臺灣臺北地方法院民事判決

105年度訴字第4382號

原　　告　詹益源
訴訟代理人　翁林瑋律師
　　張秀夏律師
上　一　人
複　代理人　郭宜婷律師
被　　告　宏盛建設股份有限公司
法定代理人　林新欽
訴訟代理人　莊志成律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應於原告給付新臺幣肆仟肆佰陸拾玖元之同時，交付如附表一所示地號與建號之土地及建物所有權狀正本、如附表二所示之稅費單據及記載交屋日為民國103 年12月15日之交屋證明書正本、如附表三所示印文之印章乙枚、如附表四所示記載民國103 年12月15日為完成交屋驗收日之房屋保固書予原告。

原告其餘之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件起訴時被告公司之法定代理人原為林祖郁，嗣於訴訟繫屬中變更為林新欽，有被告之公司變更登記表在卷為憑（卷二第227至229頁），並經其具狀聲明承受本件訴訟（卷二第226 頁），核與民事訴訟法第175條、第176條規定尚無不合，應予准許。

二、次按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意、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1、2款定有明文。查本件原告訴之聲明第一項就瑕疵修繕費用之請求權基礎原為民法第359條、第360條、第227條規定適用第232條關於給付遲延之損害賠償（卷三

第187頁）；嗣於民國108年2月19日撤回，以民法第359條規定為請求權基礎部分，核原告所為訴之變更追加，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。另原告於108年4月30日言詞辯論期日當庭撤回訴之聲明第二項他項權利證書影本之請求、變更訴之聲明第四項之請求權基礎為民法第767條第1項前段、同時更正訴之聲明第三項與第五項關於交屋日期之記載為法院認定之交屋日期，均為被告所同意（卷三第336 頁），核無未合，亦應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠原告於101年9月15日與被告簽立房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），向被告購買「宏盛學－至達」建案A3棟-07 房地一戶（門牌號碼為新北市○○區○○路○段00號7 樓、坐落土地為新北市○○○段○○段000 地號。下分稱系爭房屋、系爭土地）及車位一個，總價款為新臺幣（下同）1915萬元，除19萬元交屋款外，原告共已給付房地價款1896萬元。系爭房屋於103年10月3日取得使用執照，依系爭契約第17條第6項第2款約定，被告應於領得使用執照6 個月內即104年4月2 日前完成瑕疵修繕並通知交屋。詎被告施工品質不佳，原告於103 年11月12日起即發現有主客浴室馬桶互相錯置、主客浴室淋浴間寬度與原客變圖不符等重大瑕疵，歷次看屋亦發現系爭房屋有新增瑕疵項目或既有瑕疵未改善之情，並將該等瑕疵記載於客戶意見表。被告雖於103 年11月26日通知原告驗收房屋，然原告於103 年11月30日驗收系爭房屋時，仍有高達30項以上之瑕疵未修復。因被告未履行其瑕疵修繕義務，致未能依約於104 年4月2日前通過驗收，且迄今未完成交屋，原告自得依系爭契約第17條第1項第4款約定，請求被告給付自104年4月2日起至105年9月5日止，按日依已繳房地價款1896萬元之萬分之五計算之逾期交屋遲延利息共計

493萬9080元，原告於本件僅一部請求220萬元。至原告雖於103年11月25日依系爭契約附件六所定時程履行撥付買賣價款之義務，系爭土地及房屋亦已於103年11月19日辦理所有權移轉登記，惟上開情事皆與系爭房屋是否因尚有瑕疵而未能交屋無涉。另被告於103年11月26日係通知原告驗收，並非通知原告辦理交屋手續，自無於103年12月12日視為完成交屋之情。再者，系爭契約第17條第6項約定非重大瑕疵不得拒絕或遲延辦理交屋手續，與內政部頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱應記載及不得記載事項）第13條及第15條第1項之規定有違，且係增加更不利於消費者之約定，該條款應屬無效，被告自不得依該條約定主張系爭房屋視為完成交屋。縱認該條約定並非無效，系爭房屋尚存之瑕疵均足影響房屋通常效用，實屬重大瑕疵，且系爭房屋之公設部分亦存有重大瑕疵，被告於完成該等重大瑕疵之修繕前，亦無由依系爭契約第17條第6項約定主張於103年12月12日視為完成交屋，是被告仍有依約給付遲延交屋之遲延利息之義務。

㈡因被告遲延交屋，致原告無法如期入住使用系爭房屋，然須繳納自103年11月25日起之房屋貸款利息共48萬0809元、104年之地價稅及房屋稅及105之房屋稅，共2萬2257元；104年8月至105年7月之管理費共4萬6553元；依系爭契約第24條第3項約定預付之3個月水電費1萬5000元及已繳納之公共水電費1351元，原告亦得依系爭契約第20條第5項約定、民法第231條規定請求遲延交屋之損害賠償56萬5970元，本件原告僅一部請求50萬元。

㈢系爭房屋迄今尚有如附表所示之瑕疵未修繕，且該等瑕疵均足以影響系爭房屋之通常效用，被告顯無修繕該等瑕疵之意願，原告得依民法第227條適用同法第232條、第360條規定，請求被告負債務不履行之損害賠償責任，並請求被告給付瑕疵修繕費用65萬4417元，本件僅一部請求30萬元。

㈣被告共應給付瑕疵修繕費用、遲延交屋之遲延利息及損害賠

償合計615 萬9467元予原告，被告未將系爭房屋之瑕疵修繕完成且遲未交屋，即逕於105年6月13日發函拋棄對系爭房屋之占有。原告業已於105年6月23日函催被告於5 日內給付上開費用，然未獲被告置理，自得請求被告給付自105年6月29日起之遲延利息。又縱以原告尚未給付之交屋款19萬元與上開金額抵銷，被告仍須給付原告596 萬9467元，原告僅為一部請求300 萬元，則被告仍有如數給付，並應自105年6月29日起計付遲延利息之義務。

㈤另被告應給付原告之瑕疵修繕費用、遲延交屋利息及遲延交屋等損害賠償金額，與原告對被告之交屋款給付債務因互為抵銷而消滅。是被告依系爭契約第17條第3 項、第19條約定，即應交付土地及建物所有權狀、以法院認定交屋日為交屋日之交屋證明書及房屋保固書，並應將附表二所示單據資料及原告之私章交付予原告等語。

㈥並聲明：

1.被告應給付原告300 萬元，及自105年6月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.被告應交付如附表一所示地號與建號之土地及建物所有權狀正本予原告。

3.被告應交付如附表二所示之稅費單據，及交屋日為法院認定交屋日之交屋證明書正本予原告。

4.被告應返還如附表三所示印文之印章乙枚予原告。

5.被告應交付如附表四所示，保固日期自法院認定交屋日起算之房屋保固書予原告。

6.願以現金或中國信託商業銀行無記名可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭房屋於103年10月3日取得使用執照，被告通知原告於同年11月12日至現場辦理驗屋手續。詎原告驗屋後，同意於同年11月25日撥付除交屋款19萬元外之全部價款予被告，顯見原告驗屋後認系爭房屋並無重大瑕疵存在。被告遂於103 年

11月26日通知原告交屋，原告於同年11月27日收受被告之交屋通知，惟嗣屢以系爭房屋尚有瑕疵為由，拒絕配合辦理交屋手續。是依系爭契約第17條第6項，原告藉故拒絕交屋，應自被告通知交屋日起15日即103年12月12日視為已完成交屋。又被告交屋未逾取得使用執照6個月內之期限，原告依系爭契約第17條第1項第4款約定，請求被告給付遲延交屋之遲延利息，顯無理由。又系爭契約第17條第1項第2款約定房屋瑕疵修繕應於交屋前完成，與應記載事項及不得記載事項第15條第1項第2款規定並無不同，亦無更不利於消費者之約定，至系爭契約第17條第6項係關於交屋期限及條件之約定，與房屋瑕疵修繕義務並無關聯，亦無違反上開不得記載事項而屬無效之情，原告屢屢指稱系爭房屋尚有瑕疵而拒不交屋，既違反誠信原則，且係以不正當之方法阻止被告完成交屋，依民法第101條第1項規定，應視為已完成交屋，自不得請求被告給付遲延交屋之遲延利息。況原告自103年11月26日起拒未交屋，被告並無保管系爭房屋之義務，已於105年4月15日通知原告將拋棄占有系爭房屋；且於105年5月6日函之原告業已拋棄系爭房屋之占有並將系爭房屋鑰匙留存於社區管理中心，原告則於同年6月2日領取系爭房屋鑰匙，實無由仍執前詞主張尚未交屋。

㈡原告主張被告給付遲延交屋之損害賠償部分，亦屬無據。依系爭契約第20條第5項約定，房屋貸款利息於通知交屋即103年11月27日後應由原告負擔；至於通知交屋前之貸款利息雖應由被告返還原告，惟系爭房屋已於103年12月12日視為完成交屋，原告尚未依系爭契約第17條第1項第3款給付交屋款19萬元予被告，被告得以19萬元之交屋款債權與被告應給付之貸款利息主張抵銷。又依系爭契約第23條第1、2項約定，房屋稅及地價稅自通知交屋日即103年11月27日後應由原告負擔，是原告請求被告給付104年至106年之地價稅及房屋稅，亦無理由。另104年8月至107年7月之管理費、105年7月後之公共水電費，均係103年12月12日視為完成交屋後所產生

，依應由原告負擔，原告請求被告支付上開費用，亦乏所據。此外，原告預繳之3個月水電費共1萬5000元部分，倘經結算後有餘額須返還，被告亦得以交屋款19萬元抵銷，抵銷後原告已無可請求之金額。

㈢原告請求被告給付附表1至4所示文件部分，依系爭契約第17條第1項第3款及第17條第3 項約定，於原告繳清19萬元之交屋款後，被告始有交付交屋證明、房屋保固書等文件及印章之義務，是被告得行使同時履行抗辯權，於原告未支付19萬元之交屋款前，被告無先為給付之義務。另系爭房屋於103年12月12日視為完成交屋，原告請求被告給付法院認定交屋日之交屋證明書及房屋保固書，應屬無據。

㈣原告主張系爭房屋尚有如附表所示之瑕疵迄未修繕，請求被告給付瑕疵修繕費用30萬元，惟該等瑕疵有數項均不影響房屋使用功能，非瑕疵可比，且該等瑕疵是否需修補或可歸責於被告，均非無疑。縱認被告有給付瑕疵修補費用之義務，亦應依鑑定機關所載費用共4萬7237元至6萬4069元為限，且被告得以原告未給付之交屋款19萬元主張抵銷等語為辯。

㈤並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告於101年9月15日與被告簽立系爭契約，向被告購買系爭房屋、系爭土地及車位一個，房地總價款為1915萬元，原告已給付1896萬元。系爭房屋於103年10月3日取得使用執照，被告已於103 年11月19日將系爭土地及房屋所有權移轉登記予原告，原告尚有19萬元交屋尾款未給付等情，為兩造所不爭執，且有系爭契約、系爭土地及建物登記謄本、新北市政府工務局103莊使字第383號使用執照、房屋付款明細表在卷可稽（卷一第15至31頁、第154 頁），自堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張其於103 年11月30日驗收房屋後，因系爭房屋尚有諸多瑕疵未修繕，迄今未能交屋，原告得依系爭契約第17條

第1項第4款約定，一部請求被告給付遲延交屋之遲延利息220萬元；並得依民法第231條第1項規定、系爭契約第20條第5項約定，一部請求被告給付遲延交屋之損害賠償50萬元；另得依民法第227條適用同法第232條及第360條規定，一部請求被告給付瑕疵修繕費用30萬元。縱經被告以交屋款19萬元為抵銷抗辯，原告仍得一部請求被告給付共300萬元。又被告給付上開費用、原告之交屋款債務亦因抵銷而清償後，原告得依系爭契約第17條第3項約定，請求被告交付附表一至四所示文件及原告留存之印章等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點闕為：㈠原告得否以被告遲延交屋為由，依系爭契約第17條第1項第4款約定，一部請求被告給付遲延交屋之遲延利息220萬元？㈡原告依民法第231條第1項規定、系爭契約第20條第5項約定，一部請求被告給付遲延交屋之損害賠償50萬元，有無理由？㈢原告依民法第227條適用同法第232條及第360條規定，一部請求被告給付瑕疵修繕費用30萬元，有無理由？㈣被告所為抵銷抗辯有無理由？㈤原告依系爭契約第17條第3項約定，請求被告交付附表一至四所示文件及原告留存之印章，有無理由？本院審酌如下：

㈠原告得否以被告遲延交屋為由，依系爭契約第17條第1項第4款約定，一部請求被告給付遲延交屋之遲延利息220萬元？

1.依系爭契約第17條第1項第2款、第4款約定：「乙方應於領得使用執照6個月內，通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：⑵甲方就交屋前房屋瑕疵或未盡事宜，應一次載於乙方提供之驗收單上，乙方應於交屋前完成驗收單上之瑕疵修繕；⑷乙方如未於領得使用執照6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」（卷一第20頁反面至第21頁）等語可知，所謂「通知進行交屋」及「交屋」要屬二事。蓋「通知進行交屋」，乃係規範被告於依系爭契約第13條第1項所定

建築主管機關核發使用執照日即完工日起6個月內，始得通知進行交屋，並行驗屋；「交屋」則係驗收後，兩造各自履行瑕疵修繕及給付應付價金後，交付、受領買賣房地標的物之行為，兩者不容混淆。是系爭契約第17條第1項第4款約定所指之「賣方如未於領得使用執照6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買方」，乃係課予賣方依約如期完工之義務，否則應負遲延利息即違約金之賠償責任，故應係指賣方倘未於約定完工即領得使用執照之6個月內，通知買方進行交屋，以行驗收手續，即應按日給付依已繳房地價款萬分之五計算之遲延利息即未依約完工之違約金之意，非謂已依約完工取得使用執照，通知進行交屋後，因故而未交屋，賣方即有依上開約定，按日給付遲延利息即違約金之義務。是完工後至交屋前，是否交屋，尚有賴買賣雙方履行修繕及給付價金之義務而定，非僅被告一方行為即可為之。至於兩造於完工後因房屋瑕疵修繕所生爭執，應另依其他規定解決，先予敘明。

2.本件原告固主張被告103年11月26日之函文僅係通知驗屋，並非交屋通知，其於103年11月30日驗屋後，系爭房屋仍有諸多瑕疵，被告迄今未為改善，有遲延交屋之情云云。經查，被告於103年10月3日取得使用執照，通知原告於同年11月12日驗屋；原告則自103年11月12日起屢次赴系爭房屋查驗，並將系爭房屋之瑕疵記明於客戶意見表等情，為兩造所不爭執，且有系爭房屋使用執照、103年11月12日、103年11月15日之客戶意見表在卷可佐（卷一第31至33頁），足徵被告確於103年10月3日取得使用執照後，即通知原告查驗系爭房屋，原告並曾於上開期日前往系爭房屋查驗之事實。又被告於103年11月25日發函予被告，該函文記載：「台端承購本公司宏盛學一至達工地A排3號7樓之房屋，本公司已於103年11月25日收到銀行核撥之貸款，僅餘交屋款190,000元。惠請於收到本通知後撥冗至承購之房屋檢視，若經確認無誤，即請儘速繳納交屋款，以便辦理交屋手續」等語（卷一第

201頁），又原告並未爭執其於103年11月27日收受上開通知，並於同年11月30日再次前往系爭房屋驗收，且將客戶意見表等字句塗改為「驗收單據」（卷一第33頁）；另於104年11月17日、104年12月21日寄發予被告之存證信函中，亦提及「原預定103年11月30日交屋」、「本人於原預定交屋日103年11月30日始驗屋」等語（卷一第53頁反面、第73頁），足徵上開函文實係被告通知原告於繳納交屋款後於103年11月30日辦理交屋手續之交屋通知。被告既於103年11月25日即通知原告於同年11月30日辦理交屋手續，顯未逾系爭契約第17條第1項第4款所定之6個月期限，自難認被告有逾期通知交屋之情事。準此，原告雖主張系爭房屋於103年11月30日尚有瑕疵，故未能交屋，惟揆諸前揭說明，「交屋」與「通知進行交屋」分屬二事，「通知進行交屋」既不以房屋已無瑕疵為要件；縱系爭房屋於被告通知交屋後仍有瑕疵，實無礙於被告已通知原告進行交屋之認定，則原告以系爭房屋尚有瑕疵未能交屋為由，主張被告應依系爭契約第17條第1項第4款給付遲延利息云云，顯屬無據，難以准許。

㈡原告依民法第231條第1項規定、系爭契約第20條第5項約定，一部請求被告給付遲延交屋之損害賠償50萬元，有無理由？

1.貸款利息部分：

依系爭契約第20條第5項約定：「有關金融機構核撥貸款後之利息由甲方（即原告）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（卷一第23頁）可知，銀行核撥貸款後至被告通知交屋日前之利息由被告負擔，被告通知交屋日後之貸款利息則由原告負擔。查本件銀行於103年11月25日核撥貸款，有被告103年11月25日函文、原告貸款帳戶交易明細在卷為憑（卷一第97頁、第201頁）；被告復通知原告於103年11月30日前交屋，業經認定如前，則原告自得依前開約定請求被告給付103年11月25日至103年11月30日之貸款利息。又觀諸原告前揭貸款帳戶交易明細可知，原告

自103年11月25日至103年12月26日共繳納貸款利息2萬4202元（計算式：781＋23,421＝24,202），該段期間每日之貸款利息約781元（計算式：24,202÷30＝781，小數點以下四捨五入），是被告依約應返還103年11月25日至103年11月30日之貸款利息共4686元（計算式：781×6＝4,686）。準此，原告請求被告給付貸款利息4686元即屬有據，至其逾上開金額之範圍則失依據，不應准許。

2.104年房屋稅及地價稅、105年房屋稅部分：

系爭契約第23條約定：「一、地價稅以乙方（即被告）通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方（即原告）負擔，…；二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額於買賣尾款中扣除」（卷一第23頁反面）。觀諸上開約定系爭房屋之房屋稅及系爭土地之地價稅，於被告通知之交屋日後，即應由原告負擔，亦堪認定。則本件被告原通知之交屋日為103年11月30日，業經認定如前，是自斯日以後即104年以後之地價稅，應由原告負擔，原告請求被告給付104年之房屋稅及地價稅、105年之房屋稅，即非有據，難以准許。

3.公共水電費部分：

系爭契約第24條第6項約定：「屬於本戶房屋之水電費及應由住戶分擔之公共水電費、清潔機電維護費及其他公共費用等，自通知交屋日起由甲方負擔」。觀諸上開約定，公共水電費自通知交屋日起即應由原告負擔，而本件原告於103年11月27日收受被告之交屋通知，業如前述，則依上開約定，103年11月27日起之公共水電費即應由原告負擔。惟依原告提出之水電費單據，均係105年7月份之繳費單（卷一第107至108頁），顯已逾通知交屋日一年有餘，該等月份之公共水電費，自應由原告自行負擔。是原告請求被告給付公共水電費1351元，為無理由，應予駁回。

4.預付之水電費部分：

⑴系爭契約第24條第3項約定：「預付本戶三個月基本及公共水電費（按每戶每月5,000元整計算）。上開預付款，甲方應於繳付房屋第5期款時，一併繳交予乙方，並於交屋後依實支多退少補」（卷一第24頁）。查原告繳付房屋第5期款之時點即為被告取得使用執照時，有房屋付款明細表在卷可佐（卷一第154頁），而本件被告於103年10月3日取得使用執照，業如前述，此時，原告已預付1萬5000元之水電費，亦有被告製作之結算清單在卷可稽（卷一第109頁），是依上開約定，被告於交屋時扣除原告已實際支付之水電費後，倘尚有餘額，即應返還予原告，是本院首應認定系爭房屋之交屋日，先予敘明。

⑵按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；定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效；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，94年2月5日修正公布之消費者保護法第17條第1項、第2項、第16條前段、消費者保護法施行細則第15條分別定有明文。次按，內政部100年3月24日內政部內授中辦地字第1000723995號公告修正之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載及不得記載事項）「壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項」第15條第1款第2目、第4目規定：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：①賣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。④賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，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買方。」、「貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項」規定：「①不得約定廣告僅供參考；②出售標

的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積；③不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞；④不得約定買方須繳回原買賣契約書；⑤不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息；⑥不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定；⑦附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格」（卷一第173頁、第175頁）。準此，內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定亦構成系爭契約之內容，倘系爭契約有上開應記載事項未記載，或記載上開規定之不得記載事項，該條款均屬無效。

⑶原告主張因系爭房屋尚有瑕疵未修繕，故迄未交屋，並主張系爭契約第17條第6項約定與應記載及不得記載事項規定相左，且為更不利消費者之約定，應屬無效，被告不得依該條規定主張系爭房屋已視為交屋；縱認該條規定並非無效，系爭房屋之瑕疵亦屬重大瑕疵，原告並非藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，被告亦不得依該條規定視為業已完成交屋等語，然為被告所否認，並辯稱被原告於103年11月27日收受交屋通知，逕以系爭房屋尚有非重大之瑕疵為由拒絕交屋，依系爭契約第17條第6項約定，視為原告已於103年12月12日點收完成，系爭房屋已於該日視為交屋等語以為抗辯。經查：

①系爭契約第17條第1項第2款約定與應記載及不得記載事項第15條第1款第2目並無不同，均言明被告應於交屋前完成瑕疵修繕，該條約定並無違反前揭說明之應記載事項。又系爭契約第17條第6項係約定除房屋有重大瑕疵明顯不能居住之情外，買方不得拒絕或遲延辦理交屋手續，否則逾期超過15日即視為點收完成，衡諸前揭說明，該約定亦無違反前揭不得記載事項所定各款情狀，是原告主張系爭契約第17條第6項約定，違反應記載及不得記載事項，而屬無效，自無足採。又被告依上開約定，固應於交屋前完成瑕疵修繕，惟系爭房屋既已取得使用執照，衡情房屋得以取得使用執照，應足以推認結構體已完工，只待後續補強及清潔工程。再依目的性

解釋，若房屋已達可供居住使用之狀態，僅以輕微瑕疵而拒絕受領房屋，亦失買賣契約之事理平衡，否則預售屋出賣人即便已提出具有完整居住機能之房屋，買受人動輒以其提出之房屋有不影響居住機能之輕微瑕疵為由拒絕交屋，出賣人即須擔負因買受人拒絕交屋而可能隨時間遞移而持續累加之巨額違約金或遲延利息，此對預售屋出賣人，實屬過苛，當非立法之本意。況房屋縱尚有瑕疵，出賣人於交屋後亦仍須負瑕疵擔保責任，買受人之權益尚不至因此受有損害。準此，系爭契約第17條第6項約定除房屋有重大瑕疵外，買受人不得任意拒絕交屋，並無不利原告而有顯失公平之情，原告主張該條約定無效云云，難認有據。

②本件觀諸原告所提103年11月30日驗收單據所列之瑕疵，尚有停車位車輪擋未裝、升降櫃無法關緊、客浴拉門有漏水疑慮、地磚破損或填縫未補滿、油漆未平、門扇刮傷、清潔工作未完成、家電未測試並為使用說明、欠缺馬桶保固書等處待修繕等語，然上開瑕疵縱然存在，屬尚不致造成房屋無法居住使用之輕微瑕疵，無礙房屋可供居住使用之狀態，原告執此指摘被告未將瑕疵修繕完罄，其得拒絕交屋，要屬無據。是依系爭契約第17條第6項約定，兩造原約定於103年11月30日辦理交屋，原告僅以系爭房屋尚有上開未影響房屋居住使用狀態之非重大瑕疵為由，拒絕辦理交屋手續，被告自得以103年11月30日起計15日即103年12月15日，視為原告已完成點收，是系爭房屋於103年12月15日視為完成交屋，應堪認定。

⑷又查，原告於103年10月3日已預付1萬5000元之水電費，則被告應於103年12月15日視為交屋時，將原告預付之1萬5000元扣除上開期間已支付之水電費後，返還予原告。兩造均未提出103年10月3日至103年12月15日間之水電費實際支出費用，依原告提出之105年7月之水費單據，基本費為132元、用水費為0元，堪認於103年10月3日至103年12月15日視為交屋前亦應無用水費之支出，是上開期間之水費自得認定為基

本費132元。又依105年7 月之電費繳費通知書所示，系爭房屋每期用電之經常度數為40度（卷一第107 頁）；再依台灣電力公司電價表所示（卷三第295至297頁），表燈、非營業用電，非夏月時段每度2.10元，故40度用電量之電費為84元（計算式：40× 2.10＝84），分攤之公共電費每期之差距應不致過大，故以105年7月之分攤公共電費1153.9元計算，應屬合理，是系爭房屋103年10月3日至同年12月15日間之電費，得認定為1238元（計算式：84＋1,153.9＝1,238，小數點以下四捨五入）。準此，原告預付之1 萬5000元，扣除上開期間實際支付之水電費1370元（計算式：132 +1,238=1,370）後，尚餘1萬3630元（計算式：15,000－1,370＝13,630）。是原告請求被告返還預付之水電費1 萬3630元，應屬有據，至於逾上開金額之請求，即難准許。

5.104年8月至105年7月之管理費：

承如前述，系爭房屋已於103 年12月15日視為交屋，交屋後之管理費自應由原告負擔，是原告請求被告給付104 年8 月至105年7月之管理費，自屬無據，難以照准。

6.綜上所述，原告請求被告給付貸款利息4686元、返還預付之水電費1萬3630元，共1萬8316元（計算式： 4,686＋13,630＝18,316），依法有據，應予准許。至於原告請求被告給付其餘貸款利息、104年房屋稅及地價稅2萬2257元、公共水電費1351元、104年8月至105年7月之管理費4 萬6553元，則屬無據，不應准許。

㈡原告依民法第227 條適用同法第232 條及第360 條規定，一部請求被告給付瑕疵修繕費用30萬元，有無理由？

1.按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，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226條第1項、第227條第1項有明文規定；復按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，出賣人故意不告知物

之瑕疵者亦同，民法第360條亦有明文。又民法第360條係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，必出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺所保證之品質時，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償，苟無此種約定，縱其物有滅失或減少其價值，或有滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，亦僅得依同法第359 條解除契約或請求減少其價金（最高法院71年度台上字第208 號裁判要旨參照）。次按，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）。經查：

⑴系爭房屋縱具附表所示瑕疵，然原告並未能舉證證明被告於出售時曾為上開保證，且系爭房屋因上開瑕疵有不符合被告所為之保證等情事，則原告逕以主張被告就系爭房屋如附表所示之瑕疵，即應依民法第360 條規定負保證責任，即非有據。

⑵再查，經本院囑託台北市室內設計裝修同業公會所為之鑑定結果，可知系爭房屋有附表編號第1 至15項、第17至39項、第43至57項、第59項、第63項之瑕疵，此據該公會所出具之鑑定報告書記載明確，故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，且依據鑑定報告就上開瑕疵項目之說明，均認定係契約內容涵蓋之設施或責任範圍，並建議由被告負責修繕，亦足以認定上開瑕疵之產生，應係可歸責於被告之事由所致。因此，原告得就上開瑕疵對被告主張不完全給付之債務不履行損害賠償責任，亦堪認定。

⑶至附表編號16所示「主臥浴廁壁磚空心」之項目，因無法判斷是否為空心現象，故無從認定為瑕疵；附表編號40所示「廚房電動昇降置物櫃上方孔洞未修飾」之項目，因鑑定機關

認應有留設用途，故亦非屬瑕疵；附表編號41所示「客用浴廁地磚空心」之項目，因無法明確檢測，亦無從認定是否具瑕疵；附表編號42所示「客用浴廁多功能排風控制面板汙染」之項目，因鑑定當日已查無該項情形，故無該瑕疵；附表編號58所示「工作陽台門框交調施作不良」之項目，則因鑑定機關認「屬正常使用可能產生之狀態」，故非瑕疵；附表編號60所示「客浴室馬桶管距與其所需不符（管距只需22公分，因主客浴室馬桶互相錯置而預留30公分）」之項目，則因安裝之TOTO馬桶之配件可適用多種管距，安裝並無問題。且馬桶本體之尺寸大小與管距無涉，故亦非瑕疵；至於附表編號61所示「主浴室浴缸排水口塞子無法透過上方的旋鈕使排水孔塞子上提順利排水」之項目，因鑑定當日經測試可正常排除缸內溢流水，故亦無瑕疵；附表編號62所示「廚房嵌入式烤箱的溫度旋鈕掉落，裝上去後旋鈕無法旋轉」之項目，經鑑定機關認定屬使用操作問題，亦非瑕疵。準此，原告就上開項目經鑑定機關認定非屬瑕疵乙情雖有爭執，然未能另就上開項目確屬瑕疵舉證，本院自無從為有利於原告之認定。是原告就上開項目所示瑕疵內容，不得對被告主張不完全給付之債務不履行損害賠償責任，併予敘明。

2.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，故而原告就係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。經查：

⑴依據上開鑑定報告書所載：

①附表編號 1、13、33、34、36、38、43、45項所示地磚空心之瑕疵，其中1 項、34項及36項之瑕疵項目，鑑定機關提供拆除更新、依被告發包單價、採低壓灌注工法之修復方式及費用，本院認以拆除更新之修復方式為佳。復衡諸被告發包單價因大量採購承包予廠商施作，單價應較市場價格為低，

故應以室內裝修業之合理市場價格計算修復費用，其餘壁磚填縫混有小石子或矽利康填縫不良等瑕疵，則係建議剔除後以原材料修補，並併入第1項之瑕疵修補費用。又附表編號第1 項、34項及36項之瑕疵項目，含工及水泥砂料約需7000至1萬元，所需更換之地磚共8片，經本院函詢鑑定機關該地磚之單價為每片360至385元間（卷三第321 頁），因數量甚少，採購之單價應相對較高，故本院認含工及水泥砂料費用應以1萬元計算、地磚應以每片385元計算始為合理。故本件需更換之地磚費用為3080元（計算式：385× 8 ＝3,080），加計含工、水泥砂料1萬元，上開瑕疵項目之修繕費用共計1萬3080元（計算式：10,000＋3,080＝13,080）。

㈡附表編號第2、7、11、15、18、23、29、32、35、37、47、54、55、56項目所示壁磚或飾板汙染等瑕疵，經鑑定機關評估約需4至6人工資及清潔材料費，市場合理價格約1 萬4500元至1 萬9500元間。本院衡諸原告自行雇工修繕，較無議價空間，認應以1萬9500元計算為當，加計建材廢料1車4500元，是上開瑕疵項目之修繕費用共計2萬4000元（計算式：19,500＋4,500＝24,000）。

㈢附表編號3 所示「客廳門框刮傷或撞傷」之瑕疵項目，鑑定機關建議採原廠塗裝材料進行現場人工修補方式處理，市場合理價格約1500元至2000元，本院慮及原告自行雇工修繕較無議價空間，認應以最高之2000元為適當。

㈣附表編號4 所示「客廳刮傷或撞傷」之瑕疵項目，鑑定機關建議採玻璃專用修補工法進行修復處理或更換玻璃。然因鑑定機關認該玻璃僅有細微刮痕，是本院認應以玻璃專用修補工法進行修復處理為宜，施工費用之市場合理價格為1000至1500元，本院慮及原告自行雇工修較無議價空間，應以最高之1500元為適當之修補費用。

㈤附表編號5、6、8、9、17、24、25、26、28、30、46項目所示牆面裂紋、不平整、油漆剝落、色澤不一致、色差、門框漆面不平整、色差等瑕疵，鑑定機關認市場合理價格為牆面

修補需2至3天之工料費用、平頂天花板修補約為每平方公尺303至363元，共需約7424至1萬266元，或參考被告發包價約926 元，本院認應以合理市場價格計算較為妥適，並慮及原告自行雇工修繕較無議價空間，認以1萬266元計算為適當之瑕疵修補費用。

⑥附表編號10所示「主臥室蓋板固定不良」之瑕疵項目，鑑定機關建議卸下重新調整後再裝回，所需施作費用約150至250元，本院慮及原告自行雇工修繕較無議價空間，認以250元計算為當，是本項瑕疵之修繕費用為250元。

⑦附表編號12所示「主臥室窗框刮傷或撞傷」之瑕疵項目，鑑定機關建議更新封口蓋配件即可，所需施作費用約150至250元，本院慮及原告自行雇工修繕較無議價空間，認以250元計算為當，是本項瑕疵之修繕費用為250元。

⑧附表編號14、22、44等項目所示踢腳板收邊不良及膠條安裝不良之瑕疵，鑑定機關建議拆除更新，並提供市場合理價格即半天之工資加計材料約1500元至1800元之費用，及被告發包價，本院慮及原告自行雇工修繕較無議價空間，應以市場最高合理價格1800元為適當之修繕費用。

⑨附表編號19、38、45、57等矽利康收邊填縫或施作不良之瑕疵項目，鑑定機關認定矽利康填縫修補長度共2 公尺，並提供市場合理價格及宏盛發包價參照。然本院慮及原告自行雇工修繕，應以市場合理價格即牆面修補約需1 工數加計材料費共3360元為適當之瑕疵修繕費用。

⑩附表編號20「主臥浴廁淋浴間隔間尺寸與圖面不符（文件80CM，現場73CM）」及編號49「客臥浴廁淋浴間隔間尺寸與圖面不符（文件84CM，現場71CM）」之瑕疵項目，鑑定機關建議參考被告103 年12月22日之簽收退差額收據為據。觀諸被告分別於103 年11月26日、同年12月22日簽立之「退主、客浴地坪磁磚、石材及不鏽鋼排水淺溝之差額」、「退主、客浴淋浴玻璃（8mm 強化）之差額」收據（卷二第27至28頁），堪認被告確曾收受該等收據所載項目之退款。又原告自承

被告係因不願修繕該等瑕疵，故先領回追加客變款，始有上開收據之開立，原告既受領上開退款，足徵兩造實已就上開瑕疵項目合意以減價方式處理，由被告以金錢補償原告，原告自無由復向被告請求給付上開瑕疵之修繕費用。準此，原告請求被告給付上開項目之瑕疵修繕費用，即失所據，不應准許。

⑪附表編號21所示「主臥浴廁免治馬桶安裝不良，造成沼氣回流，使馬桶內機板受潮發霉和零件生鏽及產生嚴重異味」之瑕疵項目，鑑定機關建議參考台灣TOTO股份有限公司105 年11月15日之維修單，依該維修單之記載，待修原因為「內部受潮」。被告雖辯稱該馬桶之瑕疵於客戶參觀意見表及客戶驗收單中均未曾出現有機板功能疑慮及改善紀錄，機板零件生鏽係因原告長期未使用及浴室潮濕所致等語。惟衡諸常情，馬桶本係裝設於浴室之設施，被告既稱原告長期未使用系爭房屋，未使用之浴廁理應為乾燥之狀態，無由因未使用反致馬桶機板因而受潮未能使用之可能，是被告上開所辯，自無足採。又馬桶機板是否潮濕，無從自外觀得知，是原告於客戶驗收單中縱未曾記載主臥馬桶機板受潮之瑕疵項目，亦不足認系爭瑕疵不存在，被告上開所辯，亦無足採。是系爭房屋主臥浴廁馬桶既有機板因受潮而故障之瑕疵，被告自應負修繕義務。再依上開維修單之記載，及原告與該日進行修繕人員之對話記錄，修繕該馬桶所需費用為8 萬元（卷二第67至68頁、卷三第327至329頁），另原告於同日先行更換4 零件，支出1 萬2800元，亦有同日之另一維修單為證（卷二第140至141頁）；復經本院函詢台灣TOTO股份有限公司及該日前往維修之代理商德固有限公司，亦確認原告該日確更換零件，並支出費用1 萬2800元（卷三第327至331頁）。惟依台灣TOTO股份有限公司之回函所載，更換4 個零件之維修費僅需收取一次即600元，加計零件費用共僅需1萬1000元（卷三第331 頁），故原告更換該維修單所載零件僅需支出修繕費用1萬1000元，加計尚未更換之馬桶上蓋等費用8萬元，原

告修繕主臥浴廁馬桶之瑕疵費用應為9萬1000元（計算式：11,000＋80,000＝91,000）。至原告主張因該瑕疵係沼氣造成，拆除馬桶費用約需4500元云云，固提出與維修人員之對話紀錄為證（卷三第327至329頁），惟因台灣TOTO股份有限公司代理商於105年11月15日開立之維修單中，雖載明係沼氣所致，惟並未列出需拆除馬桶重新安裝之費用，則拆除馬桶重新安裝之費用是否為修繕該瑕疵所必須，即屬無疑，本院無從遽為有利原告之認定。準此，原告請求被告給付拆除馬桶重新安裝之費用，難以照准。

⑫附表編號27、51、53、59項之臥室窗框及陽臺刮傷或撞傷、欄杆密合不良等瑕疵，鑑定機關建議採原廠途裝材料進行現場人工修補方式處理，市場合理價格約需1500元至2000元，本院慮及原告自行雇工修繕較無議價空間，應以2000元為適當之瑕疵修補費用。

⑬附表編號31所示「廚房流理台檯面刮傷或撞傷」之瑕疵項目，鑑定機關建議要求原廠做台面打磨再拋光處理即可，市場合理價格約需600至1000元，本院慮及原告自行雇工修繕較無議價空間，應以1000元為適當之瑕疵修補費用。

⑭附表編號39所示「廚房天花板內線路收頭不良」之瑕疵項目，鑑定機關建議以電工用絕緣配件安裝（或絕緣膠帶標準纏繞）即可，施作費用約需150至300元，本院慮及原告自行雇工修繕較無議價空間，應以300元為適當之瑕疵修補費用。

⑮附表編號48所示「客用浴廁天花板內管道間腌面孔洞未填塞」之瑕疵項目，鑑定機關建議之修復方式為泥作修補，所需費用併入第1項計算，或參考被告發包價以1平方公尺346元計算。本院衡酌採用泥作修補併入第1項瑕疵項目費用計算，較符經濟效益，故本項瑕疵不另計修繕費用。

⑯附表編號50所示「客用浴廁壁磚不平整」之瑕疵項目，鑑定機關建議以減價方式處理，經本院函詢鑑定機關該項瑕疵以市場合理價格計算之減價金額，鑑定機關認本項瑕疵之修復數量僅1片壁磚不足1平方公尺，故以被告發包價每平方公尺

909元計算（卷三第303頁），是本項瑕疵修補費用為909元。

⑰附表編號52所示「工作陽台板材碰撞缺角」之瑕疵項目，鑑定機關建議將受損處企口鋁板直接卸下更換即可，經本院函詢鑑定機關該項瑕疵以市場合理價格計算之修繕金額，鑑定機關函覆為3000至4500元間，本院慮及原告自行雇工修繕較無議價空間，應以4500元為適當之瑕疵修補費用。

⑱附表編號63所示「次臥紗窗右上方部分砂網脫落」之瑕疵項目，鑑定機關建議更新紗窗，市場合理價格約需1500至2000元，本院慮及原告自行雇工修繕較無議價空間，應以最高之2000元為適當之瑕疵修補費用。

⑲又上開瑕疵項目之施作應採取簡易之地、壁面、既有設施、傢俱等所需之遮蓋保護，故另應加計保護工程之費用，市場合理價格約需6000至9000元，本院慮及原告自行雇工修繕較無議價空間，應以9000元為適當之瑕疵修補費用。

⑵綜上，附表所示瑕疵項目之修繕費用共計16萬7215元（計算式：13,080＋24,000＋2,000＋1,500＋10,266＋250＋250＋1,800＋3,360＋91,000＋2,000＋1,000＋300＋909＋4,500＋2,000＋9,000＝ 167,215），是原告請求被告給付瑕疵修補費用16萬7215元，為法之所許；其逾該金額之請求，則屬無據。

㈣被告所為抵銷抗辯有無理由？

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。

2.經查，被告應給付原告貸款利息4686元、預付之水電費1萬3630元及瑕疵修繕費用16萬7215元，共計18萬5531元（計算式：4,686＋13,630＋167,215＝ 185,531）。然依系爭契約第17條第1項第3款約定：「乙方應於領得使用執照6個月內，通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：

⑶甲方繳清所有之應負未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續」（卷一第20頁反面），又觀諸房屋付款明細表之記載，第9期款19萬元於通知交屋時交付。又原告於103年11月27日即收受被告通知交屋之函文，系爭房屋於同年12月15日視為完成交屋，業如前述，是原告應於103 年12月15日視為交屋時給付交屋款19萬元予被告。惟原告迄未給付，被告自得以對原告之交屋款債權19萬元與上開應給付金額共18萬5531元主張抵銷，抵銷後原告已無得請求被告給付之金額。

㈤原告依系爭契約第17條第3 項約定，請求被告交付附表一至四所示文件及原告留存之印章，有無理由？

1.系爭契約第17條第3 項約定：「乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還」（卷一第21頁）。同契約第19條第1項約定：.....乙方應於交屋時出具房屋保固服務記錄卡予甲方作為憑證等語（卷一第22頁）。

2.依上開契約之約定，被告於交屋時，確有將系爭土地、建物所有權狀正本、附件二所示之稅費單、交屋證明書、系爭方屋保固書等件交付原告之義務；惟因本件原告於交屋時尚應履行給付系爭房屋交屋款之義務，是被告對於所應交付之前揭文件主張同時履行抗辯，認原告於履行給付交屋款之義務時，始得請求被告交付前揭約定所示之文件，應屬有據。再者，被告確實持有如附表三印文所示之原告印章，該印章是被告代原告所刻，所有權為原告所有，是原告對於前揭印章依民法第767條第1項前段請求被告返還，應屬有據；然被告對於返還責任固未爭執，僅為原告應履行剩餘交屋款之同時履行抗辯權（卷三第336 頁），是依前揭法理，應屬有據。至於系爭房屋已於103 年12月15日視為交屋，已如前述，則原告請求被告依前揭約定，交付記載交屋日為斯日之交屋證

明書及如附表四所示之系爭房屋保固書，自為法之所許。末查，被告以其對原告之系爭房屋末筆交屋款19萬元之債權抵銷其對原告應付之貸款利息、預付水電費及瑕疵修繕費用後，原告尚需給付被告4469元之房屋價款（計算式：190,000－185,531＝4,469），始完成系爭契約之義務。是原告於給付被告4469元之同時，被告即應給付原告附表一至四所示之各該文件及印章，足堪認定。

六、綜上所述，本件原告請求被告給付貸款利息4686元、退還預付之水電費1 萬3630元及瑕疵修繕費用16萬7215元，共計18萬5531元，為有理由。然經被告以其對原告之系爭房屋尾款19萬元為抵銷抗辯後，原告已無剩餘金額得請求，且尚應給付被告4469元之房屋價款。從而，原告聲明第一項請求被告給付300 萬元，及自105年6月29日至清償日止之法定遲延利息，為無理由，應予駁回；原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，無所附麗，依法併予駁回之。至於原告其餘請求被告交付如附表一所示地號與建號之土地及建物所有權狀正本、如附表二所示之稅費單據及記載交屋日為103 年12月15日之證明書正本、如附表三所示印文之印章乙枚、如附表四所示記載103 年12月15日為完成交屋驗收日之房屋保固書予原告，固屬有據；然被告行使原告應清償剩餘交屋款4469元債務之同時履行抗辯權，亦屬有據，爰併宣告如主文第一項所示。惟該項被告交付文件之對待給付判決，適用強制執行法第123條第2 項準用同法第121條所示之執行方法，自不適合假執行，原告仍為假執行之聲請，自非法之所許，併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其他所為之舉證，經審酌後認對於本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　14　　日

民事第三庭　法　官　洪純莉

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　　5　　月　　14　　日

書記官　范國豪