臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2606號

原　　告　苑守蘭
兼訴訟代理人　朱鴻俊
被　　告　竹風建設股份有限公司
法定代理人　徐榮聰
訴訟代理人　鍾志宏

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國108 年7 月26日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳萬玖仟玖佰貳拾元，及自民國一百零七年九月六日起至清償日止，按週年利率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，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳萬玖仟玖佰貳拾元為原告預供擔保，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：

㈠按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮訴之聲明、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款定有明文。查本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）877,855 元，及自民國106 年12月28日起，每日按6,225 元計付至清償日止，按年息5%計算之利息（補字卷第3 頁），嗣於107 年12月20日擴張聲明為：被告應給付原告881,775 元（本院卷第51頁）。原告所為擴張訴之聲明，係基於同一房屋瑕疵爭議之基礎事實，合於前開規定，應予准許。

㈡次按當事人於訴訟程序中試行和解而成立者，應作成和解筆錄；和解成立者，與確定判決有同一之效力，民事訴訟法第37 9條第1 項、第380 條第1 項分別定有明文。又訴訟上之

和解，一經成立，該訴訟即行終結，除該和解係無效或經撤銷者外，法院不得就其事件再為審判（最高法院23年上字第899 號判例意旨參照）。經查，本件原告原起訴主張被告因系爭房屋瑕疵，而未能如期交屋，爰依據兩造所簽訂之契約法律關係，聲明請求：被告應交付原告建物門牌號碼為桃園市○○區○○○路○ 段○○○ 號5 樓之3 （坐落桃園市○○區○○段○○○○○號，權利範圍為含停車編號302 號）上開建物及土地所有權狀（地號：青溪段607 號）正本各乙紙及所有之鑰匙。嗣本件訴訟程序進行中，原告等於民國107 年12月28日與被告合意成立訴訟上和解，此有上開雙方於本院簽立之和解筆錄附卷可稽（見本院卷第83、84頁），故原告等於本件對被告提起之訴訟中就此部分之聲明已因和解而終結，本院即毋須就此部分進行審理，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告於104 年1 月12日向被告公司購買坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○○○○ ○○○○ ○○○○○○○ ○號及土地門牌號碼桃園市○○區○○○路○ 段○○○ 號5 樓之3 房屋（下稱系爭房屋，合稱系爭房地）總價款為1,260 萬元，嗣原告依系爭房屋之買賣契約第19條約定驗收系爭房屋，發現多項瑕疵並受有下述損害：⑴系爭房屋之買賣契約中原約定主建物面積為73.39 平方公尺，而於建物所有權狀中登記之面積為73.13 平方公尺，而就房屋基地面積持分應有權利範圍原約定為100,000 分之338 ，而於土地所有權狀中登記之應有部分權利範圍為100,000 分之337 ，係因系爭房地於地政機關登記完竣之面積有短少之情況，故被告應依約補差額23,860元予原告。⑵依系爭房地之買賣契約第19條1 項規定，被告應依約按圖施作工程，並完成圖說所示之設施後，通知原告驗收房屋，為被告顯未按圖施工，致原告須另請居安心公司檢驗系爭房屋等多項瑕疵，共支出檢驗費用7,000 元、原告及配偶因請假所損失之薪資2,135 元、往返交通費266 元，又嗣後

於106 年11月05日、106 年11月26日、106 年12月10日、107 年2 月4 日複驗交通費為1,064 元，共計10,465元。⑶經居安心公司複驗後，發現主臥房的房門開啟時會遮擋主浴室之出入口至少22公分（入口寬度僅餘約52公分），造成人員進出困難，而減少一般通常使用之價值，原告屢經催告補正此瑕疵被告均未理會，並於台北市政府進行二次協商及調解皆未成立，嗣後原告依系爭房地之買賣契約第24條規定，分別於107 年1 月19日以臺灣臺北地方法院107 北院認字第007000053 號信函、107 年2 月13日以臺灣臺北地方法院107 北院認字第000000000 號信函通知被告為請求減少價金之意思表示，後又分別於107 年3 月2 日、107 年4 月13日在桃園市政府進行調解，亦未達成協議，致原告因須請假出席消費爭議協調會議共4 次，而衍生而損失半日薪資共計7,526元，而主臥房房門修繕經詢問專業裝修公司「默契空間設計」估價後為26,712元。⑷依據系爭房地之買賣契約第29條第1 項、第24條及20條約定，被告於領得使用執照即106 年6 月29日起6 個月內通知辦理交屋事宜，故應於106 年12月28日前通知原告交屋，依約被告每逾一日應按已繳價款萬分之五單利計算遲延利息，從106 年12月29日至107 年3 月22日共計84日，107 年3 月23日至107 年6 月22日共計92日，違約金共計886,440 元（計算式：7,470,000 × 0.0005＝3735（每日），3,735 × 84＝313,740 元；12,450,000× 0.0005＝6,225(每日），6,225 × 92＝572,700 元；313,740 ＋886,440 ＝886,440 元）。⑸原告因無法對系爭房地為使用收益，自107 年4 月23日起至107 年6 月22日止，於交屋前致生銀行貸款之本金與利息之損害共計72,852元（計算式：52,878(本金）＋19,974(利息）＝72,852）。⑹兩造所訂定之系爭房地買賣契約之房屋及土地保留款比例顯悖於內政部「預售屋買賣定型化契約應記載事項」中關於交屋保留款之函釋，故原為13萬元應提高至63萬元，而原告亦於未交屋之情況下收受地方稅務局所寄發之107 年度地價稅繳納通知合

計3,920 元。

㈡綜上，原告之損害共計為1,031,775 元（計算式：23,860＋10,465＋7,526 ＋26,712＋886,440 ＋72,852＋3,920 ＝1,027,855 ），扣除剩餘交屋保留款及房地款差額共15萬元，被告應給付原告881,775 元，然經多次調解及催告未果後，原告爰依系爭房地之買賣契約第19條、第20條、第24條、第29條；民法第227 條、第231 條、第254 條、第348 條規定，請求被告給付88萬1,775 元等語。並聲明：㈠被告應給付原告88萬1,775 元，及自106 年12月28日起，每日按6,225 元計付至清償日止按年息百分之5 計算之利息。㈡前項請求請准供擔保而為假執行。

二、被告則以：被告皆係依照系爭房地之買賣契約中之圖示施工，而原告所稱之坪數差異皆在可容許之範圍內，況原告等本得實際測量後就此部分為找補價金；而原告另稱主臥室門寬度之瑕疵，當初平面圖亦為原告確認過簽名，應認原告對於此部分事實早已知情並未表示意見，實際情形即為原告於購買系爭房地時之價金過高，故主張各種非可歸責被告之瑕疵，並遲未繳納交屋保留款，藉以延遲交屋程序，達到使被告給付前開原告主張之價款目的等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第26至27頁、第117頁、第135頁）

㈠原告2 人於104 年1 月12日向被告購買坐落桃園市○○區○○○路○ 段○○○ 號5 樓之3 之房屋及基地，並簽立系爭房地之預定買賣契約書。

㈡被告已於106 年11月30日將系爭房地所有權過戶給原告2 人，惟權狀尚未領得。

㈢被告於106年7月31日通知原告2 人驗收系爭房屋。

㈣兩造對於桃園市建築師公會鑑定案件初勘記錄表並無意見。

四、得心證之理由

原告主張其於106 年7 月31日、106 年10月3 日、106 年11

月5 日、106 年11月26日、106 年12月15日驗收系爭房屋後，因系爭房屋尚有諸多瑕疵未修繕，迄今未能交屋，並受有共計88萬1,775 元之損害，原告爰依系爭房地之買賣契約第19條、第20條、第24條、第29條；民法第227 條、第231 條、第254 條、第348 條規定，請求被告應給付前開賠償金額，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點闕為：原告是否得依系爭房地之買賣契約第19條、第20條、第24條、第29條；民法第227 條、第231 條、第254 條、第348 條規定向被告請求因系爭房屋實際坪數短少之損失、原告因請假驗屋所支出之成本及損失之薪資、驗收後所發現之主臥房門之瑕疵損害、被告逾期交屋之違約金、銀行貸款之利息損害、原告預納之107 年度地價稅等，有無理由？本院審酌分述如下：

㈠就系爭房屋實際坪數短少之損失共23,860元部分：

查，被告於本院107 年11月16日之言詞辯論期日中表示，就系爭房屋實際坪數短少所生之損失23,860元，如原告同意直接辦理交屋及驗收，即同意於交屋保留款之15萬中扣除此部份之損害後完成交屋程序，此有該日言詞辯論筆錄（見本院卷第28頁）在卷可稽，堪認兩造間就此部分損害之賠償同意於原告之交屋保留款中扣除達成共識，故原告此部分主張，已於其對待給付之交屋保留款15萬中直接扣除，此所以原告於再給付5 萬元後，被告已將系爭房地權狀及系爭房屋鑰匙交付原告，此有和解筆錄1 份可憑，故原告此部分主張，尚屬無據。

㈡原告因於106 年7 月31日、106 年10月3 日、106 年11月5日、106 年11月26日、106 年12月15日自行委請驗屋公司驗收房屋，而支出之驗屋成本及請假之薪資損害共10,465元及出席消保官消費爭議協調會議薪資損失7,526元部分：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條本文定有明文。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，

以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判例可資參照）。

2.查，原告因對系爭房屋之瑕疵存有疑慮，而委請訴外人居安心公司檢驗系爭房屋，而支出檢驗費用7,000 元、原告及其配偶因請假所損失之薪資2,135 元、往返交通費266 元，又嗣後於106 年11月05日、106 年11月26日、106 年12月10日、107 年2 月4 日複驗交通費為1,064 元，共計10,465元，以及出席消保官消費爭議協調會議薪資損失7,526 元等情。經本院於107 年11月16日言詞辯論期日確認被告同意若原告同意辦理交屋及驗收程序，則願以9,401 元就驗屋成本部分於原告之交屋保留款15萬中扣除，且原告亦同意此部分之主張（見本院卷第28頁），堪認應就此部份之驗屋成本損害，原告應於其15萬之對待給付中扣除，而事實上，依據卷附和解筆錄之記載，原告僅再支付5 萬元即完成交屋，顯見上開驗屋成本已於交屋保留款中扣除，故原告此部分應不可再向被告請求之。至於原告主張薪資損失、交通費支出部分，原告對被告提出民事訴訟後，前往法院調解、開庭，以及提起訴訟前出席消保官消費爭議協調會議，均係為保障其訴訟上權利之行為，亦屬其權利行使所必要，自與被告之違約、侵權行為間無直接必然關係。亦即，被告為前開違約、侵權行為，通常不必然均會發生原告需請假開庭，以致無法工作，而與原告主張之上開工作損失之結果間，並無相當因果關係，是原告請求被告給付請假薪資損失及交通費云云，即屬無據。

㈢就原告自請居安心公司複驗後，發現主臥房的房門開啟時會遮擋主浴室之出入口至少22公分（入口寬度僅餘約52公分），造成人員進出困難，而減少一般通常使用之價值之瑕疵部分：

經查，本院函請桃園市建築師公會，請該公會就「㈠系爭房屋主臥室「門扉」之安裝地點與竹風建設股份有限公司之標

準建築圖、建材圖、水電施工圖以及契約約定之平面圖上之位置是否相符？㈡該主臥室「門扉」通往「浴室」出入口關閉位置是否會遮擋主浴室出入？與契約平面圖出入口關閉位置是否一致？㈢若有不一致之情形，欲改善上開缺失，應如何改善？需花費多少金錢？」等為鑑定，經該公會選派人員前往系爭房屋進行鑑定作業，經桃園市建築師公會於108 年2 月14日回函表示將指派曹中誌、江庭芳建築師負責辦理，定於108 年2 月21日上午10時由其中1 人以上前往現場初勘，嗣後於108 年5 月13日以（108 ）桃市建師鑑字第000-0號函並附桃園市建築師公會鑑定案件初勘記錄表，經初勘結果為主臥室門扇安裝位置與建築相關圖說標示之位置有偏差，開啟後會遮擋浴室出入口約三分之一，有影響浴室進出動線之虞等語，此有本院桃院祥民翰107 訴2606字第10088000001964 號函、（108 ）桃市建師鑑字第004-2 號函、（108 ）桃市建師鑑字第004-6 號函及鑑定案件初勘記錄表（見本院卷第108 頁、112 頁、116 至117 頁）在卷可稽，且此項鑑定結果亦為兩造所不爭執，應堪信為真實。兩造於108 年7 月26日之言詞辯論期日中，就若重新安裝主臥室門扇，並與建築相關圖說標示之位置相符，共需花費2 萬6,000 元部分並無意見（見本院卷第135 頁）。應認就此部分被告未依建築相關圖說位置施工，以致主臥室門扇確實有影響浴室進出動線之情，故原告此部份之主張，應屬有據。原告原主張26,712元，然其既同意以26,000元計，則逾此數額部分，則不予准許，應予駁回。

㈣原告主張因被告逾期交屋之違約金部分：

原告主張依據系爭房地之買賣契約第29條第1 項、第24條及20條約定，被告於領得使用執照即106 年6 月29日起6 個月內通知辦理交屋事宜，故應於106 年12月28日前通知原告交屋，依約被告每逾一日應按已繳價款萬分之五單利計算遲延利息，從106 年12月29日至107 年3 月22日共計84日，107 年3 月23日至107 年6 月22日共計92日，違約金共計886,44

0元（計算式：7,470,000 × 0.0005＝3735（每日），3,735 × 84＝313,740 元；12,450,000× 0.0005＝6,225（ 每日），6,225 × 92＝572,700 元；313,740 ＋886,440 ＝886,440 元）。然查，系爭房屋被告係於106 年6 月29日取得使用執照，此有原告提出之桃園市政府使用執照影本1 紙在卷（見107 年度壢司調字第285 號卷第49至50頁）可稽，依據系爭房屋預定買賣契約書第20條第1 項約定，被告應於領得使用執照6 個月內「通知」原告辦理交屋。而本件依據原告提出原告於106 年8 月15日寄送予被告法定代理人徐榮聰之內湖康寧郵局存證號碼000204號郵局存證信函記載，「．．．，並配合台端通知於106 年7 月31日辦理驗收事宜，．．．」等語，此有該存證信函影本可稽（見本院107 年度補字第554 號卷第129 頁），足見被告至遲於106 年7 月31日已通知原告交屋，顯然在6 個月內通知原告交屋。再者，依據系爭房屋預定買賣契約第20條有關交屋事宜約定，其中第2 項約定：「甲方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋，甲方不能藉故拒絕或延遲辦理（含不完成第一項所列之義務）交屋手續，倘有逾期即視為甲方點收完成，本房屋危險負擔由甲方自行負擔，乙方不負保管及其他責任，並視為乙方對本契約應履行之義務已全部履行，甲方無任何異議。但可歸責於乙方時，不在此限。驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項如改善事項結果未達標準，甲方得依保固維修程序要求乙方辦理，不得作為拒絕交屋之理由」。而原告主張其於106 年7 月31日、106 年10月3 日、106 年11月5 日、106 年11月26日、106 年12月15日分別委請驗屋公司自行驗屋，然原告所主張之瑕疵，除主臥房的房門開啟時會遮擋主浴室之出入口至少22公分（入口寬度僅餘約52公分）部分外，其餘部分被告均配合修繕，而該部分則屬於驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項如改善事項結果未達標準，故原告應依保固維修程序要求乙方辦理，應不得作為拒絕交屋之理由。故原告主張係因被告未就前開所述之瑕疵為修補，故遲未

辦理交屋等程序，被告應賠償遲延交屋之違約金共計88萬6,440元，應屬無據。

㈤原告因無法對系爭房地為使用收益，自107年4月23日起至107年6月22日止，於交屋前致生銀行貸款之本金與利息之損害共計72,852元部分：

原告係主張依照被告公司之廣告，在公開網站揭露應於105年6月交屋，而據系爭房地買賣契約則於取得使用執照後6個月內應交屋，而被告係於106年6月29日取得使用執照，故6個月內係應106年12月28日前交屋，依據系爭房屋預定買賣契約書第20條第1項第4款之約定，依照已繳價款按萬分之五單利計算遲延利息，原告至107年6月22日止已繳納1,245萬元，故於交屋前致生銀行貸款之本金與利息之損害共計72,852元等情。然查，如前所述，因被告並非可歸責於己之事由而致遲延交屋，故原告依此主張無法對系爭房地為使用收益，向被告請求自107年4月23日起至107年6月22日止，於交屋前致生銀行貸款之本金與利息之損害共計72,852元，尚屬無據。

㈥原告於未交屋之情況下收受地方稅務局所寄發之107年度地價稅繳納通知，並繳納合計3,920元：

查，原告所代墊繳納之107年度地價稅3,920元，被告訴訟代理人於本院108年7月26日之言詞辯論期日陳稱同意負擔上開稅金等情，此有該日言詞辯論筆錄及稅費分算表暨證明單影本各1份卷（見本院卷第136頁背面、第138頁）可佐，故原告此部分主張應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭房屋預定買賣契約書、民法第227條、第231條、第254條規定請求被告給付修繕系爭房屋主臥室之門扇之瑕疵共2萬6,000元、代墊107年度之地價稅共3,920元，共計2萬9,920元，為有理由，應予准許。逾此數額之請求，則屬無據，應予駁回。

六、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，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5％，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件為債務不履行損害賠償債務，其給付並無確定期限，而本件民事訴訟起訴狀繕本係於107年9月5日送達被告，有送達證書1紙附卷（見前開調解卷第8頁），已生催告給付之效力，是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即同年月6日起至清償日止，按年息5％計算之利息，洵屬有據，應予准許。至逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、綜上所述，原告依據契約、不完全給付、給付遲延之法律關係，請求被告給付2萬9,920元，及自107年9月6日起至清償日止，按年息5％計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

八、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保聲請免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

十、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　30　　日

民事第五庭　　法　官　徐　培　元

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　　30　　日

書記官　康　馨　予