臺灣臺北地方法院民事判決

106年度消字第4號

原　　告　吳展旭
訴訟代理人　李翰洲律師
　　連星堯律師
被　　告　潤隆建設股份有限公司
法定代理人　蔡聰賓
訴訟代理人　張簡勵如律師
複 代理 人　林若榆律師
訴訟代理人　鍾慶禹律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經臺灣士林地方法院裁定移送前來，本院於民國109 年3 月6 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

一、本件原告起訴主張其購買被告所興建之「國賓官邸」大樓建案預售屋（下稱系爭建案），惟完工後社區公共設施（下稱公設）仍有諸多缺失而受有損害，乃依不當得利等法律關係為請求，聲明：㈠被告應返還原告新臺幣（下同）77萬7742元，及自民國105 年9 月1 日起至被告將國賓官邸社區（下稱國賓社區）公設移交予管理委員會（下稱管委會）之日止，按月給付原告貸款利息5 萬6780元及管理費9082元。㈡被告應給付75萬2258元及利息（見臺灣士林地方法院105 年度訴字第1245號卷第8-14頁，下稱士院卷）。嗣依同一基礎事實，變更聲明為：㈠被告應返還原告259 萬2930元及自109 年2 月3 日起至清償日止加計法定遲延利息，並應給付原告自109 年3 月起至被告將國賓社區公設移交予管委會之日止，按月依台灣土地銀行（下稱土地銀行）實際向原告收取之貸款利息。㈡被告應返還原告10萬8784元，及自106 年1 月1 日起至被告將國賓社區公設移交予管委會之日止，按月給付原告管理費8482元。㈢被告應返還原告74萬元並加計法定

遲延利息（見本院卷三第361 頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255 條第1 項第3 款規定，應予准許。

二、原告主張：兩造於101 年9 月27日簽訂房屋土地預定買賣契約書（含磋商條款，下合稱系爭契約），約定由伊向被告購買系爭建案編號第A 棟A2戶2 樓房屋（下稱系爭房屋）、坐落基地所有權應有部分及編號第77、78號停車位（與系爭房屋合稱系爭房地），總價金為5440萬元（自備款1642萬元、尾款即銀行貸款3798萬元）。嗣系爭建案興建完工，公設部分仍有多項缺失，被告復未能依其承諾於105 年9 月30日前修繕，未依約完成交屋程序，應負給付遲延之責。而被告既迄今未完成交屋程序，卻早於104 年7 月間即要求伊就系爭房屋專有部分辦理交屋、就價金尾款部分辦理銀行貸款，伊因而受有提早負擔銀行貸款利息、交付社區管理費之損害，爰依民法不當得利、給付遲延之法律關係，請求被告返還其自104 年10月起所受之利益、賠償伊所受損害。又系爭建案位於噪音管制區，系爭房屋室內、外隔音效果不良，欠缺約定之品質，且不符債之本旨而不能補正，被告應依不完全給付、物之瑕疵擔保規定賠償伊所受損害或減少價金74萬元等語，並聲明：㈠、㈡、㈢均同前所述，㈣願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭契約第20條、第21條係約定系爭建案興建完工後，伊應將系爭房屋點交予原告，並將國賓社區公設移交管委會，而伊已依約履行完畢，並無原告所指未完成交屋程序、給付遲延之情，且原告所繳交之銀行利息、管理費，皆係由銀行、管委會收受，伊並未因此獲取利益。又系爭房屋並無任何隔音效果不良之瑕疵等語為辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造均不爭執：㈠兩造於101 年9 月27日簽訂系爭契約，約定由原告向被告購買系爭房地，價金共計為5440萬元，其中

自備款1642萬元，尾款3798萬元為銀行貸款。㈡系爭建案興建完工，被告於104年8月28日將系爭房地辦理移轉登記予原告，土地銀行於同年9月3日撥付貸款金額3798萬元予被告。㈢國賓社區公設經被告同意，由管委會委任真禾機電股份有限公司（下稱真禾公司）分別於105年5月3至4日、105年12月27日至30日、106年6月13日完成初檢、第一次複檢查核、第二次複檢查核，真禾公司所提出之第二次複檢查核報告書上記載合計缺失項目尚有597條，並有系爭契約、建物及土地所有權狀、真禾公司共有共用設備設施初檢查核報告、第一次複檢查核報告、第二次複檢查核報告（見士院卷第25-54頁、第58-60頁，本院卷一第108-177頁、第194-244頁背面，本院卷二第29-47頁），堪信為真。

五、原告主張被告施作國賓社區公設有缺失，迄未改善，故公設部分尚未點交，屬尚未完成交屋程序，為給付遲延，卻要求原告提前辦理系爭房地所有權移轉登記，原告因而受有提前支付銀行利息、管理費之損害，被告應依不當得利、給付遲延之法律關係返還利益、賠償原告所受損害，且系爭房屋隔音效果不良，被告應依民法第227條第1項、第359條規定賠償原告所受損害或減少價金74萬元等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

（一）系爭契約第20條約定：「通知交屋期限：…乙方（指被告）應於使用執照核發後6個月內，通知甲方（指原告）進行交屋，…」、第21條第2項約定：「公共設施部分之交付：…二、乙方應於取得使用執照後6個月內完成本大樓公共設施，…會同管理委員會現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、…等資料移交之，…」（見士院卷第46頁、第48頁）。

（二）被告於104年6月30日取得系爭建案大樓使用執照，而於同年7月間起即通知原告辦理配合交屋乙節，為原告所自承（見士院卷第9頁之原告民事起訴狀所載），並有原告

所提使用執照在卷為證（見士院卷第55頁），又被告已於104年8月28日將系爭房地移轉登記為原告所有，原告復於105年2月25日實際受領系爭房地，亦有系爭房地之建物及土地所有權狀、房地使用證明單、配件點收單、交屋資料收執表在卷為憑（見士院卷第58-60頁、本院卷二第133-135頁），應可認定，而前揭房地使用證明單載明原告以系爭房屋所有權人身分，簽收被告所交付之一樓門廳、大門、房間、信箱、後陽台等處鑰匙及車道遙控器，遷入系爭房屋，配件點交單並記載原告已經點交並測試對講機、入門大廳鑰匙等各項配件設備（見士院卷第133-134頁），堪認被告已交付系爭房屋予原告占有、使用。準此，被告已於取得系爭大樓使用執照後6個月內通知原告進行交屋，嗣將系爭房地移轉登記予原告名下，並將系爭房地點交予原告，由原告取得使用、支配之權利，從而被告抗辯其已依系爭契約第20條約定履行交屋義務完畢，應為可採。

（三）至原告主張系爭契約所指交屋係包含專有部分及國賓社區公設部分，被告施作國賓社區公設有缺失，迄未改善，而未移交予管委會，被告即尚未完成交屋程序，而有給付遲延之情，查：

1、國賓社區公設經管委會委由真禾公司進行初檢、第一次複檢查核、第二次複檢查核，迄至第二次複檢查核報告書上記載合計缺失項目尚有597條，有前揭真禾公司共有共用設備設施第二次複檢查核報告在卷可查（見本院卷二第29-47頁），惟被告抗辯其已將國賓社區公設交由管委會，住戶皆可使用，原告亦未予爭執（見本院卷三第8頁），並自陳其早於107年4月目前已實際居住於系爭房地，使用諸如電梯、大廳、梯間、地下停車場等公設，復不爭執使用公設並無造成何不便之情形（見本院卷三第328頁、第330頁），而依公寓大廈管理條例第57條第1項規定：「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬

設施設備…於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內…現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之」，可知公寓大廈管理委員會成立後對於公共設施之驗收，旨在確認各該公共設施之功能是否正常，倘若各該公共設施之功能正常而達可以使用之狀態，即應認為該公共設施已經交付，否則一方面房屋買受人得主張依民法第373 條規定享受使用該公設的利益，一方面又以公設有瑕疵為由主張公設尚未交付，反而有失事理之平。至交付後公設若仍存有瑕疵，亦僅為買受人是否得依物之瑕疵擔保或不完全給付之規定主張權利之問題，與建商是否尚未交付公設無涉。準此，原告主張因被告就國賓社區公設尚未修繕完畢，即屬尚未依約移交予管委會，已難認可取。

2、況且，兩造既已合意就系爭房屋之點交及國賓社區公設之移交分別約定於系爭契約第20條、第21條，足見縱使國賓社區公設尚未依約移交予管委會，亦不等同於被告尚未依系爭契約第20條約定點交系爭房屋予原告；被告既已依約點交系爭房屋予原告，自無從因國賓社區公設尚未移交予管理會，即反推被告尚未依約點交系爭房屋予原告。此參諸磋商條款第5 條約定：「第19條『驗收』經雙方個別磋商同意修改本條約定如下：乙方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接通自來水、電力及完成瓦斯配管至可接通狀態後，應通知甲方進行專有部分驗收手續，公共設施部分甲方同意依本契約第21條約定由管理委員會與乙方進行移交，甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事項，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新台幣10萬元正作為交屋保留款」（見本院卷一第41頁反面），可知倘系爭房屋有瑕疵，原告至多於自備款保留10萬元作為保留款，並無房屋倘有瑕疵即視為尚未交屋之情，同理國賓社區公設縱有原告所指缺失而尚未完全修繕、補正完畢，亦無從遽認被告尚未

完成交屋程序。

3、原告另主張系爭契約磋商條款，為原告預先所擬定，兩造並未實質磋商，且磋商條款違反系爭契約第19條約定應屬無效云云，惟磋商條款第8條業已載明：「以上各項磋商條款之約定均係經與甲方（即原告）個別磋商並經甲方同意…」，而原告並未舉證證明系爭契約之磋商條款並未經實質磋商，再佐以原告身為執業律師（見本院卷二第136頁），原告本應有能力理解個別磋商條款之效力及其內容，並亦已簽名用印於磋商條款上（見本院卷一第43頁），堪認該磋商條款係經由兩造協商、討論，達成合意後方簽訂。是以，原告主張系爭契約磋商條款未經實質磋商、應屬無效等節，應非可採。

（四）至原告依不當得利、給付遲延之法律關係請求被告返還利益、賠償原告所受損害，查：

1、系爭契約第9條第2項第6款記載：「甲方（指原告）充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部，屬乙方（指被告）應收之房地價款，…甲方同意於金融機構貸款核准後及於乙方完成產權移轉至甲方名下之給付義務時，甲方之對待給付義務即為支付貸款金額，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。…」、同條項第9款記載：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知交屋前之利息應由乙方返還甲方」。又系爭契約第17條約定：「…㈧為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方應於接獲乙方通知時，預繳五個月依下列各項收費標準計算之管理維護費用予乙方…乙方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用…」（見士院卷第41-42頁）。

2、原告主張被告明知國賓社區公設有多項缺失，卻自104年

7月17日起即要求原告配合交屋，復於104年8月28日將系爭房地所有權移轉登記予原告，土地銀行西湖分行遂於104年9月3日撥付貸款3798萬元，原告因被告提早不當交屋，僅得提前開始繳付銀行利息迄今，受有損害云云。查：

⑴對照上開系爭契約第20條、第21條約定內容，可知契約第9條第2項第9款所指「通知交屋」，應係指通知點交系爭房屋而言，並未包含國賓社區公設移交予管委會，故依系爭契約第9條第2項第6款、第9款約定，堪認兩造係合意原告應於被告將系爭房地移轉登記予原告所有之同時，以系爭房地辦理銀行抵押貸款，由被告直接取得貸款，並由原告負責繳納銀行利息，倘被告於當時尚未通知原告辦理交屋，被告應將原告所繳納之銀行利息返還予原告。原告自陳被告早於104年7月間通知交屋（見士院卷第9頁之原告民事起訴狀所載），且系爭房地係於104年8月28日辦理所有權移轉登記，則原告自銀行104年9月3日撥款起繳付利息，依系爭契約第9條第2項第9款約定，即應自行負擔104年10月後所產生之銀行利息。

⑵至原告主張被告不應於國賓社區公設尚有缺失而未修繕、補正完畢前，即提早通知交屋云云，兩造已於系爭契約第20條、第21條約定，系爭房屋點交予原告，公設部分則係移交予管委會，系爭房屋之點交及國賓社區公設之移交不得混為一談，已如前所述，從而原告執國賓社區公設缺失尚未修繕、補正完畢之前，被告不得通知辦理交屋，即非可採。

⑶據此，依系爭契約第9條第2項第6款、第9款規定，土地銀行西湖分行於104年9月撥付貸款後之利息應由原告負擔，原告自104年10月後繳交銀行利息，自非受有損害，且被告亦無受有任何利益，而被告通知原告辦理交屋亦無遲延可言，已如前所述，故原告依不當得利、給付遲延之法律關係主張被告應給付原告自104年10月間起至109

年2 月間止所繳交之銀行利息共計259 萬2930元並加計利息，及原告自109 年3 月間起至被告將國賓社區公設移交管委會之日止，按月所繳交之銀行利息，難認可採。

3、原告並主張其於105 年間繳納管理費共計7 萬2984元，自106 年間起按月繳納管理費5482元（管理費為每月8482元，因原告擔任主委，扣抵3000元，故原告實際繳交之管理費為5482元），惟國賓社區公設移交前，上開管理費應由被告負擔，故依不當得利、給付遲延法律關係，請求被告應返還原告10萬8784元及自106 年1 月1 日起至被告將國賓社區公設移交管委會之日止，按月給付原告8482元，惟被告抗辯已將其依系爭契約第17條規定，將其所預收之5 個月管理費移交予管委會，並提出管委會105 年2 月24日105 年度官邸函字第105002號函、被告105 年3 月4 日105 潤字第057 號函在卷可證（見本院卷一第44頁、第51頁），堪為可信，是被告既已將預收之管理費用移交予管委會使用，嗣後亦未繼續收取管理費，自無受有利益可言，原告係依規約按月繳納管理費，亦非無法律上之原因而受有損害，原告依不當得利法律關係請求被告返還利益，即屬無據。又被告已將國賓社區公設移交予管委會，且原告係依系爭契約第17條約定預繳5 個月管理費，嗣依規約繼續繳納管理費，則其主張因繳交管理費而受有損害，上開管理費應由被告負擔，被告應依給付遲延法律關係負賠償責任，亦為無理由。

（五）原告另主張系爭房屋室內、室外隔音不佳，欠缺系爭契約所約定品質，為有瑕疵，且不符債之本旨而不能補正，被告應賠償原告所受損害或減少價金74萬元，查：

1、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354 條至第358 條之規定應負擔保之責者，為保護買受人之利益，買受人固得退還原物而解除買賣契約，亦得受領其物而請求減少價金。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效

用或品質而不具備者，始為物有瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號、82年度台上字第1158號判決意旨參照）。易言之，倘出賣人所給付之買賣標的物，並無不具備通常價值、效用或品質者，即無物之瑕疵可言，買受人自不得請求減少價金。又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。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227 條亦有明文。所謂不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。

2、系爭房屋位於臺北市第三類噪音管制區及第二級航空噪音防制區，此有市府環保局查詢表在卷可參（見本院卷二第27頁），被告亦未予爭執，應可認定，足見系爭房屋本就處於噪音較高之地區，且此應為原告購屋所明知。查系爭建案建材設備表「建築結構欄」記載「…地上三樓（含）至頂樓戶之各層底版採中空樓板…可有效隔絕上下層衝擊音，降低樓地板之振動及噪音…創造高品質的低噪音住宅環境」（見本院卷一第306 頁），可知前揭建材設備表所稱之「高品質低噪音住宅環境」，係指系爭建案所使用之建材或建築工法，可以有效阻隔「室內」樓地板上下層樓間之振動及噪音，尚難據而推認兩造亦合意並特別約定系爭房屋亦具完全阻絕「室外」噪音之品質。

3、況且，依本院囑託正修學校財團法人正修科技大學（下稱正修大學）鑑定系爭房屋室內、室外於日間或夜間噪音音源檢查及隔音效能（見本院卷三第125-128 頁），正修大學於108 年11月4 日以正超微字第1080013375號函所出具之環境品質監測報告書（下稱系爭鑑定報告），以系爭房屋室內、外各自檢測一點位，區分「關窗」、「開窗」兩種情形，並依行政院環境保護署及有關機關之標準方法及品質保證與管理等相關規定進行採樣及檢測，系爭房屋室內不論開、關窗，於日間或夜間均無任何一個時期之「監

測值」高於噪音臺北市第三類噪音管制區之環境音量標準乙節，業據系爭鑑定報告記載明確（見外放系爭鑑定報告第2頁、第4頁），且不論是否有開窗，室內所測得之噪音皆低於室外所測得（見系爭鑑定報告頁首噪音檢測報告）。由上，堪認系爭房屋建材應具隔音之效果，原告主張系爭房屋有室內、室外隔音不佳之瑕疵，不符債之本旨且不能補正，被告應賠償原告所受損害或減少價金74萬元云云，即難認可採。

4、至原告另主張系爭鑑定報告就系爭房屋室內開窗的情形下，於日間上午7時至晚上8時之平均噪音值為63分貝，已不符合第二類航空噪音管制區之環境音量標準全年日夜音量均為60分貝之要求，並舉出環境音量標準一紙為證（見本院卷二第51頁），惟觀之原告所提出之前揭環境音量標準，原告所指全年航空噪音日夜音量標準60分貝之區域，係「非屬各級航空噪音防制區之區域」，而系爭房屋位於第二類航空噪音管制區，即不能適用原告所提出之前揭標準。另依機場周圍地區航空噪音管制辦法第4條之規定，第二級航空噪音防制區係指具有供噴射飛機及螺旋槳飛機起降之航空站，且航空噪音日夜音量65分貝以上與未達75分貝二等噪音線之區域，依此，日間上午7時至晚上8時之平均噪音值為63分貝，亦未超過機場周圍地區航空噪音管制辦法內所定第二類航空噪音管制區之定義範圍，原告此部分之主張，即非可採。

六、綜上所述，原告依不當得利、給付遲延之法律關係，請求被告應給付259萬2930元及利息，並自109年3月起至被告將公設移交予管委會之日止，按月依土地銀行實際向原告收取系爭房地貸款利息；被告應給付10萬8784元，及自106年1月1日起至被告將公設移交予管委會之日止，按月給付管理費8482元；並依物之瑕疵、不完全給付之法律關係，請求被告應給付74萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴

既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核均與本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　27　　日

民事第五庭　審判長法　官　匡偉

法　官　劉娟呈

法　官　陳乃翊

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　　109　　年　　3　　月　　27　　日

書記官　林玗倩