

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中簡字第230號

原告 王梅珍
王弘毅

上二人共同

訴訟代理人 陳建勛律師

被告 嘉磐聯合建設股份有限公司台中分公司

設臺中市○○區○○○路○段○○○號13樓
之1

法定代理人 魏嘉銘 住臺中市○區○○路0段00巷0號22樓

訴訟代理人 陳玟君 住臺中市○○路○○○巷○○○號

居臺中市○○區○○○路○段○○○號13樓
之1

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年7月21日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告王梅珍新臺幣11,982元，及自民國105年4月1日
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應給付原告王弘毅新臺幣14,239元，及自民國105年4月1日
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔5%，餘由原告王梅珍負擔48%、原告王弘
毅負擔47%。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告各如以新臺幣11,982元、
14,239為原告王梅珍、王弘毅預供擔保後，得分別免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告方面：

01 (一)、原告主張：

- 02 1、原告王梅珍、原告王弘毅（以下分別稱王梅珍、王弘毅）於
03 民國102年8月25日，分別與被告簽訂房屋預定買賣契約書（
04 下合稱系爭契約），並與訴外人林河州（下稱林河州）簽訂
05 土地預定買賣契約書，向被告購買坐落臺中市○○區○○段
06 ○○○○○○○○○○號等二筆地號土地上之「嘉磐雍翠」建案預
07 售屋，王梅珍購買編號B棟8樓乙戶，總價為新臺幣（下同）
08 2,746萬元（房屋1,098萬元、土地1,648萬元），王弘毅則
09 購買編號B棟6樓乙戶，總價為2,688萬元（房屋1,075萬元、
10 土地1,613萬元）（以下合稱系爭房屋），原告均已依約給
11 付全部價金完畢。詎系爭房屋於105年3月31日交屋後，原告
12 均發現所購買系爭房屋之「客廳前陽台未鋪設止滑石英磚」
13 「廚房水槽排水僅設置地板排水，非牆面排水」，與系爭
14 契約第1條、第10條第1項之真實廣告義務、及系爭契約附件
15 (四)建材設備表所示之廠牌、規格約定不符，依契約第25條第
16 1項之約定已違約。原告隨即就上開瑕疵在保固期間內，於
17 105年12月6日以台中法院郵局第3168號存證信函通知被告，
18 催告被告於函到後3日內與原告聯繫處理，該信函已於105年
19 12月7日送達被告，然被告僅以台中東興路郵局第1191號存
20 證信函回覆而未為任何處置。嗣原告復於106年1月11日委請
21 律師寄發律師函，再催請被告就上開瑕疵儘速聯繫處理，惟
22 被告迄仍未為適當處理。
- 23 2、被告未經原告同意即擅自變更建材設備，未依系爭契約附件
24 (四)之建材設備表施工，提供符合債務本旨之給付，顯係可歸
25 責於被告事由所致，自應負不完全給付之責。經專業廠商估
26 價後，系爭房屋「客廳前陽台」改鋪設止滑石英磚、「廚房
27 水槽排水」則改為牆面排水，一戶之施作工料費用為133,64
28 0元，應由被告負責賠償該損害及自收受存證信函送達後即
29 105年12月10日起算之利息。又被告銷售建案時，其所提供
30 之供水系統廣告文宣（下稱系爭廣告），載明第四道淨水流
31 程安裝具有活性碳濾淨、紫外線殺菌功能之3M廚下型淨水器

，惟交屋時，系爭房屋均僅安裝單支濾心淨水器。雖原告已以前開律師函請被告處理，然被告仍未為任何處置。嗣被告員工鄭智達協理於107年5月23日，在王梅珍所購買B棟8樓處向原告王梅珍應允要將淨水設備比照3M廚下型淨水器價格按價賠償，現場有同棟3樓住戶陳瑤珊在場見聞，然被告先與陳瑤珊達成賠償協議，惟迄仍對原告之請求均不置理。再3M廚下型淨水器，經原告訪價，每組為28,800元，原告依不完全給付之規定，請求被告賠償各28,800元，及均自起訴狀繕本送達被告之翌日起算之利息。另原告均於104年12月25日經中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中信商銀）核貸撥款，並於105年3月31日交屋，故被告依系爭契約第18條第6項之約定，應於105年4月1日起，將104年12月25日至105年3月31日間，共計98日之貸款利息，分別為王梅珍83,871元（ $1,785\text{萬元} \times 1.75\% \text{房貸利率} \times 98/365\text{日} = 83,871$ ，元以下四捨五入，下同）、王弘毅82,085元（ $1,747\text{萬元} \times 1.75\% \text{房貸利率} \times 98/365\text{日} = 82,085$ ）及即均自105年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，返還予原告。為此，爰依系爭契約、民法不完全給付之規定提起本件訴訟，請求被告賠償損害等語。並聲明：(1)、被告應給付王梅珍246,311元，及其中133,640元自105年12月7日起、其中28,800元自起訴狀繕本送達翌日起、其中83,871元自105年4月1日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)、被告應給付原告王弘毅244,525元，及其中133,640元自105年12月7日起；其中28,800元自起訴狀繕本送達翌日起；其中82,085元自105年4月1日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

(二)、對被告抗辯之陳述：

- 1、系爭契約第17條第1項，固約定建材及設備部分保固期限1年」，惟同條第2項亦約定：「前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法主張權利」，是被告明知「客廳前陽台未鋪設止滑石英磚」，原告仍得依民法不完全給付規定為請求。就「廚房水槽排水僅設置地板排水，非牆面排水」部分，依被

證七、八圖面，無法得知廚房水槽後面為結構樑是否屬實。然衡諸預售屋銷售流程，被告申請建造執照，須經結構審查，取得建造後始得銷售預售屋。系爭契約第2條第2項已明載「房屋坐落：．．．為台中市政府核准102年8月15日中府都建字第2386號建造執照」，足見被告早知系爭房屋大樓結構設計，卻仍在系爭契約附件(四)建材設備表約定「每戶廚房水槽排水採牆面排水，不設地板排水，防蟑乾淨衛生」，已預見結構樑能否安裝牆面排水之問題。然縱結構樑無法變更，但被告可以變更廚房水槽位置，使水槽排水管避開結構樑而達成契約約定之「牆面排水」。且經證人陳瑤珊即嘉磐雍翠大樓的B棟3樓住戶到庭證述，前陽台本來要鋪磁磚，但是沒有鋪，改用木地板。廚房水槽的排水，本來是壁排，但是後來改為廚下型的淨水器等語屬實。

2、就「供水系統未依系爭廣告提供具有活性碳濾淨、紫外線殺菌功能之3M廚下型淨水器」部分，依被告銷售建案時提供之供水系統廣告文宣即系爭廣告，已載明第四道淨水流程有安裝。惟交屋時系爭房屋均僅安裝單支濾心淨水器，被告對此亦不爭執，且按企業經營者與消費者間所訂定之契約，雖未就廣告內容而為約定，惟消費者如信賴該廣告內容，並依企業經營者提供之訊息進而與之簽訂契約時，企業經營者所負之契約責任自應及於該廣告內容查，消費者保護法第22條第1項亦有明文，是被告辯稱建材設備表就全戶淨水器，並未限定3M之品牌等語，不足採信。此並經證人陳瑤珊到庭證述屬實。

3、就應返還交屋日前之貸款利息部分，依系爭契約第3條所定，房屋出售範圍包含主建物、附屬建物（陽台、雨遮）、共有部分，主建物面積佔本房屋總登記面積之比例58.73%，即共用部分佔買賣標的物超過4成。故被告交屋之範圍，不僅限於公寓大廈之專用部分，亦包括共用部分，系爭契約第16條亦有約明，是被告所提出被證三、四之交屋證明書，僅係專用部分與車位，不包含高達4成之共用部分，而當時公

01 設部分仍在施工中，住戶根本無法入住。被告迄至105年5月
02 29日始召開第一次區分所有權人會議，選舉管委會（按即「
03 嘉磐雍翠社區管理委員會」，下稱系爭管委會），其後被告
04 始將公設部分點交。故被告辯稱系爭房屋於105年1月7日、
05 10日分別點交予原告云云，亦不足採。而證人鄭智達雖到庭
06 證稱利息補貼是從撥款日補貼到交屋日，交屋日就是先過戶
07 ，與公設無關等語。惟依系爭契約第18條第6項之約定，契
08 約條文係約定「交屋」，而非「過戶」，亦非「移轉主建物
09 所有權」，故證人鄭智達證稱交屋日就是過戶云云，顯與契
10 約文字不符。另證人陳瑤珊亦證稱：．．．貸款利息是因為
11 被告遲延交屋。我們有簽訂協議書，對於上開爭議有協議書
12 。甲方建設公司，願意補貼利息、管理費、廚下型淨水器16
13 萬元，前陽台及排水用其他東西抵等語。再依嘉磐雍翠社區
14 管理委員會110年5月25日雍翠字第110052501號函所附「嘉
15 磐雍翠」公寓大廈之「共用部分、約定共用部分與其附屬設
16 施設備見證移轉記錄」，公共設施被告遲至106年7月21日始
17 完成點交。原告請求之補貼貸款利息，僅計算至105年3月31
18 日，係因被告前委派鄭智達與原告協商，雙方同意之利息補
19 貼計算日。鄭智達雖證稱忘記有此項協議等語，然依上開函
20 文所示，原告請求仍有理由。

- 21 4、又依證人陳瑤珊所庭呈與被告簽訂之協議書，其中第1條「
22 室內3間浴室地板石材有多處石紋裂痕問題，甲方（按即被
23 告，下同）同意重新改以花崗石材搭配拋光磚進行施作」，
24 即係針對陳瑤珊房屋「客廳前陽台未鋪設止滑石英磚」、「
25 廚房水槽排水僅設置地板排水，非牆面排水」，被告所為之
26 賠償措施。第3條「甲方同意補貼乙方的貸款利息、管理費
27 及廚下型殺菌燈等費用共計16萬元」，則係被告針對陳瑤珊
28 之貸款利息、廚下型淨水器所為之賠償。足證原告各項主張
29 確係屬實，故原告請求「客廳前陽台改鋪設止滑石英磚」、
30 「廚房水槽排水改牆面排水」，一戶之施作費用為133,640
31 元；「具有活性碳濾淨、紫外線殺菌功能之3M廚下型淨水器

」，每組為28,800元，及遲延利息，即屬有據。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，為據其前到庭所為陳述及所提書狀則以：原告於102年8月25日分別與被告、林河州簽訂房屋、土地預定買賣契約書，向被告購買系爭房屋，並於104年12月23日進行初次驗收交屋，原告分別簽訂交屋驗收單，後續被告進行驗收缺失修繕，嗣原告於104年12月25日完成銀行貸款撥款予被告，王梅珍、王弘毅並分別於105年1月7日、1月10日簽訂交屋證明單予被告，故原告自交屋證明單簽訂日起算，正式完成交屋程序並接管使用系爭房屋及設施。而被告未將客廳前陽台未鋪設止滑石英磚，原意係為整體建案品質提高，特別增加預算將較為低價之止滑石英磚升等為單價較高之木地板，並未減損房屋價值，且交屋時原告並未提出異議，被告係於105年12月6日收受原告台中法院郵局第3168號存證信函，對系爭房屋前陽台未鋪設石英磚、廚房水槽排水非地板排水等提出異議。被告已於105年12月28日以台中東興路郵局第1191號存證信函回覆原告，請原告於保固期內提供適當時間更換地磚。又依系爭契約第17條之約定，系爭房屋自完成交屋日起之保固期間為1年，原告已分別於105年1月7日、1月10日簽訂交屋證明單予被告，故王梅珍、王弘毅之1年保固期限應分別至106年1月6日、1月9日止，被告於該期間均未接獲原告通知更換地磚事宜，迄106年1月14日始收受原告委由律師於同年月11日所發律師函，然已經過保固期間。被告於109年11月調解時，仍表示願意前往施工將木地板變更為止滑石英磚，惟經原告當場拒絕。又被告原規劃之廚房排水確實無地板排水，但因廚房水槽位置後面牆面即為一結構樑，被告為不破壞結構樑之安全，且專業技師亦確認不宜埋設管線於結構樑內，故被告始將廚房水槽排水管經存水彎後直接進入廚具內地面暗管，係因整體建物安全而做之調整變更，非刻意違反約定，其餘廚房區域確實無設置任何地面排水，然不減損整體價值亦不影響使用，原告所提之施工報價，並未考量結構樑位置，施作後恐影響整

體安全性，故不建議施作。而原告於105年1月交屋迄今均正常使用，依系爭契約第25條違約之處罰第4項之約定，原告不得另行請求其他損害賠償。再系爭房屋供水系統未依廣告文宣提供3M廚下型淨水器部分，依系爭契約附件(四)建材設備第30頁所示，契約建材設備並未限定為3M之品牌，原告所提證物係被告於銷售實品屋所展示設備配件之資料，上開附件建材設備第33頁亦特別註明「本公司樣品屋及宣傳文案、圖表所顯示之裝潢建材或家具如不在本建材表所列示者，則僅提供客戶作為交屋後自行裝潢之參考，並不在買賣標的內。現被告確實已按系爭契約約定提供「全戶淨水器」予原告無誤，並經原告於交屋驗收單上第19項濾水器項目確認驗收合格，且被告詢問已離職協理鄭智達，伊並未確認和解方案及後續處理。然縱原告淨水器自交屋日起算已使用逾5年，倘原告同意，被告現仍願更換3M廚下型淨水器予原告。而交屋日貸款利息部分，原告已於104年12月23日簽訂交屋驗收單，可推定被告至遲於該日前已通知原告進行交屋驗收，原告於104年12月25日進行貸款撥款完畢後，原告已分別於105年1月7日、10日簽訂交屋證明書，亦非原告主張應計算至105年3月31日之延遲交屋利息，依系爭契約第18條第6項之約定，原告所提之金額顯非可採等語，資為抗辯，並聲明：(一)、原告之訴駁回。(二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

(一)、原告主張：原告於102年8月25日，分別與被告簽訂系爭契約，並與林河州簽訂土地預定買賣契約書，而以2,746萬元及2,688萬向被告購買編號B棟8樓、6樓預售屋各乙戶，原告均已依約給付全部價金完畢。詎原告於交屋後發現所購買系爭房屋之「客廳前陽台」未鋪設止滑石英磚，而係木地板，且廚房水槽排水僅設置地板排水，非牆面排水；此外，被告所提供之供水系統並非如其銷售系爭房屋時所提供之系爭廣告所載之「具有活性碳濾淨、紫外線殺菌功能之3M廚下型淨水

器」等情後，就上開瑕疵於105年12月6日以台中法院郵局第3168號存證信函通知被告，該信函已於當日（起訴狀誤載為105年12月7日）送達被告，然被告以台中東興路郵局第1191號存證信函回覆後，仍未修復或賠償，原告復於106年1月11日委請律師寄發律師函再次催告被告就前開問題與原告聯繫並妥為處置，惟被告迄今未加以回復或賠償。又原告均於104年12月25日完成銀行貸款而撥款予被告，原告雖分別於105年1月7日及同年1月10日簽訂交屋證明單予被告，然被告直至105年5月29日始召開第1次區分所有權人會議而成立系爭管委會後，被告才於106年7月21日始就共同部分及約定共用部分與系爭管委會完成點交，而自104年12月25日至105年3月31日止共98日之貸款利息金額，分別為王梅珍83,871元（ $1,785萬元 \times 1.75\% \times 98/365日 = 83,871$ ，元以下四捨五入，下同）、王弘毅82,085元（ $1,747萬元 \times 1.75\% 房貸利率 \times 98/365日 = 82,085$ ）等情，業據原告提出房屋預訂買賣契約書、土地預訂買賣契約書、台中法院郵局第3168號、台中東興路郵局第1191號存證信函及掛號收據回執、唯真法律事務所函、系爭廣告文宣等件為證，並經法院依原告聲請向系爭管委會函詢被告點交公共設施時間後，經系爭管委會於110年5月25日110雍翠字第110052501號函覆本院，有前開函文並檢附見證移交紀錄在卷可憑，且為被告所不爭執，堪認原告所主張之前開事實屬實。

(二)、原告另依系爭契約及民法不完全給付之規定，分別向被告請求賠償系爭房屋「客廳前陽台」改鋪設止滑石英磚、「廚房水槽排水」改為牆面排水，及未安裝3M廚下型淨水器等損害之費用，暨自104年12月25日至105年3月31日止共98日之貸款利息（分別為王梅珍83,871元、王弘毅82,085元）等情，則為被告所否認，並以前開情詞抗辯，則原告前開請求，究有無理由，茲分別說明如后。

(三)、原告各請求被告賠償162,440之損害賠償及法定遲延利息部分均無理由。

01 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
02 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第277
03 條第1項定有明文，又債務人負有依債務本旨為給付之義務
04 ，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付
05 ，是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，
06 雖債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債
07 務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證
08 責任，惟不完全給付，非有可歸責於債務人之事由，為債務
09 人免責要件，故債務人以不完全給付係因非可歸責於己之事
10 由所致為抗辯，就此仍應由債務人證明之。因不完全給付而
11 生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償（最高法院77年
12 度台上字第1989號民事裁判要旨參照）。

13 2、經查，原告向被告購買系爭房屋，被告於興建系爭房屋完工
14 後，已於104年12月23日通知原告驗收，原告已於同日簽署
15 交屋驗收單載明驗收合格及不合格或待修之項目予被告後，
16 原告再先後於105年1月7日（王梅珍部分）、105年1月10日
17 分別接管系爭房屋及設施並簽署交屋證明書予被告收執乙節
18 ，有被告所提出之交屋驗收單及交屋證明書各2份在卷可憑
19 （見本院卷第173頁至第179頁），且為原告所不爭執，堪認
20 被告已分別於105年1月7日及1月10日將系爭房屋交由原告受
21 領完畢，原告既均起訴主張被告所提出而經原告受領之系爭
22 房屋均存有給付不完全之事情，並請求被告賠償，依前開判
23 決要旨所示，自應由原告就前開有利於己事由負舉證之責。

24 3、原告就被告所提出系爭房屋有不完全給付之事實乃提出系爭
25 契約及系爭廣告為證，被告雖不爭執系爭契約及系爭廣告等
26 內容之真正，然仍以前詞抗辯。次查，系爭契約第1條及第1
27 0條分別約定：「賣方（按即被告）應確保廣告內容之真實
28 ，本房屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停
29 車位平面圖與位置示意圖，為得約之一部分。」、「嘉磐雍
30 翠」大廈建築主構造種類係為鋼筋混凝土造，．．．，有
31 關主要建才、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件(四)。」、

又附件(四)建材規格表中關就陽台、水電設施則分別載明：「陽台、露台地坪鋪設止滑石英磚。」、「每戶廚房水槽採牆面排水，不設地板排水，防蟑乾淨衛生。」，而被告銷售建築案時，其所提供之供水系統之系爭廣告，則載明具有「第四道淨水流程安裝具有活性碳濾淨、紫外線殺菌」等功能，有前開契約及系爭廣告在卷可憑，然被告所交付之系爭房屋就客廳前陽台部分則鋪設木地板，廚房水槽排水管部分則非經由牆面排水，而係存水彎後直接進入廚具內地面暗管方式排水，且係提供「全戶式淨水器」而非「具有活性碳濾淨、紫外線殺菌功能之3M廚下型淨水器」等情，亦為被告所自承，堪認原告主張系爭房屋之前開設備與系爭契約附件(四)建材規格表所示不符乙節為真；惟依系爭契約第10條第2項約定：「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備價值、效用及品其不低於原約定對建材建備或補償價金者，不在此限。」，被告所提供之前開建材雖與建材規格表所示不一，然被告係以價值較高之木地板取代止滑石英磚，且係因廚房水槽牆面排水位置與結構樑位置衝突，為系爭房屋整體安全性考量，始改以存水彎後直接進入廚具內地面暗管方面排水，亦不影響系爭房屋之整體價值及使用功能，且依前開附件(四)建材設備所示，關於濾水器亦未明註明係為3M之品牌，雖被告於銷售實品屋所展示設備配件確為3M之品牌，但亦已於建材設備表中特別註明「本公司樣品屋及宣傳文案、圖表所顯示之裝潢建材或家具如不在本建材表所列示者，則僅提供客戶作為交屋後自行裝潢之參考，並不在買賣標的內；更何況，原告除未能舉證證明被告以前開替代建材或設備已較原設備規格表中之所列之設備低階且影響系爭房屋使用性及功能性外，被告於交付系爭房屋前已委託人員陪同原告親自到系爭房屋現場驗收，然原告於親自到

場驗收後，就其等於本件所主張之前開設備或建材均未於驗收檢查待修項目中記載或為不合格之勾選，甚至更直接為合格之勾選後再於客戶簽章欄中簽名無訛，嗣更分別於105年1月7日及105年1月10日接管使用系爭房屋而簽交交屋證明書予被告收執；復參以被告雖於105年12月6日收受原告台中法院郵局第3168號存證信函而對系爭房屋前陽台未鋪設石英磚、廚房水槽排水非地板排水等提出異議，卻仍未提及濾水器材之問題，且經被告於105年12月28日以台中東興路郵局第119 1號存證信函回覆原告，並請原告於保固期內提供適當時間更換地磚等事宜，原告仍逾期而不為，堪信被告所辯前開建材或設備之更換，均已經原告同意變更而受領，被告已依債之本旨提給付等情屬實。

4、原告雖另提出被告與訴外人之協議書，再請求傳訊證人陳瑤珊、鄭智達為證，依前開證人之證詞雖可知陳瑤珊雖亦曾因與原告所主張之前開建材、設備與契約不符等問題與被告協商，最終達成協議，並簽訂協議書，且被告曾亦曾與原告協商，但最終因與原告無法達成一致意見致未能達成協議。惟觀諸被告與證人陳瑤珊所簽訂之協議書內容可知，被告亦未為該戶將客廳前陽台之木地板更換為防滑石英磚，且雙方雖達成補貼貸款利息及廚下型殺菌燈等費用，但亦同意以支票、現金及百貨禮券支付等約定，顯見前開協議乃被告與陳瑤珊3樓B戶房屋買賣所生爭議於事後各自退讓所達成之和解，此外，陳瑤珊就3樓B戶房屋與被告間之契約、驗收、交屋等情與本件情形未必全然相同，不得僅以被告曾與陳瑤珊達成前開和解協議，即逕為反推被告於交付系爭房屋時確存有原告所主張之不完全給付之事實；此由被告於本件審理程序時仍一再表明如原告同意，仍願為為原告更換防滑石英磚及3M淨水器等和解條件，卻仍為原告所拒絕亦可明。而原告除前開證明外，迄未能提出原告於交付系爭房屋時確有不完全給付之情事，則依民法第227條第1項規定，分別向被告請求損害賠償及法定遲延利息，依法即無理由，不應准許。

01 (四)、王梅珍、王弘毅各請求自104年12月25日起至105年3月31日
02 止共98日之貸款利息部分：

03 1、按依系爭契約第18條第6項約定：「有關金融機構核撥貸款
04 後之利息，由買方（按即原告，下同）負擔。但於賣方（按
05 即被告，下同）通知之交屋日前之利息應由賣方返買方。．
06 ．．。」，原告主張已於104年12月25日完成銀行貸款並撥
07 款予被告，房貸利率為年息1.75%，且原告雖分別於105年1
08 月7日及同年1月10日簽訂交屋證明單予被告，然被告直至10
09 5年5月29日始召開第1次區分所有權人會議而成立系爭管委
10 會後，被告才於106年7月21日始就共同部分及約定共用部分
11 與系爭管委會完成點交等情，業據本院認定無訛，惟觀諸前
12 開約定可知，兩造已明確約定核撥貸款後之利息原則上應由
13 由原告負擔，但被告通知原告交屋日前之利息始應由被告返
14 還原告，被告雖辯稱依卷附原告於104年12月23日簽訂交屋
15 驗收單等情，可推定被告至遲已於銀行撥款日前即已通知原
16 告進行交屋驗收，自無庸依前開約定退還相關利息予原告，
17 然依前開約定條文內容可知，兩造之所以會有前開約定，乃
18 為避免原告已貸款並將價金交付被告，被告卻遲遲未能將系
19 爭房屋交付原告使用，將造成原告無故損失該段時間之利息
20 ，顯見前開所謂「通知之交屋日」應係指被告將原告實際上
21 可管領、使用系爭房屋之「專有部分」點交予原告占有使用
22 始符合兩造真意，此由證人鄭智達於本院110年4月21日具結
23 之證稱，利息補貼與公設部分無關，利息補貼是針對各戶等
24 語，暨觀諸前開條文乃約定「通知交屋之日」，應指通知原
25 告交屋，而非通知「管理委員會」點交公共設施之日皆可明
26 ，則原告主張所謂交屋日應以全部公共設施點交之日為準，
27 無從憑採，復依前開證人鄭智達於前開期日之證述中亦僅表
28 示，伊忘記是依交屋證明，或是驗屋單，當時公司是以一致
29 的時間為交屋等語，也無從為被告有利之認定，是王梅珍請
30 求自104年12月25日起至105年1月7日止之利息補貼11,982元
31 （1,785萬元×1.75%×14/365日=11,982，元以下四捨五

入，下同）、王弘毅請求自104年12月25日起至105年1月10日止之利息補貼14,239元（ $1,747\text{萬元} \times 1.75\% \text{房貸利率} \times 17/365\text{日} = 14,239$ ）及自105年4月1日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；其他逾前開範圍內所為之請求，則無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告分別依據系爭契約之法律關係，請求被告應給付王梅珍11,982、應給付王弘毅14,239元，及各自105年4月1日起，均至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分所為之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經本院審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，並為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，法院應依職權宣告假執行；另依民事訴訟法第392條第2項規定，依被告之聲請，酌定相當擔保金額而宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：本件訴訟費用依民事訴訟法第79條規定，並按兩造勝負比例，命由被告負擔5%，王梅珍負擔48%、王弘毅負擔47%。

中 華 民 國 110 年 8 月 25 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 林 士 傑

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）。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 110 年 8 月 25 日
書記官 楊均謙

