臺灣高等法院民事判決

106年度上字第1106號

上　訴　人　李傳麗

訴訟代理人　彭成桂律師

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張廖泓境

訴訟代理人　邱華南律師

　　林坤賢律師

上列當事人間請求履行契約事件，兩造對於中華民國106年5月31日臺灣桃園地方法院104年度訴字第1180號第一審判決各自提起上訴，李傳麗並為訴之追加，本院於110年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命總瑩建設股份有限公司給付超過「新臺幣柒拾叁萬零叁佰陸拾元，及自民國一〇四年七月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判除確定部分外均廢棄。

上開廢棄部分，李傳麗在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

總瑩建設股份有限公司其餘上訴駁回。

李傳麗上訴駁回。

總瑩建設股份有限公司應自民國一〇二年七月十五日起至民國一〇三年八月十一日止，按日給付李傳麗新臺幣玖佰柒拾壹元，及自民國一〇三年八月十二日起至通知交屋之日止，按日給付李傳麗新臺幣貳仟肆佰叁拾叁點五元。

李傳麗其餘追加之訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，由總瑩建設股份有限公司負擔三分之一，餘由李傳麗負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）法定代理人

原為張廖貴裕，於訴訟進行中變更為張廖泓境，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第487頁），於法相符，應予准許。

二、按第二審訴之變更或追加，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446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人李傳麗（下稱李傳麗）在原審聲明：⑴總瑩公司應給付李傳麗新臺幣（下同）568萬9945元，及自起訴狀繕本送達時起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑵總瑩公司應給付李傳麗自民國（下同）104年6月9日起至交付房屋時止，每月以4萬5000元計算之租金，及自106年2月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於本院以變電箱設置減損房屋價值為由，追加聲明：⑴總瑩公司應給付李傳麗15萬1800元，及自107年8月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑵總瑩公司應自102年7月14日起至通知交屋之日止，按日給付李傳麗2433.5元（見本院卷三第15頁），其訴雖有追加，惟追加之訴與原訴所涉及李傳麗向總瑩公司購買坐落桃園市○○區○○段0○000○000○000○0○地號土地之湯城世紀己區編號G25、G26預售屋（下分別稱G25、G26房屋，合稱系爭房屋），均就系爭房屋有給付不完全之基礎事實同一而為，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、李傳麗主張：伊於99年5月24日與總瑩公司簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭買賣合約），向總瑩公司購買系爭房屋，G25、G26房屋價款各為260萬元。惟自總瑩公司通知開工日99年12月4日起算，至102年1月14日取得使用執照，已逾契約所定600日，依系爭買賣合約第10條約定，總瑩公司應給付逾期取得使用執照之遲延利息19萬5000元。又經桃園市土木技師公會鑑定，系爭房屋依約未施作、未完成施作項目共計260萬4945元，伊得依民法第226條、第227條第1項規定，請求總瑩公司賠償。另伊於101年3月間至工地察看，

發現系爭房屋屋外綠地設置變電箱，總瑩公司簽約時未告知，而變電箱之設置減損系爭房屋價值，伊得依民法第227條第2項規定，請求總瑩公司賠償100萬元。又總瑩公司依約應於100年11月10日完成施工並交付系爭房屋，然迄未交屋，伊對於系爭房屋之使用權、占有權因而受有損害，伊得依民法不完全給付、給付遲延之規定，請求總瑩公司賠償自100年11月11日起至104年6月9日止，按月以相當租金4萬5000元計算，合計189萬元，及自104年6月9日起至交付系爭房屋止，按月給付相當租金4萬5000元。爰求為命⑴總瑩公司應給付伊568萬9945元，及自起訴狀繕本送達時起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑵總瑩公司應自104年6月9日起至交付房屋之日止，按月給付伊4萬5000元，及自106年2月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑶願供擔保，請准宣告假執行之判決。

二、總瑩公司則以：99年12月4日起至102年1月14日止日曆天共計772日，扣除例假日110日、國定假日23日、民俗節日24日、雨天267日後，實際工作日應僅為348日。本院審理過程中有再經桃園市土木技師公會鑑定，桃園市土木技師公會於109年7月17日作成鑑定報告，認定大部分工程已完成，僅剩78萬2672元之工程尚未完成，然伊認為桃園市土木技師公會鑑估價格太高，已逕行發包將桃園市土木技師公會認定之未完成工程予以全數施作完成。又變電箱為社區必要之設施，而變電箱使用之土地為社區住戶共有之土地，伊依法給付所約定之房地，即無所謂不完全給付問題，況土地並無任何瑕疵，且變電箱之設置只影響G25房屋，不影響G26房屋，是廣福不動產估價師事務所將土地價格計入，且認定G25、G26房屋均構成減價，顯有可議。另依桃園市政府消費申訴案件協商紀錄，李傳麗應給付伊房屋裝修追加款36萬元，李傳麗主張伊遲延交屋，伊得主張同時履行抗辯。而李傳麗於102年7月14日至103年8月11日間僅給付系爭房屋價款194萬2000元，於103年8月12日後李傳麗才給付系爭房屋價款486萬700

0元等語，資為抗辯。

三、本件經原審判決總瑩公司應給付李傳麗250萬4718元（包括逾期取得使用執照之遲延利息1萬4800元、系爭房屋未施作、未完成施作項目賠償248萬9918元），及其中248萬9918元自104年7月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回李傳麗其餘之訴。兩造均不服提起上訴，李傳麗並上訴聲明：⑴原判決關於駁回李傳麗後開第2項、第3項之訴部分廢棄。⑵總瑩公司應再給付李傳麗100萬元，及自104年7月17日至清償日止，按年息5%計算之利息。⑶總瑩公司應自104年6月9日起至交付房屋之日止，每月再給付李傳麗4萬5000元（李傳麗其餘敗訴部分未據其聲明不服，已告確定，以下茲不贅述），另追加聲明：⑴總瑩公司應給付李傳麗15萬1800元，及自107年8月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑵總瑩公司應自102年7月14日起至通知交屋日止，按日給付李傳麗2433.5元。總瑩公司並上訴聲明：⑴原判決不利於總瑩公司之部分廢棄。⑵前項廢棄部分，李傳麗在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。就對方之上訴，李傳麗答辯聲明：上訴駁回，總瑩公司則答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、兩造不爭執之事實：

㈠李傳麗於99年5月24日與總瑩公司簽訂系爭買賣合約，向總瑩公司購買系爭房屋，G25、G26房屋價款各為260萬元，並有系爭買賣合約可證（見本院卷二第383至553頁）。

㈡系爭房屋所屬之湯城世紀建案，每一區包括系爭房屋所在之己區，均係於99年12月4日通知開工，而系爭房屋所屬之己區，經桃園縣政府（現改制為桃園市政府）於102年1月14日核發（102）桃縣工建使字第壢00060號使用執照，並有桃園縣政府使用執照可證（見原審卷一第115至117頁）。

㈢就系爭買賣合約關於室內裝修及交屋、變電箱減價、遲延交屋賠償等爭議，前經桃園市政府消保官協商結果，兩造於103年12月26日就室內裝修部分達成協議，約定總瑩公司至遲

應於104年3月31日前完成室內裝修工程，李傳麗則於完成交屋後給付總瑩公司房屋裝修追加款36萬元，並有桃園市政府消費申訴案件協商紀錄書可證（見原審卷一第71頁）。

五、得心證之理由：

㈠李傳麗請求總瑩公司給付逾期取得使用執照之遲延利息1萬4800元，有無理由？

1.李傳麗主張：自總瑩公司通知開工日99年12月4日起至102年1月14日取得使用執照，已逾600日，總瑩公司應依系爭買賣合約第10條約定給付逾期取得使用執照之遲延利息19萬5000元云云。總瑩公司則辯稱：99年12月4日起至102年1月14日止日曆天共計772日，扣除例假日110日、國定假日23日、民俗節日24日、雨天267日後，實際工作日應僅為348日等語。

2.經查，李傳麗於本院110年5月5日準備程序期日表示對於起訴請求逾期取得使用執照之遲延利息部分捨棄，總瑩公司就原判決判准逾期取得使用執照之遲延利息1萬4800元之上訴為有理由等語明確（見本院卷二第557、558頁），則李傳麗此部分請求，自無理由。

㈡李傳麗請求總瑩公司賠償系爭房屋依約未施作、未完成施作項目260萬4945元，有無理由？

1.李傳麗又主張：經桃園市土木技師公會鑑定，系爭房屋依約未施作、未完成施作項目共計260萬4945元，伊得依民法第226條、第227條第1項規定，請求總瑩公司賠償等語。總瑩公司則辯稱：本院審理過程中有再經桃園市土木技師公會鑑定，認定大部分工程已完成，僅剩78萬2673元之工程尚未完成，其已將桃園市土木技師公會認定之未完成工程全數施作完成等語。

2.本件前經原審將李傳麗主張總瑩公司應施作而未施作、未完成施作之項目，囑託桃園市土木技師公會鑑定，鑑定結果認定：系爭房屋各項工程施作完成所需金額分別為：水電工程費用20萬3503元，泥作工程費用155萬4254元，油漆工程費用16萬0703元，土木工程費用15萬6373元，鐵捲門工程費用

11萬9340元，鋁窗鐵工工程費用10萬6200元，衛浴設備費用30萬4572元，費用共計260萬4945元，有桃園市土木技師公會105年12月21日桃土技字第00000000號案號：105-B0021鑑定報告書可稽（原審卷外放）。嗣經本院將前開鑑定報告認定總瑩公司應施作而未施作、未完成施作項目中之水電工程、泥作工程、油漆工程、土木工程、鋁窗鐵工工程、衛浴設備等工程，是否已完成，如未完成，所需施作金額若干，囑託桃園市土木技師公會再為鑑定，鑑定結果認定：未施作完成部分所需金額分別為：水電工程費用16萬7670元，泥作工程費用10萬4473元，油漆工程費用5萬2293元，土木工程費用25萬8395元，鋁窗鐵工工程費用18萬5610元，衛浴設備費用1萬4231元，費用共計78萬2672元，有桃園市土木技師公會109年7月17日桃土技字第1090001479號案號：108-B0026鑑定報告書可考（本院卷外放）。總瑩公司雖辯稱：其已將桃園市土木技師公會認定之未完成工程全數施作完成云云，但為李傳麗所否認，陳稱：還有抿石子、地板施作過高等部分未完成，施作費用至少要50萬元以上等語（見本院卷二第285、286頁），總瑩公司對此則稱：50萬元部分，總瑩公司沒有意見等語（見本院卷二第286頁），是總瑩公司就系爭房屋應施作而未施作、未完成施作之項目，工程費用為50萬元，堪予認定。準此，總瑩公司就系爭房屋既有應施作而未施作、未完成施作之項目情事，自屬不完全給付，且可歸責於總瑩公司，則李傳麗依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請求總瑩公司賠償50萬元，實屬有據。

㈢李傳麗請求變電箱設置造成之系爭房屋價值減損115萬1800元，有無理由？

1.李傳麗另主張：總瑩公司簽約時未告知系爭房屋屋外設置變電箱，變電箱之設置減損系爭房屋價值，其得依民法第227條第2項規定請求總瑩公司賠償115萬1800元等語。總瑩公司則辯稱：變電箱使用土地為社區住戶共有土地，為社區必要設施，其並無所謂不完全給付。變電箱之設置只影響G25房

屋，不影響G26房屋，且不應將土地價格計入等語。

2.本件經本院將系爭房屋旁空地設置變電箱，對G25、G26房屋及土地是否導致價值減損，如有，減損金額若干，囑託廣福不動產估價師事務所進行鑑定，鑑定結果認定：變電箱確實會引起人民生命、財產之傷害與不安，是嫌惡設施，會影響不動產價格。本件變電箱位於G25、G26房屋之左後側，共有變電箱5個，以護欄隔離，護欄長7.08公尺，寬2.02公尺，高度1.95公尺，距離G25、G26房屋約1.25公尺。又G25、G26房屋及土地同一近鄰地區交易單價平均每坪單價約為11.99萬元，而G25、G26房屋及土地之買賣單價每坪為11.89萬元，賣方並無給與買方特別減價之情況。經問卷調查統計，變電箱對G25、G26房屋及土地導致價值減損比例為8.86%，以此計算出設置變電箱對G25、G26房屋及土地導致價值減損金額為115萬1800元（1300萬元x8.86%＝115萬1800元），有廣福不動產估價師事務所案號：廣福0000000估價報告書可憑（本院卷外放）。故參諸G25、G26房屋及土地同一近鄰地區交易單價平均每坪單價約為11.99萬元，而G25、G26房屋及土地之買賣單價每坪為11.89萬元，總瑩公司並未給與李傳麗特別減價之情況，且總瑩公司並未提出於簽訂系爭買賣合約時已告知李傳麗或李傳麗知悉變電箱存在之確切事證，足認李傳麗於簽訂系爭買賣合約時並不知悉變電箱之存在。又變電箱確實會引起人民生命、財產之傷害與不安，是嫌惡設施，會影響不動產價格，業據前開估價報告認定明確，總瑩公司辯稱：變電箱使用土地為社區住戶共有土地，為社區必要設施，其並無所謂不完全給付云云，即無可採。再由全區配置圖（見本院卷一第146、147頁）、現場照片（見本院卷二第353頁）以觀，本件變電箱係位於G25房屋左後側約1.25公尺，與G26房屋之間尚有G25房屋相隔，則變電箱之存在造成不動產價值減損者，應以G25房屋及土地為限，並不包括G26房屋及土地。另李傳麗係向總瑩公司購買G25房屋，G25房屋坐落土地則係向訴外人楊碧玲購買，此經

總瑩公司陳述明確（見本院卷三第61頁），而變電箱對G25房屋導致價值減損比例為8.86％，故李傳麗依民法第227條第2項規定，得請求總瑩公司賠償G25房屋價值減損23萬0360元（260萬元x8.86％＝23萬0360元）。

㈣李傳麗請求總瑩公司自104年6月9日起至交付系爭房屋止，按月給付相當租金4萬5000元，有無理由？

1.李傳麗復主張：總瑩公司迄未交屋，其對於系爭房屋之使用權、占有權因而受有損害，其得依民法不完全給付、給付遲延之規定，請求總瑩公司賠償自104年6月9日起至交付系爭房屋止，按月給付相當租金4萬5000元云云。總瑩公司則抗辯：依桃園市政府消費申訴案件協商紀錄，李傳麗應給付其房屋裝修追加款36萬元，李傳麗主張其遲延交屋，其得主張同時履行抗辯等語。

2.按不動產買賣契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第373條前段之規定，應以標的物已否交付為斷。所有權雖已移轉而標的物尚未交付者，買受人仍無收益權（最高法院110年度台上字第207號判決意旨採相同見解）。經查，總瑩公司、李傳麗間尚未辦理系爭房屋之交屋手續，此為兩造所不爭執，總瑩公司既未將系爭房屋交付李傳麗，李傳麗自未占有系爭房屋，亦未取得系爭房屋之收益權，即無所謂李傳麗對於系爭房屋之使用權、占有權受有損害之情形。至於李傳麗因總瑩公司遲未辦理系爭房屋之交屋（給付遲延）所造成之損害，李傳麗已另依系爭買賣合約第14條第2項約定，請求總瑩公司自102年7月14日起至通知交屋之日止，按日給付依已繳房屋價款萬分之5計算之遲延利息（詳後㈤所述），則李傳麗此部分請求自有重複。從而，李傳麗依民法不完全給付、給付遲延之規定，請求總瑩公司賠償自104年6月9日起至交付系爭房屋止，按月給付相當租金4萬5000元，應非可採。

㈤李傳麗請求總瑩公司自102年7月14日起至通知交屋之日止，按日給付2433.5元，有無理由？

1.李傳麗再主張：總瑩公司依系爭買賣合約第14條第2項約定應於領得使用執照6個月內通知其進行交屋，每逾1日應按已繳房屋價款即486萬7000元依萬分之5計算遲延利息等語。總瑩公司則抗辯：依桃園市政府消費申訴案件協商紀錄，李傳麗應給付其房屋裝修追加款36萬元，李傳麗主張其遲延交屋，其得主張同時履行抗辯。而李傳麗於102年7月14日至103年8月11日間僅給付系爭房屋價款194萬2000元，於103年8月12日後才給付系爭房屋價款486萬7000元等語。

2.按系爭買賣合約第14條第2項第4款約定：「賣方（即總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（即李傳麗）進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：…㈣賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房屋價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷二第399、483頁）。經查，總瑩公司係於102年1月14日領得系爭房屋使用執照（見兩造不爭執之事實㈡），依上約定，總瑩公司至遲應於102年7月14日，通知李傳麗進行交屋。又李傳麗主張總瑩公司迄未通知進行交屋，總瑩公司對此未曾爭執，復未提出曾通知李傳麗進行交屋之事證，堪信為真。另李傳麗於102年7月14日至103年8月11日間給付系爭房屋價款194萬2000元，於103年8月12日後給付系爭房屋價款486萬7000元等情，為兩造所不爭執（見本院卷三第34、35頁）。準此，李傳麗依系爭買賣合約第14條第2項第4款約定，請求總瑩公司應自102年7月15日起至103年8月11日止，按日給付李傳麗971元（194萬2000元×0.0005＝971元），及自103年8月12日起至通知交屋之日止，按日給付李傳麗2433.5元（486萬7000元×0.0005＝2433.5元），即屬有據。

3.總瑩公司雖辯稱：依桃園市政府消費申訴案件協商紀錄，李傳麗應給付其房屋裝修追加款36萬元，李傳麗主張其遲延交屋，其得主張同時履行抗辯云云。惟查，依桃園市政府消費申訴案件協商紀錄書（見原審卷一第71頁），兩造就室內裝修部分達成協議，乃約定總瑩公司至遲應於104年3月31日前

完成室內裝修工程，李傳麗則於完成交屋後給付總瑩公司房屋裝修追加款36萬元，是總瑩公司須於104年3月31日前完成室內裝修工程並辦理交屋後，李傳麗始須給付總瑩公司房屋裝修追加款36萬元。準此，總瑩公司辦理交屋與李傳麗給付房屋裝修追加款36萬元間，並無給付與對待給付關係，自無從據以主張同時履行抗辯。故總瑩公司此部分所辯，自難憑採。

六、綜上所述，李傳麗依民法第227條第1項準用第226條第1項規定、民法第227條第2項規定，請求總瑩公司應給付李傳麗73萬0360元（50萬元＋23萬0360元＝73萬0360元），及自起訴狀繕本送達翌日即104年7月17日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為總瑩公司敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，自有未洽，總瑩公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應予准許部分，原審為總瑩公司敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，並無不合，上開不應准許部分，原審為李傳麗敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，亦無不合。總瑩公司、李傳麗仍執陳詞，指摘原判決該等部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其等上訴。另李傳麗依系爭買賣合約第14條第2項第4款約定，追加請求總瑩公司應自102年7月15日起至103年8月11日止，按日給付李傳麗971元，及自103年8月12日起至通知交屋日止，按日給付李傳麗2433.5元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則非有據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件總瑩公司上訴、李傳麗追加之訴一部為有理由，一部為無理由，李傳麗上訴為無理由。依民事訴訟法第

450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　14　　日

民事第十庭

審判長法　官　黃嘉烈

法　官　何君豪

法　官　張文毓

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項所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　12　　月　　14　　日

書記官　劉文珠