臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第284號

上訴人即附帶被上訴人　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張廖泓境

上訴人即附帶被上訴人　楊碧玲

共　　同

訴訟代理人　邱華南律師

　　林坤賢律師

被 上訴 人　黃懋璽

000000000000000000

　　黃秉翔

　　莊馥蓁

000000000000000000

　　關自忠

000000000000000000

　　王建閔

000000000000000000

　　朱珍媚

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　鄧湘全律師

　　洪國華律師

　　陳虹均律師

被上訴人即附帶上訴人　王明霞

000000000000000000

訴訟代理人　謝碧鳳律師

受 告知 人　湯城世紀社區管理委員會

000000000000000000
法定代理人　王美娟
上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲對於中華民國107年3月29日臺灣桃園地方法院104年度重訴字第495號第一審判決提起上訴，被上訴人王明霞提起附帶上訴，並為訴之追加及變更，本院於110年11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲不真正連帶給付被上訴人王明霞逾新臺幣壹佰捌拾玖萬貳仟貳佰伍拾玖元本息、被上訴人黃秉翔逾新臺幣壹佰肆拾伍萬肆仟伍佰壹拾捌元本息、被上訴人莊馥蓁逾新臺幣壹佰貳拾貳萬肆仟參佰貳拾元本息、被上訴人關自忠逾新臺幣壹佰參拾萬柒仟零陸拾貳元本息、被上訴人王建閔逾新臺幣壹佰參拾伍萬陸仟壹佰肆拾壹元本息、被上訴人朱珍媚逾新臺幣壹佰參拾伍萬伍仟陸佰捌拾肆元本息，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人王明霞、黃秉翔、莊馥蓁、關自忠、王建閔、朱珍媚在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲其餘上訴駁回。

被上訴人王明霞之附帶上訴駁回。

上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲應各給付被上訴人王明霞新臺幣伍拾捌萬玖仟陸佰元，及均自民國一〇九年十一月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。如任一上訴人為給付時，其餘上訴人於其給付範圍內免給付責任。

上訴人楊碧玲應給付被上訴人王明霞新臺幣玖萬壹仟元，及自民國一〇九年十一月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人王明霞其餘追加之訴駁回。

被上訴人王明霞變更之訴及假執行之聲請均駁回。

廢棄改判部分之第一審訴訟費用由被上訴人王明霞負擔百分之六十；餘由被上訴人莊馥蓁、關自忠、朱珍媚各負擔百分之十，被

上訴人黃秉翔、王建閔各負擔百分之五。第二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲連帶負擔百分之八十，餘由被上訴人王明霞負擔百分之十二，被上訴人莊馥蓁、關自忠、朱珍媚各負擔百分之二，被上訴人黃秉翔、王建閔各負擔百分之一；關於附帶上訴部分，由被上訴人王明霞負擔；關於被上訴人王明霞追加部分，由被上訴人王明霞負擔百分之五十，餘由上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲連帶負擔；關於變更之訴部分，由被上訴人王明霞負擔。

本判決主文第五項於被上訴人王明霞以新臺幣壹拾玖萬陸仟伍佰肆拾元為上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得為假執行。但上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如以新臺幣伍拾捌萬玖仟陸佰元為被上訴人王明霞供擔保後，得免為假執行。

本判決主文第六項於被上訴人王明霞以新臺幣參萬零參佰伍拾元為上訴人楊碧玲供擔保後，得為假執行。但上訴人楊碧玲如以新臺幣玖萬壹仟元為被上訴人王明霞供擔保後，得免為假執行。

被上訴人王明霞其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件上訴人即附帶被上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）之法定代理人原為張廖貴裕，於本院審理中變更為張廖泓境，有公司變更登記表在卷可稽，並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第229至237頁），經核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。

二、就被上訴人黃懋璽（下逕稱姓名）已於原審聲明撤回，原判決仍記載其為當事人部分，查：

㈠黃懋璽及被上訴人黃秉翔（下逕稱姓名）原係共同買受坐落桃園市○○區○○段0地號土地（下稱系爭土地）上之「湯城世紀」建案（下稱系爭建案）戊區編號G00房屋及坐落基地應有部分（下稱G00房地），並與總瑩公司、上訴人即附帶被上訴人楊碧玲（下逕稱姓名，與總瑩公司合稱上訴人）分別簽訂房屋、土地買賣合約（見原審卷二第124至143頁背

面）。嗣黃懋璽將其購買G00房地所有權利義務讓與黃秉翔，因該建物所生之權利義務亦概由黃秉翔承受，並書立讓渡書通知上訴人在案（見原審卷一第194頁），上情為上訴人所不爭執（見本院卷一第137、138頁、本院卷三第170頁）。黃懋璽遂於原審之民國106年1月12日言詞辯論期日當庭表明：「黃懋璽部分撤回，均由黃秉翔來受領」等語（見原審卷三第33頁背面），而上訴人共同訴訟代理人斯時有到庭（見原審卷三第32頁），惟未於10日內提出異議，是依民事訴訟法第262條規定，就黃懋璽起訴部分之訴訟繫屬即溯及為消滅，且於黃懋璽撤回起訴之意思表示到達法院，並於上訴人知悉後10日內未予異議即發生消滅訴訟繫屬之效力，無待法院之准許或裁判。

㈡於黃懋璽撤回起訴、上訴人未予異議而消滅該部分訴訟繫屬後，就G00房地履約爭議部分，嗣均由黃秉翔對上訴人主張其為受領給付或賠償金額之唯一主體，此觀黃秉翔於原審107年3月6日言詞辯論期日所為聲明及陳述即明〈黃秉翔乃聲明上訴人應不真正連帶給付新臺幣（下同）1,910,694元本息，見原審卷四第94、95頁背面〉，此亦為上訴人所明知（見原審卷四第93頁），故原審乃本於上情為言詞辯論之基礎，並於同日諭知辯論終結（見原審卷四第97頁背面）。原審雖仍將黃懋璽記載為判決之當事人，並於原判決主文及理由中諭知上訴人應不真正連帶給付黃懋璽、黃秉翔1,510,993元本息（見本院卷一第9至42頁），然基於無訴即無裁判原則，法院應受當事人聲明之拘束，不得就當事人未聲明之事項及訴訟繫屬已消滅之部分為判決，是原判決自有不待調查之顯然錯誤。原審嗣於107年6月26日裁定將原判決當事人、主文、事實及理由及附表等欄位中關於「黃懋璽及黃秉翔」之記載均更正為「黃秉翔」，並於上開裁定中敘明更正之理由（見本院卷一第194至197頁），亦即使裁判範圍與當事人聲明主張及言詞辯論之基礎相符而已，核無違誤，本院自應就原審將原判決裁定更正後之結果，於上訴及附帶上訴範圍

內予以審酌，從而黃懋璽既已撤回起訴生效，已非為原審判決之對象，上訴人對之提起上訴（見本院卷一第45、46頁、本院卷四第68至73頁），自非適法，應予駁回。

三、再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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，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。而原告在第二審減縮起訴之聲明者，該減縮部分雖經第一審判決，但因有此減縮，於該減縮範圍內使訴訟繫屬消滅，第一審判決應於減縮範圍內失效，第二審無庸再就減縮部分為裁判（最高法院76年度台上字第1659號裁判意旨參照）。又在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力；第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第3746號判例意旨參照）。經查：

㈠就被上訴人減縮起訴聲明部分：

本件被上訴人即附帶上訴人王明霞（下稱王明霞）及被上訴人黃秉翔、莊馥蓁、關自忠、王建閔、朱珍媚（下分別稱其姓名，與王明霞合稱被上訴人）於原審請求上訴人應不真正連帶給付各如附表二「小計」欄所示本息（見原審卷四第94至96頁背面）。經原審判決被上訴人一部勝訴、一部敗訴（判決結果如附表三所示，上訴人就原審判命給付部分均負不真正連帶責任），上訴人就其不利部分全部不服提起上訴。嗣於本院審理中，被上訴人減縮起訴聲明，請求上訴人應不真正連帶給付各如附表四「小計」欄所示本息（見本院卷四第267、268頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許，且該減縮部分之訴訟繫屬消滅，第一審判決於其減縮之範圍內即失其效力，本院自無庸再就減縮部分為裁判。

㈡就被上訴人追加請求權基礎部分：

被上訴人在原審主張伊向上訴人購買系爭建案所屬房地因有滲漏水、欠缺屋前屋側空地專用權、欠缺溫泉使用等瑕疵，

致須支出修繕費用並有房地價值減損，依民法第359條、第179條規定請求減少價金並返還不當得利（見原審卷三第148頁背面）；另依渠等與總瑩公司簽訂「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（被上訴人與總瑩公司就系爭建案所屬房地買賣所簽立之房屋買賣合約以下均統稱系爭房屋合約）第16條第5項約定，請求賠償交屋前之貸款利息損失（見原審卷三第149頁）。嗣於本院審理中，被上訴人就上開房地瑕疵部分，追加民法第360條、第227條第1項準用給付遲延規定為請求權基礎；並就交屋前之貸款利息損失部分，追加內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項（下稱預售屋應記載事項）第18條第3項規定為同一請求（見本院卷四第268、269頁）。經核被上訴人所為，與原訴均本於渠等向上訴人買受系爭建案所屬房地後所生履約爭議之同一基礎事實，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

㈢就王明霞個人追加、變更部分：

1.王明霞在原審主張伊購買系爭建案之G1房地，因上訴人無法提供預定效用之溫泉而請求減少價金50萬元，另就房屋滲漏水及欠缺屋前屋側空地專用權等瑕疵部分則以請求減少價金170萬元為上限（見原審卷四第94頁背面）。嗣於本院審理中，王明霞就G1房地滲漏水及欠缺空地專用權瑕疵部分，主張伊得參酌桃園市建築師公會105年11月23日、文號105082號鑑定報告書（下稱A鑑定報告）、昇揚不動產估價師聯合事務所編號S0000000號之不動產估價報告書（下稱B鑑定報告）之意見，而請求減少價金或損害賠償共計2,351,000元，扣除原審已請求之170萬元後，餘額651,000元自得追加主張（見本院卷四第50頁）；另針對G1房地欠缺屋前屋側空地專用權瑕疵部分，如認伊已於107年9月6日自行僱工施作屋側圍牆而具有屋側空地專用權之事實，則備位依民法第231條第1項規定，請求賠償施作費用12萬元及3年無法使用屋側空地之相當租金損失95,160元，合計215,160元（見本院

卷四第50頁）；再G1房地因無法使用溫泉之瑕疵，應按房地總價款800萬元減價或賠償13.62%即1,089,600元，扣除原審已請求之50萬元後，餘額589,600元亦得追加請求（見本院卷四第51、53頁）。此外，王明霞復主張因本件訴訟而支出第一、二審律師費用各3萬元、61,000元，亦得依伊與楊碧玲簽訂之「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（被上訴人與楊碧玲就系爭建案所屬房地買賣簽立之土地買賣合約以下均統稱系爭土地合約）第11條第1項、系爭房屋合約第22條前段約定為追加請求（見本院卷四第60頁）。王明霞以上合計追加請求上訴人應不真正連帶給付1,331,600元本息（見本院卷三第498頁，詳細請求項目、金額如附表五所示）。

2.王明霞在原審主張伊購買之G1房地因欠缺屋前屋側空地專用權以致價值有所減損，並參酌B鑑定報告意見，認為伊就此最高可請求減少價金1,605,000元（含空地專用權損失1,587,000元及圍牆費用18,000元），惟與房屋滲漏水瑕疵合計以請求170萬元為上限等語（見原審卷四第94頁背面）。嗣於本院審理中，王明霞就上開圍牆費用18,000元部分，變更請求上訴人應於系爭土地上如桃園市中壢地政事務所測量日期110年1月7日之土地複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）所示黃線位置，興建寬度30公分、高度180公分之磚造圍牆，並應負不真正連帶給付責任（見本院卷三第62、361頁）。

3.核其所為追加、變更，與原訴均本於其向上訴人買受系爭建案所屬G1房地後所生履約爭議之同一基礎事實，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

四、末查王明霞於本院變更請求上訴人應於系爭土地上興建前述之磚造圍牆，茲因系爭土地現已登記為湯城世紀社區全體區分所有權人所共有，且社區共用部分業由湯城世紀社區管理委員會（下稱湯城世紀管委會）管理，並就王明霞主張興建圍牆之地點設置進出口路障（見本院卷三第315頁），故本件訴訟之結果對於湯城世紀管委會自屬有法律上利害關係，

本院業依民事訴訟法第67條之1第1項規定，依職權將訴訟進行程度以書面告知之（見本院卷三第473、475頁、本院卷四第239至263頁），而湯城世紀管委會受告知訴訟後，並未聲明參加訴訟，亦未具狀提出任何意見以供本院審酌，併此敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

㈠伊前於如附表一「簽約日期」欄所列之日期，與總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭房屋、土地合約，購買坐落系爭土地上之系爭建案戊區如附表一「買賣標的之房屋棟別編號」欄所示房屋，及各該房屋坐落基地應有部分（以下如提及各別房屋時逕以編號稱之，合稱系爭房屋、系爭土地、系爭房地）。而系爭房屋、土地合約於履約過程中存有如下之爭議（未繫屬於本院者，茲不贅述）：

1.系爭房屋於總瑩公司辦理交屋時具有如A鑑定報告所示之滲漏水瑕疵，且迄今仍無法提供溫泉供伊在房屋內部使用；另就王明霞所購買之G1房地部分，另有欠缺屋前屋側空地專用權之瑕疵，伊自得依民法第359條、第179條規定，請求減少價金並返還此部分價金，爰請求總瑩公司給付各如附表四「請求項目」欄A、B所示之金額。

2.又總瑩公司未依約於102年12月15日前取得使用執照（至103年10月22日始取得），及於領得使用執照後6個月內即104年4月22日前通知交屋（乃遲至如附表一「交屋日期」欄所載期日始分別進行交屋），伊自得依系爭房屋合約第10條第1、2項、第14條第2項之約定，及預售屋應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款、消費者保護法（下稱消保法）第17條第5項之規定，按已繳房地總價款、依遲延日數以每日萬分之5計算，請求總瑩公司給付逾期取得使用執照及逾期通知交屋之遲延利息，即各如附表四「請求項目」欄C、D所示之金額。

3.再因總瑩公司交屋遲延，伊於房屋貸款核撥後無法使用房

屋，卻仍須繳納貸款，致受有貸款利息損失，伊自得依系爭房屋合約第16條第5項約定，請求總瑩公司給付各如附表四「請求項目」欄F所示之金額。且王明霞因交屋遲延而需繼續租賃他屋居住，致受有租屋費用損失，自得依民法第231條第1項規定，請求總瑩公司給付如附表四「請求項目」欄G所示之金額。

㈡因系爭房屋、土地合約核屬聯立契約，具連帶不可分性，應共同履行，楊碧玲亦應就伊上開請求與總瑩公司負不真正連帶給付之責等語。

㈢於本院減縮後聲明為：1.總瑩公司應各給付被上訴人如附表四「小計」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.楊碧玲應各給付被上訴人如附表四「小計」欄所示之金額，及均自追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.上開第1.、2.項請求，如其中一人已為給付時，他人於其給付範圍內同免給付責任；4.願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以下列情詞置辯：

㈠伊已合法提供溫泉設施及溫泉水權狀予被上訴人使用，且系爭房屋滲漏水瑕疵均已修復，而被上訴人就欠缺溫泉使用部分既主張減少價金，伊業依民法第363條第2項規定發函解除系爭房地合約，被上訴人自不得向伊主張任何權利。伊與王明霞間並無買賣G1房地屋前、屋側空地專用權之合意，伊已依約將房屋所坐落基地應有部分移轉所有權登記予含被上訴人在內之建案買受人，自無不完全給付可言，退步言之，倘因房屋瑕疵致有交易價值減損問題，亦僅得以房屋總價評估，不得將土地總價併入計算。

㈡雖總瑩公司有遲延取得使用執照情事，但應扣除無法施工之颱風及大雨天數，況被上訴人均有遲延繳款情狀，亦應扣除被上訴人自己遲延之日數。且「通知交屋」與「實際交屋」分屬不同概念，系爭房地既均已實際點交予被上訴人占有使用，自可反推伊有先行通知交屋之事實，始有會同被上訴人

到場驗屋、實際點交之結果，又於被上訴人依約繳交尾款時，伊始有通知交屋之義務，伊自有權主張同時履行抗辯權而不負通知交屋遲延責任。至於內政部所頒訂之預售屋應記載事項係針對房地一併買賣之情形，與本件房屋、土地係與不同人分別訂立買賣契約不同，被上訴人不得依此請求按「已繳房地總價款」計算遲延利息，縱伊應付遲延利息，亦僅得依「已繳房屋價款」計算而已，而被上訴人於伊取得使用執照前所繳納者均為土地價金，伊毋庸賠償遲延利息。本件遲延利息之性質核屬損害賠償總額預定性之違約金，被上訴人自不得再重複請求伊應負擔交屋前之銀行貸款利息、租屋損失等支出，又被上訴人購買系爭房地之實際損害輕微，且均已獲取漲價利益，違約金應予酌減。

㈢系爭房屋、土地合約係分別簽訂，兩份契約當事人間權利義務各自獨立，並無不真正連帶責任關係，楊碧玲自身並無違約情事，亦非企業經營者，被上訴人不得依系爭房屋合約之約定向非為契約當事人之楊碧玲為請求。至於系爭房屋合約第22條及系爭土地合約第12條第1項之約定，僅使兩約併同解除，避免異其效力致房地權利分離而已，但並未使楊碧玲因此與總瑩公司負不真正連帶責任等語，資為抗辯。

㈣於原審聲明：1.被上訴人之訴應予駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審判決上訴人應不真正連帶給付被上訴人各如附表三「小計」欄所示本息；並就判命上訴人給付部分，分別諭知准、免假執行之宣告；另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。經查：

㈠上訴人就其不利部分全部不服提起上訴，並於本院上訴聲明：1.原判決（減縮部分除外）不利上訴人部分廢棄；2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。被上訴人另就房地瑕疵部分在本院追加民法第360條、第227條第1項準用給付遲延規定為請求權基礎，並就交屋前之貸款利息損失部分，追

加預售屋應記載事項第18條第3項規定為同一請求。王明霞個人則就如附表五所示項目及金額追加聲明：1.總瑩公司、楊碧玲應分別給付王明霞1,331,600元，及自109年11月10日（即追加狀繕本送達翌日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.上開第1.項請求，如其中一人已為給付時，他人於其給付範圍內同免給付責任；3.願供擔保請准宣告假執行。上訴人就王明霞追加請求賠償律師費部分，辯以：縱伊應負擔律師費，亦僅應負擔敗訴部分依最高法院裁定律師酬金標準等語，資為抗辯。並就被上訴人所為追加均答辯聲明：1.追加之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡王明霞就其敗訴之104年4月23日至104年9月6日期間租屋費用損失80,400元提起一部附帶上訴，並於本院附帶上訴聲明：1.原判決關於駁回後開第2.項之訴部分及該部分假執行之聲請均廢棄。2.上開廢棄部分：⑴總瑩公司應給付王明霞80,400元，及自104年11月24日（即起訴狀繕本送達翌日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑵楊碧玲應給付王明霞80,400元，及自107年1月24日（即追加狀繕本送達翌日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑶上開⑴、⑵項請求，如其中一人已為給付時，他人於其給付範圍內同免給付責任；3.願供擔保請准宣告假執行。上訴人則答辯聲明：1.附帶上訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢王明霞於原審就G1房地不具屋前土地專用權部分請求上訴人賠償興建圍牆費用18,000元，於本院則變更聲明為：1.總瑩公司、楊碧玲應於系爭土地上如附圖所示黃線位置興建寬度30公分、高度180公分之磚造圍牆；2.上開第1.項請求，如其中一人已為給付時，他人於其給付範圍內同免給付責任；3.願供擔保請准宣告假執行。上訴人則答辯聲明：1.變更之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷一第137頁）：

㈠被上訴人於如附表一「簽約日期」欄所列之日期與總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭房屋、土地合約，購買坐落系爭土地上之系爭建案戊區各如附表一「買賣標的之房屋棟別編號」欄所示房屋及各該房屋坐落基地應有部分，約定房地買賣總價金分別如附表一「房地買賣總價金」欄所示。

㈡總瑩公司未能依系爭房屋合約第10條第1項之約定，於102年12月15日前完工並取得使用執照，迄至103年10月22日方取得使用執照。

㈢被上訴人均在如附表一所示之交屋日期前，多次進行驗屋程序，並填載數張關於房屋瑕疵之售後服務紀錄單，要求總瑩公司進行修繕。嗣被上訴人均在如附表一所示之交屋日期辦理交屋手續（即總瑩公司派員點交渠等買受之房地予被上訴人占有使用），斯時房屋瑕疵仍未修繕完畢，被上訴人均再次填寫關於房屋瑕疵之售後服務紀錄單並通知總瑩公司。

㈣總瑩公司就系爭建案所應提供之溫泉，自97年間起即取得水權狀，之後每2年均有申請定期換發，最近申請換發時間為109年8月27日，用水期限則為109年9月16日起至112年9月15日止（見本院卷四第175頁）。97年度及99年度水權狀之其他應行記載事項第5點載明「用水標的：其他用途（觀光休息、社區沐浴用水）。101年度水權狀之其他應行記載事項第5點始加註「本水權狀僅作觀光休閒（旅館）用途，不得為住宅使用」。105、107及109年度水權狀之其他應行記載事項第4點記載「本水權狀僅供登載範圍及用水標的使用（150間觀光旅館及936間一般事務所），不得為其他使用…」等語。

㈤臺灣桃園地方法院就同一性質之另案訴訟事件（即系爭建案其他房地買受人向上訴人主張履約爭議之案件），曾向主管機關函詢系爭建案之溫泉可否合法使用等情，經桃園市政府、桃園市政府水務局分別於105年11月9日以府水行字第1050258979號函、105年11月11日以桃水行字第1050047254號

函覆表示：「本案溫泉用水標的僅為溫泉觀光飯店及一般事務所使用，故不得提供社區住宅使用，另目前可合法提供予一般事務所使用」等語（見原審卷三第138、139頁）。

五、得心證之理由：

㈠被上訴人主張系爭房地於交屋時，仍存有如A鑑定報告所示之滲漏水瑕疵，依民法第359條、第179條、第360條、第227條第1項準用給付遲延等規定，擇一請求總瑩公司應減少價金或賠償損害，是否有理？金額應為若干？

1.按物之出賣人對於買受人應擔保其物於危險移轉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；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，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，僅得請求減少價金，民法第354條第1項前段、第359條分別定有明文。前開減少價金請求權之行使，僅須由買受人向出賣人以意思表示為之為已足，無庸以訴之方式向法院請求准許其減少價金。又請求減少價金性質上為形成權，價金若經合法減少，買受人原所受領之該部分給付，其原有之法律上原因即不存在，已給付該部分價金之買受人自得依民法第179條規定，請求出賣人返還之。

2.系爭房屋經原審囑託桃園市建築師公會鑑定後，鑑定人於105年10月11日至同年月13日辦理現場會勘，就各戶房屋滲漏現況比對建物平面圖、照片等相關資料後，結果認系爭房屋分別具有如附表六所示之各項滲漏水瑕疵，且該等瑕疵均為總瑩公司施工不良所致（見外放之A鑑定報告第4至17頁），爰審酌該公會為司法院鑑定人（機關）參考名冊系統所列鑑定機關，並本於內政部頒訂最新「建築技術規則」及桃園市建築師公會鑑定手冊等準則進行鑑定（見該報告第3頁），自有其專業上之知識可憑，且與兩造間並無任何親誼故舊或利害關係，堪認A鑑定報告之結論應屬客觀可信。又如附表六所示房屋瑕疵均導致管路接合不良、滲漏水等問題，衡情已減少房屋通常效用，均不符合施工應有之品質甚明，而總

營公司經被上訴人於交屋前、後多次通知修繕仍未能修繕完成（參不爭執事項㈢），則被上訴人主張總營公司應依民法第354條規定負物之瑕疵擔保責任，自屬有據。

3.而A鑑定報告已就如附表六所示之各項房屋瑕疵評估修復方式及修復必要費用，是被上訴人主張應參照該報告所列計之必要修復費用（詳如附表六「小計」欄所示），以修復至房屋無瑕疵狀況，作為渠等就系爭房屋滲漏水瑕疵得向總營公司請求減少價金之數額，尚稱公允妥適，應屬可採，是總營公司係於104年7月至9月間將系爭房地交付被上訴人占有使用（參附表一「交屋日期」欄所示），被上訴人以桃園成功路郵局第1676號存證信函之送達，作為渠等向總營公司為減少價金之意思表示（見原審卷四第26至38頁），總營公司係於104年11月17日收受（見原審卷四第39頁），均未違反民法第356條所規定買受人應從速檢查、發現瑕疵後應即通知出賣人之義務，被上訴人行使減少價金請求權係屬合法，則總營公司於上述減少價金範圍內即無受領之法律上原因，自應依民法第179條規定將該部分價金分別返還予被上訴人。又被上訴人就此依民法第359條、第179條規定為請求既屬有理，則渠等另依民法第360條、第227條第1項準用給付遲延之規定，乃基於重疊合併為單一聲明，即無再予論述之必要，併此敘明。

4.至於王明霞就G1房屋滲漏水瑕疵部分，除以A鑑定報告所列載之535,500元必要修復費用作為其減少價金之依據外，另主張於存有如附表六所示滲漏瑕疵情況下，其G1房地減損價額為661,000元、瑕疵修復後較未曾有此瑕疵之減損金額為10,300元，並提出B鑑定報告為憑。查：

⑴B鑑定報告係以A鑑定報告所評估之G1房屋瑕疵項目及必要修繕費用535,500元為基礎，參考市面上簡易屋頂PU防水施工法流程，規劃4次（即110年、116年、122年、128年）修復工程，預估每次修繕費用為3萬元，並依修繕當時折算現值，所折現為價格日期（即104年11月13日）之現值（修繕

費用）102,997元，即為因漏水瑕疵對建物結構引起之功能、效用減損之功能性退化；又因修復瑕疵之施工期間1.5個月無法居住，以同社區平均租金收入約每月15,000元計算，房屋閒置將有無法使用損失22,500元，因而評估以必要修繕費用535,500元，加計後續維修保養費用102,997元及房屋無法使用損失22,500元後，合計660,997元即為G1房地受瑕疵損害減損之金額，修復後較未曾有此瑕疵減損之金額即為後續維修保養費用102,997元等語（見外放之B鑑定報告第45至48頁）。

⑵惟上開評估內容仍屬「物理上」滲漏水瑕疵所生之技術性貶值損失，與G1房屋滲漏水瑕疵受有之「交易性」貶值損失無關；且其鑑定方法應依不動產估價技術規則第12條規定，蒐集與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近之比較實例，而以買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，非能逕以未來可能支出之修復費用而充作交易性貶值損失；又其係以110年至128年期間需進行4次屋頂防水修繕工程為估價基礎，然G1房地係於104年9月7日交屋（參附表一所示「交屋日期」欄所示），自交付時起經過5年即不得再主張解除契約或減少價金之物之瑕疵擔保責任（民法第365條規定意旨參照），而王明霞前已主張G1房屋修復必要費用535,500元為其減少價金之主張，則經修繕後衡情已回復至合於正常使用之狀態，應無再減損房屋效用問題，詎B鑑定報告竟以逾越瑕疵擔保期間之房屋所有權人維護保養費用，作為交易性價值減損之評估依據，實有可議，亦未說明為何施作屋頂平台防水工程將會導致整棟透天房屋於1.5個月期間完全無法居住使用之理由，自難憑採。此外，王明霞就G1房屋滲漏水瑕疵致另受有交易性價值減損乙節，並未提出其他事證以實其說，則其此部分主張尚乏依據，不能准許。

㈡被上訴人主張系爭房屋欠缺溫泉使用之瑕疵，依民法第359

條、第179條、第360條、第227條第1項準用給付遲延等規定，擇一請求總瑩公司應減少價金或賠償損害，是否有理？金額應為若干？

1.按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，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，且不以物質上應具備者為限。次按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，消保法第22條定有明文。此係為保護消費者而課企業經營者以特別之義務，不因廣告內容是否列入契約而異，否則即無從確保廣告內容之真實。是企業經營者與消費者間所訂定之契約，雖未就廣告內容而為約定，惟消費者如信賴該廣告內容，並依企業經營者提供之訊息進而與之簽訂契約時，企業經營者所負之契約責任自應及於該廣告內容甚明。

2.而總瑩公司係以住宅開發租售及不動產買賣為營業之企業經營者（見本院卷二第235頁），被上訴人則為與其購屋交易之消費者，本件自有消保法規定之適用。總瑩公司於銷售系爭建案所屬房屋時，對外之廣告文宣載有：「戶戶溫泉多功能休閒會館」、「大台北絕無僅有溫泉Villa城」、「湯城世紀溫泉雙會館－發現溫泉！養生不用上山下海」、「碳酸氫鈉美人湯戶戶到府，和風湯屋」、「就在市區地段，北台灣最珍貴的溫泉，可以養生、可以享受、可以孝敬長輩、可以款待好朋友，來當溫泉主人，你的品味別人絕對模仿不來！源自地底125M，發覺大地千年蘊藏秘密能量，碳酸氫鈉美人湯的稀世饗宴。湯城世紀首創南洋風尚露天風呂SPA，還有溫泉戶戶到府，不必出遠門就能天天養生做美容」、「戶戶天然溫泉到府」等語（見原審卷一第159至163頁），則總瑩公司自應確保前開廣告內容之真實，並於履約時對於含被上訴人在內之房地買受人所負之給付義務，不得低於上開廣告之內容。又系爭房屋合約附件四建材設備第16條第3項係約定：「戶戶有溫泉到主浴室內（並附儲存式電能加溫

熱水器）」（見原審卷二第26頁），足見總瑩公司所交付之系爭房屋，除應具有合法溫泉水源及相關溫泉設備以外，更應負有提供溫泉到系爭房屋「主浴室」內（並附儲存式電能加溫熱水器）之義務，始符合本件房地買賣契約之締約本旨。

3.總瑩公司辯稱伊就系爭建案所坐落之土地已向桃園市政府申請取得迄今仍有效之溫泉水權狀（參不爭執事項㈣），復經桃園市政府函覆表示因本案水權屬地下溫泉水源，依水權登記審查作業要點第19點第1款第2目規定，申請書件需檢附經認可檢測機關所核發之符合溫泉標準檢測報告，其水質應符合溫泉法第3條第2項規定訂定之溫泉標準等語（見本院卷三第96頁）。然經桃園市建築師公會於107年12月28日、108年5月6日、109年2月25日至現場會勘，並就溫泉露頭處（即社區管理室旁）及管線末端（即本件各戶房屋）水質取樣檢測之結果，系爭房屋固均有裝設獨立水錶、獨立儲熱筒、獨立水龍頭及管線等溫泉設備，惟所取樣水體皆未符合溫泉法所定之溫泉標準等情，此有該公會109年6月4日、文號109034號鑑定報告書可憑（下稱C鑑定報告），顯見總瑩公司於交付系爭房屋時，不但未具備前開「戶戶有溫泉水」效用之內容，甚至於105年4月21日始申請取得變更所持有水權狀之用途增加一般事務所在內之許可（見原審卷一第332頁），更於C鑑定報告作成時，仍未能提供系爭房屋主浴室可使用符合溫泉法所定之溫泉使用，構成物之效用上瑕疵，自應就系爭房屋於危險移轉時仍欠缺溫泉可實際使用之瑕疵乙節，負擔保之責。又被上訴人於104年7月至9月間受領系爭房屋交付後，已於同年11月13日起訴通知總瑩公司關於系爭房地未具備廣告及契約預定溫泉效用及價值之瑕疵，並行使瑕疵擔保之減少價金請求權，有民事起訴狀上收文戳可佐（見原審卷一第4頁），總瑩公司係於104年12月23日收受起訴狀（見原審卷一第177頁），顯未逾民法第365條所定6個月之除斥期間甚明。且民法第365條第1項所定買受人之減少價金請求

權核屬形成權性質，於權利人行使時即發生形成之效力而生減少價金之效果，總瑩公司就該減少之價金債權即不復存在，自不因事後修繕或補正而得溯及回復，是總瑩公司辯稱被上訴人僅得請求給付遲延之損害賠償云云，不足為採。再者，被上訴人並非解除系爭房屋買賣契約，而民法第363條第2項係以買受人就買賣標的之數物中有瑕疵之物為解除，出賣人始有可能得主張解除全部契約，此與本件情形不同，自無適用之餘地，從而總瑩公司辯稱伊得依民法第363條第2項規定解除系爭房屋、土地合約，並以存證信函（見原審卷三第114至132頁）向被上訴人為解除契約之意思表示，尚乏所據，不生合法解約之效力。

4.總瑩公司雖又辯稱：被上訴人於簽約時已同意系爭建案之公共設施部分，可待建案後期工程完工後始為使用，並提出「『湯城世紀』土地暨空地使用分管同意書」（下稱系爭分管同意書）以及「授權書（土地使用同意書）」等件影本為憑（見原審卷一第208頁正反面）。惟系爭房屋合約及前揭廣告內容係約定應「戶戶溫泉到府」乙節，已如前述，可見系爭建案除有公共溫泉設施及游泳池以外，每戶房屋尚應設有各自專用之室內溫泉設備，而屬房屋之專有部分甚明。是縱認系爭建案之公共設施已有約定可延後使用，然系爭房屋各自專有之室內溫泉設備既非屬公共設施部分，自無從僅憑上開同意書而推論被上訴人業已同意系爭房屋所專屬使用之溫泉設備，可待建案後期工程全部完工後，總瑩公司始有提供合法使用之義務，是總瑩公司此部分抗辯，並不足採。

5.查系爭房屋迄今仍具有無法提供廣告及契約所預定之專有部分得使用溫泉之瑕疵存在，則其交易價值自受有減損，並致被上訴人因此受有損害，是被上訴人依民法第359條規定主張減少價金，自屬有據。又被上訴人提出另案同屬系爭建案未提供「溫泉戶戶到府」條件之價格差異之鑑定報告，主張本件價值減損比例為兩造就系爭房屋、土地如有缺少溫泉使用之瑕疵存在，減少價值應為13.62%等情（見本院卷二第41

9至469頁）；而上開鑑定報告係以「同社區住宅在有提供溫泉而其他條件相近之價格」，與「同社區住宅在無提供溫泉而其他條件相近之價格」，推估有無提供溫泉之價格影響，經比較面積、座向、景觀視野、總價與單價等價格影響因素進行調整後，在具備相同條件情形下，提供溫泉到府住宅若無提供該等設施或效用，應進行減價修正13.62%等語，其鑑價方法應屬客觀公正可採。總瑩公司雖辯稱伊興建系爭建案已建有溫泉井並設有溫泉水錶，各房屋中之主浴室內亦已安裝儲存式電能加溫熱水器等設備，故前揭鑑定報告係以房地不具溫泉設備為前提進行評估，其結果於本件不可適用云云；然縱使總瑩公司所交付之房屋均已安裝溫泉設備，倘無法提供前揭銷售廣告內容，及系爭房屋合約附件4第16條第3項所約定「戶戶有溫泉到主浴室內」之使用，則與未提供溫泉設備無異，總瑩公司以此為辯，自無足採。又前揭鑑定報告係以房地總價作為鑑定價值減損之基礎，且一般房屋買賣均係以房地總價作為實際交易價格，區分房屋及土地價格均係基於稅捐考量，就實務上之市場交易價格並無實質意義，是就系爭房屋因缺少溫泉使用瑕疵所應減少之價金，自應以房地總價為基準，總瑩公司辯稱應以系爭房屋合約所約定約定之房屋價金作為減價基準，土地價金不得納入計算云云，亦不可採。至於C鑑定報告另表示：參酌鄰近約10公里個案（此部分涉及私人機構之內部商業機密資訊，故不便揭示案名），經訪調得知該建案皆有架設獨立溫泉管線至各透天住戶，該機構於各戶房屋價格加收約8至10萬元不等之價金等語（見該報告第5頁），惟上開說明內容並未揭露其所依憑之基礎資料以供檢核及確認，且溫泉設備費用與房屋是否具備溫泉效用所產生之價值差異亦分屬不同概念，故C鑑定報告就此所為之估價方式難以逕採，自不得以該結果作為本件判斷依據。

6.從而，被上訴人依民法第359條規定請求減少價金即系爭房地缺少溫泉使用之價值減損13.62%，經計算後應各為如附表

七所示，是黃秉翔、莊馥蓁、關自忠、王建閔及朱珍媚依民法第179條規定，請求總瑩公司就此分別返還50萬元，王明霞則請求總瑩公司返還1,089,600元（原審主張50萬元，於本院追加主張589,600元），確屬有據，應予採認。而本院既認被上訴人依民法第359條、第179條規定為主張部分係屬有理，則被上訴人另依民法第360條、第227條第1項準用給付遲延之規定為同一聲明請求部分，即無庸再行審酌，併此敘明。

㈢被上訴人請求總瑩公司給付逾期取得使用執照、逾期通知交屋之遲延利息，應以渠等已繳「房地價款」作為計算之基準，而非單以已繳「房屋價款」為基準：

1.按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋；而中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，為消保法第11條第1、2項、第17條第1、4、5項所明定。查系爭房地合約為上訴人與不特定多數消費者訂立之同類契約，該等契約為上訴人所提出預先擬定之契約條款，核屬消保法所稱之定型化契約。

2.系爭房屋合約第10條第2項固約定：「賣方如逾前款期間未完工者，每逾一日應按『已繳房屋價款』萬分之5計算遲延利息予買方」（見原審卷二第16頁），僅以「已繳房屋價款」作為計算逾期取得使用執照之遲延利息；系爭房屋合約則未就逾期通知交屋有上開遲延利息之約定；系爭土地合約亦未就逾期取得使用執照或逾期通知交屋有上開遲延利息之約定。惟依預售屋應記載事項第12條第2項：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按『已繳房地價款』依萬分之5單利計算遲延利息予買方」、第15條第1

項第4款：「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『已繳房地價款』依萬分之5單利計算遲延利息予買方」（見原審卷一第165頁背面、第166頁），均係以「已繳房地價款」計算逾期取得使用執照或逾期通知交屋之遲延利息，足見上開房屋、土地合約約款顯已違反預售屋應記載事項之規定，依消保法第17條第4項前段、第5項規定，上開約定為無效，應逕適用預售屋應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款規定，即以「已繳房地價款」計算遲延利息，不因系爭房地係各就房屋與所坐落土地應有部分分別訂立契約而有所不同。

㈣被上訴人主張系爭房屋逾期取得使用執照，依系爭房屋合約第10條第1、2項、預售屋應記載事項第12條第2項規定，請求總瑩公司給付逾期取得使用執照之遲延利息，是否有理？金額應為若干？

1.總瑩公司未能依系爭房屋合約第10條第1項之約定，於102年12月15日前完工並取得使用執照，迄至103年10月22日方取得使用執照乙節，為兩造所不爭執（參不爭執事項㈡），自屬違反上開約定，應負遲延責任。而總瑩公司辯稱因大雨及颱風而依法停止工地作業時，屬系爭房屋合約第10條第1項第3款所約定之不可抗力事由（見原審卷二第16頁），應不計入遲延期間等情，參酌職業安全衛生設施規則第226條、營造安全衛生設施標準第42條第1項第3款規定，強風、大雨等惡劣天候而於實施作業預估有危險之虞時，應即停止作業，是自系爭房屋合約所定之開工日起至取得使用執照日止，因颱風來襲經公告桃園市停止上班者，自得予以扣除不計入遲延期間。總瑩公司另抗辯尚有大雨因素無法施工云云，雖據其提出雨量分級定義說明、桃園區歷年雨量整理表（見原審卷三第305、307至311頁背面），然系爭建案係屬大型房屋建案，工項分屬室內、外工作皆而有之，非必然遇豪大雨即有停工情形，總瑩公司未提出施工日誌或監造日報表等資料，以證明豪大雨日確有影響施工要徑之工作等情，

自不能僅以大雨發生逕認已達不能施工之不可抗力或不可歸責事由，是總瑩公司辯稱其餘大雨期間亦不能計入遲延日數云云，尚無足取。準此，依預售屋應記載事項第12條第2項規定，於扣除颱風日數後，以遲延期間已付房地價款按每日萬分之5計算，總瑩公司應給付予被上訴人之遲延利息分別為如附表八所示。

2.至於總瑩公司辯稱被上訴人均有遲延繳付各期款之情狀，該等期間亦應扣除不計入遲延期間云云。查系爭房屋合約第8條第1項約定：「買方應依附件㈠付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清」（見原審卷二第15頁正反面）、系爭土地合約第3條第1項約定：「…付款辦法應依附件㈠土地付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清」（見原審卷二第34頁背面）等語，可知各期房地買賣價金均屬不確定期限之債務，倘被上訴人接獲書面繳款通知單，卻未於7日內如數繳款者，始應負遲延責任，惟總瑩公司並未提出已以書面催告被上訴人繳款，而被上訴人收函後仍有拖欠繳款之事證，自不得逕認被上訴人應負遲延給付各期價金之責任，總瑩公司此部分所辯自非可採。

㈤被上訴人主張總瑩公司未於取得使用執照6個月內通知交屋，依系爭房屋合約第14條第2項約定、預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司應給付逾期通知交屋之遲延利息，是否有理？金額應為若干？

1.查總瑩公司係於103年10月22日取得使用執照，依系爭房屋合約第14條第2項約定、預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，應於取得使用執照6個月內即104年4月22日前通知被上訴人交屋，惟查：

⑴莊馥蓁、關自忠、朱珍媚曾分別以桃園府前第866、867、869號存證信函，通知總瑩公司應負擔物之瑕疵擔保責任及遲延交屋損害賠償，其中內容均提及：「…總瑩公司於104年6

月底通知本人將於○日交屋」等語（見原審卷三第207至223、233至240頁），可推知總瑩公司至遲已於104年6月30日通知渠等交屋。又王建閔曾以桃園府前第863號存證信函向總瑩公司表示：「…總瑩公司已在近日通知本人將於104年7月14日交屋」等語（見原審卷三第221至232頁），而該信函係於104年7月7日寄出（見原審卷三第221頁），亦可推知總瑩公司至遲已於該日通知王建閔交屋。而上開系爭房屋合約第14條第2項約定、預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定均係以「通知」交屋之日為計算遲延利息之依據，並非以實際交屋之日為準，總瑩公司既有先行通知莊馥蓁、關自忠、朱珍媚及王建閔交屋之事實，自不能仍以如附表一「交屋日期」欄所示之實際交屋日作為渠等請求遲延利息之計算基礎。至於莊馥蓁、關自忠、朱珍媚及王建閔固稱總瑩公司通知交屋後，渠等發現房屋仍有諸多瑕疵，該通知交屋不生效力云云，惟如附表六所示之房屋瑕疵均非涉及結構方面問題，多可迅速修補完成，未嚴重影響居住使用，非屬重大瑕疵，莊馥蓁、關自忠、朱珍媚及王建閔自不得以此為由拒絕辦理交屋，應認總瑩公司已於前揭期日履行通知交屋之義務。

⑵就黃秉翔部分，總瑩公司自承通知交屋日係以黃秉翔主張之實際交屋日往前推算約1個月，並無其他書面依據等語（見本院卷三第180頁）；而黃秉翔就此則主張總瑩公司並未事先通知伊交屋，乃伊於104年8月22日至客服中心結算尾款並協商交屋事宜後，始有於104年8月25日起開始到現場驗屋等情，並提出售後服務記錄單影本為憑（見原審卷一第247頁），揆諸兩造均不爭執黃秉翔之實際交屋日為104年8月22日（參不爭執事項㈠），總瑩公司復未舉證其有以何方式通知黃秉翔交屋之事實，自應以該日為總瑩公司通知黃秉翔交屋日。

⑶就王明霞部分，總瑩公司辯稱關於王明霞之104年5月5日售後服務記錄單已有記載「指定6/22交屋」等語（見原審卷二

第31頁），可見伊於104年5月5日已有通知交屋等語。惟通知驗屋與通知交屋為不同概念，通知驗屋僅係通知交屋之前階段，目的在檢查房屋狀況，而上開記錄單乃羅列G1房屋各項缺失，顯為王明霞驗屋時就其發現之問題向總瑩公司反應修繕，經核與王明霞於桃園府前第865號存證信函向總瑩公司陳明：「…僅會同本人於104年5月5日進行驗屋，作成售後服務記錄單後即無下文，迄今仍未交屋…總瑩公司迄今仍未通知本人交屋」等語（見原審卷三第177至185頁）大致相符，足見上開記錄單僅係王明霞進行驗屋手續後所為之記錄，至於「指定6/22交屋」亦為預定期程而已，事實上亦非於104年6月22日辦理交屋，是總瑩公司辯稱既有進行驗屋手續即等同通知交屋云云，自無可採，揆諸兩造均不爭執王明霞之實際交屋日為104年9月7日（參不爭執事項㈠），總瑩公司復未舉證其有以何方式通知王明霞交屋之事實，自應以該日為總瑩公司通知王明霞交屋日。

2.由上足徵，總瑩公司均未遵期於104年4月22日前通知被上訴人交屋，則渠等依系爭房屋合約第14條第2項約定、預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司給付自104年4月23日起至前述各該通知交屋之日止，按已繳房地價款每日萬分之5計算遲延通知交屋之遲延利息，自屬有據（計算式詳如附表九所示）。

3.總瑩公司又以被上訴人應於通知交屋前先行繳清交屋款以外之價金餘額，並為同時履行抗辯，辯稱得拒絕交屋而不負遲延責任云云。然所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，即不能發生同時履行之抗辯。依系爭房屋合約第14條第2項第1款、第3款約定：「賣方（總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（被上訴人）進行交屋；於交屋時雙方應履行下列各項義務：㈠賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方…㈢買方繳清本合約所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續」（見原審

卷二第17頁正反面），足見被上訴人係於總瑩公司通知交屋後、兩造於辦理交屋手續時，始需結算未付之款項，故總瑩公司自有先為通知交屋之義務，待雙方會同於現場交屋時，被上訴人方有結清尾款之義務，並無互為對待給付之關係存在，是總瑩公司以被上訴人未付清尾款等情，與其通知交屋義務為同時履行抗辯，乃混淆通知交屋與實際辦理交屋手續之概念，自無足採。

㈥被上訴人依系爭房屋合約第16條第5項約定、預售屋應記載事項第18條第3項規定，請求總瑩公司應給付通知交屋前之貸款利息，是否有理？金額應為若干？

1.按系爭房屋合約第16條第5項約定：「有關金融機關核撥貸款後因交屋遲延所導致之利息負擔，則由應負延誤責任之一方負擔」等語（見原審卷二第18頁背面），核與預售屋應記載事項第18條第3項規定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方」（見原審卷一第166頁背面）之規定意旨相符。而總瑩公司原應於104年4月22日前通知被上訴人交屋，然均遲誤上開期限，業如前述，是被上訴人依上開約定及規定，請求總瑩公司給付上揭逾期通知交屋期間之銀行貸款利息(計算式詳如附表十所示)，即屬有據。

2.總瑩公司雖辯稱逾期通知交屋之遲延利息為損害賠償總額預定性之違約金，被上訴人既已請求給付該遲延利息，不得再行請求賠償銀行貸款利息之損害云云。然查，上開負擔銀行貸款利息之約定乃系爭房屋合約中特別約定總瑩公司應給付交屋日前之貸款利息予被上訴人，此與上開遲延利息係被上訴人未實際取得房地占有使用之損害賠償性質不同，故總瑩公司辯稱被上訴人請求遲延利息後即不得再主張此貸款利息之金額，並非可採。

㈦王明霞主張總瑩公司遲延取得使用執照及遲延通知交屋，以致遲延交付G1房地，致伊受有無法利用G1房地之損害，依民法第231條第1項規定，請求總瑩公司應給付自104年4月23日

起至104年9月6日止，按每月18,000元計算，共計80,400元之租屋費用損失，是否有理？金額應為若干？

1.經查，預售屋應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款所規定之遲延利息，均為債務人履行義務遲延而約定，核其性質係屬買受人因遲未取得房地占有使用所生損害賠償總額預定性質之違約金，是該等違約金即與民法第231條第1項規定之損害賠償額相當，亦即視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求因遲延所生之損害（最高法院80年度台上字第1718號、84年度台上字第1786號判決參照）。而王明霞既已向總瑩公司為前述違約金之主張，並經本院認定為有理由，自不能再重複請求總瑩公司給付租屋費用損失，是王明霞此部分主張，要非可取，應予駁回。

2.至於王明霞固舉系爭建案其他買受人於另案（臺灣桃園地方法院105年度訴字第954號）亦有主張相同之租屋損失，並經法院判決准許等情。惟該案經總瑩公司聲明不服提起上訴後，係於本院調解成立而告終結，則該判決僅係一審法院之個案法律意見，自不足以拘束本院認定之結果。

㈧楊碧玲是否應就前揭房屋滲漏及欠缺溫泉提供瑕疵、遲延取得使用執照及遲延通知交屋之遲延利息、交屋前之貸款利息損失，與總瑩公司負不真正連帶給付責任？

1.所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯立。查系爭房屋合約第22條約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與本約所座落基地之買賣雙方所訂土地預定買賣合約書具連帶不可分性，應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」（見原審卷二第20頁正反）；系爭土地合約第12條第1項亦約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與本約座落基地之買方所訂房屋預定買賣合約書具連帶不可分性應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部份不履約時視同全

部違約，解除合約時視為全部解除」（見原審卷二第37頁）。且預售屋應記載事項係將房屋與土地包含一體而為規定，被上訴人締約目的在取得房屋與土地二者之所有權及占有使用，並以房屋與土地一併向銀行設定抵押貸款而負擔債務，足認兩造締約買賣系爭建案預售屋之真意，應係締結一個框架契約（即包括系爭房屋及坐落基地之預售屋買賣合意）下之包括合意。系爭房屋、土地合約僅係在此框架下，立於分支契約之位置，兩造間並無單獨締結個別契約之意，故為避免被上訴人因上訴人將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成2個契約而蒙受不利益，應認土地及房屋出賣人之給付具不可分性，具有契約聯立之關係，不能任意割裂適用。不論從利益的歸屬、危險的分配或契約對價的平衡等因素考量，自應擴大出賣人於個別契約上之義務，使上訴人就系爭房地契約衍生之債權債務關係亦生相牽連之法律效果，任一出賣人違約時，另一出賣人亦視為違約，始符誠信原則。故縱使系爭土地合約並無履約遲延給付遲延利息，或應負擔交屋前銀行貸款利息之約定，惟基於土地及房屋合約相互依存之不可分性，楊碧玲就總瑩公司之前揭違約責任及給付義務，亦應認違反此部分義務。至於其間之關係，因上訴人就系爭房地合約之履行、物之瑕疵擔保、債務不履行損害賠償責任及給付遲延之賠償義務，對於被上訴人各負有同一目的之全部給付義務，應可認渠2人間就此成立不真正連帶債務關係，其中一人為給付，另一人即可免給付義務。

2.上訴人雖辯稱楊碧玲並非企業經營者，系爭土地買賣關係應無預售屋應記載事項及消保法第17條規定適用等語。惟按消保法第2條第2款規定，凡以經銷商品為營業者，即為企業經營者，並未排除自然人之適用。又楊碧玲為總瑩公司前負責人張廖貴裕之配偶（見本院卷一第138頁），其與總瑩公司共同銷售系爭房地所屬「湯城世紀」建案預售屋房地，係以銷售建案為營業之人，與一般地主僅提供土地與建商合建房屋，並未參與建商對外銷售行為之情形有間，足認總瑩公司

與楊碧玲係共同以銷售「湯城世紀」預售屋房地為營業，均屬企業經營者，自有預售屋應記載事項及消保法之適用。是被上訴人主張楊碧玲就總瑩公司上開給付負不真正連帶給付責任，應屬可取，上訴人此部分抗辯，即非可採。

㈨上訴人請求酌減遲延取得使用執照、遲延通知交屋之遲延利息（違約金），是否有理？

1.按依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息（最高法院37年上字第8014號判例意旨參照）；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高法院43年台上字第576號判例意旨參照）。考諸預售屋應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款雖規定，總瑩公司若遲延取得使用執照、遲延通知交屋，應按已繳房地價款日息萬分之5計付金錢予被上訴人，然總瑩公司此部分所負之債務係依約定期限完工及取得使用執照，並於取得使用執照後6個月內通知交屋，非屬以支付金錢為標的，是依上開說明，應認兩造間就上開「遲延利息」之約定，其真意應係指違約金，且核其性質應屬損害賠償總額預定性質。

2.爰審酌預售屋應記載事項係主管機關斟酌社會上預售屋買賣之現況，為達保護消費者權益，本於消保法授權所制訂之基本規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，難認有過高或不合理情況。佐以系爭房地合約係由出賣人即上訴人所預先制定，並自行記載賣方相關遲延責任之條款，要求被上訴人簽署並受拘束，被上訴人僅為一般買受建案所屬房屋之消費者，本無置喙之餘地；本件既已有前述遲延取得使用執照及遲延通知交屋等違約情事，上訴人既身為社會經濟及履約能力較強之一方，自應受其所自行擬定之契約內容拘束。且總瑩公司逾期取得使用執照時間非短，已如前述，違約情節難

謂輕微，又未依約於取得使用執照6個月內通知被上訴人交屋，影響被上訴人使用、收益房地之利益甚鉅，自無免除或酌減其遲延利息(違約金)之理，上訴人復未舉證證明其何以得減輕賠償責任，自難認約定之違約金額有何過高而應酌減之情形。

㈩王明霞主張依系爭房屋合約附件七房屋平面圖、總瑩公司使用尚達裝潢行名義與伊簽訂之室內裝修合約書所附房屋平面圖、系爭分管同意書第6條後段約定，伊對於G1房地之屋前、屋側空地均有專用權，惟總瑩公司交屋時並未興建屋前、屋側圍牆，致G1房地產生不具有屋前、屋側空地專用權之瑕疵，依民法第359條、第179條、第360條、第227條第1項準用給付遲延等規定，擇一請求上訴人應減少價金或賠償損害，是否有理？金額應為若干？又王明霞主張如認伊事後自行興建屋側圍牆，以致屋側土地專用權之瑕疵已不復存在，則備位依民法第231條第1項規定，請求上訴人賠償施作費用12萬元及3年無法使用屋側空地之相當租金損失95,160元，是否有理？王明霞再主張上訴人應施作如附圖所示之磚造屋前圍牆，以確保伊對於G1房地之屋前空地有專用權，是否有理？

1.遍查王明霞與上訴人所簽署之系爭房屋、土地合約（見本院卷三第391至455頁），並無隻字約定其買受之G1房地具有屋前、屋側空地專用權；參以系爭房屋合約附件六之系爭建案戊區位置平面圖（見本院卷三第423頁），就G1房地前方空地已明確標示「六米基地內通路」，顯屬開放範圍，未劃設出獨立區隔之區域，而G1房地屋側雖留有空地，惟並未以圍牆圈圍之，無從認定有王明霞所指之土地專用權約定存在；至於系爭房屋合約附件七之房屋平面圖（見本院卷三第425頁），亦僅在標示G1房地坐落於系爭土地上之相對位置而已，縱該圖面G1房地之屋前、屋側確實留有空地，充其量為共有法定空地之設置而已，既無圍牆或類此之標示，自不能認王明霞於購買G1房地時已有約定對於該等空地有專用權存

在。

2.王明霞雖又提出系爭建案廣告圖示及樣品屋模型照片供參（見本院卷三第457至465頁），惟上訴人已否認其形式上真正，王明霞就此亦未能舉證以實其說，自難逕採，況觀諸該廣告圖內容，系爭建案戊區規劃有十字型道路貫通全區以供出入交通使用，並以網格圖樣標示，而G1房地前方空地明顯亦標示為網格圖樣，足見係作為道路使用，不能證明該部分有劃歸為約定專用區域之意思。另就系爭分管同意書部分（見本院卷三第467頁），其中第6條雖約定「…邊間或屋後毗鄰之空地為邊間或直接毗鄰屋使用管理權」等語，其文意應僅同意各住戶就近使用其房屋附近毗鄰土地而已，尚不及於以「搭建非開放式圍牆」方式專有使用之，且該同意書既另加註「交屋後不得增改建」之字句，顯係就毗鄰土地之使用已有約定分管方法，不得於交屋後以搭建圍牆或增建其他非開放式建物使用之，是王明霞主張伊於購買G1房地時，有約定屋前、屋側空地為專用，並應以搭建圍牆方式彰顯之等情，自非屬前揭同意書所約定之分管使用方式，礙難憑採。

3.王明霞再提出伊與訴外人尚達裝潢行之室內裝修合約書（見本院卷三第127至137頁，下稱系爭裝修合約），主張該合約乃總瑩公司利用該裝潢行名義與伊簽立之二次施工合約，而該合約所附房屋平面圖已有將G1房地屋前、屋側空地均設置圍牆，可見伊確有專用權等情。惟系爭裝修合約並未作為G1房地合約之附件，充其量係上訴人介紹尚達裝潢行與王明霞就房屋裝潢事項成立承攬合約，上訴人並非系爭裝修合約之契約當事人，至於王明霞詢問總瑩公司客服部經理陳貴銘及徐主任關於圍牆設置問題時，渠等亦僅回答：會請示老闆、問了答案再一併告知、已釋出善意等語（見本院卷三第139至141頁），並未正面肯認之，自不能以此反推王明霞已有與上訴人約定空地專用權之事實；且王明霞係於104年9月7日與總瑩公司完成交屋手續（參附表一「交屋日期」欄），並簽立售後服務明細單（見原審卷二第5至7頁）在案，而王

明霞於交屋時並未就其本件所爭執之屋前、屋側空地交付使用或專用部分，於上開服務明細單內有所保留加註（是否具有屋前、屋側圍牆一事應屬一望即知，毋待事後另為檢查），益證上訴人與王明霞間並無就此約定專用或將之納入買賣契約範圍達成具法效意思之意思表示合致，準此，G1房屋、土地買賣合約及相關附件既均無由王明霞專用屋前及屋側空地之記載，自無從經由上訴人之媒介，而使系爭建案所坐落之系爭土地全體共有人間，就G1房地屋前、屋側空地係由買受之王明霞專有使用乙節達成分管專用之合意，故自始即無王明霞所指之土地約定專用之分管契約存在。況系爭建案所在之湯城世紀社區管理規約第2條第3項已明定：不得約定為約定專用部分暫依據總瑩公司之房屋買賣契約書已有約定時，從其約定，請總瑩公司提供約定專用清冊，依據清冊日後管委會再提出修正等語（見本院卷三第469頁），是G1房屋、土地買賣合約及相關附件既均無由王明霞專用屋前及屋側空地之記載，王明霞自不能憑此而依上開規約之約定而取得G1房地屋前、屋側空地專用權。

4.綜上，王明霞不能證明伊就G1房地屋前屋側空地有專有使用之約定，則其依民法第359條、第179條、第360條、第227條第1項準用給付遲延等規定，擇一請求上訴人應減少價金或賠償損害，並備位依民法第231條第1項規定，請求上訴人賠償施作費用12萬元及3年無法使用屋側空地之相當租金損失95,160元，為無理由，應予駁回。又系爭土地現已登記為湯城世紀社區全體區分所有權人所共有，且社區共用部分業由湯城世紀管委會管理，並就王明霞主張興建圍牆之地點設置進出口路障（見本院卷三第315頁），王明霞就G1房地屋前空地既無專有使用之權利，自不能未經社區全體區分所有權人或湯城世紀管委會之同意，任憑己意而於共有物之共用部分設置圍牆，從而其請求上訴人應於附圖黃線所示位置施作磚造之屋前圍牆，亦無理由，應予駁回。

㈡王明霞依系爭土地合約第11條第1項、系爭房屋合約第22條

前段約定，請求上訴人應給付第一、二審律師費，並應負不真正連帶責任，是否有理？

1.系爭土地合約第11條第1項約定：「凡因本件買賣約定而涉訴訟者…敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用」，則楊碧玲於本件第一、二審訴訟程序均受部分勝敗之判決，王明霞主張楊碧玲應負擔伊所支出之一審、二審律師費各3萬元、61,000元，並提出收據、委任契約等件影本為憑（見本院卷三第81至85頁），爰審酌本件請求項目眾多，且涉及多次開庭、履勘及鑑定，上開律師費用支出與市場行情無違，堪認合理。又上開約款並未就部分勝、敗訴之情形為約定，關於此部分律師費應否按勝、敗之比例負擔，即生疑義，惟系爭土地合約係屬定型化契約，已如前述，參酌消保法第11條第2項「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」之規定，就上開疑義應為有利於消費者即王明霞之解釋，亦即倘王明霞全部敗訴時，始不得請求楊碧玲負擔其律師費，若部分勝敗者，王明霞仍得請求楊碧玲負擔其律師費，故應認仍由楊碧玲全部負擔之。楊碧玲雖抗辯：王明霞乃以一訴對上訴人同時為請求，上訴人應各負1/2，並應按最高法院裁定律師酬金之2萬元計算云云，然王明霞縱使僅對楊碧玲單獨起訴，仍應支出律師費，且無證據證明此時僅需支出半數而已，楊碧玲此部分抗辯，自無可取。

2.又王明霞就上開律師費金額固一併請求總瑩公司給付，然關於系爭土地合約第11條第1項之約定內容，並未見於系爭房屋合約中，且無任何相似內容之約定。參以系爭土地合約係王明霞與楊碧玲間所簽立，總瑩公司並非系爭土地合約之當事人，依據債之相對性原則，王明霞對總瑩公司請求給付律師費，難認於法有何依據。至王明霞雖以系爭房屋、土地合約係屬聯立契約，進而主張總瑩公司縱非系爭土地合約之當事人，仍應有上開約款之適用云云，惟系爭房地買賣因屬預售屋之買賣，該契約之內容本包含建物及該建物所坐落之土地部分，故總瑩公司、楊碧玲雖採土地、房屋分離之方式與

王明霞分別簽立系爭房屋、土地合約，但系爭房地之相關移轉、交付及權利義務履行等實具不可分而應共同履行之關係，並不會因分作二份契約而生差異，故認系爭房屋、土地合約間具聯立契約之關係。惟就系爭土地合約所約定律師費用負擔部分之內容，與系爭房地買賣、移轉等相關權利義務並無關聯，縱約定僅由楊碧玲1人單獨負擔律師費用，亦不違當事人間分別訂立系爭房屋、土地合約之真意，則總瑩公司既非系爭土地合約之當事人，王明霞依上開約定請求總瑩公司給付本件訴訟所衍生之第一、二審律師費云云，礙難准許，應予駁回。

㈢準此，被上訴人請求上訴人應不真正連帶給付各如附表㈡「請求項目」欄A、B、C、D、E所示金額；王明霞另請求楊碧玲應給付如附表㈡「請求項目」欄G所示金額，均為有理由，應予准許。被上訴人逾此範圍之主張，則屬無據，應予駁回。

㈣末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，自受催告時起，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；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；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。而最高法院62年台上字第1394號判決先例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息而言；並非違約金本身遲延給付時，仍不得請求給付遲延利息（最高法院103年度台上字第1899號判決意旨參照）。從而被上訴人請求總瑩公司、楊碧玲應分別加計自起訴狀繕本、追加狀繕本送達翌日（起訴狀繕本係於104年11月23日送達總瑩公司，見原審卷一第177頁）（被上訴人係於107年1月23日當庭追加楊碧玲為被告，並對楊碧

玲聲明請求應與總瑩公司負不真正連帶責任，見原審卷三第264頁正反面）起；王明霞就其於本院聲明追加部分，則請求應加計自追加狀繕本送達翌日（追加狀繕本係於109年11月9日送達上訴人，見本院卷三第65頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，則屬有據，應予准許。

六、綜上所陳，被上訴人依民法第359條、第179條、系爭房屋合約第10條第1、2項、第14條第2項、第16條第5項、預售屋應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款、第18條第3項，以及不真正連帶債務之法律關係，請求總瑩公司、楊碧玲應不真正連帶給付被上訴人各如附表㈡「小計」欄所示之金額（其中王明霞部分為1,892,259元），並就總瑩公司部分加計自104年11月24日起、楊碧玲部分加計自107年1月24日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之主張，則無理由，應予駁回。原審（減縮部分除外）就逾附表㈡「小計」欄所示之金額（其中王明霞部分為1,892,259元）部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院就此部分廢棄改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並分別諭知兩造供擔保後准、免假執行，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。又原審就王明霞請求租屋費用損失80,400元本息部分，為王明霞敗訴之判決，並無違誤，王明霞提起附帶上訴，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，並無理由，應駁回其附帶上訴。另王明霞於本院變更請求上訴人應施作如附圖黃線所示磚造圍牆，為無理由，應予駁回。再王明霞於本院追加請求上訴人應不真正連帶給付589,600元本息、楊碧玲應給付91,000元本息，為有理由，應予准許。逾此範圍之主張，則無理由，應予駁回。就王明霞勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至王明霞敗訴部分，其假執行之聲

請即失所附麗，應併予駁回。

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，本件上訴為一部有理由、一部無理由，附帶上訴為無理由。王明霞追加之訴為一部有理由、一部無理由，王明霞變更之訴則為無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條、第85條第1項、第2項、第463條，第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　22　　日

民事第十四庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　陳　瑜

法　官　周珮琦

正本係照原本作成。

如上訴利益超過150萬元者，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　　22　　日

書記官　強梅芳

附表一：

購買人姓名	買賣標的之房屋棟別編號	買賣標的之房屋門牌號碼（均為桃園市中壢區）	簽約日期	房地買賣總價金	交屋日期
王明霞	G1	○○路0段000巷00弄00號	100年8月21日	8,000,000	104年9月7日
黃懋璽、黃秉翔（本為黃懋璽、黃秉翔共同購買G00房地，黃懋璽嗣將其權利義務關係全數讓與黃	G00	○○路0段000巷00弄0號	101年4月2日	6,200,000	104年8月22日

秉翔，並撤回起訴）					
莊馥蓁	H3	○○路0段000巷00弄00號	101年10月21日	6,180,000	104年8月18日
關自忠	H10	○○路0段000巷00弄00號	100年11月17日	6,350,000	104年8月19日
王建閔	02	○○路0段000巷00弄00號	100年10月28日	6,800,000	104年7月31日
朱珍媚	03	○○路0段000巷00弄00號	97年2月15日	6,250,000	104年8月18日

附表二：被上訴人於原審聲明（見原審卷四第94至96頁背面）

請求項目		A	B	C	D	E	F	G	
編號	姓名	房屋滲漏等瑕疵之減少價金	欠缺溫泉使用瑕疵之減少價金	逾期取得使用執照之遲延利息	逾期通知交屋之遲延利息	返還代辦費	交屋前之貸款利息損失	遲延交屋之租屋費用損失	小計
1	王明霞	1,700,000	500,000	353,607	552,000	85,828	31,200	252,000	3,474,675
2	黃秉翔	750,000	500,000	174,938	381,300	83,129	21,327	未請求	1,910,694
3	莊馥蓁	1,300,000	500,000	181,935	367,710	83,129	31,288	未請求	2,464,062
4	關自忠	800,000	500,000	161,720	381,000	83,129	32,892	未請求	1,958,741
5	王建閔	900,000	500,000	161,720	343,400	84,005	33,261	未請求	2,022,386
6	朱珍媚	850,000	500,000	264,350	371,875	84,697	27,534	未請求	2,098,456

附表三：原審判決結果

（上訴人應就「小計」欄所示金額負不真正連帶責任）

請求項目		A	B	C	D	E	F	G	
編號	姓名	房屋滲漏等瑕疵之減少價金	欠缺溫泉使用瑕疵之減少價金	逾期取得使用執照之遲延利息	逾期通知交屋之遲延利息	返還代辦費	交屋前之貸款利息損失	遲延交屋之租屋費用損失	小計
1	王明霞	1,700,000	500,000	334,278	552,000	0	31,200	0	3,117,478
2	黃秉翔	446,900	500,000	165,375	381,300	0	17,418	未請求	1,510,993
3	莊馥蓁	323,000	500,000	171,990	367,710	0	30,020	未請求	1,392,720
4	關自忠	432,800	500,000	152,880	381,000	0	32,892	未請求	1,499,572
5	王建閔	422,500	500,000	152,880	343,400	0	33,261	未請求	1,452,041
6	朱珍媚	402,200	500,000	232,050	371,875	0	27,534	未請求	1,533,659

附表四：被上訴人減縮後之聲明

請求項目		A	B	C	D	E	F	G	
編號	姓名	房屋滲漏等瑕疵之減少價金	欠缺溫泉使用瑕疵之減少價金	逾期取得使用執照之遲延利息	逾期通知交屋之遲延利息	返還代辦費	交屋前之貸款利息損失	遲延交屋之租屋費用損失	小計
1	王明霞	1,700,000	500,000	325,728	504,967	85,828	31,200	252,000	3,399,723
2	黃秉翔	446,900	500,000	162,688	331,100	0	17,418	未請求	1,458,106
3	莊馥蓁	323,000	500,000	168,050	355,715	0	30,020	未請求	1,376,785
4	關自忠	432,800	500,000	148,880	348,020	0	32,892	未請求	1,462,592
5	王建閔	422,500	500,000	152,880	330,300	0	33,261	未請求	1,438,941
6	朱珍媚	402,200	500,000	226,420	351,200	0	27,534	未請求	1,507,354

附表五：王明霞在本院追加請求之項目及金額

請求項目		A	B	C	
編號	姓名	①房屋滲漏水、不具有屋前、屋側空地專用權瑕疵之減少價金或損害賠償。 ②如認伊已自行僱工施作屋側圍牆而具有屋側空地專用權，則備位依民法第231條第1項規定，請求賠償施作費用及3年無法使用屋側空地之相當租金損失，合計215,160元。	房屋欠缺溫泉使用瑕疵之減少價金或損害賠償	第一、二審律師費	小計
1	王明霞	651,000	589,600	91,000	1,331,600

附表六：系爭房屋因滲漏水瑕疵經鑑定所須支付之必要修復費用：

編號	姓名	房屋滲漏瑕疵	鑑定報告研判原因	小計
1	王明霞 （G1）	①1樓側院牆面水龍頭滲水 ②1樓橫樑滲漏水 ③一樓右側電箱滲水 ④2樓長窗附近滲水 ⑤3樓後房左側牆滲水 ⑥3樓浴廁天花板漏水 ⑦4樓前房大窗右下角滲水 ⑧4樓前房右上平頂滲水 ⑨4樓後房右上平頂滲水 ⑩5樓梯間平頂滲漏 ⑪5樓冷氣套管漏水 ⑫5樓左上平頂滲水	給水管路、雨水排水管接合不良；長窗框周邊混凝土存有縫隙；磚牆縫未填實；廢水管未接通；窗框角隅處組裝未密實；5樓地板排水不良；屋頂露台排水管路接合不良；冷氣套管係直接露明在外，易受大雨侵入而滲漏	535,500元
2	黃秉翔 （G00）	①2、3、5樓樓梯間漏水 ②4樓前後房平頂漏水 ③5樓後陽台電插座漏水 ④5樓前後陽台牆面白華未填縫 ⑤5樓前露台鄰房滲漏	雨水排水管路接合不良；5樓露台排水管路及防水層施作不良；屋面排水通氣管接合不良；牆面混凝土有孔隙致生白華	446,900元
3	莊馥蓁 （H3）	①1樓浴室排風口漏水 ②1樓孝親房接線盒漏水 ③2樓牆角滲水 ④4至5樓平頂牆面滲水	雨水排水管路接合不良，雨水外滲至混凝土縫隙而產生	323,000元

		⑤5樓神明廳平頂滲水		
4	關自忠（H10）	①5樓梯間平頂滲水 ②4樓前房平頂滲水 ③4樓後房平頂滲水 ④4樓後房牆裂 ⑤2至4樓側牆裂痕 ⑥4樓冷氣排水管漏水 ⑦2至4樓窗下緣斜裂	雨水排水管路接續施工不良；磚牆與RC牆之接縫而生裂；原施工之狗洞填補不實；管路錯接；窗下緣混凝土填築不實及窗框積水	432,800元
5	王建閔（02）	①2樓梯間牆面滲水 ②3樓梯間牆面滲水 ③5樓平頂及牆面滲水 ④5樓陽台排水施工未完成 ⑤頂樓防水未完成 ⑥頂層白華 ⑦4樓馬桶滲水	雨水排水管路施工品質不良，及屋面防水施作不佳；馬桶排水管路施作不良	422,500元
6	朱珍媚（03）	①屋頂層漏水 ②5樓室內平頂及牆面滲水 ③5樓前陽台地坪滲水 ④5樓後露台牆角滲水	雨水排水管接合不良，雨水外滲至混凝土縫隙	402,200元

附表七：系爭房屋不具有溫泉使用之瑕疵，經以房地總價減損13.62%計算後，結果為：

①王明霞部分：1,089,600元（計算式：800萬元x13.62%）。

②黃秉翔部分：844,440元（計算式：620萬元x13.62%）。

③莊馥蓁部分：841,716元（計算式：618萬元x13.62%）。

④關自忠部分：864,870元（計算式：635萬元x13.62%）。

⑤王建閔部分：926,160元（計算式：680萬元x13.62%）。

⑥朱珍媚部分：851,250元（計算式：625萬元x13.62%）。

附表八：遲延取得使用執照之遲延利息

①王明霞部分：

（契約開工日為101年10月1日，見原審卷二第15頁背面，算至取得使用執照之103年10月22日，期間有102年7月12至13日、102年8月21日、103年7月23日共4日颱風假，見原審卷三第306頁）。

王明霞至系爭房屋應取得使用執照時即102年12月15日止，共已繳納房地價款2,016,316元，而於核發使用執照103年10月22日前，於103年3月25日再繳付63,000元、於103年4月30日再繳付63,000元等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第347頁、本院卷三第299頁），是其得請求之遲延利息共計320,592元【〈2,016,316元×0.0005×306日（102年12月16日至103年10月21日為310日，扣除4日颱風假後為306日）〉＋〈63,000元×0.0005×210日（103年3月25日至103年10月21日為211日，扣除1日颱風假後為210日）〉＋〈63,000元×0.0005×174日（103年4月30日至103年10月21日為175日，扣除1日颱風假後為174日）〉，元以下四捨五入，以下均同】。逾此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

②黃秉翔部分：

（契約開工日為100年12月31日，見原審卷二第126頁，算至取得使用執照之103年10月22日，期間有101年6月12日、101年8月2日、102年7月12至13日、102年8月21日、103年7月23日共6日颱風假，見原審卷三第306頁）。

黃秉翔至系爭房屋應取得使用執照時即102年12月15日止，共已繳納房地價款100萬元，而於核發使用執照103年10月22日前，於103年3月31日再繳付75,000元等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第407頁、本院卷三第178、179頁），是其得請求之遲延利息共計159,650元【〈100萬元×0.0005×304日（102年12月16日至103年10月21日為310日，扣除6日颱風假後為304日）〉＋〈75,000元×0.0005×204日（103年3月31日至103年10月21日為205日，扣除1日颱風假後為204日）〉】。逾此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

③莊馥蓁部分：

（契約開工日為100年12月31日，見原審卷二第300頁，算至取得使用執照之103年10月22日，期間有101年6月12日、101年8月2日、102年7月12至13日、102年8月21日、103年7月23日共6日颱風假，見原審卷三第306頁）。

莊馥蓁至系爭房屋應取得使用執照時即102年12月15日止，共已繳納房地價款103萬元，而於核發使用執照103年10月22日前，於103年3月26日再繳付8萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第409頁、本院卷三第178、179頁），是其得請求之遲延利息共計164,920元【〈103萬元×0.0005×304日（102年12月16日至103年10月21日為310日，扣除6日颱風假後為304日）〉＋〈8萬元×0.0005×209日（103年3月26日至103年10月21日為210日，扣除1日颱風假後為209日）〉】。逾此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

④關自忠部分：

（契約開工日為101年6月30日，見原審卷二第345頁，算至取得使用執照之103年10月22日，期間有101年8月2日、102年7月12至13日、102年8月21日、103年7月23日共5日颱風假，見原審卷三第306頁）。

關自忠至系爭房屋應取得使用執照時即102年12月15日止，共已繳納房地價款88萬元，而於核發使用執照103年10月22日前，於103年3月28日再繳付12萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第411頁、本院卷三第178、179頁），是其得請求之遲延利息共計146,620元【〈88萬元×0.0005×305日（102年12月16日至103年10月21日為310日，扣除5日颱風假後為305日）〉＋〈12萬元×0.0005×207日（103年3月28日至103年10月21日為208日，扣除1日颱風假後為207日）〉】。逾此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

⑤王建閔部分：

（契約開工日為101年6月30日，見原審卷二第147頁，算至取得使用執照之103年10月22日，期間有101年8月2日、102年7月12至13日、102年8月21日、103年7月23日共5日颱風假，見原審卷三第306頁）。

王建閔至系爭房屋應取得使用執照時即102年12月15日止，共已繳納房地價款116萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第413頁、本院卷三第178、179頁），是其得請求之遲延利息

共計176,900元【〈116萬元×0.0005×305日（102年12月16日至103年10月21日為310日，扣除5日颱風假後為305日）〉】。而王建閔於本院就此減縮主張152,880元，自無不可，應予准許。

⑥朱珍媚部分：

（契約開工日為101年12月30日，見本院卷三第235、386頁，算至取得使用執照之103年10月22日，期間有102年7月12至13日、102年8月21日、103年7月23日共4日颱風假，見原審卷三第306頁）。

關自忠至系爭房屋應取得使用執照時即102年12月15日止，共已繳納房地價款134萬元，而於核發使用執照103年10月22日前，於103年3月28日再繳付18萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第415頁、本院卷三第178、179頁），是其得請求之遲延利息共計223,650元【〈134萬元×0.0005×306日（102年12月16日至103年10月21日為310日，扣除4日颱風假後為306日）〉＋〈18萬元×0.0005×207日（103年3月28日至103年10月21日為208日，扣除1日颱風假後為207日）〉】。逾此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

附表九：遲延通知交屋之遲延利息

①王明霞部分：

王明霞至系爭房屋應通知交屋時即104年4月22日止，共已繳納房地價款3,005,316元，而於104年9月7日通知交屋前，於104年5月6日再繳付480萬元、於104年8月21日再繳付216,000元等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第347頁、本院卷三第299頁），是其得請求之遲延利息共計505,300元【〈3,005,316元×0.0005×137日（104年4月23日至104年9月6日為137日）〉＋〈480萬元×0.0005×124日（104年5月6日至104年9月6日為124日）〉＋〈216,000元×0.0005×17日（104年8月21日至104年9月6日為17日）〉】。而王明霞於本院就此減縮主張504,967元，自無不可，應予准許。

②黃秉翔部分：

黃秉翔至系爭房屋應通知交屋時即104年4月22日止，共已繳納房地價款110萬元，而於104年8月22日通知交屋前，於104年5月8日再繳付496萬元，於104年8月6日再繳付14萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第407頁、本院卷三第178、179頁），是其得請求之遲延利息共計330,550元【〈110萬元×0.0005×121日（104年4月23日至104年8月21日為121日）〉＋〈496萬元×0.0005×106日（104年5月8日至104年8月21日為106日）〉＋〈14萬元×0.0005×16日（104年8月6日至104年8月21日為16日）〉】。逾此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

③莊馥蓁部分：

莊馥蓁至系爭房屋應通知交屋時即104年4月22日止，共已繳納房地價款113萬元，而於104年6月30日通知交屋前，於104年4月23日再繳付494萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第409頁、本院卷三第178、179頁），是其得請求之遲延利息共計206,380元【〈113萬元×0.0005×68日（104年4月23日至104年6月29日為68日）〉＋〈494萬元×0.0005×68日（104年4月23日至104年6月29日為68日）〉】。逾此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

④關自忠部分：

關自忠至系爭房屋應通知交屋時即104年4月22日止，共已繳納房地價款104萬元，而於104年6月30日通知交屋前，於104年4月28日再繳付506萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第411頁、本院卷三第178、179頁），是其得請求之遲延利息共計194,750元【〈104萬元×0.0005×68日（104年4月23日至104年6月29日為68日）〉＋〈506萬元×0.0005×63日（104年4月28日至104年6月29日為63日）〉】。逾此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

⑤王建閔部分：

王建閔至系爭房屋應通知交屋時即104年4月22日止，共已繳納房地價款660萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第413

頁、本院卷三第178、179頁），是其得請求之遲延利息共計247,500元【〈660萬元×0.0005×75日（104年4月23日至104年7月6日為75日）〉】。逾此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

⑥朱珍媚部分：

朱珍媚至系爭房屋應通知交屋時即104年4月22日止，共已繳納房地價款595萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第415頁、本院卷三第178、179頁），是其得請求之遲延利息共計202,300元【〈595萬元×0.0005×68日（104年4月23日至104年6月29日為68日）〉】。逾此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

附表十：交屋前之貸款利息

①王明霞部分：31,200元（計算式：7,800元×4，見原審卷三第161頁、本院卷三第302頁）。

②黃秉翔部分：（104年5月8日撥款，104年8月22日交屋）：17,418 元（計算式：貸款金額496萬元×貸款利率1.72% ÷12×《2＋14/31》期），見原審卷三第165頁。

③莊馥蓁部分（104年4月23日撥款，104年8月18日交屋）：30,020 元（計算式：貸款金額494萬元×貸款利率1.9%÷12×《3 ＋26/31 期），見原審卷三第166頁。

④關自忠部分：32,892元（計算式：8,223元×4，見原審卷三第167頁、第302頁背面、第303頁）。

⑤王建閔部分：33,261元（計算式：8,341元＋8,324元＋8,307元＋8,289元，見原審卷三第168頁、第303頁）。

⑥朱珍媚部分：27,534元（計算式：6,919元＋6,895元＋6,872元＋6,848元，見原審卷三第168-1頁、第303頁）。

附表十一：本院判決結果

（未特別註記者，應由上訴人負不真正連帶給付之責）

請求項目		A	B	C	D	E	F	G	H	
編號	姓名	房屋滲漏等瑕疵之減少價金	欠缺溫泉使用瑕疵之減少價金	逾期取得使用執照之遲延利息	逾期通知交屋之遲延利息	交屋前之貸款利息損失	遲延交屋之租屋費用損失	第一、二審律師費	施作圍牆	小　　計
1	王明霞	535,500	1,089,600（原審主張50萬元，王明霞	320,592	504,967	31,200	0	91,000（此項為王明霞上訴追	駁回	2,572,859（其中1,892,259元為

（續上頁）

			上訴追加589,600元，上訴人應負不真正連帶責任）					加，應由楊碧玲負給付之責）		原審主張有理由部分，其餘680,600元為上訴追加）
2	黃秉翔	446,900	500,000	159,650	330,550	17,418	未請求	未請求	未請求	1,454,518
3	莊馥蓁	323,000	500,000	164,920	206,380	30,020	未請求	未請求	未請求	1,224,320
4	關自忠	432,800	500,000	146,620	194,750	32,892	未請求	未請求	未請求	1,307,062
5	王建閔	422,500	500,000	152,880	247,500	33,261	未請求	未請求	未請求	1,356,141
6	朱珍媚	402,200	500,000	223,650	202,300	27,534	未請求	未請求	未請求	1,355,684