臺灣新竹地方法院民事判決

107年度消字第1號

原　　告　劉耀臨
訴訟代理人　路春鴻律師
複 代 理人　葉文海
被　　告　親嘉開發股份有限公司
法定代理人　張鈞豪
訴訟代理人　陳怡成律師

上列當事人間損害賠償等事件，經本院於民國108年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰參拾玖萬肆仟陸佰玖拾玖元，及自民國一0七年二月十四日起至清償日止，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三十，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣肆拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰參拾玖萬肆仟陸佰玖拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

一、原告起訴主張：

㈠、原告於民國102 年7 月10日向被告購買其於新竹市所推出「親家Q-est 」建案編號21A 之房屋（即門牌號碼新竹市○○○街○○○ 號21樓，下稱系爭房屋）及其坐落基地，並簽立預定房屋買賣契約書（下稱房屋買賣契約）及預定土地買賣契約書，約定房屋價款為新臺幣（下同）643 萬3000元、土地價款為1194萬7000元。另原告再於102 年8 月17日加價購買二個停車位，車位價款分別為28萬7000元、53萬3000元，並約定此二份車位加購契約書分別是預定房屋買賣契約書、預定土地買賣契約書之一部分，故本件房地買賣之總價款為1920萬元（計算式：643 萬3000元+1194 萬7000元+28 萬7000

元+53萬3000元=1920萬元），而原告於簽約後所交付之價款，於106年8月10日交屋時，總計已付1902萬（房屋款672萬元、土地款1230萬元）。

㈡、被告並未遵期完成瑕疵修繕並交屋，依兩造所簽訂房屋買賣契約書的約定，應賠償逾期交屋的遲延利息、貸款撥付後至交屋前之期間之貸款利息、交屋前所繳納之稅費等，逐一說明如下：

1.逾期交屋之遲延利息430萬8030元：

⑴房屋買賣契約第14條約定：「乙方（即被告）依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、天然瓦斯之配管埋設等必要公共設施後，應通知甲方（即原告）於七日內進行驗收交屋手續。甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜得載明於驗收單上要求乙方限期完成修繕。…」及第16條第1項約定：「乙方於領得使用執照六個月內，完成本戶一切主建物、附屬建物之設備，並繼續完成自來水、電力、瓦斯及必要之公共設施後，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：㈠乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息予甲方。㈡乙方就第十四條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。㈢…㈣乙方如未於領得使用執照八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。」

⑵系爭建案使用執照核發日為104年9月14日，被告係於104年9月15日領得使用執照，是房屋買賣契約第14條及第16條第1項約定，被告應於領得使用執照六個月內（即105年3月15日前）完成驗收、瑕疵修繕後，方能通知原告進行交屋，是被告若未完成驗收、瑕疵修繕，縱然曾為避免違約而有所謂交屋之通知，亦不具有通知交屋之效力。緣於原告於房屋驗收前先行委請「Homewell」驗屋公司進行檢測，經「Homewell」驗屋公司檢測後發現系爭房屋有瑕疵或工程缺失須修繕之項目多達60餘項，未達可驗收之情狀，此有「Homewell」驗屋公司出具之「建築物檢測報告工程缺失提交說明」

可參。故原告委由配偶徐佩瑛，依據前揭驗屋報告為基礎，與被告於104 年12月24日會同進行瑕疵檢驗，確認有36項瑕疵或缺失須修繕，被告並預計在105 年2 月20日前完成修繕作業。詎料然修繕期限屆至後，被告根本未完成修繕，竟為規避約定之交屋期限，企圖免除違約罰款，而於105 年3 月1 日發函通知原告配偶徐佩瑛，定於105 年3 月8 日至105 年3 月13日辦理交屋手續。而被告承辦人員李昀臻於105 年3 月18日至房屋現場，自知根本未依前揭修繕單所示缺失進行修繕，只能向原告坦誠尚未修繕之事實，並再次向原告配偶徐佩瑛表示「本戶105.3.18未達驗屋標準，待工務部完成修繕再通知屋主驗屋，相關費用於交屋時結算（修繕完成前由公司支付）（費用包括利息，水電費、管理費）」，此事實亦有105 年3 月18日客戶交屋修繕單可資為證（本院卷一第58-62 頁）。

⑶系爭房屋有下列瑕疵：

①因被告施工不慎造成滲漏水，導致4 間臥室已鋪設完成之木地板毀損，被告自行拆除4 間臥室木地板，並非如被告所辯稱因修繕需要而暫予拆除而已：

Ⅰ兩造於104 年12月24日會同確認之36項瑕疵中，並未有木地板之問題，而瑕疵項目中第1 項為「客廳、餐廳、玄關、走道…空心磚（數4 片）& 磁磚不平整」，原告僅要求修繕，並未要求被告拆除重作。其後木地板之所以出現問題，係肇因於被告修繕期間工人施工有問題，造成整層樓地板出現滲漏水，由於木地板下層被告係以鋪設泥砂之方式作為底層，積水過於嚴重，泥砂含水量無法消除，被告居然將臥室、客廳間之隔間牆以毀損打洞方式，希望能提高通風量進行除濕，但最終仍然導致已施作完成之木地板全數受潮而毀損，被告始將木地板拆除。

Ⅱ因被告遲未將修繕進度通知原告，原告久候未果，遂於105 年2 月間前往房屋現場查看，卻驚見滲漏之慘況，乃立即拍攝當時滲漏水之屋況，即傳予被告當時之工地主任葉

人豪，自現場照片顯示木地板拆除後之地面下層係鋪設泥砂、水泥面仍殘存大片潮濕及發霉情狀、以及臥室與客廳隔間牆下方整片之「水線」，即不難發現樓地板滲漏水之真相。若被告所辯為真，係為了避免修繕工程損及木地板，方將木地板暫時拆除之說法為真，則何以臥室1、2、3只是管子旁沒補水泥之小工程，卻將三間臥室之木地板亦全數拆除？被告顯難自圓其說。

②客廳地磚全數拆除更換、木地板更換地磚，非原告要求更換或客變：

Ⅰ被告依約定原應於105年2月20日修繕完成104年12月24日所確認之瑕疵，然不僅未依約完成，更因施工不慎造成樓地板滲漏水，以致增加客廳地磚受損，此部分被告本應予以修復，原告又何需進行客變？且客廳地磚拆除後施作之地磚完全與拆除前之地磚相同，並未有更換地磚尺寸、規格或品牌之情形，原告何需多此一舉？

Ⅱ被告在105年3月18日驗屋時，已記明「修復」，且直至105年11月8日通訊對話仍然記明「木地板復原」，顯見兩造迨至105年11月8日，皆未曾有過木地板改作地磚之合意，何來木地板變更為地磚之說法。

③關於主臥浴室部分，除有馬克磚黏貼歪斜及壁磚呈現空心而需重新施作外，另壁磚之使用亦遭發現與樣品屋之壁磚未符之瑕疵，被告於105年3月18日驗屋時同意依樣品屋所約定之壁磚格式施作，方記載「配合壁磚更換」：

Ⅰ被告施工相當粗糙，主臥浴室馬克磚出現溝縫脫落、黏貼歪斜之情狀，另主臥浴室壁磚也呈現空心缺失狀態，此事實可由修繕前照片及陳明志主任104年12月24日確認之瑕疵中載明：「項次28：主臥浴室－馬克磚不平整，損傷」、「項次36：空心磚共21塊」之缺失表可為佐證。

Ⅱ另原告於檢測後，再發現被告所黏貼之壁磚，與樣品屋中所約定主臥浴室黏貼之壁磚規格、花色不符，原告要求被告應依樣品屋之約定，給與相同之壁磚，被告亦於修繕前

照片中以「╳」標示於牆壁壁磚上，表示壁磚不符及應為更換，更於105年3月18日修繕單中載明「配合壁磚更換」，此乃被告應負之契約責任。

㈣關於主浴檯面復原、衛浴設備更換與安裝部分

Ⅰ原告於105 年3 月18日到場檢查時，發現被告將主浴檯面剔除、衛浴設備拆除，此事實有照片可為證明。

Ⅱ而拆除後之衛浴設備，因有被告工人使用過及遭工程污損之情形，原告要求應於日後安裝時更換新品，被告亦於105 年3 月18日修繕單上同意更換新品，衛浴設備本已安裝完成，不論更換或未更換新品，被告既然自行拆除，即負有回復之責，被告遲至106 年3 月20日方安裝完成，當負遲延之責。

㈤關於客臥浴室牆面馬克磚不平整之情狀，可由修繕前之照片，即可證實被告施工之粗糙，整片牆面所黏貼之馬克磚，呈現嚴重歪斜及不平整，甚至有黏貼不確實而脫落之現象，再對照修繕後之馬克壁磚照片，被告施工不確實之事實，至為顯然。

㈥關於廚房下櫃舖設壁磚，係因被告偷工減料，未按樣品屋所約定下櫃後方牆面應黏貼壁磚，遭原告發現，被告原欲否認樣品屋有貼壁磚，而於原告表示將未貼壁磚之照片傳與所有住戶認定後，被告方承認伊偷工減料之行徑，其後被告遲遲未依樣品屋約定規格進行施作，原告再向消保官申訴，消保官亦向被告表示，樣品屋之廣告內容為買賣契約之一部分，建商應依約履行，被告始履行，是廚房下櫃及壁磚之施作，並非原告要求變更，更非原告要求重行施作，蓋既未施作，何來拆除重做！

㈦綜上所述，系爭房屋客廳地磚、臥室木地板因滲漏水而生毀損，廚房下櫃後方壁磚、主臥浴室壁磚未符樣品屋約定之格式等，均屬被告應為修繕之瑕疵或應行依約施作之工項，因此所生遲延交屋之責任，自應由被告負完全責任。

⑷由於被告遲遲未進行房屋瑕疵及缺失之修繕，原告遂委由配

偶徐佩瑛於105年5月23日向新竹市政府進行申訴，經新竹市政府排定105年7月20日邀請兩造進行協調，被告人員李昀臻當場表示同意進場就瑕疵部分進行修繕並記明會議紀錄，然協調會後，被告依然故我，不僅仍未依約定完成修繕，其間雖曾傳真至訴訟代理人事務所表示「…預定2/15前完成→通知21 A客戶交屋」，甚至在未完成修繕之情狀下，於106年6月15日再次來函表示「…本公司於105年3月1日通知台端辦理交屋手續，再次通知台端儘速前來辦理交屋手續，請於文到七日安排辦理時間…」等語，原告認為嚴重損及權益，遂委請訴訟代理人去函嚴予駁斥「被告曾於105年3月1日完成通知交屋之程序」之說詞，亦要求被告應於106年7月8日上午10時完成交屋及驗收程序，兩造再於106年7月8日確認未完成修繕項目，經被告完成修繕後方於106年8月10日交屋。

⑸是以，依房屋買賣契約第14條、第16條第1項第2、4款約定，被告未於領得使用執照八個月內通知原告進行交屋，應自105年5月15日起，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，而依兩造所簽訂之交屋手冊中「交屋結算明細表」兩造所確認已繳房地價款金額為1902萬元，則每日依萬分之五單利計算之遲延利息數額為9510元（計算式：已繳房地價款1902萬元x 5/10000=9510元），而本件算至106年8月10日完成交屋日止，總計遲延日數為453日，應給付遲延利息數額為430萬8030元（計算式：每日9510元x 453日=430萬8030元）。

2.貸款撥付後至交屋前之期間之貸款利息50萬9593元：

⑴消費者保護法第17條規定：「中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之」，復依內政部公告應記載及不得記載事項第18點：「㈢有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還

買方」；再依消費者保護法施行細則第15條規定「定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用。中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容」，是原告自得請求「貸款撥付至交屋期間之貸款利息」。

⑵被告於105年3月18日修繕單亦明確向原告表示，交屋前之利息，由其負擔，已如前述，兩造係於106年8月10日方完成交屋，而交屋前原告計已繳納大眾銀行貸款利息13萬1608元及澳盛銀行貸款利息37萬7985元，是被告自應依消費者保護法暨105年3月18日修繕單之約定，賠償原告於交屋前已付貸款利息50萬9593元。

3.逾期交屋前原告所繳納之地價稅、房屋稅、管理費等稅費共10萬4417元：

⑴按「本買賣通知交屋日前之地價稅、田賦等各項稅捐及工程受益費由乙方（即被告）負責繳清，通知交屋後由甲方負擔」、「房屋稅於通知交屋日前由乙方負擔，通知之交屋日後由甲方負擔」、「甲方同意預繳六個月管理費，並同意自交屋日起開始負擔…」，房屋買賣契約第20條第1、2、6款分別定有明文。依前揭約定，地價稅、房屋稅、管理費，於交屋日後，方由原告負擔。是以，被告於105年3月1日、106年6月15日所為交屋之通知，僅係為了規避違約責任，故為所謂交屋之通知，然依房屋買賣契約第16條第1項約定，被告應先就系爭房屋之瑕疵完成修繕後，方能通知交屋，而兩造直至新竹市政府排定105年7月20日協調時，被告人員李昀臻亦到場表示同意進場修繕瑕疵，顯見被告前開二次交屋之通知，並未符合房屋買賣契約第16條所定之交屋通知要件，自不生合法通知交屋之效力。

⑵基此，本件交屋日為106年8月10日，而原告對於交屋日前之地價稅、房屋稅、管理費，無繳納之義務，原告自得依前引約定，請求被告返還地價稅1萬3871元、房屋稅4萬2655元、管理費4萬7891元。

㈢、綜上，被告應給付原告之總額為492萬2040元（計算式：430萬8030元+50萬9593元+10萬4417元）。而依交屋手冊中「交屋結算明細表」，兩造確認原告尚應給付被告尾款21萬9311元，原告爰以起訴狀繕本送達被告時，為抵銷之意思表示，則抵銷後被告尚應給付原告470 萬2729元。爰依房屋、土地買賣契約之法律關係提起本件損害賠償訴訟，並聲明：⑴被告應給付原告470 萬2729元，及自起訴狀繕本送達翌日即107 年2 月14日起迄清償日止，按年息5%計算之利息。⑵願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、房屋買賣契約書第14條關於「驗收」，約定：「乙方（即被告）依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、天然瓦斯之配管埋設等必要公共設施後，應通知甲方（即原告）於七日內進行驗收交屋手續。甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求乙方限期完成修繕。並得於自備款部分保留房地總價（新台幣壹拾捌萬元整）作為交屋款。」依此約款前段可知，一旦被告完成主建物、附屬建物、領得使用執照、並完成管線設施之埋設後，即有通知原告驗收交屋之義務。其規範目的無非是由原告協力儘早檢查屋況，並與被告協調後續修繕事宜。再者，此約款後段可知，俟原告前來驗收交屋時，果發現房屋有任何瑕疵，原告得定期請求被告修繕，並扣留18萬元，迄修繕完成再行付款。

㈡、房屋買賣契約書第14條前段、第16條第1 項前段之約定，係課以被告「通知」原告前來驗收之通知義務，並非「交付房屋」之義務。若非被告先通知原告前來驗收、協力檢視屋況，豈能確知有無瑕疵或其他應改善之處？原告一味主張被告應於完成驗收、瑕疵修繕，始能通知原告交屋，不啻架空前述關於兩造協力驗收房屋之約定。果如原告之主張，所謂通知係指通知原告「受領房屋」而言，則被告究竟應於何時通知原告前來驗收？豈非規範漏洞？

㈢、被告於104 年9 月15日取得使用執照後，旋於105 年3 月1日發函通知原告在105 年3 月8 日至13日之間，辦理驗收交屋手續。則被告自己履行房屋買賣契約書第14條前段、第16條第1 項前段關於通知之義務，並無任何給付遲延情事。又被告在通知驗收交屋前，基於服務消費者之立場，提早依房屋買賣契約書第14條後段之約定，會同原告填寫修繕單，並擬於105 年2 月20日完成修繕作業。嗣後兩造對於修繕是否完成，雖有爭議，被告認定所有修繕事項，皆非屬重大瑕疵而明顯不能居住使用之情形，且有部分修繕工項原已符合施工標準及品質，係原告不滿意，再度要求變更（例如交屋修繕單工程項次1 之臥室木地板未復原，此係因原告指示將臥室木地板更換為拋光地磚，而被告原已撤場，為了配合客戶辦理變更再度進場施作，因木地板必須先拆除始能鋪上地磚，工班進進出出，進而致原已施作完成之隔間牆、門片有被破壞等新瑕疵），被告為了配合原告所提出之修繕、變更內容而進行施工，又應修繕之工項，瑕疵輕微，並非有減少房屋價值或通常預定效用之重大瑕疵，則被告既已通知原告前來驗收交屋，原告依契約規定僅得請求瑕疵修補，不得拒絕受領，況被告於106 年8 月10日交屋前已將所有變更內容、瑕疵修繕完畢，足認被告已依債之本旨提出給付。

㈣、據此，被告既未怠於通知，且業將原告認為瑕疵之項目，維修妥善，自無任何契約義務之違反可言。原告不得請求被告給付遲延利息、貸款利息、地價稅、房屋稅、管理費等語置辯，並聲明：⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。⑵如受不利益之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠、原告起訴主張第㈠大點（本院卷一第10-36 頁契約書）。

㈡、原告於房屋驗收前即先行委請訴外人「Homewell」驗屋公司進行檢測，檢測指出須修繕之項目60餘項，未達可驗收之情狀（本院卷一第37-57 頁「建築物驗屋檢測報告工程缺失提交說明」）。

㈢、兩造於104年12月24日會同進行瑕疵檢驗，列有36項瑕疵或缺失須修繕，預計105年2月20日前完成修繕作業（本院卷一第58-60頁親家建設客戶交屋修繕單（編號003212））。

㈣、被告於105年3月1日製作交屋通知單，通知原告於105年3月8日至13日辦理交屋手續（本院卷一第61頁）。

㈤、被告人員李昀臻於105年3月18日至房屋現場，知悉未依104年12月24日修繕單所示缺失進行修繕之事實，於105年3月18日修繕單上載明：「1.臥室木地板未復原（配合地磚更換）2.主浴馬桶未復原（因清潔問題要更換新品）3.主浴檯面未復原（配合壁磚更換）4.之前驗屋的缺失尚未改善完成。」「本戶105.3.18未達驗屋標準，待工務部完成修繕再通知屋主驗屋，相關費用於交屋時結算（修繕完成前由公司支付）（費用包括利息，水電費、管理費）」（本院卷一第62頁）。

㈥、兩造於105年7月20日在新竹市政府消費者申訴案件協調時，雙方達成12個維修事項，約定105年9月3日完成修繕，然仍有部分未完成修繕（本院卷一第63-65頁105年9月3日被告客戶交屋修繕單（編號003185））。

㈦、被告於105年11月8日以LINE表示：「本戶（即原告）預定行程，廚房壁磚（11/9）後陽台二丁掛修改（11/9）主、次浴牆面貼磚（11/15）木地板復原（11/17）廚具安裝（11/17-18）主、次浴地貼磚（11/18）主、次浴檯面石材（11/20）衛浴設備安裝（11/22-23）鋁窗美容（11/24）牆面油漆（11/25）主次浴淋浴拉門安裝（11/25）細清（11/26）- 達驗屋程度。請工務所務必確實執行，加油」（本院卷一第122-123頁）。

㈧、系爭建案於104年9月14日核發使用執照，被告於104年9月15日領得使用執照。兩造於106年8月10日完成交屋（本院卷一第70-78頁）。

㈨、原告主張得拒絕受領交屋之瑕疵，兩造同意限縮爭點在「臥室木地板未復原（配合地磚更換）」、「主臥室的衛浴馬桶

及檯面未復原（配合壁磚更換）」（本院卷一第293 頁），並同意由社團法人新竹市建築師公會進行鑑定。

四、本件爭點：

㈠、系爭房屋於105 年3 月18日所確認「臥室木地板未復原」、「主浴馬桶及檯面未復原」之瑕疵，是否可歸責被告？所需修復之時間多久？是否構成原告「得拒絕受領交屋」之重大瑕疵？

㈡、原告下列請求是否有據？

1.依房屋買賣契約第14條、第16條第1 項第2 、4 款規定，請求被告給付遲延利息430 萬8030元？

2.依消費者保護法第17條、消費者保護法施行細則第15條、內政部公告應記載及不得記載事項第18點等規定，請求被告給付貸款利息50萬9593元？

3.依房屋買賣契約第20條第1 、2 、6 款規定，請求被告給付地價稅、房屋稅及管理費，總計10萬4417元？

五、本院之判斷：

㈠、經詳閱兩造所簽立之預定房屋買賣契約書第14條載明：「乙方（即被告）依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、天然瓦斯之配管埋設等必要公共設施後，應通知甲方（即原告）於七日內進行驗收交屋手續。甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜得載明於驗收單上要求乙方限期完成修繕。」；第16條第1 項載明：「乙方於領得使用執照六個月內，完成本戶一切主建物、附屬建物之設備，並繼續完成自來水、電力、瓦斯及必要之公共設施後，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：（一）乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息予甲方。（二）乙方就第十四條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。（三）…（四）乙方如未於領得使用執照八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。」等字樣以觀，可知被告完成第14條前段所列各項依約應完成之一切設施後，

應通知原告驗收；驗收時如發現有瑕疵，原告即得限期被告完成修繕；而被告就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕；所謂通知進行交屋之前，至少應先經驗收程序，及完成瑕疵之修繕，始得認為已達於可交屋之程度；被告在領得使用執照6 個內應通知驗收，若有瑕疵有未盡事宜，必須於2 個月內修繕完畢，否則在領得使用執照8 個後即須開始起算遲延利息。

㈡、兩造以「Homewell」驗屋公司之驗屋報告為基礎，於104 年12月24日進行瑕疵檢驗，檢查後總計列有36項瑕疵或缺失須修繕，被告並預計修繕工作於105 年2 月20日前完成等事實，為兩造所不爭執，已如前述，若果被告能於105 年2 月20日前完成修繕，即不會發生起算遲延利息之賠償責任。然被告就承諾之36項應行修繕之瑕疵，並未遵期完成瑕疵修繕，又因修繕不慎導致地板、地磚發生滲漏水，經原告入屋察看修繕進度，發現房屋之輕隔間牆皆遭打洞破壞，主臥浴室之馬桶、檯面亦遭拆卸，兩造遂於105 年3 月18日再次就屋況進行確認，被告到場人員李昀蓁亦於修繕單自承之前驗屋缺失尚未改善完成，更新增「1.臥室木地板未復原（配合地磚更換）2.主浴馬桶未復原（因清潔問題要更換新品）3.主浴檯面未復原（配合壁磚更換）」三項瑕疵，並載明「※本戶105.3.18未達驗屋標準，待工務部完成修繕再通知屋主驗屋」等字樣，可見被告猶未能於取得使用執照6 個月內使系爭房屋達到可交屋之程度。準此，被告率於105 年3 月1 日發函通知原告配偶徐佩瑛，定於105 年3 月8 日至105 年3 月13日辦理交屋手續，顯與前揭契約第14條、第16條約定不符，解釋上應僅係通知原告就系爭房屋進行初驗，而非依房屋買賣契約書第16條第1 項通知原告進行交屋。再者，雖被告於105 年3 月18日未達驗屋標準，然若能迅速改正，趕於105 年5 月15日前（即取得使用執照8 個月內）修繕完畢，亦不致於發生房屋買賣契約第16條第1 項第4 款之賠償責任。

㈢、兩造於本件107 年12月25日言詞辯論程序中，就原告主張得

拒絕受領交屋之瑕疵，限縮在「臥室木地板未復原（配合地磚更換）」、「主臥室的衛浴馬桶及檯面未復原（配合壁磚更換）」二項瑕疵，此瑕疵被告不僅於105 年3 月18日修繕單上確認「本戶105.3.18未達驗屋標準，待工務部完成修繕再通知」之驗屋結果，且社團法人新竹市建築師公會鑑定分析與結論亦明載：「1.系爭房屋『臥室木地板未復原（配合地磚更換）』及『主臥室馬桶及檯面未復原』之屋況，依法院提供之照片（詳附件3 ）研判確實無法將傢俱擺設定位以致難以居住，另未安裝馬桶及檯面設備，浴廁也無法使用，以上屋況顯然已構成『拒絕受領交屋』之重大瑕疵。依一般工程慣例施作並以實算主臥室及臥室合計面積數量及依合約附件建材與設備表記載所採用之材料工法研判，臥室木地板復原工期約5 天，而主臥室馬桶及檯面復原工期約1 天即可完成。」及「2.系爭房屋如前所述之屋況確實均屬可修繕補正之事項，唯該等情形未復原前應無法認定為房屋已建築完工，該屋況係屬室內裝修及水電工程未竣工，尚不足以影響原有結構安全，但造成之影響卻是原告無法居住使用與室內環境髒亂的結果。」之鑑定意見（本院卷二第27、37-48 頁），可見，系爭房屋之室內裝修及水電工程尚未竣工，且確係應歸責於被告之瑕疵，且已達原告得拒絕受領交屋之程度。是以，被告辯稱已依債之本旨提出交屋，係原告拒絕受領云云，應不足取。

㈣、再觀諸兩造不爭執事項第㈦點所示LINE訊息內容，被告預定於105 年11月17日始進行木地板復原，於11月20日始進行主、次浴檯面石材安裝，於11月22日至23日始進行衛浴設備安裝。由是益證，被告遲於105 年11月23日之前，原告得拒絕受領交屋之理由仍然存在，被告絕對無法達到可交屋之程度。甚者，被告人員李昀臻發給原告所委任之天下法律事務所之「預定交屋行程」（本院卷一第66頁），猶自承被告預定於106 年2 月10日至11日進行衛浴設備安裝，確認被告確實於領得使用執照後8 個月內無法達到可交屋之狀態，自應依

房屋買賣契約第16條第1項第4款約定給付遲延利息，至交屋日為止。

㈤、當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250、252條分有明文。又者，當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院88年度台上字第1968號裁判要旨參照）。

1.原告主張逾期交屋之遲延利息430萬8030元部分，本院認以100萬元為適當：

房屋買賣契約第16條第1項第4款約定：「乙方如未於領得使用執照八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。」被告於104年9月15日領得使用執照，於領得使用執照八個月內應通知原告進行交屋，故應自105年5月15日起，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，而依「交屋結算明細表」，兩造確認已繳房地價款金額為1902萬元，則每日依萬分之五單利計算之遲延利息數額為9510元（計算式：已繳房地價款1902萬元x 5/10000=9510元）。原告主張本件算至106年8月10日完成交屋日止，總計遲延日數為453日，應給付遲延利息數額為430萬8030元（計算式：每日9510元x 453日=430萬8030元）。然本院參酌內政部實價登錄租賃網站，與本件系爭房地相近的標的物相較，每月租金4萬6千元，而被告遲誤交付系爭房地之時間453日，已達15個月，勢必影響原告居住之需求或收益。然原告主張之遲延利息高達430萬8030元，與已繳房地總價相較，達22.65%，顯然

過高。故本院參酌系爭房屋為新成屋，附近相似房地每月租金約4萬6千元，被告遲延交屋約15個月，致增加原告在外租屋成本或減少原告出租可獲得之收益約70萬元，加計本件房地買賣之驗屋、修繕、爭議調解、協商、再驗屋、再修繕、交屋之種種成本、時間、精神之勞費，認本件遲延利息應以100萬元為適當，逾此部分之請求，則屬過高。

2.貸款撥付至交屋期間之貸款利息50萬9593元：

⑴消費者保護法第17條規定：「中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之」，復依內政部公告應記載及不得記載事項第18點：「㈢有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方」；再依消費者保護法施行細則第15條規定「中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容。」是原告自得依上開規定請求被告返還「貸款撥付至交屋期間之貸款利息」。

⑵被告於105年3月18日客戶交屋修繕單明確向原告表示，交屋前之利息，由其負擔，已如前述，兩造係於106年8月10日方完成交屋，而交屋前原告計已繳納大眾銀行貸款利息13萬1608元及澳盛銀行貸款利息37萬7985元（本院卷一第79-82頁），業於起訴狀第5頁之附註1、附註2詳列計算方式，且被告對於原告所提上開計算方式並無異議，是被告自應依消費者保護法暨105年3月18日客戶交屋修繕單之約定，返還原告交屋前已付貸款利息50萬9593元。

3.逾期交屋前原告所繳納之地價稅、房屋稅、管理費等費用10萬4417元：

按「本買賣通知交屋日前之地價稅、田賦等各項稅捐及工程受益費由乙方（即被告）負責繳清，通知之交屋後由甲方負擔」、「房屋稅於通知交屋日前由乙方負擔，通知之交屋日後由甲方負擔」、「甲方同意預繳六個月管理費，並同意自

交屋日起開始負擔…」，房屋買賣契約第20條第1、2、6款分別定有明文。依前揭約定，地價稅、房屋稅、管理費，於交屋日後，方由原告負擔。被告於105年3月1日、106年6月15日所謂交屋之通知，未符債務本旨，已如前述，基此，系爭房屋之交屋日既為106年8月10日，而原告於交屋日前之地價稅、房屋稅、管理費，無繳納之義務，原告既繳納之，自得依前揭約定，請求被告返還原告於交屋日前所繳納之地價稅1萬3871元、房屋稅4萬2655元、管理費4萬7891元（本院卷一第83-91頁單據及起訴狀第7頁附註5計算方式）。

五、綜上所述，被告應給付原告之總額為161萬4010元（計算式：100萬元+50萬9593元+10萬4417元）。而依交屋手冊中「交屋結算明細表」，原告尚應給付被告尾款21萬9311元（本院卷第78頁），原告前以起訴狀繕本之送達被告，為抵銷之意思表示，則抵銷後被告尚應給付原告139萬4699元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年2月14日起迄清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬過高，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、原告勝訴部分，業經兩造陳明願供擔保，聲請本院宣告假執行或免為假執行，與法並無不合，各酌定相當擔保金額後併准許之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　19　　日

民事第二庭　法　官　陳麗芬

以上正本係照原本作成。

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　　108　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　謝國聖