

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第31號

原告 洪靖雯

兼

訴訟代理人 洪志銘

被告 泰洋建設有限公司

法定代理人 洪曉蘭

訴訟代理人 涂序光律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，本院於民國115年3月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告洪靖雯新臺幣79,491元。
- 二、被告應給付原告洪志銘新臺幣86,391元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之3，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一、二項得假執行。但如被告分別以新臺幣79,491元、86,391元為原告洪靖雯、洪志銘預供擔保，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第256條定有明文。查原告起訴時原聲明：「被告應依預售屋買賣合約應施工項目及公程暨交屋遲延利息部分補償乙案，補償金額為新臺幣（下同）4,261,240 元」（見審訴

卷第11頁)。嗣迭經原告更正及擴張聲明後為：(一)被告應給付原告洪靖雯3,227,820元。(二)被告應給付原告洪志銘3,210,820元(見本院卷二第39、175頁)。經核原告上開聲明之變更，均係原告2人主張向被告買受富山居二期建案預售屋，被告具有逾期完工、交屋及偷工減料等違約情事之同一基礎事實，其訴訟標的及請求之原因事實與原訴仍屬相同，請求被告給付金額之變更屬擴張應受判決事項之聲明，其餘變更則屬補充及更正事實上或法律上之陳述，並非訴之變更，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告洪志銘、洪靖雯於民國110年3月18日分別向被告買受富山居二期建案(下稱系爭建案)棟別「A1」房屋(即門牌號碼：高雄市○○區○○路路○巷00號，下稱「A1」)、「店1」房屋(即門牌號碼：高雄市○○區○○路路○巷00號，下稱「店1」，與「A1」合稱系爭房屋)，兩造並簽立預定房屋買賣合約書(下稱系爭契約)及預定土地買賣合約書，約定「A1」、「店1」暨其坐落土地之總價金各為588萬元、558萬元。惟被告就系爭建案具有下列遲延完工、逾期交屋及未依系爭契約施工等情事，原告自得向被告請求下列遲延利息及損害賠償：

(一)遲延完工部分：

依系爭契約第8條約定，系爭建案應在依法開工日360個工作日內完成主建、附屬建物即使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，詎被告早已於109年8月19日舉行動土典禮即等同實際開工，卻遲至111年12月7日始取得使用執照，參照行政院公告行事曆之工作日計算，已耗費577個工作日，工程遲延天數已達217天，依系爭契約第8條約定，如逾期未取得使用執照，每逾1日按已繳價款依單利萬分之5計算遲延利息予原告，被告應給付洪靖雯就「店1」遲延完工利息為605,430元，應給付洪志銘就「A1」遲延完工利息為637,980元(計算式詳如附表一所示)。

01 (二)逾期交屋部分：

02 被告於111年8月1日取得使用執照，依系爭契約第12條約
03 定，被告本應於領得使用執照六個月內即至112年1月31日
04 前，通知原告完成交屋，詎被告迄未完成驗收改善缺失，遲
05 至原告實際入住日期即113年7月25日始完成交屋，自112年2
06 月1日起至113年7月25日，被告逾期交屋遲延天數已達541
07 天，依系爭契約第12條第2項第4款約定，每逾一日應按已繳
08 房屋價款依單利萬分之5計算遲延利息予原告，被告應給付
09 洪靖雯就「店1」逾期交屋遲延利息1,509,390元，應給付洪
10 志銘就「A1」遲延完工利息1,590,540元（計算式詳如附表
11 一所示）。

12 (三)未依系爭契約施工部分：

13 被告依系爭契約第10條約定，必須依約完成主建築物、附屬
14 建物及取得使用執照並接通電力及完成契約、廣告圖說所示
15 之設施後通知原告進行驗收，惟被告未提供驗收單僅口頭通
16 知原告驗收，並要求辦理銀行貸款及繳交交屋款，詎被告1.
17 未依系爭契約及廣告圖說，未在停車場及車道鋪設硬質地
18 磚，卻改以鋪設混凝土替代，2.未依廣告圖說在「店1」設
19 圍牆，3.未依系爭契約附件（三）建材設備說明書約定，建
20 物外觀應以「噴石漆+抵石子」為主要視覺材料，竟改以噴
21 石漆材料施作，4.未依系爭契約附件（三）建材設備說明書
22 約定，在屋頂鋪設地磚，僅在屋頂鋪設防水層，5.未依系爭
23 契約及廣告圖說，在「店1」、「A1」門口安裝門鈴、門牌
24 號碼、對講機及信箱等設施，可見被告就系爭建案施工項目
25 具有上揭偷工減料等瑕疵迄未改善（詳如附表二、三所
26 示），已造成原告之損害，初估「A1」未依系爭契約應施工
27 項目合計工程款982,300元、「店1」未依系爭契約應施工項
28 目合計工程款1,113,000元，自應由被告負損害賠償責任，
29 請求依民法第227條、第354條、第359條、第360條規定及消
30 費者保護法第7條、第51條規定，擇一為原告有利之判決。

31 (四)為此，原告2人依系爭契約法律關係及上揭規定，提起本件

01 訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告洪靖雯3,227,820元
02 予。(二)被告應給付原告洪志銘3,210,820元。(三)願供擔保，
03 請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)被告於109年9月14日取得高雄市政府工務局核發系爭建案之
06 建造執照，並於完成系爭建案坐落土地前置整合分割作業
07 後，隨即於110年3月9日向高雄市政府工務局依法申報開工
08 日，並於同年3月18日與買方即原告簽定系爭契約，於111年
09 8月1日系爭建案竣工。系爭建案自開工日「110年3月9日」
10 至竣工日「111年8月1日」，合計358個日曆工作天，合於系
11 爭契約第8條約定於開工日起360個工作日內完成，並未違反
12 系爭契約第8條之約定，自無發生完工遲延利息之問題。

13 (二)被告於111年11月1日取得系爭建案使用執照後，隨即通知系
14 爭建案所有客戶，陸續於112年1至2月間進行過戶點交及辦
15 畢登記以完成交屋手續，僅原告以出國等種種理由不斷推遲
16 交屋時程，原告除數度爽約已安排之交屋時間外，並一再主
17 張有各項修繕問題未改善而拒絕辦理交屋，被告對此不僅口
18 頭解釋，亦有以line文字說明回覆，方才於112年4月24日完
19 成驗屋，並就原告提出之缺失逐一修繕完成，並於112年4月
20 27日完成產權移轉過戶及原告貸款銀行抵押權設定。另依據
21 系爭契約第12條第5項之約定，買方即原告未完成交屋手續
22 前，本不得擅入裝潢或使用，詎原告在未辦理交屋也未付清
23 10萬交屋款之前，即已強行入屋進行裝潢安裝冷氣，甚至早
24 已將「店1」出租他人居住及享受租金收益，易言之，被告
25 公司早已交屋置於原告完全掌控下，僅原告單方認尚未完成
26 交屋「手續」，縱原告對「A1」、「店1」房屋驗屋仍認有
27 瑕疵待改善，應屬保固或瑕疵擔保之問題，與交屋遲延無
28 關。是被告於領得使用執照6個月內即已多次通知原告進行
29 交屋，並已於6個月內依約將「A1」、「店1」產權移轉過戶
30 予原告，縱未完成交屋手續，然被告已依約將「A1」、「店
31 1」房屋交與原告使用，並無交屋遲延，原告依系爭契約第1

01 2條主張交屋之遲延利息，顯無理由。

02 (三)原告主張被告未依廣告圖說施工，惟原告所舉之廣告圖說係
03 被告法定代理人應原告要求列印供其參考，並無作為廣告之
04 用。另就原告主張未依約施工項目答辯如下：

05 1. 就原告主張未鋪設「停車場及車道硬質地磚」部分：

06 被告依系爭契約並無需鋪設停車場及車道硬質地磚之約定，
07 系爭建案社區私設道路及停車格鋪面屬於雜項工程並非主建
08 物，所以未列入合約之建材設備表，亦無約定使用材質，且
09 被告選擇鋪設之彩色水泥壓花地坪係近幾年同業戶外常用之
10 鋪面建材，堅固耐用，市場反應良好，並依專業設計施工，
11 自無偷工減料之情。

12 2. 就原告主張未設置「圍牆」部分：

13 原告主張「店1」未依廣告圖說設置圍牆，惟系爭建案中僅
14 有臨馬路之「店1」、「店2」設計為店面，其餘14戶均為社
15 區式住宅，是「店1」之後陽台與社區住宅連接處已設置了
16 圍牆，「店1」前面及側面皆臨馬路設計為開放式店面，參
17 酌系爭契約及建築圖，並無設置圍牆之約定，且建築師係依
18 據業界習慣，幫業主繪製磚牆線，作為地界線使用，至於磚
19 牆線是否要施作圍牆、施作材質及高度樣式等等並無明文規
20 定，係委由建商自行決定。

21 3. 就原告主張未施作外觀「抵石子+噴石漆」部分：

22 依系爭契約所附建材設備表及特約事項之約定，本得由賣方
23 即被告為整體設計搭配之需要為適應性之修正，而被告係依
24 專業設計師就建案整體考量後之建議改採用噴石漆工法，尚
25 難認有偷工減料之嫌。

26 4. 就原告主張未鋪設「屋頂隔熱防水地磚」部分：

27 依系爭契約附件三建材設備說明書所示，在「室內地坪及牆
28 面」下已記載顏色、樣式由設計師選擇搭配，因原告先前表
29 示屋頂要裝設太陽能板，所以有幫原告預埋管線，且安裝太
30 陽能板已足以達到隔熱效果，故僅鋪設防水漆，未再鋪設地
31 磚。倘認被告未依約鋪設地磚，致原告受有高雄市土木技師

公會認定應鋪設地磚施工費用之損害106,902元，被告應得就原告未就「店1」、「A1」房屋均未給付10萬元尾款（即房屋款6萬元、土地款4萬元）主張抵銷。

5. 就原告主張未設置「對講機、門鈴、信箱」部分：

被告已在系爭建案之社區大門安裝門牌號碼在各住戶信箱上，至於對講機及店面信箱等設備，參照系爭建案之建材設備說明表並無約定提供上述設備，自無原告主張被告違約或尚有應另行施工之項目尚未施作之情形。。

(四)綜上，原告本件主張完工遲延、交屋遲延及被告違約或有應另行施工之項目尚未施作等均無理由，惟倘認被告應負擔「A1」、「店1」屋頂鋪貼地磚之費用106,902元，原告洪志銘、洪靖雯就「A1」、「店1」各尚有10萬元價金尾款未給付，經被告以對原告2人價金尾款債權，與本件原告請求鋪設地磚之金額，在對等額度內主張抵銷後，原告之債權已因抵銷而消滅等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：（見本院卷二第183至184頁）

(一)原告洪志銘、洪靖雯於110年3月18日分別與被告簽立系爭建案「A1」、「店1」之預訂房屋買賣契約及預定土地買賣合約書，「A1」之買賣價金為588萬元，「店1」之買賣價金為558萬元。

(二)被告於109年9月14日取得高雄市政府工務局核發之建築執照，向高雄市政府工務局申報開工日為110年3月9日，於111年8月1日系爭建案竣工，於111年11月1日取得建築使用執照。

(三)台灣電力公司於112年3月29日在「A1」、「店1」房屋裝表供電、自來水公司於112年2月1日在「店1」裝表供水、於112年2月14日在「A1」裝表供水。

(四)兩造於112年4月24日、25日均有驗屋。

(五)系爭契約附件（三）之建材設備說明書記載系爭建案外觀為

01 歐式透天社區住宅，以「噴石漆+抵石子」為外觀立面主要
02 材料，並由設計師依造型風格選擇搭配，嗣被告未使用「噴
03 石漆+ 抵石子」為外觀設計，而改以噴石漆（即立體造型
04 漆）。

05 (六)系爭契約附件（三）建材設備說明表並無記載提供門鈴、對
06 講機、店面信箱等設備，「A1」、「店1」在社區大門有裝
07 設信箱、數字作為門牌，惟非政府製發門牌，「A1」、「店
08 1」並無設置門鈴、對講機之設備。

09 (七)「店1」房屋外並無設置圍牆。

10 (八)「A1」、「店1」均於112年4月27日由被告分別移轉所有權
11 登記予原告。

12 (九)「A1」、「店1」房屋外之車道未鋪設地磚。

13 (十)系爭契約附件（三）建材設備說明書就室內地坪第4點有記
14 載屋頂地坪：鋪設地磚，「A1」、「店1」房屋屋頂僅施作
15 地面防水漆，並未鋪設地磚。

16 (十一)高雄市土木技師公會鑑定報告認系爭建案外觀設計經被告變
17 更設計及施工，改全部以噴石漆方式施作之費用高於原設計
18 即「噴石漆+抵石子」之施工費用。

19 (十二)高雄市土木技師公會鑑定報告認屋頂 鋪設地磚用途為隔熱
20 及保護防水層使用，防水層及貼地磚隔熱效果較施作防水層
21 為佳，並計算「A1」、「店1」如鋪設屋頂地磚之施工費用
22 共為106,902元。

23 四、本件爭點：原告主張被告系爭建案具有遲延完工、逾期交屋
24 及未依系爭契約施工等違約事項，均為被告所否認，並以前
25 詞置辯，並以若原告得主張被告應支付未鋪設屋頂地磚之損
26 害106,902元，請求以原告2人均尚未支付10萬元尾款為抵
27 銷，本件應審酌者為：

28 (一)被告有無遲延完工之情形？如有，原告洪志銘、洪靖雯各請
29 求被告給付系爭建案工程遲延完工利息637,980元、605,430
30 元，有無理由？

31 (二)被告有無遲延交屋之情形？如有，原告洪志銘、洪靖雯各請

01 求被告給付「A1」、「店1」逾期交屋遲延利息1,590,540
02 元、1,509,390元，有無理由？

03 (三)被告有無原告主張如附表二、三所示未依系爭契約完成施工
04 項目之情形？如有，原告洪志銘、洪靖雯各請求被告給付
05 「A1」、「店1」未依系爭契約完成施工項目損害為若干？

06 (四)被告以原告2人均尚未支付「A1」、「店1」各10萬元尾款主
07 張抵銷，有無理由？

08 五、本院之判斷：

09 (一)被告有無遲延完工之情形？如有，原告洪志銘、洪靖雯各請
10 求被告給付系爭建案工程遲延完工利息637,980元、605,430
11 元，有無理由？

12 1. 依系爭契約第8條第1項約定：「本預售屋之建築工程應在依
13 法開工日起360個工作日內完成主建物、附屬建物及使用執
14 照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一
15 者，得順延其期間：(1)因天災地變不可抗力之事由，致賣方
16 不能施工者，其停工期間。(2)因政府法令變更其他非可歸責
17 於賣方之事由發生時，其影響期間。」、同條第2項約定；
18 「賣方如逾前款期限未取得使用執照者，每逾一日應按已繳
19 價款依單利萬分之5計算遲延利息予買方，若逾期三個月仍
20 未開工或未取得使用執照視同賣方違約，雙方同意依違約之
21 處罰規定處理。」。

22 2. 按起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於六個月內
23 開工；並應於開工前，會同承造人及監造人將開工日期，連
24 同姓名或名稱、住址、證書字號及承造人施工計畫書，申請
25 該管主管建築機關備查，建築法第54條第1項定有明文。可
26 見起造人依前開規定，向主管機關申報開工之日期均會記載
27 於建造執照及使用執照中，俾有公開可信之對外憑證可資檢
28 視，以達保障購屋消費者之權益，自得作為系爭契約第8條
29 第1項約定依法開工日之認定基準，而依高雄市政府工務局
30 (111)高市工建築使字第01979號使用執照所載系爭建案開
31 工日期為110年3月9日（見本院卷一第59頁），亦為兩造所

不爭執（見不爭執事項(二)），則系爭建案之開工日應為110年3月9日。至原告主張：系爭建案於109年8月19日舉行開工動土典禮為開工日，於109年12月6日、同年月19日已有整地、開挖地基等語，並提出照片為憑（見審訴卷第15頁），惟動土典禮乃建商為求工程順利進行，依循黃曆吉日吉時所舉行之民間儀式，此與法定開工日或實際開工日，均非有必然關連，故原告主張以109年8月19日舉行開工動土典禮作為開工日，並非可採。

3. 系爭契約第8條明文「開工及取得使用執照」約定，被告應自依法開工日即110年3月9日起360個工作日內，取得使用執照，而系爭建案竣工日為111年8月1日，取得使用執照日為111年11月1日，有高雄市政府工務局（111）高市工建築使字第01979號使用執照附卷可查（見本院卷第59頁），為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)），則自開工日即110年3月9日起算至取得使用執照日即111年11月1日，以行政院人事行政總處行事曆之工作日（另扣除勞動節補假）之工作天數應為406天（計算詳如附表四），已逾系爭契約所定360個工作天內應取得系爭建案使用執照之日數，又未見被告提出其有何因天災、地變或政府法令變更或其他不可歸責於被告，致不能施工應扣除工作天之事由，則原告洪志銘、洪靖雯依系爭契約第8條約定請求被告給付逾期46天（ $406 - 360 = 46$ ），按已繳價款578萬、548萬元（即總價款588萬元、568萬元均扣除尚未給付被告10萬元尾款，詳後述）每日萬分之5計算之遲延利息為132,940元（ $578\text{萬元} \times 46\text{天} \times 5 / 10000 = 132,940$ 元）、126,040元（ $548\text{萬元} \times 46\text{天} \times 5 / 10000 = 126,040$ 元），應屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。

4. 被告雖辯稱：自110年3月9日開工後計算至111年8月1日竣工日，僅358個日曆工作天，並無遲延等語，惟系爭契約第8條規定，被告應自開工日起360個工作天內取得使用執照，並非自開工日起360個工作天內完成竣工，被告所辯已混淆竣工日與取得使用執照之日，與系爭契約第8條明文約定為取

得使用執照日不符，其此部分所為抗辯，自非可採。

5. 綜上，原告洪志銘、洪靖雯依系爭契約第8條約定請求被告給付逾期完工之遲延利息為132,940元（578萬元×46天×5/10000=132,940元）、126,040元（548萬元×46天×5/10000=126,040元）。

(二)被告有無遲延交屋之情形？如有，原告洪志銘、洪靖雯各請求被告給付「A1」、「店1」逾期交屋遲延利息1,590,540元、1,509,390元，有無理由？

1. 依系爭契約10條「驗收」約定：「賣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電力及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕。買方保留新台幣五萬元整作為交屋款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」、第12條「通知及交屋期限、手續」約定：「1. 本預售屋以使用執照核准為完工日期，使用執照核發後九十天內將房屋交付買方（屋外排水溝、社區景觀、植栽等共用設施不受完工交屋時限之拘束，惟應於交屋後三個月內完成）。但因不可抗力之因素致無法交付房屋者，或因買方未依約定按時付款及因買方要求變更設計致遲延交付者，及因買方違反本約各項條款之約定時，不在此限。2. 買方應於收到交屋通知之日起七日內配合辦理一切交屋手續，並繳清本契約所有之應付未付款予賣方。交屋時雙方應履行下列各項義務：(1)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。(2)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。(3)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。(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屋價款依單利萬分之五計算遲延利息予買方。3. 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、使用執照及賣方代繳稅費之收據交付買方，並交付鎖匙，本契約則無需返還。4. 買方應於本買賣標的物辦理產權

01 移轉過戶期間完成標的物之檢查，限期賣方改善瑕疵之項
02 目，並同意於產權移轉過戶完成銀行貸款放款之日起一週內
03 辦理交屋手續，並以現況交屋，如事後再提出瑕疵之項目，
04 則依保固問題處理。如屆期買方未能依約完成交屋手續，則
05 賣方不負保管責任，並視同本標的物已點交完成，嗣後如發
06 生任何損壞，概由買方負責。但可歸責於賣方時，不在此
07 限。5. 買方未完成交屋手續前，不得擅入裝潢或使用，若因
08 買方違反而造成損害，概由買方負責並視同完成交屋。6. 買
09 方同意於通知之交屋日起，不論已否遷入，即應負本戶水電
10 基本費。」。

11 2. 準此，依系爭契約第10條、第12條約定可知，通知驗收與通
12 知交屋有別，通知交屋亦與實際辦理交屋不同。系爭契約第
13 10條約定，係通知原告進行驗收手續，在被告依約完成系爭
14 房屋主建物、附屬建物之設備及必要公共設施，領得使用執
15 照並接通自來水、電力，達成配管之可接通狀態後，即達到
16 得通知原告進行交屋及驗屋之狀態。系爭契約第12條約定，
17 則係賣方於交屋前應將房屋「瑕疵完成修繕」及於領得使用
18 執照6個月內「通知交屋」分列為賣方交屋時之義務，足見
19 賣方完成修繕瑕疵與賣方通知交屋是分屬不同之義務，通知
20 交屋無須以系爭房屋驗收合格或瑕疵修繕完成為前提要件，
21 賣方通知交屋之期限之義務與房屋瑕疵是否已經完成修繕，
22 並不相干。亦即賣方僅需於交屋時，將房屋瑕疵完成修繕即
23 可，故縱使被告通知原告交屋時，仍有若干瑕疵尚待修復，
24 亦不影響其已依約履行通知原告交屋之義務。是原告主張通
25 知交屋係指該「店1」、「A1」房屋於被告通知時，應具未
26 有瑕疵之狀態，已有誤會。

27 3. 查原告洪志銘於112年4月18日LINE對話中稱：今天驗屋還算
28 順利，有些改善及重點還是要完成等語（見本院卷一第311
29 頁），應可認兩造前於112年4月18日已有驗屋，嗣兩造又於
30 112年4月24日、4月25日再度前往驗屋，為兩造所不爭執
31 （見不爭執事項(四)），觀之被告提出原告製作系爭建案112

01 年4月24日驗收報告可知，原告主張之驗屋缺失多為部分地
02 磚有空心之狀況，浴室部分縫隙未施作矽膠（矽利康），房
03 間、窗台部分髒污、圍牆連接地面不平整等，而該驗屋報告
04 缺失紀錄旁均已註記「OK」、打勾等，有系爭建案112年4月
05 24日驗屋報告在卷可參（見本院卷一第69至70頁、第231
06 頁），原告自陳：因被告沒有出具驗收單，是我出具驗收
07 單，第一次跟第二次驗收內容不一樣，第一次驗收的是後來
08 112年4月24日驗屋報告有打勾的、表格內的項目，第二次驗
09 收是112年4月25日，112年4月24日驗屋報告有打勾跟寫OK的
10 有些是原告寫的，有些是被告後來自己寫的，未經原告確認
11 等語（見本院卷一第247頁），雖原告主張部分驗收項目為
12 被告自行書寫未與原告確認，然由兩造提出同一系爭建案11
13 2年4月24日驗屋報告上均有記載「OK」、打勾之內容可知，
14 該等項目均經兩造確認驗收合格無誤，否則應無兩造均有留
15 存相同內容之驗屋報告之可能。從而，兩造確有於112年4月
16 27日辦理系爭房屋所有權移轉登記前多次驗屋之事實，又依
17 上開驗屋報告記載可知其上缺失項目均已改善完成，縱使被
18 告通知原告交屋時，仍有若干瑕疵尚待修復，亦不影響其已
19 依約履行通知原告交屋之義務，自不得因此謂被告尚有缺失
20 未修繕完成即不得通知交屋或未完成交屋。

- 21 4. 再者，兩造於上揭日期驗收系爭房屋時，原告所提出缺失項
22 目均不涉及主建物、附屬建物或接通電力等足以重大影響居
23 住狀態，而導致無法居住情形，則衡諸一般預售屋買賣實
24 務，驗屋之程序雖在交屋之前，然若驗屋後買方確認無訛，
25 即可完成交屋，從而驗屋本為交屋程序之一環，出賣人所發
26 驗屋之通知亦非不得視作交屋之通知，至為灼然。若如原告
27 主張被告未能於取得使用執照6個月內交付無瑕疵之房屋，
28 應視為被告未完成交屋，無疑認為預售屋出賣人即便已提出
29 具有完整居住機能之房屋，只須其提出之房屋有重要但不影
30 響居住機能之瑕疵，即須擔負因買受人拒絕交屋而可能隨時
31 間遞移而持續累加之巨額遲延利息，此對預售屋出賣人，實

屬過苛，當非立法之本意。據上，系爭建案係於111年11月1日取得使用執照，非如原告主張111年8月1日取得使用執照，為兩造所不爭（見本院卷二第178頁；不爭執事項（二）），被告已於112年4月27日將「店1」、「A1」之所有權分別移轉登記予原告洪靖雯、洪志銘前多次驗屋，應可認被告有於取得使用執照6個月內即112年5月1日前通知原告進行交屋，原告主張依系爭契約第12條第2項第4款規定，請求遲延通知交屋之遲延利息，即非可採。

5. 又衡以原告曾告知被告人員於112年3月21日至同年4月20日出國旅遊，雖為兩造所不爭執（見本院卷二第44、45頁），惟依原告洪志銘與被告人員之對話紀錄顯示，原告洪志銘向被告人員表示已回國，可與被告人員相約於112年4月18日驗屋，故原告應已於112年4月18日前已返國，後續於同年4月24日、25日再度驗屋，可見被告確於112年5月1日密集與原告進行驗屋，以辦理通知交屋或交屋手續，則被告於原告出國期間無法通知原告驗收，導致交屋時程亦可能因此延後，本院審酌被告於112年4月間數次與原告驗屋，並於112年4月27日分別移轉「店1」、「A1」之所有權予原告2人，應可認被告已於111年11月1日取得使用執照起算6個月內即112年5月1日前之交屋通知期限內通知原告交屋，被告已盡其取得使用執照6個月內「通知交屋」之義務，故認原告主張被告應依系爭契約第12條第2項第4款負遲延通知交屋之責，請求被告給付原告交屋遲延利息，並無足採。

6. 此外，依被告提出與原告洪志銘之LINE對話紀錄可知，被告方人員於112年5月11日告知原告洪志銘：「志明，說好星期二（按：應為112年5月9日）要交屋的，都要新居落成了還不交，明天要去高雄，去你家辦交屋」等語，原告洪志銘則回覆：「明晚7：30分到，記得要帶合約及鑰匙」等語，有LINE對話紀錄截圖在卷可憑（見本院卷一第193頁），原告對此亦稱：我有打電話說要完成缺失及給付延遲款才能辦理交屋，我回覆明晚7：30到，記得帶合約及鑰匙是指「店1」

「A1」房屋等語（見本院卷一第248至249頁），應堪認兩造已相約由被告攜帶鑰匙及合約於112年5月12日以完成交屋，且被告在此之前曾與原告約定交屋時程，然原告主張需待被告完成修繕及給付遲延款項才願意辦理交屋，與上揭系爭契約第12約定及立意已然不符，依系爭契約第12條第2項第4款約定，應視同買方未依約完成交屋手續，認得先以現況交屋並點交完成，足認被告應已於112年5月12日交付系爭房屋之鑰匙予原告而完成交屋程序，由原告取得系爭房屋之支配權限，再據原告於本院自承：「店1」於112年9月1日出租，「A1」於112年10月1日陸續把冷氣、家具放入等語（見本院卷一第458頁），可見原告已實際支配使用系爭房屋，益徵原告主張被告迄未完成交屋或遲至113年7月25日始完成交屋，並非可採。另「通知交屋」與「實際辦理交屋」兩者意涵並不相同；所謂實際辦理交屋，依系爭契約第12點約定，契約雙方尚須履行應付款項之付清、房屋瑕疵之修繕等，須契約雙方配合辦理。故通知交屋後何時實際辦理交屋，尚非賣方所能單方決定，應視付款及修繕必要情形，由買賣雙方合意定之，始符合預售屋買賣之通常交易流程。是以，系爭契約第12條第2項第4款實為賣方即被告未依約「通知交屋」違約之處罰規定，並非遲延「交屋」之處罰規定，故原告依系爭契約第12條第2項第4款作為請求被告遲延交屋之遲延利息，即非有據，

7. 至原告另主張：被告於4月間並未交付鑰匙，係於113年10月將「店1」出租後，被告始交付「店1」、「A1」之鑰匙等語（見本院卷二第179頁），已與上開LINE對話紀錄對話情節不符，難認可採。再觀諸原告所提與被告人員之對話紀錄顯示（見本院卷一第101頁），原告表示：「侯姐，何時方便去拿A1、店1房間門及社區大門鑰匙！」等語，經被告方人員回稱：「志銘，店1、A1尚未完成交屋作業喔！請辦理交屋手續後，就會把全部鑰匙都給你了」等語，益見系爭房屋遲未能完成交屋手續，係因原告堅持房屋未完成修繕，而不

01 願辦理交屋，致交屋手續未能完成，又依該對話紀錄可知，
02 被告僅餘房間門及社區大門鑰匙尚未交與原告，原告並無不
03 能入住或無法使用系爭房屋之情形，此與原告主張被告並未
04 交屋之情形仍屬有別，故原告主張被告遲至113年7月25日始
05 交屋等語，亦屬無據。

- 06 8. 按「債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自
07 提出時起負遲延責任。」「債務人非依債務本旨實行提出給
08 付者，不生提出之效力；但債權人預示拒絕受領之意思，或
09 給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通
10 知債權人，以代提出。」，民法第234條、第235條分別定有
11 明文。惟所謂已提出之給付，係指債務人依債務本旨，即物
12 之交付義務人所提出交付之物與契約訂定之內容相符，且於
13 適當之處所及時期實行提出給付者而言（最高法院31年度上
14 字第2481號、92年度台上字第1065號裁判要旨參照）。次按
15 因契約互負債務之當事人，如一方有先為給付之義務者，僅
16 他方享有同時履行抗辯權，此觀民法第264條第1項之規定自
17 明。又按出賣人之給付遲延責任與出賣物之瑕疵擔保責任，
18 其規範目的、構成要件與法律效果均有不同，倘出賣人已於
19 約定期限內依債務本旨提出給付者，縱出賣物有滅失或減少
20 其通常或契約預定效用之瑕疵，除應負物之瑕疵擔保責任
21 外，並不負給付遲延之責（最高法院93年度台上字第1048號
22 判決要旨參照）。查被告既已於通知期限內通知原告交屋，
23 已說明如前，則原告始終因主張房屋瑕疵，而未完成交屋，
24 然被告已將系爭房屋所有權移轉登記予原告，並事後交付系
25 爭房屋之鑰匙，原告於斯時即足以支配使用系爭房屋，且依
26 被告提出給付之系爭房屋，至多僅原告在上揭驗收報告提及
27 不涉及主建物、附屬建物或非關於接通水、電力等足以重大
28 影響居住品質、功能之瑕疵事項導致原告得拒絕受領之程
29 度，亦經兩造確認缺失已經修繕完成，足見被告提出交付之
30 系爭房屋與系爭契約訂定之內容大致相符，且於適當之處所
31 及時期實行提出，堪認係依債務本旨提出給付。則依上開規

01 定及說明，被告已於約定時間內依債務本旨提出給付，自無
02 給付遲延可言，原告應無從請求被告給付如附表一所示交屋
03 遲延利息。縱原告主張系爭房屋有瑕疵而未能完成交屋，依
04 上開說明，僅被告對上開瑕疵修補應負物之瑕疵擔保責任
05 外，並不負給付遲延之責，併予說明。

06 (三)被告有無原告主張如附表二、三所示未依系爭契約完成施工
07 項目之情形？如有，原告洪志銘、洪靖雯各請求被告給付
08 「A1」、「店1」未依系爭契約完成施工項目損害為若干？
09 分述如下：

10 1. 未設置「店1」圍牆部分：

11 原告主張：被告依廣告圖說應設置「店1」圍牆卻未設置等
12 語（見本院卷二第43、183頁），並提出「店1」之平面圖為
13 證（見審訴卷第101頁），查「店1」房屋外並無設置圍牆，
14 為兩造所不爭執（見不爭執事項(七)），惟被告否認兩造有約
15 定被告應設置圍牆之約定，並辯稱：系爭建案沒有宣傳品，
16 僅係因原告要求從電腦列印之示意圖等語（見本院卷一第14
17 0頁），而該平面圖為被告之法定代理人自公司電腦列印等
18 語，亦經原告陳明在卷（見本院卷一第140頁），參以該平
19 面圖上記載：「本公司保有最後修改平面、立面之權利」、
20 「圖面傢配僅供參考」等語，可見被告並無將該平面圖作為
21 對外廣告之用，僅係原告要求列印供其參考格局；佐以系爭
22 契約並無「店1」設置圍牆之約定，系爭建案之建築圖說面
23 積計算表關於圍牆長度之計算為0m，依平面圖上記載亦未見
24 有圍牆之設計，有系爭契約，系爭建案之建築圖說附卷可參
25 （見審訴卷第59至76頁；本院卷一第481至519頁），堪認兩
26 造並無就「店1」應設置圍牆乙情加以約定，設置「店1」圍
27 牆自非本件被告應履行給付義務之範圍，故原告主張被告未
28 設置「店1」圍牆部分具有未依約施工之瑕疵，即非可採。

29 2. 未鋪設停車場及車道硬質地磚部分：

30 原告主張：被告依廣告圖說應鋪設停車場及車道硬質地磚卻
31 未鋪設等語（見本院卷二第43、183頁），並提出社區外觀3

01 D列印圖及「店1」平面圖等為證（見審訴卷第93、97頁），
02 查「A1」、「店1」房屋外之車道未鋪設地磚，為兩造所不
03 爭執（見不爭執事項(九)），惟被告否認兩造有約定被告應鋪
04 設停車場及車道硬質地磚之約定，自應由原告就兩造有此約
05 定負舉證責任，查該等圖面係由被告之法定代理人自公司電
06 腦列印等語，被告並無使用該等圖面作為對外廣告之用，已
07 如前述，且原告自承其提出社區外觀3D列印圖上關於系爭建
08 案「富山居二期」之文字係其自行加註（見審訴卷第93頁、
09 第140頁），再遍查系爭契約並無關於鋪設停車場及車道硬
10 質地磚之約定，另參以原告提出上開3D列印圖及「店1」平
11 面圖，亦無鋪設停車場及車道地面材質或樣式之註記，該2
12 圖關於車道或停車場之地面呈現亦有不同，足認原告提出上
13 開列印圖應僅得作為社區外觀、格局參考之用，既未經兩造
14 於系爭契約或附件建材設備說明書中加以約定，則原告主張
15 被告需鋪設停車場及車道硬質地磚，難認可採。

16 3. 外觀未採用「抵石子+噴石漆」材料部分：

17 依系爭契約附件（三）建材設備說明書「外觀」約定：『時
18 尚、品味規劃設計之歐式透天社區住宅，以「噴石漆+抵石
19 子」為外觀立面主要材料，並由設計師依造型風格選擇搭
20 配』（見審訴卷第40、74頁），另依系爭契約附件（三）建
21 材設備說明書特約事項第2點約定：「買方同意賣方為整體
22 設計搭配之需要，可就外觀及景觀設計與建材設備做適應修
23 正，惟修正後不得低於原設計之標準」（見審訴卷第42、76
24 頁）。準此以觀，兩造間確有就系爭建案外觀為「噴石漆+
25 抵石子」之設計材料於系爭契約中加以約定，惟雙方仍有特
26 約保留被告修改之權限，而被告嗣將外觀正面牆設計變更為
27 噴石漆之造型，經本院送請高雄市土木技師公會鑑定系爭建
28 案原設計外觀「抵石子+噴石漆」變更為「全部噴石漆」是
29 有無低於原設計之標準，鑑定結果認不論依兩造何方提出施
30 作費用或依高雄市土木技師公會依價格現況計算之施工費
31 用，系爭建案房屋外觀現況使用「全部噴石漆」施工費用皆

01 高於原預計（原告主張範圍或被告主張範圍）「抵石子＋噴
02 石漆」施工費用，有高雄市土木技師公會114年11月3日高市
03 土技字第00000000號鑑定報告可憑（見鑑定報告第8、12
04 頁，存卷外放），為兩造所不爭執（不爭執事項(四)）。準此
05 以觀，被告固有變更系爭契約原約定外觀設計，惟依系爭契
06 約附件（三）建材設備說明書特約事項第2點約定，被告保
07 有系爭建案關於景觀及外觀之修改權，且依上開鑑定報告亦
08 認此部分變更未低於原設計標準，則原告主張被告外觀未採
09 用「抵石子＋噴石漆」而改採「噴石漆」材料部分具有瑕
10 疵，應賠償其損害，亦非可採。

11 4. 未鋪設「屋頂隔熱防水地磚」部分：

12 (1)系爭契約附件（三）建材設備說明書「室內地坪及牆面」約
13 定：「4. 屋頂地坪：鋪設地磚」（見審訴卷第40、74頁），
14 可見兩造就系爭建案屋頂地坪有明確為鋪設地磚之約定，然
15 「店1」、「A1」之屋頂均僅施作地面防水漆，並未鋪設地
16 磚，為兩造所不爭執（見不爭執事項(十)），被告雖抗辯：係
17 因原告向其表示要裝設太陽能板，而同意被告不鋪設地磚，
18 然無原告同意不鋪設地磚之資料等語（見本院卷二第181
19 頁），足見被告無法提出兩造合意不鋪設系爭房屋屋頂地磚
20 之證據，自有依系爭契約應鋪設地磚而未鋪設之缺失，原告
21 主張被告未依系爭契約施作系爭房屋屋頂地磚，即屬有
22 據。

23 (2)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
24 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
25 條第1項定有明文。所謂不完全給付，係指債務人未依債務
26 本旨為給付；而所謂債之本旨，應依當事人之約定、契約目
27 的、債務性質等為斷（最高法院110年度台上字第882號民事
28 判決）。查被告在系爭房屋屋頂地坪僅施作防水漆，未鋪設
29 屋頂地磚，即未依債之本旨而為給付，為不完全給付，係屬
30 給付瑕疵。又被告就前開不完全給付有不可歸責於己之事由
31 未能舉證以實其說，則原告依民法227條第1項規定，請求被

告負損害賠償責任，自屬有據。再就損害賠償範圍之認定，
本院審酌原告因被告此瑕疵給付所受損失，應以原告支出鋪
設系爭房屋地磚之施工費用為據，經本院委請高雄市土木技
師公會鑑定，認系爭房屋屋頂鋪設地磚施工費用為106,902
元，有該鑑定報告在卷可憑（見鑑定報告第10、13頁），為
兩造所不爭執（見不爭執事項(五)），原告同意以鑑定費用作
為此部分之請求，被告亦同意給付鑑定報告所認鋪貼地磚施
工費用之金額（見本院卷二第181頁），堪認原告請求被告
應給付未施作屋頂地磚費用106,902元，應屬有據。又「店
1」、「A1」之屋頂面積相同（見鑑定報告第7頁），則原告
洪志銘就「A1」、洪靖雯就「店1」得請求被告應給付之金
額各為53,451元（ $106,902 \text{元} \div 2 = 53,451 \text{元}$ ）。

5. 原告主張未設置「對講機、門鈴、信箱」部分：

原告主張：依系爭契約及廣告圖說雖未約定應設置門鈴、對
講機、信箱在房屋門口，但對講機、門鈴、信箱及政府製發
門牌應為被告應設置之基本設備等語（見本院卷一第140至1
41頁；本院卷二第180頁），為被告所否認，並辯稱：系爭
契約並無約定應提供上開設備等語（見本院卷一第25頁；本
院卷二第180頁），查系爭契約附件（三）建材設備說明表
並無記載被告應提供門鈴、對講機、店面信箱、門牌等設
備，而被告在社區大門有裝設信箱、數字作為門牌，惟非政
府製發門牌，「A1」、「店1」並無設置門鈴、對講機之設
備，為兩造所不爭執（見不爭執事項(六)），足見系爭契約既
無約定被告應提供門鈴、對講機、信箱及門牌等設備，且系
爭建築社區係有社區大門管制進出。被告將信箱設置在社區
大門處，並在信箱上設置門牌數字，已可供郵差送信及辨識
門牌，足以達成設置信箱及門牌所欲達成之目的，難認使用
上有何不妥或不利益之處，亦非如原告主張毫無設置信箱或
門牌，原告未舉證被告有依約設置門鈴、對講機、信箱及門
牌之義務，其此部分主張，即難憑採。

6. 綜上，原告主張被告應給付如附表二、三所示未依約施作之

01 之項目，除被告負有應鋪設屋頂地磚未予鋪設外，其餘請求
02 均難認有據，故原告洪志銘、洪靖雯各得請求被告給付53,4
03 51元，逾此範圍之請求，即屬無據。

04 (四)被告以原告2人均尚未支付「A1」、「店1」各10萬元尾款主
05 張抵銷，有無理由？

06 1. 被告主張原告2人均尚未支付「A1」、「店1」尾款（即交屋
07 保留款）各10萬元即已先行入住及使用系爭房屋等情，業經
08 原告自認在卷（見本院卷一第346頁），嗣原告改口爭執已
09 支付上開價金尾款，並陳稱：因不知有無支付尾款，故向國
10 稅局申請之統一發票始知悉已支付尾款，因土地價款為免
11 稅，故僅有房屋之交屋款發票等語（見本院卷二第181至182
12 頁），並提出被告蓋印之統一發票為證（見本院卷二第167
13 頁），惟此為被告所否認，並辯稱；原告先前已自認未給付
14 尾款10萬元，且於系爭契約付款明細表均未記載付款，因國
15 稅局要求開立發票金額需與買賣契約價款金額一致，故要求
16 被告補開立房屋尾款發票6萬元，土地尾款4萬元則無需開立
17 發票，並非係因原告已支付尾款所開立之發票等語（見本院
18 卷二第182、189、190頁）。

19 2. 觀之系爭契約及預訂土地買賣契約付款明細表，可知除交屋
20 款外，其餘價款均經記載原告付款日期，並經被告或被告人
21 員蓋印收款明確，有系爭契約房屋及土地買賣契約付款明細
22 表在卷可查（見審訴卷第39、56、73、90頁），則原告除交
23 屋尾款外之其餘價款，均有明確記載付款紀錄，是倘若原告
24 確有支付房屋及土地尾款共10萬元，自無可能在系爭契約付
25 款明細部分未予記載付款日期或未經被告簽收確認，亦無取
26 得其支付尾款之單據或相關證明之可能。又參諸財政部77年
27 10月22日台財稅第000000000號函：「建築業者自行投資建
28 屋，並以預售方式銷售，如約定客戶以銀行貸款抵繳尾款，
29 至遲應於所有權狀核發日起3個月內開立尾款之統一發票，
30 惟上開期限前已取得銀行貸款者，應於取得銀行貸款之日起
31 3日內開立統一發票。說明：二、建築業者預售房屋，並約

01 定客戶以銀行貸款抵繳尾款，如因故未辦妥或未能取得銀行
02 貸款撥充尾款，而房屋所有權已移轉者，至遲應於所有權狀
03 核發日起3個月內開立尾款部分之統一發票。」（見本院卷
04 二第193頁），依該函釋意旨可認系爭房屋所有權移轉視同
05 銷售完成，被告即應開立該尾款部分之統一發票，以依法申
06 報營業稅，觀諸該統一發票品名均記載「交屋款」、備註欄
07 上則特別記載「補開112年4月27日」，核與系爭房屋所有權
08 移轉登記之日期相符，當可認定係被告為因應國稅局課稅所
09 開立。從而，綜合原告前已自認其尚未給付「店1」、「A
10 1」10萬元尾款，系爭契約付款明細表亦未記載原告有支付
11 尾款，且原告所提出統一發票乃出自國稅局，並非因其等付
12 款所取得等情以觀，原告亦無法提出其他付款之佐證（見本
13 院卷二第182頁），可見原告所提統一發票應係如被告所辯
14 國稅局要求被告所開立，堪認被告抗辯原告尚未支付10萬元
15 之尾款，較為可採。

16 3. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
17 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能
18 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。抵銷，應以
19 意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為
20 抵銷時，按照抵銷數額而消滅。民法第334條第1項、第335
21 條第1項分別定有明文。

22 3. 基上，被告應給付原告洪志銘、洪靖雯遲延完工利息各為13
23 2,940元、126,040元，加計本院認定被告未鋪設「店1」、
24 「A1」之屋頂地磚之損害費用各53,451元後，原告洪志銘得
25 請求被告給付之金額為186,391元（132,940元+53,451元＝
26 186,391元），原告洪靖雯得請求被告給付之金額為179,491
27 元（126,040元+53,451元＝179,491元），本院審酌兩造所
28 負債務之給付種類相同，皆已屆清償期，兩造並無不得抵銷
29 之特約，或依債之性質不能抵銷之情形，被告以原告應給付
30 買賣價金尾款債權10萬元對原告上揭債權主張抵銷後，原告
31 洪志銘尚得請求被告給付86,391元、原告洪靖雯得請求被告

給付79,491元。

六、綜上所述，原告依系爭契約第8條約定、民法第227條規定，請求被告分別應給付原告洪靖雯79,491元、原告洪志銘86,391元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，原告此部分假執行之聲請僅係促請本院依職權為之，爰不另為假執行擔保金之諭知；又被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 4 月 27 日

民事第二庭 法 官 陳芸亭

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 115 年 4 月 27 日

書記官 葉憶棠

附表一：

編號	原告主張被告應賠償項目	原告洪志銘就棟別「A1」請求之金額 (新臺幣)	原告洪靖雯就棟別「店1」請求之金額 (新臺幣)
1	工程遲延利息	637,980元	605,430元
2	逾期交屋遲延利息	1,590,540元	1,509,390元
3	未依系爭契約應施工項目	982,300元	1,113,000元
合計		3,210,820元	3,227,820元
備註：計算式說明			
1. 棟別「A1」			
(1)工程遲延利息637,980元【計算式：588萬元（已繳價款）×217天（工程遲延天數）×5/10000（利率）=637,980元】			

01

(2)交屋遲延利息1,590,540元【計算式：588萬元（已繳價款）×541天（交屋遲延天數）×5/10000（利率）=1,590,540元】

(3)未依系爭契約應施工項目982,300元【施工內容詳如附表二所示】

(4)上述三項合計3,210,820元【計算式：637,980+1,590,540+982,300=3,210,820】

2. 棟別「店1」

(1)工程遲延利息605,430元【計算式：558萬元（已繳價款）×217天（工程遲延天數）×5/10000（利率）=605,430元】

(2)交屋遲延利息1,509,390元【計算式：558萬元（已繳價款）×541天（交屋遲延天數）×5/10000（利率）=1,509,390元】

(3)未依系爭契約應施工項目1,113,000元【施工內容詳如附表三所示】

(4)上述三項合計3,227,820元【計算式：605,430+1,509,390+1,113,000=3,227,820】

02

03

附表二：原告洪志銘主張「A1」未依約施工缺失及施工估價明細

編號	原告主張被告未依系爭契約完成施工項目	施工內容	數量/單位	備註
1	未鋪設停車場及車道硬質地磚	停車場及車道硬質地磚	14坪	連工帶料詳廣告圖說
2	外觀未採用「抵石子+噴石漆」材料	正面牆抵石子修建	10坪	連工帶料+搭鷹架
3	未鋪設屋頂地磚	屋頂隔熱防水地磚	20坪	連工帶料
4	未設置對講機、門鈴、信箱在「A1」門口	對講機、門鈴、信箱	一式	連工帶料
初估施工項目合計工程款982,300元				

04

05

06

附表三：原告洪靖雯主張「店1」未依約施工缺失及施工估價明細

編號	原告主張被告未依系爭契約完成施工項目	施工內容	數量/單位	備註
1	未設置圍牆	圍牆「長30M×高1.6M×寬0.25M」	4坪	雙層3分鋼筋混凝土、連工帶料

01

2	未鋪設停車場及車道硬質地磚	停車場及車道硬質地磚	14坪	連工帶料詳廣告圖說
3	外觀未採用「抵石子+噴石漆」材料	正面牆抵石子修建	14坪	連工帶料詳廣告圖說
4	未鋪設屋頂地磚	屋頂隔熱防水地磚	20坪	連工帶料+搭鷹架
5	未設置對講機、門鈴、信箱在「A1」門口	對講機、門鈴、信箱	一式	連工帶料
初估施工項目合計工程款1,113,000 元				

02

附表四：

03

年度	期間	工作天數	備註
110年	110/03/09至 110/12/31	201天	已含補班日（9/11）；扣除清明、端午、中秋、國慶連假。
111年	111/01/01至 11/11/01	207天	已含補班日（1/22）；扣除春節、二二八、清明、端午、中秋、國慶連假。
總計	行政院公告天數	408天	不包含勞動節之計算結果
	勞工調整後實際工作天數	406天	扣除110/4/30補假及111/5/2補假。