契約文字中以「通知……日」

為約定者，自係指通知對造進行該項手續之日，而非指該項手續完成之日。從而，系爭契約中以「通知交屋」之文字為約定者，係指被告通知原告交屋之日期，以「交屋」或「完成交屋」為約定者，則係指兩造為交屋手續或完成交屋手續之日期，二者在契約文義上迥然有別，業已明確，系爭契約第17條第1項第4款既約定「通知甲方進行交屋」，所指日期自為被告以交屋通知單通知原告之日期。而被告係於107年1月4日取得系爭房屋之使用執照，業如前述，又被告於107年6月29日通知原告進行交屋，亦為原告所不爭，則被告通知原告之日期並未逾其領得使用執照6個月內之期限即107年7月4日，原告請求被告依系爭契約第17條第1項第4款約定給付違約遲延利息，難認有據，無從准允。

2.又原告於本院109年3月17日言詞辯論期日中主張107年9月27日交屋驗屋時，被告佯稱漏水測試屬破壞性測試，不願進行廁所淹水測試，原告為取得系爭房屋使用權利，被迫於交屋文件上簽名，爰依民法第184條、第74條等規定，請求被告賠償自107年9月28日起至108年1月14日間按已繳房地價款依萬分之5單利計算之遲延利息等節，固提出系爭房屋廁所漏水照片為據，惟被告否認則有何對原告施詐之情事，復參以系爭房屋之交屋證明書，業載明立書人（即原告）就所購買之系爭房地業於107年9月27日依約至現場完成點交並驗收合格，原告同意系爭房地自交屋日起由立書人自行管理使用維護及起算保固年限等語，原告並於證明書上簽名，是尚無證據可認原告有何於急迫下遭被告訛詐之情形；再者，損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院106年台上字第499號判決、49年台上字第2323號判例意旨參照），上開「按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息」係系爭契約第17條第1項第4款所約定被告逾期通知被告進行交屋之違約金，而被告業於10

7年6月29日通知交屋，並於同年9月27日進行點交，是原告自無上開違約遲延利息之請求權，又原告並未說明其於107年9月28日至108年1月14日間何以受有「按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息」之損害，是原告此部分主張，自屬無據，不應准允。

原告請求被告賠償系爭房屋瑕疵修繕期間之租金損失、已繳納之管理費、水電費、及請假之薪資損失，有無理由？

1.不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符債務本旨，而造成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任。不完全給付責任之成立，除以有可歸責於債務人之事由為要件，其損害發生與給付不完全間，依損害賠償之債之共通成立要件，亦須具有相當因果關係。查，系爭房屋於107年9月27日交屋後，2間浴廁均有漏水之瑕疵，原告嗣於107年10月間通報被告此節，業據原告提出浴廁漏水照片為證，並為被告所不爭執，堪信為真實；復參以被告所提出之浴廁修復照片，見該2浴室於107年12月19日業已重新鋪設防水層、地磚完畢，先予敘明。

2.原告請求之租金損失部分：

原告固主張其原住母親之房屋，預定系爭房屋交屋後與家人住系爭房屋，母親房屋再出租予他人供退休生活費所需，因系爭房屋遲延交屋，致母親之房屋無法出租，其與哥哥、弟弟每月即平分應給母親之租金25,000元，計受有9萬元之租金損失乙節，惟未提出確有支付租金予母親之證明；又原告母親之房屋無法出租，受有損失者應係原告之母親，並非原告，原告自無從請求此部分租金損害；再者，原告於本院109年2月21日言詞辯論期日中亦自承：給母親租金即有給予退休生活費之意等語，而按民法第1114條、1115條之規定，直系血親卑親屬即子女本有扶養直系血親尊親屬即父母之義務，難認原告給予母親生活費係原告所受之損害，是原告此部分請求，自屬無據，不應准許。

3.原告請求之管理費、水電費部分：

查系爭契約第17條第4項約定：「買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔」，可知系爭房屋於通知交屋日起30日後（即107年7月29日起）之水電費，依約應均由原告負擔繳納，又管理費、水電費等費用，均係基於房屋所有權人所應支付，原告買受系爭房屋，所有權人業登記為原告，自應由原告支付，其支付與被告交付系爭房屋存有漏水瑕疵之不完全給付，自無相當因果關係，是其請求被告賠償107年9月28日至108年1月14日間之管理費、水電費等費用，難認有據，亦無從准許。

4.原告請求請假薪資損失部分：

至原告主張其因參加申訴會議、查看被告修繕並驗收，而請假5日，受有薪資損失13,200元部分，惟原告於本院言詞辯論期日中亦陳稱：均係以加班補休之方式，並無遭薪之證明等語，足見原告實際上並未因請假而遭任職單位扣薪，又原告起訴前出席消費爭議協調等會議，為保護其權益所支付之訴訟成本，非損害回復所生必要費用，與損害賠償係在填補被害人之損害之意旨不符，與被告不完全給付之行為間，難認有相當因果關係存在；再者，雙方協調驗收之方式及時間，原告可自由調配，非有請假之必要，是原告此項請求，尚非有據，礙難准允。

五、從而，原告依兩造間買賣契約、民法侵權行為、不完全給付等法律關係請求被告給付違約遲延利息、系爭房屋修繕期間之租金損失、已繳之管理費、水電費用、請假薪資損失共計1,399,649元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　　官　洪任遠

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

書　記　官　王昱平