

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度消字第8號

原告 楊劉弘

訴訟代理人 鄭宇柔

被告 宏隼建設有限公司

法定代理人 莊懿真

訴訟代理人 蘇暉律師

戴國強

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國113年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）32萬9,680元，及自民國112年9月14日起至附表所示瑕疵修繕完成日止，按日給付原告2,536元之違約金。

被告應給付原告7萬5,500元，及自民國112年10月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用10萬1,266元，由被告負擔2萬1,235元，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息，餘由原告負擔。

本判決第1項前段得假執行。但被告如以32萬9,680元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第1項後段，於判決確定前清償期已屆至部分，原告按日以846元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按日以2,536元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項得假執行。但被告如以7萬5,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、原告起訴主張：

04 (一) 原告於民國111年10月11日向被告購買其於臺南市○○區
05 ○○○○○○○○號B5之房屋（即門牌號碼臺南市○○區○
06 ○○○里○○○○○0○0號，下稱系爭房屋）及其坐落基地
07 【即臺南市○○區○○○○○段000000地號土地全部、同段
08 996-21地號土地（權利範圍16分之1）、同段996-22地號
09 土地（權利範圍27分之1），下合稱系爭土地】，並簽立
10 定金收據。嗣於112年1月30日兩造以系爭房屋、土地為標
11 的，簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣
12 總價款為新臺幣（下同）1,268萬元。

13 (二) 系爭房屋於111年11月14日取得使用執照後，遲至112年7
14 月11日方完成交屋，在此之前被告絕口不提交屋日期，於
15 系爭契約上亦不願填寫點交日期，依消費者保護法第17
16 條、內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記
17 載事項第15點規定，賣方應於領得使用執照6個月內，通
18 知買方進行交屋，如未履行，每逾1日應按已繳房地價款
19 依萬分之五單利計算遲延利息予買方，且依消費者保護法
20 施行細則第15條之規定，縱上開未通知交屋之效果未經記
21 載於定型化契約，仍構成契約之內容，原告自得請求因被
22 告逾期點交系爭房屋所生之遲延利息，而上開遲延利息應
23 自系爭房屋取得使用執照後6個月之翌日即112年5月14日
24 起算，且原告已給付合計200萬元之期款予被告，則每日
25 遲延利息應為1,000元（計算式：2,000,000元 $\times$ 5/10000＝
26 1,000元），計算至交屋日即112年7月11日止，已逾期59
27 日，已發生之遲延利息為5萬9,000元（計算式：1,000元 $\times$
28 59日＝59,000元）。

29 (三) 原告於111年10月11日至系爭房屋看屋時，即發現系爭房
30 屋有多處顯而易見之瑕疵，衛浴鏡子、洗手台及置物架安
31 裝高度過低、馬桶歪斜離牆距離甚遠等等諸如此類之瑕

01 疵，原告發現後便立即通知被告，雖被告於同日收取定金
02 後便向原告口頭承諾系爭房屋已經快要可以入住，下個月
03 就可以交屋，然上開瑕疵直至112年1月30日簽立系爭契約
04 時仍未見改善，嗣後甚至發現更多瑕疵，被告於112年2月
05 4日以通訊軟體LINE傳送訊息給原告稱「請你們把房屋的
06 瑕疵，寫好問題在那裏」，原告無建築相關知識，僅憑雙
07 眼所見查看屋況，仍遍是瑕疵，於112年3月底再次向被告
08 反應，希望被告盡速處理完畢，被告於112年3月29日以通
09 訊軟體LINE傳送訊息予原告稱「所以才建議找合理公正的
10 第三方來處理，這樣簡潔迅速方便，畢竟當初即使較後面
11 時間，我們也配合客變不少，請見諒！」，惟原告並不願
12 意花錢驗屋再請被告修繕，而是希望被告盡速將房屋處理
13 好。

14 (四) 因系爭房屋存有諸多瑕疵，經兩造合意委由寓安居科技企
15 業社於112年4月6日使用專業儀器進行檢驗測定，缺失共
16 計有124件，然被告未遵期完成瑕疵修繕及交屋，原告並
17 於112年5月6日請被告將已修繕之瑕疵、未修繕之瑕疵分
18 別註記於112年4月6日之驗屋報告中，惟被告法定代理人
19 之妹婿戴國強未就此回覆，且被告未盡監督工班施工責
20 任，僅是將驗屋報告放置一旁，請施工工班自行查看驗屋
21 報告進行修繕，施工人員甚至持原告之驗屋報告對系爭房
22 屋之鄰屋進行施工。原告嗣於112年6月9日、同年7月5日
23 兩次重新進行驗屋，仍發現有諸多瑕疵尚未完成修繕，諸
24 如地磚或壁磚破損、門框多處刮傷及撞傷、客廳鋁窗滲水
25 及排水管砂漿淤積等瑕疵，更有部分瑕疵根本無法修繕，
26 惟因兩造合意不辦理價金託管，原告迫於無奈，最後仍僅
27 能將尾款全數給付被告，而原告於交屋後僅將系爭房屋3
28 樓至4樓樓梯（下稱系爭樓梯）之扶手改成寵物友善樓梯
29 之扶手，對於系爭樓梯之厚度及高度皆未更改。另兩造於
30 112年7月5日驗屋當日簽立完工保固書，並約定兩造同意
31 以112年7月5日第三次之驗屋結果為瑕疵認定標準（下稱

系爭驗屋瑕疵），顯見兩造均承認112年7月5日之驗屋結果。而依系爭契約之其他特別約定事項與說明事項第4點後段約定，被告應於一個月內即112年5月6日前完成瑕疵修補，惟迄今均未修繕完成，依系爭契約第8條第1項之約定「賣方若未依約履行各項義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期日起至完成給付日止）..」，原告得請求被告給付自112年5月7日起至同年9月13日止之已發生違約金32萬9,680元（計算式：買賣總價款12,680,000元 $\times$ 2/10000 $\times$ 130日＝329,680元），及自112年9月14日起至系爭驗屋瑕疵全部修繕完成日止，每日2,536元之懲罰性違約金。

（五）又依據寓安居科技企業社所出具之驗屋報告內容可知，系爭房屋已具有客觀上難以補正之瑕疵，亦即系爭樓梯級面外緣至樑底垂直淨高不足190公分，現場丈量僅有176公分，且亦已違反建築技術規則建築設計施工編（下稱建築設計施工編）第35條之規定，而上開瑕疵之裝修工程費用高達200萬元，依系爭契約第7條第7項、民法第179條、第359條之規定，於原告行使價金減少請求權後，被告應返還已給付價金中之150萬元，及兩造所約定原應由被告負擔，惟由原告代墊之驗屋費用4萬3,550元，合計為154萬3,550元。

（六）另被告提出之樓梯照片，為系爭房屋鄰屋之樓梯照片，雖系爭房屋鄰屋之內部結構與系爭房屋相同，然並不代表樓梯尺寸亦相同，被告執此作為本件訴訟抗辯之證據，顯不足採，爰依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15點第1項第4款、系爭契約第8條第1項、民法第179條、第359條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告5萬9,000元，及自112年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告應給付原告32萬9,680元，及自112年9月14日起至系爭驗屋瑕疵全部修繕完成日止，每日2,536元之懲罰性違約金；3.被告應給付原

01 告154萬3,550元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按週年利率5%計算之利息；4.願供擔保請准宣告假執
03 行。

04 二、被告抗辯略以：

05 (一) 被告於系爭契約簽立後，即積極準備點交系爭房屋，並先
06 口頭告知原告進行交屋之相關準備，而該告知並非最後階
07 段之實際交屋，實係指在工程順利進行的條件下，農曆春
08 節左右可以交屋，原告隨後委託寓安居科技企業社於112
09 年4月6日至系爭房屋現場進行驗屋，依此可知原告至遲於
10 112年4月6日前即受有被告交屋之通知，是原告稱被告未
11 於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，顯與其所提
12 出之證據相違。

13 (二) 依原告提出之3份驗屋報告，可知原告曾前後3次請寓安居
14 科技企業社至系爭房屋進行檢查，且原告亦於本院112年1
15 0月20日言詞辯論期日中陳稱「被告會打電話跟我說師傅
16 在現場叫我過去看要修繕成什麼樣子，我發現每次修繕完
17 後會有其他的瑕疵產生」，基此，被告於系爭房屋點交前
18 確有持續依照原告要求進行瑕疵之修繕。又被告除於000
19 年0月間，即曾以口頭通知原告辦理交屋之手續外，於112
20 年4月6日驗屋後一個月內完成驗屋報告所指出瑕疵之修繕
21 後，亦曾再以書面通知原告進行驗屋及交屋手續。嗣兩造
22 於112年7月5日簽署完成不動產過戶結案單及完工保固
23 書、於112年7月11日被告完成鑰匙及遙控器等之交付，足
24 見原告提出之系爭房屋瑕疵，業經被告陸續修繕完成，並
25 無原告主張迄今均未修繕完成之情形。另外，自原告112
26 年7月11日實際交屋後，亦未曾聯繫被告進行修繕之事
27 宜，被告亦無法自行進入系爭房屋為任何之修繕處理。

28 (三) 又依系爭房屋建築設計圖中之樓梯剖面圖，系爭樓梯級面
29 外緣至天花板或梁底面之垂直淨空距離設計為206.9公
30 分，且經臺南市政府工務局現場審查確認通過後，於111
31 年11月7日核發使用執照，是系爭房屋既經臺南市政府工

01 務局審查通過並發給使用執照，自無原告所主張之違反建
02 築設計施工編第35條規定之情形，原告主張客觀上難以進
03 行修補，逕以自行估價之拆除樓梯費用為請求之依據，自
04 無理由。

05 (四) 系爭契約之買賣總價款扣除原告已給付之200萬元價金
06 後，所餘之尾款1,068萬元，已於112年7月6日由中國信託
07 商業銀行撥款予被告，而原告既主張系爭房屋存有上開客
08 觀難以補正之瑕疵，自無須給付全數尾款，益見系爭房屋
09 於交屋時，確未有系爭契約第7條第7項所約定「客觀上難
10 以補正」之瑕疵。

11 (五) 另財團法人臺南市建築師公會（下稱建築師公會）113年4
12 月8日之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）未檢附系爭樓
13 梯未裝潢前之完整照片，亦未仔細描述大理石板厚度及鋪
14 設方法，且稱無法表示未施作大理石飾面前之面寬，然建
15 築師公會卻又於113年6月3日之函文（下稱系爭函文）中
16 表示「施作大理石後，原梯面寬度由22公分變為25公
17 分」，顯然與系爭鑑定報告存在矛盾。此外，系爭鑑定報
18 告建議之修改方式，與系爭契約中約定之梯面寬度22公分
19 不符，且將破壞系爭樓梯之主體結構，對系爭房屋結構安
20 全產生重大風險，亦無法保證系爭房屋結構之安全性，甚
21 至反而將對系爭房屋之價值造成嚴重貶損。再者，系爭函
22 文亦未明確說明民間一般施工之市價行情為何，未提供任
23 何參考依據，故系爭鑑定報告中，無論是建議修改之施作
24 方式或估價之計算方法，均難採為原告請求減少價金之計
25 算依據等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一) 原告於111年10月11日向被告購買系爭房屋及土地，並於
28 同日簽立定金收據。嗣於112年1月30日簽訂系爭契約，約
29 定買賣總價款為1,268萬元。

30 (二) 系爭房屋於111年11月7日取得使用執照，被告於111年11
31 月14日領取該使用執照，並於112年6月5日將系爭房屋及

01 土地辦理移轉登記予原告、於112年7月11日交付系爭房屋
02 及土地予原告（交付鑰匙及遙控器），兩造嗣於112年7月
03 5日簽立不動產過戶結案單、完工保固書。

04 （三）原告曾委由寓安居科技企業社於112年4月6日、112年6月9
05 日、112年7月5日進行系爭房屋之驗屋，驗屋費用共計4萬
06 3,550元，戴國強並曾於112年7月5日之手寫報告上簽名。

07 （四）被告曾寄發日期為112年5月31日之系爭房屋驗收通知書予
08 原告，原告並於112年6月1日收受。

09 四、兩造爭執事項：

10 （一）被告是否有於取得使用執照後6個月內通知原告交屋？如
11 否，原告得請求之金額為何？

12 （二）被告是否有將驗屋時發現之瑕疵於1個月內修補完成？如
13 否，原告得依系爭契約第8條第1項請求之金額為何？

14 （三）系爭房屋是否有樓梯級面最外緣至梁底面垂直淨高不足19
15 0公分之瑕疵？如有，原告得否請求減少價金？金額為
16 何？

17 （四）兩造是否有約定由原告自行找驗屋公司對系爭房屋進行驗
18 屋，且驗屋費用由被告負擔？

19 五、法院之判斷：

20 （一）上開兩造不爭執事項，有定金收據、寓安居科技驗屋報
21 告、系爭契約、臺南市○○區○○○○段000000○000000
22 ○000000地號土地登記第二類謄本（移轉前）、同段1084
23 建號建物登記第二類謄本（移轉前）、寓安居科技企業社
24 統一發票、臺南市政府工務局(111)南工使字第03284號使
25 用執照、房屋驗收通知書、郵局收件回執、不動產過戶結
26 案單、臺南市○○區○○○○段000000地號土地登記第一
27 類謄本（移轉後）、同段1084建號建物登記第一類謄本
28 （移轉後）等在卷可憑（本院卷一第21至184、187至23
29 5、287至301頁），堪認此部分之事實為真。

30 （二）契約有預約與本約之分。預約係約定將來訂立一定契約之
31 契約，因履行預約而訂立之契約為本約。其因當事人由他

01 方受有定金，依民法第248條規定，視為成立之契約，究
02 為本約抑係預約，應依其情事解釋當事人之意思定之，不
03 得謂凡有定金之授受者，即概視為已成立本約（最高法院
04 81年度台上字第480號判決意旨參照）。又預約義務人如
05 違反其義務時，預約權利人僅得請求其履行訂立本約，並
06 得請求損害賠償，或解除預約，不得逕依預定之本約內容
07 主張權利。本件就原告請求未通知交屋之遲延利息部分，
08 係以預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15點
09 第1項第4款規定為其請求權基礎，故於實體認定被告是否
10 有通知原告交屋前，仍應先探討原告得否援引上開規定向
11 被告請求，依兩造簽訂之定金收據內容：「茲收到楊剴弘
12 先生/小姐訂購坐落於台南市○○區○○○段000000地號
13 （編號：B5）之訂金新台幣壹佰伍拾萬元整，雙方議定總
14 價款新台幣壹仟貳佰陸拾捌萬元整，房屋以現況點交，並
15 以地政登記簿謄本登記面積為準，且言明於取得使用執照
16 後簽訂買賣契約，簽約金為新台幣參佰捌拾萬元整。註
17 一：買方逾時不買，買賣解除，定金沒收；賣方不賣，定
18 金原數加一倍返還買方。註二：稅費相關負擔以房屋買賣
19 契約為準。註三：此契約一式二份。買方：楊剴弘。賣
20 方：宏隼建設有限公司（公司大小章）」。上開定金收據
21 固載有買賣之標的及約定總價，惟另約定待使用執照取得
22 後再另訂買賣契約，可見已有定期另訂合約及逾期不買或
23 不賣，將生如何效果之記載，應屬預約性質之契約，原告
24 依兩造所簽立之定金收據僅取得請求被告訂立本約之權利
25 而已，而與預售屋買賣契約本身有別，參以本件兩造係於
26 簽訂定金收據後，再於被告領得使用執照後之112年1月30
27 日簽立系爭契約（成屋契約），而非訂立預售屋買賣契
28 約，佐以預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第
29 15點第1項前段之所以規定：「賣方應於領得使用執照六
30 個月內，通知買方進行交屋。…」，係因買賣雙方於訂
31 立預售屋買賣契約時，賣方尚未領得使用執照，故規範賣

01 方應於領得使用執照後之一定期間，通知買方交屋，以確
02 保買方之權利，然如前所述，原告簽訂定金收據應僅係與
03 被告約定將來訂立一定契約之契約，原告於本院時亦自承
04 並未簽立預售屋買賣契約等語（本院卷一第266頁），則
05 原告主張其得依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
06 事項第15點第1項第4款規定，請求被告給付未通知交屋之
07 遲延利息，於法無據。

08 （三）系爭房屋迄今仍有附表所示瑕疵未修補完成，原告得依系
09 爭契約第8條第1項請求被告給付違約金

10 1.所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
11 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品
12 質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第11
13 73號判決意旨參照）。又物之出賣人對於買受人，應擔保
14 其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少
15 其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效
16 用之瑕疵，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。
17 申言之，物之瑕疵擔保責任，既係就買賣標的之價值及效
18 用為擔保，則所謂瑕疵，除由契約預定效用之認定，自應
19 一般理性客觀之人在為該項交易時所認知之通常效用，並
20 參酌當時社會上之普遍認知及觀感，而為合於經驗法則及
21 誠信原則之判斷。

22 2.原告主張112年7月5日此次驗屋之瑕疵迄今仍未修補，被
23 告應依系爭契約其他特別約定與說明事項第4點後段、第8
24 條第1項約定給付原告每逾1日按買賣總價款萬分之二計算
25 之違約金，然為被告所否認，經查，原告就系爭房屋進行
26 3次之驗屋，均係委託寓安居科技企業社進行檢測，有彩
27 色驗屋報告可參，並經證人即寓安居科技企業社負責人洪
28 隆民到庭證稱：從事驗屋工作開業迄今5年多，之前在建設
29 公司擔任現場監工，有取得工地主任的證照，驗屋是驗
30 土建、機電，我們的員工都有證照，土建是其負責，機電
31 是由另一位甲級還是乙級的配電的證照，其在建設公司工

01 作7年多，工作內容監工、副主任，結構和水電都要看，
02 其學歷為高雄應用科技大學土木系，報告係其所出具，最
03 後一次複驗時，前二次初驗的問題大部分都有解決，剩下
04 結構上要打石，就是樓梯淨高不足，其他刮傷看屋主個人
05 感觀，一開始機電的缺失都已改善，空心的部分大面積已
06 經有改善，只剩下小面積的，如果面積小小的以現在的工
07 法不會有碰拱的現象，鋁窗還沒處理，併料處也就是鋁窗
08 跟鋁窗交接處，即L角部分補料的交接處，可能是矽力康
09 沒有打好或其他原因，該處有滲水，這3次依序應該是初
10 驗、複驗、初驗等語（本院卷二第145至148頁），而證人
11 洪隆民既已到庭證稱其為寓安居科技企業社之負責人，報
12 告為其所出具等語，堪認原告已舉證寓安居科技驗屋報告
13 形式上之真正，本院並參酌證人洪隆民有建設公司工作之
14 經歷，且期間非短，復有工地主任之證照，其亦證稱一同
15 驗屋之員工亦有機電之證照，則就寓安居科技企業社所出
16 具認定系爭房屋具有缺失之報告，應得採為本院認定系爭
17 房屋是否具有瑕疵之基礎。

- 18 3.依系爭契約其他特別約定與說明事項第4點後段約定：
19 「房屋驗收時瑕疵修補的時間應在一個月內完成」（本院
20 卷一第175頁），參照原告提出之3次檢測報告缺失明細表
21 所載（驗屋報告卷第56至59、222至225、314至315頁），
22 其中關於地磚空心及刮傷部分，依證人洪隆民之證述，空
23 心磚如面積不大以現行工法不易有膨拱的情形，且大面積
24 的已經改善及刮傷屬於個人主觀感受等觀之，應認此等缺
25 失並未影響效用，尚未達瑕疵之程度，其餘如附表部分，
26 或因滲漏水已影響效用，或因給付破損之磁磚、有凹陷處
27 之窗框，而不具產品應有之品質，自均屬瑕疵無誤，原告
28 主張被告未於發現瑕疵後1個月內修補完成，應屬可採；
29 而依系爭契約第8條第1項前段約定：「賣方若未依本約履
30 行各項義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算
31 違約金予買方（自逾期日起至完成給付日止），...」

（本院卷一第169頁），故原告請求被告給付112年5月7日起至同年9月13日止之違約金32萬9,680元（計算式：12,680,000元 $\times$ 2/10000 $\times$ 130日＝329,680元），及自112年9月14日起至附表所示之瑕疵修繕完成日止，按日給付原告2,536元之違約金，應屬有據。

（四）系爭樓梯違反建築設計施工編第35條「自樓梯級面最外緣量至天花板底面、梁底面或上一層樓梯底面之垂直淨空距離，不得小於190公分」之規定而有瑕疵，原告得依民法第359條規定行使價金減少請求權

1.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。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第354條第1項、第359條、第179條分別定有明文。又系爭契約第7條第7項約定「房地點交前，如發現買賣標的物有物或權利瑕疵，買方得催告賣方補正，如賣方拒絕補正或客觀上難以補正，買方即得依民法規定行使減少價金或解除契約之權利，...」。

2.依原告自行委託寓安居科技企業社驗屋之報告，已將三樓至四樓梯間「樓梯級面最外緣至梁底淨高不足190公分」列為檢驗缺失，復經本院囑託建築師公會鑑定，其分析及說明：(1)依現況三樓至四樓第6階面至樓板天花底測量高度為178公分，小於190公分，不符合建築技術規則第35條之規定。其主要原因係為施作大理石後原梯面寬由22公分變為25公分，導致高度計算由原第5階變成第6階，故高度不足法規需求。(2)依現況高度判定係不符合現有技術規則

之規定，有系爭鑑定報告可參，可見系爭樓梯之垂直淨空距離不合於建築設計施工編第35條規定甚為明確，而系爭樓梯既不符合法規之規定，自屬瑕疵無誤，而原告取得第1次驗屋報告後即提供予被告，請被告應依驗屋報告所載缺失修繕等情，有LINE對話截圖附卷可參（本院卷一第333頁），惟被告始終未就違反建築設計施工編第35條規定部分修繕，自得認為係被告拒絕補正，則依系爭契約第7條第7項前段之約定，原告主張其得行使價金減少請求權，應屬可採。

- 3.而建築師公會說明系爭樓梯係因施作大理石後梯面由22公分變為25公分，與被告所述其於取得使用執照後，於全棟樓梯鋪設1.5公分之大理石板，並再延伸面寬即級深達25公分致與建築設計施工編第35條規定不合相符，被告並抗辯系爭樓梯如變更大理石材質並縮小飾板深度，即可符合法規，其請新泓工程行估價修繕費用7萬5,500元，並提出新泓工程行估價單1紙為證（本院卷二第129頁），其工程項目為①3F至4F樓梯拆除、②3F至4F樓梯切整、③3F至4F重新貼磁磚、④廢棄物處理；而建築師公會就系爭樓梯之修繕方式，其分析及說明：(1)修繕方式因契約書內容未詳述樓梯之使用材質，因此可依現況使用材質為修繕方式。(2)修改方式建議：原則上以不改變使用面積，建議樓梯往四樓提一階，此作法於高度可達197公分符合建築技術規則第35條之規定。(3)修改費用估算：(A)舊有四樓樓梯面及平台部分切割拆除棄運1式3萬5,000元；(B)結構體重作1.8坪×12萬=21萬元；(C)粉飾工程{含地坪施作花崗石及部分磁磚修復等}1.8坪×3萬元=5萬4,000元；(D)裝修工程{含欄杆及收頭等}；(E)損耗利稅及其他15%1式5萬1,600元，合計40萬600元（本案估價係以現有民間施工單價為估算標準），可知建築師公會建議之修繕方式其工程內容包含結構體重作，而「結構體重作」係指將3樓至4樓之樓梯本體（含內部鋼筋）全部拆除一節，有系爭函文附

卷可參（本院卷二第89至92頁），惟本件系爭樓梯之所以不合於建築設計施工編第35條規定與大理石樓梯板之鋪設有關，如欲符合上開法規，應毋須重作結構體，僅需恢復原本級深22公分之梯面及變更大理石材質即可符合上開法規，是本院認以被告提出之估價單為已足，故原告得請求減少之價金為7萬5,500元，逾此範圍之請求，則屬無據。至原告主張其請塵邸設計估價如系爭樓梯重新施作需支出200萬元之修繕費用，並提出塵邸設計之裝修工程清單1份為證（本院卷一第253、255頁），然上開裝修工程清單僅於備註欄記載樓梯打除重新施作，並未列出修繕之詳細工項，究係施作何種內容之工程不得而知，故上開裝修工程清單應較不可採，無法採為對原告有利之認定。

（五）就原告請求所代墊之驗屋費用4萬3,550元部分，原告固提出LINE對話截圖為證（本院卷一第331頁），然觀其內容，被告方僅表示：「...但如果無法找到平衡點，真的找驗屋公司較好...所以才建議找合理公正的第三方來處理，這樣簡潔迅速方便，畢竟當初即使較後面時間，我們也配合客變不少，請諒解！」，可知被告僅建議可找公正第三方之驗屋公司驗屋而已，並未表明願意支付驗屋費用，原告復未提出其他證據證明被告有同意支付驗屋費用之事實，則原告依民法第179條規定，請求被告給付驗屋費用4萬3,550元，即屬無據。

六、綜上所述，附表所示瑕疵既迄今仍未修繕完成及系爭樓梯之淨高確不符合建築設計施工編第35條之規定，則原告請求①被告應給付原告32萬9,680元，及自112年9月14日起至附表所示瑕疵全部修繕完成日止，按日給付原告2,536元之違約金；②被告應給付原告7萬5,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年10月9日起（本院卷一第251頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，然逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證

據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、本判決主文第1、2項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。另依同法第389條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院併依職權確定訴訟費用額為10萬1,266元（包括裁判費2萬206元，證人日旅費1,060元、鑑定費8萬元），並依勝敗比例諭知訴訟費用之負擔如主文第4項所示。

中 華 民 國 113 年 7 月 30 日
民事第三庭 法 官 丁婉容

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 7 月 30 日
書 記 官 鄭梅君

附表（以112年7月5日檢測報告為基礎）：

編號	缺失位置	
1	一樓車庫	地磚破損1處
		二丁掛破損4處
2	一樓客廳	鋁窗併料處滲水
3	一樓廁所	壁磚破損1處
		水龍頭缺少配件
4	一樓廚房	排油煙管邊破口
5	一樓陽台	地磚破損1處
		二丁掛多處破損

		窗框凹陷
6	一樓至二樓梯間	樓梯扶手立柱鑽孔處破損2處
7	二樓後臥浴廁	面盆龍頭塑膠墊圈破損
8	二樓前臥室	地磚破損1處
9	二樓前臥室浴廁	地磚破損1處
		壁磚破損3處
		面盆下方地板排水管内砂漿淤積
10	二樓前臥陽台	地坪洩水坡度不佳
		落地窗框凹陷
11	三樓後臥室	窗框右側牆面滲水
12	三樓後臥室浴廁	地磚破損1處
		面盆排水管漏水
13	三樓前臥室浴廁	馬桶水箱補水異常
14	三樓前臥室陽台	落地窗框凹陷
15	四樓前露臺	落地窗框凹陷
		二丁掛破損2處
16	四樓後露台	地板排水管未檢測共3處
		二丁掛多處破損
17	屋頂水塔處	二丁掛多處破損
		水塔給水管管材錯誤