

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第153號

上訴人 新慶驛有限公司

法定代理人 莊志勳

指定送達：臺北市○○區○○路000號0
0樓之0

被上訴人 興富發建設股份有限公司

法定代理人 曹淵博

訴訟代理人 林桂聖律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於民國111年1月18
日本院110年度北簡字第1163號第一審判決提起上訴，並為訴之
追加，本院於民國112年7月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分），由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

於簡易訴訟第二審程序為訴之變更或追加，非經他造同意，
不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟
法第436條之1第3項、第446條第1項、第255條第1項第2款定
有明文。上訴人起訴時，聲明請求被上訴人給付延遲交屋損
害新臺幣（下同）3萬6880元，返還代收管理費5682元及磁磚
空心裂痕4萬元、牆面修補6000元、更換把手1000元，上訴人
提起上訴後，表明不再請求牆面修補6000元，就原審所提及
更換玻璃所致鋁窗噴漆修補追加請求1萬7000元，而聲明請求
被上訴人給付上訴人共10萬0562元及遲延利息（見本院卷第2
61頁），核其請求之基礎事實同一，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：

01 (一) 上訴人與被上訴人於106年6月3日簽訂系爭買賣契約，購
02 買A06棟第25樓（下稱系爭房屋）及B5-194車位，上訴人於
03 106年7月19日已支付1844萬元價金（房屋土地款1612萬元
04 +代收款32萬元+車位200萬元），依系爭買賣契約第9條，
05 被上訴人應於取得上訴人銀行貸款撥付後5日內通知上訴
06 人辦理交屋，未依前項規定所定日期交付標的物者，上訴
07 人得請求自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全
08 部價款萬分之二單利計算之金額，賠償上訴人因此而受之
09 損害。惟經兩造於民國106年7月27日約定辦理交屋時，被
10 上訴人要求上訴人簽署上載被上訴人業已依雙方買賣契約
11 履行各項應盡義務無誤，上訴人無異議同意等語之交屋切
12 結書（下稱系爭切結書），因上訴人拒絕簽署系爭切結
13 書，被上訴人無正當理由拒絕交屋，嗣被上訴人於106年8
14 月3日交屋已延遲10日，上訴人得請求3萬6880元之損害賠
15 償（計算式：1844萬 $\times$ 0.0002 $\times$ 10=3萬6880）。

16 (二) 被上訴人代收106年8月、9月管理費5682元，惟大樓管理
17 委員會於同年10月始成立，此前並無繳納管理費之必要，
18 再被上訴人收取此管理費後，迄今未轉交管理委員會，
19 上，從而詐欺、侵占該管理費而有不當得利。

20 (三) 另上訴人在提告後，檢視發現系爭房屋浴室磁磚大理石地
21 面空心裂痕、牆壁裂痕多處、又因建商更換玻璃致鋁窗框
22 受損，噴漆修補但品質不良褪色，故依民法第351條至第3
23 65條，以物有瑕疵請求減少價金，即磁磚空心裂痕4萬元
24 及鋁窗噴漆變色1萬7000元、更換把手1000元。

25 (四) 爰依系爭契約第9條、不當得利、買賣契約瑕疵擔保責
26 任，提起本件訴訟。

27 二、被上訴人辯稱：

28 (一) 上訴人於106年7月19日匯款予被上訴人，被上訴人收訖款
29 項後即通知上訴人約定於106年7月27日辦理交屋事宜，詎
30 上訴人竟於約定交屋日當日，無故拒絕簽收系爭房屋，導
31 致當日交屋流程難以進行，其拒絕給予受領證書，被上訴

01 人得行使同時履行抗辯拒絕交屋，故兩造無法於當日完成
02 交屋顯可歸責於上訴人，依民法第230、234條規定應由上
03 訴人負遲延受領責任，被上訴人不負遲延責任。退步言
04 之，上訴人雖主張其得請求被上訴人賠償遲延交屋致其所
05 受之損害，然上訴人全未提出其因此所受任何損害之實
06 據，基於損害賠償法之「無損害即無賠償」原則，上訴人
07 自不得請求損害賠償，且依系爭買賣契約第9條第2項約定
08 上訴人得請求損害賠償之計算基準應以其已繳之「買賣價
09 款」為計算基準（即房屋1612萬元+車位200萬元=1812萬
10 元），至上訴人預付其應負擔之各項稅費及其他費用（含
11 代收代辦費），並非買賣價款，上訴人將其混充為買賣價
12 款以擴大計算基準，並無理由。

13 （二）上訴人固於二審準備程序終結後，再提出106年7月27日交
14 屋錄音以證簽署系爭切結書之過程，然均未曾寄送完整檔
15 案及其譯文予被上訴人，其意圖延滯訴訟且有礙訴訟終
16 結，且此為新攻擊防禦方法而應不許提出。

17 （三）上訴人依公寓大廈管理條例應負擔自106年7月21日起之管
18 理費，並應依系爭買賣契約預繳予被上訴人，惟管理費自
19 106年10月起改由管理委員會開徵，故被上訴人於交屋結
20 算時，本於好意並未向上訴人收取106年7月21日至同月底
21 本應由上訴人負擔之管理費，僅向上訴人收取106年8月及
22 9月兩個月之管理費共5682元，106年10月以後即改由管理
23 委員會向上訴人徵收，並經上訴人於交屋結算時確認（1
24 0、11月房屋管理費4682元+2個月車位管理費1000元=5682
25 元）。

26 （四）兩造已約明本件為成屋買賣，依成屋現況由上訴人承認受
27 領，且上訴人係經查驗房屋無誤後始承認受領房屋，危險
28 移轉時並無上訴人現所陳稱之現象存在，上訴人受領房屋
29 後之經年累月使用耗損或危險應由上訴人自行承受負擔，
30 且上訴人除未舉證其所陳稱之現象存在且可歸責被上訴人
31 外，亦未舉證實際修繕費用單據，且上訴人陳稱發現瑕疵

而於107年3月31日為通知後，並未於其後6個月間請求減少價金，顯已逾民法第365條所定之除斥期間，上訴人之請求並無理由。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人10萬0562元，及自106年7月19日起至清償日止按年利率5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項（見本院卷第76頁）：

（一）兩造於106年6月3日簽訂系爭買賣契約，購買系爭房屋及B5-194車位，上訴人於106年7月19日已支付1844萬元（房屋土地款1612萬元+代收款32萬元+車位200萬元），被上訴人於106年8月3日交屋。

（二）上訴人於106年7月28日寄發如原審卷第139頁所示新竹武昌街郵局975號存證信函。

（三）上訴人於106年8月3日簽署原審卷第31頁所示之交屋書。

（四）上訴人於107年7月1日以原審卷第8頁所示之售後服務維修單通知被上訴人如報修內容所示之瑕疵。

五、本院之判斷：

（一）按當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。前揭規定，依民事訴訟法第436條之1第3項規定，於簡易訴訟之上訴程序準用之。上訴人固於本院準備程序終結後，始提出106年8月3日之交屋過程錄音，作為佐證當日交屋程序。經被上訴人抗辯此為新攻擊防禦方法，惟上訴人於原審已主張交屋過程係因拒絕簽署系爭切結書，而經被上訴人無正當理由拒絕交屋，則該錄音係為補充上訴人於一審已提出之攻擊防禦方法，以佐證上訴人於原審所主張交屋過程，此部份合於前開規定，應許其提出，被上訴人抗辯尚非有據。

（二）延遲交屋損害賠償：

按清償人對於受領清償人，得請求給予受領證書，為民法

第324條所明定。受領人如拒絕給予受領證書，清償人有同時履行抗辯權，得不為自己之給付，受領人應負遲延受領責任（最高法院86年度台上字2951號判決意旨參照）。上訴人主張被上訴人有延遲交屋，被上訴人則抗辯上訴人拒絕給予受領證書而為同時履行抗辯，則應審酌者即為上訴人於106年7月27日是否拒絕交付受領證書。經查，兩造於106年7月27日交屋錄音譯文略以（上訴人法定代理人略為「上」，被上訴人員工略為「工」）：

上：要嗎，買賣合約書有寫，不嗎，你寫的東西是事實，我就會簽，比如我說你今天把鑰匙，怎麼東西交給我，對不對這個我今天一定會簽給你，不可能不簽。

工：你的今天簽完之後，我就會交給你。

上：但是你這個東西，我不可能再跟你簽這種切結書給你。

（中略）

上：所以在技術面上來看的話，沒有什麼，沒有什麼可以阻礙交屋的動作，我今天沒有。

工：你今天配合我們交屋流程而已。

上：當然，我不配合你，這個不是流程，這個是切結書不一樣的意思。

（中略）

上：我這邊不會因為你的小瑕疵 而不願意交屋，所以目前來講，我也沒有用任何理由跟你講，我不願意交屋。

工：對啊

上：今天是你們硬要我，去簽切結書才交屋，那不行啊。

工：那可是一個制度化的表單，完全不是說

上：因為他會計需要，是因為法務希望客人都簽這張給他，因為他就好了，但是個東西對客人的權益有問題。

工：但是真的很這個裡面有提到交屋，我跟你講莊先生因為我們都請示過主管，那如果說

上：你不交就算了。

01 工：沒有不交。

02 上：不是啦，我們不能看用意，是他寫什麼就是什麼，用
03 意是大家來解釋。

04 （中略）

05 上：我今天連交屋知書都沒收到哩，我就根據你的通知就
06 來了。

07 工：但是，這是東西真的只是一個既定的表單啦。

08 上：表單不能，你只是交屋單我簽給你沒問題，你這個不
09 是交屋單，這是承諾一堆事情，我怎麼可能可以跟你
10 們裝笑。

11 （中略）

12 工：這一張真的是一個既定的表單。

13 上：我跟你講，如果你的法律顧問告訴我，這個是既定的
14 表單，對我們的權益沒有受損，你的法律顧問太陰了，太
15 陰了。

16 工：大公司嗎。

17 上：所以說你們大公司你這張要簽的話，就應該開始放進
18 去裡面，到時候你交屋要簽了，那內容如下，那就o
19 k，因為我們事先就知道要簽這張紙，對不對，你現
20 在沒有這個東西，忽然間冒出來說，要交屋要簽這張
21 紙，沒有這種事，情理法三種來講。

22 工：那現在協理的意思是說，沒關係就是給你一點點時
23 間，就像審閱一樣。

24 上：不用，我已經告訴你，我不會簽，因為他不合理我就
25 不會簽，因為我已經看完內容，大致上已經看完，我
26 大概知道那個意思在那邊，法律文字看就知道，看就
27 知道他在寫什麼東西，那個沒那麼多事，名字跟內容
28 其實是不一樣的，沒有那個我今天為了交屋還要去切
29 結什麼事情，我錢全都交給你，還要切結什麼。

30 工：那莊先生，我們

31 上：可以下班了

01 工：不是下班，你的意思我們會去轉達。

02 上：就是說房子要交都OK，缺失把它改善就好，啊如果簽
03 這個，對不起NO。

04 工：那我就是會再和公司和公司講這裡狀況，跟法務那
05 邊。

06 上：如果有改變就趕快告訴我，沒有的話我這邊一定是第
07 一步存證信函先到，那後面的話，存證信函一定會給
08 你們改善期，改善期過了就是法院了，因為你們現在
09 就是沒有履行，現在是拒絕履行。

10 工：我們沒有拒絕，我們都想要趕快交屋給你。

11 上：那交啊。

12 工：就是這份文件的事情，之前卡在認知的落差。

13 上：這個是很重大的事情我可以跟你們講。

14 工：沒關係我們明天會回去，不一定要馬上你也拿一份影
15 本，可以去問一下其他的。

16 上：我去問這個律師會笑我，你連這個都看不懂。

17 工：大概就是因為不想走到法院，才會簽切結，就是白紙
18 黑字。

19 上：我當然知道，簽了這個就走不到法院，我也知道。

20 （見本院卷第117至123頁）。

21 另被上訴人交屋當日提供文件除系爭切結書外，尚包含交
22 屋結算明細表、工地交屋資料收執表、房地使用證明單，
23 其中交屋結算明細表之日期已刪除，並載內容待確認（見
24 原審卷第101至102頁），工地交屋資料收執表之簽名處有
25 刪除簽名痕跡，重新簽名日期為106年8月3日（見原審卷
26 第215頁）、房地使用證明單為106年8月3日簽名（見原審
27 卷第第217頁），上訴人嗣於106年8月3日交付刪除「切
28 結」文字之交屋書（見原審卷第31頁）。復上訴人法定代
29 理人亦稱：既然被上訴人拒絕交屋的話，伊就要刪除已經
30 簽署之資料，沒有再往後簽證明單，當日先簽署交屋結算
31 明細表、工地交屋資料收執表，看到系爭切結書內容，決

01 定不簽署系爭切結書，並且於交屋結算明細上刪除原來的
02 日期及工地交屋資料收執表上之簽名，帶走系爭切結書空
03 白本（見本院卷第77至78頁）。綜以上開交屋錄音譯文、
04 交屋文件及上訴人法定代理人陳述，可認上訴人因對系爭
05 切結書文字存有爭議而拒絕簽署，然除此外並將已簽名之
06 工地交屋資料收執表作廢，後續文件亦未再簽署，而拒絕
07 交付任何受領證書，至106年8月3日始再簽署前開文件，
08 卷內復無上訴人當日已提出受領證書供被上訴人收執之證
09 據，則被上訴人主張同時履行抗辯，並非全然無據，上訴
10 人主張被上訴人延遲交屋而應按前開約定給付違約金，非
11 有理由。

12 （三）代收管理費：

13 上訴人主張被上訴人未將代收管理費交予系爭房屋管理委
14 員會，屬於侵占、詐欺而有不當得利云云。惟按共用部
15 分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或
16 管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權
17 人按其共有之應有部分比例分擔之，但修繕費係因可歸責
18 於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人
19 或住戶負擔，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
20 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項規定。查
21 上訴人於106年7月21日為系爭房屋之區分所有權人，有被
22 上訴人提出之建物所有權狀在卷可稽（見原審卷第107
23 頁），是上訴人自106年7月21日即應依法負擔管理費。又
24 系爭買賣契約第8條第4項約定：上訴人應於第三期款前依
25 被上訴人通知期間預繳五個月依下列各項收費標準計算之
26 管理維護費用予被上訴人……；該管理維護費用於被上訴
27 人擔任本大樓之管理負責人期間，由被上訴人負保管之
28 責，被上訴人並應於本社區之管理委員會成立或選任管理
29 負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算管理維護
30 費用後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責
31 人統籌運用（見原審第49至50頁），而系爭房屋所在社區

之管理委員會於同年10月1日開始徵收管理費等情，有台北晶麒晶管公字第000000000號公告在卷可參（見原審卷第109頁），上訴人自106年7月21日即應依法負擔管理費，已如前述，則被上訴人依前開約定，向上訴人代收106年8月、9月之管理費5682元，即為有法律上之原因而無不當得利。再前開約定係要求被上訴人應將管理維護費用餘額無息移交管理委員會，被上訴人縱未依照前開約定移交，上訴人亦不得請求逕為給付於己，其主張並無可採。

（四）瑕疵擔保：

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」、「買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物，如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金」、「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」、「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第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。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」民法第354條第1項本文、第356條、第359條本文、第360條、第365條分別定有明文。經查，上訴人主張系爭房屋存有磁磚空心裂痕、鋁窗噴漆變色含把手受損之瑕疵，而請求減少價金云云。惟上訴人就系爭房屋之磁磚空心裂痕前於107年7月1日即通知被上訴人等情，有上訴人提出之

售後服務維修單在卷可佐（見原審卷第8頁），而上訴人於110年1月4日始起訴請求，已經過6個月，依據前開規定，其請求權業已消滅。再上訴人主張之把手受損、鋁窗噴漆變色等節，均為通常檢查即可發現之瑕疵，惟上訴人係110年4月21日、111年11月9日始以書狀追加請求而通知被上訴人該瑕疵，已違反其從速檢查義務，而喪失此部份瑕疵擔保請求權。上訴人雖主張被上訴人故意不告知瑕疵，然未能提出證據以佐被上訴人故意不告知前情，其主張仍非有據，應予駁回。

六、綜上所述，上訴人依據系爭買賣契約第9條規定、不當得利及買賣契約瑕疵擔保責任，請求被上訴人給付延遲交屋損害賠償3萬6880元、代收管理費5682元、磁磚空心裂痕4萬元、更換把手1000元及均自106年7月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴判決，並無違誤。上訴人指摘原判決不當，聲明廢棄，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人於本院追加依買賣契約瑕疵擔保規定，請求被上訴人給付上訴人鋁窗噴漆變色1萬7000元及自106年7月19日起至清償日止之法定利息，亦為無理由，應併予駁回。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本案爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條。

中 華 民 國 112 年 8 月 22 日
民事第九庭 審判長 法 官 林玲玉

法 官 翁偉玲

法 官 曾育祺

以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 112 年 8 月 24 日

03 書記官 林祐均