

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2507號

原告 江武雄

訴訟代理人 吳聖平律師

被告 林麗香

訴訟代理人 葉銘功律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣829,199元，及自民國112年9月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔48%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣276,399元為被告擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣829,199元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告原持兩間房屋，其分戶牆間以門打通兩戶，嗣經被告將分戶牆之門填實後，分成兩間房屋即門牌號碼新北市○○區○○路000號13樓（下稱系爭242號房屋）及新北市○○區○○路000○0號13樓（下稱系爭房屋），並於民國110年5月11日與原告就系爭房屋簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），交付系爭房屋及登記予訴外人江佳音名下，被告另於110年12月30日，出售系爭242號房屋予訴外人吳建遠。惟吳建遠於111年間裝修時，發現兩間房屋之分戶牆（下稱系爭分戶牆）位置有越界問題，致吳建遠的系爭242號房屋現況較權狀登記少，而原告所有的系爭房屋坪數疑有增加，經原告、被告及吳建遠協商不成，吳建遠遂於111年12月向兩造提出拆屋還地、侵權行為、不當得利、物之瑕疵等民事訴訟，由

01 鈞院112年度重訴字第179號受理（下稱另案）後，認定系爭
02 分戶牆越界占用系爭242號房屋2.252平方公尺（下稱系爭瑕
03 疵），判決江佳音應將系爭分戶牆拆除、回復原牆面，並負
04 有不當得利返還之責任等。

05 (二)依據系爭買賣契約第7條第4項規定，買賣標的係以簽約時之
06 現況，而非以土地建物登記謄本為準，縱原告簽訂系爭買賣
07 契約時，系爭瑕疵即已存在，該多出之2.252平方公尺部分
08 仍為本案買賣標的範圍；再依系爭買賣契約第9條及特別約
09 定第19條規定，若有土地建物謄本與實際面積不符之情況，
10 多出或減少之坪數亦在買賣範圍內，僅發生價金找補之問
11 題，是以，系爭買賣契約之買賣標的範圍包含系爭房屋與系
12 爭分戶牆錯誤所生之2.252平方公尺，先予敘明。

13 (三)另案判決認定被告出售前負有測量兩間房屋坪數，確認分戶
14 牆位置之查明義務被告於出售前未依據竣工圖修砌系爭分戶
15 牆，亦未曾告知有改建系爭分戶牆一事，惟兩造簽訂系爭買
16 賣契約時，契約所附「標的現況說明書」第11項「是否占有
17 他人土地情形（依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記
18 載」，被告勾選「否」；第32項「是否有違建或禁建情
19 事」，被告勾選「是，陽台外移」，可知被告已對原告擔保
20 系爭房屋並無占有他人房地之情況，且被告未告知曾改建、
21 重建系爭分戶牆。是依據系爭買賣契約第5條、民法第359、
22 360條規定，被告應負物之瑕疵擔保責任。又因吳建遠就系
23 爭房屋另案向原告起訴主張所有權、使用權，則依民法第34
24 9條應負權利瑕疵擔保責任，並依民法第353條準用債務不履
25 行之規定請求之。另依系爭買賣契約第9條第1項出賣人負有
26 土地鑑界義務，可推知被告既然明知兩戶曾打通共同使
27 用，被告於出售前應負有測量兩間房屋的坪數、確認系爭分
28 戶牆位置是否正確之注意義務，已如前述，然被告竟未為
29 之，致原告受有須拆除牆面及不當得利返還責任之損害，已
30 構成可歸責於被告之不完全給付，被告依民法第227條規
31 定，應負不完全給付之損害賠償責任。上開請求權並擇一請

01 求為有利原告之判決。

02 (四)請求之賠償金額及項目如下：

03 1.拆除、重建分戶牆與裝潢費用413,000元：

04 系爭房屋買受人為原告，但系爭房屋所有權人為江佳音，另
05 案判決認定應由江佳音負擔拆除、重建分戶牆，而江佳音業
06 已將本案紛爭所生的債權轉讓予原告。又原告得請求被告負
07 物之瑕疵擔保責任、權利瑕疵責任及債務不履行責任，並依
08 民法第213條第3項請求支付回復原狀之費用（即拆除、重建
09 分戶牆之費用）作為損害賠償之數額；原告經廠商估價，系
10 爭房屋包含拆牆、回復牆面位置、裝潢等工程費用共336,00
11 0元（原證24）。又牆面拆除將導致原告特別訂製之木製書
12 櫃（下稱書櫃）遭破壞而無法回復，故原告受有書櫃損壞之
13 損失75,000元（原證12），另因施工須向社區管委會支付每
14 日100元之清潔費，工期至少20天，共2,000元。上述費用共
15 計413,000元（計算式：336,000+75,000+2,000=413,00
16 0）。

17 2.住宿費用63,451元：

18 原告年逾80歲，且患有帕金森氏症等重大傷病，目前長期居
19 家臥床，自115年6月23日施作系爭分戶牆拆除、重建工程起
20 至完工期間，將遷往療養院為短期居住，並須為相關身體檢
21 驗，為此支出搭乘無障礙計程車、身體檢驗之開銷，共計34
22 51元，原告目前居住三人房，並有其他耗材費與護理費用，
23 故以一日2,000元住宿費計算，確有必要，則依工期20天，
24 含週末共計30天，原告無法返家居住，受有無法使用系爭房
25 屋之損害共計63,451元。

26 3.機票損失200,000元：

27 江佳音原訂111年8月底前往國外巴西工作，並已支付商務艙
28 機票美金7748元，然因被告遲不處理本案糾紛，致江佳音無
29 法出國工作，而取消機票，受有相當於20萬元之損失，又江
30 佳音業已將本案債權轉讓予原告，原告得請求被告賠償。

31 4.居住安寧之精神慰撫金200,000元：

原告年逾80歲沒有收入，又患有帕金森氏症等重大傷病，目前是長期居家照護，然因本案糾紛造成原告龐大的身心壓力，又須面臨住處拆牆、重新施作等情事，導致原告身心出現狀況，此有診斷證明、長照、身心障礙證明可參，亦嚴重侵害原告的居住安寧之人格利益，為此依民法第227條之1、195條規定，請求精神慰撫金200,000元。

5.可用空間短少之損失682,674元：

原告因本件糾紛須拆除系爭分戶牆，致系爭房屋可用空間有短少2.252平方公尺，則依照民法第227條第1項準用第226條第1項請求損害賠償，並以雙方買價/坪數計算，原告主張被告應賠償682,674元（計算式： $29,000,000 \div 95.58 \times 2.25 = 682,674$ ）。又因被告之給付有物之瑕疵，致原告使用空間短少2.25平方公尺，被告在標的現況說明書保證系爭房屋產權無占用他人房地、無權利糾紛、除陽台外系爭房屋其他部分具備無違建之品質，原告依民法第360條亦請求賠償682,674元。

6.違約金：

被告應負物之瑕疵擔保責任，已如前述，則依據系爭買賣契約第5條、第8條第1項，被告有違反契約義務，原告得請求違約金，買價之萬分之2為每日違約金即一日5800元（計算式： $29,000,000 \times 2 / 10000 = 5,800$ ），並自112年3月20日被告收受存證信函之日起算至完成給付之日止。

(五)聲明：1.被告應給付原告1,559,125元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.被告應自112年3月20日起算至第一項清償完畢之日止，按日給付原告5,800元之違約金。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)原告依據系爭買賣契約第5條、民法第359、360、277條請求損害賠償，其請求權基礎為債之關係。而江佳音雖為系爭房屋之所有權人，然僅有原告江武雄與被告簽立系爭買賣契

01 約，債之關係僅存於被告與原告江武雄間，故江佳音主張依
02 據系爭買賣契約第5條、民法第359、360、277條請求損害賠
03 償，顯然當事人不適格，亦無從主張將權利讓與權利予原告
04 江武雄。

05 (二)依系爭買賣契約第5條、民法第359條、第360條物之瑕疵擔
06 呆規定，被告同意負損害賠償責任，即將系爭分戶牆及原告
07 之裝潢回復原狀，惟否認原告所主張回復原狀之工程費用；
08 且被告於111年5月12日經房屋仲介通知因有系爭分戶牆位置
09 錯誤之情事，即積極與吳建遠及原告進行協商，並承諾由被
10 告負擔所有將分戶牆移至正確位置原告及回復原告系爭房屋
11 裝潢的費用，希冀早日解決本件糾紛，三方並於111年8月13
12 日與施工人員親至現場履勘及測量，原預定111年8月29日進
13 場施工，豈料屆期原告突然反對，不讓工班進場施作，並非
14 被告不處理。

15 (三)關於不完全給付，係不可歸責於被告，被告不負損害賠償責
16 任。系爭分戶牆並非被告所建，被告於95年向前手買受本件
17 兩間房屋時即已打通出入之門而存在，被告在出售兩間房屋
18 前，僅按照房屋仲介之建議將原存在於系爭分戶牆之門以磚
19 塊及混凝土填實。原告在110年5月11日買受系爭房屋後，至
20 吳建遠111年5月12日通知分戶牆位置不對，1年期間原告都
21 未為瑕疵之通知，顯然有違民法第356條第1項從速檢查或通
22 知義務。原告若主張依同法條第2、3項主張被告應負瑕疵擔
23 保責任，應認系爭瑕疵為依通常之檢查不能發現或即知之瑕
24 疵，然系爭分戶牆非被告所改建、重建，已如前述，被告若
25 知系爭瑕疵，必載明或先行重建以防事後糾紛，且該瑕疵為
26 依通常之檢查不能發見或即知之瑕疵，應認被告無故意或過
27 失，不可歸責於被告，被告不負不完全給付之損害賠償責
28 任。

29 (四)就原告所提出之損害賠償項目及金額：

30 1.關於拆牆裝潢費用，原告及被告提出之四份報價單，金額差
31 距甚大，而另案經鑑定結果金額為190,070元（已包含社區

清潔費），僅未包原告書櫃重新製作之費用，依據原告之報價48,000元，被告認為依照另案鑑定認定之190,070元加上書櫃費用48,000元為拆除重建之合理費用。

2. 住宿費用部分，重建系爭分戶牆，施工時有可能造成原告無法使用系爭房屋之書房，故原告得主張於施工期間相當租金之損害，但原告提出的只是報價單，不能證明為實際支出費用，亦不能證明原告實際住進護理之家。且依據另案鑑定報告，系爭房屋改裝後仍有兩間臥室，目前動工會影響的只有書房（15.015平方公尺），所以原告並無住護理之家之必要。又依據禁反言原則，既然原告於另案主張不當得利之租金損害應以該書房不能使用之建物面積所換算之基地土地面積，而以申報地價×不能使用的基地面積×年息計算原告於工程期間20日之租金損害為42元。退萬步言，縱以被告在另案主張2.25平方公尺之不當得利相當於每月租金549元，則20日不能使用書房所受相當租金之損害為2,442元。

3. 機票損失部分，原告並未提出相關證據以實其說，江佳音將費用讓與給原告江武雄，然本件請求權基礎為系爭買賣契約第5條及民法227條，江佳音並非系爭契約當事人，並無系爭契約請求權，江佳音當事人不適格既無從主張權利亦無從讓與權利予江武雄，且損害賠償欠缺相當因果關係。

4. 居住安寧之精神慰撫金部分，蓋裝潢難免會產生噪音而影響居住安寧，但不得謂為有裝潢施工產生噪音即應負侵害居住安寧之人格利益，是否有侵害到居住安寧法益，應以是否違反噪音管制法為斷。是本件裝潢施工僅要遵守噪音管制法第8條第4款及新北市政府所為相關公告之施工時間及噪音分貝限制，不得逕認被告之裝潢施工即為侵害原告居住安寧之人格利益，遑論系爭分戶牆之重建根本尚未開始施工，何來侵害原告居住安寧之人格利益。退步言，縱認有侵害原告居住安寧之人格利益，原告迄今未提出任何證明其主張之金額為適當。

5. 空間短少損失部分，依據系爭買賣契約第1條約定，被告應

交付及移轉過戶者為該約定買賣標的，且載明「下列標示事項如有未詳盡或未記載者，悉依地政機關之登記簿謄本記載為準」，非原告所主張「依現況而購入房屋」，且原告主張之短少部分，係原告因系爭瑕疵所享有之不當得利，在回復原狀後即符合系爭買賣標的物之約定，故原告並無受損有
害。

6. 違約金部分，被告非屬給付遲延，自無適用系爭買賣契約第8條第1項給付遲延違約金之餘地，退步言，若鈞院認應適用系爭買賣契約第8條第1項，則原定111年8月29日施工日，原告卻突然反對讓工班進場施作，應認自111年8月29日起不可歸責於被告，被告不負給付違約金責任。且原告對於本件損害的發生與擴大，亦與有過失，請鈞院依民法第217條第1項規定減輕賠償金額或免除之。此外，本件被告瑕疵給付部份僅占2%（計算式 $0.68\text{坪}/33.06\text{坪}\times100\%=2\%$ ），亦即被告已履行98%，原告主張違約金以每日5,800元計算，顯為過高，被告主張民法第251條一部履行之酌減，及民法第252條，請求酌減至相當2%即116元（計算式 $5,800\text{元}\times2\%=116\text{元}$ ）為適當。

(五)聲明：(1)原告之訴駁回，(2)如受不利判決，被告願供擔保免於假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張原告所有系爭房屋及系爭242號房屋，其分戶牆原以門打通兩戶，經被告將分戶牆之門填實分成兩間房屋，將系爭房屋出售予原告，惟系爭房屋之分戶牆實際越界占用鄰房即系爭242號房屋2.252平方公尺，業經系爭242號房屋所有權人吳建遠另案訴請拆除系爭分戶牆，將占有部分返還，並經另案判決確定之事實，為兩造不爭執，洵堪信實。

(二)原告主張被告所出售交付予原告之系爭房屋，因有越界占用鄰房即系爭242號房屋2.252平方公尺之系爭瑕疵，依據系爭買賣契約第5條、民法第359條、第360條規定，被告應負物之瑕疵擔保責任等語，為被告不爭執，僅爭執原告得請求賠

償之損害範圍。按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第354條及第360條分別定有明文。依系爭買賣契約第5條第2項約定：「賣方保證本買賣標的於交屋前無物之瑕疵」，及被告於標的現況說明書項次第11項「是否有占用他人土地情形」，勾選「無」，此有系爭買賣契約書可佐，堪認被告已保證系爭房屋並無占用他人土地之情事，復參諸系爭房地買賣契約第7條第四項載明「點交之本買賣標的應以簽約時之現狀或本契約之約定為準。」，及被告自承其不知悉系爭房屋之系爭分戶牆有越界占用鄰房之情事，可知兩造於簽立系爭買賣約時主觀認知系爭房屋之當時現況與所有權狀記載之情形相符，並衡以一般購屋者所重視者乃房屋可供使用之空間，兩造訂立買賣契約時係以系爭房屋當時使用空間之現狀為交易標的，亦堪認定。是以，被告確未依其所保證之內容交付未占用他人土地之房屋予原告，致系爭房屋之系爭分戶牆因占用系爭242號房屋2.252平方公尺，遭吳建遠另案訴請拆除及返還占用部分，而減少約定之系爭房屋使用空間，自構成物之瑕疵，並缺少被告所保證之品質，原告依上開規定請求被告負不履行之損害賠償責任，洵屬有據。又原告對被告此部分請求，業依上開法律關係而認可採，本院自毋庸再就同一請求而屬選擇合併關係之其他請求權基礎審究，併此敘明。

(三)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，債權人亦得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益

為限，此為民法第213條第1項、第3項、第216條第1項分別定有明文；又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段亦有明文。關於本件原告請求之損害賠償數額，析述如下，至江佳音既非系爭買賣契約之當事人，其無得對被告主張瑕疵擔保責任之損害賠償債權，自無將其債權轉讓與原告行使可言。

1. 拆除、重建分戶牆與裝潢費用：

(1) 被告所出售予原告之系爭房屋缺少其所保證之品質即有越界占用系爭242號房屋之系爭瑕疵，已如前述，原告請求被告賠償其回復原狀即拆除、重建系爭分戶牆之費用，自屬有據。

(2) 原告主張經廠商估價，系爭房屋拆牆、回復牆面位置、裝潢等工程費用共336,000元，牆面拆除導致原告訂製之書櫃遭破壞無法回復，受有櫃損壞之損失75,000元，另因施工須向社區管委會支付每日100元之清潔費，工期至少20天，共2,000元，回復原狀費用共計413,000元（計算式： $336,000 + 75,000 + 2,000 = 413,000$ ）等語，固提出虹橋設計估價單、估價單（原證24、12）為證，惟為被告所爭執，原告所提前開單據自難遽為採信；惟拆除、重建系爭分戶牆之費用，既經另案囑託社團法人中華民國建築技術學會鑑定後，估算系爭分戶牆拆除、修建、補強之費用為190,070元（含稅），此費用並包含以30天計算所應支付予管委會之社區清潔費（100元/天）3,000元，有該會114年4月1日（114）鑑字第216號鑑定報告書在卷可稽（原證11），應堪可採，則再加計被告不爭執原告前曾提出百亦工程行報價單（原證23）上就書櫃所估價拆除重建之費用48,000元（未含稅），含稅後為50,400元，應認原告得請求此部分回復原狀之必要費用為240,470元（即190,070元+50,400元=240,470元），原告逾此部分之請求，尚屬無據。

2. 住宿費用損失：

原告主張其於系爭分戶牆施工20天工期（含週末共計30天），受有無法使用房間之損害，而其年逾80歲，且患有帕金森氏症等重大傷病，目前長期居家臥床，於施工期間將遷往療養院短期居住，為此支出搭乘無障礙計程車、身體檢驗之開銷，共計3451元，及以一日2,000元計算之住宿費，共63,451元等語，固提出臺灣大學醫學院附設醫院診斷證明書、計程車專用收據、計程車報價證明、永和耕莘醫院醫療費用收據、景安護理之家收費標準為證，惟原告因病前往療養院居住所支出之相關費用，非屬因系爭房屋之前開瑕疵所生之損害，原告此部分主張，尚無可採；又被告既自認原告於拆除、重建系爭分戶牆期間因無法使用系爭房屋之書房而得主張施工期間相當租金之損害，則依吳建遠於另案所提出「租屋比價王」就同地址社區14樓房屋（約225.69平方公尺）以每月租金55,000元招租之網路資料，換算每平方公尺之每月租金約244元，此租金行情亦為被告於另案不爭執，應堪可採；是以，依系爭分戶牆所在之書房面積15.015平方公尺（計算式： $3.5 \times 4.29 = 15.015$ ），有前開鑑定報告書可參，及兩造不爭執工期20天之事實，再加計20天施工期間必須經過至少3個星期六、日，原告無法使用該書房之期間為26天，則原告於拆除、重建系爭分戶牆期間，因無法使用書房而得請求賠償之損害應為3,175元（ $244 \text{元} \times 15.015 \text{平方公尺} \times 26 / 30 = 3,175 \text{元}$ ，小數點以下四捨五入，下同），逾此部分之請求，則屬無據。

3.機票損失：

原告主張江佳音原訂111年8月底前往國外巴西工作，並已支付商務艙機票美金7748元，然因被告遲不處理本案糾紛，致江佳音無法出國工作，而取消機票，受有相當於20萬元之損失，並經江佳音將債權轉讓予原告云云，固提出退票資料及line對話截圖（原證17）及債權轉讓書（原證18）等件為證，惟江佳音並無得對原告主張之瑕疵擔保損害賠償債權，已如前述，原告此部分請求，要無可採。

01 4.居住安寧之精神慰撫金：

02 (1)按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準
03 用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責
04 任。復按人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受
05 侵害之虞時，得請求防止之。前項情形，以法律有特別規
06 定者為限，得請求損害賠償或慰撫金。不法侵害他人之身
07 體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害
08 其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，
09 亦得請求賠償相當之金額，民法第227條之1、第18條、第
10 195條第1項前段定有明文。換言之，慰藉金之賠償須以人
11 格權遭遇侵害，使精神上受有痛苦為必要（最高法院51年
12 台上223號裁判意旨參照）。惟損害賠償之債，以有損害
13 之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關
14 係為成立要件，故原告所主張損害賠償之債，如不合於此
15 項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。且民法第
16 227條之1係規定「債務人因債務不履行，致債權人之人格
17 權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，
18 負損害賠償責任」顯見依債務不履行請求慰撫金者，仍以
19 其民法第195條所列舉之人格權有受損為前提。

20 (2)原告主張其年逾80歲，又患有帕金森氏症等重大傷病，長
21 期居家照護，因本案糾紛造成原告龐大的身心壓力，又須
22 面臨住處拆牆、重新施作等情事，導致原告身心出現狀
23 況，嚴重侵害原告的居住安寧之人格利益，依民法第227
24 條之1、195條規定，請求精神慰撫金200,000元云云，本
25 件被告固對原告負有物之瑕疵擔保之損害賠償責任，然係
26 屬原告之財產權受有損害，原告雖稱其因本案糾紛受有身
27 心壓力，究非屬被告對原告之身體、健康、名譽、自由、
28 信用、隱私、貞操等權利所為侵害，且原告於系爭分戶牆
29 修繕期間並未居住系爭房屋內，已如前述，其居住安寧權
30 未受影響，原告復未舉證證明究係何人格法益受到侵害且
31 有情節重大之情形，自難僅憑原告自陳受有精神上痛苦等

情，即謂得依民法第227條之1準用民法195條規定請求被告賠償精神慰撫金，是原告此部分請求，應屬無據。

5.可用空間短少之損失：

原告主張其因拆除系爭分戶牆，致系爭房屋可使用空間短少2.252平方公尺，依雙方買價坪數計算，被告應賠償682,674元（計算式： $29,000,000 \text{元} \div 95.58 \times 2.25 = 682,674 \text{元}$ ）等語，查，被告所出售予原告之系爭房屋應包含短少2.252平方公尺之使用空間，已如前述，而此部分使用空間所對應者為其所在之建物及座落土地，故兩造就系爭房屋（建物及座落土地）之買賣價金2,900萬元，其買賣標的之建物面積應含占用之2.252平方公尺及所有權狀上之建物面積，共計111.532平方公尺（計算式： $95.58 + 13.7 + 2.252 = 111.532$ ），即相當每平方公尺260,015元（計算式： $2,900 \text{萬元} \div 111.532 \text{平方公尺} = 260,015 \text{元/平方公尺}$ ），據此計算原告短少使用空間所受損害應為585,554元（計算式： $260,015 \text{元} \times 2.252 \text{平方公尺} = 585,554 \text{元}$ ），逾此部分之請求，則屬無據。

6.違約金：

原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任，依據系爭買賣契約第5條、第8條第1項，被告有違反契約義務，原告得請求違約金，買價之萬分之2為每日違約金即一日5800元（計算式： $29,000,000 \times 2 / 10000 = 5,800$ ），並自112年3月20日被告收受存證信函之日起算至完成給付之日止等語，查，按「賣方保證本買賣標的於交屋前無物之瑕疵存在，如有前開情事，除契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任。」、「賣方違反本契約之義務時，每逾一日按買方已付價款萬分之二計算違約金（自逾期之次日起至完成給付日止）。」系爭買賣契約第5條第2項、第8條第1項有明文，原告固依上開條文約定，以被告應負物之瑕疵擔保責任，請求被告給付違約金，惟解釋當事人之契約，應於文義上及論理上詳為推求，不得拘泥字面，致失當時立約之真意，觀以上開條文之記載雖屬賣方違約時之賠償責任約定，然依其計算違約金之起迄日為「逾

期次日」至「完成給付日」止，應可推知此條文乃係針對賣方有給付遲延之違約情事所為損害賠償約定，而系爭房屋固有使用空間短少之物之瑕疵存在，不符合債務本旨，惟就此部分瑕疵非可由被告予以補足修復之，被告並無完成給付可能，自不構成給付遲延，原告依前開約定請求被告給付違約金，即屬無據。

7. 綜上，原告得請求被告賠償之損害為829,199元（計算式：240,470元+3,175+585,554元=829,199元）。

(四) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。查本件係屬給付未有確定期限之金錢債權，故原告請求自起訴狀繕本送達被告翌日即112年9月15日（見本院卷一第57頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

(五) 從而，原告依據系爭買賣契約第5條、民法第359條、第360條規定，請求被告給付原告829,199元，及自112年9月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

(六) 兩造陳明願供擔保聲請假執行及免為假執行之宣告，於原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額分別准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所依據，應併予駁回。

(七) 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 115 年 7 月 8 日

02 民事第七庭 法 官 葉靜芳

03 以上正本係照原本作成

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 7 月 9 日

07 書記官 郭于溱