

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度上易字第6號

上訴人即

被上訴人 張照元（下稱張照元）

訴訟代理人 張照茹

許正次律師

複代理人 鄭道樞律師

張雅雯律師

被上訴人

即上訴人 駿良建設有限公司（下稱駿良公司）

法定代理人 黃呂良

訴訟代理人 藍健銘律師

複代理人 邱敏律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，兩造對於民國113年12月31日臺灣花蓮地方法院112年度重訴字第43號第一審判決及114年5月19日補充判決各提起上訴，張照元並為訴之追加，本院於114年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回張照元後開第二項之訴，暨訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，駿良公司應再給付張照元新臺幣壹萬參仟肆佰陸拾壹元，及自民國112年3月15日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

張照元其餘上訴及追加之訴暨駿良公司上訴均駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外），本訴部分由駿良公司負擔百分之三十二，餘由張照元負擔。反訴部分由駿良公司負擔。追加之訴訴訟費用由張照元負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。張照元起訴主張其向駿良公司購買預售屋（門牌號碼編為花蓮市○○街0○0號，含坐落土地，下稱A屋）並簽訂買賣契約（下稱系爭契約），但駿良公司有逾期取得使用執照之違約，依系爭契約第11條第2項約定請求其賠償①違約金新臺幣（下同）24萬5,000元；另A屋有瑕疵未經其修繕，依民法第227條第1項規定請求其賠償②瑕疵修復費用52萬1,378元，及③2個月無法使用A屋之相當於租金之損害10萬元等，共86萬6,378元本息。原審判決張照元就上開①部分勝訴，其餘②、③部分敗訴。張照元提起部分上訴並主張：除上開①請求外，②部分於36萬2,535元範圍提起上訴並就此追加依民法第359、179條規定為請求權基礎，與依民法第227條第1項規定為選擇合併請求。另再追加主張駿良公司遲延通知交屋，依系爭契約第15條第1項第4款約定請求其賠償④違約金48萬元。核張照元上開訴之追加（即②請求權基礎、及④請求部分）與原訴間均屬對駿良公司之預售屋買賣糾紛之同一基礎事實所生之請求，符合上開規定，應予准許（至張照元上開②請求其餘金額《52萬1,378元－36萬2,535元》、及③請求等敗訴部分未據上訴，下不贅述）。

貳、實體方面：

一、本訴及追加之訴部分：

（一）張照元主張：

1. 本訴部分：兩造於民國110年10月16日簽立系爭契約，約定伊以總價1788萬元向駿良公司購買A屋，伊已於110年10月19日、111年7月20日分別給付200萬元（簽約款）、100萬元（第2期款）予駿良公司，其本應於111年4月27日前取得使用執照，然遲至111年11月4日取得，爰依系爭契約第11條第2項約定請求駿良公司賠償按伊已繳價款萬分之5計算之違約金24萬5,000元（計算式：《200萬×83天＋300萬×108天》×

5/10000)。另A屋於112年2月5日第1次驗屋發現瑕疵，經催告駿良公司修繕而未修復，應負不完全給付損害賠償或瑕疵擔保責任，依民法第227條第1項及第226條規定，或第359、179條規定，擇一請求駿良公司賠償修復費用或返還減少價金36萬2,535元。並聲明：駿良公司應給付伊60萬7,535元（計算式：24萬5,000元+36萬2,535元），及其中24萬5,000元自起訴狀繕本送達翌日、其餘36萬2,535元自民事更正聲明狀繕本送達翌日，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2. 追加之訴部分：依系爭契約第15條第1項約定，駿良公司應於取得使用執照起6個月內通知交屋，但其於114年3月3日始交屋，已逾668天，爰依同條項第4款約定，請求駿良公司賠償違約金48萬元。並聲明：駿良公司應給付伊48萬元，及自民事上訴理由暨答辯狀繕本送達翌日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(二)駿良公司則以：A屋興建時因新冠肺炎疫情影響工程進度，符合系爭契約第11條第1項但書約定而可順延工期，有民法第227條之2規定情事變更之適用，伊已於112年1月底通知張照元交屋，無逾期取得執照及交屋之情，又張照元請求違約金過高，應予酌減。伊已提供無瑕疵之A屋交付張照元。若張照元請求有理由，兩造於112年1月9日為協議（下稱系爭協議），張照元同意給付伊更換A屋全棟磁磚材料費3萬5,433元及其增加施作費4萬8,825元、拉門費用1萬100元，共9萬4,358元（下合稱系爭費用），於本件主張抵銷等語置辯，並請求駁回張照元之訴。

二、反訴部分：

(一)駿良公司主張：張照元未依系爭協議第2條於112年2月5日驗屋日將買賣價金中之保留驗屋款89萬4,000元給付予伊，遲至114年3月3日始為給付，請求張照元給付上開金額自112年2月6日至114年3月2日止（2年又25天）計算之法定遲延利息9萬2,462元（計算式：89萬4,000元×《2+25/365》×0.0

5)。另依系爭協議第3條約定請求張照元給付伊系爭費用9萬4,358元，並聲明：張照元應給付伊18萬6,820元（計算式：9萬2,462元+9萬4,358元），及其中9萬4,358元自民事反訴準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行之判決（至駿良公司請求上開保留驗屋款之訴敗訴部分上訴後已撤回起訴，不贅述）。

(二)張照元則以：兩造約定A屋經驗屋完成確認瑕疵改善完畢後，伊始需給付保留驗屋款，112年2月5日驗屋時A屋有多項缺失，至114年3月5日第2次驗屋時仍未全部改善，伊自無遲誤付款。另伊僅同意給付全棟磁磚材料費用3萬5,433元及拉門費用1萬100元，兩造未約定伊應負擔施工費用等語置辯，請求駁回駿良公司之訴。

三、原判決（含113年12月31日判決及114年5月19日補充判決）

駿良公司應給付張照元18萬1,062元本息，並駁回張照元其餘之訴及駿良公司之反訴。兩造各提起上訴，並為：

(一)張照元上訴聲明：1. 原判決關於駁回後開之訴部分廢棄；2. 上開廢棄部分，駿良公司應再給付其38萬940元（計算式：24萬5,000元+36萬2,535元-18萬1,062元-《3萬5,433元+1萬100元（即張照元二審時同意給付部分）》），及自民事更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(二)駿良公司上訴聲明：1. 原判決關於命駿良公司給付及為假執行宣告，及駁回後開2.(2)之訴部分，均廢棄；2. 上開廢棄部分，(1)張照元在第一審之訴及假執行聲請均駁回；(2)張照元應給付其18萬6,820元，及其中9萬4,358元自民事反訴準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(三)兩造對於對造上訴之答辯聲明均為：上訴駁回。

(四)張照元另提起追加之訴及聲明如上開一、(一)、2.所示。駿良公司就此答辯聲明：追加之訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷二第137至138頁，並為文字適當

修正)：

(一)兩造於110年10月16日簽立如原審卷一第27至36頁之系爭契約書，約定張照元以價金1788萬元向駿良公司購買A屋。張照元於110年10月19日、111年7月20日、111年11月16日、112年1月16日依序分別給付買賣價金200萬元、100萬元、88萬元、1310萬6,000元予駿良公司。張照元於114年3月3日將剩餘驗屋款89萬4,000元給付予駿良公司。

(二)駿良公司於112年1月11日將A屋所有權移轉登記予張照元所有，張照元於112年1月16日完成向華南銀行辦理A屋貸款並貸得1400萬元。

(三)駿良公司於111年11月4日取得A屋使用執照。

(四)兩造有於112年1月9日簽立原審卷一第159頁之系爭協議書。張照元同意依該協議書第3條給付磁磚材料費用35,433元、乾溼分離拉門費用10,100元予駿良公司。

(五)張照元有委託瑪成科技工程有限公司(下稱瑪成公司)辦理A屋驗屋事宜，瑪成公司有於112年2月5日現場辦理A屋之驗屋事宜，張照元委任其姊張照茹到場，當日駿良公司有指派其工地負責人葉俊瑩在場。瑪成公司之後出具驗屋報告，並以電子檔傳送予葉俊瑩。

(六)駿良公司於114年3月3日將A屋交付張照元並簽立交屋確認單。張照元自行委託瑪成公司於114年3月5日辦理驗屋，駿良公司當日未有人員到場。

五、本院之判斷：

(一)張照元請求賠償遲延取得使用執照之違約金部分：

1. 系爭契約第11條約定：一、本預售屋之建築工程應在109年4月16日之前開工，111年4月27日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方事由者，其影響期間。二、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依

萬分之5單利計算遲延利息予買方。...等語（見原審卷一第31頁），是兩造約定駿良公司應於111年4月27日取得使用執照，但駿良公司係於111年11月4日取得（不爭執事項(三)），已逾期限，又張照元於該日前之110年10月19日給付價款200萬元、111年7月20日再給付100萬元（不爭執事項(一)），是張照元依系爭契約第11條第2項約定，得請求每逾1日按已繳房地價款依萬分之5計算遲延利息之違約金24萬3,500元【111年4月28日至11月3日間共計190天，111年7月20日至111年1月3日間共計107天。計算式：《200萬×190天+100萬×107天》×5/10000=24萬3,500元】。

2. 駿良公司雖辯稱：當時為新冠肺炎疫情期間，影響工程進度，且花蓮縣政府公告自動延長建築期間2年，非簽約當時所得預料而符合情事變更原則，並合致系爭契約第11條第1項得順延期間要件，駿良公司並無違約，或請依民法第227條之2、第252條酌減違約金至0等語。然而，新冠肺炎疫情於109年初即已爆發，花蓮縣政府於109年4月21日即以府建管字第1090066512A號函公告可延長建築期間（見原審卷一第183頁），衛生福利部疾病管制署係自111年11月7日起因疫情趨緩公告放寬確診者管制措施（見本院卷一第247頁新聞稿），是兩造110年10月16日簽立系爭契約當時係在疫情嚴峻期間，卻仍於系爭契約第11條明文駿良公司在111年4月27日前要取得使用執照，足見兩造簽約時已將疫情相關因素考量後而約定該期限，難認有符合系爭契約第11條第1項得順延期間事由或民法第227條之2情事變更之要件。又兩造就上開違約金賠償約定性質均主張為損害賠償總額之預定（見本院卷二第77頁），張照元已稱其因駿良公司違約而受有無法按期對A屋為使用收益及延長繳納貸款期間利息等損害（見本院卷二第134頁），債務人即駿良公司抗辯違約金過高而應予酌減，應就此有利於己事實負舉證責任（最高法院112年度台上字第1605號判決意旨參照），然其並未提出任何證據為證。是駿良公司上開抗辯均不足採。

01 3. 據上，張照元依上開約定，得請求賠償遲延取得使用執照之
02 違約金為24萬3,500元，其餘金額請求（即1,500元，計算
03 式：24萬5,000元－24萬3,500元）則無理由。

04 (二)張照元追加請求逾期通知交屋違約金48萬元，為無理由：

05 1. 系爭契約第13條第1項約定：賣方依約完成本戶一切主建
06 物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電
07 力、...之設施後，應通知買方進行驗收手續。第15條第1項
08 約定：賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交
09 屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：(一)賣方付清因延遲
10 完工所應付之遲延利息於買方。(二)賣方就契約約定之房屋瑕
11 疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(三)買方繳清所有之應
12 付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。(四)賣方如
13 未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按
14 已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。

15 2. 張照元主張駿良公司未於取得使用執照111年11月4日起6個
16 月內通知其進行交屋，遲至114年3月3日完成交屋，依系爭
17 契約第15條第1項第4款約定，請求駿良公司賠償112年5月5
18 日至114年3月2日間之遲延違約金48萬元。查，駿良公司係
19 於111年11月4日取得使用執照，故依上開約定應於112年5月
20 3日前應通知交屋，另依系爭契約第13條約定，交屋前應先
21 辦理驗收程序。依張照元發予駿良公司之112年1月29日通知
22 函上記載該公司已於112年1月9日通知張照元可隨時驗收。
23 張照元委託驗屋公司將於112年2月5日辦理驗屋等內容（見
24 本院卷二第113頁），駿良公司於收受後則以112年2月1日告
25 知函回覆「張照元應自行負擔驗屋費用，並於112年5月3日
26 前辦理交屋」（見本院卷二第117頁），可見駿良公司已於
27 期限內通知張照元進行驗收後辦理交屋之程序。

28 3. 兩造復於112年2月5日偕同張照元所委任之驗屋公司即瑪成
29 公司人員辦理現場A屋驗屋（不爭執事項(五)），依該公司製
30 作之當日驗屋報告記載查驗缺失事項共58項（見原審卷一第
31 51至53頁），證人即駿良公司派駐現場之工地負責人葉俊瑩

證稱：112年2月5日驗屋伊有到場，112年2月12日有收到對方以LINE傳送之驗屋報告，缺失改善後，公司再以112年3月13日告知函通知張照元辦理交屋等語（見本院卷二第81、91、95頁），駿良公司上開112年3月13日告知函載明驗屋報告內容缺失已修繕完成，請於收受後5日內辦理交屋（見原審卷一第273頁），該函文於112年3月14日送達張照元（見本院卷二第96頁），可認駿良公司主觀上已認完成系爭契約第15條第1項第2款約定，並於取得使用執照6個月期限內通知張照元進行交屋程序，且通知交屋程序與物之瑕疵修補責任，係屬二事，兩造雖於114年3月3日始完成現實上交屋程序（不爭執事項六），但此係因就A屋是否存有缺失或瑕疵已生爭執而無法進行交屋程序，張照元並訴請法院審理判斷（見原審卷一第15、18至21頁起訴狀內容），此不影響駿良公司已依約通知交屋之事實，是張照元主張依上開約定請求駿良公司賠償逾期通知交屋違約金48萬元，為無理由。

(三)張照元請求不完全給付損害賠償或返還減少價金部分：

1. 按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。民法第227條第1項及第226條第1項定有明文。
2. 張照元主張A屋於112年2月5日驗屋時已有瑕疵，經通知駿良公司改善，駿良公司未改善，其於114年3月5日辦理第2次驗屋時發現仍有瑕疵，修復費用經估價為33萬2,535元（各修復項目及金額如附表所載，再加計5%稅金）。另駿良公司反悔拆移曾同意附贈之A屋2樓主臥及3樓次臥之浴室浴缸各1個，價值均為1萬5,000元，依上開規定請求駿良公司賠償共36萬2,535元（計算式：33萬2,535元+1萬5,000元×2），並提出2次驗屋報告書（分別稱第1次驗屋報告、第2次驗屋報告）、估價單（下稱系爭估價單）及對話資料等為證（見原審卷一第43至137頁、本院卷一第145至193頁）。駿良公司答辯：第1次驗屋缺失已改善完畢，無存有減損A屋價值或不

01 符契約效用之瑕疵，張照元於其交屋後在未通知之情況下始
02 自行委託瑪成公司為第2次驗屋，且該公司驗屋人員未具備
03 專業能力，製作之驗屋報告偏袒張照元，無法證明A屋存有
04 瑕疵。另兩造已簽立系爭協議書約定駿良公司僅需於車庫與
05 道路高低落差處將覆蓋水溝蓋部分切平即可，剩下由張照元
06 自行處理，其不應事後反悔請求瑕疵擔保。另浴缸非系爭契
07 約約定應提供之設施，其已撤銷贈與等語。

- 08 3. 查兩造曾於112年2月5日偕同瑪成公司人員辦理現場A屋第1
09 次驗屋程序，該公司並出具第1次驗屋報告。兩造於114年3
10 月3日辦理A屋交屋，張照元於114年3月5日自行委託瑪成公
11 司進行第2次驗屋，該公司並出具第2次驗屋報告。依證人即
12 驗屋人員吳宜璠證稱：政府對於驗屋師未有立案規範，伊有
13 取得該公司成立台灣防水抓漏檢測技術協會證照（見本院卷
14 二第213頁所提該證照影本），並參與本件2次驗屋程序，2
15 次的驗屋標準都是一樣，第1次葉俊瑩有在場陪同，說以驗
16 屋報告為準（見本院卷二第12、13、18、22、33頁），及證
17 人葉俊瑩上述收到第1次驗屋報告後駿良公司有為改善缺失
18 等內容，可見駿良公司對瑪成公司之驗屋人員資格、驗屋方
19 法及過程等程序並無爭議而同意配合改善。另駿良公司雖未
20 參與第2次驗屋，但第2次驗屋報告亦為瑪成公司辦理驗屋程
21 序，並於報告書內說明其檢測方式、項目且就所認缺失部分
22 拍照確認（見本院卷一第145至185頁），該驗屋日為交屋日
23 後2天，兩者間隔時間極近，衡情可反應A屋於交屋當時之狀
24 態，又兩造均稱不願聲請鑑定確認A屋於交屋日是否存有瑕
25 疵，本院審酌上情，認依該報告書內容（含照片）及卷附相
26 關證據判斷駿良公司是否應負不完全給付責任，應屬適當。
- 27 4. 張照元主張第2次驗屋報告所載之缺失，其修復費用如附表
28 所示（見本院卷一第187頁、卷二第251至253頁），並以此
29 主張屬系爭契約之不完全給付而請求損害賠償，又張照元於
30 本件原起訴請求駿良公司應就A屋瑕疵為修繕（見原審卷一
31 第15頁起訴狀、第169頁送達證書），可認有催告駿良公司

01 為修補之意思表示，駿良公司則表示缺失部分已修繕完成，
02 是兩造已生爭執，可認駿良公司並無再為給付（修補）之
03 意，若本件經認定駿良公司有可歸責事由而有不完全給付之
04 情，張照元自可依上開規定請求損害賠償，就此判斷如下：

05 (1)附表編號1所示項目及費用：

06 比對該修復項目內容，核與第2次驗屋報告查驗缺失第31項
07 載明「整棟全室地排管有水泥...」（見本院卷一第155頁）
08 相關，並有照片可佐（見本院卷一第163至166頁），又買賣
09 預售屋之通常交易觀念，駿良公司於交屋時本應保持維護A
10 屋內水管管路暢通及清潔，是此項費用2萬8,000元應屬可歸
11 責於駿良公司不完全給付所生損害，張照元請求賠償，為有
12 理由。

13 (2)附表編號2所示項目及費用：

14 比對該修復項目內容，顯非屬張照元主張要修復之第2次驗
15 屋報告第9、10項查驗缺失（參附表所示，見本院卷二第251
16 頁），是張照元請求此部費用，並無理由。

17 (3)附表編號3所示項目及費用：

18 比對該修復項目內容，核與張照元所指第2次驗屋報告查驗
19 缺失之第4、6、8、16、19、21至25、29項內容（參附表所
20 示，見本院卷二第251頁）有關，又依買賣預售屋之通常交
21 易觀念，駿良公司於交屋時本應保持維護A屋內之門壁壁
22 磚、地磚、梯間等無裂縫，是此該項費用8,000元應屬可歸
23 責於駿良公司不完全給付所生損害，張照元請求賠償，為有
24 理由。

25 (4)附表編號4所示項目及費用：

26 比對該修復項目內容，為將A屋整棟浴廁臉盆填補速利康，
27 但第2次驗屋報告查驗缺失之第10、15項內容僅提及3樓主浴
28 及2樓次浴之臉盆矽利康破損（參附表所示，見本院卷二第2
29 51頁），故僅該部分修復費用可歸責於駿良公司不完全給付
30 所生損害，審酌該缺失（3樓主浴及2樓次浴臉盆）占比，認
31 駿良公司應負責3分之1費用即1,500元（計算式：4,500×1/

01 3)，張照元其餘請求無理由。

02 (5)附表編號5所示項目及費用：

03 張照元以第2次驗屋報告查驗缺失第18、32、33項（見本院
04 卷二第251頁）記載A屋內之部分插座未配置漏電斷路器及有
05 相關照片為佐（見本院卷一第160、161頁），主張此缺失屬
06 A屋之不完全給付（或瑕疵），然證人葉俊瑩證稱：A屋的漏
07 電斷路器配置完全是依向台電公司送審通過之圖說配置（見
08 本院卷二第83頁），另證人吳宜璠證稱：我們公司驗屋時沒
09 有檢視該屋內線路圖審資料（含單線系統圖、負載表等電力
10 圖），我們只是依照用電設備電工法規第59條距離水源1.8
11 公尺檢測有無漏電斷路器設置等語（見本院卷二第26、27
12 頁），可見瑪成公司檢測發現部分插座未有漏電斷路器配置
13 認有缺失之處，並非依照A屋電力配置相關圖說所為之認定
14 判斷，縱使未配置，亦無法反推駿良公司有未依圖說施作，
15 張照元並未提出其他證據證明駿良公司該未配置行為有違反
16 已送審合格之配電圖說內容，是上開項目所載查驗缺失難認
17 屬駿良公司就A屋所為之不完全給付（或瑕疵），張照元請
18 求賠償本項費用，並無理由。

19 (6)附表編號6所示項目及費用：

20 比對該修復項目內容，為將A屋之2樓主、次浴、3樓主、次
21 浴、4樓浴室之「臉盆」排水漏水處理，但第2次驗屋報告查
22 驗缺失之第9、25項均未提到臉盆部分；另第10項所述之3樓
23 主浴臉盆矽利康破損部分亦已於上開(4)部分計入，顯均非本
24 項修復範圍，另第30項缺失內容僅記載3樓次浴及2樓主次浴
25 臉盆排水管漏水，故僅該範圍之修復費用屬可歸責於駿良公
26 司之不完全給付所生損害，審酌該缺失（3樓次浴及2樓主次
27 浴臉盆）所占維修項目比例，認駿良公司應負責5分之3費用
28 即720元（計算式： $1,200 \times 3/5$ ），張照元其餘請求則無理
29 由。

30 (7)附表編號7所示項目及費用：

31 張照元以第2次驗屋報告查驗缺失第26、27、28項（見本院

卷二第251頁）記載A屋各樓層洩水坡度不足及有相關照片為佐（見本院卷一第157至159頁），主張此缺失屬A屋之不完全給付（或瑕疵），證人吳宜璠固證稱：當日於積水、放水後，發現一灘水痕，故判斷洩水坡度不足，但不清楚相關法規等語（見本院卷二第25頁），然由上開照片內容只可看出各樓層地板排水孔附近有水漬或潮濕情形，並非明顯積水，另浴室拉門檻旁有些許積水。依證人葉俊瑩證稱：頂樓地板洩水坡度是照圖說100比1去做。A屋浴室原無淋浴拉門設置，因張照元要求乾濕分離，伊有告知洩水坡度已抓好，如果安裝拉門，被門擋住之位置會產生積水，張照元仍要求裝設拉門。另外落水頭附近磁磚表面有水是正常的，因為那邊是最低處（見本院卷二第84至85、95頁），參酌系爭協議書第3條所載張照元同意補貼乾溼拉門費用等語（見原審卷一第159頁），足徵A屋建案並未規劃浴室拉門，係應張照元要求而施作，故拉門附近產生積水，自不可歸責於駿良公司，另其餘地板排水孔附近之水漬，可能因驗屋當日之測試積水量或排水時間等不足而未及乾燥，張照元既無法舉證該部分係因駿良公司違反A屋建築圖說所載地板洩水坡度所致，是上開項目所載查驗缺失難認屬駿良公司就A屋所為之不完全給付（或瑕疵），張照元請求賠償本項費用，並無理由。

(8)附表編號8、9所示項目及費用：

張照元主張因要修復第2次驗屋報告第34項查驗缺失（參附表所示，見本院卷二第253頁）而為本項之修復，然該第34項缺失依報告所附照片（見本院卷一第156頁）觀之，應指一樓車庫與車道間之抵石子未完成，然系爭協議書第1項（見原審卷一第159頁）已約定駿良公司只負責將車庫與車道間覆蓋水溝蓋部分切平即可，是駿良公司就此並無再鋪設抵石子之義務，至於本項其餘所列修復項目，核與上開查驗缺失無涉，是張照元請求此部費用，並無理由。

(9)附表編號10所示項目及費用：

比對該修復項目內容，顯非屬第2次驗屋報告第1、2項查驗

01 缺失（參附表所示，缺失位於4樓，但修復位置在1樓，見本
02 院卷二第253頁），是張照元請求此部費用，並無理由。

03 (10)附表編號11、12所示項目部分：

04 張照元固主張因要修復第2次驗屋報告所示缺失（見本院卷
05 二第253頁）而為本項之修復，但互核後僅部分有關聯，且
06 有關聯部分之缺失輕微，系爭估價單未有相關修復金額之記
07 載，張照元亦未舉證及說明此項修復請求賠償之金額，是張
08 照元此部主張請求，即屬無據。

09 (11)附表編號13所示項目部分：

10 比對該修復項目內容，為將A屋進行整棟油漆牆面裂縫修
11 補，但第2次驗屋報告查驗缺失之第6、11項內容僅提及3、4
12 樓部分油漆有裂紋（見本院卷二第253頁），故僅該範圍之
13 修復費用屬可歸責於駿良公司不完全給付所生損害，審酌該
14 缺失（3、4樓部分範圍）所占A屋比例，認駿良公司應負責6
15 分之1費用即5,000元（計算式：3萬 $\times$ 1/6）為宜，張照元其
16 餘請求則無理由。

17 (12)附表編號14所示項目部分：

18 張照元並未指明及舉證該項目與上開可歸責於駿良公司之不
19 完全給付項目修復相關，且上開准許請求之項目亦無修復完
20 成後衍生水泥塊清運之問題，故其請求該項費用賠償，並無
21 理由。

22 5. 承上4.，合計張照元依民法不完全給付規定得請求駿良公司
23 賠償金額為4萬5,381元（即上開4.(1)、(3)、(4)、(6)、(11)之認
24 定《依系爭估價單所示該等金額為未稅價，應再加上5%之稅
25 率》。計算式：《2萬8,000+8,000+1,500+720+5,000》
26 $\times 1.05 = 4$ 萬5,381元。）。

27 6. 另就張照元請求賠償2個浴缸費用共3萬元部分，其固提出與
28 葉俊瑩、駿良公司法定代理人黃呂良之通訊軟體LINE對話資
29 料各1份為證（見本院卷一第191、193頁），然此至多僅可
30 證明駿良公司曾同意贈與浴缸予張照元，又駿良公司已為撤
31 銷贈與之表示（見本院卷二第137頁），合於民法第408條第

01 1項前段規定，張照元復未提出系爭契約約定A屋應配備浴缸
02 之相關事證，張照元就此對駿良公司無任何權利可言，請求
03 駿良公司賠償損害，自屬無據。

- 04 7. 依上開五、(三)4.、6. 所述張照元請求不應准許部分（合計請
05 求金額為31萬7,154元，計算式：36萬2,535元－4萬5,381
06 元），張照元另依民法第359、179條規定，主張屬駿良公司
07 瑕疵擔保範圍而請求減少價金並返還，然張照元就此所述之
08 原因事實與其依不完全給付規定請求之主張相同，本院已認
09 定該等非屬瑕疵或未證明其損害金額如前，是其依該等規定
10 請求，亦無理由。

11 (四)駿良公司請求張照元給付保留驗屋款89萬4,000元之法定遲
12 延利息，並無理由：

- 13 1. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
14 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
15 定利率計算之遲延利息。民法第229條第1項、第233條第1項
16 定有明文。又系爭協議第2條約定：雙方約定A屋之產權移轉
17 至張照元名下時，張照元應無條件配合將其款項撥款給於駿
18 良公司，但張照元有權保留驗屋款89萬4,000元整，俟驗屋
19 完成後再將其保留款繳付給于駿良公司（見原審卷一第159
20 頁）。
- 21 2. 查駿良公司固主張依系爭協議第2條約定，張照元於112年2
22 月5日第1次驗屋日即應給付上開89萬4,000元而未付，有遲
23 延給付之情，然酌以系爭契約第13條第2項已約定「雙方驗
24 收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗
25 收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保
26 留房地總價百分之五（即89萬4,000元）作為交屋保留款，
27 『於完成修繕並經雙方複驗合格後支付』」內容（見原審卷
28 一第31頁），可徵上開款項應係約定於驗屋後並經兩造「複
29 驗」合格並確認無缺失後，始為給付，又張照元委請驗屋公
30 司為A屋之驗屋後即表明A屋有瑕疵（見原審卷一第15、18、
31 19頁起訴狀內容），迄至114年3月3日辦理交屋時，仍於本

01 訴訟中繼續主張未經駿良公司修繕，兩造並未合致確認A屋
02 複驗合格，是張照元於其實際付款日即114年3月3日（不爭
03 執事項(一)）仍無付款義務而未陷於給付遲延，駿良公司主張
04 依上開規定及約定，請求張照元給付該款項之遲延利息9萬
05 2,462元，並無理由。

06 (五)駿良公司請求張照元給付更換A屋全棟磁磚增加施作費4萬8,
07 825元，並於本訴主張抵銷，為有理由：

08 查系爭協議書第3條已約定張照元同意補貼全棟磁磚差額之
09 費用予駿良公司（見原審卷一第159頁），其上並未註明僅
10 補貼「材料費」，衡諸常情，自應包括其施作費用。又該施
11 作廠商建緯工程行（見原審卷一第385頁估價單）已陳報依A
12 屋之面積計算，增加施工費用為4萬8,825元（見原審卷二第
13 41、43頁），故駿良公司依上開約定，請求張照元給付4萬
14 8,825元，並於本訴中主張抵銷，為有理由。

15 (六)張照元本訴得請求金額部分：

16 承上（五、(一)、(三)、(五)及四、(四)認定），張照元得請求之項
17 目及金額為「①遲延取得使用執照違約金24萬3,500元及②
18 不完全給付損害賠償4萬5,381元，再扣除其同意給付駿良公
19 司之③磁磚材料費用35,433元、④乾溼分離拉門費用10,100
20 元，及駿良公司行使抵銷權之⑤磁磚增加施作費4萬8,825
21 元」後，金額為19萬4,523元（計算式：24萬3,500元＋4萬
22 5,381元－3萬5,433元－1萬100元－4萬8,825元）。

23 (七)駿良公司反訴得請求金額部分：

24 承上（五、(四)、(五)及四、(四)認定），駿良公司得請求張照元
25 給付系爭費用9萬4,358元，但其已於本訴中主張抵銷，故其
26 反訴請求，並無理由。

27 六、綜上所述，張照元本訴依上開規定及約定，請求駿良公司給
28 付其19萬4,523元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年3月15
29 日（見原審卷一第169頁送達證書）起至清償日止，按週年
30 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。張照元其餘請求
31 無理由，不應准許。另駿良公司反訴請求張照元給付其18萬

6,820元本息，為無理由，不應准許。上開應准許部分，原審為張照元敗訴之判決，尚有未合，張照元求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示（計算式：19萬4,523元－18萬1,062元＝1萬3,461元）。至於兩造其餘上訴部分，經核均無理由，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，均應予駁回。另張照元追加請求駿良公司賠償逾期通知交屋違約金48萬元本息，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件張照元上訴為一部有理由，一部無理由。駿良公司上訴為無理由。張照元追加之訴為無理由。判決如主文。

中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠

法官 廖曉萍

法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

書記官 蔣若芸

附表（即本院卷一第187頁系爭估價單、第154至155頁第2次驗屋報告查驗缺失事項等之內容）：

編號	系爭估價單所載修復項目	系爭估價單上記載修復金額	張照元主張係修復對照第2次驗屋報告所載查驗缺失事項之項次及內容	左列查驗缺失於本院卷頁數
1	全屋排水管水泥清除、管路疏通	2萬8,000元	① 第31項「整棟全室地排管有水泥...」。	本院卷一第155頁
2	2F主浴、3F主浴馬桶漏水處	1萬元	① 第9項「三樓次浴馬桶三凡爾漏水」。	本院卷一第154頁

	理		②第10項「三樓主浴臉盆矽利康破損、浴櫃門板調整、毛巾架鬆動、淋浴門檻漏水」	
3	車庫門壁壁磚、地磚、梯間裂縫填補	8,000元	①第4項「四樓主浴壁磚破損、壁磚、地磚填縫不足」。 ②第6項「四樓梯間扶手玻璃矽利康未補滿、地磚破損、填縫不足、牆面油漆裂紋」。 ③第8項「三樓次浴壁磚破損、破口、地磚、填縫不足、毛巾架鬆動、浴櫃門板調整」。 ④第16項「二樓主浴壁磚、地磚、填縫不足、毛巾架鬆動」。 ⑤第19項「一樓梯間地磚破損、壁磚填縫不足」。 ⑥第21項「一樓後陽台鋁窗框矽利康破損、抵石子破口、填縫不足、水龍頭氧化」。 ⑦第22項「一樓浴室地磚破損、壁磚填縫不足、毛巾架鬆動、浴櫃門板調整」。 ⑧第23項「一樓車庫壁磚破損、壁磚、地磚填縫不足」。 ⑨第24項「一樓車庫門滲漏」。 ⑩第25項「四樓梯間天花板、含水量過高、主浴隔間牆滲漏」。 ⑪第29項「三樓前陽台排風罩、壁磚填縫不足、落地窗框凹陷」。	本院卷一第154、155頁
4	全屋臉盆打速利康	4,500元	①第10項「三樓主浴臉盆矽利康破損、浴櫃門板調整、毛巾架鬆動、淋浴門檻漏水」。 ②第15項「二樓次浴鋁窗框損傷、壁磚破損、毛巾架鬆動、臉盆矽利康破損、浴櫃門板調整」。	本院卷一第154頁
5	全屋冷氣、陽台迴路更改漏電斷路器	1萬4,000元	①第18項「二樓後陽台、次浴插座、一樓後陽台、車庫、廚房水槽插座、未配置漏電斷路器」。 ②第32項「四樓配電箱後陽台、二樓後陽台、次浴配電箱迴路未配置漏電斷路器」。 ③第33項「一樓配電箱後陽台、車庫、廚房迴路未配置漏電斷路器」。	本院卷一第154、155頁
6	2F主次浴、3F主次浴、4F臉	1,200元	①第9項「三樓次浴馬桶三凡爾漏水」。	本院卷一第154、155頁

	盆排水漏水處理		②第10項「三樓主浴臉盆矽利康破損、浴櫃門板調整、毛巾架鬆動、淋浴門檻漏水」 ③第25項「四樓梯間天花板、含水量過高、主浴隔間牆滲漏」。 ④第30項「三樓次浴、二樓主浴、次浴、臉盆排水管漏水」。	
7	1-4F洩水坡度異常、3F主浴地面重做	5萬元	①第26項「四樓後陽台、二樓後陽台、一樓後陽台、地板洩水坡度不足」。 ②第27項「三樓主浴、次浴、二樓次浴、地板洩水坡度不足」。 ③第28項「頂樓地板洩水坡度不足」。	本院卷一第155頁
8	車庫斜坡打除、洗石子、管路更改等	6萬2,000元	①第34項「一樓車道抵石子未完成」。	本院卷一第155頁
9	<格來得>電動門捲門、軌道修復	2萬元	①第34項「一樓車道抵石子未完成」。	本院卷一第155頁
10	1F大門門框烤漆&後陽台鋁窗框&防盜門烤漆修補	7萬5,000元	①第1項「四樓後陽台鋁窗框矽利康破損、水龍頭氧化」。 ②第2項「四樓後陽台三合一門框矽利康破損」。	本院卷一第154頁
11	1-4F浴室門框&窗框刮傷修補	未載金額	①第1項「四樓後陽台鋁窗框矽利康破損、水龍頭氧化」。 ②第2項「四樓後陽台三合一門框矽利康破損」。 ③第15項「二樓次浴鋁窗框損傷、壁磚破損、毛巾架鬆動、臉盆矽利康破損、浴櫃門板調整」。	本院卷一第154頁
12	2-4F落地窗框&臥室門框修補	未載金額	①第14項「二樓後陽台落地窗凹陷、水龍頭氧化」。 ②第17項「二樓前陽台落地窗框裝配不良、矽利康破損」。 ③第29項「三樓前陽台排風罩、壁磚填縫不足、落地窗框凹陷」。	本院卷一第154、155頁
13	全棟油漆牆面裂縫修補	3萬元	①第6項「四樓梯間扶手玻璃矽利康未補滿、地磚破損、填縫不足、牆面油漆裂紋」。 ②第11項「三樓次卧、主卧、牆面、天花板、油漆裂紋」。	本院卷一第154頁
14	水泥塊清運	1萬4,000元	未主張	無