臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1564號

原　　告
即反訴被告　蔡志松
訴訟代理人　周菀儀
被　　告
即反訴原告　兼六園建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　沈勝智
訴訟代理人　沈聖瀚律師
複　代理人　蘇睿涵律師

上列當事人間本訴請求損害賠償等及反訴請求給付工程款事件，本院於民國115年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣781,530元，及自民國109年10月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
二、被告應交付附表編號10、14所示文件予原告。
三、原告其餘之訴駁回。
四、訴訟費用由兩造各負擔百分之50。
五、本判決第一項於原告以新臺幣26萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣781,530元為原告預供擔保，得免為假執行。
六、原告其餘假執行之聲請駁回。
七、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。
八、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、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。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。民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第262條第1、2項分別定有明文。查原告即反訴被告（下稱原告）起訴時，係請求訴外人陳耀宗即宗揚地政士事務所交付土地、建物所有權狀、不動產代辦委任業務相關物件、文件。原告於起訴狀送達陳耀宗前，以民事訴之變更追加被告狀追加兼六園建設股份有限公司（下稱兼六園公司）及其法定代理人沈勝智為被告，主張原告向被告購買之不動產存有瑕疵，而依瑕疵擔保、不完全給付之債務不履行、侵權行為等規定請求其連帶給付新臺幣（下同）165萬元及遲延利息（見本院卷一第13至35頁）；原告復於上開追加被告狀送達兼六園公司、沈勝智後，再以兼六園公司曾於買賣契約及交屋驗屋檢查表中允諾交付交屋、驗屋之相關書面資料、證明書及保固書為由，追加請求兼六園公司及沈勝智應交付相關文書（見本院卷二第9至11頁）。嗣原告於民國109年10月29日具狀撤回對沈勝智之起訴，並經沈勝智同意（見本院卷二第149、295頁），與陳耀宗間之訴訟則於110年3月22日成立調解而終結（本院110年度移調字第26號），至此，本件之被告僅餘兼六園公司。原告復追加不當得利為對兼六園公司金錢請求部分之請求權基礎，並陸續擴張其請求之本金至195萬元。核原告上開訴之追加、變更，或為訴狀送達前所為，或與原訴基礎事實同一者、或為擴張或減縮應受判決事項之聲明，與前揭法文尚無不合，應予准許。

貳、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。而此所稱之「相牽連」，係指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，二者在法律上或事實上關

係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。查被告於本訴中為同時履行抗辯，主張原告應先給付買賣價金尾款及兩造間另就買賣標的物地面整平工程成立承攬關係所生之承攬報酬，被告始需交付文件；則被告提起反訴請求原告給付上開買賣價金尾款及承攬報酬，核其反訴標的之法律關係與本訴防禦方法之法律關係在事實上關係密切，審判資料具共通性，且非專屬他法院管轄，並得與本訴行同種訴訟程序，是被告提起本件反訴，於法並無不合。

乙、實體方面：

壹、本訴部分兩造之聲明及陳述：

一、原告主張：

(一)原告與被告於108年5月18日簽訂土地、房屋買賣契約（下稱系爭買賣契約），由原告向被告購買坐落臺南市○○區○○○段00○0地號土地（下稱系爭土地）， 及其上「大富NO.1光電工業城編號A」乙戶建物（即同段4306建號建物，下稱系爭建物，與系爭土地合稱為系爭房地）。兩造於108年12月11日辦理第一次驗屋交屋時，合意依交屋驗屋檢查表（下稱系爭檢查表）進行驗收，並將瑕疵記載於該檢查表，被告承諾於108年12月20日內完成缺失修繕，並允諾交付交屋、驗屋之相關書面資料、證明書及保固書。兩造並簽署附約條款約定保留尾款20萬元於複驗完成後交付，若複驗仍有問題，費用自尾款價金內直接扣除作為修繕之用。惟被告嗣後以修繕不符成本為由，未進行缺失修繕，亦未依約定交付文書。

(二)系爭房地之瑕疵如下：

1.雨水貯存滯洪池部分：被告於簽署買賣契約書時，故意隱匿雨水貯存滯洪池（下稱系爭滯洪池）之存在未告知原告，更刻意以鋪設環氧樹脂地坪之方式隱匿滯洪池，且該滯洪池存有⑴未依結構設計圖、位置圖設置雨水貯存滯洪池；⑵逕自將IN-OUT管路相接；⑶未作防水處理；⑷未設人孔蓋；⑸未設安全檢驗維修梯；⑹未設抽水泵浦；⑺未

設泥沙淤積排除設施；⑻未設溢洪設施之設備設置缺漏之瑕疵。又系爭房地因設有滯洪池，於不動產買賣市場上之交易價值減損，致原告受有污名價值減損。

2. 廁所部分：⑴系爭買賣契約約明應有男、女廁各一，然系爭建物內僅有1間廁所，且廁所位置未依結構設計圖、位置圖設置；⑵廁所地坪及衛浴設備、建材規格與買賣契約不符；⑶廁所未設有開向戶外可直接通風之窗戶和適當之通風設備；⑷原告於109年3月4日向臺南市政府工務局（下稱工務局）建築管理科（下稱建管科）調得之相關資料及無障礙設施勘驗照片，始知系爭建物原有設置無障礙空間廁所，然此廁所嗣後已不存在。

3. 被告未依送交工務局審查核備使用之內牆隔間浪板防火隔音建材「台達化學工業生產之防火玻璃棉（規格：30kg/㎥，厚度50㎜，鋪設2層）」、工程圖樣施工說明書進行施作。

4. 屋頂隔間浪板填充物（防火棉）缺漏。

5. 後院圍牆龜裂傾圮且地基掏空。

6. 系爭建物前小門門框、門扇歪斜、破損、無門檻、無法正常啟閉、門鎖故障。

7. 系爭建物前小門旁洗石子牆面破損。

8. 後院加壓抽水馬達管線外漏缺失。

9. 系爭建物後門門檻缺漏、外牆外側面壁磚破損、剝落、廁所、前院、後院排水孔上蓋缺漏、前院抽糞口排水蓋封蓋缺漏。

10. 鐵捲門故障：兩造於108年12月11日辦理第一次驗屋交屋後，於109年2月3日發生鐵捲門故障，完全無法開啟，當時鐵捲門仍於保固期內，原告通知被告請其協助處理修復瑕疵，被告不予理會，僅提供原鐵捲門廠商之聯絡電話，要原告自行聯絡處理相關修繕，鐵捲門廠商查修告知遙控器故障需整組換新。

11. 系爭建物內漫佈有毒環氧樹脂粉塵，擴及沾染內牆防火隔

音材內部。此係因被告以錯誤之打磨工法而非刨除工法施作地坪整平工程所致，被告曾允諾處理，然嗣後反悔。

(三)原告因系爭房地上開瑕疵，共計受有2,143,929元之損害（即本院卷五第74頁附表三所載1,943,929元＋原告所扣除之價金尾款20萬元），爰依⑴民法第360條、⑵民法第227條第1項、第2項、⑶民法第184條第2項規定，於扣除尾款20萬元後，另請求被告賠償原告所受195萬元之損害。另依民法第359條規定減少價金195萬元，並依民法第179條規定，請求被告返還195萬元。

(四)依系爭買賣契約及系爭檢查表之約定，被告應交付如附表所示之文件，爰請求被告交付如附表所示文件。

(五)聲明：

1.被告應給付原告195萬元，及其中175萬元自109年9月12日變更追加被告狀繕本送達翌日起至清償日止，其中20萬元自民事擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。

2.被告應交付附表所示文件予原告。

3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)否認系爭房地存有瑕疵，就原告所稱之瑕疵說明如下：

1.滯洪池部分：滯洪池乃依建築技術規則建築設計施工編第4條之3第1項第1款規定必須設置之設施，為於建築設計藍曬圖內應載明之事項，一望即知，可徵原告於簽訂系爭買賣契約時已知悉系爭滯洪池之存在，原告亦詢問被告得否將滯洪池作為貯藏空間使用。至原告稱系爭滯洪池可能影響工廠車輛進出之安全性、設備機具運行營運之效益、有地坪斷裂陷落之疑慮等，均屬原告之主觀臆測。被告亦已於施作地面整平工程中，將地面灌漿厚度達35公分，並無地坪斷裂陷落之疑慮，且依111年7月18日社團法人臺南市建築師公會鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）結論，被告設置系爭滯洪池並未致原告受有交易價值之減損。

2. 廁所部分：兩造簽立買賣契約時，買賣契約書上僅約定有1間男廁及1間女廁，並未有無障礙設施廁所之約定。被告考量現實上使用之方便及工作環境之清潔，僅設置一間廁所，且當時被告已與原告達成協議，由被告支付1萬元予原告，供原告購買小便斗、洗手台、馬桶、鏡台、蓮蓬頭等設備，並由被告支付15,000元另拉水管線設立第二間廁所，且應原告要求，將管線一併拉至2樓用以作為原告未來增建2樓廁所使用，原告自不得再以系爭買賣契約所約定之廁所數量等情再為主張瑕疵。
3. 內牆隔間浪板防火填充物部分：承攬包商曾因疏忽致防火岩棉缺漏，然被告已補正此部分之瑕疵。
4. 屋頂防火岩棉隔音材部分：原告未舉證有何瑕疵，且被告有材料購買證明，並使用於系爭建物，此部分並無瑕疵。
5. 後院圍牆、地基部分：系爭買賣契約並未約定施作後院圍牆，亦非必要興建項目，原告所稱之後院圍牆及地坪，為俗稱之空地比率，乃建商增建贈送部分，主管機關之驗收方式為種植草坪，自不可能綁筋。縱依系爭檢查表第4頁關於後院圍牆之記載，發現有地基流失、牆面龜裂情形，然被告業已批土補強及以L型鋼板鎖牆之方式修繕，並為施作，圍牆已加裝L型鐵片支撐，自不得要求被告負責修補費用。
6. 系爭建物前小門門框、門扇歪斜、破損、無門檻、無法正常啟閉、門鎖故障、前小門旁洗石子牆面破損、後門門檻缺漏、外牆外側面壁磚破損、剝落、廁所、前院、後院排水孔蓋、抽糞口排水蓋缺漏部分：被告係應原告之要求重新整平地面並加強厚度，事前已告知該工程將導致前小門遭擠壓而有變形之虞，且原告自108年12月11日簽立系爭檢查表時即遷入使用系爭建物，如何以系爭建物之現況證明被告交付原告使用前即有瑕疵或該瑕疵為被告造成？前小門旁洗石子牆面破損部分是否為重新整平地面並加強厚度工程所致亦有疑問。

7.後院加壓抽水馬達管線外漏部分：此部分並未違反施工標準規範，並非瑕疵。

8.鐵捲門故障部分：鐵捲門遙控主機故障部分非被告負責，被告已告知原告應尋求遙控主機之廠商維修。

9.環氧樹脂粉塵部分：被告依約僅需負責整平地面，不包括加強地面結構，因原告請被告一併處理地面結構加強部分，再結算工程款，被告始進行重綁鋼筋、灌漿等工程，共花費218,787元；此外，原告尚有20萬元買賣價金尾款未付。兩造係約定待原告給付地面整平施工費用及尾款後再進行環氧樹脂粉塵之清理作業，然原告迄今未給付上開費用，就此部分被告主張同時履行抗辯。且系爭鑑定報告認現場無法鑑定是否為環氧樹脂粉塵，自無瑕疵可言。

(二)系爭檢查表係於108年12月11日簽立，並約定於同月20日完成修繕，而原告已於109年11月26日庭期時表明不再主張減少價金，本件原告係於109年7月14日起訴，顯已逾民法第365條第1項之6個月除斥期間。

(三)被告雖曾於交屋驗屋檢查表用印，惟用印時，空格內文字尚未填寫，而係由原告嗣後自行書寫其上，未經被告同意。又附表編號1、3、8、9、10、11、13所示文件皆由承造人裕連興營造有限公司（下稱裕連興公司）保管，經被告向裕連興公司詢問，該公司稱上開文件已交由工務局建管科留存，被告並未保留上開文件，原告為系爭房地所有權人，可自行調閱。編號10防火建材缺漏補實承諾書非被告所製作，亦非被告所能承諾之範圍，難以提供。編號7、14之保固卡，被告曾於108年12月11日提供予原告，但原告以後院圍牆有倒塌之虞為由拒絕收受，被告願當庭提供保固卡予原告，且編號14之「後院圍牆」保固卡，因未於工務局核准之工程圖樣內，而係於完工後因應原告要求由被告額外為其興建，自無保固保證書可提供。至於編號4、5部分，待被告找尋備齊後願提供予原告。又編號6水電配置圖因建築時係由裕連興公司一併配置，並無特別由

獨立水電技工處理相關作業，自無該文件可提供，僅能提供被證十一之電信配置圖。且原告應先給付218,787元工程款及尾款20萬元，被告始應交付文件。

(四)並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分兩造之聲明及陳述：

一、反訴原告主張：

系爭買賣契約第十三條約定：「……雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」，並於該條後面手寫註記「負責地面整平」等語，析其文義可證反訴原告依約僅應負責將地面整平，並不包含加強地面結構。惟因反訴被告請求反訴原告一併協助處理地面結構加強部分，再與其結算工程款，是兩造間雖無訂立書面契約，仍就契約之主要部分已為合致，已成立承攬契約關係。反訴原告為此重綁鋼筋、灌漿等工程所花費之218,787元，即應由反訴被告負擔。是反訴被告除買賣價金尾款20萬元外，應再給付地面結構加強之工程款218,787元，合計為418,787元。爰提起反訴，並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告418,787元，及自反訴起訴狀繕本送達反訴被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.反訴原告願供擔保，請准假執行。

二、反訴被告之抗辯，除與本訴主張相同者外，另以：兩造係合意將地面整平工程納入系爭買賣契約第十三條約定，此係因看屋簽約時，發現地坪未符一般廠房可接受之平整度，故就該瑕疵列入修繕、驗收範圍，由反訴原告進行相關修繕工程，自始即為修繕工程之一部，該修繕工程所為工程款項自當由反訴原告負擔。又依系爭買賣契約書第13條約定、民法第264條規定，反訴原告有先為對待給付之義務。是反訴原告應先給付本訴聲明第一項之195萬元及其利息後，再就兩

造買賣契約尾款價金20萬元進行抵銷。並聲明：1.反訴原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、查兩造於108年5月18日簽立系爭買賣契約，由原告向被告購買系爭房地（土地部分價金560萬元、房屋部分價金371萬元），並於108年12月11日辦理驗屋、交屋，原告亦於同日取得系爭房地之占有，原告尚有20萬元買賣價金未給付被告等情，有系爭買賣契約在卷可參（見本院卷一第37至85頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

肆、就本訴原告訴之聲明第二項部分，本院得心證之理由：

一、按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項定有明文。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。私文書之文義經記載明確後，始簽名、蓋章表示承認為該文義之作成人為常態；先簽名、蓋章於空白紙據後，再由他人記載文書之文義為變態，故主張變態事實之當事人，應就此負舉證責任（最高法院87年度台上字第2631號裁定、105年度台簡上字第16號判決參照）。查原告所提出之系爭檢查表（見本院補字卷第23至45頁），其上有以電腦打印方式製成之「驗屋檢查項目」及「兼六園建設股份有限公司需檢附交屋/驗屋之相關書面資料/證明書查核表」2種表格，表格內並有以手寫方式填載之查驗結果及交付狀態，該檢查表末另載有「賣方需於限期2019/12/20內完成修繕、檢附交屋/驗屋之相關書面資料/證明書並於雙方約定日期進行複驗。前小門（正門洗石子部分）及廠房內部環氧樹脂（epoxy）清潔部分，必需完成處理，複驗交屋。雙方合意保留尾款貳拾萬元整於複驗完成後交付，若複驗仍有問題，費用自尾款價金內直接扣除。由於修繕工程延宕過久，賣方同意買方可先行進廠使用，以維其權利」等文字（加底線部分文字為電腦打印，其餘為手寫）。被告並不爭執有於

系爭檢查表上蓋章，且被告除於文末之「交屋方（賣方）」欄位蓋有公司大小章外，另於上開檢查表末所載文字中「貳拾萬元」上蓋有被告法定代理人沈勝智之印章；而上開文字既係關於修繕期限、複驗完成前原告可保留部分買賣價金無需給付之重要事項，如被告於用印時尚不知悉查驗結果及文件交付狀態等手寫文字之記載，甚難想像其法定代理人竟會特意於「貳拾萬元」金額文字上方另行蓋印確認。此種用印方式，實與於空白文件上用印，事後遭他人擅自增補文字之情形有別。是被告空言辯稱其用印時系爭檢查表之空格內容尚未填載，係原告事後自行填寫云云，與系爭檢查表外觀形式尚有不符；且被告就此有利於己之變態事實，迄未提出足以證明其主張為真正之證據，是其此部分所辯，難認可採。應認系爭檢查表所載內容係於文義記載完成後，經兩造確認無訛，由兩造於其上簽章而成立。

二、綜合系爭檢查表文末「賣方需於限期2019/12/20內完成修繕、檢附交屋/驗屋之相關書面資料/證明書並於雙方約定日期進行複驗」，以及該檢查表內「兼六園建設股份有限公司需檢附交屋/驗屋之相關書面資料/證明書查核表」此表格中列有各項文件，其後則勾選「未交付」等文字之文義，可認兩造已達成被告應於108年12月20日前交付系爭表格內經勾選「未交付」文件之協議，而原告於本件訴訟請求被告交付之文件，即為上開表格中編號4至17之文件，是被告基於上開協議之約束力，負有交付上開文件予原告之契約上義務，合先敘明。惟被告以前詞置辯，爰就原告請求被告交付附表所示文件是否有據等節，分述如下：

(一)被告於本件訴訟中，已交付系爭建物之「售後服務卡」正本1份予原告（見本院卷四第379頁，服務卡影本見卷四第231頁），而該售後服務卡之內容確與系爭買賣契約第十五條「保固期限及範圍」相符，足認此份文件即為附表編號7之「房屋保固卡」。被告另提出本院卷四第197至249頁所示文件，並以書狀所附書證之方式送達予原告，有送

達證書在卷可參（見本院卷四第251頁）。上開文件（均為影本）包括：⑴經工務局核章之施工說明書、⑵變更設計前後對照圖表、建物立面圖、平面圖及各戶於基地內通路之綠化困難持分面積表、⑶鋼筋之無放射性污染證明、出廠品質證明書及預拌混凝土品質保證書、⑷防火外牆材料購買證明（其上記載防火時效為1小時）、出廠證明、內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書、⑸鋼骨被覆材之內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書、⑹防火漆出廠證明、⑺鋼板試驗報告、⑻三明治防火屋頂板風雨試驗報告書及材料購買證明（其上記載防火時效為半小時）。上開⑴文件，可認即為附表編號2之「臺南市政府工務局核准之工程說明書影本」；原告雖主張此份文件為「施工說明書」並非「工程說明書」，然就文義而言，二者並無不同，且系爭檢查表係原告預先擬定之文件，此為原告所自承（見本院卷四第164頁），其所用之文件名稱是否精確，尚有疑問，而本院業已調取系爭建物之建築執照（含變更設計）、使用執照申請卷宗（下稱建照卷、使照卷）供兩造閱覽，如另有所謂「臺南市政府工務局核准之工程說明書」，應附於上開建照、使照卷中，然原告於閱覽上開卷宗後，未能具體說明其請求交付之係上開卷宗內之何份文件，則其徒以名稱之些許差異，否認被告所提說明書與約定不符，尚無足採。又原告並不否認上開⑵文件為系爭建物藍曬圖，僅主張此文件僅為藍曬圖之一部，然系爭建物乃「大富NO.1光電工業城」此連棟廠房建案中之1戶，此見系爭買賣契約所附各戶位置圖即明，而系爭檢查表並未約明被告應交付全建案之藍曬圖，則被告交付與系爭建物有關之部分藍曬圖，可認已履行兩造間交付附表編號4所示文件之協議內容。上開⑶文件之內涵，與附表編號5「保證建築物結構安全無虞及無使用任何有害人體安全健康之輻射鋼筋污染、無未處理之海砂等建材或其他類似物質之保證書」相

符，而系爭檢查表並未約明被告應交付此文件之正本，原告主張被告應交付正本云云，亦無可採。至於上開⑷至⑻之文件，均係附於使照卷內之建材品質證明文件，原告亦於本院110年5月17日言詞辯論期日自承上開文件即為其所請求交付之附表編號8、9、11、12、13等文件（見本院卷四第164頁），至原告主張被告應交付上開文件之正本，並於其上加蓋公司大小章、註明與交付工務局之正本相同等文字，亦已逾越兩造之協議內容，同無足採。是以，被告已於本件訴訟中將附表編號2、4、5、7、8、9、11、12、13所示文件交付原告，原告仍請求被告交付上開文件，自屬無據，此部分之請求無從准許。

(二)按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條前段定有明文。被告依兩造間之協議，固負有交付附表所示文件予原告之義務，然此仍須被告尚有給付可能，始能認原告之請求有理由。而被告尚有給付可能之事實，為原告所主張有利於己之積極事實，依上開說明，應由原告負舉證之責。查系爭建物於107年7、8月間即已竣工並領得使用執照，有系爭建物登記資料附卷可參（見本院卷一第311、312頁），距本件言詞辯論期日已逾8年，被告雖為起造人，然是否仍有留存完工逾8年建案之相關資料，尚有疑問；且自建照、使照卷宗卷內之建照申請書、被告與裕連興公司間之承攬契約書，可知被告係委由詹閔凱建築師為「大富NO.1光電工業城」建案之建築設計，並由裕連興公司承攬此建案之營造工程，而該建物之建築設計圖、竣工圖等圖說，亦均已附於建照、使照卷中。則被告辯稱其附表編號1、3所示文件業經營造廠商裕連興公司交予工務局存查，編號6之水電配置圖則未經裕連興公司交付，故無從交付原告乙節，尚與常情相符，難認虛妄。而原告並未就被告尚有交付附表編號1、3、6所示文件之可能乙節另行舉證以實其說，則依上開舉證責任分配之原則，尚難為有利於原告之認定。被告既未

持有附表編號1、3、6所示文件，自無依約給付之可能，原告即無從依系爭檢查表之約定，請求被告交付上開文件。

(三)至於附表編號10「『內牆』防火建材缺漏補實承諾書」及編號14「『後院圍牆』保固保證書」，均為被告可自行製作、以書面表達願承諾補實防火建材、對後院圍牆提供保固意思之文件，並無給付不能之情形，自應依約交付予原告。

三、從而，原告依兩造間以系爭檢查表成立之契約關係，請求被告交付附表編號10、14所示文件，為有理由，爰判決如主文第二項所示。至原告其餘交付文件之請求，於法無據，無從准許，應予駁回。被告雖另辯稱應俟原告給付買賣價金尾款20萬元及地面整平工程之工程款後，被告始應交付文件。然兩造係於成立系爭房地之買賣契約後，始以系爭檢查表另約定被告應交付文件；而依被告之主張，所謂「地面整平工程」為兩造間另一獨立之承攬契約，則被告交付文件之義務，與原告之給付買賣價金、承攬報酬之義務間，非源於同一雙務契約，並無對待給付之關係（且原告對被告並未負有給付地面整平工程承攬報酬之義務，詳後述），是被告此一同時履行抗辯，於法無據，附予說明。

伍、就本訴原告聲明第一項部分，本院得心證之理由：

一、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。買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。民法第354條第1項、第2項、第355條第1項分別定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。次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。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。民法第227條第1項、第226條第1項、第231條第1項分別定有明文。又所謂之不完全給付，係指債務人提出之給付，不合債之本旨而言。若其不完全給付之情形可能補正，債權人得依關於給付遲延之規定，行使其權利；若其不完全給付之情形不能補正，債權人則得依關於給付不能之規定，行使其權利。出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，且此瑕疵因可歸責於出賣人之事由所致者，則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。而依民法第227條規定主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，亦應就物之出賣人交付之物有瑕疵之有利於己之事實負舉證責任。原告主張系爭房地存有瑕疵，被告所為給付為不完全給付，然為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

(一)滯洪池部分：

1. 查系爭建物為工廠用途，被告於107年7月間向工務局申報系爭建物於107年7月20日竣工並申請使用執照，經工務局於107年8月27日發給（107）南工使字第2609號使用執照等情，有系爭建物登記資料附卷可參（見本院卷一第311、312頁），並經本院調取上開使照卷核閱無訛。又系爭建物於系爭建物下方設有滯洪池，且為依建築技術規則應設置之滯洪設施等情，為兩造所不爭執，亦有系爭建物平面圖附於使照卷及本院卷中（見本院卷一第209頁）可憑。是以，兩造締結系爭買賣契約時，系爭建物（含其下方之滯洪池）業已完成並取得使用執照，屬現況成屋買賣。

2. 滯洪池既為系爭建物應設置之滯洪設施，自應具備滯洪減災、保水排水之通常效用，經本院囑託社團法人臺南市建築師公會（下稱建築師公會）鑑定結果，認該滯洪池存有

⑴維修孔金屬人孔蓋，但是金屬人孔蓋邊緣突出地面，為行走使用安全考量，建議人孔蓋應與地面齊平及⑵滯洪池內部模板未拆除乾淨、未做水泥沙漿粉刷、未做防水工程、未設安全檢驗維修梯、未設抽水泵浦之情形（見附於卷外之系爭鑑定報告第8、9頁）。上述維修孔人孔蓋突出於地面、滯洪池內部施作不完全之情形，已損及該滯洪池之通常效用，應屬物之瑕疵。

3.關於原告主張系爭滯洪池之存在，致系爭房地交易價值減損，為不完全給付部分：

⑴本院囑託建築師公會就「系爭房地是否會因設有滯洪池，而受有交易價值之減損（相較於未設滯洪池之情形）？如是，所受貶損之金額為何？」事項為鑑定，系爭鑑定報告認：「1.系爭土地、建物之雨水貯存滯洪池係建築師為本建築開發案於建築設計時依建築法規設置。依據本案使用執照竣工圖顯示雨水貯存滯洪池緊靠西側牆面設置於地面下方，上設清潔孔設施距離西側牆面20公分，清潔孔設施應與地面齊平，並有設置抽水泵浦。2.該雨水貯集滯洪設施依建築法規設計，設置於本案建築物內部地面下方，僅露出清潔孔於地面。該雨水貯集滯洪設施並未造成使用面積權益之減少。3.經實地查勘滯洪池現況，設有金屬人孔蓋。惟現場清潔孔設於室內距離西側牆面223公分……」（見系爭鑑定報告第8頁）；經本院另囑其就此事項為補充鑑定，補充鑑定之意見為：「1.……故因資料不足且無法進入鄰戶查勘下，無法確認有無屋主自述，他戶雨水排至本戶（4306建號建物）之雨水貯存滯洪池狀況 。2.其自設雨水貯存滯洪池係依據建築技術規則第4條之3設置，法規要求：於都市計畫地區新建、增建或改建之建築物，除…建築基地面積三百平方公尺以下…者外，應依下列規定、設置雨水貯集滯洪設施。本案基地面積為302.5㎡，自應依法設置雨水貯集滯洪設施。3.又因，地下雨

水貯集滯洪設施，無影響地面上使用面積（無坪數減少），依建築專業判斷，地坪銜接順暢後，使用效益應無減損。有無交易減損，則需視他戶天溝排水狀況及圖面要求，再能判斷正確。」有建築師公會112年8月4日112南市建師永鑑字第192函所附鑑定報告（下稱系爭補充鑑定）可參（見本院卷五第428頁）。上開鑑定結果，僅認定系爭滯洪池未造成系爭房地效用上之瑕疵，並未究明該滯洪池是否造成交易價值之減損。然自上開鑑定結果，可知系爭滯洪池係因建築基地面積大於300平方公尺，依法規應設置之雨水貯集滯洪設施；而此處所指建築基地，乃「大富NO.1光電工業城」此建案（下稱系爭建案）之建築基地，該建案包含多棟工廠建物，系爭建物僅為其中1棟，而除位於系爭房地範圍內之系爭滯洪池外，該建案中其餘各戶建物範圍內均未設有滯洪池，此觀上開建物平面圖即明；是以，系爭滯洪池當為供該建案全部基地所用之雨水貯集滯洪設施。此外，自系爭鑑定報告所估算之滯洪池設備運轉維護費用表可知，此種雨水貯集滯洪設施至少每年需進行一次維護保養（見系爭鑑定報告第10頁）；則系爭房地之所有人或使用人於進行維護保養期間，除需將系爭滯洪池之清潔孔位置保持淨空外，尚需容忍進行維護保養工作之人員、機具進入系爭房地，相較於其他條件相同、但未設有雨水貯集滯洪設施之房地，顯然增加一定程度之使用限制。縱系爭滯洪池設置於地面下方，未直接減少系爭建物之使用面積，且於一般使用狀態下，不致妨礙地面空間之利用，然不動產之交易價值，除取決於建物面積及現況使用效益外，尚與其使用上之便利性及將來使用所受限制等因素有關。衡諸一般不動產交易常情及經驗法則，買受人於比較其他條件相當之不動產時，對於須額外承擔前開使用限制之系爭房地，通常將因此降低購買意願，或要求反映於交易價格，此乃一般交易市場上

可合理預期之情形。是原告主張系爭滯洪池之存在足使系爭房地受有交易價值之貶損乙節，尚堪採信。

⑵次應審究者，乃被告交付設有系爭滯洪池之系爭房地予原告，是否合於債之本旨？經查：

①系爭買賣契約之內容並未記載系爭房地內設有滯洪池，被告復未證明其有於締約過程中提供藍曬圖等建築圖說予原告，縱系爭建物之建築圖說有設置滯洪池之標示，亦無從構成契約之內容。且被告公司主任楊博鈞曾於原告及訴訟代理人周菀儀質問「為何賣我們時隱匿不報滯洪池」時，回稱「那是剛好是簽約的那一天…就是比較急一點…我也沒有講，後來你們也知道了」等語，有原告提出之錄音譯文附卷可參（見本院卷三第308頁，上開譯文，經本院提示予以證人身分到庭之楊博鈞，其雖稱不確定對話時間，但不否認該對話之真正，見本院卷四第16頁）。則原告主張被告並未於締約前或締約時告知系爭滯洪池之存在乙節，已非無憑。

②證人楊博鈞到庭證稱：我於107年9月至108年12月底在被告公司擔任主任，工作是有關財務部分，被告與原告之房屋交易從一開始過來看、簽約、貸款、過戶直到我離職為止都有經手；簽約時原告說他有來看幾次（屋），但當時我沒有在現場，我有帶原告看屋過；（問：看屋時是否有告知原告A戶地坪下有雨水貯存滯洪池？）我不是很確定，但不會隱匿這些事情，買賣過程中原告也知道此事；（你為何知道原告在簽約過程中知道有雨水貯存滯洪池存在？）契約書有談到地面要整平的事情，在談地面整平的時候原告就知道此事；（問：何以在談論地面整平的時候，原告就知道雨水貯存滯洪池的存在？）因為是圖說裡面有的東西，簽約的時候我們不會把這些東西隱匿，雨水貯存滯洪池在地面刨除的時候就會知道此事，我認

為我們在簽約的時候說有雨水貯存滯洪池的存在，我認為我可能已經告訴原告了，而且過程中原告並沒有對雨水貯存滯洪池存在表示過抗議等語（見本院卷四第10至16頁）。證人楊博鈞雖證稱原告於買賣過程已知悉系爭滯洪池存在，然均伴隨「我不是很確定」、「我認為我們在簽約的時候說有雨水貯存滯洪池的存在」、「我認為我可能已經告訴原告了」等不確定用語，且經本院提示上開對話譯文予楊博鈞，詢問其為何於原告指責其於簽約時未告知滯洪池存在時未加以反對或否認，楊博鈞答稱：「因為銷售時不會去記憶銷售時有無講到這些」（見本院卷四第16頁）；顯然證人楊博鈞對其有無告知原告滯洪池存在此事項之證述，有出於事後推論、臆測之情形，尚難盡信。此外，證人楊博鈞就本院所詢其為何可認定原告已知悉滯洪池存在乙節，係稱「契約書有談到地面整平的時候原告就知道此事、雨水貯存滯洪池在地面刨除的時候就會知道此事」；然而，兩造係於108年5月18日簽立系爭買賣契約，而該契約第十三條「驗收」此約定後「負責地面整平」之手寫文字及該文字後被告公司之大小章，自應於108年5月18日時記載、蓋印；而地面刨除工程，當為地面整平工程之一部分，故系爭建物之地面刨除工程，應是在108年5月18日之後始進行。是以，證人楊博鈞所稱「原告是因地面刨除而知悉滯洪池存在」此節，反而足以推知原告係於簽立系爭買賣契約後、被告進行地面整平工程時始知悉系爭滯洪池存在，亦與原告「係於系爭建物地面整平工程中方知悉滯洪池」存在之主張相符。

③被告雖另辯稱原告於看屋時已可知悉系爭房地內設有滯洪池，然系爭滯洪池係設於建物內部地面下方，僅有清潔孔露出地面，一般買受人縱見地面設有人孔蓋、清潔孔等設施，亦未必能據此知悉其下方設有滯

洪池。況且，證人楊博鈞亦證稱系爭房地先前曾有客戶下定金，要求被告在地坪鋪設環氧樹脂，但後來不買了，故原告看屋時系爭建物之地坪已有鋪設環氧樹脂等語（見本院卷四第19、20頁）；則於地面已鋪設環氧樹脂之情形下，原告能否於看屋時發現地面設有清潔孔，亦有疑問，自難以原告曾至現場看屋一事，即推認原告已知悉系爭滯洪池之存在。

④是依上開事證，原告主張其於締約前無法自系爭房地外觀得知系爭滯洪池存在，被告亦未於締約前或締約時告知滯洪池存在乙節，堪予採信。系爭買賣契約所顯示之買賣標的，係未設有滯洪池之廠房及基地，而系爭滯洪池之存在，足以減損系爭房地之市場交易價值，則系爭房地於危險移轉時，已存有減少其價值之瑕疵，且此減少之程度，尚難認無關重要，則被告所為之給付，自不符債之本旨。

(二)廁所部分：

1. 依系爭買賣契約所附「附件㈠本戶位置圖」所示，系爭建物設有2間廁所，位置位於建物主體外部，與建物南側牆面相鄰，建物內部則未設有廁所；該契約「附件㈢建材設備說明圖」之「衛浴設備」則記載「一、女廁：採TOTO或和成坐式馬桶一組。二、男廁：採TOTO或和成坐式、蹲式馬桶一組。三、搭配明鏡、洗手台、蓮蓬頭等配件。」（見本院卷一第77、83頁），足認兩造係約定系爭建物應於建物外部設有男廁、女廁各一間。然系爭建物交屋時，僅設有1間廁所乙情，為被告所不爭執；系爭鑑定報告亦記載：「實際查勘目前後院無設置廁所，而室內有二間相鄰廁所，經與兩造確認交屋時僅有室內後間廁所，室內前間廁所係原告自行增建。」等語（見系爭鑑定報告第11頁），是原告主張系爭建物應設置之廁所數量短少1間，且廁所位置與系爭買賣契約約定不符此情，堪信為真實。

2. 系爭建物之建築平面圖中標示系爭建物內部設有3間廁

所，申請使用執照時之竣工勘檢照片亦顯示當時系爭建物內設有無障礙廁所，此有平面圖、勘檢照片附於使照卷及本院卷中可參（見本院卷一第173至177、209頁）。原告固據此主張系爭建物有未設置無障礙空間廁所之瑕疵，惟亦自承係於109年3月4日調閱建築圖說後始知系爭建物內部曾存有無障礙空間廁所，顯然原告於締約前看屋時及締約時，系爭建物內部已無無障礙空間廁所存在，系爭買賣契約中亦未有任何約明系爭建物內應設置無障礙空間廁所之文字或圖說存在，而上開建築圖說既從未出現於締約過程，自難認其已構成契約之內容。原告雖另以系爭買賣契約第八條第二項約定「本案施工標準悉依台南市政府工務局核准之工程圖樣與說明書施工」為由，主張系爭建物依約應於男廁、女廁外另設置無障礙空間廁所。惟契約條款之解釋，應綜合契約全文及各該約定間之體系關係，以探求當事人締約時之真意，不宜擷取單一條款而為解釋。查系爭買賣契約第八條第一項亦明定「本案之施工，其標準悉依買賣雙方所簽訂合約附件之位置圖說明及建材設備辦理」，而契約所附「附件㈠本戶位置圖」及「附件㈢建材設備說明圖」，復已就系爭建物廁所之數量、位置及衛浴設備內容為具體約定，依其內容，兩造係約定於系爭建物主體外部設置男廁、女廁各1間，並未約定於建物內部設置無障礙空間廁所。系爭買賣契約上開附件既已就系爭建物廁所之數量、位置及設備為具體、明確之約定，則依系爭買賣契約整體內容及各條款間之體系關係觀之，第八條第二項所稱「本案施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書施工」，應係就系爭建物施工所為之一般性、概括性約定，至於廁所之數量、位置及設備等具體事項，既已有前開契約條款及附件另為明確約定，自應以該等具體約定認定兩造就此部分之契約內容，尚難僅憑第八條第二項之概括約定，即認建築圖說所示之一切配置及設備，均當然成為兩造間之契約內容。是以，兩造締結系爭買賣契約時，

所合意之買賣標的物，應即為締約時未設置無障礙空間廁所之系爭建物。是被告所交付之系爭建物縱未設置無障礙空間廁所，亦難認有給付不符債之本旨之情形。

(三)內牆隔間浪板防火隔音建材部分：

系爭鑑定報告認：「1.經查貴院提供使用執照卷宗之內牆隔間性能規格應具有1小時防火時效性能，內部填充玻璃棉30kg/㎥，厚度50㎜，2層。2.經兩造同意實際拆開內牆隔間金屬浪板查勘，量測牆內填充材厚度為100㎜，與建築使用執照卷宗內所載內牆隔間填充材之厚度相同。」（見系爭鑑定報告第12、13頁）。依上開鑑定結果，系爭建物內牆隔間浪板之防火材料並未存有缺漏或瑕疵。原告雖另質疑所用材料與使照卷內所附防火外牆施工方法內記載使用之填充材「台達化學工業股份有限公司之玻璃棉，密度30kg/㎥，厚度50㎜，鋪設2層」不同，然使照卷內已附有施工廠商所出具之材料購買證明及施工圖說，上開防火材料之規格亦與建築師公會實際勘查時實際所見規格相同，自難認系爭建物之隔間牆防火材料有何效用或品質不備之瑕疵。

(四)屋頂隔間浪板填充物（防火岩棉）部分：

此部分雖經本院列為囑託鑑定事項，然經建築師公會現場實勘結果，因屋頂過高而無法查勘（見系爭鑑定報告第13頁），且使照卷內附有施工廠商所出具之材料購買證明（三明治防火屋頂板（LJ003型），含面板、底板、岩棉），則依現有事證，尚無從認系爭建物存有屋頂所填充防火岩棉缺漏之情形。

(五)後院圍牆部分：

系爭鑑定報告認：「1.後院圍牆係採磚構造型式，查勘圍牆計有三面長度別為3.40公尺、8.42公尺、6.62公尺，高度為1.56公尺，厚度為11.6公分。南側與東側圍牆交接處已有1.2公分裂縫，南側牆體有向南側傾斜情況，傾斜率為1/78。2.依據建築物磚構造設計及施工規範第4.6節圍

牆規定，磚造圍牆設置。圍牆高度在1.2公尺以上者，厚度應大於20公分。本案高度為1.56公尺超過1.2公尺，實測厚度為11.6公分小於規範規定20公分。3.依前述規範圍牆沿長度方向每3.6公尺以下應設置斷面短邊至少與圍牆同厚之鋼筋混凝土補強柱，或突出於壁面60公分以上之扶壁，並與圍牆本體充分緊密連結。本案南側圍牆長度為8.42公尺無設置補強柱或扶壁，牆體間建議應各設置間應設補強柱或扶壁處。」（見系爭鑑定報告第15、16頁），足認系爭建物後院圍牆確有牆體開裂、傾斜之情形。被告雖辯稱其已對圍牆進行修繕，然與上開鑑定結果所示後院圍牆仍有開裂、傾斜情形相悖；被告另辯稱系爭建物之後院圍牆為建商增建贈送部分，然兩造於108年12月11日簽立之系爭檢查表上，將後院圍牆列為檢驗項目，並載明牆面有龜裂狀況、「賣方保證其以批土補強及一面L型鋼板鎖牆支撐之修繕方式處理」等語，可見兩造係將該圍牆作為買賣標的之一部分而進行驗屋，被告亦願就該圍牆之瑕疵負修繕之責，則交付具通常效用之圍牆，自仍為被告依買賣契約應負之義務。

(六)前小門及門旁洗石子牆面部分：

系爭鑑定報告認：「前小門經實際量測門框向東側傾斜7mm、門扇可開啟、門鎖轉動上鎖不易，無門檻。」、「查勘建物之前小門旁洗石子牆面有破損狀況（損壞面積小於1平方公尺）」，足認系爭建物前小門存有門框傾斜、門鎖轉動上鎖不易、無門檻之情形，門旁之洗石子牆面則有破損狀況。被告雖辯稱其於施作地面整平工程前已告知此將致前小門遭擠壓變形，然並未舉證以實其說，且系爭檢查表上既仍將門扇能否正常啟閉列為檢驗項目，應認兩造並未達成可容忍此一缺失存在之協議。

(七)後院加壓抽水馬達管線外漏缺失部分：

系爭鑑定報告雖認後院馬達設備有缺乏接地之情（見系爭鑑定報告第17頁），然系爭檢查表中關於「不銹鋼水塔及

加壓抽水馬達」項目中之「是否能正常加壓、抽水」乙項，係勾選「OK」，則上開抽水馬達管線之缺失，是否於交屋時即已存在，即有疑問，原告復未就此舉證以實其說，自難認此缺失於危險移轉時已存在。

(八)系爭建物後門門檻缺漏、外牆外側面壁磚破損、剝落、廁所、前院、後院排水孔上蓋、前院抽糞口排水蓋封蓋缺漏部分：

系爭鑑定報告認「現場查勘後門門檻缺漏、外牆外面壁磚有破損、剝落情況（損壞面積小於1平方公尺），建物內、後院排水孔已有設置排水蓋。前院建物前院排水孔未設置排水蓋且阻塞。」（見系爭鑑定報告第17、18頁）可認系爭建物存有後門門檻缺漏、外牆外面壁磚破損、剝落及前院排水孔未設置排水蓋之缺失。

(九)鐵捲門故障部分：

原告自承系爭建物之鐵捲門係於109年2月3日始發生故障，顯然於交屋時該鐵捲門並無功能上之缺失，自難認此為交屋時即存在之缺失。

(十)系爭建物內漫佈有毒環氧樹脂粉塵部分：

系爭檢查表記載「室內嚴重沾染厚重之環氧樹脂（epoxy）有毒粉塵」等語，被告既於此份檢查表蓋章，應認其對交屋時系爭建物內漫佈有毒環氧樹脂粉塵乙節並無爭執，是原告此部分之主張，堪信為實。

二、承上，系爭房地存有⑴滯洪池施作不完全，⑵建物內廁所數量短少且位置與約定不符，⑶後院圍牆牆體開裂、傾斜，⑷建物前小門門框傾斜、門鎖轉動上鎖不易、無門檻、門旁之洗石子牆面破損，⑸後門門檻缺漏、外牆外側面壁磚破損、剝落及前院排水孔未設置排水蓋，⑹系爭建物內漫佈環氧樹脂粉塵之缺失，並因其內設有系爭滯洪池，致交易價值減損。上開⑵至⑹所示缺失，均記載於交屋時兩造簽立之系爭檢查表內，而系爭滯洪池更是於系爭建物竣工時即存在，故上開減少系爭房地通常效用或價值之瑕疵，於危險移轉時即

存在，被告提出之給付顯不符債之本旨，且具有可歸責之事由，而上開⑴至⑹所示不完全給付情形，可以修繕方式補正，原告前亦已定期催告被告修繕而未獲給付；至系爭滯洪池之存在致系爭房地受有交易價值貶損部分，因該滯洪池係依建築法規應設置之滯洪措施，無從移除，應屬無法補正之情形，則依前開說明，被告應分別依給付遲延、給付不能之規定，對原告負損害賠償責任。

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。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項定有明文。本院前囑託建築師公會鑑定上開⑴至⑹缺失所需之修繕費，鑑定結果認：

1. 滯洪池施作不完全部分之修繕費用為101,017元（含營業稅，見系爭鑑定報告第9頁），至原告雖主張此部分工程需委由建築師設計監造、進行相關審查而需支出費用，然經本院囑託建築師公會就此節再為鑑定後，其鑑定結果為：「因該雨水貯集滯洪設備係依建築技術規則法規所附建，未竟完成工項如表1一、項次所載係簡易修繕，今既已領得使用執照屬程序終結，應免再進行審查申請」（見本院卷五第432頁），是尚難認此部分修繕工程有支出監造、審查費用之必要。

2. 鑑定報告認欲將廁所改建如原本契約約定狀態，所需費用為：⑴拆除非契約圖面廁所頂部及牆面：76,268元，⑵地坪水泥粉刷飾平：2,360元，⑶增建廁所：228,516元（見系爭鑑定報告第12頁）。至系爭鑑定報告雖列出「廁所無障礙設施1式24,300元」項目，然因兩造間並無系爭建物應設置無障礙空間廁所之約定，故此項不列入必要修繕費用中。又兩造交屋時，系爭建物內僅有1間廁所，然建築師公會進行實地勘查時，原告已自行增建另1間廁所，業如前述，是上開拆除非契約圖面廁所頂部及牆面所需費用，應包括拆除原告自行增建之廁所之費用，此部分費用並非回復原狀所需費

用，應予扣除；因鑑定報告並未列明拆除原告自行增建廁所之費用為何，考量回復原狀僅需拆除被告交屋時所設1間廁所，而上開76,268元、2,360元為拆除2間廁所所需之費用，爰以其半數即38,134元、1,180元作為拆除交屋時1間設置位置錯誤之廁所之工程費用。是以，將系爭建物內廁所回復如原本契約約定狀態所需修繕費用共計281,222元（計算式：38,134元＋1,180元＋228,516元＝267,830元，加計百分之5營業稅後為281,222元，元以下四捨五入，下同）。另系爭補充鑑定報告認：「廁所屬建築法所稱之『建築物』，本案竣工圖無廁所項目，若為符合買賣契約於後院增建廁所，應依據相關管理規定進行建築執照申請，並委由建築師設計、監造。依據『臺南市建築師公會（依實際造價）訂定各類建築物工程造價參考表』與 『社團法人臺南市建築師公會建築師酬金標準表』，每件建築物設計監造服務酬金最低收費15萬元起（其內容不包括結構、綠建築、智慧建築、水電及建築設備）。故本案廁所（鑑定報告誤載為「圍牆」）修補工程，委由建築師設計監造費用約15萬元」（見本院卷五第432頁）。是加計建築師設計監造費15萬元後，此項修補費用共計431,222元。又此一修補費用係將交屋時之廁所拆除，並依契約原約定之位置、設備增設廁所所需之全部費用，故縱交屋時之廁所存有所用設備與約定不符或未設通風設備之缺失，亦得於增建廁所時獲得改善，故原告主張廁所部分尚有設備與約定不符、未設通風設備之缺失部分縱屬實，亦不會衍生其他修補費用，爰不贅論。

3. 後院圍牆部分之修繕費用為236,979元（含營業稅，見系爭鑑定報告第16頁）。又系爭補充鑑定報告雖認圍牆係雜項工作物，應請領雜項執照，本案竣工圖無圍牆項目，亦需委由建築師設計監造，所需設計監造費用同為15萬元（見本院卷五第434頁）。然此部分之工程本可與前開廁所增建工程一併委由建築師設計監造，本院既已於廁所增建工程所需費用計入設計監造費用，自不應於此項再重複論計。

4.建物前小門、門旁洗石子牆面破損部分之修繕費用分別為9,374元、1,717元，合計為11,091元（含營業稅，見系爭鑑定報告第14、15頁）。

5.後門門檻、外牆壁磚及前院排水孔之修繕費用為5,842元（含營業稅，見系爭鑑定報告第18頁）。

6.清除建物環氧樹脂粉塵所需清潔費用為19,179元（含營業稅，見系爭鑑定報告第19頁）。

7.以上合計為805,330元，則原告主張其因被告上開不完全給付，受有805,330元之損害，應屬可採。

四、被告雖辯稱已就「廁所數量及位置與契約不符」之缺失，與原告達成「由被告支付1萬元購買衛浴設備、被告支付15,000元拉管線供增建廁所」之方式為修補之協議，然為原告所否認，自應由被告就此有利於己之事實負舉證之責。被告雖舉證人楊博鈞到庭證稱：（問：交屋的狀況與契約所訂立不同，原告有無反應？），簽約當下沒有，後來他去不同建案看過發現不同，也發現契約中是約定男廁跟女廁，所以跟我反應，我們說你來看現場就是一套設備，就是按照現況，原告堅持契約書有男廁跟女廁，被告就要我跟原告說，可以幫他們做，給蓮蓬頭、馬桶等設備，但不負責磚砌；（問：原告是否有同意？）我們做了之後，原告就沒有異議。（問：水電管線是否安設好？）有，我有另外給原告錢讓他自己去買設備，有牽管路再補現金，把隔壁廁所接水管跟糞管，然後拿現金1萬給原告，讓原告自己買設備，牽管線是被告授意，而我是拿被告給我零用金裡面的現金拿給原告的等語（見本院卷四第12至14頁）。然證人楊博鈞曾於108年8月21日，以LINE傳送「周小姐，我心裡有件事情想一想必須要跟你們協調。就是廁所的增建，公司從頭至尾並沒有答應。」之訊息予原告之訴訟代理人周菀儀；證人楊博鈞就此則訊息，雖稱：當時的確不是，後來是我跟公司爭取的等語（見本院卷四第14頁），然此訊息至少可認兩造間就廁所部分之缺失問題，曾就是否由被告增建廁所之方式處理乙節進行協

商，然既稱「增建」，應指由被告重行加建完整之廁所，與證人楊博鈞所稱「被告同意另牽管線供原告自行增建，並給1萬元設備費用」之內容，仍有不同，則被告所同意之處理條件，與原告所要求者是否一致，實屬有疑，尚難認兩造間已就廁所缺失問題達成處理方式之協議。而被告復未能就此有利於己之事實另行舉證以實其說，其此部分所辯尚難採信。被告雖另辯稱兩造約定應待原告給付地面整平工程款及買賣價金尾款後，再進行環氧樹脂粉塵之清理作業，並據此主張同時履行抗辯，然此顯與系爭檢查表中「雙方合意保留尾款貳拾萬元整於複驗完成後交付，若複驗仍有問題，費用自尾款價金內直接扣除」之約定文義相違，亦無足採。

五、按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明定。關於損害賠償之數額，固應視其實際所受損害之程度以定其標準。惟倘在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上損害賠償權利難以實現，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，以兼顧當事人實體權利與程序利益之保護，此觀民事訴訟法第222條第2項之規定及其立法理由自明。查系爭房地內設有系爭滯洪池，足以減損系爭房地之市場交易價值，為不完全給付，原告得依關於給付不能之規定請求被告賠償此交易損害，業如前述；然經本院囑託建築師公會鑑定，仍未能獲知確切之交易價值貶損數額為何；原告雖主張應以該滯洪池於系爭建物經濟耐用年數間所需之全數維護保養費用作為認定交易價值貶損數額之依據，然系爭滯洪池並非單供系爭房地之用，而係系爭建案基地之滯洪設施，則其維護保養費用是否應由原告全數負擔，尚有疑問；且系爭滯洪池之存在，雖致系爭房地增加一定程度之使用限制，然亦使系爭房地所在區域之防洪能力強化，並非僅有負面影響，則該設施之維護保養費用，尚不足以正確反映系爭房地交易價值貶損之數

額；而原告亦未能另行提出可供認定交易價額貶損數額之其他證據，應屬雖已證明受有損害，然不能證明其數額之情形，依前揭規定，自應減輕原告關於損害額證明之舉證責任，而由法院審酌各種情事，綜合考量，依自由心證透過裁量予以確定。本院審酌系爭房地之所有人或使用人於進行維護保養期間，需將系爭滯洪池之清潔孔位置保持淨空及容忍進行維護保養工作之人員、機具進入系爭房地之使用限制，而此種雨水貯集滯洪設施至少每年需進行一次維護保養，以及清潔孔占地尚屬有限之使用受限程度，認以系爭房地總價931萬元之百分之2即186,200元作為上開交易價值貶損之數額為當。是原告依不完全給付之法律關係，請求被告賠償其所受系爭房地交易價值貶損之損害186,200元，亦屬可採。

六、又抵銷除法定抵銷之外，尚有約定抵銷。系爭檢查表中「雙方合意保留尾款貳拾萬元整於複驗完成後交付，若複驗仍有問題，費用自尾款價金內直接扣除」之約定，即為兩造間「原告得以對被告之買賣價金尾款20萬元債務抵銷被告因修繕該檢查表所載缺失所需費用對原告所負債務」之抵銷契約。又原告就被告前曾因廁所缺失之瑕疵給付其1萬元部分，並無爭執，應屬清償其對原告所負之損害賠償債務；至於被告主張給付15,000元拉管線費用部分，依證人楊博鈞上開證述，並非給付現金，而是由被告支出施作費用，然兩造既未就廁所缺失問題達成處理方式之協議，縱被告確有支出此一施作費用，亦難認係對原告為清償。則依兩造間上開抵銷約定為抵銷，並扣除上開已清償之1萬元後，原告尚得請求被告賠償之金額為781,530元（計算式：805,330元＋186,200元－20萬元－1萬元＝781,530元）。

七、再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；又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；而應

付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之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。查原告得請求被告賠償781,530元，尚在其以109年9月12日變更追加被告狀請求之金額範圍內，應以該書狀繕本之送達視為催告，是原告併請求被告給付自上開書狀送達翌日即109年10月1日（見本院卷一第331頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

八、綜上所述，原告依不完全給付之法律關係，請求被告給付781,530元，及自109年10月1日起至清償日止按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許，爰判決如主文第一項所示，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

九、另按原告於同一訴訟程序，以單一聲明，請求法院就其多數請求權為同一目的之判決者，稱為訴之重疊合併或競合合併，法院應就原告主張之數項訴訟標的逐一審判，如認其中一項訴訟標的可獲全部勝訴判決時，法院得僅依該項訴訟標的而為判決，對於其他訴訟標的無庸審酌；如各項訴訟標的對於原告判決之結果不同，法院自應擇對原告最為有利之訴訟標的而為裁判；如各項訴訟標的均獲全部敗訴判決時，始得為原告敗訴之判決。本件原告乃以單一之聲明，主張依⑴民法第360條、⑵民法第227條第1項、第2項、⑶民法第184條第2項、⑷民法第179條規定，請求被告給付195萬元。其中民法第179條規定，係以原告行使民法第359條之減少價金形成權為前提，然此形成權依同法第365條之規定，於買受人依同法第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。原告雖以被告於系爭建物地面鋪設環氧樹脂，致其未能發現系爭滯洪池存在，主張被告有故意隱匿滯洪池存在之情，然自上開證人楊博鈞之證稱可知，系爭建物地坪上之環氧樹脂係應先前買家之要求而鋪設，且若被告有意隱匿滯洪池之存在，應不致於答應原告另施行地面整平工程之要求，將已鋪設之環氧樹脂刨除，是自現有事證觀

之，尚難認被告有故意不告知瑕疵之情，自無民法第365條第2項「前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之」之適用。而原告乃於109年9月12日變更追加被告狀中始為減少價金之主張，該書係於109年9月30日送達被告，距原告於108年12月11日為瑕疵之通知已超過6個月，此減少價金形成權已逾6個月除斥期間而消滅，無從發生減少價金之效力。是原告據此主張被告已收受之買賣價金於195萬元範圍內為不當得利，自屬無據。至於原告依民法第360條、第184條第2項所為之主張縱有理由，因關於損害賠償之範圍，亦應依前開說明為相同認定，核與原告本於民法第227條規定所得請求之賠償，並無二致，對於原告判決之結果，並無不同，對原告而言，並未更為有利，揆諸前揭說明，本院自毋庸再就原告併為主張之上開請求權基礎予以論述，附此敘明。

十、本訴勝訴部分，關於主文第一項給付金錢部分之判決，兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於主文第二項，係命被告為一定行為之判決，非屬金錢債權之判決，按其性質即不適於假執行，自不得為假執行之宣告，應予駁回。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，亦應併予駁回。

陸、反訴部分得心證之理由：

一、反訴被告尚有20萬元買賣價金未給付反訴原告，然反訴被告對反訴原告之20萬元買賣價金債務，已基於兩造間之抵銷契約，與反訴原告對反訴被告之不完全給付損害賠債務抵銷而消滅，業如前述，是反訴原告再依買賣契約之法律關係請求反訴被告給付該20萬元買賣價金，於法無據。

二、按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立。民法第153條第1項、第2項前段定有明文。是契約當事人應對於該等契約

內容必要之點達成意思合致時，始能謂契約有效成立。又稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第490條第1項定有明文。是「完成一定之工作」與「給付報酬」2項要素，乃承攬契約必要之點（要素），必當事人雙方就此必要之點意思表示合致，始能成立。查反訴原告於兩造簽立系爭買賣契約後，施作系爭建物之地面整平工程乙節，固為兩造所不爭執，然反訴原告施作此工程之原因甚多，基於買賣契約給付內容之約定，或基於修繕範圍之約定，均有可能，並非僅限於承攬一端。又系爭買賣契約第十三條：「賣方依約完成本戶一切設備及領得使用執照並接通自來水、電力可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」約定文字文末，以手寫方式另加註「負責地面整平」之文字，並蓋有被告公司大小章（見本院卷一第57頁）；衡情此「負責地面整平」之文字應與系爭房地之驗收、修繕問題相關，兩造始會於締約時將其記載於第十三條約款之後；故反訴被告辯稱係因簽約時系爭房屋地坪不平整，故將此列入修繕、驗收範圍等情，與契約文義相符，確有所憑。且如兩造係欲就「地面整平工程」成立獨立之承攬契約，則此承攬契約之報酬攸關兩造間之權利義務，應會先行議定報酬金額並記明於上開文字之後，然反訴原告未能具體說明兩造就承攬報酬之約定為何，僅以其僱工施作地面整平工程實際支出之費用（見本院卷二第135至137頁單據、紀錄）作為請求之依據，此實與一般經當事人雙方意思合致之承攬契約有間。此外，自證人楊博鈞所證稱：「【問：後來你們同意按照原告（反訴被告）要求去處理地坪，所生費用如何討論？】原告（反訴被告）認為是建商負擔的，本來公司想吸收，但沒有想到花這麼多錢，公司認為不應該花那麼

多錢，只想負擔10萬元部分而已。【問：公司有無跟原告（反訴被告）請求費用？】公司只希望一切交屋順利圓滿完成，沒有想到今天發生這些事情，公司非常不諒解。」等語（見本院卷四第18頁），益徵兩造原係約定由反訴原告負擔地面整平工程之施作義務及相關費用，並無另行約定由反訴被告給付承攬報酬之意思；反訴原告係因嗣後兩造發生本件訴訟爭議，且地面整平工程實際支出費用超出其原先預期，始於本件訴訟中另以承攬契約關係為據，請求反訴被告給付工程款。然此至多僅係反訴原告事後對於工程費用負擔之立場有所變更，尚難據此反推兩造於締約時，曾就地面整平工程另行成立以給付報酬為內容之承攬契約。從而，反訴原告既未能舉證證明兩造曾就承攬契約之必要之點達成意思合致，則其依承攬之法律關係，請求反訴被告給付承攬報酬218,787元及遲延利息，為無理由，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

柒、本件事證已臻明確，兩造所提出之其他攻擊防禦方法及證據，經核均與本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

捌、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第78條、第79條分別定有明文。本院審酌本訴中兩造紛爭之起因及勝敗情形，確定訴訟費用之負擔如主文第四項所示。至反訴部分之訴訟費用，應由敗訴之反訴原告負擔，爰諭知如主文第八項所示。

玖、據上論結，本件原告之訴一部分有理由、一部分無理由，反訴原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　14　　日

民事第三庭　　法　官　張玉萱

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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）。

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　　10　　月　　15　　日

書記官　張儷瓊

附表	
編號	文件名稱
1	臺南市政府工務局核准之工程圖樣影本乙份
2	臺南市政府工務局核准之工程說明書影本乙份
3	建築完竣茲檢附竣工圖影本乙份
4	建物藍曬圖影本乙份
5	保證建築物結構安全無虞及無使用任何有害人體安全健康之輻射鋼筋污染、無未處理之海砂等建材或其他類似物質之保證書乙份
6	水電配置圖乙份（包括自來水管配置圖及電氣電路線路配置圖）
7	房屋保固卡乙份（詳載保固內容細節需與買賣契約相符）
8	「內牆」牆板隔間一小時防火時效外牆隔板隔間建材證明書乙份
9	「內牆」防火建材規格證明書乙份
10	「內牆」防火建材缺漏補實承諾書乙份
11	「外牆」正側面255型企口板-具有抗震、表層鋼板防火、耐燃二級之證明書乙份
12	「外牆」背面0.5mm鍍鋁鋅鋼浪板建材證明書

	乙份
13	屋頂複合式半小時防火系統鋼浪板建材證明書乙份
14	「後院圍牆」保固保證書乙份