

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1335號

原告 台灣多媒體傳播事業有限公司

法定代理人 余玲雪

訴訟代理人 梁基堯

訴訟代理人 詹漢山律師

上一人

複代理人 陳苑如

被告 大買家股份有限公司

法定代理人 張異昌

訴訟代理人 簡淳璇

楊劍合

簡輔均

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國109年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告向被告購買「台中軟體園區文創數位3D示範基地」建案之編號B棟9樓之1房屋及地下第四層編號第537號平面式停車位（下稱系爭房屋），兩造於民國104年9月14日簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告依系爭買賣契約第15條第4項約定，繳納自備款新臺幣（下同）248萬元及交屋預付款8萬2900元，共計256萬2900元，並辦妥銀行貸款手續。惟被告遲至107年1月底始取得使用執照，依系爭買賣契約第12條約定，被告應賠償遲延利息3萬7200元。又被告遲未將系爭房屋所有權移轉予原告，損及原告權益，被告應依系爭買賣契約第15條約定，賠償原告所受之利息損失10萬9187元。此外，被告於107年1月30日取得系爭房屋之使用執照，依系爭買賣契約第16條第1項第5款約定，被告至遲應於6個月

內即107年7月31日前以書面通知原告辦理交屋手續，惟被告迄今均未通知原告辦理交屋手續，依約應給付原告遲延利息共27萬1560元。

二、另因被告未依系爭買賣契約附件三「建材設備概要」約定，提供如合約所示之「膠合強化玻璃」，且其設置之玻璃中竟嵌有LED燈管，使整體玻璃呈現黑色框狀，嚴重影響辦公室對外景觀。又被告未依約施作地板粉光，更未經原告同意，擅自於原告購買不動產專有部份之天花板裝設LED燈源主機，侵害原告對於房屋所有權之完整使用權利。另被告未設置3D列印機供廠商使用，且未提供較低價額之中華電信寬頻網路服務，由於系爭房屋具有上開重大瑕疵，原告拒絕受領，爰依民法第359條及系爭買賣契約第26條約定，主張解除系爭買賣契約，並請求被告應返還原告已繳房屋價款248萬元、交屋預收款8萬2900元，並應給付原告違約金128萬7000元及前述遲延利息3萬7200元、27萬1560元及利息損失10萬9187元，合計426萬7847元。

三、聲明：

(一)被告應給付原告426萬7847元，及自108年3月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(二)願供擔保，請准予宣告假執行。

貳、被告之答辯：

一、被告於107年2月9日取得系爭房屋之使用執照，系爭預售屋自開工至完工，計有颱風、豪大雨、加工出口處聯合稽查因素，計31日無法施工，此不可歸責於被告。本件原定工期約700日，依系爭買賣契約第12條約定應於106年12月31日取得使用執照，扣除前開無法施工天數，被告僅逾期9天，情節並非重大，惟原告自簽約日起至第14期款止，計有827天之遲延天數，依系爭買賣契約第12條第2項，亦應扣除原告之遲延日數，是扣除後則無遲延利息。又被告業已於107年7月底，以書面寄發全體買方之交屋驗收通知，且多次傳送LINE訊息通知原告及其代理人辦理交屋，原告寄送被告之存證信

01 函，其上亦載明原告於107年8月6日前往驗屋等語，顯見被
02 告早已通知原告進行交屋事宜，原告主張被告未通知交屋，
03 並非屬實。

04 二、原告固主張系爭房屋具有重大瑕疵，然就系爭房屋之鋁窗部
05 分，被告所提供之建材為更高等級之「Low-E玻璃」，較之
06 契約原約定之膠合強化玻璃，效果尤佳。而系爭房屋地坪部
07 分，由於整體粉光區分為粗糙面及光滑面兩種，為使客戶日
08 後磁磚施作之黏合面佳，需以粗糙面拉毛方式施作，並預留
09 施工高度，被告亦已依約施作，若原告認為仍有加強拋光需
10 求，被告亦願配合處理。至於原告主張之LED燈光電源主機
11 ，依系爭買賣契約第25條第4項特別約定，乃被告為整體園
12 區永續發展及集客、規劃行銷活動及環境氛圍佈置，所增設
13 贈與之設備，所贈與買方之設備，依系爭買賣契約第9、10
14 條特別約定，買方不得異議及要求更動。至中華電信業已提
15 供系爭軟體園區相關電信特惠方案，而3D列印機乃買方交付
16 價金完迄，被告點交房屋後始需交付之設備，本件並無原告
17 主張之重大瑕疵，且原告尚未取得系爭不動產所有權，亦未
18 交屋取得占有，原告復未給付買賣價金餘款610萬元，原告
19 主張依民法第359條規定，解除系爭買賣契約，於法無據。
20 退步言之，若鈞院認為原告請求解除系爭買賣契約為有理由
21 ，原告主張受有未過戶之利息損失10萬9187元之違約金，亦
22 屬過高，應予酌減。

23 三、聲明：如主文所示。

24 參、兩造經法院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響
25 爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語
26 ），其結果如下：

27 一、兩造不爭執事項：

28 （一）兩造於104年9月14日簽訂預定買賣契約書，以總價858萬元
29 購買系爭房屋。

30 （二）原告已支付價金248萬元及交屋預收款8萬2900元。

31 （三）被告使用執照應於106年12月31日取得，遲至107年2月9日取

01 得。

02 (四)本件原告貸款未撥付，系爭建物亦未移轉所有權。

03 (五)原告於108年3月8日以大甲郵局68號存證信函，向被告表示
04 解除契約之意思表示。

05 (六)被告將窗戶玻璃由原本強化玻璃，更換成「LOW-E」玻璃。

06 二、兩造爭執事項：

07 (一)原告依系爭買賣契約第12條第2項、第15、16條約定，請求
08 被告給付遲延利息3萬7200元、27萬1560元及利息損失10萬
09 9187元，有無理由？

10 (二)原告依系爭買賣契約第26條第3項、民法第359條約定，請求
11 被告返還原告已繳房屋價款248萬元、交屋預收款8萬2900元
12 及違約金128萬7000元，有無理由？

13 肆、本院之判斷：

14 一、原告主張兩造於104年9月14日就系爭房屋簽訂系爭買賣契約
15 ，被告迄至107年5月31日止，業已給付原告系爭房屋價款24
16 8萬元、交屋預收款8萬2900元，有系爭買賣契約、代收代付
17 繳款通知單及客戶繳款記錄表影本附卷可稽（見本院卷一第
18 31-211、235-237頁），原告此部分主張，堪信為真正。

19 二、原告所主張之瑕疵，並未影響房屋通常使用效能，原告請求
20 解除系爭買賣契約，並返還房屋價款248萬元、交屋預收款8
21 萬2900元及違約金128萬7000元，均無理由：

22 (一)按系爭買賣契約第26條第1項約定，賣方違反「主要建材及
23 廠牌規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，依本
24 契約第11條辦理，情節嚴重時買方得主張解除契約。同條第
25 3項約定，買方依第1項或第2項解除契約時，賣方除應將買
26 方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，
27 並應同時賠償房屋總價款百分之15之金額為違約金。但該賠
28 償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限（見本院卷一
29 第79頁）。次按民法第359條規定，買賣因物有瑕疵，而出賣
30 人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約
31 或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受

人僅得請求減少價金，是該瑕疵於買受人所生之損害與解除對出賣人所生之損害，有失平衡者，即不得解除契約（最高法院97年度台上字第739號判決意旨參照）。

(二)原告固主張系爭房屋具有前述瑕疵，並以此為據而請求解除系爭買賣契約，惟經本院委託臺中市大臺中建築師公會鑑定，經該公會於109年1月13日鑑定結果如下：

1.系爭房屋採取LOW-E強化玻璃施作工法部分（見本院卷二第44-47頁）

(1)合約附件三所載「膠合強化玻璃」其構造為雙層玻璃，室外層採用膠合玻璃（俗稱安全玻璃）室內層採用強化玻璃。系爭工程圖說：採用複層熱硬化(Hard Low-E)玻璃，其構造組成為(8mm+12As+8mm清熱硬化)。熱硬化玻璃製作過程大致和強化玻璃相同，但不同於強化玻璃的急速冷卻而是使其慢慢冷卻。因其抗風壓性佳多運用於高樓層之帷幕或窗用玻璃，且破裂時不會瞬間爆裂因此不會傷及路邊行人。熱硬化LOW-E玻璃系於生產過程將玻璃內側鍍一層銀金屬塗膜此塗膜可選擇性地通過低熱能之可視光，並遮斷高熱能之近紅外光，因而可大量降低太陽輻射。將LED發光元件嵌入複層玻璃內側空氣層，具節能、可透視、照明、裝飾、文字訊息顯示等功能。保有複層玻璃原有的優點，又擁有多樣的色彩變化。

(2)複層熱硬化LOW-E玻璃在「透明度」與一般膠合強化玻璃相仿...隔熱保溫效果、抗紫外線較一般膠合強化玻璃高50%以上。此外具有省能與環保效果、抗風力佳適合高樓層使用。對原告依據通常效能使用不動產並無造成妨礙。

(3)綠建築評估指標第4項「日常節能指標」建築物外殼節能設計對策空調型建物多採用LOW-E玻璃。...上開LOW-E玻璃之設置係通過2015年版綠建築標章日常節能指標審查，且達合格標準。合約膠合強化玻璃外殼節能效率EEV評估無法達到合格標準。

(4)複層熱硬化(Hard Low-E)玻璃具備「隔熱保溫效果」、「抗

紫外線」、「省能與環保效果」、「抗風壓」均較膠合強化玻璃為優，適合高樓層使用。對原告依據通常效能使用不動產並無造成妨礙。B棟南面使用LOW-E複層熱硬化LED玻璃合約價格520元/才，高於合約之一般強化膠合玻璃。

2.系爭房屋設置LED燈光設備部分(見本院卷二第44-47頁)：

(1)有關LED燈光設備設置疑議，依據102年11月6日102年度臺中市政府建築法規小組委員會第3次會議討論認定。「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」第10條規定：「閃爍式燈光照明」應包含「LED電視牆」、「電腦顯示板」等兩種設備。並分別併同建築執照申請核發。又依據經濟部加工出口區管理處中港分處使用執照於雜項工作概要欄，登錄「正面式LED廣告牆三座」。...上述LOW-E玻璃及LED燈光設備在建築法規之認定均符合設置標準。且該公寓大廈規約及區分所有權人會議並無限制該兩項設備使用之規定與決議。

(2)LED燈光設備發光元件嵌入複層玻璃之間形成上下間距尺寸約10CM窗格線，會勘時鑑定人特別注意觀察距離與觀景效果之間的關係。距離窗6M以上～9M觀察窗外景觀，窗格線較模糊。距離窗3M以上～5M窗格線較清楚。距離窗1M～3M觀察窗外景觀形同透過一層格柵窗，畫面被分割確實對視覺效果造成妨礙。以上觀景效果會因個人視力、陽光強弱、主觀意識等因素影響。

(3)室外LED發光元件之電源主機(共7座)裝設於不動產專有部分之樓板下方...日後維修必須進入專有空間勢將造成使用者困擾。

3.依上開鑑定結果，足見被告改以LOW-E強化玻璃之施作工法，較以原約定之膠合強化玻璃，乃價額較高且更為優異之材質，LOW-E玻璃之設置通過2015年版綠建築標章日常節能指標審查，且達合格標準，原訂施作之膠合強化玻璃外殼節能效率則無法達到合格標準，是被告改以LOW-E強化玻璃之施作工法，顯然更為優異。而系爭房屋設置LED燈光設備，並未影響系爭房屋之採光，有卷附現場勘驗相片可憑(見本院

卷二第20、23-24頁)，由於觀景效果尚依個人視力、陽光強弱、主觀意識等因素不一而足，故應以是否影響房屋採光為較為客觀之認定標準。又上述LED燈光設備之修繕作業究應如何進行，乃後續維修工法事宜，亦與房屋通常使用效能無涉，堪認原告主張之上述瑕疵，並未影響系爭房屋之使用。

4.此外，原告雖主張系爭房屋之地板尚未粉光，惟被告抗辯其願隨時配合原告時間，對系爭房屋之地板進行粉光磨平，此遭原告拒絕之，有勘驗筆錄可稽（見本院卷二第13-14頁），益見此係因原告反對始未能施作之工程項目，未可歸責被告。另原告主張之中華電信寬頻優惠，乃被告需自行向中華電信申請之作業程序，有特惠方案文宣可稽（見本院卷一第347-349頁），自與被告無涉；而3D列印機亦屬被告於交屋後始需給付之物，原告既尚未給付價金完迄，自無權要求被告給付之。據上足認，原告所主張之瑕疵，均未影響系爭房屋之通常使用效能，本件既無重大瑕疵，如解除契約將使兩造法律關係變動過劇，對被告損害甚大，顯失平衡，從而原告主張解除系爭買賣契約，自非可採，故原告請求被告返還已交付之房屋價款248萬元、交屋預收款8萬2900元及違約金128萬7000元，均無理由，不應准許。

三、原告主張被告未依約定時程取得使用執照及通知交屋，致其受有遲延利息3萬7200元、27萬1560元及利息損失10萬9187元部分：

（一）被告遲延取得使用執照部分：

1.系爭買賣契約第12條第1項約定：本預售屋之建築工程應於104年1月31日之前開工，106年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，其期間不計入上開天數。（一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。（三）買方未依規定付款期日交付本契約所載之各期房屋價款及遲延利息或其他應由買方負擔之稅費，其遲

延期間。第2項約定：賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房價依萬分之5單利計算遲延利息予買方（見本院卷一第49-51頁）。

2. 依上開約定所示，被告應於106年12月31日前取得使用執照，惟被告係於107年2月9日取得使用執照（見本院卷一第321頁），距兩造約定時程遲延40日，然被告辯稱其未能依約如期取得使用執照，係因天災、主管機關聯合稽查等因素所致，又原告亦具有遲延付款情事，均應依約扣除遲延期日等語。查系爭工程於104年間開工後，截至107年2月9日取得使用執照期間，因颱風、豪大雨等天災因素，致被告未能於104年5月12日、同年月20、24、26、28日、同年7月8、30日、同年8月8、16、26日、同年9月7、27-29日、105年3月10日、同年6月11、13日、同年7月19日、同年8月12日、106年6月3、4、12、14-18、30日、同年7月29、31日等期間進場施作，因此延宕之工期計為30日，有臺中氣象站之逐日雨量資料及工作日誌可憑（見本院卷一第323-331頁）。又系爭園區因應主管機關到場聯合稽查，被告於104年12月8日亦未能進行施工，有工作日誌可參（見本院卷一第333頁），此均為系爭買賣契約第12條第1項第1、2款所載之天災及不可歸責於賣方（即被告）之事由，被告抗辯應予扣除31日遲誤期日，自屬有據。

3. 復參原告所提出之繳款記錄表，系爭房屋之預計繳款期別除1-3期之訂金、簽約金及開工款外，另依各該工程進度臚列16期工程，記載各該期別工程之應繳款日期，約定原告應依工程進行期間遵期付款（見本院卷一第237頁），然原告所給付之各期款項，除第1-3期之訂金、簽約金及開工款外，其餘順應第1-13期工程所應繳納之價金，原告均未遵期繳納，總計繳納遲延期日為827日（見本院卷一第237、265頁）。依系爭買賣契約第12條第1項第3款約定，原告未遵期付款之延宕期日，應與被告施工延宕工期互相扣抵，故被告遲延取得使用執照9日期間，與原告遲誤繳款期日827日相扣抵後，被

01 告自無遲誤工期可言，是原告主張被告遲誤取得使用執照，
02 應依系爭買賣契約第12條第2項給付原告遲延利息3萬7200元
03 ，要無可採。

04 (二)被告未通知原告交屋部分：

05 1.觀諸系爭買賣契約第16條第1項第5款約定：賣方依約完成本
06 戶主建物、附屬建物之設備，賣方如未於領得使用執照6個
07 月內以書面通知買方辦理交屋手續，每逾一日應按已繳房
08 屋價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方(見本院卷一第5
09 9頁)。本件被告係於107年2月9日領取使用執照，原告固主
10 張被告未依上開約定期限通知原告交屋，請求被告給付遲
11 延利息27萬1560元等語。惟被告抗辯其除已遵期於107年7
12 月底前除以書面寄發交屋驗收通知單外，猶以LINE通訊軟
13 體多次聯絡原告及其夫請其驗收交屋。參之被告所提出之
14 兩造間LINE對話記錄顯示(見本院卷一第337-339頁)：

15 (1)107年7月26日：

16 被告：「阿姨，我們下週約幾號方便呢？」；原告回稱「下星
17 期再與你聯絡喔」。

18 (2)107年9月21日：

19 被告：「梁董，我們明天早上11點到苑裡找您嘿」；原告之
20 夫則回覆「不好意思週六行程已滿改下週六..」。

21 (3)107年10月30日：

22 被告：「梁董好，幾號有空來現場討論呢？有討論幾個做法
23 您參考，若可行我們就施作」；原告之夫則回覆「不好意思
24 今天較忙我們再約時間TKS」。

25 2.佐以原告於108年1月31日寄送被告之存證信函其上記載：「
26 本公司(即原告)於104年9月5日向大買家公司(即被告)預購
27 系爭房屋並已繳清預付款，於107年8月6日依約前往驗屋時
28 始發現多項缺失...嚴重影響購屋者權益經多次和貴公司協
29 調至今皆無結果。請於接文30日內拆除違法設置本標的物。
30 ...以利交屋驗收程序，如於30日內無法改善上述多項缺失
31 ，本公司將依系爭買賣契約之26條違約之處罰1、2、3項主

張之，將採法律行動以維護本公司購置該標的物之權益」（見本院卷一第221-223頁）。由上可認，被告若未於107年8月6日前即通知原告交屋驗收事宜，原告要無可能自行於107年8月6日自行前往系爭房屋現場欲進行驗屋，事後並以系爭房屋具有瑕疵等情，寄發存證信函通知被告拒絕辦理交屋驗收。復參酌兩造間之對話記錄，益見兩造於107年7月26日前即就系爭房屋之交屋程序進行討論，是原告請求被告給付未通知交屋之遲延利息27萬1560元，咸屬無憑，不應准許。

- 3.再參系爭買賣契約第15條第1-3項分別約定：「房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後3個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記」、「賣方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責」、「不可歸責於賣方而違反前兩項規定時，則賣方應不受罰」（見本院卷一第55頁）。本件原告固主張被告未依約於取得使用執照3個月之次日即107年5月1日起，移轉系爭房屋所有權移轉予原告，致原告損失利息10萬9187元等語。然承前所述，原告係於107年8月6日前往系爭房屋現場驗屋後，始以系爭房屋具有瑕疵為由，拒絕辦理驗收，另原告未依約給付原定分期價金之14-16期所示之領取使用執照、銀行貸款及交屋款，有客戶繳款記錄表可憑（見本院卷一第237頁）。又原告於108年3月8日寄送被告之存證信函其上記載：「買方（即原告）向賣方（即被告）購買系爭房屋並已繳清3成自備款..迄今未交屋...買方得主張解除買賣契約...請於收函後10日內依本契約罰則約定辦理解約手續及退還買方已繳價款預收款...否則聯合其他購屋受害者依法訴追。」（見本院卷一第229-231頁），堪認原告因認為系爭房屋尚有瑕疵，乃未依約給付足額買賣價金。本件原告既未依約給付足額買賣價金，自無從請求被告辦理系爭房屋之移轉登記，原告主張被告應給付未遵期辦理系爭房屋移轉登記之利息損失10萬9187元

，亦乏所據。

四、綜上所述，系爭房屋並未存在影響房屋通常使用效能之重大瑕疵，被告業已遵期履行通知交屋義務，被告雖遲延取得使用執照，但經扣除免責期間，並無可歸責性。另原告未給付被告系爭房屋之足額買賣價金，故原告請求被告返還已交付之房屋價款248萬元及交屋預收款8萬2900元，並給付原告違約金128萬7000元、遲延利息3萬7200元、27萬1560元及利息損失10萬9187元，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 7 月 3 日
民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 張 清 洲
法 官 林 宗 成
法 官 林 婉 昀

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（須按他造人數提出繕本）。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 109 年 7 月 3 日
書 記 官 蕭 訓 慧