

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度消上更一字第2號

上訴人 劉武憲

訴訟代理人 陳麗增律師

張婉柔律師

被上訴人 宏昱建設開發股份有限公司

兼法定代理

人 李英

共 同

訴訟代理人 蕭棋云律師

複代理人 廖孟意律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國107年8月23日臺灣臺南地方法院第一審判決（105年度消字第3號）提起上訴，並為訴之擴張、追加，經最高法院發回更審，本院於112年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

被上訴人宏昱建設開發股份有限公司應於上訴人給付新臺幣37萬5,249元之同時，將門牌號碼台南市○區○○里○○○路000號3樓之2房屋，交付予上訴人。

上訴人其餘追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，關於駁回上訴及追加之訴部分，由上訴人負擔，餘由被上訴人宏昱建設開發股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，上訴人不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：……(二)請求之基礎事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款定有明文。查，上訴人就原審敗訴部分提起上訴，原係請求被上訴人宏昱建設開發股

份有限公司（下稱宏昱公司）、李英應各再給付上訴人新臺幣（下同）107萬4,260元本息（見本院前審卷(一)第118頁），嗣就上開請求被上訴人李英給付部分，擴張請求給付110萬3,588元本息（見本院前審卷(二)第38頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，毋庸對造同意，應予准許。

二、又查，上訴人於原審基於買賣契約而請求被上訴人宏昱公司、李英連帶給付公設比增加之損失額、瑕疵擔保之減少價金、不完全給付之損害、違約金或依契約返還房屋稅、遲延交屋之遲延利息、房貸利息等款項，嗣上訴本院後，另追加依上開契約關係請求被上訴人2人應分別給付遲延交屋之遲延利息382萬2,550元、房貸利息32萬6,447元、房屋稅及地價稅28,969元、水電費6,344元，及至交屋日止按日給付3,805元，並請求交付房屋（見本院前審卷(一)第281至287、560頁）。核其追加，與本件請求之基礎事實同一，依上開規定，應予准許。

三、上訴人原上訴聲明第三項為：李英應再給付上訴人110萬3,044元本息，於本院審理中減縮上訴聲明第三項為：被上訴人李英應再給付上訴人107萬3,716元本息；原追加聲明第一項為：被上訴人應各給付上訴人418萬4,310元本息，於本院審理中減縮追加聲明第一項為：被上訴人應各給付上訴人418萬3,766元本息（見本院卷第459、460頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許，均合先敘明。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：伊向被上訴人李英及宏昱公司購買坐落臺南市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）及其上編號E2-3建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），雙方於民國（下同）103年9月25日簽訂預售屋買賣契約（下稱系爭契約）。宏昱公司雖於105年5月18日通知伊驗屋，然因「機電消防缺失」、「建築裝修缺失」等瑕疵，至今仍無法完成交屋，且系爭房屋公設比為32%，未符合銷售廣告所載

之28%，另宏昱公司於103年12月31日始遲延開工，除第一審法院判令宏昱公司給付伊瑕疵減少價金新臺幣（下同）2萬7,400元及105年房屋稅1,928元（共計2萬9,328元）本息外，被上訴人應再賠償伊公設比短少之交易價值5萬元、公設比短少之懲罰性賠償55萬1,794元、遲延利息34萬7,730元、105至106年貸款利息6萬302元、遲延開工之利息6萬3,720元、105年房屋稅714元（以上合計107萬4,260元），此外，伊尚得追加請求被上訴人賠償遲延利息382萬2,550元、貸款利息32萬6,447元、106年房屋稅9,992元、107至108年房屋稅1萬5,887元、105至107年地價稅除前審判令給付544元外之2,546元、水電費6,344元（以上追加部分合計418萬3,766元），且李英應與宏昱公司共同履行系爭契約，而負不真正連帶責任。爰依民法第227條、第231條、第354條、消費者保護法（下稱消保法）第51條後段規定、系爭契約第11條第2項、第15條第1項第4款、第15條第4項、第18條第3項、第21條約定，求為命宏昱公司應再給付上訴人107萬3,716元，及自105年10月25日起至清償日止按年息5%計算之利息；李英應給付上訴人107萬3,716元，及自105年10月25日起至清償日止按年息5%計算之利息，上開給付如一被上訴人為給付時，另一被上訴人於該給付範圍內免給付責任。另於本院追加請求被上訴人宏昱公司或李英應各自給付上訴人418萬3,766元，及自108年6月17日起至清償日止按年息5%計算之利息；並各應自108年6月6日起至交付系爭房屋予上訴人止，按日給付上訴人3,805元，上開追加請求，如任一被上訴人為給付時，另一被上訴人於該給付範圍內免給付責任。宏昱公司另應將系爭房屋交付上訴人。並陳明願供擔保請准宣告假執行（上訴人逾上開部分之其餘請求，分經原審、本院前審、最高法院判決確定，該部分不在本院審理範圍內，不予贅述）。

二、被上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回上訴人上開部分請求，如受不利判決，願供擔保請准免為假執行：

01 (一)宏昱公司辯稱：依鑑定報告之記載，系爭房屋並無減少價值
02 或效用之瑕疵，縱有瑕疵亦無關重要，且伊已於105年5月21
03 日及同年6月20日通知交付，詎上訴人拒不受領，並非伊給
04 付遲延；至公設比不合銷售廣告所載之誤差，於預售屋買賣
05 所在多有，並非刻意為之，鑑定報告亦表示不影響市價，且
06 系爭房屋實際面積大於系爭契約之約定，最終並未造成上訴
07 人之損害，亦無危害上訴人健康或安全，自無消保法懲罰性
08 賠償之適用；又開工不限於建築主體之施作，本件應以103
09 年7月10日取得雜項執照而開始進行擋土牆工程即屬開工，
10 並無遲延開工情事等語。

11 (二)李英則辯以：系爭房地之買賣分屬不同標的物，不得僅以伊
12 與宏昱公司之關係，影響契約之性質，系爭契約僅為求方便
13 共同簽訂一份，伊僅為系爭土地之出賣人，不就系爭房屋負
14 責等語。【原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人對
15 之不服，提起上訴，並為訴之追加，聲明：宏昱公司應再給
16 付上訴人107萬3,716元，及自105年10月25日起至清償日止
17 按年息5%計算之利息；李英應給付上訴人107萬3,716元，及
18 自105年10月25日起至清償日止按年息5%計算之利息，上開
19 給付如一被上訴人為給付時，另一被上訴人於該給付範圍內
20 免給付責任。另追加請求宏昱公司或李英各應給付上訴人41
21 8萬3,766元，及自108年6月17日起至清償日止按年息5%計算
22 之利息，並各應自108年6月6日起至交付系爭房屋予上訴人
23 止，按日給付上訴人3,805元，上開追加請求，如任一被上
24 訴人為給付時，另一被上訴人於該給付範圍內免給付責任。
25 宏昱公司另應將系爭房屋交付上訴人。並陳明願供擔保請准
26 宣告假執行。被上訴人則聲明駁回上訴及追加之訴，如受不
27 利判決，願供擔保請准免為假執行】。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)上訴人劉武憲於103年向被上訴人李英及宏昱公司購買建案
30 名稱為「DeHAUS」（證三）之系爭房地。

31 (二)兩造間簽定系爭契約時，及被上訴人銷售時提出之廣告均稱

01 系爭房屋之公設比為28%，系爭房屋完工後實際之公設比為
02 32%。

03 (三)依系爭契約第15條第1項約定，被上訴人應於領得系爭房屋
04 使用執照6個月內通知交屋，即應於105年6月8日前通知交
05 屋。

06 (四)被上訴人於105年2月2日辦理系爭房地所有權移轉登記及貸
07 款。

08 (五)系爭契約第11條約定，系爭建築工程應於103年10月1日前開
09 工。

10 (六)宏昱公司於103年7月10日、104年12月8日分別受領臺南市政
11 府工務局（103）南工雜字第00033號雜項執照、臺南市政府
12 工務局(104)南工使字第05438號使用執照。擋土牆部分於10
13 3年7月28日開工設置安全圍籬，103年11月6日施作擋土牆；
14 系爭房屋於103年12月31日開工，104年11月5日竣工（原審
15 補字卷第101頁、原審卷一第187至反面頁）。

16 四、兩造爭執事項：

17 (一)宏昱公司是否於105年5月18日通知上訴人交屋？是否合於契
18 約之約定？

19 (二)上訴人依民法第231條、系爭契約第15條第1項第4款、第18
20 條第3項、第21條、第15條第4項，請求被上訴人給付遲延利
21 息417萬280元、貸款利息38萬6,749元、105年至108年房屋
22 稅、105年至107年地價稅共2萬9,139元、水電費用6,344
23 元，是否有理由？

24 (三)上訴人依民法第354條、227條，及消保法第51條後段，請求
25 宏昱公司賠償未符合銷售廣告所載公設比28%之交易損失5
26 萬元，及懲罰性違約金55萬1,794元，是否有理由？

27 (四)上訴人依系爭契約第11條第2項，請求宏昱公司給付逾期開
28 工之遲延利息63,720元，是否有理由？即宏昱公司是否逾系
29 爭契約所約定之103年10月1日開工？

30 (五)李英是否就系爭契約之履行應與宏昱公司負不真正連帶責
31 任？

01 (六)上訴人請求被上訴人交付系爭房屋，並自108年6月6日起至
02 交付日止，按日給付上訴人3,805元，是否有理由？

03 (七)被上訴人主張上訴人應給付尾款之同時履行抗辯，有無理
04 由？

05 五、得心證之理由：

06 (一)按契約之聯立者，係指數個契約（典型或非典型）具有相互
07 結合之關係（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參
08 照），其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行
09 為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具
10 體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。即依當事人之意
11 思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存
12 在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但
13 其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契
14 約亦應同其命運（司法院院字2287號解釋參照）。又不真正
15 連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原
16 因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給
17 付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院101年度台
18 上字第367號判決意旨參照）。本件被上訴人同列為系爭契
19 約之賣方，於各該條文所載之賣方未區分土地或房屋，且系
20 爭房屋不能與系爭土地分離，此有系爭契約在卷足憑，顯見
21 被上訴人就系爭契約具有不可分離之依存關係，如有任一契
22 約無法履約，即不能達契約目的，應屬契約之聯立，具有連
23 帶不可分性。上訴人主張被上訴人宏昱公司與李英應互負不
24 真正連帶責任，亦即被上訴人對上訴人各負全部給付之義
25 務，應屬有據。被上訴人辯稱宏昱公司與李英是各自簽訂之
26 房屋、土地契約，就系爭房地契約之履行及給付不負不真正
27 連帶責任云云，尚非可採。

28 (二)宏昱公司於105年5月18日通知上訴人交屋，合於系爭契約第
29 15條第1項第4款之約定：

30 1.宏昱公司主張兩造約定應於領得系爭建物使用執照6個月
31 內交屋，即應於105年6月8日前交屋，其已於105年5月18

01 日、105年6月17日通知上訴人交屋事宜，此有使用執照及
02 簡訊資料在卷可憑（見原審補字卷第101頁、原審卷一第5
03 9、60頁）；而上訴人於105年6月20日前往交屋，因主張
04 房屋瑕疵，而未完成交屋（見前審不爭執事項(八)，原審卷
05 一第58至60頁反面、第123頁反面）。嗣上訴人依雙方於1
06 05年7月26日約定而於105年8月17日交屋時，拒絕依交屋
07 明細表（見原審卷二第25頁）所示之款項給付宏昱公司，
08 宏昱公司遂拒絕交屋（見原審卷一第58至60頁反面）。上
09 訴人於108年2月7日與宏昱公司電話聯繫，因宏昱公司要
10 求上訴人依交屋明細表辦理並交付前開款項，上訴人拒
11 絕，宏昱公司亦拒絕交屋等情，堪信為真實。堪認宏昱公
12 司已依約定於105年6月8日前，通知上訴人至現場交屋。

13 2.上訴人雖辯以：上開通知僅係驗屋通知云云。然上開被上
14 訴人所提簡訊既已明確載明「交屋時間」、「辦理交屋手
15 續」、「交屋通知書」，自應認係交屋之通知；且上訴人
16 收受通知後，亦未即時為反對之意思或提出異議，則上訴
17 人上開所辯，尚非可採。

18 3.系爭契約第15條第1項第4款係約定「賣方如未於領得使用
19 執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地
20 價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」，既係約定
21 「通知」買方進行交屋，並非約定應完成交屋手續，則宏
22 昱公司於約定期日前既已通知上訴人交屋，即符合系爭契
23 約之約定（至上訴人主張未依債之本旨而為交付部分，詳
24 如後述）。上訴人主張被上訴人依系爭契約第15條第1項
25 第4款應給付遲延交屋利息417萬280元（即上訴部分34萬
26 7,730元及追加部分382萬2,550元），即屬無理由。

27 (三)宏昱公司所為交屋，合於債之本旨，上訴人拒絕受領，應無
28 理由：

29 1.本件系爭契約為預售屋買賣，於兩造簽訂系爭契約時，系
30 爭房屋尚未建造，故兩造簽約時尚無從知悉系爭房屋於建
31 造完成後，會有何種瑕疵存在。系爭契約第15條第1項第2

款固約定「賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕」，然何者始屬「契約約定之房屋瑕疵」，自應就系爭契約內容觀之。查系爭房屋已移轉登記上訴人所有，上訴人亦未主張有何權利瑕疵存在，此為兩造所不爭，則在此所稱房屋瑕疵應係指物之瑕疵而言，合先敘明。而就系爭契約內容，涉及物之瑕疵部分，諸如第1條「賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分」、第10條「一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工。二、賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。三、前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理」、第13條「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之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新台幣伍萬元整作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。第一項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之」、第23條「一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理」等

約定觀之，堪認上訴人所指系爭房屋有如附表一所示之瑕疵，均非系爭契約上開所約定瑕疵，詳述如下：

(1)有關機電消防驗收缺失記錄：依系爭契約附件四建材設備表（見原審補字卷第89頁背面至91頁），關於弱電設備、電氣設備、消防安全設備（見原審補字卷第89頁背面至91頁），均無約定應附單線圖（附表一(一)編號1）、使用無熔開關（附表一(一)編號2、3、4、6）、加色套區分（附表一(一)編號5）、插座應加接地（附表一(一)編號8）、應使用CD軟管或PVC管包覆（附表一(一)編號13）、測試用燈泡（附表一(一)編號14）、增設插座（附表一(一)編號16）、排風設備應設檢修孔（附表一(一)編號20、22），是上開附表一(一)編號所示縱為瑕疵，亦難認屬系爭契約所約定之瑕疵；又附一(一)表編號9、11、12所示均已有設置、附表一(一)編號15功能無問題、附表一(一)編號17為依設計圖施作、附表一(一)編號18功能無問題、附表一(一)編號19管線為瓦斯公司施作、附表一(一)編號21非施作瑕疵，此有臺中市大臺中建築師公會鑑定報告附卷可稽，均難認為瑕疵；另附表編號10顯示已有不同電壓之設置，僅係未就不同電壓區分插座外觀，並未影響其效能，亦難認屬系爭契約所約定之瑕疵。

(2)有關建築裝修驗收缺失記錄：上訴人所稱附表一(二)部分瑕疵，於系爭契約附件四均無明文約定，縱可認屬瑕疵，亦難認屬系爭契約所約定之瑕疵。

2.按民法第354條規定：「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。」。而買賣標之物之瑕疵共有三類，分別為一、價值之瑕疵；二、效用之瑕疵；三、品質之瑕疵。所謂效用之瑕疵，係指標之物欠缺依正常使用或消費時，通常應

有之效用。價值之瑕疵，就上開規定而言，係指交換價值之瑕疵。標的物之品質保證，以出賣人有特別表示為其要件（參見詹森林著，元照出版有限公司，買賣瑕疵擔保(二)，2019年8月初版1刷，第177、181至183頁）。又關於瑕疵擔保之性質，國內通說係採擔保說（維持有償契約交易安全說），認為瑕疵擔保制度雖規定於買賣法中，然準用於其他性質相同之有償契約，故瑕疵擔保之性質應自有償契約之特性求之，即法律為維持有償契約之等價平衡，藉以保護交易安全，始特設瑕疵擔保之規定，從而，出賣人並無交付毫無瑕疵標的之義務，所應交付者乃依等價均衡之現狀存在之特定標的，故交付之標的縱有瑕疵，出賣人仍屬履行契約上之給付義務，並不構成給付義務之部分不履行（參見林誠二著，債法總則新解-體系化解說(下冊)，瑞興圖書股份有限公司出版，2017年8月二版二刷，第117、118頁）。再民法第354條關於物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用，但出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，則在特定物之買賣，依法律規範之目的，倘物之瑕疵已達不能修補，或雖能修補而出賣人表示不願為之者，應認為在危險移轉前買受人即得行使擔保請求權，並得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益。反之，倘如物之瑕疵，並非不能除去，出賣人亦未確定表示拒絕擔保，買受人於危險移轉前自無擔保請求權可言（最高法院96年度台上字第2498號、105年度台上字第2360號、109年度台上字第2776號判決意旨參照。另參見曾品傑著，元照出版有限公司，買賣瑕疵擔保(二)，2019年8月初版1刷，第103、104頁）。本件上訴人雖主張系爭房屋有所指上開瑕疵，然上開瑕疵並非不能修補，本件亦無任何事證足認被上訴人有表示拒絕擔保之行為，而宏昱公司既於105年6月8日前通知上訴人前往交屋，已於約定期限內依債務本旨提出給付，上訴人亦於105年6月20日

01 前往交屋，縱上訴人主張系爭建物有瑕疵而未能於105年6
02 月8日完成交屋，依上開說明，宏昱公司除對上開瑕疵修
03 補應負物之瑕疵擔保責任外，並不負給付遲延之責，是上
04 訴人此部分主張，自非可採。

05 3.又按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契
06 約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如
07 未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不
08 僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規
09 範。又物之出賣人就其交付之買賣標的物，應負瑕疵擔保
10 責任，買受人固得請求出賣人補正，並得依民法第264條
11 規定行使同時履行抗辯權；惟行使同時履行抗辯拒絕給付
12 部分，應與出賣人應負之瑕疵補正責任「相當」，若買受
13 人應為之給付與出賣人之瑕疵補正責任顯然不相當，且其
14 給付為可分，則其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限
15 制，始符公允（最高法院110年度台上字第3187號、111年
16 度台再字第31號民事判決意旨參照）。本件上訴人所指系
17 爭房屋之瑕疵，經送臺中市大臺中建築師公會鑑定結果，
18 瑕疵修補費用僅為2萬7,400元（見該鑑定報告第23至30、
19 32頁），顯見該些瑕疵甚微，與系爭房屋總價788萬元相
20 較，顯不相當。是縱上訴人所指上開瑕疵屬實，亦不應認
21 為與系爭房屋價值「相當」，致上訴人得據以拒絕受領。

22 4.再按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所
23 用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真
24 意，應以該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般
25 社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表
26 示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉
27 以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義
28 （最高法院112年度台上字第123號民事判決意旨參照）。
29 經查：

30 (1)上訴人經宏昱公司通知交屋並繳納尾款時，回覆宏昱公
31 司人員稱「我剛算了一下最近開支，有點入不敷出，再

01 麻煩妳幫忙跟執行長說一下。不過明天會先匯五萬八千
02 過去，這樣也比較不會讓妳被妳們執行長為難」、「另
03 外妳方便請會計幫忙拍一下我兩張本票的背面嗎？我要
04 抓一下最晚要多久之前把妳說的貸款差額全部付清，才
05 不會另外產生萬分之一的利息」、「我就先找朋友調一
06 下頭寸，儘快完成交屋手續，也省得夜長夢多」（見原
07 審卷一第64頁）等語。堪認上訴人於被上訴人通知交屋
08 時，原先並未拒絕，僅是以其資金有困難，盼能延後繳
09 納尾款。

10 (2)依上訴人所提105年6月20日之交屋驗收單（見前審卷一
11 第289頁）所示內容為「①廚具矽利康②公共龍頭/浴浴
12 龍頭鬆③排水頭變形（公共浴室）④大門內外上方補油
13 漆、刮傷、髒污⑤前陽台二丁掛清潔x5處⑥落地窗美容
14 共2處⑦前陽台窗框下緣需美容⑧前陽台推門互撞，貼
15 圓圓⑨地板填縫⑩牆面油漆⑪主臥油漆」，顯示交屋當
16 日所見，並無所謂契約約定之瑕疵。又上開交屋驗收單
17 既為上訴人所提出，縱上訴人未簽名其上，亦應認為真
18 正；且交屋驗收單所指瑕疵，並不影響系爭房屋之價
19 值、效用及品質；如有影響，其減少之程度，亦難認重
20 要，依前揭規定尚不得視為瑕疵。

21 (3)再系爭房屋縱有上開瑕疵，該等瑕疵亦屬輕微，上訴人
22 本得依系爭契約第13條之約定保留交屋保留款，或依系
23 爭契約第23條之約定，請求宏昱公司負瑕疵擔保責任，
24 對上訴人權利已有保障。乃上訴人竟執前詞主張宏昱公
25 司所為非依債之本旨而為交付，其得拒絕受領云云，顯
26 有違誠實信用及公平原則，而非可採。

27 5.綜上，宏昱公司業以準備給付之事情，通知上訴人，依民
28 法第235條但書規定，應得以該通知代給付之提出，且系
29 爭不動產所有權已移轉登記上訴人名義，成屋之細節與樣
30 品屋相同，亦與系爭契約所附建材表完全符合，足見宏昱
31 公司提出交付之建物與系爭契約訂定之內容相符，且於適

01 當之處所及時提出，堪認係依債務本旨提出給付。則依
02 上開規定及說明，宏昱公司已於約定時間內依債務本旨提
03 出給付，自無給付遲延可言。

04 (四)上訴人請求被上訴人補貼未交屋期間之貸款利息為無理由：
05 上訴人主張宏昱公司於未交屋之前，要求上訴人先辦理所有
06 權移轉及貸款，但被上訴人未交屋，即應補貼未交屋期間之
07 貸款利息386,749元云云，然為被上訴人所否認，並以前詞
08 置辯。查，如上所述，本件宏昱公司履行其交屋義務並無給
09 付遲延情事，自不負遲延給付之責任。從而，上訴人主張被
10 上訴人給付遲延，應補貼未交屋期間之貸款利息，於法無
11 據。

12 (五)上訴人請求被上訴人給付除105年2月1日起至105年5月21日
13 止之地價稅544元（經前審判決確定）以外之105至108年房
14 屋稅、105年至107年之地價稅，均無理由：

15 1.系爭契約第21條1項約定：「地價稅以賣方通知書所載之
16 交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負
17 擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單
18 所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比
19 例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款
20 中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。」；第2項約
21 定：「房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前
22 由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度
23 月份比例分算稅額。」，依此約定可知，地價稅、房屋稅
24 在被上訴人通知交屋前由被上訴人負擔，通知交屋後則由
25 上訴人負擔。

26 2.查，宏昱公司於105年5月18日以簡訊通知上訴人交屋，已
27 如前述，則系爭房地除自105年2月1日起至105年5月21日
28 止之地價稅544元外之105至108年房屋稅、105年至107年
29 之地價稅，係在被上訴人上開通知交屋後，依上開約定，
30 自應由上訴人自行負擔。上訴人主張被上訴人應給付除10
31 5年2月1日起至105年5月21日止（此部分業經前審判決確

01 定)以外之105至108年房屋稅、105年至107年之地價稅，
02 均無理由。

03 (六)上訴人依系爭契約第15條第4項之約定請求被上訴人給付水
04 電費用6,344元，為無理由：

05 上訴人主張被上訴人未依債之本旨提出給付，應依系爭契約
06 第15條第4項之約定，給付伊交屋前水電費用6,344元云云，
07 然為被上訴人所否認，並以前詞置辯。查，系爭契約第15條
08 第4項約定：「買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論
09 已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費
10 用及保證金亦由買方負擔。」。而宏昱公司已依約定於105
11 年6月8日前已通知上訴人至現場交屋，並以該通知代給付之
12 提出，且合於債務本旨，無給付遲延之情事，已如前述，則
13 依上開約定，系爭房屋之水電費、瓦斯基本費均應由上訴人
14 自行負擔甚明。上訴人此部分之主張，自無理由。

15 (七)上訴人主張被上訴人遲延開工，應賠償6萬3,720元，為無理
16 由：

17 1.查系爭契約第11條第1項前段係約定：「本預售屋（系爭
18 房地）之建築工程應在103年10月1日之前開工，105年6月
19 30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設
20 施，並取得使用執照」、第2項約定：「賣方（即被上訴
21 人）如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日
22 應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。
23 若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違
24 約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」。上開約款第1
25 項先泛稱「建築工程」應於103年10月1日之前開工，接續
26 詳細約定「主建物」、「附屬建物」、「必要設施」等最
27 遲完工日期，前後用語迥異，顯見係有意區別，故該約款
28 第1項前段既泛稱「建築工程」，解釋上當然包括施作主
29 建物前應先為之擋土牆施作之雜項工程。且擋土牆之施作
30 尚須先取得主管機關核發之雜項執照，非可任意施工，以
31 慎重其動工，故擋土牆之開工即應認屬系爭契約所稱之開

01 工。

02 2.雖系爭建物主體工程（地上5層、地下2層共58戶集合住
03 宅）領有臺南市政府工務局（103）南工造字第00000-00
04 號建照執照，於103年12月31日開工，竣工日期為104年11
05 月5日，此有該使用執照在卷可憑（見原審補字卷第101
06 頁），是系爭建物主體工程之開工日期雖遲於兩造約定之
07 103年10月1日；然上開建照執照工程開工前，被上訴人宏
08 昱公司早於103年7月10日即已取得（103）南工雜字第000
09 33號擋土牆之雜項執照，並於同年7月28日即已開工（見
10 原審卷一第187頁），堪認其並未逾系爭契約第11條第1項
11 前段約定之同年10月1日開工日期。

12 3.上訴人雖又主張內政部設定預售屋買賣契約書範本之「開
13 工約定」係指取得建築執照後之開工；系爭契約之開工非
14 指擋土牆施作之雜項執照核發日期，應是指系爭建築主體
15 施作之建造執照核發日，該擋土牆工程，並非系爭主建
16 物，而被上訴人於103年12月31日始開工，遲延90日，應
17 賠償伊損失云云。然查，內政部設定預售屋買賣契約書範
18 本及其預售屋買賣契約書範本簽約注意事項第1點等內
19 容，並未載明「開工」係指「建築主體之開工」，且上開
20 範本僅供訂約雙方之參考，不能違背法律上契約自由原
21 則；而上開擋土牆雜項執照既為兩造訂立系爭契約之附件
22 （見各該契約書之18、19頁），乃為兩造合意系爭契約之
23 內容，且如上所述，系爭契約所稱之開工應包含上開雜項
24 執照之開工，再依該雜項執照附表加註事項記載：「本案
25 建築基地內於地面以下施作建築所需之駁坎擋土工程，其
26 擋土牆非屬建築外牆結構本體之一部分，且與建築物主體
27 結構分離。」（見原審補字卷第18頁），參諸宏昱公司既
28 取得前揭擋土牆施作之雜項執照，並於103年7月28日開
29 工，再由臺南市政府工務局之申報勘驗紀錄表觀之，103
30 年7月28日開工設置安全圍籬，103年11月6日確已施作擋
31 土牆，此有該雜項執照可按（見原審卷一第187頁反

面)。而系爭建物之主體工程於000年00月間施作擋土牆後，接續於隔月31日開工，顯見該擋土牆工程雖非主建物工程之一部分，但確係建築主體工程施作之前所必需完成之前置工程，應屬系爭建物之建築工程之一部分。堪認被上訴人宏昱公司已於103年7月28日開始系爭建築工程，並無遲延開工之情事，上訴人此部分之請求，於法無據。

(八)上訴人請求被上訴人賠償系爭建物完工後實際之公設比增加所受5萬元之損失，為無理由：

1.按消保法第22條係規定：「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之義務不得低於廣告內容」，並非規定「廣告為要約」或「廣告必為契約內容之一部」，故消費者如信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於契約中雖未就廣告內容再為約定，企業經營者所應負之契約責任，固仍及於該廣告內容，該廣告仍應視為契約之一部。惟簽訂契約時倘雙方已就廣告內容另為斟酌、約定，或企業經營者並未再據原屬「要約引誘」之廣告作為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要約」，縱其廣告之內容不實，應受消費者保護法或公平交易法之規範，自難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一部（最高法院92年度台上字第2694號判決意旨參照）。又廣告之作用重在吸引顧客消費之欲望，引發客戶觀看及興趣之動機，企業經營者與消費者所訂立契約，原則上仍應以雙方進行磋商而達於一致意思表示之內容為雙方權利義務關係之依據，始符私法自治之基本原則，再參考民法第154條第2項但書「價目表之寄送，不視為要約」之規定，認為除非廣告內容已足以推知企業經營者有即受廣告內容拘束訂立契約之意思，得將商業廣告解為「要約」外，仍應將廣告之性質解為「要約之引誘」。因之，作為要約引誘之廣告，其內容倘非具體明確（例如房屋廣告中氣派非凡之門廳），且屬交易上可容許之吹噓、噱頭或誇張，性質上並不當然成為契約內容之一部，惟如

01 企業經營者廣告內容已經具體明確（例如房屋廣告中表示
02 公共設施占權狀面積百分比），在交易習慣上足使一般消
03 費者信賴廣告內容將成為契約內容之一部時，基於消費者
04 保護法保護消費者之立法原則，始可認為消費者得依前開
05 規定主張該廣告內容已成為契約內容之一部。查本件被上
06 訴人宏昱公司廣告既稱系爭建物之公設比為28%，甚至於
07 網路上亦作如此具體明確內容之廣告，顯然在交易習慣上
08 足使一般消費者信賴廣告內容，且兩造並無合意排除廣告
09 內容為契約內容之一部，依上說明，基於保護消費者之立
10 場，應認系爭廣告內容已成為契約內容之一部，被上訴人
11 宏昱公司自應就系爭契約定建物之公設比為28%乙節負履
12 約責任甚明。

13 2.然事實上，被上訴人宏昱公司履約結果，即系爭建物完工
14 後實際之公設比為32%，顯已超出28%，此為兩造所不
15 爭，則多出之4%公設比是否構成買賣標的物之瑕疵？被
16 上訴人是否需負賠償責任？茲審酌如下：

17 (1)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條
18 之規定應負擔擔保之責者，為保護買受人之利益，買受人
19 固得退還原物而解除買賣契約，亦得受領其物而請求減
20 少價金。惟依買賣之情形，解除契約顯失公平者，為兼
21 顧出賣人之利益，買受人僅得請求減少價金，以免出賣
22 人因此受有重大損失。所謂物之瑕疵，係指存在於物之
23 缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認
24 為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，始為物有
25 瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號、82年度台上字
26 第1158號判決意旨參照）。易言之，倘出賣人所給付之
27 買賣標的物，並無不具備通常價值、效用或品質者，即
28 無物之瑕疵可言，買受人自不得請求減少價金。另按當
29 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
30 民事訴訟法第277條前段定有明文；民事訴訟如係由原
31 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能

舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院106 年度台上字第2752號、第298號判決意旨參照）。查，上訴人主張公設比增加，減少系爭建物之市場交易價值，並使伊等增加房屋稅及社區管理費之負擔，伊等受有損失等事實，為被上訴人所否認，則上訴人自應就上開主張有利於己之事實，依法應負舉證之責任。

(2)系爭不動產是否因公設比由28%增加為32%而影響其交易價格一節，經原審囑託臺中市大臺中建築師公會鑑定意見認為：「一、依不動產估價技術規則，建築物之估價方法有三種。(一)比較法：比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。也就是依市場成交價格，就比較標的物及鑑定標的物之差異處調整以推估其價格。比較法並未明確規定需列入考慮之差異處為何，公設比增加是否影響建築物價格無法由不動產估價技術規則對比較法之規定求出。(二)收益法。收益法意指採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。依前項方法所求得之價格為收益價格。所謂直接資本化法，指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。也就是以未來之客觀淨收益（租金）套入財務公式以推估建築物價格。自住之住宅因無未來之客觀淨收益，不適用直接資本化法。折現現金流量分析法，適用於以投資為目的之不動產投資評估。系爭標的物不適用這個方法。(三)成本法，指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為成本價格。成本法不適用於推斷系爭建築物公設比變更是否影響市場價格，因為購屋者房屋之取得成本並非根據建築營建成本。二、依卓輝華

01 著“不動產估價”，影響不動產價格之個別因素可歸納
02 於建築物部分者並無公設比此一因素。張義權著“不動
03 產估價入門”，住宅區之價格形成個別要因亦無公設比
04 該項。長庚大學碩士論文（2013）：消費者購屋決策因
05 素研究-以永康地區為例，作者賴姝臻統計205份有效調
06 查樣本，對購屋者所做之住宅條件對購屋意願之影響調
07 查結果，『公設比例、用途及使用限制，會影響購屋意
08 願』在十項因素中依重要性排序為第八項，縱有影響實
09 在不大。三、綜上所述，依不動產估價技術規則，專業人
10 士著作及學人論文，公設比出入不大時應不影響市場價
11 格。」等語，有該會106年10月13日中市大臺中建師（0
12 00-0000）鑑字第431號函檢送之鑑定報告書可按（見原
13 審卷一第79頁，鑑定報告書外放）。

14 (3)審酌上開鑑定人係依不動估價技術規則、專業人士著作
15 、學者論文及其專業知識而為多方酌研，獨立作出最後
16 判斷，其鑑定意見立論評估中肯而有所本，且不偏執一
17 隅（所引用長庚大學作者賴姝臻碩士論文僅供參考而
18 已），故該鑑定報告結論認「公設比出入不大，不影響
19 市場價格」等情（見上開鑑定報告書第3至5頁、第31
20 頁），堪予採信。是系爭公設比雖小幅多出4%，但並
21 無影響系爭建物之使用及美觀，無滅失或減少系爭不動
22 產價值之瑕疵，亦無滅失或減少系爭建物通常效用或契
23 約預定效用之瑕疵，即無構成買賣標的物之瑕疵可言。
24 從而，上訴人依瑕疵擔保、不完全給付等規定，請求被
25 上訴人宏昱公司賠償上訴人5萬元，尚非有據。更何況
26 預售屋與交成屋時，兩者面積有誤差確實為預售屋買賣
27 實務上常見情形，本件上訴人辦理系爭不動產所有權移
28 轉時所取得之面積，因已超過契約面積記載之登記總面
29 積，致公設比略為增加4%，依系爭契約第5條第2項約
30 定，被上訴人所能請求之找補金額仍以百分之2為上
31 限，亦即上訴人以原先約定單價之百分之2取得超過契

約所定之面積，舉例觀諸上訴人取得系爭不動產面積增加8.05平方公尺，有系爭買賣契約、竣工建物總面積及公設比誤差計算、建物登記第一類謄本在卷可稽（見原審補字卷第78至99頁、原審卷(一)第206頁反面），依契約價格計算係增加43萬0,702元，但被上訴人以上開百分之2為上限找補金額僅5萬5,370元等情，終究上訴人因無受有何損害甚明。另上訴人既自承其已取得系爭不動產之所有權登記（見原審卷(一)第98頁），依法自己享有使用、收益、管理之權，自有繳交房屋稅及社區管理費之義務，難謂增加房屋稅及社區管理費之負擔即屬渠等所受之損失，故上訴人主張公設比增加，使伊等增加房屋稅及社區管理費之負擔，伊受有損失云云，不足採信。至上訴人主張系爭鑑定報告未實際蒐集各法院判決，比較相類案件，而簡單以三本論著片段輕易評斷公設比不影響市場價格，鑑定方式實有疑義云云，乃屬片面泛論，尚無實據，亦無足採。

(4)上訴人雖又提出財團法人國家政策研究基金會有關「公設比與房價」研究報告（見原審卷一第99至102頁），惟該報告之結論係認為「公設比雖有愈來愈高的趨勢，但對房價的影響有限」、「購屋人並不會因為公設比調高而減少購屋之意願，也就是公設比與房價之間，似無太大的關聯」（見原審卷一第101頁反面），益徵公設比對於房屋價格之影響確屬微小。上訴人雖再引監察院針對房屋虛坪灌水糾正內政部，認上訴人有房屋虛坪灌水百分之19.21云云，惟該監察院報告實係針對附屬建物（例如雨遮、陽台）有虛坪灌水之情形而為糾正，然本件實係房屋面積找補，與該監察院糾正案之基礎事實，顯有不同，尚難比擬，無從援引為上訴人有利之認定。

(5)上訴人雖又依其所提出之翰基國際不動產估價師聯合事務所（下稱翰基事務所）不動產估價報告書摘要（見本

院前審卷第479至489頁)主張公設比增加導致其50年間房屋稅及管理費增加8萬7,032元,及政大不動產估價師聯合事務所(下稱政大事務所)之不動產估價報告書(見本院前審卷一第541至549頁)為據,主張因公設比增加,致系爭房屋價值減少9萬3,684元云云。惟查:

①上開2份鑑價報告均係受上訴人個人委託所為鑑定,並非受本院之委託而為鑑定,被上訴人亦爭執上開2份鑑價報告之公正性,已難認上開2家事務所為公正之第三人。

②就系爭房地之價值,翰基事務所評估總值為775萬234元,政大事務所認定正常價格為625萬1,854元,二者相差竟達一百餘萬元,已然超過估價誤差之合理範圍,其等分別所為鑑定,尚難遽採。

③依政大事務所鑑價報告所載「依委託人提供鑑定聲請書內容所載:『建物門牌臺南市○○區○○○路000號0樓之0,如建物總登記面積與車位面積不變,但共有部分面積縮減為38.26平方公尺(即專有部分面積增加為98.38平方公尺),則勘估標的於民國105年1月30日正常價格變更為何?公設比變更為多少?』。經計算前述估價條件公設比為28%,勘估標的1338、1339、1365建號公設比均設定為28%之前提下,與完成建物登記之產權登記狀態進行比較,並將專有部分與共用部分之變動情形對於價格之影響,列入為公共設施比例變動對於價格之影響進行考量。」,其設題「如建物總登記面積與車位面積不變,但共有部分面積縮減為38.26平方公尺(即專有部分面積增加為98.38平方公尺)」已與本件實際狀況不符。且政大事務所上開估價,復未明示究以何標準、理論而為估價,是上開估價報告自難做為本件認定之參考。

3.綜上,上訴人主張因公設比增加4%,其受有損害,請求被上訴人給付5萬元,應無理由。

01 (九)上訴人依消保法第51條之規定，請求宏昱公司賠償懲罰性違
02 約金，為無理由：

03 1.按「依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損
04 害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因
05 重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，
06 因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償
07 金。」消保法第51條固定有明文。惟消費者保護法92年修
08 正前第7條所規定：「從事設計、生產、製造商品或提供
09 服務之企業經營者應確保其提供之商品或服務，無安全或
10 衛生上之危險。」，乃商品製造者侵權行為責任，各項為
11 不同請求權，均本諸消費者購買商品或服務，其身體健康
12 不應受到危害之旨，規範商品或服務應具安全性與衛生
13 性。觀諸立法院審議該法草案條文對照表第7條之說明所
14 載：「(一)消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到
15 危害，故應要求商品或服務安全性或衛生性。(二)本條稱
16 危險而不稱瑕疵，主要避免與民法之瑕疵混淆」等語，可
17 知該規定稱危險而不稱瑕疵，係為避免與民法之瑕疵混
18 淆。復觀92年修正為現行消保法第7條第1項規定，係以修
19 正前第1項所稱「安全或衛生上之危險」，指商品或服務
20 欠缺安全性，而所謂「欠缺安全性」，指商品於流通進入
21 市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合
22 理期待之安全性而言，爰參考歐體指令第6條並將本法施
23 行細則第5條第1項及第2項規定修正予以納入（立法理由
24 參照）。可知該條規定之「商品責任」規範之目的，在保
25 障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者因健康
26 與安全受侵害而生之損害，並不包括商品本身瑕疵的損
27 害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不
28 履行規定保護，不在上開規定保護範圍之列（最高法院10
29 6年度台上字第1號判決要旨參照）。準此，消保法第51條
30 規定懲罰性賠償金之給付，自以義務人違反同法第7條規
31 定，應負擔損害賠償責任為前提。

- 01 2.系爭契約為預售屋買賣契約，簽訂時系爭房屋尚未建造，
02 故實際完工後與設計易因實際施工之問題而有誤差，此乃
03 預售屋買賣實務上常見之事，系爭契約第5條因此訂有房
04 地面積誤差及其價款找補之約定，此觀諸系爭契約第5條
05 第2項、第3項約定：「二、依第3條計算之土地面積、主
06 建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應
07 全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多
08 找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分
09 別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該
10 面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋
11 時結算。三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面
12 積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。」自明。
13 是依上開約定，系爭房地面積如有不足，被上訴人應全部
14 找補；如有超過，上訴人僅在百分之二範圍內為找補，且
15 誤差如超過百分之三，上訴人亦得解除契約，足見上開約
16 定顯有利於上訴人。
- 17 3.本件系爭公設比雖從28%提高至32%，然依鑑定人臺中市
18 大臺中建築師公會鑑定結果，認公設比出入不大時應不影
19 響市場價格等情，難認被上訴人宏昱公司有何「惡意詐
20 害」上訴人之情事，亦無使上訴人發生健康、安全上之危
21 險，自與消費者保護法第7條第1項、第2項規定商品或服
22 務安全上之危險無涉。上訴人亦未證明其因此受有健康與
23 安全之損害，依上說明，上訴人依消保法第51條規定，請
24 求被上訴人給付懲罰性違約金，尚屬無據。
- 25 4.再查，上訴人主張系爭房屋存有瑕疵，被上訴人有過失云
26 云。然系爭房屋尚未交屋，縱有瑕疵亦難認已對上訴人造
27 成損害；且系爭瑕疵之修復費用僅2萬7,400元，上訴人本
28 得依系爭契約第13條約定，保留5萬元之交屋保留款，亦
29 得依系爭契約第23條之約定，主張民法關於瑕疵擔保之規
30 定主張權利，難認上訴人就此受有損害，更與消保法第51
31 條之保護消費者不受企業之惡意侵害、嚇阻不肖企業之立

01 法目的有間。上訴人以此為由請求被上訴人，依消保法第
02 51條規定給付懲罰性違約金，自屬無據。

03 (十)上訴人請求宏昱公司交付系爭房屋，為有理由：

04 1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所
05 有權之義務；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領
06 標的物之義務；民法第348條第1項、第367條分別定有明
07 文。又按契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付
08 前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不
09 在此限，同法第264條第1項定有明文。且按「因契約而互
10 負債務，一方有先為給付之義務者，縱其給付兼需他方之
11 行為始得完成，而由於他方之未為其行為，致不能完成，
12 並不能因而免除給付之義務。嗣後向他方請求給付時，他
13 方仍得為同時履行之抗辯，如自己未再提出給付，他方以
14 此拒絕履行，不能令負違約責任。」、「雙務契約之一方
15 當事人受領遲延者，其原有之同時履行抗辯權，並未因而
16 歸於消滅。故他方當事人於其受領遲延後，請求為對待給
17 付者，仍非不得提出同時履行之抗辯。除他方當事人應為
18 之給付，因不可歸責於己之事由致給付不能，依民法第22
19 5條第1項規定，免其給付義務者外，法院仍應予以斟酌，
20 如認其抗辯為有理由，應命受領遲延之一方當事人，於他
21 方履行債務之同時，為對待給付。」、「因契約互負債務
22 之當事人，如一方有先為給付之義務者，僅他方享有同時
23 履行抗辯權，此觀民法第264條第1項之規定自明。復查依
24 民法第234條規定，債權人對於提出之給付，拒絕受領或
25 不能受領者，自提出時起，負遲延責任。至債權人預示拒
26 絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為，經債務人以準
27 備給付之事情，通知債權人者，依同法第235條但書規
28 定，以該通知代給付之提出。於此場合，債權人充其量僅
29 應負遲延責任而已。債務人所負債務既仍存在，如不履
30 行，並不能當然免責。又雙務契約之一方當事人受領遲延
31 者，其原有同時履行抗辯權，並未因之歸於消滅。故一方

01 當事人於其受領遲延後，他方當事人請求給付者，一方當
02 事人仍非不得提出同時履行之抗辯。除他方當事人應為之
03 給付，因不可歸責於己之事由致給付不能，依民法第225
04 條第1項規定，免其給付義務者外，法院應命他方當事人
05 為同時履行之對待給付。」（最高法院71年度台上字第82
06 號、75年度台上字第534號、93年度台上字第956號民事裁
07 判要旨參照）。且依民法第235條後段規定：給付兼需債
08 權人之行為者，債務人得以準備給付之事由，通知債權人
09 以代提出。苟債務人依此規定通知債權人，僅不負給付遲
10 延責任而已，並不發生已為給付之效力（最高法院76年度
11 台上字第1461號判決意旨可參）。

12 2. 查宏昱公司已於105年5月18日以簡訊通知上訴人其所購買
13 系爭房屋之交屋事宜，已詳如前述，此交屋之給付兼需上
14 訴人之行為，而上訴人於105年6月20日前往交屋，卻主張
15 房屋有瑕疵而拒絕受領，是宏昱公司已依債務本旨提出給
16 付，雖對瑕疵修補負物之瑕疵擔保責任，但不負給付遲延
17 之責。因上訴人當時有拒絕受領之情，故其已該當民法第
18 234條受領遲延之情，堪以認定。

19 3. 又查，上訴人雖認積欠款項屬於交屋保留款而拒絕給付，
20 惟衡以上訴人因請求宏昱公司代繳契稅、規雜費、面積誤
21 差找補、貸款差額利息等，應再給付宏昱公司402,649
22 元，此有被上訴人提出之「宏昱建設交屋明細表」在卷
23 （見原審卷二第25頁），則依系爭契約第15條第1項第3款
24 之約定（見原審卷一第37頁），上訴人應於交屋時繳清上
25 開未付款，且依民法第264條第1項之規定，上訴人與宏昱
26 公司依契約有同時繳清應付未付款、交屋之義務，二者有
27 對待給付之性質，上訴人既拒絕履行繳清應付款項，宏昱
28 公司自亦得行使同時履行抗辯權，拒絕交屋。惟依前揭說
29 明，上訴人僅係負受領遲延之責任，宏昱公司尚不能免除
30 其為現實之給付責任，是依上開「宏昱建設交屋明細表」
31 及系爭契約第15條第1項第3款之約定，就上訴人之付款義

01 務與宏昱公司之交屋義務而言，上訴人本有先為給付之義
02 務，其後宏昱公司始需為交屋，則宏昱公司此時就其交屋
03 義務為同時履行之抗辯（見本院卷第354頁），要求上訴
04 人提出給付40萬2,649元，經扣除瑕疵修補費用減少價金2
05 萬7,400元後之37萬5,249元（上訴人主張系爭房屋有如原
06 審所認瑕疵應減少價金2萬7,400元，因兩造未上訴而確
07 定；至被上訴人應負擔之105年房屋稅1,928元、105年地
08 價稅544元，已經上開交屋明細表扣除，是上訴人應再給
09 付之尾款應為37萬5,249元，計算式為：402,649-27,400=
10 375,249），揆諸上開之說明，尚屬有據。故宏昱公司即
11 應於上訴人給付37萬5,249元之同時，將系爭房屋交付予
12 上訴人。

13 (二)上訴人請求被上訴人給付4,170,280元之遲延利息，及自108
14 年6月6日起至交屋前按日給付3,805元之遲延利息，為無理
15 由：

16 1.按「債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，
17 自提出時起負遲延責任。」「債務人非依債務本旨實行提
18 出給付者，不生提出之效力；但債權人預示拒絕受領之意
19 思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之
20 事情，通知債權人，以代提出。」，民法第234條、第235
21 條分別定有明文。惟所謂已提出之給付，係指債務人依債
22 務本旨，即物之交付義務人所提出交付之物與契約訂定之
23 內容相符，且於適當之處所及時期實行提出給付者而言
24 （最高法院31年度上字第2481號、92年度台上字第1065號
25 裁判要旨參照）。次按因契約互負債務之當事人，如一方
26 有先為給付之義務者，僅他方享有同時履行抗辯權，此觀
27 民法第264條第1項之規定自明。又按出賣人之給付遲延責
28 任與出賣物之瑕疵擔保責任，其規範目的、構成要件與法
29 律效果均有不同，倘出賣人已於約定期限內依債務本旨提
30 出給付者，縱出賣物有滅失或減少其通常或契約預定效用
31 之瑕疵，除應負物之瑕疵擔保責任外，並不負給付遲延之

責（最高法院93年度台上字第1048號判決要旨參照）。

2.查，本件宏昱公司業以簡訊分別於105年5月18日、105年6月17日通知上訴人交屋事宜，有使用執照及簡訊資料在卷可憑（見原審補字卷第101頁、原審卷一第59、60頁）；上訴人於105年6月20日前往交屋，因主張房屋瑕疵，而未完成交屋。嗣上訴人依雙方於105年7月26日約定而於105年8月17日交屋時，拒絕依交屋明細表（見原審卷二第25頁）所示之款項給付宏昱公司，宏昱公司亦拒絕交屋（見原審卷一第58至60頁反面）。上訴人於108年2月7日與宏昱公司電話聯繫，因宏昱公司要求上訴人依交屋明細表辦理並交付前開款項，上訴人拒絕，宏昱公司亦拒絕交屋等情，堪信為真實。由上可知，宏昱公司已依約定於105年6月8日前已通知上訴人至現場交屋，而此交屋之給付兼需上訴人之行為，經宏昱公司以準備給付之事情，通知上訴人，依民法第235條但書規定，得以該通知代給付之提出，且系爭不動產所有權已移轉登記上訴人名義，成屋之細節與樣品屋相同，亦與系爭契約所附建材表完全符合，足見宏昱公司提出交付之建物與系爭契約訂定之內容相符，且於適當之處所及時期實行提出，堪認係依債務本旨提出給付。則依上開規定及說明，被上訴人宏昱公司已於約定時間內依債務本旨提出給付，自無給付遲延可言，則上訴人即無從請求被上訴人給付4,170,280元之遲延利息，及自108年6月6日起至交屋前按日給付上訴人3,805元等遲延利息。

3.雖上訴人於上開驗屋後以表格臚列多項瑕疵，檢附於郵局存證信函要求宏昱公司應修繕瑕疵後於105年8月1日前交屋，如未能於該日前交屋，則因農曆7月不交屋，須延至105年9月1日交屋，及請求宏昱公司須貼補其等至交屋時止之房貸利息等情，有上訴人提出之郵局存證信函及記錄瑕疵之附件在卷可按（見原審補字卷第102至114頁）。然上訴人主張系爭房屋之瑕疵，經臺中市大臺中建築師公會上

開鑑定報告鑑定結果及經本院認定之瑕疵修補費用為27,400元，已如前述，顯見該瑕疵甚微，故宏昱公司既於105年6月8日前通知上訴人前往交屋，已於約定期限內依債務本旨提出給付，上訴人亦於105年6月20日或21日前往驗屋，縱上訴人主張系爭房屋有瑕疵而未能於105年6月8日完成交屋，依上開說明，宏昱公司雖對上開瑕疵修補應負物之瑕疵擔保責任外，並不負給付遲延之責。

4.又上訴人主張其於105年7月26日撥打電話予被上訴人宏昱公司法定代理人黃鈴舒表示願意交屋，但遭拒絕云云，並提出電話錄音及譯文為佐（見原審卷一第154至157頁）。然揆諸上開錄音譯文可知，雙方以電話約定交屋時間為105年8月17日，嗣黃鈴舒以上訴人尚有積欠款項未交付，請上訴人匯款，否則105年8月17日不交屋，此為合法提出同時履行抗辯，仍不影響前開宏昱公司不須負給付遲延之責之判斷，附此敘明。

(三)上訴人雖聲請再送「量身訂作交屋管理顧問有限公司」、「首席驗屋師」鑑定，然並未提出「量身訂作交屋管理顧問有限公司」、「首席驗屋師」有何符合鑑定之資格；且上訴人提起本件訴訟時所主張系爭房屋如附表一所示之瑕疵，即為首席驗屋師所提，觀其所舉內容，並非以系爭契約約定之內容作為驗屋之依據，顯見首席驗屋師所為之驗屋，僅係為委託當事人之利益所為，難謂為公正之第三人；再系爭房屋縱仍有未發現之瑕疵，上訴人仍得依系爭契約23條之約定，請求被上訴人負瑕疵擔保責任，就其權利已有保障。再所謂摸索證明，係指當事人就其主張或抗辯之必要事實、證據未能充分掌握知悉時，藉由證據調查之聲請，企圖從證據調查中獲得新事實或新證據，並以該事實或證據作為支持其請求或聲明為有理由之依據。惟在適用辯論主義之程序，某項證據之提出只能就已提出、被爭執且具有重要性之事實（法院裁判上重要之事實）主張為之。某項證據調查之聲請，如欠缺其所欲查明事實之明確性，而欲利用法院之證據調查以導

01 出或摸索出對於訴訟主張必要之事實，或期盼從其調查之結
02 果導出對舉證之人而言可加以評價之資料，則不應被容許，
03 此即所謂摸索證明禁止原則。倘若在財產訴訟事件容許摸索
04 證明，則當事人之主張責任將因而被架空，蓋依辯論主義原
05 則，事實主張及證據方法原則上應由當事人提出，且當事人
06 負有具體化之事實提出責任，倘若當事人未具體化其證據聲
07 明之應證事實，即難認為符合具體化義務之要求，則其應不
08 得透過證據之聲請以填補其事實主張之不足，否則將有架空
09 其主張責任與具體事實提出責任之危險，並將造成法院對於
10 證據重要性或關連性審查判斷之困難，致在訴訟程序運作上
11 發生法院介入證據及事實之調查強度增高，有違辯論主義之
12 要求，自不應容許當事人於此情形調查證據。本件上訴人所
13 舉如附表一所示之瑕疵，經鑑定結果雖認編號7「由接線位
14 置無法判別施工是否有瑕疵，隱蔽處無法目視」、編號15、
15 18「功能應無問題」、編號35、54「無法確認會滲水」、編
16 號40「是否會迴風因標的物無電源無法測試」等，然上開所
17 稱瑕疵非屬系爭契約「約定」之瑕疵，已如前述，且上開瑕
18 疵就系爭房屋之效能、品質及價格，影響輕微，亦難認與系
19 爭房屋之價值相當，而為上訴人拒絕受領系爭房屋之正當理
20 由。是上訴人上開請求，難認有必要，併此敘明。又本院審
21 理中曾對兩造進行調處，經兩造就尾款金額及驗收系爭房屋
22 部分達成共識，此有兩造陳報和解條件及本院準備程序筆錄
23 在卷可稽（見本院卷第257至259、265、266、271頁），嗣
24 因上訴人復推翻兩造同意之驗屋條件，堅持驗屋需經系爭契
25 約所無約定之「經首席驗屋師驗屋」之條件，因而破裂，附
26 此敘明。

27 六、綜上所述，上訴人依民法第227條、第231條、第354條、消
28 保法第51條後段規定、系爭契約第11條第2項、第15條第1項
29 第4款、第15條第4項、第18條第3項、第21條約定，求為命
30 宏昱公司應再給付上訴人107萬3,716元，及自105年10月25
31 日起至清償日止按年息5%計算之利息；李英應給付上訴人10

7萬3,716元，及自105年10月25日起至清償日止按年息5%計算之利息，上開給付如一被上訴人為給付時，另一被上訴人於該給付範圍內免給付責任，為無理由，不應准許。從而原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，併駁回假執行之聲請，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加請求被上訴人宏昱公司於上訴人給付402,649元時，應將系爭房屋交付予上訴人，為有理由，應予准許；至追加請求被上訴人應各自給付上訴人418萬3,766元，及自108年6月17日起至清償日止按年息5%計算之利息；並各應自108年6月6日起至交付系爭房屋予上訴人止，按日給付上訴人3,805元，上開請求，如任一被上訴人為給付時，另一被上訴人於該給付範圍內免給付責任部分，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請併應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，上訴人之追加之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第85條第1項但書、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 13 日
民事第五庭 審判長法官 王金龍

法 官 顏淑惠

法 官 洪挺梧

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律

師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 112 年 12 月 13 日

書記官 蔡曉卿

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表一：

（一）、機電消防驗收缺失記錄

項目	機電消防驗收缺失記錄	鑑定結果
分電箱	1. 配電盤內未附電力單線圖及相關資訊，與法規不符（詳備註參考法規64條說明）。	未附單線圖，瑕疵補正費用100元。
	2. 右邊第1迴路（插座）：無熔絲開關共連接2組迴路，未壓接，無法判定各組迴路實際載數及正確位置，建議應增設無熔絲開關，將各組迴路區隔並個別操控管理；或採壓接，將二組迴路併同操控管理。	另裝設1組無熔絲開關，含箱體工料費約3,000元。

	3. 右邊第2迴路(插座)：無熔絲開關共連接2組迴路(5.5/2.0mm)，負載乙只廚房插座及浴室暖風機，且未壓接，建議應增設無熔開關，將二組迴路區隔並個別操控管理(5.5mm/2.0mm線徑不同，不宜鎖在同一無熔絲開關點，小線徑電線易接觸不良/鬆脫/發熱)。	另裝設1組無熔絲開關，含箱體工料費約3,000元。
	4. 左邊第3(爐具)/右邊第3(220V)/右邊第5(加壓泵)迴路：無熔開關有發熱現象，檢修或更換。	更換無熔絲開關2P-50AF-15AT工料費約1,000元。
	5. 左邊第5迴路(加壓馬達/預留)220V火線以白色線代替，線頭應以紅色或黑色標示，以利日後管理辨識。	應加色套區分，工料費約800元。
	6. 左邊第2迴路(插座)：無熔絲開關共連接2組迴路，未壓接，無法判定各紅迴路實際負載數及正確位置；又，設置數量過多，共14只，應增設無熔絲開關，將二組迴路區隔並個別操控管理(主客浴&廚房&臥室&陽台共用插座，應留意用電超載)。	另裝設1組無熔絲開關，含箱體工料費約3,000元。
	7. ※主幹線接地線出線口位置不明，請說明釐清。	由接線位置無法判別施工是否有瑕疵，隱蔽處無法目視。
插座	8. 玄關/弱電箱：插座接地線未接。	應加接地，工料費約800元。
	9. 廚房插座無專用迴路，影響廚房電器使用(詳備註參考法規第106條)。	專用迴路及插座
	10. ※廚房：二只220V插座實測電壓為223V，現場則採110V紅色插座，應更換為220V型插座。(詳備註參考法規第85條說明)	依經濟部屋內線路裝置規則第85條規定，不同電壓應有不同型式之構造，更換2只220V插座工料費約400元。
	11. 廚房：冰箱、微波爐、排油煙機、洗碗機非專屬插座，與合約建材表不符。	專用插座已內建
	12. 工作陽台：洗衣機非專屬插座，與合約建材表不符。	有專屬插座。
照明	13. 主浴/客浴：天花板上方電燈線路	依經濟部屋內線路裝置規則第227、2

	未用CD軟管或PVC管包覆保護。	54條規定，應加套管保護，工料費約2,000元。
	14. 主浴/客浴：電燈燈座尚未安裝，迴路位置無法測試。	依施工慣例，應裝設5W燈泡供測試，每組400元計800元。
弱電箱	15. 電視線：大樓共同天線尚未裝設，無數位信號，無法測試。	功能應無問題。
	16. 主浴：電視出線口未設置電源插座，妨礙日後使用。	應增設1組插座，工料費約2,000元。
	17. 餐廳：電話線只有1孔（全室電話出線口均為2孔），請說明。	設計圖電話線為1孔。（詳附件十二）
監視保全	18. 管理中心尚未成立，待連線後再行測試（對講機無電源，無法確認是否有監視功能）。	功能應無問題。
瓦斯	19. 瓦斯管埋置結構柱內，與法規不符，須釐清確認（詳備註參考法規79條說明）	管線為瓦斯公司施做。
排風設備	20. 客浴（天花板上）：天花板未開檢修孔，抽風機&軟管無法檢視（主浴&客浴排風軟管二端接頭處建議採彈性膠布，並加束帶密封，避免漏風）。	慣例應開檢修孔，補正工料費1孔約500元。
污排水（本樓層）	21. 主浴：採降板施作，所有污廢水管接管狀況，管道間填塞狀均無法檢視。	非施工瑕疵
	22. 客浴：天花板未開檢修孔，內部無法檢視，日後亦無法管理維護，應加開。	慣例應開檢修孔，補正工料費1孔約500元。

02 以上共計17,900元。

03 （二）、建築裝修驗收缺失記錄及鑑定結果含減損之價格或瑕疵
04 補正所需費用

項目	機電消防驗收缺失記錄	鑑定結果
金屬門（大門-外側）	1. 門框：未封孔；刮痕。	無刮痕。公共工程委員會制訂之『公共工程施工綱要規範』第08170章V3.0防火金屬門扇及門樑，對壁板交界是否打silicone並無規範。
	2. 門扇：※與地磚不密合透光透風	設計圖，契約書並無門檻，門與地

	(無門檻)。	縫隙2cm。『公共工程施工綱要規範』第08170章V3.0防火金屬門扇及門樑，對門下沿縫隙大小並無規範。縫隙2cm不影響防焰功能。
(大門-內側)	3. 門框：未封孔：側邊粉刷交界sili cone孔洞。	公共工程委員會制訂之『公共工程施工綱要規範』第08170章V3.0防火金屬門扇及門樑，對壁板交界是否打silicone並無規範。
	4. 門扇：刮痕；噴漆髒污。	有油漆點。瑕疵補正費用詳備註五。有細微刮痕但不妨害使用。詳備註六，以下刮痕凹損部分同。
木門		
主臥-外側	5. 門框：周邊粉刷交界孔洞未打sili cone孔洞。	『公共工程施工綱要規範』第08210章V5.0木門，對門框交界是否打silicone並無規範。
主臥-內側	6. 門框：周邊粉刷交界孔洞未打sili cone孔洞。	同上
主浴-外側	7. 門框：周邊粉刷交界孔洞未打sili cone孔洞。	同上
	8. 門扇：未開百葉，影響通風及補氣效果。	設計圖浴室門無百葉。
客浴-外側	9. 門框：周邊粉刷交界孔洞未打sili cone孔洞。	『公共工程施工綱要規範』第08210章V5.0木門，對門框交界是否打silicone並無規範。
	10. 門扇：未開百葉，影響通風及補氣效果。	設計圖浴室門無百葉。
次臥-外側	11. 門框：頂部/周邊粉刷交界孔洞，未打silicone；門框（與主浴門框間）拼接縫，未打silicone(書房)。	『公共工程施工綱要規範』第08210章V5.0木門，對門框交界是否打silicone無規範。
次臥-內側	12. 門框：周邊粉刷交界孔洞未打silicone。	同上
書房-外側	13. 門框：頂部/周邊粉刷交界孔洞未打silicone；側邊拼接縫孔洞未打silicone(次臥)。	同上
書房-內側	14. 門框；周邊粉刷交界孔洞未打silicone。	同上
三合一	15. 門扇：撞牆；無格柵（邊框有溝	設計圖無格柵。

鋁門 (工作陽台-內側)	槽)。	
鋁窗		
客廳/側邊/固定窗-內側	16. 窗框：凹損。	未見凹損。
	17. 玻璃：噴漆髒污。	瑕疵補正費用詳備註五。
客廳/側邊/固定窗-外側	18. 窗框：蓋板未打silicone，留意滲水，持續觀察。	瑕疵補正費用詳備註五。
客廳/側邊/固定窗-內側	19. 窗扇：無孔塞（1個）；噴漆髒污。	缺孔塞一個計50元，瑕疵補正費用詳備註五。
	20. 扣把：互撞（軌道缺擋塊）。	扣把互撞，但圖說契約對此並無規範。
客廳/落地固定窗-外側	21. 窗框：凹損。	有輕微凹損但不妨礙使用。
主臥/橫拉固定窗-內側	22. 窗框：※底部窗台裂縫（穿透）。	瑕疵補正費用詳備註五。
	23. 扣把：互撞（軌道缺擋塊）。	扣把互撞，但圖說契約對此並無規範。
主臥/橫拉固定窗-外側	24. 窗框：※底部窗台裂縫（穿透）。	非穿透性裂痕。瑕疵補正費用詳備註五。
主臥/橫拉固定窗-內側	25. 窗框：※底部窗台裂縫（穿透）。	瑕疵補正費用詳備註五。
主臥/橫拉固定窗-外側	26. 窗框：※底部窗台裂縫（穿透）。	瑕疵補正費用詳備註五。
書房/廚房旁/橫拉-固定窗-內側	27. 窗框：底部窗台角隅裂縫。	非穿透性裂痕。瑕疵補正費用詳備註五。

主浴	28. 地排內水泥髒污。	未見髒污
	29. 面排排水管漏水。	未見漏水
	30. 壁掛式馬桶&牆面間未打silicone收邊。	馬桶&牆面間施打silicone並非標準施工要求。
	31. 浴缸未開檢修孔，內部無法檢視、日後亦無法管理維護。	一般施做浴缸側板皆不開檢修孔。
客浴	32. 濕區地排內水泥髒污/護蓋變形。	未見髒污變形
	33. 乾區地排內水泥髒污/護蓋變形。	未見髒污變形
	34. 面盆龍頭鬆弛。	瑕疵補正費用詳備註五。
(主浴/推窗固定窗-內側)	35. 馬桶採乾式螺絲固定，易穿破防水層，須留意觀察日久是否會滲水。	無法確認會滲水。
(次主浴/推窗固定窗-內側)	36. 乾濕分離：給水管周邊壁磚破口，須修補美化。	未見壁磚破損
(次主臥/橫拉窗固定窗-內側)	37. 淋浴蓮蓬頭固定桿固定不良，搖晃。	未見。
廚房	38. 流理台台面固定不良/凹損。	未見。
	39. 下廚櫃&踢腳板頂部交界縫隙應打silicone收邊填縫，避免躲匿蟲蟻。	該櫥櫃用蓋板做踢角板，未必要打silicone。
	40. 排油煙機軟管套管穿牆周邊縫隙，需填縫，避免迴風。	是否會迴風因標的物無電源無法測試。若有瑕疵補正費用詳備註五。
	41. ※欄杆有可供踩踏平台，須留意兒童攀爬發生墜落危險（詳備註參考法規38條說明）。	市府已經核發使照應無問題。
	42. 欄杆刮痕。	瑕疵補正費用詳備註五。
客廳陽台	43. 龍頭美化蓋生鏽。	瑕疵補正費用詳備註五。
	44. ※欄杆有可供踩踏平台，須留意兒童攀爬發生墜落危險（詳備註參考法規38條說明）。	市府已經核發使照應無問題。

地磚	45. 全戶地磚&牆面交界油漆不平直/部份填縫凹陷，須全部修補美化或打silicone收邊。	瑕疵補正費用詳備註五。
	46. 玄關：空心。	瑕疵補正費用詳備註五。
	47. ※全戶60*60拋光石英地磚填縫不確實（有許多孔洞，且未硬化，輕挖即剝落；又，現場填縫多有凹陷易卡髒污），所有填縫須全部刮除，重新施作及填滿。	瑕疵補正費用詳備註五。
	48. 主臥：高低差。	平整度應在可接受範圍
	49. ※全戶施作防噪音地磚，書房部份區域敲擊聲不同，須釐清原因是否因未施做隔音墊所致。	60x60cm地磚三塊。瑕疵補正費詳備註五。
壁磚	50. 客廳陽台：焊渣髒污，須全部重新清潔（欄杆平台上）。	瑕疵補正費用詳備註五。
	51. 工作陽台：空心。	磁磚一塊，瑕疵補正費用詳備註五。
粉刷油漆	52. 全戶油漆、粉刷品質缺失應全面自主檢查修補，主要缺失如下（詳現場綠色紙膠記號/裂紋缺失詳現場藍色紙膠記號）： 1>柱、樑、牆表面/陰角/陽角粉刷不直。 2>披土打磨不全。 3>砂粒沾污。 ※修繕時僅先披白土勿上漆，待屋主檢查認可後，再上面漆。	瑕疵補正費用詳備註五。
地下一層	53. 本戶汽車位（N0.49）擋輪檻/柱角防撞條尚未安裝。	設計圖及契約並無擋輪檻/柱角防撞。
淹水測漏	54. 未進行淹水測漏，浴室及陽台是否會漏水無法確認。	無法確認會滲水。

02 備註五：填補，修邊，清潔，油漆換磁磚等瑕疵，一人工作兩天
03 應可完成，連工帶料計9,000元。

04 備註六：刮痕，凹損狀況輕微，並不影響使用，若非細看亦難察
05 覺，應不減損其價值。中華民國國家標準對門窗刮痕凹
06 損構成瑕疵並無定義，但磨石子地板裂縫瑕疵的標準是

- 01 距離60cm可以明顯看到裂縫及凹凸不平。若用同樣標
02 準，標的物之刮痕，凹損應未達到瑕疵程度。（詳附件
03 十四）
04 以上共計9,500元。（一）（二）項合計27,400元。