臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第88號

原　　告　侯明樹
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　顏伯奇律師
複代理人　　周怡宣
被　　告　翰曄建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　詹曜聰
訴訟代理人　陳志峯律師
複代理人　　鄭哲維律師

上列當事人間返還不當得利等事件，本院於民國115年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣238,480元，及自民國114年2月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣238,480元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

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者、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。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或

受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條、第262條分別定有明文。查原告起訴訴之聲明第1、2項為：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）475,908元及自收受起訴狀繕本翌日起算至清償日止按年息百分之5計算之利息。㈡被告自民國113年11月13日起至門牌號碼嘉義縣六腳鄉正義村15鄰大橋頭177號點交日止，按日給付原告3,070元。於115年2月2日，原告具狀將訴之聲明第1、2項變更為：㈠被告應給付原告475,908元，其中276,388元自被告收受起訴狀繕本翌日起算至清償日止按年息百分之5計算之利息，及其中199,520元自被告收受民事準備二狀繕本翌日起算至清償日止按年息百分之5計算之利息。㈡被告自114年1月9日起至門牌號碼嘉義縣六腳鄉正義村15鄰大橋頭177號點交日止，按日給付原告3,070元（見本院卷一第145頁）。於115年4月9日，原告具狀將訴之聲明第1項更正為：被告應給付原告475,908元，其中238,480元（減少價金部分）自被告收受起訴狀繕本翌日起算至清償日止按年息百分之5計算之利息，及其中199,520元（代墊稅費）自被告收受民事準備二狀繕本翌日（115年2月4日）起算至清償日止按年息百分之5計算之利息（見本院卷一第233頁）。於115年8月20日，原告當庭以言詞將訴之聲明第1項之「199,520元」變更為「22,540元」，並撤回訴之聲明第2項（見本院卷二第59至60頁）。經核原告上開所為，依照前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠緣於113年5月20日，兩造就被告之御璟NO.7建案簽訂成屋買賣契約書（下稱系爭契約書），約定由原告購買門牌號碼嘉

義縣○○鄉○○村00鄰○○○000號房屋及其坐落基地（以下合則稱系爭房地，分則稱系爭房屋、土地），買賣價金為15,350,000元。於113年8月19日，兩造就系爭房屋進行初驗，初驗紀錄表除臚列各項工程缺失，另明載「廁所下水問題，磁磚貼太平」、「落地窗鋁窗門檻崁縫未完全」項目之缺失，然於113年9月7日現場複驗後，被告拒絕進行上開明載項目之修繕。原告分別於113年10月11日以朴子海通路郵局31號存證信函、於113年11月13日以朴子海通路郵局39號存證信函，催告被告進行修繕，被告則於113年11月19日以桃園東埔郵局582號存證信函要求驗屋公司陪同檢驗。經委由訴外人晉祿事業股份有限公司（下稱晉祿公司）於114年11月28日進行驗屋後，原告於113年12月11日以朴子海通路郵局93號存證信函檢附晉祿公司出具之重點初判修繕清單，催告被告進行修繕，然被告於113年12月23日以桃園東埔郵局637號存證信函，否認晉祿公司之驗屋結果，並要求原告受領系爭房地，原告遂於113年12月27日以朴子海通路郵局96號存證信函檢附報價單，向被告表明行使減少價金請求權以及請求交屋遲延損害。

㈡系爭房屋確有重點初判修繕清單所列、如附表一所示之瑕疵（下稱系爭工項瑕疵），以及「2F一號房通往前陽台之鋁門右側下方鋁框邊有滲水情形」（下稱系爭滲水瑕疵），此有社團法人臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）出具之鑑定報告書及115年1月19日(114)省土技字第0418號函（下稱418號函）可證。系爭契約書第15條第2項約定，本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分，系爭契約書附件一之建物現況確認書項次4記載「無滲漏水之情形」，則被告所交付之系爭房屋應無滲漏水之情形，然迄至土木技師公會鑑定後仍有系爭滲水瑕疵存在，以及系爭工項瑕疵之存在，依民法第354條規定，被告應負瑕疵擔保責任。其次，系爭契約書第8條第1項約定，地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅捐或費用，在土地建物交屋日前由賣方

（即被告）負責繳納，交屋日後由買方（即原告）繳納，原告於被告交屋前已代墊地價稅、房屋稅，原告得請求被告給付代墊款項。再者，系爭契約書第9條第1項有約定交屋期限為113年10月31日，同條第2項並約定，因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之2單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害，兩造遲至115年4月13日始就系爭房地進行點交，原告得請求被告給付遲延交屋之損害賠償。

㈢關於本件原告請求損害賠償之項目及金額：第一，土木技師公會鑑定估算後，本件就系爭工項瑕疵、系爭滲水瑕疵之修繕費用金額分別為211,980元、26,500元（詳如附表二、三所示），共238,480元（計算式：211,980＋26,500＝238,480），原告爰依民法瑕疵擔保責任規定，請求減少買賣價金238,480元，被告就減少價金部分已無法律上原因，依民法第179條規定，應返還予原告。第二，原告於被告交屋前已代墊113年地價稅1,610元、114年地價稅1,610元及114年房屋稅19,320元，共22,540元（計算式：1,610＋1,610＋19,320＝22,540），依系爭契約書第8條第1項約定，原告得請求被告給付之。第三，原告於113年11月13日匯款尾款770,000元至被告土地銀行帳戶，在此之前已繳納買賣價金14,580,000元（計算式：15,350,000－770,00＝14,580,000），則自113年10月31日起至113年11月12日止共13日之遲延損害為37,908元（計算式：14,580,000×2/10000×13＝37,908），自113年11月13日起至115年2月11日（交屋日）共455日之遲延損害為1,396,850元（計算式：15,350,000×2/10000×455＝1,396,850），共1,434,758元（計算式：37,908＋1,396,850＝1,434,758），依系爭契約書第9條第2項約定，原告得請求被告給付之，然本件原告暫請求214,888元，其餘金額保留請求權。從而，本件原告請求之金額合計475,908元（計算式：238,480＋22,540＋214,888＝475,908）。

㈣並聲明：

1.被告應給付原告475,908元，及其中238,480元自被告收受起訴狀繕本翌日起算至清償日止，按年息百分之5計算之利息；其中22,540元自115年2月4日起算至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

3.訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯略以：

㈠原告於113年5月20日以15,350,000元向被告購買系爭房地，並約定應於113年10月31日前由被告於現場交付予原告，同時原告應給付交屋款（即尾款）770,000元，兩造並簽訂系爭契約書，又被告已將系爭房地所有權移轉登記予原告。原告與其叔叔即訴外人侯慶豐有於113年8月19日會同被告至系爭房地進行第一次驗屋程序，並在初驗紀錄表內記載兩造均認同且無爭議之缺失項目，然初驗紀錄表下方關於「☆廁所下水問題，磁磚貼太平」、「☆落地窗鋁窗門檻（填滿）=>崁縫未完全」2項目之記載，係原告及侯慶豐堅持提出、被告並不認同之有爭議缺失項目，方以星星符號標註。嗣被告公司已將第一次驗屋程序中兩造均認同且無爭議之缺失項目改善完成，同時強調並無上開有爭議缺失項目存在，蓋被告就此部分項目施作之工法並無問題且均符合安全標準，無法應原告之主張進行改善，然原告仍多次要求公司進行修繕或給付代工費用，並拒絕驗收完成交屋及付款程序，被告遂於113年10月14日以桃園民生路郵局386號存證信函，催告原告應於113年10月31日前依約完成交屋手續並給付交屋款，原告收受後仍未依約配合辦理並以113年11月13日朴子海通路郵局39號存證信函答覆被告，被告再於113年11月7日以桃園東埔郵局564號存證信函，催告原告依約完成交屋手續及給付交屋款，原告方於113年11月13日給付交屋款，然仍以相同理由要求被告進行修繕或給付代工費用，並拒絕完成交屋程序。

㈡系爭契約書附件一之建物現況確認書，係為確認113年5月20日簽約時系爭房屋之屋況，後續屋況仍待被告通知原告驗收點交時再次確認，關於鑑定報告書九、（三）、4部分記載之「滲水現象」、「被告曾請專人以灌補牆面水泥砂漿孔隙方式處理止漏」等語，時間點係於系爭房屋剛完工尚未通知買受人（含原告）第一次驗屋或交屋前即已修復完畢，該次修復後已無滲水現象，此由原告提出之初驗紀錄表及重點初判修繕清單均未記載有滲水現象即可證明，顯見被告分別於113年10月14日及113年11月7日寄發存證信函催告原告驗收交屋時，並無上開瑕疵存在，且觀原告歷次寄發之存證信函均未曾主張上開瑕疵（被告根本無從拒絕修繕）而拒絕點交系爭房屋，反係一再主張鑑定後根本不存在之「☆廁所下水問題，磁磚貼太平」、「☆落地窗鋁窗門檻（填滿）=>崁縫未完全」等項目，則原告如何以未來鑑定之結果預先主張系爭滲水瑕疵而拒絕受領系爭房屋，被告礙難理解，反可證原告多次無正當理由拒絕驗收完成交屋，而陷於受領遲延，是本件遲延點交系爭房地一情，顯係可歸責於原告之事由所致，故原告請求被告給付違約金及代墊稅額款項云云，顯無理由。

㈢就土木技師公會出具之鑑定報告書及418號函所附系爭房屋復修復費用明細表（增列），說明如下：第一，關於鑑定報告書九、（三）、4部分記載之「滲水現象」、「被告曾請專人以灌補牆面水泥砂漿孔隙方式處理止漏」等語，原告於系爭房屋剛完工尚未通知買受人（含原告）第一次驗屋或交屋前即已修復完畢，修復後已無滲水現象，已詳如前述，且於114年8月25日土木技師公會鑑定會勘時，經被告公司人員確認未有滲水現象，是否確有修繕必要顯有疑義，則如附表三項次一、2所示之工料項目應予剔除。第二，關於鑑定報告書九、（四）、2部分記載之「有關『地板落水頭排水管內有泥渣殘留』」、「由照片顯示有些許的混凝土或水泥砂漿等殘渣附著在PVC排水管管壁內，佔圓形排水管橫斷面積

不大」、「現有各『地板落水頭排水管內有泥渣殘留』於地板注水排放時未見有阻塞現象，顯示仍具有排水功能，本會認為影響排水功能不大；且附著在PVC排水管管壁的殘渣非同質材料，將會隨日後承購戶遷入日常使用排放水而逐漸沖刷減少殘渣量」等語，鑑定報告書既表示現有各地板排水頭排水管能正常排水，且會隨日後原告遷入日常使用排放水而逐漸沖刷減少殘渣量，則此部分顯無原告主張之瑕疵，更無另外花費僱工修復之必要（有關「陰井泥渣殘留尚未完工」部分，亦同），又現有各地板排水頭排水管皆能常排水且無積水現象，則無將屋內屋外全部數量地板落水頭挖除重新設置新地板落水頭（共計26項）之必要，如附表二項次一、3、4所示之工料項目應予剔除。第三，關於鑑定報告書九、（四）、3部分記載之「上述驗收缺失（瑕疵）於114年8月25日辦理會勘檢查時，兩位鑑定技師有分別將已裝水的水桶倒注上述地面與平檯面上，前5項地面排水速度雖不快，但仍能緩緩流進地板落水頭排放未有積水現象」等語，鑑定報告書既表示前5項地面排水速度雖不快，但仍能緩緩流進地板落水頭排放未有積水現象，則此部分顯無原告主張之瑕疵，更無另外花費僱工修復之必要，如附表二項次一、4所示之工料項目應予剔除。第四，鑑定報告書附件七之修復費用明細表，並未見檢附兩位鑑定技師估算費用單價及各項費用之客觀依據，且其中項次二所示之「其他（約10%)」所指為何亦有不明。

㈣就鑑定報告書附件五之初勘與會勘瑕疵檢查照片，說明如下：第一，關於No.64說明部分，頂樓水塔自來水管已更換完成，則如附表三項次一、1所示之工料項目應予剔除。第二，關於No.54說明部分，矽利康施打不良已重新施作，則如附表二項次一、6所示之工料項目應予剔除。第三，關於No.37說明部分，塗料不均已修復。第四，關於No.11說明部分，泥渣殘留已清除（雖被告不認為此項目為瑕疵，仍已修復），則如附表二項次一、3所示之工料項目應予剔除。第

五，關於No.67說明部分，面蓋缺失已修復，則如附表二項次一、5所示之工料項目應予剔除。以上均有被告於115年2月5日提出之照片可資佐證。

㈤鑑定報告書所列缺失（暫不論上開被告爭執部分）均非屬重大瑕庇，並不影響通常及約定效用，且觀其修復費用僅20萬餘元，相較於買賣價金，可知顯屬輕微瑕庇，縱被告有給付遲延，違約金部分亦應予酌減。

㈥並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造就系爭房地於113年5月20日簽訂系爭契約書，約定買賣價金為15,350,000元、於113年10月31日前交屋、交屋款770,000元。被告於113年7月2日將系爭房地所有權移轉登記給原告，原告於113年11月13日匯款尾款770,000元至被告土地銀行嘉興分行帳戶，被告於115年4月13日將系爭房地點交給原告之事實，為兩造所不爭執，並有系爭契約書、匯款申請書（見本院114年度朴簡調字第16號卷第13至23頁、第81頁）及系爭房地登記第一類謄本附卷可稽，堪信為真實。

四、原告主張系爭房地有如附表一所示之瑕疵，然為被告所否認，經送土木技師公會鑑定系爭房地有無如附表一所示之瑕疵？修復瑕疵之費用為何？據答覆稱：「...

㈡「重點初判修繕清單」各驗收缺失分類

經將「重點初判修繕清單」所列各驗收缺失（共計75項）整理分類，驗收缺失項目計有「面磚與地磚等破損、缺角、空心等」（約18項）、「地板落水頭排水管內有泥渣殘留、地板落水頭管口與地面施工不良等」（約28項）、「地板泡水坡度欠佳有積水等」（約6項）、「牆面油漆龜裂、批土不均與不平整、色澤不均等」（約14項）、「弱電箱網路線測試異常、未完工等」（約5項）、及其他（約3項）等。驗收缺失雖只列75項，但有些項目是將

兩項缺失列在一起或標註「多處」，因而需對該四樓層的鑑定標的物屋內、外（含屋頂）進行全面檢查核對。

㈢本鑑定案會勘檢查結果

114年8月25日辦理會勘檢查結果略述如下：

1.「重點初判修繕清單」上記載之各項驗收缺失(瑕疵)辦理情形

依據晉祿公司出具的「重點初判修繕清單」上記載之各項驗收缺失(瑕疵)為第1～75及11-1與22-1等項共計有77項，但第16、32、41及66項等4項各有兩項驗收缺失(瑕疵)，故總計驗收缺失(瑕疵)有81項。經114年8月25日現場會勘依序號檢查，共計有第11-1、14、27、29、39、46、51、67、71、74項等共計有10項，兩造雙方確認無爭議；另第66項「4F祠堂牆面標記處磁磚空心」驗收缺失(瑕疵）可能誤植不存在，應刪除。故共計有11項不列入驗收缺失(瑕疵)建議修復方式與修復費用內；其餘70項則應列修復方式與修復費用。（詳附件五、初勘與會勘瑕疵檢查照片；及附件六鑑定標的物各樓層平面配置示意圖（含瑕疵檢查位置指示方向）(註：「重點初判修繕清單」第11-1項記載「1F後陽台牆面三合一門框體內未紮實灌入泥漿鞏固」一事，檢查當日翰曄公司電話邀請本工程鋁門窗施作廠商配合至鑑定標的物現場說明澄清；並相繼於1F後陽台牆面鋁門框、2F一號房鋁門框、2F一號房浴廁間鋁窗框及2F二號房鋁窗框等側邊中間位置鑽孔，確認皆有灌注水泥砂漿填縫材料。雙方同意本項無爭議。）

2.「重點初判修繕清單」第70項記載「4F頂樓設備現場使用非自來水管專用管」一事，本日翰曄公司代表與水電廠商以電話聯繫，水電廠商告知同意更換為自來水管專用管。

3.本鑑定案屋頂雨水排水管皆為2"ø口徑，此與水電圖標示尺寸相符合，但建築圖標示尺寸卻為3"ø口徑，請翰

曄建設轉知設計建築師以書面方式提出說明澄清何者正確，並請被告訴訟代理人將它陳報嘉義地院轉知本會據以參考辦理。

4.本次鑑定檢查時，在2F一號房通往前陽台的鋁門右側下方鋁框邊有滲水現象，據雙方表示被告曾請專人以灌補牆面水泥砂漿孔隙方式處理止漏，但目前仍有滲水，請繼續處理止漏。

㈣各驗收缺失(瑕疵)建議修復方式

由本鑑定報告書第九.㈡項述及將驗收缺失(瑕疵)分類與第九.㈢.1項述及有10項驗收缺失(瑕疵) 雙方確認無爭議應予刪除，該10項依序為第11-1、14、27、29、39、46、51、67、71及74等項。其餘者依序予以建議修復方式：

1.「面磚與地磚等破損、缺角、空心、磁磚填縫不良等」本項目約有18項，依據「重點初判修繕清單」上記載之各項驗收缺失(瑕疵)依序為第1、2、3、10、11、16、22、32、35、36、37、47、48、53、58、60、68、及69等項。有關「面磚與地磚等破損、缺角、空心等」，上述各驗收缺失(瑕疵)114年8月25日辦理會勘檢查時，一行人逐項檢查，兩位鑑定技師以目視與敲擊棒於牆面面磚與地板地磚上敲擊方式檢查確認上述為驗收缺失。因本工程為新成屋，面磚與地磚等破損或缺角造成外觀不佳，顯示被告於依序施作牆面與地板鋪貼面磚與地磚時，未將有瑕疵材料如裂痕或缺角等檢查剔除，仍續鋪貼；或鋪貼完成的面磚與地磚未予以妥善保護，遭後續工項施作時工作外力碰撞損壞等。另「面磚與地磚等空心」為施工品質不佳，貼磚工班技術良莠不齊，且未落實自主檢查所致。其日後使用有可能會破損，讓牆面面磚墜落及地磚破裂造成意外事件發生。本會建議修復方式為更換新品方式，計有16項。而「磁磚填縫不良」(第47與53兩項)本會建議修復方式為填縫不良處予以挖除後重新填縫，計有2項。

2.「地板落水頭排水管內有泥渣殘留、地板落水頭管口與　　地面施工不良等」

本項目約有27項，依據「重點初判修繕清單」上記載之各項驗收缺失(瑕疵)依序為第4、5、9、12、13、17、18、20、21、23、24、25、33、34、41、42、43、44、49、54、55、56、61、62、63、72、及73等項。有關「地板落水頭排水管內有泥渣殘留」驗收缺失(瑕疵)於114年8月25日辦理會勘檢查時，兩位鑑定技師使用內視鏡將探頭伸入各樓層地板落水頭排水管內檢查確認管內有泥渣殘留，請參閱附件五「初勘與會勘瑕疵查驗照片」No.73～No.76。鑑定標的物為新成屋，由照片顯示有些許的混凝土或水泥砂漿等殘渣附著在PVC排水管管壁內，佔圓形排水管橫斷面積不大。研判於新成屋興建各樓層結構體或屋內、屋外進行各項裝修工項時，本工程施工廠商未將各樓層排水管口暫時填封，及未於鑑定標的物自屋頂樓層至一樓層每樓層設置臨時給水管與排水管及清洗槽(可沉澱雜物，不堵塞臨時排水管。)等，以防止施工階段工地的營建廢水與雜物排入住戶及社區永久的排/汙水系統。現有各「地板落水頭排水管內有泥渣殘留」於地板注水排放時未見有阻塞現象，顯示仍具有排水功能，本會認為影響排水功能不大；且附著在PVC排水管管壁的殘渣非同質材料，將會隨日後承購戶遷入日常使用排放水而逐漸沖刷減少殘渣量。因而本會建議修復方式為僱工以購置硬毛刷或租用高壓清洗機等工具及大型水桶蓄水等自各樓層與屋頂等屋內與屋外全部地板落水頭管口進入清洗(含一樓後陽台陰井清理)，以減少排水管管壁的殘渣量。有關「地板落水頭管口與地面施工不良」驗收缺失(瑕疵)，一般地板落水頭頂面高程會較地板地磚表面高程低些，以確保地板排水皆能流入地板落水頭排放不於地板積水。本會建議修復方式為將鑑定標的物屋內屋外全部數量地板落水頭挖除重新設置新地板

落水頭，共計有26項。有關「重點初判修繕清單」第9項記載「陰井泥渣殘留尚未完工」驗收缺失(瑕疵)，本會建議修復方式與上章節「地板落水頭排水管內有泥渣殘留」修復方式相同，其修復費用亦一併計入。

3.「地板洩水坡度欠佳有積水等」

本項目約有6項，依據「重點初判修繕清單」上記載之各項驗收缺失(瑕疵)依序為第16、22-1、32、41、45及52等項。其中前5項為2F、3F一、二號臥房的浴廁間地面遭質疑洩水坡度欠佳；後1項則為4F前陽台女兒牆平台表面遭質疑洩水坡度欠佳。上述驗收缺失(瑕疵)於114年8月25日辦理會勘檢查時，兩位鑑定技師有分別將已裝水的水桶倒注上述地面與平檯面上，前5項地面排水速度雖不快，但仍能緩緩流進地板落水頭排放未有積水現象；後1項平台表面則呈現大面積積水無法排放。因而本會建議修復方式為後1項（即第52項）平台表面貼有二丁掛磚應全部打除重新鋪貼；前5項地面排水可按本章節第2項有將各地板落水頭挖除重新設置新地板落水頭，必要時並對地板落水頭周圍地磚拆除重貼改善排水現象。

4.「牆面油漆龜裂、批土不均與不平整、色澤不均等」

本項目約有14項，依據「重點初判修繕清單」上記載之各項驗收缺失(瑕疵)依序為第6、7、8、19、26、28、30、31、38、40、50、64、65及66等項。有關「牆面油漆龜裂、批土不均與不平整、色澤不均等」驗收缺失(瑕疵)於114年8月25日辦理會勘檢查時，兩位鑑定技師以目視方式檢查，確認上述為驗收缺失。因本工程為新成屋，且施工期間裝修油漆工項至今至少已經過一年半以上時間因此下次油漆會有色差現象，故一面牆或天花平頂雖檢查只有一部分有色澤不均，但修復面積應以整片面積計算。因而本會建議修復方式為應將上述各項驗收缺失(瑕疵)該面牆或天花平頂重新批土、研磨、上一底二度油漆(室內為水泥漆等)等修復方式處理。

5.及其他

本項目約有5項，依據「重點初判修繕清單」上記載之各項驗收缺失(瑕疵)依序為第15、57、59、70及75等項。有關第15項2F一號房「面板插座內尚未完工」、第57項4F前陽台牆面固定鐵件與磁磚間「未施打矽利康」、第59項4F後陽台牆面窗框與瓷磚收尾「施打矽利康不良」、第75項共同缺失「出線盒缺面蓋」等驗收缺失(瑕疵)於114年8月25日辦理會勘檢查時，確認有該四項驗收缺失。本會建議對於第15項2F一號房「面板插座內尚未完工」與第75項共同缺失「出線盒缺面蓋」等修復方式應購新品予以補上。而第57項4F前陽台牆面固定鐵件與磁磚間「未施打矽利康」與第59項4F後陽台牆面窗框與瓷磚收尾「施打矽利康不良」等本會建議修復方式應剷除施打不良的矽利康，重新施打。有關第70項屋頂水塔「未依規定使用自來水管」驗收缺失(瑕疵)於114年8月25日辦理會勘檢查時，確認該項驗收缺失。當日翰曄公司代表與水電廠商以電話聯繫，水電廠商告知同意更換為自來水管專用管。本會建議由被告翰曄公司的水電廠商更換為自來水管專用管，可屬無爭議部分。若翰曄公司與其水電廠商不處理，則由原告僱工代為處理，衍生費用由被告翰曄公司支付。

㈤各驗收缺失(瑕疵)建議修復費用

各驗收缺失(瑕疵)建議修復費用為新台幣211,980元(詳如本判決附表二所示)(註：上述建議修復費用不含第70項屋頂水塔「未依規定使用自來水管」等驗收缺失(瑕疵)修復費，該項驗收缺失（瑕疵)應由翰曄公司繼續完成，若翰曄公司不處理，由原告僱工代為處理，衍生費用由翰曄公司支付。)...

十、鑑定結論與建議

㈠嘉義縣○○鄉○○村00鄰○○○000號房地有無晉祿事業公司重點初判修繕清單上載之瑕疵？

本會意見：有關「嘉義縣○○鄉○○村00鄰○○○000號房地有無晉祿事業公司重點初判修繕清單上載之瑕疵？」一事，經本會114年8月25日辦理現場會勘依序逐項檢查，「重點初判修繕清單」上記載有75項驗收缺失(瑕疵)，於114年8月25日現場會勘檢查，其中有10項兩造雙方確認無爭議，其餘65項確認為驗收缺失(瑕疵）。請參閱第九.㈢章節所述。

㈡修復瑕疵之費用為何？

本會意見：有關「修復瑕疵之費用為何？」一事，本會建議各項驗收缺失(瑕疵)的修復方式與其修復費用，修復費用為新台幣211,980元。請參閱第九.㈣～㈤章節及本判決附表二所述。」等詞，有土木技師公會114年12月4日(114)省土技字第7546號函（本院卷一第115頁）及所附鑑定報告書附卷可稽。

嗣經本院就系爭房屋2樓1號房通往前陽台的鋁門右側下方鋁框邊有滲水情形之修復費用，再送土木技師公會鑑定，據答覆稱：「一、關於鑑定標的物『其於2樓1號房通往前陽台的鋁門右側下方鋁框邊有滲水情形』，本項未列於『重點初判修繕清單』，因兩造代表於會勘時皆有確認此事，且為持續改善中，若被告不繼續改善滲水止漏，本會配合估其修復費用如本判決附表三所示。二、關於鑑定標的物『第70項屋頂水塔未依規定使用自來水管部分』，本項列於『重點初判修繕清單』第70項，因被告委託施作的水電廠商於會勘時經電話聯繫同意配合更換改善屬兩造合意事項，若被告不更換為自來水專用管，本會估其更換費用如本判決附表三所示。」等詞，有土木技師公會115年1月19日(114)省土技字第0418號函（本院卷一第137至139頁）附卷可稽，則系爭房地有上述之瑕疵，被告抗辯系爭房地並無瑕疵云云，並無可採。

五、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買

受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第179條、第359條分別定有明文。系爭房地有上述瑕疵，修復費用如附表二、三所示合計238,480元，被告抗辯：就鑑定報告書附件五之初勘與會勘瑕疵檢查照片，說明如下：第一，關於No.64說明部分，頂樓水塔自來水管已更換完成，則如附表三項次一、1所示之工料項目應予剔除。第二，關於No.54說明部分，矽利康施打不良已重新施作，則如附表二項次一、6所示之工料項目應予剔除。第三，關於No.37說明部分，塗料不均已修復。第四，關於No.11說明部分，泥渣殘留已清除（雖被告不認為此項目為瑕疵，仍已修復），則如附表二項次一、3所示之工料項目應予剔除。第五，關於No.67說明部分，面蓋缺失已修復，則如附表二項次一、5所示之工料項目應予剔除云云，並提出照片為證（見本院卷一第175至177頁、第185至211頁），然為原告所否認（見本院卷一第237頁），且被告所提照片無法證明確已修復上開瑕疵，既無證據證明，其抗辯即無可採。準此，原告已對被告表明行使減少價金請求權，則原告請求被告給付238,480元，為有理由，應予准許。

六、原告主張：系爭房地有瑕疵，原告可以拒絕受領有瑕疵之房屋，系爭契約書第9條第1項有約定交屋期限為113年10月31日，原告於113年11月13日匯款尾款770,000元至被告土地銀行嘉興分行帳戶，在此之前已繳納買賣價金14,580,000元，則自113年10月31日起至113年11月12日止共13日之遲延損害為37,908元，自113年11月13日起至115年2月11日（交屋日）共455日之遲延損害為1,396,850元，共1,434,758元，依系爭契約書第9條第2項約定，原告得請求被告給付，然本件原告暫請求214,888元，其餘金額保留請求權云云，然為被告所否認。經查：

㈠系爭契約書第9條第1、2項約定：「本買賣標的物應於113年10月31日前由賣方（即被告，下同）於現場交付買方（即原

告，下同）或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。交屋時，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。」、「因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之2單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害。」。

㈡被告曾於113年10月14日以桃園民生路郵局386號存證信函，催告原告應於113年10月31日前依約完成交屋手續並給付交屋款，有上開存證信函附卷可稽（見本院卷一第41第45頁），原告自承有收受上開存證信函。而出賣人之給付遲延責任與出賣物之瑕疵擔保責任，其規範目的、構成要件與法律效果均有不同，倘出賣人已於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其通常或契約預定效用之瑕疵，除應負物之瑕疵擔保責任外，並不負給付遲延之責（最高法院93年度台上字第1048號判決要旨參照）。查被告既已通知原告於約定期限交屋，雖原告始終因主張房屋瑕疵，而未完成交屋，然被告已將系爭房地所有權移轉登記予原告，原告並設定抵押借錢，得以處分系爭房地。且依被告提出給付之系爭房地，至多僅如上開鑑定報告提及不涉及主建物、附屬建物結構安全性等足以重大影響居住品質、功能之瑕疵事項導致原告得拒絕受領之程度，此觀原告於土木技師公會鑑定完成後即主動要求交屋，並於115年4月13日完成點交即明（見本院卷一第167頁、卷二第61頁），堪認被告已於約定時間提出給付，被告自無給付遲延可言，則原告依系爭契約書第9條第2項請求被告給付214,888元，為無理由，應予駁回。

七、原告主張：依系爭契約書第8條第1項約定，系爭房地交屋日前之地價稅、房屋稅應由被告負責繳納，原告於被告115年4月13日交屋前已代墊地價稅、房屋稅共22,540元，被告應給付原告云云，並提出地價稅、房屋稅繳款書為證（見本院卷一第155至159頁），然為被告所否認。經查，系爭契約書第

8條第1項約定：「地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅捐或費用，在土地建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋日後由買方繳納；前開稅費以交屋日為準，按當年度日數比例負擔之。」，對照系爭契約書第9條第1項約定系爭房地交付期限為113年10月31日前，則系爭契約書第8條第1項之交屋日前應為113年10月31日前。兩造既約定113年10月31日後之地價稅及房屋稅應由原告繳納，依原告提出之地價稅、房屋稅繳款書（見本院卷一第155至159頁），其中113年地價稅繳款書之繳納期間為113年11月1日至113年11月30日，於113年11月30日實際繳納；114年地價稅繳款書之繳納期間為114年11月1日至114年11月30日，於114年11月6日實際繳納；114年房屋稅繳款書之繳納期間為114年5月1日至114年5月31日，均在113年10月31日以後，本應由原告負責繳納，則原告依契約約定應繳納上開稅捐，自無從請求被告給付，此部分原告之訴，為無理由，應予駁回。

八、綜上所述，原告請求被告應給付原告238,480元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年2月13日（見本院卷一第17頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

九、本判決第1項所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，亦僅係促本院依職權發動而已，爰不另為准駁諭知。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，失其所附，應併予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民二庭　法　官　黃茂宏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利益繳交第二審裁判費，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　　9　　月　　24　　日

書記官　王嘉祺

附表一：

晉祿公司出具之重點初判修繕清單（附於本院114年度朴簡調字第16號卷）				
項次	區域	項目	檢測說明	證據出處
1	1F大門口	牆面	標記處磁磚破損	第47頁
2		地面	標記處磁磚空心	第47頁
3		牆面	標記處磁磚空心	第48頁
4	1F客廁	設備	地排泥渣殘留	第48頁
5		設備	室內地排管多處施工不良	第48頁
6	1F車庫	天花板	標記處油漆龜裂	第48頁
7		牆面	標記處油漆龜裂	第49頁
8		牆面	地面平整度施工不良	第49頁
9	1F後陽台	設備	陰井泥渣殘留尚未完工	第49頁
10		地面	標記處磁磚破損	第50頁
11		牆面	標記處壁磚空心	第50頁
11-1		牆面	三合一門框體內未扎實灌入泥漿鞏固	第50頁
12		設備	前方地排泥渣殘留	第50頁
13		設備	後方地排泥渣殘留	第50頁
14	2F一號房	設備	弱電箱網路線測試異常	第51頁
15		設備	面板插座內尚未完工	第51頁
16	2F一號房浴廁	地面	多處磁磚空心與洩水坡度不足	第51頁
17		設備	洗手台下地排泥渣殘留	第51頁
18		設備	淋浴區地排泥渣殘留	第52頁
19		牆面	門框旁標記處龜裂	第52頁
20	2F二號房浴廁	設備	淋浴區地排泥渣殘留	第53頁
21		設備	洗手台下地排泥渣殘留	第53頁

22-1		地面	地磚鋪設洩水坡度不足	第53頁
22	2F前陽台	地面	標記處磁磚空心	第53頁
23		設備	右側地排泥渣殘留	第54頁
24		設備	左側地排泥渣殘留	第54頁
25	2F後陽台	設備	地排泥渣殘留	第54頁
26	2樓梯口	牆面	標記處油漆龜裂	第54頁
27		設備	弱電箱尚未完工	第55頁
28	2F樓梯間	牆面	標記處油漆批土不均	第55頁
29		設備	窗外標記處矽利康施打不良與框體空心未扎實灌入泥漿鞏固	第55頁
30	3F一號房	牆面	標記處油漆色澤不均	第55頁
31		牆面	標記處油漆龜裂	第56頁
32	3F一號房浴廁	地面	標記處磁磚空心與洩水坡度不足	第56頁
33		設備	洗手台下地排泥渣殘留	第56頁
34		設備	淋浴區地排泥渣殘留	第56頁
35	3F一號房陽台	地面	標記處磁磚破損	第57頁
36		地面	標記處磁磚空心	第57頁
37		牆面（誤為地面）	標記處磁磚缺損	第57頁
38		牆面	標記處塗料不均	第57頁
39	3F二號房	牆面	標記處平整度施工不良	第58頁
40		牆面	標記處油漆龜裂	第58頁
41	3F二號房客廁	設備	洗手台下地排泥渣殘留與地磚鋪設洩水坡度不足	第58頁
42		設備	淋浴區地排泥渣殘留	第58頁
43	3F前陽台	設備	右側地排泥渣殘留	第59頁
44		設備	左側地排泥渣殘留	第59頁
45	3F客廁	地面	地磚鋪設洩水坡度不足	第59頁
46	3F後陽台	地面	地排堵塞積水	第59頁
47		牆面	標記處磁磚填縫不良	第60頁
48		牆面	標記處磁磚破損	第60頁
49		設備	地排泥渣殘留	第60頁
50	3F樓梯間	牆面	多處油漆龜裂與漆面不平整	第60至61

				頁
51		設備	弱電箱尚未完工	第61頁
52	4F前陽台	牆面	磁磚鋪貼洩水坡度不足施工不良	第61頁
53		牆面	標記處磁磚填縫不良	第62頁
54		設備	排水方式施工不良	第62頁
55		設備	右側地排泥渣殘留	第62頁
56		設備	左側地排泥渣殘留	第62頁
57		設備	標記處未施打矽利康	第63頁
58		牆面	標記處磁磚破損	第63頁
59	4F後陽台	牆面	標記處矽利康施打不良	第63頁
60		牆面	標記處磁磚空心	第63至64頁
61		設備	右後方地排泥渣殘留	第64頁
62		設備	左前方地排泥渣殘留	第64頁
63		設備	左後方地排泥渣殘留	第64頁
64	4F祠堂	牆面	標記處油漆龜裂	第65頁
65		牆面	標記處油漆批土不均	第65頁
66		牆面	標記處磁磚空心與批土不均	第65頁
67		設備	標記處弱電網路異常	第65頁
68	4F頂樓	牆面	標記處磁磚破損	第66頁
69		牆面	標記處磁磚空心	第66頁
70		設備	未依規定使用自來水管	第66頁
71		設備	塔座固定處未施打矽利康	第66頁
72		設備	右後方地排泥渣殘留	第67頁
73		設備	左前方地排泥渣殘留	第67頁
74	4F梯口	設備	弱電箱尚未完工	第67頁
75	共同缺失	牆面	標記處面蓋缺失	第67頁
	其他檢測	水質	TDS:160 PH:7.42	第68頁

附表二（單位：元/新臺幣）

項次	工料項目	單位	數量	單價	總價
一	施工費				
1	面磚與地磚等破損、缺角、空心等修復敲除重新鋪貼（含屋外及屋內浴廁	㎡	33	1,800元	59,400元

	間廚房牆面與地板等防水處理）				
2	平頂及牆面油漆一底二度（含批土）	㎡	200	210元	42,000元
3	地板落水頭排水管內有泥渣殘留等修復	式	1	30,000元	30,000元
4	落水頭挖除重新設置新地板落水頭（含防水處理）	處	26	900元	23,400元
5	出線盒缺面蓋補齊	處	3	200元	600元
6	矽利康填縫料施作	m	4	300元	1,200元
7	磁磚填縫清除重新嵌縫	式	1	2,000元	2,000元
8	門框剝離修復	樘	1	1,000元	1,000元
	小　計				159,600元
二	其他（約10%）	式	1	15,960元	15,960元
三	廢料清理及運什費（約5%）	式	1	8,770元	8,770元
四	稅捐及管理費（約15%）	式	1	27,650元	27,650元
	總計				211,980元

附表三（單位：元/新臺幣）

項次	工料項目	單位	數量	單價	總價
一	施工費				
1	屋頂水塔自來水管改善	式	1	5,000元	5,000元
2	鋁門鋁框邊滲水現象改善	式	1	15,000元	15,000元
	小　計				20,000元
二	其他（約一項10%）	式	1	2,000元	2,000元
三	廢料清理及運什費（約一+二項5%）	式	1	1,100元	1,100元
四	稅捐及管理費（約一+二+三項15%）	式	1	3,400元	3,400元
	總計（一+二+三+四項）				26,500元