臺灣新北地方法院民事判決

109年度簡上字第306號

上　訴　人　林冠吟
被上訴人　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等事件，上訴人對於中華民國109 年5 月29日臺灣新北地方法院板橋簡易庭108 年度板簡字第848 號第一審判決提起上訴，經本院於110 年1 月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於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），約定上訴人以總價新臺幣（下同）9,120,251 元向被上訴人購買「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（下合稱系爭房地）。依系爭契約第17條第1 項第4 款約定被上訴人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上訴人，被上訴人業於107 年1 月4 日取得使用執照，並於107 年6 月29日通知上訴人於107 年7 月11日交屋，然實際卻遲至107 年9 月27日始交屋予上訴人，又系爭房屋交屋後存有多項缺失，此後被上訴人尚進行瑕疵修繕，上訴人於108 年1 月14日方得使用入住系爭房屋，是被上訴人自應依上開約定給付上訴人自107 年7 月4 日起至108 年1 月14日止之違約遲延利息1,283,878 元。另上訴人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，上訴人各月需與哥哥、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90,000元之損失。又上訴人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、查看被上訴人修繕及驗收，受有薪資損失13,200元，被上訴人應予賠償。以上共計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，請求被上訴人給付1,399,649 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。原審駁回上訴人全部請求，上訴人不服，提起本件上訴，並為上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人1,399,649 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：

㈠上訴人請求被上訴人給付違約遲延利息，為無理由：

系爭契約第17條係約定被上訴人未於取得使用執照6 個月內「通知交屋」方須給付上訴人遲延利息，通知交屋日當係指被上訴人以交屋通知單通知上訴人之日期，而非指實際交屋。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，不影響被上訴人履行「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上訴人「通知交屋」，並無上訴人所言系爭房屋於「通知交屋」時尚未達可居住使用之狀態。另上訴人稱被上訴人欺騙上訴人而不於驗屋時提供廁所防水測試，然該主張與其請求之違約遲延利息損害賠償有何關聯性，未見上訴人說明及舉證。

㈡上訴人請求被上訴人賠償系爭房屋缺失修繕期間之租金損失、已繳納管理費、水電費及請假之薪資損失，為無理由：

上訴人始終皆居住於○○區○○路地址，且將系爭房屋出租予他人收租而非自住，故上訴人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；上訴人請求之

租金實際上係給付其母親之扶養生活費；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，今上訴人將系爭房屋出租第三人收租，又主張被上訴人應賠償其住於自由路地址之租金，顯悖離合宜住宅之精神。上訴人為系爭房屋之登記所有權人，本有支付水電費及管理費之義務。另系爭房屋之滲水缺失係由被上訴人按系爭契約進行保固修繕，並非上訴人自行修繕，則上訴人所為之監工行為，非回復權利之必要行為；且上訴人亦未因查看房屋修繕進度而遭其任職單位扣薪，自難認與滲水缺失有相當因果關係等語置辯。答辯聲明：駁回上訴。

三、下列事項為兩造不爭執，並據兩造提出相關證據以為證明，堪信為真正（見本院卷第176 頁，109 年11月17日準備程序筆錄）：

㈠兩造於101 年10月25日簽訂系爭契約，約定上訴人以總價9,120,251 元向被上訴人購買系爭社區之系爭房地。系爭契約為真正。並有系爭契約影本1 份可證（見原審卷第137-247 頁）。

㈡被上訴人於107 年1 月4 日取得系爭房屋A6區之使用執照，並有使用執照影本可證（見原審卷第441頁）。

㈢被上訴人於107 年6 月29日以交屋通知單通知上訴人於107 年7 月11日交屋。

四、兩造爭執事項要點：

㈠上訴人請求被上訴人給付違約遲延利息，有無理由？

㈡上訴人請求被上訴人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？

五、本院之判斷：

㈠上訴人請求被上訴人給付違約遲延利息，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

字第1118號、77年度台上字第607 號、79年度台上字第1591號、80年度台上字第1320號、82年度台上字第2282號裁判意旨參照）。

2.查，系爭契約第17條「通知交屋期限」第1 項第4 款約定：「甲方（按即被上訴人，下同）應於領得使用執照6 個月內，通知乙方（按即上訴人，下同）進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：…⑷被上訴人如未於領得使用執照6 個月內通知上訴人進行交屋，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上訴人。」、同條第3 項約定：「乙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，逾期甲方不負保管責任。但可歸責於甲方時，不在此限。」，是自上開契約文義觀之，「通知進行交屋」及「實際交屋」實係不同之概念；再參諸系爭契約第19條第1 項約定：「本契約房屋自上訴人完成交屋日起，或如有可歸責於上訴人之原因時自被上訴人通知交屋日起……」之保固期限約定，益見系爭契約所約定「通知交屋日」與「完成交屋日」顯非同一，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，係指被上訴人通知上訴人交屋之日期，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，兩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」，所指日期即為被上訴人以交屋通知單通知上訴人之日期。而被上訴人係107 年1 月4 日取得系爭房屋所屬A6區之使用執照，並於107 年6 月29日以交屋通知單通知上訴人進行交屋，為上訴人所不爭（見本院卷第176 頁），復有交屋通知單影本1 件足徵（見原審卷第443 頁），則被上訴人通知上訴人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。故上訴人請求被上訴人依系爭契約第17條第1項第4款約定給付違約遲延利息，自屬無據，不應准許。

3.又上訴人主張107年9月27日交屋驗屋時，被上訴人佯稱漏水測試屬破壞性測試，不願進行廁所淹水測試，上訴人為取得系爭房屋使用權利，被迫於交屋文件上簽名，依民法第184條、第74條、系爭契約第17條第1項第4款規定，賠償自107年9月28日起至108年1月14日止，按已繳房地價款依萬分之5單利計算之遲延利息云云，固提出系爭房屋廁所漏水照片為憑，然為被上訴人否認。查：

⑴按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付。前項聲請，應於法律行為後一年內為之。民法第74條第1、2項定有明文。本件上訴人始終未舉證證明被上訴人有何乘其急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定之情事，其此部分主張，當無足採；況退步言，縱依上訴人所稱最後一期價金給付日即銀行核撥貸款日107年9月27日為據，算至上訴人於原審109年3月17日言詞辯論期日主張有民法第74條規定之情事為止，顯已逾民法第74條第2項所定之1年除斥期間，自已不得撤銷，是上訴人此部分主張，為無可取。

⑵至於上訴人所稱被上訴人以欺騙方式，控制並限制上訴人在驗屋時不提供廁所淹水測試，依民法第184條規定，請求被上訴人按系爭契約第17條第1項第4款約定，賠償逾期通知被上訴人進行交屋之違約金云云，亦為被上訴人否認，辯以：破壞性淹水測試與本件無關，何況當時尚未交屋給上訴人，被上訴人不可能讓住戶進來自己做淹水測試，而是應該交由工程專業人員作測試，且通知交屋義務與瑕疵修補義務不同，針對上訴人於通知

交屋前已經有進行多次的驗收，被上訴人亦依據上訴人所主張之缺失修復，並非未完成驗屋手續等語。查，依兩造不爭執真正之系爭房屋交屋證明書，載明「立書人（即上訴人，下同）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，上訴人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」等字樣，且由上訴人親自於該交屋證明書之立書人欄簽名，此有系爭房屋之交屋證明書可證（見原審卷第445頁）。至於上訴人於本院所提之其與被上訴人公司承辦人員間之對話錄音光碟譯文所示（見本院卷第181-209頁），對話時間分別為107年8月間3次、同年9月6日、9月20日，共計5次，係於107年9月27日完成交屋日前之對話，且依對話內容所示，均係針對上訴人107年3月12日、6月1日、7月24日、8月21日、9月5日、9月27日數份驗收單所列缺失項目（見原審卷第31-81頁）而為之對話內容，並無任何提及關於廁所淹水測試之情事，是上訴人此部分主張，委無可採；況經被上訴人就上訴人所列數份驗收單各項缺失項目修繕完成後，上訴人始於107年9月27日至現場完成點交，並驗收合格，有上開交屋證明書可證。是以，並無證據可認上訴人有何遭被上訴人欺騙之情事。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，故上訴人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號裁判意旨參照）。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款所約定被上訴人逾期「通知被上訴人進行交屋」之違約金，而被上訴人業於107年6月29日通知交屋，業經本院認定如上，被上訴人並於同年9月27日完成交屋，亦有系爭房屋之交屋證明書、

交屋清單、交屋結算清單等影本各1件足稽（見原審卷第97、99、101頁），是上訴人自無上開違約遲延利息之請求權。又上訴人並未說明其於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，上訴人此部分主張，自非正當，不應准允。

㈡上訴人請求被上訴人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.按不完全給付，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外，其損害發生與給付不完全給付間，依損害賠償之債之共通成立要件，亦須具有相當因果關係。本件系爭房屋於107年9月27日交屋後，2間浴廁均有漏水瑕疵，上訴人嗣於107年10月間通知被上訴人要求修繕補正等情，業據上訴人於原審提出浴廁漏水照片為證，並為被上訴人所不爭，此部分堪信為真正。參諸被上訴人所提之浴廁修復照片所示（見原審卷第773頁），足認該2浴室於107年12月19日業已重新鋪設防水層、地磚修繕完畢，合先敘明。

2.上訴人請求租金損害部分：

上訴人雖稱其原本住母親之位於○○區○○路房屋（下稱自由路房屋），預定系爭房屋交屋後與家人入住系爭房屋，母親之自由路房屋再出租他人供退休生活費所需，因系爭房屋遲延交屋，其與哥哥、弟弟每月即平分應給母親之租金25,000元，自107年9月28日起至108年1月14日止，計受有90,000元之租金損失等語，然為被上訴人否認。查，系爭房屋交屋予上訴人後，上訴人將該屋出租他人收取租金，且上訴人迄今均仍居住於母親之自由路房屋等情，業據上訴人於本院陳明（見本院卷第84頁），顯無上訴

人所稱預定系爭房屋交屋後與家人入住系爭房屋，母親之自由路房屋再出租他人之情事；又上訴人母親之自由路房屋無法出租，受有損失者應係上訴人之母，並非上訴人，上訴人自無從請求此部分租金損害；再者，上訴人已於原審自承其給母親租金即有給予退休生活費之意（見原審卷第653 頁），而按民法第1114條、1115條規定，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，難認上訴人給予母親生活費係上訴人所受之損害。上訴人雖於上訴後提出其母所出具、其上記載「已收到承租人林冠吟分租自由路房屋由107 年7 月至108 年6 月每月租金11,000元正」字樣之租金收款證明影本1 紙（見本院卷第143 頁），然上訴人係給付生活費予其母，性質並非租金，已如前述，且上開租金收款證明係於本件上訴後始由其母事後所製作出具，自不足證明上訴人與其母間確有租賃關係。上訴人此部分請求，自屬無據，不應准許。

3.上訴人請求之管理費、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，依約應均由上訴人負擔繳納；又系爭契約第25條第4 項第2 款亦約定自交屋日之管理費用由買受人負擔（見原審卷第177 頁），故自交屋日起之管理費亦依約應由上訴人負擔繳納；且管理費、水電費等費用，均係基於房屋所有權人所應支付，上訴人買受系爭房屋，所有權人業已登記為上訴人，自應由上訴人支付，其支付與被上訴人交付系爭房屋存有漏水瑕疵之不完全給付間，自無相當因果關係，是上訴人請求被上訴人賠償107 年9 月28日至108 年1 月14日止之管理費、水電費等費用，非有理由，無從准許。

4.上訴人請求請假薪資損失部分：

上訴人主張其因參加消費爭議協調會等會議、查看被上訴人修繕並驗收，而請假5日，受有薪資損失13,200元等語，然上訴人起訴前出席消費爭議協調等會議，乃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，與被上訴人不完全給付之行為間難認有相當因果關係存在；且雙方協調驗收之方式及時間，上訴人可自由調配，非有請假之必要，況上訴人於原審時自承：均係以加班補休之方式，並無遭扣薪之證明等語（見原審卷第495-496頁），足見上訴人實際上並未因請假而遭任職單位扣薪。依上，上訴人此項請求，洵非正當，礙難准允。

六、綜上所述，上訴人依系爭契約、民法侵權行為、不完全給付等法律關係，請求被上訴人給付違約遲延利息、系爭房屋修繕期間之租金損失、已繳之管理費、水電費用、請假薪資損失合計1,399,649元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　29　　日

民事第八庭　審判長法　官　黎文德

法　官　黃信樺

法　官　陳翠琪

以上正本證明與原本無異

本判決不得上訴

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　曾怡婷