

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第990號

原告 黃宥珍

趙苓蓁

共同

訴訟代理人 盧江陽律師

被告 昱曜建設有限公司

法定代理人 陳朝朋

訴訟代理人 陳思銘

施宥毓律師

上1人之

複代理人 張伶榕律師

上開當事人間減少買賣價金事件，本院於民國112年1月4日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告黃宥珍新臺幣（下同）245,831元，及自民國110
年10月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應給付原告趙苓蓁245,899元，及自110年10月23日起至清償
日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項得假執行。但被告如各以245,831元、245,899元
為原告黃宥珍、趙苓蓁預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明為：(一)被告

01 應給付原告黃宥珍（下稱黃宥珍）307,000元，及自起訴狀
02 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告
03 應給付原告趙苓蓁（下稱趙苓蓁）307,000元，及自起訴狀
04 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷
05 第9頁），嗣於審理時，變更聲明為：(一)被告應給付黃宥珍2
06 45,831元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
07 計算之利息。(二)被告應給付趙苓蓁245,899元及自起訴狀繕
08 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷第
09 391頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相
10 符，自應准許。

11 二、原告主張：被告於民國107年12月30日，以800萬元出售彰化
12 縣○○鎮○○段0000○000000○000000地號土地（下合稱系
13 爭土地）及坐落系爭土地之編號B11預售屋（即門牌號碼田
14 中鎮民族五街110巷19號，下稱甲屋）予黃宥珍，並簽立房
15 屋預定買賣合約書（下稱系爭甲約）；以800萬元出售系爭
16 土地及坐落系爭土地之編號B10預售屋（即門牌號碼田中鎮
17 民族五街110巷17號，下稱乙屋）予趙苓蓁，並簽立房屋預
18 定買賣合約書（下稱系爭乙約）。依預售屋廣告宣傳品內容
19 及系爭甲、乙約之附件二建材設備表（下稱系爭建材表）記
20 載甲、乙屋之正面：烤漆金屬隔柵配石頭漆及丁掛磚；側面
21 為丁掛磚等語，為被告依系爭甲、乙約保證甲、乙屋之品
22 質，惟於110年2月6月交屋時，甲、乙屋之側面只有油漆粉
23 刷，並無丁掛磚，已有價值之瑕疵及缺少被告保證之品質，
24 亦為可歸責被告之不完全給付，原告於110年5月30日因甲、
25 乙屋發生漏水，始知上情，於同年6月13日起多次詢問被告
26 為何房屋側面無丁掛磚及請求修護處理，被告竟置之不理，
27 黃宥珍、趙苓蓁自得向被告請求減少價金或損害賠償各245,
28 831元、245,899元。爰提起本件訴訟，並依民法第354條第1
29 項前段、第2項、第359條規定，或依民法第227條、同法第2
30 29條第1項、第231條規定，擇一請求，並聲明如更正後之聲
31 明。

01 三、被告則以：

02 (一)兩造於簽立系爭甲、乙約時，被告已提出申請建築執照所須
03 藍晒圖，向原告告知甲、乙屋之側面未並採用丁掛磚，而以
04 水泥粉光漆刷，依系爭甲、乙約第2條可知該屋之建築執照
05 為契約之一部分，又系爭、乙約第10條約定施工標準悉依核
06 准之工程圖樣與說明書及系爭建材表施工等語，且系爭甲、
07 乙約第25條第8項（下稱系爭約定）已提及「建築核准施工
08 圖說」、「建照核准圖」等語，原告更於該條號下方簽名，
09 如被告未出示藍晒圖供原告參考，原告豈會在系爭約定下簽
10 名？可見原告於訂約時已看過藍晒圖，知悉房屋側邊並未採
11 用丁掛磚施作，被告依民法第355條1項規定，自無須負擔保
12 責任。縱認契約有約定房屋側邊施作丁掛磚，對系爭房屋整
13 體安全結構並無影響，甲、乙屋之價值或效用是否有減少且
14 達重要程度，並非無疑。況且，系爭建材表之備註部分載明
15 被告基於整體設計協調之美觀考量而得對建物外觀規劃為調
16 整，是被告就甲、乙屋側邊本有權決定採用丁掛磚或水泥粉
17 光漆施作，自無瑕疵擔保責任。被告以水泥粉光漆施作同時
18 有採用防水漆，此工法與鋪貼丁掛磚之成本費用相當，且採
19 用防水漆即無法鋪貼丁掛磚，是被告採用水泥粉光油漆係基
20 於整體建物考量，並非偷工減料。

21 (二)原告只要立於甲、乙屋前即可查看側邊情況，就其性質依通
22 常程序號應於交屋當下或甫交屋後數日內即可輕易檢查發
23 現，原告所提對話紀錄並未提及丁掛磚之事，於110年8月31
24 日時以LINE通訊軟體和被告之總經理陳思銘對話時，趙苓蓁
25 之配偶蕭仁義僅提出以8萬元輔助側邊施作鐵衣及防水，及
26 於110年9月初經被告委派第三人林福榕進行房屋側面防水工
27 程時，均未提及甲、乙屋側邊未施作丁掛磚乙事，況且依原
28 告主張於110年2月6日交屋後，於同年6月13日始通知被告有
29 關房屋側邊未施作丁掛磚乙情，已有4個月之久，或以本件
30 於110年10月18日起訴，亦有8個月之久，顯然怠於檢查或通
31 知，依民法第356條第2項規定，原告應視為承認所受領之房

01 屋。

02 (三)甲、乙屋之側邊依藍晒圖為水泥粉光漆，原告主張側邊應施
03 作丁掛磚部分，為系爭約定之被告贈與之增建工程，原告已
04 於110年2月6日點交完畢即為接受房屋側邊無丁掛磚之現
05 況，自不得再向被告為任何主張。且房屋側邊施作丁掛磚之
06 贈與工程，被告尚未施作，已以民事答辯三狀為撤銷贈與之
07 意思表示，於111年9月23日送達原告已生效力，故被告已無
08 施作義務。

09 (四)原告於準備二狀自認於110年2月6日曾通知側邊未施作丁掛
10 磚，但遲於110年10月18日始提起本件訴訟，依民法第365條
11 第1項規定之6個月期間，自不得再依同法第359條請求減少
12 價金，且依不完全給付與瑕疵擔保請求權競合時，應採相互
13 影響說之理論（臺灣高等法院89年度上字第937號、94年度
14 上字第954號民事判決參照），原告亦不得再依民法第227條
15 規定主張不完全給付。

16 (五)被告否認甲、乙漏水為房屋瑕疵，且被告委請林福榕進場修
17 繕房屋漏水時，並未提及丁掛磚，而兩造就漏水部分已達成
18 保固7年之約定，依最高法院106年度台上字第1305號判決意
19 旨，應優先適用保固約定，原告自不得再依民法不完全給付
20 或物之瑕疵擔保等規定為請求。如原告認為側邊無丁掛磚為
21 瑕疵，至遲應於林福榕於110年9月10日後施作防水工程之前
22 後，向被告提出，而非同意進場施作，足徵被告就現況已經
23 接受，原告提起本件訴訟有違民法第148條誠實信用原則。
24 此外，寰宇不動產估價師聯合事務所鑑定甲、乙屋之減少價
25 金金額亦屬過高等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

26 四、兩造不爭執事項（本院卷第365至366頁）

27 (一)兩造於107年12月30日簽訂系爭甲、乙約，約定黃宥珍向被
28 告購買系爭土地及甲屋，買賣總價為800萬元（房屋440萬
29 元、土地360萬元），趙苓菓向被告購買系爭土地及乙屋，
30 買賣總價為800萬元（房屋440萬元、土地360萬元），均於1
31 10年2月6日交屋。

01 (二)系爭建材表及建材設備說明，均為系爭甲、乙約之一部。

02 (三)甲、乙屋之建物現狀，均正面外觀係採用丁掛磚，側面則是
03 以水泥粉光刷漆。

04 (四)依系爭建材表所示，甲、乙屋正面外觀及側向係採用丁掛
05 磚。

06 五、得心證之理由

07 (一)原告以甲、乙屋側邊未施作丁掛磚，為不完全給付，請求被
08 告給付黃宥珍、趙苓蓁損害賠償各245,831元、趙苓蓁245,8
09 99元，有無理由？

10 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
11 立約時之真意，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意
12 推解致失其真意。查系爭甲、乙約第1條約定：賣方（即被
13 告）應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所
14 記載之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖，為契約之一
15 部分等語，有系爭甲、乙約影本在卷可參（本院卷第95及17
16 9頁），則廣告宣傳品等內容應屬買賣契約之一部分。又
17 查，本件預設屋廣告宣傳品中房屋外觀正面部分為格柵搭配
18 油漆施作丁掛磚，側邊全部施作丁掛磚等情，有原告所提廣
19 告宣傳品彩色影本可證（本院卷第421頁），此為被告不爭
20 執（本院卷第458頁）；系爭建材表記載現代簡約式建築外
21 觀：正面外觀採用烤漆金屬格柵搭配石頭漆及丁掛磚時尚輕
22 豪宅，建築物側向採用丁掛磚，背面外觀為水泥漆等語，有
23 系爭材料表在卷可參（本院卷第139頁），均標明房屋側邊
24 施作丁掛磚，依系爭甲、乙約第1條約定為買賣內容，則兩
25 造之系爭甲、乙約就房屋側邊係約定施作丁掛磚，被告應於
26 交屋時給付側邊施作丁掛磚之房屋予原告。

27 2.被告抗辯簽約時有提出藍晒圖說明甲、乙屋側邊為水泥粉光
28 刷漆，原告始於系爭約定下方簽名等語，原告則否認有見過
29 藍晒圖，並稱系爭約定是就買賣契約以外之未約定部分，如
30 中庭等語。經查，甲、乙屋之建築藍晒圖中固標示甲屋之西
31 南向立面圖及乙屋之東北向立面圖均為水泥粉光刷漆，有藍

01 晒圖影本在卷可參（本院卷第447至453頁），惟系爭甲、乙
02 約並未以藍晒圖為附件，有系爭甲、乙約在卷可參（本院卷
03 第260頁），原告無從得知內容，被告抗辯有提出藍晒圖並
04 說明等語，尚難採信。又查，兩造均陳述原告於110年2月6
05 日交屋時有通知被告房屋側邊未施作丁掛磚乙節（本院卷第
06 368、373、426頁），對房屋外觀已有質疑，可見原告並不
07 知悉藍晒圖中側邊為水泥粉光刷漆，被告抗辯兩造約定房屋
08 側邊為水泥粉光刷漆乙節，自難採信。而系爭甲、乙約第2
09 條僅記載甲、乙屋之建照號碼，契約所附建築執照影本亦未
10 記載藍晒圖內容，亦難以第2條提及建築執照乙節認定兩造
11 約定房屋側邊為水泥粉光刷漆。

- 12 3.又被告抗辯依系爭甲、乙約第10條約定施工標準悉依核准之
13 工程圖樣與說明書及系爭建材表施工等語，及系爭約定已提
14 及「建築核准施工圖說」、「建照核准圖」等語，可見原告
15 已見過藍晒圖、丁掛磚為被告贈與等語，惟查系爭甲、乙約
16 第10條係約定「主要建材及其廠牌、規格」，而於同條第1
17 項約定：施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及系爭建材
18 表施工，除經買方同意，賣方不得以同級品之名義變更建材
19 設備或以附件所列與牌以外之產品替代，但賣方能證明有不
20 可歸責於賣方之事由…不在此限等語（本院卷第103頁），
21 參酌系爭建材表就大門及窗戶、地磚及牆面、平頂、樓梯、
22 廚具、衛浴設備、電氣設備、給水排水設備、視訊設備、防
23 盜設備、防水施作及其他等事項，記載材料設備之廠牌及規
24 格等情（本院139至147頁），可見系爭甲、乙約第10條第1
25 項係約定被告應依系爭建材表所約定之廠牌及規格為圖說施
26 工，不得任意變更及例外可變更之情況，與兩造約定房屋側
27 邊施作方式無關，被告以系爭甲、乙約第10條第1項約定抗
28 辯原告知悉藍晒圖並以之為契約內容等語，自屬無據。再
29 查，系爭約定為：本案係依建築相關法規申請建築執照，合
30 約中有非屬建照核准施工圖說範圍者，係基於整體美化、安
31 全及合理使用考量，買方同意委託賣方於使用執照取得後，

01 施作增設硬體設施及庭園綠化供住戶使用，均為建照核准圖
02 外之施作，屬增建工程，此部分施工係賣方免費贈送，並經
03 買方於簽訂本約當時即行認定，不含在房屋價款內，於完工
04 點交後之所屬權責由買方承受。買方願承受完工現況使用而
05 為承買事實，日後買方不得以此為向賣方為訴求或主張等語
06 （本院卷第125頁），可知系爭約定係指被告於領取房屋使
07 用執照後再施工之增建部分，以贈與方式移轉增建部分所有
08 權予買方，並約定買方不得主張增建部分之瑕疵，與已建築
09 完成領取使用執照之房屋主建物，為買賣價金之標的物，雙
10 方應依契約內容行使權利義務等情，是屬兩事，房屋側邊之
11 施作方式係屬契約中主建物完工範圍，並非系爭約定所指領
12 取使用執照後之增建部分。至原告於系爭約定下方簽名僅足
13 認定其等同意日後增建部分不向被告主張瑕疵，並非同意被
14 告以贈與方式在側邊施作丁掛磚，被告抗辯側邊施作丁掛磚
15 為贈與契約，已經撤銷贈與，無提出義務等語，亦屬無據。

16 4.再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
17 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
18 148條定有明文。被告抗辯原告已接受房屋現況，提起本件
19 訴訟有違誠實信用原則等語，惟查兩造訂立系爭甲、乙約，
20 各得依契約效力及相關規定行使權利，倘一方基於其他考量
21 而未行使，為其決定權之展現，並無從推認他人不得依法行
22 使契約權利，且被告並未依約定內容提出房屋側邊施作丁掛
23 磚，上訴人依法自得行使契約權利，其行使權利並未違反誠
24 信原則，被告之抗辯，自不足採。

25 5.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
26 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
27 條第1項定有明文。所謂不完全給付，係指債務人未依債務
28 本旨為給付；而所謂債之本旨，應依當事人之約定、契約目
29 的、債務性質等為斷（最高法院110年度台上字第882號民事
30 判決）。又按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而
31 生之損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，

01 應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第231條第1
02 項、第216條第1項分別定有明文。經查，被告提出之甲、乙
03 屋側邊未施作丁掛磚，並未依債之本旨而為給付，為不完全
04 給付，係屬給付瑕疵。又被告未陳明就前開不完全給付有不
05 可歸責於己之事由，且側邊施作丁掛磚，應於110年2月6日
06 交屋日前完成，則原告依民法227條第1項規定，請求被告負
07 損害賠償責任，自屬有據。再就損害賠償範圍之認定，本院
08 審酌原告因甲、乙屋給付瑕疵所受損失，仍應以系爭買賣標
09 的因瑕疵所受之價值減損即所得請求減少價金之金額為依
10 據，本院經原告請求將甲、乙屋外牆未施作丁掛磚乙節送請
11 鑑定，經鑑定人環宇不動產估價師聯合事務所之鑑定報告書
12 （下稱系爭鑑定報告）認定甲、乙屋各減少金額245,831
13 元、245,899元，有系爭鑑定報告及函文附卷可參（系爭鑑
14 定報告另置卷外，本院卷第329頁），則原告請求被告給付
15 損害賠償之金額各245,831元、245,899元予黃宥珍、趙苓
16 菓，應屬可採。被告雖抗辯系爭鑑定書之鑑定金額過高，惟
17 參酌本件為預售屋之房地買賣，鑑定人係採用比較法、土地
18 開發分法各求得比較價格，並給予各50%權重後為系爭土地
19 之估價方法，以建物成本法為甲、乙屋之估價方法，推算出
20 甲、乙屋減少價格之推估，堪認系爭鑑定報告所認之減少金
21 額應屬可採，被告此部分抗辯則不足採信。

22 (二)原告以甲、乙物側邊未施作丁掛磚，為價值或品質瑕疵，請
23 求被告給付黃宥珍、趙苓菓損害賠償各245,831元、趙苓菓2
24 45,899元，有無理由？

25 原告係以單一之聲明，競合主張多項訴訟標的法律關係，請
26 求擇一訴訟標的為其勝訴判決，屬選擇訴之合併，本院就其
27 聲明既已依不完全給付之損害賠請求權准許之，即無庸再就
28 其他請求權法律關係予以審究，併此敘明。

29 六、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
30 任。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
31 法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約

01 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、
02 第233條第1項前段、第203條定有明文。原告起訴請求被告
03 給付金錢，被告迄未給付，自應負遲延責任，原告請求被告
04 自起訴狀繕本送達之翌日即110年10月23日（本院卷第71
05 頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，核屬有據。

06 七、綜上，原告依民法第227條第1項、第229條第1項規定，請求
07 被告給付如變更後之聲明，為有理由，應予准許。又本件原
08 告勝訴部分，所命給付之金額或價額未逾50萬元，依民事訴
09 訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，此
10 部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟其聲請不
11 過係促請法院依職權發動，本院毋庸就其聲請為准駁之裁
12 判。另被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，
13 爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額，予以准
14 許。

15 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
16 與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。至
17 被告請求審酌訴外人蕭新富於111年9月28日之陳述，可證丁
18 掛磚為贈與契約等語，惟本件已說明丁掛磚為系爭甲、乙約
19 之內容，並非系爭約定所指被告贈與之增建項目，況言詞辯
20 論既已終結，本院即不得採為判決基礎，附此敘明。

21 九、據上論結，本件原告之訴為有理由。爰依民事訴訟法第78
22 條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

23 中 華 民 國 112 年 2 月 3 日
24 民事第二庭 法 官 李莉玲

25 以上正本係照原本作成。

26 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
27 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 112 年 2 月 3 日
29 書記官 許雅涵