

臺灣基隆地方法院民事判決

108年度訴字第592號

原告 邱鈺祥
周仁聰
周素雲

共同

訴訟代理人 葉慶人律師
複代理人 葉慶媛律師
吳尚道律師

被告 吉安開發建設股份有限公司

法定代理人 陳天賜

訴訟代理人 陳雅萍律師
複代理人 吳文君律師

上列當事人間所有權移轉登記等事件，本院於民國110年3月3日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告邱鈺祥新臺幣壹拾肆萬肆仟壹佰陸拾元，及自民國一〇八年十二月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告周仁聰新臺幣貳拾貳萬玖仟伍佰肆拾元，及自民國一〇八年十二月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告周素雲新臺幣貳拾壹萬壹仟零肆拾元，及自民國一〇八年十二月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應就門牌號碼基隆市○○區○○街○○○巷○○號聚堡社區頂樓外牆原鋪設文化石現改施作石頭漆之外牆區域按房屋土地買賣契約書附件六建築設備中「外牆」所示之方式將外牆文化石鋪

01 設完成。

02 被告應就門牌號碼基隆市○○區○○街○○○巷○號聚堡社區頂
03 樓外牆原鋪設文化石現改施作石頭漆之外牆區域按房屋土地買賣
04 契約書附件六建築設備中「外牆」所示之方式將外牆文化石鋪設
05 完成。

06 被告應就門牌號碼基隆市○○區○○街○○○巷○號聚堡社區頂
07 樓外牆原鋪設文化石現改施作石頭漆之外牆區域按房屋土地買賣
08 契約書附件六建築設備中「外牆」所示之方式將外牆文化石鋪設
09 完成。

10 本判決第一項於原告邱鈺祥以新臺幣肆萬捌仟零伍拾參元為被告
11 供擔保得假執行；被告如以新臺幣壹拾肆萬肆仟壹佰陸拾元為原
12 告預供擔保，得免為假執行。

13 本判決第二項於原告周仁聰以新臺幣柒萬陸仟伍佰壹拾參元為被
14 告供擔保得假執行；被告如以新臺幣貳拾貳萬玖仟伍佰肆拾元為
15 原告預供擔保，得免為假執行。

16 本判決第三項於原告周素雲以新臺幣柒萬零參佰肆拾陸元為被告
17 供擔保得假執行；被告如以新臺幣貳拾壹萬壹仟零肆拾元為原告
18 預供擔保，得免為假執行。

19 原告其餘之訴及假執行之聲請駁回。

20 訴訟費用由被告負擔二分之一，由原告邱鈺祥負擔五分之二，由
21 原告周素雲負擔十分之一。

22 事實及理由

23 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同
24 意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明
25 者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴
26 訟法第255條第1項第1款、第2款、第3款、第7款定有明文。
27 復按民事訴訟採處分權主義，原告應於起訴時，依民事訴訟
28 法第244條第1項第2款、第3款規定，表明及特定其作為訴訟
29 上請求之訴訟標的及其原因事實、應受判決事項之聲明，以
30 利進行本案審理時，能明確法院之審理與判決對象及當事人
31 之攻擊與防禦目標；並於訴訟進行中，依同法第255條規定

處理原告「將原訴變更或追加他訴」及依同法第259條規定處理被告「提起反訴」；再於判決確定後，依同法第400條規定判斷既判力之客觀範圍。又請求金額之流用，於同一訴訟標的法律關係下之不同請求項目間，固無不可，且無「將原訴變更或追加他訴」之情形。但如係不同訴訟標的之客觀訴之合併，各法律關係下所得主張給付之金額，應分別計算，再分別聲明或合併為單一聲明，此時各不同訴訟標的下之請求金額，不屬上開可流用之情形，縱合併後之聲明金額不變，仍應依「將原訴變更或追加他訴」之規定辦理（最高法院98年度台上字第340號民事裁判意旨參照）。再按民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號民事裁判意旨參照）。經查：

- (一)原告於民國108年12月4日向本院遞狀起訴時（見起訴狀上本院收文章戳之日期），其訴之聲明原為：(1)被告應給付原告邱鈺祥新臺幣（下同）881,820元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止依週年利率5%計算之利息；(2)被告應給付原告周仁聰304,640元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止依週年利率5%計算之利息；(3)被告應給付原告周素雲301,740元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止依週年利率5%計算之利息；(4)被告應將門牌號碼基隆市○○區○○街000巷0號（地上3層、屋突1層，建照號碼：102基府（都）建字第56868號）之建物暨其坐落之基隆市○○區○○段0地號土地之不動產所有權狀返還原告周素雲；(5)前開訴之聲明1至3項部分，原告願供擔保請准宣告假執行；(6)訴訟費用由被告負擔。

01 (二)原告嗣於109年8月31日提具民事縮減及更正聲明狀（本院於
02 109年9月1日收受，見書狀上本院收文戳章之日期），將上
03 開原起訴狀上訴之聲明更易為：(1)被告應給付原告邱鈺祥80
04 6,720元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止至清償日止
05 依週年利率5%計算之利息；(2)被告應給付原告周仁聰229,54
06 0元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止至清償日止依週
07 年利率5%計算之利息；(3)被告應給付原告周素雲211,040元
08 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止至清償日止依週年利
09 率5%計算之利息；(4)被告應就門牌號碼基隆市○○區○○街
10 000巷00號聚堡社區建物外牆按房屋土地買賣契約書附件六
11 建築設備中「外牆」所示之方式將外牆文化石鋪設完成；(5)
12 被告應就門牌號碼基隆市○○區○○街000巷0號聚堡社區建
13 物外牆按房屋土地買賣契約書附件六建築設備中「外牆」所
14 示之方式將外牆文化石鋪設完成；(6)被告應就門牌號碼基隆
15 市○○區○○街000巷0號聚堡社區建物外牆按房屋土地買賣
16 契約書附件六建築設備中「外牆」所示之方式將外牆文化石
17 鋪設完成；(7)被告應將門牌號碼基隆市○○區○○街000巷0
18 號（地上3層、屋突1層，建照號碼：102基府（都）建字第5
19 6868號）之建物暨其坐落之基隆市○○區○○段0地號土地
20 之不動產所有權狀返還原告周素雲；(8)前開訴之聲明1至3項
21 部分，原告願供擔保請准宣告假執行；(9)訴訟費用由被告負
22 擔。

23 (三)原告再於110年2月1日提出民事更正聲明暨準備(一)狀（本院
24 於110年2月3日收受，見書狀上本院收文戳章之日期），將
25 前次更正訴之聲明中之第4項、第5項、第6項所敘及之「聚
26 堡社區建物外牆按房屋土地買賣契約書附件六建築設備中
27 『外牆』所示之方式」變更為「聚堡社區頂樓外牆原鋪設文
28 化石現改施作石頭漆之外牆區域按房屋土地買賣契約書附件
29 六建築設備中『外牆』所示之方式」。

30 (四)核原告首次變更，係將原請求金額中之關於鋪設文化石部分
31 預計將花費之工程金額（原告邱鈺祥部分為75,100元，原告

01 周仁聰部分為75,100元，原告周素雲部分為90,700元）予以
02 扣除，改向被告請求依兩造間之契約履行鋪設文化石之約
03 定，原告縮減原先請求之金額，並基於同一基礎事實而對被
04 告而為請求，是就此部分之變更，自屬適法。

05 (五)按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
06 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦已明定。
07 承前，原告其後更動部分文字如上開(三)部分所示，惟此部分
08 僅係就先前文字未臻精確之處予以補充更正，是原告就此部
09 分訴之聲明文字之更動，揆諸前開說明，亦於法無違，本院
10 自應依原告更正後之訴之聲明而為審理。

11 二、原告起訴主張：

12 (一)原告邱鈺祥前於102年10月21日與被告簽訂房地預定買賣契
13 約書，購買「聚堡」社區編號「A1」之房屋暨所坐落之基隆
14 市○○區○○○段地號7號土地（門牌號碼：基隆市○○區
15 ○○街000巷00號，下稱系爭不動產①），又指定將所有權
16 以配偶陳紫妤之名義登記，並已經陳紫妤受領系爭不動產①
17 之建物及土地所有權狀；原告與登記所有權人陳紫妤搬入系
18 爭不動產居住後，發現其內裝設電梯設備外觀嚴重氧化，且
19 系爭不動產①之外觀，被告並未依買賣契約之約定鋪設文化
20 石，經原告邱鈺祥向被告催告修繕、補正，但被告均置之不
21 理；其所為乃違反契約義務，而屬不完全給付，應依民法第
22 227條準用給付不能之規定負損害賠償之責或依契約履行之
23 責，其中電梯修繕工程預計須花費144,160元。另被告應於1
24 04年6月10日取得上開建物之使用執照，惟竟延滯至106年9
25 月7日始取得，共遲延820日，再依原告邱鈺祥於104年6月10
26 日前已給付價金4,040,000元（含建物價款1,820,000元及土
27 地價款2,220,000元，依兩造間契約約定每日之遲延利息以
28 已繳價款之²／10000計算，則被告每日所應承擔之遲延利息
29 為808元，從而原告邱鈺祥自得向被告請求就此部分約定之
30 違約金662,560元（計算式：808元／天×820天＝662,560
31 元）。

01 (二)原告周仁聰前於102年12月20日與被告簽訂房地預定買賣契
02 約書，購買「聚堡」社區編號「C2」之房屋暨所坐落之基隆
03 市○○區○○○段地號7號土地（門牌號碼：基隆市○○區
04 ○○○街000巷0號，下稱系爭不動產②），又指定將所有權以
05 配偶高萍萍之名義登記，並已經高萍萍受領系爭不動產②之
06 建物及土地所有權狀；惟其與原告邱鈺祥同有相同之電梯設
07 備外觀嚴重氧化，及頂樓外牆未依契約約定鋪設文化石，同
08 向被告催告修繕及補正，詎被告均置之不理，是就電梯修繕
09 工程部分之費用經估算為229,540元，同應由被告就此部分
10 向原告周仁聰給付損害賠償，被告並應依原契約之約定履行
11 鋪設文化石。

12 (三)原告周素雲前於105年11月24日與被告簽訂房地預定買賣契
13 約書，購買「聚堡」社區編號「C3」之房屋暨所坐落之基隆
14 市○○區○○○段地號7號土地（門牌號碼：基隆市○○區
15 ○○○街000巷0號，下稱系爭不動產③），惟被告迄未將系爭
16 不動產所有權狀交給原告周素雲；原告周素雲入住後亦發覺
17 有上揭相同之問題，經其向被告催告修繕及補正，詎被告均
18 置之不理，是就電梯修繕工程部分之費用經估算為211,040
19 元，同應由被告就此部分向原告周素雲給付損害賠償，被告
20 並應依原契約之約定履行鋪設文化石；再者，原告周素雲業
21 已繳清系爭不動產③之價款，依兩造間買賣契約第16條二之
22 約定及民法第767條之規定，被告自應將系爭不動產③之
23 所有權狀交付原告周素雲，爰一併向被告請求之。

24 (四)綜上，原告邱鈺祥、周仁聰、周素雲各依兩造間之契約、民
25 法第227條準用有關給付不能之規定，及民法第767條等規
26 定，分別向被告而為請求，並聲明：(1)被告應給付原告邱鈺
27 祥806,720元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止至清償
28 日止依週年利率5%計算之利息；(2)被告應給付原告周仁聰22
29 9,540元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止至清償日止
30 依週年利率5%計算之利息；(3)被告應給付原告周素雲211,04
31 0元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止至清償日止依週

01 年利率5%計算之利息；(4)被告應就門牌號碼基隆市○○區○
02 ○街000巷00號聚堡社區頂樓外牆原鋪設文化石現改施作石
03 頭漆之外牆區域按房屋土地買賣契約書附件六建築設備中
04 「外牆」所示之方式將外牆文化石鋪設完成；(5)被告應就門
05 牌號碼基隆市○○區○○街000巷0號聚堡社區頂樓外牆原鋪
06 設文化石現改施作石頭漆之外牆區域按房屋土地買賣契約書
07 附件六建築設備中「外牆」所示之方式將外牆文化石鋪設完
08 成；(6)被告應就門牌號碼基隆市○○區○○街000巷0號聚堡
09 社區頂樓外牆原鋪設文化石現改施作石頭漆之外牆區域按房
10 屋土地買賣契約書附件六建築設備中「外牆」所示之方式將
11 外牆文化石鋪設完成；(7)被告應將門牌號碼基隆市○○區○
12 ○街000巷0號（地上3層、屋突1層，建照號碼：102基府
13 （都）建字第56868號）之建物暨其坐落之基隆市○○區○
14 ○段0地號土地之不動產所有權狀返還原告周素雲；(8)前開
15 訴之聲明1至3項部分，原告願供擔保請准宣告假執行；(9)訴
16 訟費用由被告負擔。

17 三、被告則抗辯如下：被告前於基隆市○○區○○段0地號土地
18 上堆出「聚堡」別墅型社區建案，原告邱鈺祥、周仁聰、周
19 素雲分別向被告購買該建案中編號A1、C2、C3之房屋暨所坐
20 落之土地，原告邱鈺祥、周仁聰並分別指定將各該購買之不
21 動產所有權各登記於陳紫好、高萍萍名下，上開建案於106
22 年9月7日取得使用執照，並先後於107年2月2日、同年4月20
23 日與原告邱鈺祥、周仁聰完成交屋程序；至原告周素雲早於
24 同年2月22日搬入，但因其尚未繳清全數應付款項，故尚未
25 完成交屋程序。前開原告3人分別購入之房屋內設置之電
26 梯，其外層採用鍍鈦材質，交屋前並無氧化情形，交屋後除
27 原告邱鈺祥在107年5月（仍在保固期間）曾向被告表示有髒
28 污之情形，被告亦派員處理，此外原告3人並無其他向被告
29 反映電梯有何瑕疵之情事，且斟酌原告3人等業已入住將近2
30 年，期間各該戶之電梯均在渠等之保管中，造成電梯氧化因
31 素多端，可能是因為氣候潮濕多雨、疏於保養、清潔方法或

01 使用清潔劑不當等等，不能逕認係被告給付有瑕疵；又以證
02 人即實際到場撕電梯保護紙之朱家成之證述恐有為己維護之
03 嫌疑，其所言自難遽信。況依兩造間之契約約定固定建材及
04 設備部分自交屋日起保固1年，原告起訴時均已逾保固期
05 限，焉能再為主張，更不用說若依原告之主張，其等於交屋
06 時即已知悉有電梯氧化之瑕疵，迄其起訴主張之時，亦已逾
07 6個月之請求時效；再者，原告3人請求所詢之電梯修繕報價
08 均係以更新為報價，請求金額亦不合理。此外，就原告請求
09 鋪設文化石部分，先前曾經依此施作，但於104年9月間颱風
10 侵襲時發生掉落現象，考量文化石材料有相當厚度與重量，
11 遇水更會增加重量，容易掉落而滋生危險，因而改用花費更
12 高的石頭漆施作，當時也有告知各該原告係本於安全考量之
13 故，但若原告均堅持要採用文化石，被告也可以代為施作完
14 成。另原告邱鈺祥先前與被告就遲延部分已經有所商議，以
15 邊間空地之施工取代，原告邱鈺祥自不能再以遲延為由向被
16 告請求賠償（原告邱鈺祥若否認有此協議，則將就被告施工
17 之費用依無因管理或不當得利之規定向原告邱鈺祥主張抵
18 銷）。退萬步言，縱認被告應負遲延責任，然因不可歸責於
19 被告之日數為417日（為代基隆市政府完成自來水設施改善
20 工程之申請及代墊全部費用而順延取得使用執照），原告邱
21 鈺祥主張之金額亦顯有過鉅，縱認被告應負擔遲延賠償，亦
22 應可與被告前述為原告之支出抵銷。關於原告周素雲部分，
23 前於預售屋興建過程中即向被告要求變更增建工程，被告因
24 而依廠商之報價向原告周素雲收取此部分之價款500,000
25 元，然因其尚未繳清全數款項，經協商後尚有200,000元未
26 為給付，故依兩造間之契約約定，在原告周素雲為完全之給
27 付前，被告自得拒絕給付系爭不動產③之所有權狀。並聲
28 明：(1)原告之訴均駁回；(2)訴訟費用由原告負擔。

29 四、本院之判斷：

30 (一)原告主張：被告前於基隆市○○區○○段0地號土地上堆出
31 「聚堡」別墅型社區建案，原告邱鈺祥、周仁聰、周素雲分

01 別向被告購買該建案中之系爭不動產①、②、③，原告邱鈺
02 祥、周仁聰並分別指定將系爭不動產①、②之所有權各登記
03 於陳紫好、高萍萍名下，上開建案於106年9月7日取得使用
04 執照，原告並已分別受領系爭不動產①、②、③等情，又提
05 出被告與原告邱鈺祥、周仁聰、周素雲間之房屋土地買賣契
06 約書（內文標題則為：房地預定買賣契約書）各1份（均含
07 附件）等件影本為據，被告對此亦未否認，是此部分之事實
08 即可認定。

09 (二)析分原告對被告之主張，可大別為：(1)原告邱鈺祥、周仁
10 聰、周素雲就各別買受不動產內所設置之電梯瑕疵，請求被
11 告負不完全給付之損害賠償責任（原告訴之聲明第1項至第3
12 項，惟此部分僅占訴之聲明第1項中之144,160元，另662,56
13 0元詳後述）暨法定利息；(2)原告邱鈺祥、周仁聰、周素雲
14 就各別買受不動產請求被告將頂樓外牆原鋪設文化石現改施
15 作石頭漆之外牆區域按房屋土地買賣契約書附件六建築設備
16 中「外牆」所示之方式將外牆文化石鋪設完成（原告訴之聲
17 明第4項至第6項）；(3)被告遲延取得使用執照依契約所應對
18 原告邱鈺祥負擔之違約金共662,560元（含於原告訴之聲明
19 第1項內）暨法定利息；(4)被告應將系爭不動產③之所有權
20 狀交付原告周素雲等項。

21 (三)就被告是否需依不完全給付之損害賠償責任分別給付原告邱
22 鈺祥144,610元、給付周仁聰229,540元、給付周素雲211,04
23 0元部分：

24 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
25 賠償損害；前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履
26 行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全
27 部不履行之損害賠償。因可歸責於債務人之事由，致為不完
28 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
29 其權利，民法第226條、第227條第1項分別定有明文。又所
30 謂不完全給付，包含債務人之給付未依債務本旨，其給付有
31 瑕疵致減少其價值或效用，而侵害債權人對原本給付所具有

之利益，即學說上所稱之「瑕疵給付」在內（最高法院103年度台上字第196號民事判決意旨參照）。次按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。又因不完全給付而生給付遲延或給付不能以外之損害者，債權人得請求賠償，民法第227條第2項定有明文。且債權人如已證明因可歸責於債務人之事由，致其因債務人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全給付）而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責。

2.系爭不動產①、②、③內部裝設之電梯均有嚴重氧化之瑕疵乙情，除具原告主張外，亦有現場照片在卷可按（見本院卷第143頁至第207頁），被告對此事實亦不爭執（僅爭執其成因），則此部分事實應可認定；有疑問者乃該等瑕疵之發生是否係在契約成立後？是否可歸責於被告？經查：

(1)由原告3人分別提出之房屋土地買賣契約書，締約時間分別為102年10月21日、同年12月20日、105年11月24日，有各該契約書在卷可查，又徵諸3件契約之內文標題為「房地預定買賣契約書」，及原告邱鈺祥、周仁聰與被告間之契約書中均就開工及取得使用執照之日期有所約定，原告周素雲與被告間之契約書中亦就取得使用執照日期有所約定（均見各該契約書第11條），從而電梯嚴重氧化之瑕疵，應認均係在契約成立後無誤。

(2)原告主張渠等遷入時即有電梯嚴重氧化之瑕疵乙情，雖經被告否認，然證人即實際至現場撕電梯保護紙之承包商朱家成到庭證稱：該處裝設之電梯為三菱電梯公司安裝，伊僅有承包撕電梯保護紙的工作，伊工程行的員工於107年3月間到該處撕電梯保護紙，伊有到現場看施工情形，伊撕保護紙時就有看到些許刮傷及氧化水鏽等情形，又因電梯是鍍鈦材質，

無法像白鐵一樣拋光修復，而基隆地區如果電梯裝完1個月給業主驗收、3個月內若未拆除保護紙，就會發生水鏽的狀況，就算拆除保護紙也要馬上上保養油，不然也是會產生氧化等語（見本院卷第291頁至第296頁），又參以：①由台灣三菱電梯股份有限公司提供之完工驗收證明書中記載之日期為104年5月22日、同年月7日、同年月7日（見本院卷第138頁、第139頁、第141頁），及該公司109年5月21日三菱電梯經企法一字第L-14801號函（見本院卷第271頁）可知，系爭不動產①、②、③內裝設之電梯應在104年5月間均已完工並由該案承包業主驗收，從而電梯安設完畢至拆除保護紙之107年3月間，顯已逾2年9月以上；②由前揭買賣契約上所載交屋時間，原告周仁聰是107年4月20日（見本院卷第84頁至第85頁）、原告周素雲是同年1月31日（見本院卷第120頁至第121頁，然被告則主張為107年2月22日，與契約書上所載不同），被告主張對原告邱鈺祥之交屋時間為107年2月2日，但與原告之主張（107年1月25日，見本院卷第311頁）亦有不同，然無論如何，其最早之時點亦與電梯完工驗收之時點逾2年8月，原告邱鈺祥、周素雲至遲於107年3月拆除電梯保護紙時、原告周仁聰則於107年4月交屋時，均當見到電梯有水鏽之情形；③被告雖認為：證人朱家成可能會因為保護紙拆卸造成電梯損害而負修復之責，故有動機於證述時否認剝落痕跡係撕除保護紙時所造成等語，然參照台灣三菱電梯股份有限公司前揭函中亦已稱：「交車後電梯門扇、門框可能因現場環境不良等情形（例如：過於潮濕、遭水泥或清潔劑噴濺、使用時不慎撞擊等）致生瑕疵」等語（見本院卷第271頁），則縱於撕除保護紙時發現瑕疵存在，本即難逕歸責於現場施工拆除保護紙之人員，反而證人朱家成若證稱當時未見有何瑕疵，更能為施工人員脫責，是被告前開認為證人朱家成可能有不實證述之動機乙情，即難信為真，仍應認其前開證述之內容係本於其見聞之事實。從而原告就渠等遷入時即有電梯嚴重氧化之瑕疵之主張應可信實。

01 (3)由電梯安裝遠逾3個月始拆卸電梯保護紙乙情，已可認被告
02 之施工未盡合於常規，對嗣後產生之水鏽等現象不能謂無責
03 任；且於交屋前，被告既為建物之實際管理人，則對於上開
04 交屋時已有之電梯嚴重氧化之瑕疵，即屬有責。

05 (4)被告雖另抗辯可能係因房屋交付原告使用後，因天候因素、
06 疏於保養、清潔方法或使用清潔劑不當等因素始造成現有嚴
07 重氧化之瑕疵，然除與前開證述未盡相合外，亦乏足以證明
08 之依據，即難信為真。

09 (5)又按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其
10 法律性質、構成要件及規範功能各不相同；因物之瑕疵而解
11 除契約，與因不完全給付而解除契約，兩者有別。前者無須
12 可歸責於出賣人之事由，買受人即得依民法第359條規定解
13 除契約；後者則須有可歸責於出賣人之事由始可解除契約，
14 且買受人主張出賣人應負不完全給付之責任時，如其不完全
15 給付可能補正者，惟於買受人定期催告補正而不補正時，始
16 得依民法第254條之規定解除契約，不能補正者，則可不經
17 催告而解除契約；前者應受民法第365條除斥期間之限制，
18 後者則無民法第365條規定之適用；前者倘依其情形解除契
19 約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，後者則無此規定
20 之適用（最高法院94年度台上字第2352號判決意旨）。又按
21 不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事
22 由，致給付內容不符債務本旨，而應負債務不履行損害賠償
23 之責任；至物的瑕疵擔保責任，係指存在於物之缺點，乃物
24 欠缺依通常交易觀念或當事人之決定，應具備之價值、效用
25 或品質，所應負之法定無過失責任。二者之法律性質、規範
26 功能及構成要件均非一致，在實體法上為不同之請求權基
27 礎，在訴訟法上亦為相異之訴訟標的，法院於審理中自應視
28 當事人所主張之訴訟標的之法律關係定其成立要件。又出賣
29 人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵
30 係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致
31 者，出賣人除負物的瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付

01 之債務不履行責任，亦即此際物的瑕疵擔保責任與不完全給
02 付之債務不履行責任，形成請求權競合之關係，當事人得擇
03 一行使之。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履
04 行責任，應無民法第365條及第356條規定之適用（最高法院
05 100 年度台上字第1468號、91年度台上字第1588號、92年度
06 台上字第882號民事判決參照）。被告固主張原告3人均主張
07 其等於交屋當時即已發現前開電梯設備嚴重氧化之瑕疵，從
08 而應適用民法第365條短期消滅時效之規定，然徵諸前述，
09 原告既非主張物之瑕疵擔保責任，自無適用短期消滅時效規
10 定之餘地，就被告此部分之主張尚難採信。

11 (6)再查，系爭不動產①、②、③於被告分別交付原告3人時，
12 為興建完成之新屋，被告即負有依債之本旨交付無瑕疵建物
13 予原告3人之義務，交屋當時既有電梯嚴重氧化之瑕疵，有
14 如前述，且係可歸責於被告未依債之本旨所為之不完全給
15 付，則原告為修復瑕疵所須支出之修復費用，即係其為回復
16 至交屋時應自始無瑕疵之原狀所須支出之費用，自無須扣除
17 折舊，此與被告倘依債之本旨給付，使原告人得在正常狀態
18 使用下而應扣除折舊情形，自有不同，故被告另就原告提出
19 之估價單係以更新為報價而認其主張不合理等語，亦無足
20 採。

21 (7)從而，原告就電梯之修繕所需，分別提出原廠出具之估價單
22 可稽（見本院卷第69頁、第105頁、第133頁），堪認其分別
23 請求被告給付原告邱鈺祥144,160元、給付原告周仁聰229,5
24 40元、給付原告周素雲211,040元部分，是原告就此部分之
25 金額向被告分別主張損害賠償，應屬有據。

26 (四)就被告是否應就系爭不動產①、②、③頂樓外牆原鋪設文化
27 石現改施作石頭漆之外牆區域按房屋土地買賣契約書附件六
28 建築設備中「外牆」所示之方式將外牆文化石鋪設完成部
29 分：

30 1.原告就此部分之主張核與其所提出之3份房屋土地買賣契約
31 書附件六所示內容相符（見本院卷第39頁、第93頁、第127

頁），被告對原契約書內就此部分曾有約定乙情，亦未見爭執。且由系爭不動產①、②、③之現況照片，亦可見系爭不動產①、②、③頂樓外牆現係石頭漆，而非鋪設文化石（見本院卷第143頁、第144頁、第163頁、第185頁、第187頁），是此部分之事實均可認定。

2.被告辯稱：「考量文化石具一定之厚度及重量，吸水後其重量會再增加，遇颱風地震或風雨，掉落風險高，被告基於安全性考量，就外牆文化石掉落之處理，未採成本較低之補磚方式處理，而係雇工將A、C區頂樓外牆全數鋪設完畢之文化石予以打除，並改採同等級且日後較無掉落風險之石頭漆進行施作。在被告拆除原有文化石而改以石頭漆施作頂樓外牆後，亦有告知購買聚堡社區之買家有關拆除頂樓文化石改用石頭漆之安全考量，復亦告知若要採用文化石，被告可負責施工，然因被告已告知採用文化石可能存在之安全疑慮，日後若再發生文化石掉落情形，相關安全責任須由買家自行承擔」等語（見本院卷第192頁）、「因文化石具一定之厚度及重量，吸水後其重量會再增加，遇颱風地震或風雨，掉落風險高，為安全性考量考量被告方將全數鋪設完畢之文化石予以打除，並改採同等級且日後較無掉落風險之石頭漆進行施作。被告已告知鋪設文化石之風險，若原告在知悉在「聚堡社區頂樓外牆原鋪設文化石現改施作石頭漆之外牆區域」鋪設文化石可能存在之上開風險下，願承擔可能之風險而仍願鋪設文化石，則被告同意原告改為鋪設文化石之請求」等語（見本院卷第349頁至第350頁），斟酌被告首次答辯即已向原告申明安全風險，且迄本院言詞辯論終結前，原告仍將此部分之工程列入其訴之聲明（第4項至第6項），足見原告明知被告所提示之風險，而仍願請求被告鋪設文化石。

3.從而斟酌兩造間之陳述及買賣契約書之約定，原告請求被告就系爭不動產①、②、③頂樓外牆原鋪設文化石現改施作石頭漆之外牆區域按房屋土地買賣契約書附件六建築設備中「外牆」所示之方式將外牆文化石鋪設完成乙節即屬有據，

應予准許。

(五)就被告是否因遲延取得使用執照而應依契約對原告邱鈺祥負擔違約金部分：

1.原告邱鈺祥主張此部分之遲延損害，係基於：渠與被告間之房屋土地買賣契約書中雖未明文約定被告應取得使用執照之日期，惟參照其他住戶與被告間之訴訟中，曾有認定被告應於104年6月10日完成主建物、附屬建物及使用執著所定之必要設施，並取得使用執照，從而原告邱鈺祥亦應比照，自104年6月10日之翌日起算至被告實際取得使用執照之106年9月7日，共遲延820日，再依兩造間買賣契約書第11條第2款約定：「賣方如逾前款期限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二單利計算遲延利息予買方。若逾期6個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」，而原告邱鈺祥於104年6月10日業已給付土地價款222萬元、建物價款182萬元，總計404萬元，依此計算每日萬分之二之遲延利息，則為662,560元（計算式：已付價款為2,220,000元+1,820,000元=4,040,000元；每日遲延利息為4,040,000元 $\times$ ²/₁₀₀₀₀=808元；808元/天 $\times$ 820天=662,560元）。

2.依原告提出之房屋土地買賣契約書附件一建物付款明細表、附件二土地付款明細表之記載（見本院卷第30頁、第31頁），原告於104年6月10日前，確已給付被告建物價款1,820,000、土地價款2,220,000，合計共4,040,000元無誤，被告對此亦未見爭執，是此部分事實自無可疑，乃可認定。

3.按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用所提出預先擬定之契約條款，消費者保護法第2條第7款定有明文。又同法條第2款所稱之「企業經營者」，係指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者而言。易言之，凡以提供商品或服務為營業之人，不論其為公司、團體或個人，亦不論其營業於行政上是否曾經合法登記或許可經營，只要是營業之人，均為企業經營者。

查，本件被告為向不特定之消費者銷售聚堡建案之房屋及所坐落土地應有部分，而單方預先擬定房屋及土地買賣契約書，並於消費者向其購買前開建案房屋及坐落土地應有部分時，供作雙方簽約之用等情，由本件原告3人提出之房屋及土地買賣契約書之內容、形式均相同之事實，即可明瞭。顯見被告係以出售房屋及土地為營業之人，而屬前開所稱之企業經營者；且被告單方預先擬定之房屋及土地買賣契約書亦屬上述之定型化契約，而有消費者保護法之適用，自不待言。次按定型化契約條款如有疑義，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法第11條第2項亦有明文。又定型化契約係依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約；故於通常情形，就同類契約之訂立，固可收便捷、統合之效能。然就具體個案，如有持殊情形，仍應參酌訂約之內容，探求當事人之真意，解釋契約，不能專以定型化契約之條款為惟一憑據（最高法院78年度台上字第2557號民事判決意旨同此見解）。參諸上情，原告邱鈺祥與被告間之房屋土地買賣契約書中，對於被告應於何時之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照乙節，並未有所約定（見本院卷第23頁），參諸原告周仁聰、周素雲提出之房屋土地買賣契約書中，就此部分雖約定之日期不同，然均有約定（與原告周仁聰約定為104年6月10日，見本院卷第77頁；與原告周素雲約定為106年12月31日，見本院卷第113頁），顯可見此部分係原告邱鈺祥與被告間刻意省略之約定，否則在此早已印製成冊之定型化契約中，焉有遺漏該款而不為約定之可能？此部分並非對於定型化契約條款之文字為不利於消費者之解釋，而係探究原告邱鈺祥與被告間刻意在使用執照之日期上並未約定之真意。

4.原告邱鈺祥雖援引他案判決，稱應以104年6月10日補充前開契約中未約定之日期，然被告與房屋、土地之各別買受者間之契約各自獨立，本已難以相互援引，原告邱鈺祥執此主張，已難遽予採信；況自前開說明可知，被告與同案原告周

01 仁聰、周素雲就此部分之約定亦各有不同，益見被告與不同
02 之買受人間，確有約定不同時間之可能，則何以原告邱鈺祥
03 得主張對被告最為不利之104年6月10日？若原告邱鈺祥與被
04 告間所約定之日期參照被告與原告周素雲約定之106年12月3
05 1日，則因被告於106年9月7日業已取得使用執照，自無遲延
06 之可言。

07 5.況被告主張：原告邱鈺祥所購置系爭不動產①係邊間，旁有
08 空地，原本種植樹木及鋪設草皮，嗣經原告邱鈺祥與被告商
09 議欲將該空地供書局營業使用，由被告在邊間空地灌水泥、
10 鋪設金鋼砂，並經被告施作等語，亦提出該處施工照片可按
11 （見本院卷第205頁以下照片），同有本院於109年2月25日
12 至該址所拍攝之照片存卷可參（見本院卷第185頁、第187
13 頁、第189頁），已可見系爭不動產①之施工情形，顯與同
14 社區他戶情形不同，進度當然亦可能有別，益見原告邱鈺祥
15 與被告間，極有可能與同社區之其他買受人為不同之約定，
16 更可認被告就此部分之主張為真。

17 6.從而原告邱鈺祥雖執雙方並未約定之104年6月10日之翌日起
18 算遲延利息，然兩造既未就104年6月10日有所約定，則原告
19 執此而為主張，即難認有憑，其本於上情而欲向被告請求之
20 遲延違約金，自亦無理由。

21 (六)就被告是否應將系爭不動產③之所有權狀交付原告周素雲部
22 分：

23 1.原告周素雲雖主張渠已依約給付價款完竣，從而請求被告交
24 付系爭不動產③之所有權狀，然經被告否認，辯稱：原告周
25 素雲於興建工程中要求變更增建工程，被告依廠商報價向原告
26 周素雲收取價款，並經施作完成，原告周素雲僅給付部分
27 款項，尚欠200,000元未給付，從而依兩造間之買賣契約書
28 第16條一(三)、二之約定，及民法第264條之規定，被告自可
29 待原告周素雲將價款全額給付後，始交付系爭不動產③之所
30 有權狀等語。

31 2.就被告所主張增建工程因而原告周素雲尚有200,000元未給

01 付乙情，業經提出增建工程估價單（見本院卷第335頁至第3
02 36頁）為憑，並經原告周素雲對此工程並不否認，且對於尚
03 未將增建工程款項給付完畢乙情亦自承不諱（見本院卷第33
04 7頁），原告周素雲又提出被告107年7月16日吉字第1070716
05 001號函（見本院卷第341頁，內容略以：被告請原告周素雲
06 於107年7月24日前付清尾款200,000元）。是此部分之事實
07 亦無可疑，而可認定。

08 3.原告周素雲雖又主張有部分工程係其另委訴外人堃元國際開
09 發有限公司施工，而支出408,400元，此部分應係被告對原
10 告周素雲之債務，而主張與前揭未付清之尾款抵銷等語（見
11 本院卷第339頁），並提出訴外人堃元國際開發有限公司估
12 價單（見本院卷第343頁），然其主張除經被告否認外，就
13 被告提出之增建工程估價單與前揭堃元國際開發有限公司估
14 價單2者所指涉之工程，被告亦提出意見表陳明兩者間之工
15 程範圍不同（見本院卷第353頁至第355頁），本院核2張估
16 價單內容所示之工程確有顯著差異，難認後者係原告周素雲
17 原本與被告間協議之增建工程範圍，從而自難認後者之工程
18 款項屬被告對原告所負之債務，原告周素雲對被告為抵銷之
19 主張，自無可採。

20 4.從而原告周素雲既尚欠被告未付之工程款200,000元，即難
21 認其已履行兩造間房屋土地買賣契約書第16條一(三)之約定，
22 則被告依上開契約書第16條二及民法第264條第1項為同時履
23 行抗辯，自屬有據。從而原告請求被告交付系爭不動產③之
24 所有權狀即無理由。

25 (七)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
27 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
28 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金
29 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但
30 約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利
31 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229

條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。經查，本件原告上揭所請求不完全給付之損害賠償之債，為給付未確定期限債務。是原告請求自起訴狀繕本送達翌日（即108年1月14日）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，合於上開規定，應予准許。

五、綜上所述，原告邱鈺祥、周仁聰、周素雲本於不完全給付準用給付不能之法律關係請求被告分別給付原告邱鈺祥144,160元、給付原告周仁聰229,540元、給付原告周素雲211,040元，及依原告邱鈺祥、周仁聰、周素雲與被告間各別契約之約定，請求被告就系爭不動產①、②、③頂樓外牆原鋪設文化石現改施作石頭漆之外牆區域按房屋土地買賣契約書附件六建築設備中「外牆」所示之方式將外牆文化石鋪設完成，均有理由，應予准許；至原告邱鈺祥請求依兩造間買賣契約之約定給付遲延給付之違約金，及原告周素雲依兩造間買賣及民法第767條之規定請求被告交付系爭不動產③之所有權狀等部分，乃無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰毋庸再予一一審酌，附此敘明。

七、原告已陳明願供擔保聲請就被告給付金錢部分宣告假執行，就其勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並依民事訴訟法第392條第2項酌定相當之擔保金額宣告被告得預供擔保免為假執行；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第392條第1項、第2項、第79條、第85條第1項但書，判決如主文。

中華民國 110 年 4 月 30 日
民事庭法官 李謀榮

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日

03 書記官 鄭又綾