

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度重訴字第105號

原告 周勤恩

訴訟代理人 丁威中律師

複代理人 李宛芸律師

被告 心齊家開發有限公司

法定代理人 彭柏翔

被告 梁智閔

共同

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

共同

複代理人 柯宏奇律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告心齊家開發有限公司應於原告給付新臺幣參佰捌拾貳萬參仟貳佰元之同時，將坐落在苗栗縣頭份市永貞段二七三、二七三之二、二七三之三地號土地上，如附表編號1所示建物所有權移轉登記為原告所有，並將附表編號1所示建物、編號2所示停車位交付予原告。

被告梁智閔應於原告給付新臺幣壹佰柒拾伍萬陸仟捌佰元之同時，將附表編號3所示土地應有部分權利移轉登記為原告所有。

被告心齊家開發有限公司應給付原告新臺幣陸拾陸萬柒仟元，及自民國一一二年十二月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告心齊家開發有限公司應給付原告新臺幣壹萬貳仟元，及自民

01 國一一二年四月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之  
02 利息。

03 被告心齊家開發有限公司應給付原告新臺幣肆仟捌佰元，及自民  
04 國一一二年十一月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算  
05 之利息；暨自民國一一二年十月二十一日起至原告受領被告心齊  
06 家開發有限公司就附表編號1所示建物之交屋通知日止，按日給  
07 付新臺幣壹佰陸拾元予原告。

08 原告其餘之訴駁回。

09 訴訟費用由被告梁智閔負擔十分之三，其餘由被告心齊家開發有  
10 限公司負擔。

### 11 事實及理由

#### 12 壹、程序部分：

13 按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下  
14 列各款情形之一者，不在此限：…二、請求之基礎事實同一  
15 者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。…七、不甚礙  
16 被告之防禦及訴訟之終結者。」民事訴訟法第255條第1項第  
17 2款、第3款、第7款定有明文。查，本件起訴時，原告主張  
18 被告梁智閔提供苗栗縣○○市○○段000○00000○00000地  
19 號等土地(下稱系爭土地)，供被告心齊家開發有限公司(下  
20 稱被告心齊家公司)興建社區住宅房屋，渠等以此方式共同  
21 合建名稱為「臻愛」預售建案(建造執照號碼:苗栗縣政府  
22 核准{109}栗商建頭建字第100號，下稱系爭預售案)，共  
23 同銷售房地予消費者。原告於民國110年8月3日分別與被告  
24 二人各簽訂「預售房屋買賣契約書」(下稱系爭預售屋買賣  
25 契約書)、「土地買賣契約書」(下稱系爭土地買賣契約書)  
26 (以下合稱系爭契約書)，約定由原告以總價新臺幣(下  
27 同)638萬元，購買系爭土地應有部分權利(應有部分權利比  
28 例換算面積28.79平方公尺)，暨系爭預售建案A1棟3樓房屋  
29 一戶(含主建物面積63.65平方公尺、附屬建物即陽台面積5.9  
30 1平方公尺、共有部分面積33.1平方公尺，總計面積102.66  
31 平方公尺，下稱系爭房屋；包含約定專用之地上一層停車空

間編號15號停車格一個，下稱系爭停車位）。惟被告嗣後拒絕依約交付房屋及移轉房地所有權，且系爭房屋存有主臥室空間面積坪數短少之不完全給付情事等事由，故依買賣契約、民法第227條準用第226條規定等法律關係，提起本件訴訟，請求被告心齊家公司應給付不完全給付損害賠償、被告分別應交付房屋(含停車位)及移轉房地所有權，並聲明：(一)被告心齊家公司應於原告給付307,200元之同時，將坐落於系爭土地上之系爭房屋所有權移轉登記為原告所有，並一併將坐落在系爭土地上之系爭房屋連同系爭停車位交付原告；(二)被告梁智閔應於原告給付172,800元之同時，將系爭房屋坐落之基地應有部分移轉登記為原告所有；(三)被告心齊家公司應給付原告350,000元，及自起訴狀繕本送達翌日時起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。嗣於起訴狀繕本送達被告後，原告復為下列訴訟行為：

- 一、原告以上開訴之聲明所載對待給付金額有誤為由，於112年3月30日具狀將訴之聲明第1項對待給付金額由「307,200元」變更為「3,823,200元」，訴之聲明第2項對待給付金額由「172,800元」變更為「1,756,800元」（見院一卷第151至157頁）。
- 二、原告復以本件不完全給付損害賠償數額，經重新估價、鑑定後應為792,000元為由，於114年7月4日言詞辯論期日，當庭將上開訴之聲明第3項請求金額由「350,000元」變更為「792,000元」（見院二卷第150頁）。
- 三、原告再以被告心齊家公司遲延完工，依系爭預售屋買賣契約書第12條第2項約定應賠償遲延利息為由，於112年3月30日具狀追加訴之聲明第4項：「被告心齊家公司應給付原告24,400元，及自民事訴之變更追加暨準備一狀本送達翌日時起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」（見院一卷第151至157頁）；嗣原告又以上開遲延完工利息之數額計算有誤為由，先於112年7月31日具狀更正上開聲明請求金額為「19,600元」後（見院一卷第305至308頁），復於112年1

01 0月20日再度具狀更正聲明請求金額為「33,160元」（見院  
02 一卷第335至339頁）。

03 四、原告另以被告心齊家公司遲延通知交屋，依系爭預售屋買賣  
04 契約書第16條約定應賠償遲延利息為由，於112年3月30日具  
05 狀追加訴之聲明第5項：「被告心齊家公司應給付原告7,680  
06 元，及自民事訴之變更追加暨準備四狀本送達翌日時起至清  
07 償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自112年10月2  
08 0日起至交付系爭房地前，按日給付原告256元。」（見院一  
09 卷第335至339頁）。

10 本院審酌原告上開關於訴之聲明第1項、第2項對待給付金額  
11 之變更，僅係訴之聲明附加條件，訴訟標的仍為給付請求  
12 權，被告所為同時履行抗辯，並非訴訟標的，僅係防禦方法  
13 而已，故此部分對待給付金額之變更，尚無涉訴之變更；關  
14 於追加訴之聲明第4、5項部分，均係基於原告與被告心齊家  
15 公司間系爭預售屋買賣契約糾紛之同一基礎事實，亦不甚礙  
16 被告之防禦及訴訟終結；關於訴之聲明第3、4項請求金額之  
17 變更部分，核均屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，自均應  
18 予准許。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張：

21 (一)、被告梁智閔提供系爭土地，供被告心齊家公司興建社區住宅  
22 房屋，渠等以此方式合建系爭預售案，共同銷售房地予消費  
23 者。嗣原告前往系爭預售建案賞屋時，因被告二人委請之銷  
24 售人員即訴外人賴宜沛稱：該建案之主臥室空間面積達6.8坪  
25 云云，原告遂於110年8月3日分別與被告二人各簽訂系爭預  
26 售屋買賣契約書、系爭土地買賣契約書，約定由原告以總價  
27 6,380,000元，購買系爭土地應有部分權利（應有部分權利比  
28 例換算面積28.79平方公尺），暨坐落其上之系爭房屋（包含  
29 系爭停車位）。

30 (二)、系爭房屋之主臥室空間面積坪數發生短少情形，構成不完全  
31 給付，被告心齊家公司應依民法第227條準用第226條規定賠

01 償792,000元：

02 1.嗣經原告依約支付價金750,000元後（含房屋部分價金480,0  
03 00元、土地部分價金270,000元），始知悉系爭房屋之主臥  
04 室空間面積僅約5坪，經原告多次向賴宜沛反應及要求補  
05 正，未獲至理。被告更自110年10月15日最後一次向原告收  
06 取第4期工程款50,000元，含房屋部分價金32,000元、土地  
07 部分價金18,000元，嗣後即不按系爭契約書「付款明細表」  
08 約定期程收取任何工程款。經原告寄發存證信函通知被告心  
09 齊家公司依約收取剩餘工程款時，被告心齊家公司仍置之不  
10 理，反限期要求原告解除系爭契約。

11 2.然賴宜沛向原告介紹系爭房屋所提出之銷售廣告平面圖，依  
12 系爭預售屋買賣契約第2條約定，既構成契約內容之一部，  
13 則被告心齊家公司應交付系爭房屋之主臥室空間面積坪數，  
14 自應達6.8坪，始合於預售房屋買賣契約書之本旨。故系爭  
15 房屋主臥室面積短少坪數1.8坪，顯已欠缺保證品質而構成  
16 不完全給付。又原告將系爭房屋主臥室空間回復至6.8坪，  
17 需透過將浴室外推工程之工法為之，所需費用額為792,000  
18 元，自得依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請求  
19 被告心齊家公司賠償上開費用。

20 (三)、被告應於原告給付系爭房地之約定剩餘價金時，分別移轉系  
21 爭房地所有權及交付系爭房屋、停車位：

22 1.依系爭預售屋買賣契約書第15條第2項第1款、第16條第1項  
23 等約定，被告心齊家公司應於領得使用執照後6個月內通知  
24 原告進行交屋，且應於使用執照核發後6個月內，在原告繳  
25 清房屋剩餘價金後，移轉系爭房屋所有權予原告；另依系爭  
26 土地買賣契約書第9條第2項第1款約定，被告梁智閔則應於  
27 原告繳納土地移轉登記前應繳之款項後，辦理土地所有權移  
28 轉登記。

29 2.又預售房屋買賣契約書第12條第1項規定，系爭房屋係以領  
30 取使用執照為完工日期，而系爭房屋嗣後業於111年4月取得  
31 使用執照，依前開說明，被告心齊家公司除應於6個月內通

知原告進行交屋外，並應於收取剩餘價金之同時，移轉系爭房屋所有權予原告。然被告心齊家公司竟消極不收取剩餘價金，亦未通知原告進行交屋、移轉系爭房屋所有權。故原告自得依系爭預售屋買賣契約書第15條第2項第1款、第16條第1項約定，請求被告心齊家公司於原告給付系爭房屋剩餘價金3,823,200元之同時，應移轉系爭房屋所有權及交付房屋、停車位予原告；另被告梁智閔卻消極不收取剩餘土地價金1,756,800元，依系爭土地買賣契約書第9條第2項第1款約定，原告亦得請求被告梁智閔於原告給付上開系爭土地剩餘價金之同時，移轉系爭土地應有部分予原告。

(四)、被告心齊家公司應依系爭預售屋買賣契約書第12條第2項，給付遲延完工利息31,360元：

1.依系爭預售屋買賣契約書第12條第1項、第2項約定，被告心齊家公司應於109年12月1日開工，並自開工日起540個工作天之前完工，如逾期未開工或未取得使用執照，每逾期1日，應按原告已繳付房地價款萬分之5計付遲延利息。然被告心齊家公司遲至112年3月21日始取得使用執照，經扣除行政院公告之假日日數後，顯已逾期49日完工。

2.又被告心齊家公司無正當理由，自110年10月15日起即刻意不向原告收受後續各期預售屋價款，顯然違背兩造間所簽立契約之權利義務，進而迴避其未履約時之違約責任，應屬脫法行為。故上開遲延完工利息之計價方式，當以原告本應繳納之1,280,000元計算，故原告得請求被告心齊家公司給付遲延完工利息共計31,360元【計算式： $1,280,000 \times 5/10000 \times \text{遲延日數} 49 \text{日} = 31,360 \text{元}$ 】。

(五)、被告心齊家公司應依系爭預售屋買賣契約第16條約定，給付遲延通知交屋利息：

本件系爭房屋係於112年3月21日取得使用執照，然被告心齊家公司未依系爭預售屋買賣契約第16條約定，於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，故原告自得依該約定，請求被告心齊家公司應給付自領得使用執照逾6個月即112年9月2

01 1日起至112年10月20日止，以原告應給付價款1,280,000  
02 元、每逾1日應按已繳房地價款依萬分之2單利計算遲延交屋  
03 利息共計7,680元，另應自112年10月20日起按日給付遲延交  
04 屋利息利息256元（計算式：1,2800,000\*2/10000）。

05 (六)、並聲明：

- 06 1.被告心齊家公司應於原告給付3,823,200元之同時，將座落  
07 在系爭土地上，系爭預售案之系爭房屋所有權移轉登記為原  
08 告所有，並將系爭房屋及系爭停車位交付予原告。
- 09 2.被告梁智閔應於原告給付1,756,800元之同時，將系爭房屋  
10 坐落之系爭土地應有部分權利(應有部分權利比例換算面積2  
11 8.79平方公尺)移轉登記為原告所有。
- 12 3.被告心齊家公司應給付原告792,000元，及自起訴狀繕本送  
13 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 14 4.被告心齊家公司應給付原告31,360元，及自民事訴之變更追  
15 加暨準備一狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分  
16 之五計算之利息。
- 17 5.被告心齊家公司應給付原告7,680元，及自民事訴之變更追  
18 加暨準備四狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分  
19 之五計算之利息，暨自112年10月20日起至交付系爭房地為  
20 止，按日給付原告256元。

21 二、被告則均以：

22 (一)、原告請求給付遲延利息為無理由：

- 23 1.系爭預售屋買賣契約書第12條約定之完工期限，係以工作日  
24 為計算，且應扣除同條第1項第1、2款之不可抗力事由，而  
25 因嚴重特殊傳染性肺炎疫情，苗栗縣政府業於109年10月21  
26 公告准予延長建造執照期限，故系爭預售案之竣工日期已  
27 由111年10月27日延展至113年10月27日，應符合第12條第1  
28 項第1款或第2款不可抗力事由；又縱認未符合上開契約約定  
29 之事由，上開嚴重特殊傳染性肺炎疫情，仍依構成民法第22  
30 7條之2第1項情事變更原則。
- 31 2.原告主張施工期間應扣除之例假日日數有誤，且應扣除不能

01 工作之兩天。

02 3.系爭預售屋買賣契約書第12條雖約定於109年12月1日開工，  
03 然該契約為例稿，兩造係於110年8月3日簽訂該契約，且契  
04 約所附建築執照預定開工日期為110年4月29日，顯見兩造簽  
05 約時已明知開工日期並非109年12月1日，故原告主張之開工  
06 日明顯有誤。又被告所留存之房屋預定工程進度表係於110  
07 年2月17日進行地下室開挖、苗栗縣政府檢附之建築工程勘  
08 驗申報書所示於110年2月3日查驗照片所示均未動工，故開  
09 工日應為110年2月17日。

10 4.此外，原告於依系爭預售屋買賣契約書第15條第4項約定應  
11 繳清相關款項時，被告基於同時履行抗辯，得溯及不負擔遲  
12 延責任：

13 (1)按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒  
14 絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。又債務人  
15 享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生  
16 遲延責任之問題，必須行使以後始可免責（參照最高法院50  
17 年台上字第1550號判決意旨），是債務人得主張同時履行抗  
18 辯者，未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法  
19 提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除，甲主張同  
20 時履行抗辯時，應溯及免除甲之遲延責任，最高法院107年  
21 度第8次民事庭會議決議。

22 (2)本件預收房屋買賣契約書第15條第4項約定，買方(即原告)  
23 應依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清  
24 房屋移轉登記前應繳納之款項及逾期加付之遲延利息等，被  
25 告方有移轉房屋所有權之義務。惟本件原告根本未繳清相關  
26 款項，未履行其給付義務顯明，是被告行使同時履行抗辯。  
27 揆諸前開最高法院民事庭決議，原告請求遲延利息顯屬無  
28 據。

29 (二)、本件不構成不完全給付：

30 1.系爭房屋買賣契約書第4條僅針對建物總坪數為約定，並未  
31 就主臥室面積有所約定，且依該契約書所附空間配置圖推算

01 後之主臥室面積亦約為5坪，本件僅係因銷售人員誤將客廳  
02 坪數計入主臥室而誤向原告稱主臥室面積達6.8坪，實則建  
03 物總面積並無不足情事。

04 2.原告所提出將主臥室外推至客廳之施作方式，並無法達成將  
05 主臥室回復為6.8坪之目的。蓋該工法勢必拆除隔間更須變  
06 更浴室間之管道(含污水)，而本件為新加坡式公寓住宅，  
07 污水等主要管線是垂直貫通上下，如予以變更管道，勢必影  
08 響整棟大樓。

09 (三)、兩造業已成立以無償進行客變之和解內容：

10 被告基於服務消費者精神，業依原告要求進行諸如將臥室一  
11 樓房間移位、臥室之冷氣移位、中島不固定、次臥兩間與主  
12 臥天花板平釘、次臥兩間與主臥附贈吸頂燈、次臥衛浴設備  
13 與主臥同僅無免治馬桶座、主臥與次臥浴櫃加柱腳等客變工  
14 程，上開施作耗費工程費共計387,000元，然客變單所示工  
15 程費用為0元，應可證明客變費用均係由被告吸收，顯見兩  
16 造間業已合意就本件糾紛，成立以上開客變作為對價補償之  
17 和解。

18 (四)、並聲明：

19 1.原告之訴及假執行聲請均駁回。

20 2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、兩造不爭執事項：

22 (一)、被告以合建方式，由被告梁智閔提供系爭土地，供被告心齊  
23 家公司興建系爭預售案，於109年10月29日向苗栗縣政府領  
24 得109栗商建頭建字第100號建造執照，共同銷售予消費者。

25 (二)、被告心齊家公司所屬銷售人員賴宜沛，於向原告推介系爭建  
26 案時，向原告表示A1棟3樓房屋之主臥室空間面積達6.8坪。

27 (三)、原告於110年8月3日與被告心齊家公司、梁智閔分別簽訂系  
28 爭買賣契約、土地買賣契約，買受系爭預售案之系爭房屋系  
29 爭停車位暨坐落基地應有部分，其中房屋及停車位價金4,33  
30 5,200元、基地應有部分價金2,044,800元，總價金共計6,38  
31 0,000元。

- 01 (四)、本件買賣標的為預售屋買賣，故兩造於110年8月3日簽訂系  
02 爭買賣契約時，系爭買賣標的均尚未完工及取得使用執照，  
03 且為兩造所明知。
- 04 (五)、系爭預售屋買賣契約書未單獨針對主臥室之空間面積具體約  
05 定；另系爭房屋施作完成後之主臥室空間實際面積為5坪。
- 06 (六)、原告迄今業已給付價金共計800,000元（即系爭房屋買賣及  
07 土地買賣契約書之附件一付款明細表「訂金款」至「第4期  
08 三樓頂板完成」為止之應付金額）。
- 09 (七)、因嚴重特殊傳染性肺炎疫情之故，苗栗縣政府於109年10月2  
10 1日以府商建字第1090955941號公告得申請延長建築期限；  
11 並經被告心齊家公司依該公告向苗栗縣政府申請核准建造執  
12 照竣工展期1年（即由原竣工期限111年10月27日延展至112  
13 年10月27日），嗣再依上開公告免另行申請自動延長竣工期  
14 限113年10月27日。
- 15 (八)、被告心齊家公司確有針對系爭房屋進行將臥室一房間位移、  
16 臥室二冷氣位置位移、中島不固定、次臥兩間與主臥天花板  
17 平釘、次臥兩間與主臥附贈一盞吸頂燈、次臥衛浴設備與主  
18 臥同僅無免治馬桶座、主臥與次臥浴櫃加柱腳等客變工程，  
19 共計耗資工程費387,000元。
- 20 (九)、系爭工程業於112年3月21日取得使用執照。

21 四、本院得心證理由

- 22 (一)、關於請求系爭房地所有權移轉登記及交付系爭房屋、停車位  
23 部分：

- 24 1.按「賣方應於買方履行下列義務時，在使用執照核發6個月  
25 內備妥文件申辦有關稅費及房屋所有權移轉登記程序，依有  
26 關稅費負擔之約定辦理。(一)繳清本契約所定除交屋保留款以  
27 外之自備款及因逾期付款加計之遲延利息。…」、「賣方應  
28 於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙  
29 方應履行下列各項義務：…(三)買方繳清所有之應付未付款  
30 （含交屋保留款）及完成一切交屋手續。…」，系爭預售屋  
31 買賣契約第15條第2項第1款、第16條第1項第3款分別定有明

01 文；另「土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外  
02 應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦有關稅費及權  
03 利移轉登記」、「賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地  
04 所有權移轉登記：(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋  
05 保留款外，應繳清土地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之  
06 遲延利息。」，亦為系爭土地買賣契約第9條第1項、第2項  
07 第1款明文約定。查，系爭房屋業已完工，並早於112年3月2  
08 1日即取得使用執照，惟被告迄今仍未依上開約定期限通知  
09 交屋、辦理房地所有權移轉登記等情，為兩造不爭執。基  
10 此，被告既各負有於取得使用執照後一定期限內，分別辦理  
11 系爭房地所有權移轉及交付系爭房屋、停車位之義務，且逾  
12 期後迄今仍尚未履行，則原告請求渠等應分別移轉系爭房地  
13 所有權及交付系爭房屋、停車位，自屬有據。

14 2.其次，原告主張其就系爭房屋及坐落基地係分別以價金4,33  
15 5,200元、2,044,800元買受，迄今業已支付系爭房屋價金51  
16 2,000元、基地價金288,000元等情，未據被告爭執，而可認  
17 定。則揆諸上開約定，於被告辦理系爭房地所有權移轉及交  
18 付系爭房屋之時，原告既負有給付剩餘價金之義務，且互居  
19 於對待給付之性質，自應為命原告為上開對待給付之判決。

20 (二)、關於是否構成主臥室面積不足之不完全給付：

21 按債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為  
22 給付，即屬不完全給付。因可歸責於債務人之事由，致為不  
23 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  
24 使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並  
25 得請求賠償；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債  
26 權人得請求損害賠償，民法第227條第1項、第226條第1項分  
27 別定有明文。本件原告主張系爭房屋存有主臥室面積坪數不  
28 足之不完全給付情事，為被告所否認。查：

29 1.本件應構成不完全給付：

30 按「賣方應確保廣告內容預售屋之廣告宣傳品及其所記載之  
31 建材設備表、房屋及停車位平面圖，為契約之一部分。」，

01 系爭預售屋買賣契約第2條第1項定有明文；其次，被告心齊  
02 家公司所屬銷售人員賴宜沛，於向原告推介系爭預售案時，  
03 向原告表示A1棟3樓房屋之廣告銷售平面圖所示主臥室空間  
04 面積達6.8坪，惟施作完成後之空間面積實際僅為5坪等情，  
05 除有LINE對話紀錄為憑外(見院一卷第23至24頁)，復為被告  
06 不爭執，而可認定。基此，上開廣告銷售平面圖既構成系爭  
07 買賣契約之一部分，復經被告心齊家公司所屬銷售人員告以  
08 該平面圖所示空間面積達6.8坪，則原告主張：被告心齊家公司  
09 施作完成坪數不足6.8坪，而構成不完全給付一節，自屬  
10 有據。至被告心齊家公司雖辯稱：系爭房屋買賣契約書第4條  
11 僅約定建物總坪數，並未針對主臥室面積有所約定，且該契  
12 約書所附之空間配置圖推算主臥室面積亦約為5坪，僅因銷  
13 售人員誤將客廳坪數計入主臥室，誤向原告稱主臥室面積達  
14 6.8坪，建物總面積並無不足情事，故不構成不完全給付云  
15 云。然本件原告係以主臥室空間面積短少為由，主張本件構  
16 成不完全給付，本無涉系爭房屋之總面積；再者，觀諸系爭  
17 預售屋買賣契約書後附之「3A1之建照核准平面圖」(見院一  
18 卷第175至176頁)，亦均未見明確標註各房室之面積或提供  
19 比例尺以供推算面積，自無從認定原告於交易時可經由該等  
20 圖說所示內容推算主臥室面積為5坪，故被告心齊家公司上  
21 開所辯，顯非可採。

## 22 2.兩造未另行成立以客變為條件之和解契約：

23 被告心齊家公司復辯稱：兩造同意以就系爭房屋進行諸如將  
24 臥室一樓房間移位、臥室之冷氣移位、中島不固定、次臥兩  
25 間與主臥天花板平釘、次臥兩間與主臥附贈吸頂燈、次臥衛  
26 浴設備與主臥同僅無免治馬桶座、主臥與次臥浴櫃加柱腳等  
27 客變工程，作為本件糾紛之處理方式云云，並提出客戶變更  
28 設計紀錄表、客變後平面圖為據(見院一卷第261至264頁)，  
29 然為原告所否認。而觀諸上開客戶變更設計紀錄表、客變後  
30 平面圖等文件，固可認定被告心齊家公司曾依原告指示進行  
31 客變，且客變所需費用為0元之事實，然則未見以上開客變

01 作為本件不完全給付責任之和解契約相關記載內容，故僅憑  
02 該等文件，實無從認定兩造間成立和解契約。此外，被告心  
03 齊家公司復未能提出其他證據證明和解契約存在之事實，故  
04 此部分所辯，自非可信。

05 3.關於不完全給付之損害賠償認定：

06 (1)原告主張透過施作浴室外推工程之方式，將主臥室空間面積  
07 回復至6.8坪之工法，應屬可採：

08 原告主張將系爭房屋之主臥室空間面積回復至6.8坪，需透  
09 過施作浴室外推工程進行一節，業據提出新耘室內裝修工程  
10 有限公司估價表、變更前後規畫圖說等件為憑(見院一卷第4  
11 73至479頁)，堪認其上開主張，尚非無據。至被告雖以上開  
12 施作方式，將影響客廳原設置之窗戶，且勢必拆除隔間更須  
13 變更浴室間之管道(含污水)及影響整棟大樓為由，辯稱該  
14 等工法無法達成將主臥室回復為6.8坪之結果，然經本院針  
15 對原告主張施作工法一節，檢附上開估價表、圖說，及被告  
16 心齊家公司所提供系爭房屋完工配置圖等相關文件，送請財  
17 團法人苗栗縣建築師公會鑑定後，鑑定結果略以：「施工時  
18 應注意與主幹管接合之施作，才不致於影響整體管線之功  
19 能…墊高後施作管線屬同層排水，若需維修較不會影響樓  
20 下，地板防水應確實施作，以免造成樓下天花板滲漏情形…  
21 除了必須注意外，應無其他方式可採行」等情，有卷附鑑定  
22 報告可參(見院二卷第41至125頁)。基此，足見原告主張以  
23 將主臥室外推至客廳之施作方式，除具可行性外，且屬可將  
24 主臥室回復為6.8坪之唯一可採行方式，僅需於施作時注意  
25 管線接合、確實施作防水，即可避免影響大樓整體管線功  
26 能。從而，被告心齊家公司空言否認上開施作方式之可行  
27 性，自不足採。

28 (2)原告因施作上開工法所需必要費用為667,000元：

29 原告固稱：依據上開估價表所載施作工項、金額，修繕費用  
30 共需792,000元，並據此請求被告心齊家公司應如數賠償等  
31 語。然觀諸上開鑑定報告所載：「(請敘明倘原告主張之上開

01 施作方式為可行，則關於估價單內所示各工項，何者屬於將  
02 主臥室空間面積施作回復至6.8坪所必要工項?)…(項次五)  
03 衛浴設備部分，除浴室PVC天花板外，其他工項應予以刪除  
04 採用建設公司原附配件拆裝，新增項目或增加數量部分應由  
05 原告自行增設」等情，足認上開估價表「項次五:衛浴設  
06 備」項下，除「浴室PVC天花板」工項屬必要費用外，該項  
07 次項下其他諸如「TOTO 衛浴設備(複價:60,000元)」、「浴  
08 室發泡門(複價:25,000元)」、「乾濕分離淋浴拉門(複價:2  
09 8,000元)」、「鋁框固定強化噴砂玻璃(複價:12,000元)」  
10 等4筆工項，本均可沿用被告心齊家公司原先所裝設之設  
11 備，而無重新更換之必要。基此，扣除該等非必要項目後，  
12 原告得請求必要之回復費用數額應為667,000元【計算式:79  
13 2,000-60,000-25,000-28,000-12,000=667,000】，至逾此  
14 範圍之不完全給付損害賠償請求部分，則非可採。

15 (3)又請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起  
16 之，此觀民事訴訟法第246條規定自明。原告提起本件訴訟  
17 時，被告心齊家公司雖尚未交付系爭房屋及辦理所有權移轉  
18 登記，然如強令原告於請求交付系爭房屋及辦理所有權移轉  
19 登記訴訟之判決確定生效或經被告履行後，始得另訴請求被  
20 告心齊家公司給付上開不完全給付損害賠償，無異徒增兩造  
21 訟累，揆諸前揭說明，原告上開不完全給付請求雖為將來給  
22 付之訴，惟均有預為請求之必要，併予敘明。

23 (三)、關於是否遲延完工及賠償額部分:

24 1.系爭預售屋之應開工日期為109年12月1日:

25 原告主張系爭預售屋之建築工程應於109年12月1日開工一  
26 節，業據提出系爭預售屋買賣契約書為憑(見院一卷第163  
27 頁)。觀諸該契約書第12條第1項前段約定:「本預售屋之建  
28 築工程應在民國109年12月開工，自開工日起540個工作天之  
29 前完工，並已領取使用執照為完工日期…」等內容，核與原  
30 告上開主張，大致相符，應可認定。至被告雖辯稱:該契約  
31 所附建造執照預定開工日期為110年4月29日，故兩造簽約時

01 已明知開工日期並非契約約定，且被告所留存之房屋預定工  
02 程進度表係於110年2月17日進行地下室開挖、苗栗縣政府檢  
03 附之建築工程勘驗申報書所示於110年2月3日查驗照片所示  
04 均未動工，故開工日應為110年2月17日云云，並提出建造執  
05 造、預定工程進度表等件為憑(見院一卷第131、245頁)。然  
06 細繹上開建造執照所載：「『規定』開工日期：110年4月29  
07 日」等內容，可知該建照所載日期，當為建築法第54條所規  
08 定之開工期限，性質上屬主管建築機關對於起造人所為行政  
09 上管制，而前揭房屋工程進度表之性質，至多僅供證明被告  
10 心齊家公司實際開工日期為110年2月17日之事實，恆均與本  
11 件預售屋買賣契約書所載契約約定應開工之日期無涉，故被  
12 告此部分所辯，當屬無稽，自非可採。從而，被告心齊家公  
13 司應自109年12月1日開工，並應於540個工作天之前完工、  
14 取得使用執照，當可認定。

## 15 2.被告心齊家公司確有遲延完工情事：

16 按「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照，每逾1日  
17 應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」，  
18 系爭預售屋買賣契約書第12條第2項定有明文。查：

19 (1)系爭預售屋工程係於112年3月21日始完工取得使用執照一  
20 節，除有卷附料縣政府建管便民服務資訊網案件查詢資料可  
21 參外(見院一卷第207頁)，復為兩造不爭執，而可認定。

22 (2)關於新冠肺炎疫情期間應否扣除工作日部分：

23 被告雖辯稱：因新冠肺炎疫情，經苗栗縣政府109年10月21公  
24 告准予延長建造執照期限，竣工日期由111年10月27日延  
25 展至113年10月27日，該等情事屬於第12條第1項第1、2款所  
26 規定之不可抗力事由，亦屬民法第227條之2第1項情事變  
27 更，而得扣除工作日云云，並提出苗栗縣政府109年10月21  
28 日府商建字第1090955941號公告、建造執照核准竣工展期等  
29 件為憑(見院一卷第133頁)。觀諸系爭預售屋買賣契約第12  
30 條第1項第1、2款固分別約定「…但有下列情事之一者，得  
31 順延其期間：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能

01 施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於  
02 賣方之事由發生時，其影響期間。」(見院一卷第163頁)，  
03 然被告心齊家公司所提出上開苗栗縣府公告、建造執照核准  
04 竣工展期等文件內容，至多僅可認定為因應新冠肺炎對營造  
05 產業之衝擊，主管機關就所發給之建築執照或雜項執照之期  
06 限予以延長之情，至被告心齊家公司於施作系爭建案期間，  
07 是否具體受新冠肺炎疫情影響之事實(例如：施工人員確診  
08 需進行隔離、引進外勞受防疫管理措施影響需進行檢疫、停  
09 工等)，則均未見被告心齊家公司具體敘明及提出相關事證  
10 為佐，故自無從僅憑造執照核准竣工展期等情，逕認已構成  
11 系爭預售屋買賣契約第12條第1項第1、2款順延事由或民法  
12 第227條之2第1項情事變更事由，被告此部分所辯，自非可  
13 採。

14 (3)關於應否扣除不能工作之雨天部分：

15 被告復辯稱：預售屋建築工程之完工期限，應扣除因雨而不  
16 能工作日數云云，並提出110、111年度苗栗氣象站逐日雨量  
17 表為憑(見院一卷第257至259頁)。觀諸上開雨量表所載，固  
18 可認定施作期間內曾發生降雨之情形，然該等降雨量是否達  
19 到停工標準程度及實際曾否停工等情，則無從僅憑該雨量表  
20 為認定；又經本院諭請被告提出工程施工日誌或監工日誌等  
21 相關證據後，以供具體認定因雨實際停工日數之事實，被告  
22 復未能提出，故此部分所辯，亦非可採。

23 (4)關於應扣除非工作日部分：

24 本件預售屋建築工程自109年12月1日開工，並於112年3月21  
25 日完工取得使用執照，期間共計840日；又依照行政院人事  
26 行政總處所公告非屬工作日之應放假日數，109年12月間為8  
27 日、110年間為116日、110年間為115日、112年1月至3月21  
28 日為29日，另加計110、111年勞動節應各補假1日後，總計  
29 非工作日日數應為270日。依此，扣除上開非工作日後，被  
30 告心齊家公司完工逾期日數應為30日【840日-非工作日270  
31 日-契約約定施作日數540日=30日】。

01 (5)原告得請求遲延完工之賠償數額：

02 ①原告固稱：被告心齊家公司無正當理由刻意不收受原告本應  
03 繳納之價款，以迴避其違約責任，而屬脫法行為，故系爭預  
04 售屋買賣契約書第12條第2項約定遲延利息之計算方式，應  
05 依據原告本應繳納之1,280,000元計算云云。然此顯與上開  
06 契約約定內容不符，能否採認，已待商榷；況且，所謂脫法  
07 行為係指當事人為迴避強行法規之適用，以迂迴方法達成該  
08 強行法規所禁止之相同效果之行為而言，本件被告心齊家公司  
09 縱有無正當理由刻意不收受原告房屋本應繳納預收屋價款  
10 之情存在，至多僅構成受領遲延，亦與違反強行法規無涉，  
11 故原告上開主張，顯然無稽，而非可採。

12 ②原告迄今業已依約給付價金共計800,000元一節，為兩造不  
13 爭執，則以每遲延1日以已給付價金之萬分之五、遲延完工  
14 日數30日計算後，原告得請求被告心齊家公司給付遲延利息  
15 共計12,000元【計算式： $800,000 \times 0.0005 \times 30 = 12,000$ 】，至  
16 逾上開範圍部分，則非可採。

17 (四)、關於是否遲延交屋及賠償額部分：

18 按「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋…

19 (四)賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每  
20 逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予買  
21 方」，系爭預售屋買賣契約書第16條第1項第4款定有明文。  
22 查：

23 1.原告主張系爭預售屋工程於112年3月21日完工取得使用執照  
24 後迄今，被告心齊家公司均尚未通知進行交屋等情，未據被  
25 告爭執，而可認定。基此，揆諸系爭預售屋買賣契約書第16  
26 條第1項第4款約定，被告心齊家公司自應自領得使用執照逾  
27 6個月即112年9月21日起負遲延責任，當屬明確。

28 2.原告雖另稱：因被告心齊家公司無正當理由刻意不收受原告  
29 房屋本應繳納預收屋價款，故應適用脫法行為，而認上開逾  
30 期利息之計算方式，應依據原告本應繳納之價金數額計算云  
31 云，然此等主張，並非可採，俱經本院認定如前。此外，原

告復稱：上開遲延利息應計算至被告心齊家公司交付系爭房屋時為止，然此顯與系爭預售屋買賣契約書第16條第1項第4款所約定，遲延與否係以被告心齊家公司是否對原告為交屋之通知作為認定，有所歧異，故原告此部分主張，亦屬無據。

3.職是，以原告已繳價金共計800,000元，以通知交屋每遲延1日以萬分之二計算後，原告得請求被告心齊家公司遲延通知交屋之逾期利息為每日160元【計算式： $800,000 \times 0.0002 = 160$ 】。故原告請求被告心齊家公司應給付112年9月21日至112年10月20日共計30日之逾期利息4,800元【計算式： $160 \times 30 = 4,800$ 】，及自112年10月21日起至通知交屋時為止，按日給付逾期利息160元，係屬有據，至逾上開範圍部分，則非可採。

(五)、關於被告心齊家公司得否以同時履行抗辯為由，溯及免除上開逾期完工、通知交屋之遲延責任部分：

1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。又債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始可免責，是債務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除，甲主張同時履行抗辯時，應溯及免除甲之遲延責任（參見最高法院107年度第8次民事庭會議決議）。準此，固可認定債務人合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除，然契約當事人針對債務人行使同時履行抗辯後，其遲延責任是否溯及免除一節，若另有特約者，自應從其特約，當無疑義。

2.被告心齊家公司固辯稱：被告既已於本件訴訟過程中為同時履行抗辯，則依據上開最高法院107年度第8次民事庭會議決議內容，自得溯及免除逾期完工、通知交屋之遲延責任云云。然觀諸系爭預售屋買賣契約書第16條第1項約定：「賣方

01 應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時  
02 雙方應履行下列各項義務：(一)賣方付清因延遲完工所應付之  
03 遲延利息於買方…(四)賣方如未於領得使用執照6個月內通知  
04 買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利  
05 計算遲延利息予買方」等內容，顯已明確約定於完工、交屋  
06 遲延之情形下，被告心齊家公司於交屋之際，仍須履行支付  
07 完工、交屋之逾期利息予原告之義務，而不得溯及免除，揆  
08 諸上開說明，被告上開所辯，洵非可採。

09 五、綜上所述，原告：(一)依系爭預售屋買賣契約書第15條第2項第  
10 1款、第16條第1項規定，請求被告心齊家公司於原告給付3,  
11 823,200元之同時，應交付、移轉系爭房屋所有權及交付系  
12 爭停車位予原告；(二)依系爭土地買賣契約書第9條第2項第1  
13 款約定，請求被告梁智閔於原告給付1,756,800元之同時，  
14 移轉系爭土地應有部分權利予原告；(三)依民法第227條第1項  
15 準用第226條第1項規定，請求被告心齊家公司應給付原告66  
16 7,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年12月30日起至清  
17 償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(四)依系爭預售屋  
18 買賣契約書第12條第2項約定，請求被告心齊家公司應給付  
19 原告12,000元，及自民事訴之變更追加暨準備一狀送達翌日  
20 即112年4月1日起(原告未檢附民事訴之變更追加暨準備一狀  
21 送達相關證明文件，惟被告心齊家公司既已於112年3月31日  
22 具狀針對上開民事訴之變更追加暨準備一狀內容為答辯，故  
23 可認定被告心齊家公司至遲業於112年3月31日收受上開書狀  
24 之送達，附此敘明)至清償日止，按週年利率百分之五計算  
25 之利息；(五)依系爭預售屋買賣契約第16條第1項第4款約定，  
26 請求被告心齊家公司應給付原告4,800元，及自民事訴之變  
27 更追加暨準備四狀繕本送達翌日即112年11月10日起(原告未  
28 檢附民事訴之變更追加暨準備一狀送達相關證明文件，惟被  
29 告心齊家公司既已於112年11月9日具狀針對上開民事訴之變  
30 更追加暨準備四狀內容為答辯，故可認定被告心齊家公司至  
31 遲業於112年11月9日收受上開書狀之送達，附此敘明)至清

償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自112年10月21日起至原告受領被告心齊家公司就系爭房屋之交屋通知日止，按日給付160元予原告，均為有理由。至逾上開範圍之請求部分，則均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 114 年 7 月 25 日  
民事第二庭 法 官 鄭子文

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 7 月 25 日  
書 記 官 周煒婷

附表：

| 編號 | 「臻愛」預售建案（建造執照號碼：苗栗縣政府核准{109} 栗商建頭建字第100號）建物或土地 | 面積                                                             | 備註                                |
|----|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1  | A1棟3樓建物                                        | 主建物面積63.65平方公尺、附屬建物即陽台面積5.91平方公尺、共有部分面積33.1平方公尺，總計面積102.66平方公尺 | 坐落在苗栗縣○○市○○段000○○00000○○00000地號土地 |
| 2  | 約定專用之地上一層停車空間編號15號停車格一個                        |                                                                |                                   |
| 3  | 苗栗縣○○市○○段000○○00000○○00000地號土地                 | 應有部分權利比例換算面積28.79平方公尺                                          |                                   |

