臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第58號

原　　告　洪立信
訴訟代理人　姚文勝律師
　　趙子澄律師
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　傅嘉和
　　杜欣鴻
　　李佳蕙

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，經本院於民國110 年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣玖拾伍萬伍仟參佰捌拾陸元，及自民國一〇八年一月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾壹萬捌元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖拾伍萬伍仟參佰捌拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，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255條第1 項但書第3 款定有明文。本件原告起訴時原聲明第一項請求：被告應給付原告新臺幣（下同）161 萬8,418 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5計算之利息，嗣於民國108年8月27日民事變更聲明暨準備（四）狀，變更該項聲明為：被告應給付原告198萬8,498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5計算之利息（本院卷四第95頁），核其所為係擴張應受

判決事項之聲明，依上開法律規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）原告前於101年8月30日向被告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○○○號23樓之3)及地下三層第255號車位」（下稱系爭房屋），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，其餘各期款向原告均已依約繳納即1,132萬1,000元。嗣被告就系爭房屋於107年1月4日取得使用執照後，安排原告於107年3月2日辦理初驗手續，當日原告即提出初驗缺失由被告承辦人員登載於電腦外，並於107年4月2日以臺北成功郵局第000253號存證信函詳列缺失與未驗項目，函請被告明確訂定修繕完成時間後，通知原告進行複驗；惟其後被告並未完成修繕，卻陸續以房屋驗收（複驗）通知單要求原告於107年5月28日至現場辦理驗收，原告再陸續以存證信函通知被告仍有瑕疵未改善，但被告仍以交屋通知單要求原告於107年7月20日辦理驗收、交屋並結清款項。嗣經原告會同被告公司人員先後於107年7月24日及同年9月6日親至系爭房屋現場，並依據被告所提驗收標準辦理複驗時，發現初驗迄今已超過半年，被告卻仍有諸多未改善及瑕疵項目，原告多次委請律師發函催請被告儘速改善後通知辦理驗收，並就交屋保留款行使同時履行抗辯權利。107年10月22日驗收交屋時，並約定依當日現況進行驗收交屋；詎料，經原告至現場勘查後，發現被告除尚未就系爭房屋內外地壁磚空心及先前發函所提等各項缺失完成改善外，當下更發現多處牆面因壁癌油漆產生起泡、踢腳板嚴重變形翹起，並有銹蝕痕跡，天花板及牆面新增多處龜裂，並於107年10月22日當日紀錄新增驗收缺失土建30項，機電5項合計35項瑕疵

，被告其後仍不理會原告之催請改善，竟於107年12月18日以板橋大觀路郵局第001057號存證信函，通知原告限期辦理交屋，以及繳清交屋保留款與遲延利息共新台幣619,812元。爰依系爭契約第17.1條、第20.3條、26.2條，及民法第359條、第227條規定，請求被告給付原告得主張之減少價金或損害賠償、未依約交屋之遲延利息及貸款利息。

（二）各項主張及依據：

1、被告無法提出符合債之本旨之系爭房屋並通知原告辦理交屋之情形下，原告自得依系爭契約第26.2條、民法第359條物之瑕疵擔保責任及民法第227條不完全給付之債務不履行等規定，請求減少價金或損害賠償105萬8,670元。

2、被告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原告，被告於107年6月30日對於原告為交屋通知並非合法，是原告自得請求被告賠償未依約交屋之遲延利息90萬7,429元，即：1.自107年7月5日至107年7月25日止共遲延21日，計3萬5,712元：每日應給付之遲延利息按已繳價款萬分之5即1,488元（計算式：297萬6,000× 0.0005＝1,488），遲延21日應付遲延利息共35,712元（1,488× 21＝3萬5,712元）。2.自107年7月26日至107年12月26日址共遲延154日，計87萬1,717元：每日應給付之遲延利息係按已繳價款萬分之5即5,660.5元(計算式：11,321,000× 0.0005＝5,660.5)，遲延154日應付遲延利息共87萬1,717元(5,660.5元x 154日＝87萬1,717元)。

3、被告既未能於107年7月4日前交付系爭房屋予原告，每月原告負擔貸款利息10,800元(計算式：8,000,000[貸款金額]× 1.62%[貸款年利率]÷ 12＝10,800)，本件自107年7月26日核貸後暫計至同年12月共五期，依系爭契約第

20.3條，被告公司應返還交屋前原告給付之貸款利息共5萬4,000元，於扣除被告已付3萬1,601元後，仍應返還房貸利息2萬2,399元（計算式：5萬4000元-3萬1601元=2萬2,399元）予原告。

（三）並聲明：1.被告應給付原告新臺幣198 萬8,498 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.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）原告於107年4月3日以存證信函通知被告起，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，原告請求被告應負瑕疵擔保責任，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，原告主張民法第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。又原告主張系爭房屋之缺失並非可歸責被告，如有亦經被告修繕完成，被告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。

（二）系爭契約所載之「通知交屋」與「實際交屋」實屬二事，被告於107年1月4日取得A6區使用執照後，於107年6月30日向原告通知交屋，並於107年7月3日送達交屋通知予原告，已符合系爭契約第17.1.（4）條之約定，原告請求被告給付遲延利息90萬7,429元，並無理由。

（三）系爭契約第20.3條同約定在被告「通知交屋」前，應由被告負擔房貸利息，而非約定被告須負擔房貸利息至「實際交屋」止，被告既已於107年6月30日向原告「通知交屋」，並於107 年7 月3 日送達原告，則在「通知交屋」後，被告當無須再補貼原告107 年7 月26日後所生之房貸利息2萬2,399元。

三、兩造不爭執事項

（一）原告於101 年8 月30日向被告買受座落於新北市板橋區

之「【日勝幸福站】社區A6區E05 棟23樓房屋(門牌地址：新北市○○區○○路○○○ 號23樓之3)及地下三層第255 號車位」（即系爭房屋）），並簽訂有「日勝幸福站A6區房屋土地預定買賣契約書』（即系爭契約，本院卷一第33至62頁），約定總價為1,192萬2,759元。

（二）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（本院卷二第261頁）。

（三）被告安排原告於107年3月2日辦理初驗手續，原告嗣又以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，函請被告公司明確訂定修繕完成時間後，通知進行複驗（本院卷一第63至100頁）。

（四）被告以107年4月12日「『日勝幸福站』房屋驗收（複驗）通知單」要求原告於107年5月28日下午1時整至現場辦理驗收（本院卷一第101頁）。

（五）兩造間於107年5月28日對系爭房屋進行複驗，原告分別以107年5月30日臺北成功郵局第000398號存證信函(本院卷一第103至117頁)、107年7月5日內湖江南郵局第000360號存證信函（本院卷一第119至123頁），詳列缺失項目要求被告應完成瑕疵項目修繕始辦理交屋。

（六）被告以107年6月30日「『日勝幸福站』房屋交屋通知單」通知原告於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日送達原告（本院卷二第257至259頁）。

（七）被告以107年7月12日板橋大觀路郵局000838號存證信函回覆原告107年5月30日臺北成功郵局第398號存證信函，記載略以：原告來函所稱系爭房屋缺失均已改善完成等語（本院卷一第125至172頁）。

（八）原告分別以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號函通知被告盡速完成修繕、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（本院卷一第181至350頁）。

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

（十）被告以107年10月23日板橋大觀路郵局存證號碼001030號存證信函回覆原告所發律師函，記載略以：原告主張之部分缺失已改善完成，其他主張礙難同意，並請原告函到三日內辦理交屋（本院卷一第365至367頁）。

（十一）原告以107年11月12日（107）六合姚律字第107111201號函，通知被告依現況辦理現況交屋，並出面協調損害賠償相關事宜（本院卷一第369至373頁）。

（十二）被告以107年12月18日板橋大觀路郵局存證號碼001057號存證信函回覆原告所發律師函，記載略以：原告律師函主張之缺失已改善完成，其他非屬缺失，礙難同意原告請求賠償，並請原告於函到3日內辦理交屋、繳清交屋保留款及遲延利息（本院卷一第375至379頁）。

（十三）系爭房屋於108年2月11日完成交屋手續及交屋結算（本院卷二第295頁），且被告有給付原告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（本院卷二第297頁）。

（十四）兩造同意本院囑託財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（鑑定報告書第7 頁）。

四、本院判斷：

原告主張被告無法提出符合債之本旨之系爭房屋，其自得依系爭契約第17.1條、第20.3條、26.2條，及民法第359 條、第227條規定，主張減少價金或損害賠償、未依約交屋之遲延利息及貸款利息共計198萬8,498元，但為被告否認，並以前詞置辨，則本件應審酌之爭點為：（一）原告請求被告賠

償系爭房屋缺失之合理修繕費用105萬8,670萬元，有無理由？（二）原告請求被告賠償未依約通知交屋之遲延利息90萬7,429元，有無理由？（三）原告請求被告返還貸款利息2萬2,399元，有無理由？茲論述如下：

（一）原告請求被告賠償系爭房屋缺失之合理修繕費用105萬8,670萬元，有無理由？

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。又因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，同法第226條第1 項亦有明文。而所謂不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證品質之瑕疵；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。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90年度台上字第1460號、103 年度台上字第196 號判決意旨參照）。又以給付特定物為標的者，出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，須其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，應同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院77年4 月19日77年度第7 次民事庭會議決議（一）意旨參照）。

2、再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，就賠償範圍有無包括給付標的物以外之損害，以及所得行使權利之種類，二者亦非一致。上開二項請求權競合時，買受人得擇一行使之，倘其主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，應無民法第三百五十六條規定之適用。（最高法院105年台上字第2245號民事判決意旨參照）。上開最高法院民事裁判意旨係指「物之瑕疵擔保責任」與「不完全給付之債務不履行責任」於請求權競合時，買受人得擇一行使，若買受人在訴訟上同時提出上開二項請求時，乃選擇合併之訴，自得請求法院擇一為有利於買受人勝訴判決，是若買受人主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求損害賠償時，買受人對出賣人不負民法第356條規定之檢查通知義務而言，並非指買受人對出賣人主張物之瑕疵擔保責任後，即不得再主張不完全給付之債務不履行責任。是被告抗辯原告既依民法買賣瑕疵擔保規定主張減少價金，則不能再就同一瑕疵事實依民法債務不履行規定請求損害賠償等語，並非可採，先予敘明。

3、原告主張系爭房屋歷經107年3月2日初驗、同年5月28日複驗、7月20日交屋、10月22日對系爭房地進行複驗，系爭房屋仍存在如附表一、二所示之瑕疵一節（本院卷二第463至468頁、第513至514頁），經兩造同意本院囑託財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會同兩造進行勘查鑑定後，可知系爭房屋有鑑定報告附件四「標的物現場勘查紀錄及照片」照片編號1至78所列之瑕疵，且認定被告均未進行修繕，此據鑑定報告書記載明確，除有關照片編號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，本院認定並非被告給付有瑕疵（詳後述）外，系爭房屋具有上開瑕疵，應足以認定。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，應係因被告施工問題，係屬可歸責於被告之事由所致，被告抗辯瑕疵非可歸責於被告，應由原告舉證等語，自非可採。是原告得就上開瑕疵對被告主張民法第227條不完全給付之債務不履行損害賠償責任，亦堪認定。

4、原告主張廚具品牌、及電燈位置、插座數量不足，有與樣品屋不同之瑕疵等語，並不可採：

⑴預售屋之銷售，就將來建築完成後應具有如何之內容，本無法以契約文字鉅細靡遺描述，固有賴當事人以其他方式予以確定，惟出賣人基於促銷目的所製作發送，就買賣標的物性質、價格等有所說明之廣告文件或樣品，除依買賣過程，該廣告、宣傳之內容，客觀上足使買受人將其內容與買賣標的物連結之認識，進而簽訂契約，且於契約中未予排除該廣告、宣傳之內容，應視為契約之一部外，原則上僅有激發消費者購買動機之作用，性質上為要約之引誘，難謂該樣品屋之裝設、擺飾或隔間已當然成為契約之一部。

⑵系爭契約附件八「住宅建材設表（合宜住宅）」第12.2條約定：「廚具配件：採櫻花或豪山或林內等雙口爐具、抽油煙機及烘碗機…」，是被告於系爭房屋之廚具採用豪山牌並無違反契約約定，原告以與樣品屋使用品牌不同而主張給付有瑕疵，自非可採，是鑑定報告附件四「標的物現場勘查紀錄及照片」照片編號22所載HOSUN（豪山牌）廠牌廚具現況，本院認定並非瑕疵。

⑶另系爭契約並未載明餐廳電燈之設置位置應與樣品屋之電燈位置應相同，而依附件四「標的物現場勘查紀錄及照片」照片編號31，廚房處亦有冰箱專用插座，是此部分非屬瑕疵。

⑷又依系爭契約附件八第14.4條約定：「網路出線口：各

戶客、餐廳及各臥室。」，而依鑑定報告附件四「標的物現場勘查紀錄及照片」照片編號76、77，系爭房屋共6個廳室亦設有6 個網路插座孔，原告雖主張其主張集線盒即只有4 孔而非相對應之6 孔，然原告並未舉證兩造就此部分有何明文之約定，以及上開情形有何房屋之價值、效用或品質之減損情事，故本院亦認定此部分非屬瑕疵。

5、被告抗辯原告所指磁磚空心、牆壁裂紋不平整、漏水，均非民法上之瑕疵等語，並不可採：

⑴系爭房屋「磁磚空心」之缺失，既經鑑定技師到場針對原告註記之磁磚逐一敲擊並確認有此情況（照片9-11共17塊、照片12至14共9塊、照片24有54塊、照片25有12塊、照片26有30塊、照片27有30塊、照片28有1塊、照片32有23塊、照片33有4塊、照片43有3塊、照片44有2塊、照片46有20塊、照片47有29塊、照片50有2塊、照片55有11塊、照片71有11塊、照片73有6塊、照片75有9塊，參本院卷一第99頁），認定屬於瑕疵，佐以被告自承以磁磚之四角及中心共五個點作敲擊測試，如敲擊超過3點有空心聲響，表示空心範圍過大而有空心瑕疵（本院卷四第148頁），而磁磚空心一般而言，可能造成日後膨拱或爆裂等問題，足以影響居住使用，是依交易常情、發生的範圍及數量，可見被告之施工品質不佳之情並非輕微，尤以新成屋之情況下，更難令一般消費者接受，被告磁磚空心乃時有之常情等語，顯屬推諉之詞而非可採，又上開瑕疵之情被告迄未修繕，是原告主張其為債務不履行，當屬有據。

⑵系爭房屋係屬新成屋，在未經人為入住使用之情況下，原告於107年3月2日進行初驗時，即發現系爭房屋有「平頂產生裂紋或裂縫」（本院卷一第73頁第1、17、21項、第74頁第2、10項）、「牆壁產生裂紋或裂縫」（鈞院卷一第73頁第2、18、22項、第74頁第3、11項參照）等瑕

疵，嗣經鑑定技師到場亦確認有鑑定報告所載之瑕疵存在，是被告自不得將其施工品質不佳所致之瑕疵，推諉係因其他自然或人為原因所致，從而被告迄未修繕瑕疵，原告主張其有債務不履行，當屬有據。

⑶本件馬桶潮濕漏水之現象，經鑑定技師到場確認（鑑定報告書附件四照片15、56參照），本件為新成屋，上開缺失當係被告施工不當所致，被告公司自應對本瑕疵負責甚明，被告辯稱漏水有可能因鄰房裝潢不慎導致水管破裂或牆壁滲水、管線腐蝕、地震等因素所致當非可採，是被告迄未修繕，原告自得主張其構成債務不履行。

6、次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3項、第1項有明文規定，從而，原告就系爭房屋之上開瑕疵得主張之損害賠償金額，即以回復原狀所需之修補費用為限。被告雖抗辯鑑定結果所列修繕費用過高，惟考量被告為建商其修繕成本本較一般消費者為低，而鑑定報告結果認定修護費用為原告自行雇工之合理必要費用，本院慮及原告自行雇工修繕較無議價空間，是認定如下：

⑴鑑定報告附件五「修復費用估算」表中項目1至11合計83萬1,438元，其中原告主張廚具品牌、及電燈位置、插座數量不足等與樣品屋不同之部分非屬瑕疵，應扣除本院上開認定非瑕疵項目之修復費用7萬2,000元（即項目10：「廚房流理台面、RINNAI三機，廚具更新，5萬5,000」、項目11水電工程：「餐廳電燈移位1萬元」、「冰箱專用插座配線3,000元」、「弱電箱HUB增設4,000元」，合計7萬2,000元），又原告及鑑定報告並未指出系爭房屋之主衛浴、次衛浴PVC天花板有瑕疵，鑑定報告附件五「修復費用估算」，卻誤列修護費用9,500元（即項目9：PVC天花板「主衛浴4,500元」、「次衛浴5,000元」，

合計9,500元），亦應予刪除。以上扣除後金額為74萬9,938元（計算式：83萬1,438元-7萬2,000元- 9,500元=74萬9,938元）。

⑵是以扣除上開非瑕疵部分工程之金額後，並按鑑定機關參考台北縣建築物工程施工損壞臨房鑑定手冊標準（本院卷四第183頁）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5萬0,408元」、項目13「廢棄物清理及雜運費3萬元」、項目14「利潤稅捐及管理費12萬5,040元」。

⑶是本院認定原告請求被告賠償系爭房屋瑕疵之合理修繕費用95萬5,386元（計算式：74萬9,938元+5萬0,408元+0,000元+12萬5,040元=95萬5,386元），為法之所許，逾該金額之請求，則屬無據。

7、被告雖以鑑定技師為另案之敵性證人、所列修復金額尤以空心磚之修繕方法明顯與被告估算金額不同，另未詳述鑑定方法及單價依據等謬誤，抗辯鑑定報告之內容並不可採等語，惟本件乃兩造同意本院囑託財團法人新北市結構工程技師公會鑑定，而技師邱輝煌領有結構工程技師執照，為具備建築工程專業知識、經驗之人，且與兩造間亦無利害關係，應無偏頗之虞，又其本於專業縱曾於另案中為不利被告之證述，亦非可認定本件鑑定必有偏頗之虞，而鑑定報告縱因有部分未查系爭契約內容而錯認瑕疵之部分，業經本院職權審認如上，且衡情修繕之方式本無一定之慣例，因工法之差異，金額亦有不同，而鑑定機關本於其專業認定之必要修繕金額，縱與被告所主張之修繕方式不同，亦無從據以認定鑑定結果無參考價值，是被告前開置辯否認鑑定報告認定系爭房屋確有瑕疵及修繕費用，尚非可採。

8、承前，不完全給付責任與物之瑕疵擔保責任，其法律性質、構成要件及規範功能各有不同，本院既就競合合併擇一就不完全給付為認定被告應賠償合理修繕費用為95萬

5,386 元，被告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，即無審究必要，附此敘明。

（二）原告請求被告賠償未依約通知交屋之遲延利息90萬7, 429元，有無理由？

1、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。是以，倘契約約定明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束，而無「常情」適用之餘地（最高法院89年度台上字第79號、97年度台上字第1676號民事判決要旨參照）。

2、觀諸系爭契約第17.1條約定：「乙方（即被告，下同）應於領得使用執照六個月內，通知甲方（即原告，下同）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。」、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。」，亦即先有「通知交屋」，再依所載日期辦理「交屋手續」，可見系爭契約將領得使用執照6 個月內通知交屋，與於交屋前應將房屋瑕疵完成修繕及於分列為賣方即被告不同之義務，賣方僅須於交屋前完成瑕疵之修繕即可，是從系爭契約文義及體系觀之，「通知進行交屋」與「實際交屋」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六個月內「通知交屋」之情形，並非指未及實際完成驗收亦得依本條款主張遲延利息，應屬明確。

3、復依系爭契約第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「通知交屋日」與「完成交屋日」，二者意義顯不相同，並足資區辨。復以本件並無被告通知交屋後，系爭房屋仍存有結構因素等未達提供居住機能之情況，原告所主張之瑕疵非不得改善修復，可見系爭契約分列「通知交屋」、「實際交屋」之約定，契約解釋上並亦違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，應無疑義。

4、從而被告係於107年1月4日取得新北市政府工務局於核發系爭房屋使用執照，其後被告以107年6月30日「『日勝幸福站』房屋交屋通知單」通知原告於107年7月20日辦理交屋並結清款項，該交屋通知單於107年7月3日送達原告，有交屋通知單影本1件為憑（本院卷二第257至259頁）），並為兩造不爭執，從而被告通知原告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，則原告請求被告依系爭契約第17.1（4）條約定給付違約遲延利息，即非有據，不應准許。

（三）原告請求被告返還貸款利息2萬2,399元，有無理由？

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」等語（本院卷一第50頁），而系爭契約附件十一「代辦貸款委託書」第5條約定:「甲方同意自放款日起不論交屋與否均應負擔該貸款本息，且不得以任何理由向銀行及有關單位提出異議或拒付本息，亦不得以未交屋、房屋有瑕疵或公設未點交為由，向乙方要求利息補貼。」，可見系爭契約已明訂銀行核撥貸款後至被告通知之交屋日前之利息由被告負擔，被告通知之交屋日後之貸款利息則由原告負擔。

2、如前所述，被告於107 年6 月30日通知原告於107 年7 月

20日辦理交屋並結清款項，該交屋通知單於107年7月3日送達原告，是通知之交屋日107年7月20日後，系爭房屋縱未交屋、尚有瑕疵待修繕，依約當無被告應返還貸款利息予原告之問題，故原告主張被告應再補貼107年7月26日後所生之房貸利息2萬2,399元予原告等語，並無依據，不應允准。

（四）綜上，原告依不完全給付債務不履行損害賠償之法律關係，請求被告給付955,386元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。本件原告對於被告之不完全給付之債務不履行損害賠償請求權，係屬給付未有確定期限之金錢債權，揆諸上揭規定，原告主張被告應自起訴狀繕本送達被告翌日即108年1月15日起至清償日止（本院卷一第401頁），按週年利率5％計算之利息，於法有據，自應准許。

六、綜上所述，原告依據不完全給付債務不履行之法律關係，請求被告給付95萬5,386元，及自108年1月15日日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍所為之請求，為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此

敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　19　　日

民事第六庭　　法　官　王雅婷

右正本係照原本作成。

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　　3　　月　　22　　日

書記官　但育緗