

臺灣高等法院民事判決

107年度重上更二字第157號

上訴人 范峻豪

范恭臺

共同

訴訟代理人 林楊鎰律師

被上訴人 張德珍

訴訟代理人 陳恩民律師

複代理人 許育齊律師

訴訟代理人 魏翠亭律師

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於中華民國103年3月18日臺灣新竹地方法院100年度重訴字第135號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，上訴人並為訴之追加，本院於110年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹仟柒佰肆拾參萬壹仟參佰柒拾伍元，及其中柒佰玖拾肆萬零壹佰陸拾元自民國九十九年七月二十九日起，其餘玖佰肆拾玖萬壹仟貳佰壹拾伍元自民國一〇三年二月十九日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾伍萬玖仟參佰玖拾元，及自民國一〇八年九月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴、追加之訴暨假執行之聲請均駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔四分之一，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣伍佰捌拾陸萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣壹仟柒佰伍拾玖萬零柒佰陸拾伍元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
03 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、
04 第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人於本院追加請求
05 被上訴人給付新臺幣（下同）819萬6,790元本息，及自民國
06 108年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院
07 卷二第470頁至第471頁），經核其原訴及追加之訴均係基於
08 其主張被上訴人遲延交付合建房屋，及嗣後交付之房屋有瑕
09 疵之同一基礎事實，依前開說明，自應予准許。又不變更訴
10 訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之
11 變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，此於第二審程
12 序亦準用之，為同法第463條所明定。本件上訴人對於其請
13 求被上訴人給付之金額計算方式、期間有所變更，並據以數
14 度更正其上訴聲明（本院卷一第93頁至第94頁、第495頁至
15 第496頁、第517頁至第518頁，卷二第111頁至第112頁、第
16 470頁至第471頁），核屬不變更訴訟標的，而更正其法律上
17 或事實上之陳述，非為訴之變更或追加。均先予敘明。

18 貳、實體方面：

19 一、上訴人主張：兩造於94年9月30日簽訂合建契約書（下稱系
20 爭契約），約定由伊提供所有坐落新竹縣○○市○○段
21 374、374之1、374之2、374之3、374之4地號土地（下合稱
22 系爭土地），供被上訴人出資興建透天店舖共8戶，伊取得
23 如系爭契約附圖（下稱附圖）二所示E、F、G、H店舖等4戶
24 房屋（即新竹縣○○市○○路0段00號、30號、32號之地
25 下室、1樓至4樓），另補貼200萬元增建同路32號5樓（上述
26 建物合稱系爭房屋），被上訴人取得附圖三所示A、B、C、D
27 等4戶房屋（下稱ABCD四戶）。依約系爭房屋應於96年3月30
28 日完工並交付，然被上訴人迄108年5月3日始交付，伊因被
29 上訴人遲延交付致無法使用系爭房屋，而受有無法取得預期
30 租金收入之所失利益損害2,778萬9,480元（103年2月18日以
31 前發生部分）、2,414萬3,144元（自103年2月19日起至109

01 年3月18日共73個月，按每月給付33萬0,728元計算），得依
02 民法第231條規定請求被上訴人賠償。且伊於102年以前即發
03 見系爭房屋有諸多瑕疵，此部分瑕疵修補費用為794萬0,160
04 元（不含原審已判命被上訴人給付確定之443萬2,040元），
05 嗣伊於108年5月3日實際受領系爭房屋，始發見另有如附表
06 所示瑕疵，此部分修補金額為819萬6,790元，伊亦得依民法
07 第493條、第495條規定請求被上訴人賠償。爰依上開法條規
08 定，求為命：被上訴人應給付上訴人租金損害2,778萬9,480
09 元（103年2月18日以前發生部分）、2,414萬3,144元（自
10 103年2月19日起至109年3月18日共73個月，按每月給付33萬
11 0,728元計算），交屋前已發見瑕疵之修補費用794萬0,160
12 元及法定遲延利息。並追加請求108年5月3日交屋後發見瑕
13 疵之修補費用819萬6,790元及法定遲延利息等語。（未繫屬
14 本院部分，不予贅述）

15 二、被上訴人則以：系爭房屋之完工依約以取得使用執照為準，
16 並經兩造間原法院97年度重訴字第30號、本院98年度重上字
17 第454號返還保證金另案（下稱30號另案）為相同認定，自
18 有爭點效之適用，伊已依約完工，上訴人指摘建築外觀、門
19 窗、樓梯有瑕疵，屬瑕疵修補事項，與工程完工無涉，伊於
20 完工後已催告上訴人受領，上訴人拒絕受領，伊不負遲延給
21 付之損害賠償責任，且上訴人亦未舉證證明其有所失利益之
22 損害。兩造於97年6月5日已合意「系爭房屋之瑕疵鑑定」概
23 以30號另案之鑑定結果為據，原審亦將上訴人主張之瑕疵送
24 請臺灣省建築師公會鑑定，經該公會作成於101年11月14日
25 鑑定報告、102年11月8日補充鑑定報告（下稱101年鑑定報
26 告、102年補充鑑定報告），原審並據以判命伊應給予443萬
27 2,040元本息確定，上訴人就系爭房屋於108年5月3日交付前
28 已發見之瑕疵部分，不得再為請求，又依上訴人主張，其於
29 97年2月4日即已發見系爭房屋之瑕疵，其遲至99年7月8日始
30 為請求，其請求權已罹於時效。上訴人另就其108年5月3日
31 受領系爭房屋後所發見之瑕疵為請求，惟因上訴人無理由拒

01 絕受領系爭房屋，已屬受領遲延，依民法第234條、第237條
02 規定，伊僅就故意或重大過失負責任，上訴人既未證明其片
03 面主張之瑕疵係因可歸責於伊之事由所致，其追加之訴亦無
04 理由等語，資為抗辯。

05 三、原審為上訴人一部勝訴，一部敗訴之判決，即判命被上訴人
06 給付上訴人443萬2,040元，及自99年7月29日起至清償日止
07 按年息5%計算之利息，並准兩造供擔保後為、免假執行。上
08 訴人就其敗訴部分不服，並為訴之追加。上訴及追加聲明：
09 (一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)、(三)項之訴部分，及該部
10 分假執行之聲請，均廢棄。(二)被上訴人應再給付上訴人
11 3,572萬9,640元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
12 按年息5%計算之利息。(三)被上訴人應自103年2月19日起至
13 109年3月18日止（73個月）按月給付33萬0,728元（共計
14 2,414萬3,144元），及自109年3月19日起至清償日止按年息
15 5%計算之利息。(四)追加請求被上訴人應給付上訴人819萬
16 6,790元，及自108年8月30日起至清償日止，按年息5%計算
17 之利息。(五)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答
18 辯聲明：上訴及追加之訴均駁回；如受不利判決，願供擔保
19 請准宣告免為假執行。（原審駁回上訴人逾上開(二)、(三)請求
20 部分，及原審判決命被上訴人給付部分，未據兩造聲明不
21 服，均非本院審理範圍。）

22 四、兩造不爭執事項（原審卷三第44頁至第45頁）：

23 (一)兩造於94年9月30日簽訂系爭契約，約定由上訴人提供其所
24 有之系爭土地，供被上訴人出資興建透天店舖共8戶，上訴
25 人取得附圖二所示E、F、G、H店舖等4戶房屋（即新竹縣○
26 ○市○○○路0段00號、30號、32號之地下室、1樓至4
27 樓），另補貼200萬元增建同路32號5樓，被上訴人取得附圖
28 三所示A、B、C、D等4戶房屋。有系爭契約（含附圖）、建
29 物登記謄本在卷可稽（原審卷一第8頁至第17頁、第36頁至
30 第45頁、第52頁至第55頁）。

31 (二)系爭契約所示工程於95年2月13日取得建造執照，95年3月20

01 日開工，96年2月12日竣工，並於96年4月16日取得使用執
02 照，而被上訴人於102年5月16日前均拒絕交付系爭房屋予上
03 訴人。嗣被上訴人於102年5月16日發律師函通知上訴人於
04 102年5月28日點交，但上訴人以被上訴人履行債務未依本旨
05 拒絕受領；被上訴人再於102年5月28日發律師函通知上訴人
06 於102年6月5日點交，仍為上訴人所拒絕。被上訴人曾於96
07 年11、12月將系爭房屋交於上訴人作第二次施工之裝潢，上
08 訴人則於97年1月14日、97年2月4日寄發存證信函予被上訴
09 人稱系爭房屋有瑕疵。有建造執照、使用執照、律師函附卷
10 可參（原審卷一第46頁至第47頁、卷二第154頁至第172頁、
11 第184頁至第185頁）。系爭房屋嗣於108年5月3日交付予上
12 訴人（本院卷一第159頁、第167頁至171頁、第176頁、第
13 177頁、第185頁至第189頁）。

14 (三)被上訴人將其分得ABCD四戶出售予上訴人范峻豪，並分別於
15 96年12月5日、96年12月7日、97年1月30日交付，范峻豪只
16 給付訂金100萬元，其餘5,460萬元雙方言明於建築完成，使
17 用執照取得分戶貸款核下三日內一次給付，惟上開房屋興建
18 完成，並取得使用執照，范峻豪於97年1月10日向彰化銀行
19 貸得款項後，除代為清償建築融資貸款1,800萬元應予抵扣
20 外，尚欠3,660萬元，屢經催討均置之不理，被上訴人提起
21 給付價金之訴，經原法院以97年度重訴字第31號（下稱31號
22 另案）判決被上訴人全部勝訴確定。上訴人嗣給付被上訴人
23 1,000萬元。有買賣契約書、31號另案判決及確定證明書。
24 附卷可證（原審卷一第48頁至第58頁）。

25 (四)兩造於系爭契約第4條約定由被上訴人給付上訴人700萬元保
26 證金，於房屋興建完成分戶貸款核下一次全數退還；被上訴
27 人提起30號另案請求上訴人返還保證金，經30號另案判決范
28 峻豪應給付被上訴人395萬5,208元本息，范恭臺應給付被上
29 訴人350萬元本息確定，有30號另案第一、二審判決、第三
30 審裁定附卷可參（原審卷一第59頁至第74頁）。

31 (五)兩造於97年6月5日簽訂協議書（下稱97年6月5日協議書），

該協議書第二點記載：依系爭契約約定，系爭房屋混凝土強度為3,500磅及設計強度為245kgf/cm²，有該協議書附卷可佐（原審卷一第107頁至第108頁）。

(六)系爭房屋在經原審送臺灣省建築師公會鑑定及補充鑑定結果認有瑕疵，其修復費用為443萬2,040元，有101年鑑定報告、102年補充鑑定報告可證（置卷外）。

五、上訴人主張被上訴人未依系爭契約本旨完工，其得拒絕受領系爭房屋，上訴人陷於給付遲延，伊受有預期租金損失2,778萬9,480元（103年2月18日以前發生部分）、2,414萬3,144元（自103年2月19日起至109年3月18日共73個月，按每月給付33萬0,728元計算）之所失利益損害，得依民法第231條規定請求被上訴人賠償等語。被上訴人則否認其有何給付遲延之情。經查：

(一)按地主提供土地，由建主出資合作房屋，雙方按約定之比例分配房屋之契約，如約定建主向地主承攬完成一定工作，而以地主應給予之報酬，充作建主買受分歸其取得房屋部分基地之價款，屬買賣與承攬之混合契約（最高法院82年度台上字第290號民事裁判要旨參照）。系爭契約第1條約定：「合建基地與建築資金：一、基地：甲方（即上訴人，下同）所有坐落新竹縣○○段000、000-0、000-0、000-0、000-0地號，並五筆地號，願意提供與乙方（即被上訴人，下同）合作興建房屋。二、資金：除土地增值稅由甲方負擔外，其餘因興建房屋所需之費用（包括土地規劃、建築設計、請領建造執照及使用執照、營造施工管理銷售等一切費用），全部由乙方負擔」、第3條約定：「合建房屋之分配：一、本合建房屋之分配甲方取得如附圖二之店舖四戶（即系爭房屋），乙方取如附圖三之四戶（即ABCD四戶）。二、乙方應於取得房屋之使用執照如期完工過戶於甲方名下。三、甲方應於房屋興建完成後無條件配合房屋之產權過戶」（原審卷第8頁正反面），足見系爭契約係約定由上訴人提供土地，被上訴人興建房屋，並按約定比例分配所建房屋，由被上訴

01 人將上訴人應取得之房屋進行過戶，是兩造訂約之真意，係
02 被上訴人承攬興建上訴人分得之房屋，而上訴人將其應給付
03 之承攬報酬，充作被上訴人買受分歸其所有之房屋基地之價
04 金，性質上應屬承攬與買賣之混合契約，故關於上訴人分得
05 之房屋部分（即系爭房屋），應適用承攬之規定；關於被上
06 訴人分得之ABCD四戶房屋財產權之移轉，則適用買賣之規
07 定。

08 (二)兩造對於系爭房屋是否業依系爭契約本旨完工乙情有所爭
09 執。經查：

10 1.系爭契約第7條約定：「開工與完工期限：一、本約基
11 地，雙方同意乙方應於本約簽訂後參個月內取得建築執
12 照，並於建築執照取得365工作天內完工，如有二次施工
13 甲、乙雙方同意增加工作天九十天為限。二、如有逾期取
14 得使用執照，每逾一日乙方應按建照執照所列工程造價依
15 甲方分得部分之萬分之一支付甲方作為違約罰金，一直計
16 算至取得使用執照為止。三、如應天災地變、政令限制、
17 不可抗力之因素或工程變更等情事，乙方不負遲延完工之
18 責」（原審卷一第9頁反面），綜酌該條第1款就開工與完
19 工期限有約定，第2款並以被上訴人取得使用執照期限之
20 逾期日期按日計算違約罰款之情，堪認兩造係約定系爭房
21 屋之「完工」即係以「取得使用執照」為準。參照建築法
22 第28條第3款規定：「建築物建造完成後之使用或變更使
23 用，應請領使用執照」，同法第70條第1項規定：「建築
24 工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執
25 照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請
26 之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及
27 建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照」，
28 亦可徵使用執照係建築物竣工後，經主管機關查驗建築物
29 主要構造、室內隔間、主要設備等與設計圖樣相符後始予
30 核發，則兩造以系爭契約約定以「使用執照之核發」作為
31 承攬人已依約施工完竣之標準，亦與常情相符。而系爭房

01 屋於96年2月12日竣工，並於96年4月16日取得使用執照，
02 為兩造所不爭執（不爭執事項(二)），應堪認系爭房屋業於
03 96年4月16日完工。

04 2.上訴人雖主張：系爭房屋取得使用執照後，被上訴人於96
05 年11月中旬將系爭房屋二次施工的範圍交由上訴人進場施
06 工裝潢，於同年11月底即因系爭房屋之瑕疵而無法為二次
07 施工之裝潢，顯見系爭房屋並未完工云云。惟觀諸上訴人
08 於97年1月14日委託律師發函（下稱97年1月14日律師函）
09 予被上訴人略以：「雖張先生（即被上訴人）依約履行興
10 建房屋完工，惟所興建之房屋竟有近五百項瑕疵…並請張
11 德珍先生出面協商，若置之不理，本人即終止合約，並向
12 張君請求違約賠償…」等語（原審卷二第154頁正反面），
13 顯就系爭房屋業已完工乙節並無爭議，僅係主張其
14 有發見瑕疵，並要求被上訴人就房屋瑕疵部分出面協商。
15 又被上訴人將其分得之ABCD四戶房屋出售予范峻豪，並分
16 別於96年12月5日、96年12月7日、97年1月30日交付一
17 節，有被上訴人提出之堃基實業有限公司簽收單為證（原
18 審卷二第152頁至第153頁），系爭房屋與ABCD四戶房屋均
19 係系爭契約約定興建之標的，且係同時興建（兩造不爭
20 執，見本院卷二第152頁至第153頁），復同時取得使用執
21 照，其興建進度當無明顯差異，堪認系爭房屋應已完工。
22 復按承攬人完成工作，應使其具備約定之品質，無減少或
23 減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵，固為民法第
24 492條所明定，惟此乃有關承攬人瑕疵擔保責任之規定，
25 與承攬工作之完成無涉。倘承攬工作已完成，縱該工作有
26 瑕疵，亦不得因而謂工作尚未完成（最高法院85年度台上
27 字第2280號判決參照）。工程之是否完工，與工程之瑕疵
28 及工程之驗收各有不同之概念。工程雖已完工，但有瑕
29 疵，僅生瑕疵修補或減少價金請求之問題，究不能謂尚未
30 完工；又工程雖已完工，尚未驗收或驗收未合格，亦不能
31 因未驗收或驗收不合格，即謂工程未完工（最高法院89年

度台上字第2068號判決參照）。而101年鑑定報告亦經鑑定人履勘現場後認定系爭房屋建築、結構、水電衛生、弱電均符合一般建築設計要求，僅因施工過程未盡嚴謹而有未施作完善之瑕疵（101年鑑定報告第9頁），可見系爭房屋確已依一般建築規範施作完成，縱有上訴人所主張瑕疵未改善之情，亦僅涉及被上訴人應否負瑕疵擔保責任之問題，要與承攬工作之完成無涉，上訴人以系爭房屋存有瑕疵為由，主張迄今仍未完工云云，顯屬無據。

3.按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年台上字第307號判決意旨參照）。查兩造就系爭房屋是否完工，於30號另案已為充分之攻防，並經該案二審判決於理由欄認定：「可見被上訴人（亦即本件被上訴人）取得使用執照，完成區分所有權第一次登記，即符合上開約款所謂『興建完成』條件，上訴人（亦即本件上訴人）抗辯必須完成系爭房屋及五樓增建部分之結構體及設備，達可供人遷入居住之狀態，並經其驗收，始符合上開約款所謂『興建完成』條件

云云，乃曲解契約文義，不足為憑」等語（本院重上字卷第65頁），足證兩造關於系爭房屋是否完工之爭執所提理由及證據資料，均於30號另案確定判決言詞辯論終結前經法院詳加審酌後於判決理由中論述綦詳，揆諸前開裁判意旨，上訴人自應受該確定判決理由之拘束，不得為相反之主張，本院亦不得為不同之認定。是上訴人主張系爭房屋尚未完工云云，亦無可採。

(三)上訴人主張被上訴人遲延完工或遲延交付系爭房屋部分：

1.依系爭契約第7條第1、2款約定，系爭房屋應於建築執照取得365工作天內完工，如有二次施工，則可增加90工作天（見原審卷一第9頁反面），而系爭房屋於95年2月13日取得建造執照（不爭執事項(二)），且有二次施工增建（即32號5樓，不爭執事項(一)），則系爭房屋完工期限應為95年2月13日加計455工作天。又取得使用執照即為完工，亦如前述，系爭房屋於96年4月16日取得使用執照（不爭執事項(二)），是被上訴人於96年4月16日取得系爭房屋之使用執照，顯在95年2月13日加計455工作天之完工期限內。上訴人另主張其係於取得使用執照後之96年11月間始將系爭房屋交由被上訴人二次施工，且被上訴人未能完成二次施工云云，惟參諸上訴人以上(二)2.所示97年1月14日律師函明白表示「張先生（被上訴人）依約履行興建房屋完工」之內容，可徵二次施工亦已於96年11月間起算之90天內完工，僅上訴人主張有瑕疵而已。從而，上訴人主張被上訴人遲延完工，且應自95年12月31日起負遲延責任云云，顯無可採。

2.按承攬人完成之工作為有形的結果者，原則上承攬人於完成工作後，須將完成物交付於定作人（最高法院104年度台上字第2384號即本件前審發回意旨參照）。又系爭契約第3條第1款約定：「本合建房屋之分配甲方取得如附圖二之店舖四戶（即系爭房屋），乙方取如附圖三之四戶（即ABCD四戶）」（原審卷一第8頁背面），是被上訴人依約

01 當負有交付系爭房屋之義務，以使上訴人能取得系爭房
02 屋。復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
03 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，
04 民法第229條第2項定有明文，系爭契約並未約定交付系爭
05 房屋之期限，自屬給付無確定期限，又系爭房屋完工後上
06 訴人即得請求被上訴人交付房屋，上訴人於97年2月4日寄
07 發竹北光明郵局88號存證信函（下稱88號存證信函）予被
08 上訴人表示：「本建物施工至今，台端掌控建物之鑰匙及
09 遙控器，至使本兄弟二人（即上訴人）不得其門而入，為
10 此聲明台端應於文到二日內交付建物門牌28、30、32號
11 （即系爭房屋）之鑰匙及遙控器予本兄弟二人」（原審卷
12 一第154頁反面），被上訴人業於97年2月7日收受88號存
13 證信函（本院上更一字卷二第187頁），則上訴人主張其
14 以88號存證信函催告請求被上訴人交付系爭房屋，即為可
15 採。又斯時距系爭房屋完工（取得使用執照）已將近10個
16 月，且二次施工部分至遲於上訴人發97年1月14日律師函
17 時亦已施作完成，業如上述，堪認上訴人於97年2月7日催
18 告交付房屋時，系爭房屋當處於可立即交付之狀態，則上
19 訴人請求被上訴人於受催告後2日內履行交付義務，所定
20 期限亦非過苛。從而，被 上訴人應自97年2月10日（即收
21 受88號存證信函加計2日履行期間後之翌日）起負遲延責
22 任。

23 3.被上訴人雖抗辯：上訴人未給付工程款及買賣價金，其得
24 行使同時履行抗辯、不安抗辯，且伊與范竣豪業於97年5
25 月29日簽立協議書（下稱97年5月29日協議書）約定兩造
26 就系爭契約之爭執均待30號另案鑑定及判決結果而定，故
27 其並不因上訴人催告交付系爭房屋期限屆滿即負給付遲延
28 責任云云。惟查：

29 (1)所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙
30 方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債
31 務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙

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，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號判例意旨參照）。查被上訴人收受88號存證信函後，於97年3月10日寄發桃園十五支郵局第150號存證信函（下稱150號存證信函）予上訴人表示：「因台端尚未付清工程款，又拒付價金，故本人尚未點交系爭房屋予台端」（本院上更一字卷一第113頁），然依系爭契約第1條、第3條第1款之約定，兩造係約由上訴人提供土地供被上訴人興建房屋，興建完成由上訴人取得系爭房屋，興建費用由被上訴人負擔，上訴人無庸給付工程費用予被上訴人，故被上訴人以150號存證信函稱上訴人未付清工程款而拒絕交付系爭房屋，即無可採。又上訴人雖以200萬元委由被上訴人增建32號5樓房屋，惟此為兩造間另行就增建部分單獨訂立之增建契約，且該增建部分僅占系爭房屋之一小部分；被上訴人另將其分得之ABCD四戶出售予范峻豪（不爭執事項(三)），則係兩造另行成立之買賣契約，上訴人依上開二契約所負之給付金錢義務，與被上訴人基於系爭契約所生之交付系爭房屋義務，均非基於同一雙務契約而互為對待給付關係，準此，被上訴人以上訴人未交付上開款項為由，為同時履行抗辯，均無足採。

(2)被上訴人另以范峻豪向其購買ABCD四戶房屋之價金迄未交付，其得依民法第265條規定行使不安抗辯權，拒絕交付系爭房屋云云。惟按民法第265條所定不安之抗辯權，以他方之財產於訂約後顯形減少，致有難為對待給付之虞為要件（66年台上字第2889號判例意旨參照）。被上訴人並未舉證證明上訴人有何符合該條規定之情，其此部分抗辯亦無可取。

(3)被上訴人另辯稱：伊與范峻豪簽立之97年5月29日協議書，約定雙方合建之爭執，皆待30號另案鑑定及判決結果而定，故其於該案最後終局判決日即最高法院99年6

01 月10日99年度台上字第1069號裁定駁回上訴前未交付系
02 爭房屋，並無可歸責事由云云。然核諸97年5月29日協
03 議書記載：「今因乙方（即被上訴人）承攬甲方（即范
04 峻豪）及其兄范恭臺之房屋興建工程有重大瑕疵致雙方
05 興訟，民事部分：乙方向新竹地方法院提起訴訟，案
06 號：新竹地方法院97年重訴字第30號返還保證金（簡
07 股）及新竹地方法院97年重訴字第31號給付買賣價金
08 （修股）。刑事部分：乙方對甲方提出刑事詐欺告訴，
09 案號新竹地方法院檢察署97年度偵第2238號（孝股）。
10 今雙方為止息爭訟，達成協議…」、「雙方就買賣價金
11 之餘款2,360萬元及保證金700萬元及二次增建200萬元
12 如何支付，皆依法院之判決而定」，另就兩造爭執系爭
13 房屋瑕疵部分，就鑑定單位、方式、標準達成協議（原
14 審卷一第107頁、第108頁），均未提及系爭房屋之交
15 付，更未約定待上開爭議款項交付或瑕疵鑑定或修復後
16 被上訴人始負交付系爭房屋之義務。況系爭房屋既已完
17 工，即令存有瑕疵，亦屬上訴人是否得請求修補瑕疵或
18 行使物之瑕疵擔保請求權之問題，不影響被上訴人經催
19 告後即應履行之房屋交付義務，且系爭房屋置於何人管
20 領中亦不影響鑑定之進行。從而，自難以97年5月29日
21 協議書之約定，認定兩造已協議變更（延後）系爭房屋
22 之交付時間。

- 23 4.按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自
24 提出時起，負遲延責任；又在債權人遲延中，債務人僅就
25 故意或重大過失，負其責任，民法第234條、第237條分別
26 定有明文。被上訴人於102年5月16日委託律師發函通知上
27 訴人於102年5月28日上午10時點交合建房屋（原審卷二第
28 179 頁），上訴人於102年5月28日以系爭房屋未修補、被
29 上訴人未依債務本旨給付為由而拒絕受領，並手寫書據為
30 證（原審卷二第184頁），被上訴人乃於102年5月28日委
31 託律師發函表示同意依臺灣省建築師公會鑑定之修補費用

338萬元給付，由上訴人自行修補，並定期於102年6月5日點交（原審卷二第185頁正反面），上訴人復於102年6月3日委由律師發函，以除臺灣省建築師公會鑑定之修補費用338萬元外尚有其他瑕疵未排除為由而拒絕受領（原審卷二第190頁，該律師函發文日期誤載為101年）。惟系爭房屋既已完工而處於隨時可交付（受領）狀態，即令存有瑕疵，亦屬上訴人於受領後是否得請求修補瑕疵或行使物之瑕疵擔保請求權之問題，況被上訴人表明其同意依臺灣省建築師公會鑑定結果給付修補費用338萬元由上訴人自行修補之方式進行交屋，已考量瑕疵之存在及其修復之必要狀況，且未要求上訴人就其請求逾上開金額部分拋棄權利，難認其給付未依債之本旨，上訴人猶拒絕受領系爭房屋，即屬受領遲延。又債權人於受領遲延後，需再表示受領之意，或為受領給付作必要之協力，催告債務人給付時，其受領遲延之狀態始得認為終了。上訴人既拒絕依被上訴人之催告於102年6月5日受領系爭房屋，其後迄108年5月3日兩造合意交屋前，復未表示同意依被上訴人主張之交屋狀態為受領之意思或為受領給付作必要之努力（其於本件前審原聲明請求被上訴人「完成工作後」將系爭房屋交付上訴人，顯非同意直接依被上訴人主張已完工之系爭房屋現況為受領），則被上訴人就系爭房屋之交付，自102年6月6日起即不負給付遲延之責任。

- 5.按債務人之遲延責任，因債務人依債務之本旨提出給付而消滅，惟所謂消滅，乃指以後免遲延責任而言，若以前已生遲延之效果，並非因此當然消滅，故債權人就以前遲延所生之損害，仍得請求賠償（最高法院58年台上字第715號民事判例意旨參照）。又債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；民法第231條第1項、第216條第1項分別定有明文。民法第216條第一項所謂所受損害，即現存財產因損害事實

之發生而被減少，屬於積極的損害。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害（最高法院48年台上字第1934號民事判例要旨參照）。該所失利益，不以現實有此具體利益為限，僅須依通常情形，或依已定之計畫、設備或其他特別情事，可得預期之利益，即足當之。本件上訴人係提供土地由被上訴人出資興建房屋，將其不動產由較不易利用之土地轉變為較易利用之建物，且除依約取得系爭房屋外，另向被上訴人買受ABCD四戶，其取得戶數眾多，衡情當非供自己使用；觀諸系爭房屋之鄰近房屋亦多招租（原審卷二第191頁至第193頁照片參照），且兩造嗣於108年5月3日交付系爭房屋，上訴人取得系爭房屋後陸續於109、110年間將之出租乙節，亦據其提出統計表、房屋租賃契約（附契約雙方當事人身分證影本）為證（本院卷三第25頁至第179頁），又社會上一般人將流動資產轉而投資不動產，或一次取得自用住宅以外大批不動產之目的，通常係期待用於出租獲利，此尚屬社會上常見之理財、投資方式。從而，上訴人主張其取得系爭房屋即係預定用於出租獲取租金之用，因被上訴人給付遲延而受有未能取得預期租金之所失利益損害等語，即堪採信。被上訴人應負給付遲延責任期間為97年2月10日起至102年6月5日止，業如上述，而本院前審經兩造合意函請誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所對系爭房屋合理租金淨收益進行鑑定，該所考量估價目的、勘估標的屬性、使用現況及估價方法特性，採用比較法、積算法等為估價方法，並考慮市場供需及交易慣例，認以28號1樓為基準戶，每坪每月租金1,041元，再依各戶垂直及水平等條件不同，賦予不同之調整率，求出各戶每坪每月租金，以此計算總收入，再扣除可能之閒置損失及必要支出費用（含招商仲介費、管理費、維修費、保險費、房屋稅、地價稅、折舊、重置提撥／營造施工費等），得出淨收益，復依行政院主計處發布之消費者物價指數（房租

類) 進行各年度淨收益之調整，得出97年度淨收益為327萬2,479元、98年度淨收益為326萬4,612元、99年度淨收益為326萬5,923元、100年度淨收益為327萬7,723元、101年度淨收益為329萬8,045元、102年度淨收益為332萬0,334元（見外放之不動產估價報告書第28頁、第29頁），已綜酌各項收支、招租閒置期等各項因素，應為可採。據此計算上訴人自97年2月10日起至102年6月5日止所失租金利益為1,743萬1,375元【計算式：327萬2,479元×325日/366日+326萬4,612元+326萬5,923元+327萬7,723元+329萬8,045元+332萬0,334元×156日/365日=1,743萬1,375元，元以下四捨五入】，逾此部分之請求即屬無據。

6. 復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即年息5%計算之遲延利息，此觀諸民法第229條第2項、第233條第1項、第203條之規定即明。上訴人雖就其所失利益金額請求併計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，惟其於99年7月8日起訴時係請求被上訴人給付1,237萬2,200元本息（原審卷一第3頁），嗣於103年2月6日具狀追加請求2,778萬9,480元（原審卷三第40頁至第41頁），該追加部分至遲於103年2月18日（即該書狀送達後第一個開庭日）被上訴人即已知悉（原審卷三第43頁）。上訴人預期租金損失之所失利益損害為未定期限之債，於起訴狀繕本送達之日（即99年7月28日）已發生之金額為804萬0,649元【計算式：327萬2,479元×325日/366日+326萬4,612元+326萬5,923元×209日/365日=804萬0,649元，元以下四捨五入】，惟上訴人依起訴狀聲明請求被上訴人給付之1,237萬2,200元本息，扣除原審已判命被上訴人給付確定之443萬2,040元本息後，僅餘794萬0,160元，

01 故起訴狀繕本之送達僅於794萬0,160元之範圍內生催告之
02 效力。從而，本院命被上訴人給付之所失租金利益為
03 1,743萬1,375元，其中794萬0,160元應併計自起訴狀繕本
04 送達翌日即99年7月29日（送達證書見原審卷一第28頁）
05 起算之法定遲延利息，其餘949萬1,215元（1,743萬1,375
06 元－794萬0,160元）則應併計自103年2月19日起算之法定
07 遲延利息。逾此部分之利息請求，亦屬無據。

08 六、上訴人主張系爭房屋有瑕疵，依民法第493條、第495條規定
09 請求被上訴人102年間通知交屋前伊已發見之瑕疵修補費用
10 794萬0,160元（不含原審已判命被上訴人給付確定之443萬
11 2,040元）、108年5月3日交屋後發見如附表所示瑕疵之修補
12 費用819萬6,790元等語。被上訴人則抗辯：就上訴人於102
13 年間發見之瑕疵，業經原審參酌相關事證及臺灣省建築師公
14 會之鑑定報告書，判命伊應給付之瑕疵修補費用為443萬
15 2,040元確定，被上訴人請求超逾上開金額部分即無理由；
16 上訴人遲延受領系爭房屋，復無法證明108年交屋後發見之
17 瑕疵係被上訴人之故意或重大過失所致，縱瑕疵存在伊亦不
18 負賠償責任；且上訴人瑕疵修補費用之請求權均已罹於時效
19 等語。經查：

20 (一)按承攬人完成工作，應使其具備約定之品質及無減少或減失
21 價值或不適於通常或約定使用之瑕疵，承攬之工作有瑕疵
22 者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之，此項定作人
23 請求承攬人負瑕疵擔保責任之期間，分為瑕疵發見期間及權
24 利行使期間。前者為定作人非於其期間內發見瑕疵，不得主
25 張其有瑕疵擔保權利之期間，後者指擔保責任發生後，定作
26 人之權利應於一定期間內行使，否則歸於消滅之期間。而承
27 攬之工作，除依其性質無須交付者外，承攬人負交付工作之
28 義務，而承攬人於交付工作前，得隨時自行修補瑕疵，故定
29 作人發見承攬工作瑕疵之期間，即應自工作交付時起算，一
30 般之工作，其瑕疵發見期間自工作交付後1年，工作為建築
31 物或其他土地上之工作物或為此等工作物之重大修繕者，其

01 瑕疵發見期間延為5年，而定作人於受領工作物發見瑕疵
02 後，其瑕疵修補請求權須從速行使，如於發見後1年間不行
03 使，其權利消滅，觀民法第492條、第493條、第498條、第
04 499條、第514 條規定自明（最高法院107年度台上字第625
05 號判決即本件發回意旨參照）。本件被上訴人係於108年5月
06 3日交付系爭房屋（不爭執事項(二)），則其就交屋前已發生
07 之瑕疵請求給付修補費794萬0,160元，及於108年9月26日追
08 加請求交屋後發見瑕疵之修補費用888萬2,146元（本院卷一
09 第495頁至第496頁，該金額嗣後減縮為819萬6,790元），自
10 均未逾上開瑕疵發見期間及權利行使期間。被上訴人就上訴
11 人請求其負瑕疵擔保責任部分為時效抗辯，尚無足取。

12 (二)關於上訴人就伊於被上訴人102年通知交屋前已發見之瑕疵
13 請求修補費用794萬0,160元（不含原審已判命被上訴人給付
14 確定之443萬2,040元）部分：

15 上訴人主張其於被上訴人102年通知交屋前已發見系爭房屋
16 之瑕疵及其修復費用，業經原審囑託臺灣省建築師公會鑑
17 定，該公會以101年鑑定報告、102年補充鑑定報告，認系爭
18 房屋之瑕疵修復費用為443萬2,040元，有101年鑑定報告、1
19 02年補充鑑定報告可考。上開鑑定報告經數次至系爭房屋現
20 場測試有無上訴人主張之漏水、地板及牆面防水、電力系統
21 之瑕疵，並參閱兩造提供之設計圖說（建築圖、水電圖）、
22 近200幀照片後，認系爭房屋建築、結構、水電衛生、弱電
23 均尚符合一般建築設計要求，現場瑕疵或未施作完善部分係
24 施工過程未嚴謹所致，惟電子系統部分，約定之施工與被上
25 訴人所提經電力公司核定之圖說確有多處不同，瑕疵修復費
26 用為443萬2,040元（101年鑑定報告第2頁至第9頁、102年補
27 充鑑定報告第2頁至第3頁）。當係已就上訴人所主張瑕疵情
28 形為完整之檢視並就其修復費用詳為估算。上訴人未能舉證
29 證明上開修復費用有何不合理之處，則其於本院就超逾443
30 萬2,040元瑕疵修補費用部分為請求，尚非有據。

31 (三)關於上訴人就伊於108年5月3日交屋後發見如附表所示之瑕

疵，追加請求修補費用819萬6,790元部分：

1.按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之。承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並得向承攬人請求償還修補必要之費用。因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除依前二條之規定，請求修補或解除契約，或請求減少報酬外，並得請求損害賠償。民法第493條第1項、第2項、第495條第1項分別定有明文。上訴人主張其於108年5月3日受領系爭房屋後發見如附表所示之瑕疵，並已於108年7月22日催告被上訴人於20日內修補瑕疵，被上訴人業於108年7月26日收受該催告函（本院卷一第239頁至第245頁），惟被上訴人抗辯並無附表所示瑕疵或為時效抗辯（本院卷二第61頁），亦未修補，則如上訴人於108年5月3日實際受領房屋後發見有先前無法發見之瑕疵，仍非不得依上開規定請求被上訴人負瑕疵擔保責任。復按在債權人遲延中，債務人僅就故意或重大過失，負其責任，民法第237條定有明文，則縱上訴人確有新發見之瑕疵，被上訴人僅於有故意或重大過失時始負其責。

2.經查：

(1)關於附表編號1「衛浴損壞」項目，依上訴人提出之修繕項目及照片說明，係因沐浴龍頭、臉盆龍頭、牆壁出水開關久未使用造成損壞、水管或排水灣淤塞或斷裂、浴室抽風機等無抽風或抽風不良等（本院卷一第283頁至第361頁），顯係完工後至實際交屋之時間間隔過長、久未使用失修有關，亦即係於上訴人受領遲延中所發生之損壞，惟久未使用而故障損壞尚難認係被上訴人故意或重大過失所致，況101年鑑定報告所載瑕疵已包括排水管不通（101年鑑定報告第5頁），更未能遽認為新瑕疵，上訴人此部分請求即不應准許。

(2)關於附表編號2「對講機瑕疵」項目，上訴人固提出對講機外觀照片，主張對講機未使用已損壞，且未配線至

01 房間，房間內也無室內機等語（本院卷一第365頁），
02 惟該外觀照片不足證明上訴人所主張對講機損壞或未配
03 線至室內、房間無室內機之事實。且經本院送請臺北市
04 建築師公會鑑定，依該公會於110年4月26日提出之
05 （110）（十七）鑑字第985號鑑定報告（下稱110年鑑
06 定報告，置卷外），可知鑑定人現場履勘結果，系爭房
07 屋門口有對講機且使用正常，並有安裝室內機配合，惟
08 對照先前照片似已更換過（110年鑑定報告第6頁），則
09 被上訴人先前安裝之對講機是否確有上訴人所指瑕疵，
10 即均無從得知，遑論系爭契約未約定應交付或設置對講
11 機（原審卷一第8頁至第17頁），從而上訴人主張有此
12 項瑕疵，尚非可採。

13 (3)關於附表編號3「應施作而未施作紗窗、紗門」項目，
14 查諸系爭契約固有約定店門後門及窗戶要附紗門、紗窗
15 （原審卷一第11頁反面），但上訴人對於系爭契約約定
16 內容應知之甚詳，且紗門、紗窗是否存在，係客觀易見
17 之事實，如被上訴人先前確未施作紗門、紗窗，上訴人
18 於101年、102年間為鑑定或補充鑑定時當即會提出有此
19 項瑕疵，惟未提出（參酌101年鑑定報告、102年補充鑑
20 定報告並無此鑑定項目），上訴人主張有此瑕疵，已難
21 採信。況上訴人受領遲延數年後始主張有此項瑕疵，縱
22 有該瑕疵亦難認係被上訴人之故意或重大過失所致，上
23 訴人此部分請求，即無足取。

24 (4)關於附表編號4「未配置瓦斯」項目，經查，系爭合約
25 主要建材標準規格表之「管材」項目有「3/4"瓦斯管
26 （紅泥管）」、「消防」項目有「廚房另置瓦斯偵測
27 器」之約定（原審卷一第12頁），參酌一般住宅對於烹
28 飪及沐浴需求以瓦斯作為能源之情甚為常見，則上訴人
29 主張被上訴人應於系爭房屋配置瓦斯，即堪採信。而瓦
30 斯管線有無配置及其配置是否有瑕疵，衡情當於實際交
31 付或居住使用房屋、於日常生活中發生能源需求後方容

易發見，上訴人於101年、102年為鑑定、補充鑑定時尚未實際占有使用系爭房屋，其當時未發見此項瑕疵，尚非違常。又被上訴人自始未設置瓦斯管線、設備，顯然不符現代建築使用需求，難謂無故意或重大過失，且與上訴人是否受領遲延無關，上訴人主張被上訴人應就此部分瑕疵負擔修補費用，尚非無據。又110年鑑定報告固表示無完整瓦斯供應設計圖可參考，故此項所需修補費用難以估計（110年鑑定報告第7頁），惟上訴人就設置瓦斯管線所需費用為15萬9,390元乙節，業據提出估價單為證（本院卷一第381頁），證人鄭宏達亦到庭證述該估價單係伊依一般水準瓦斯材料及安裝費用去報價等語（本院卷二第326頁），是上訴人主張有此項瑕疵，並請求被上訴人給付修補費用15萬9,390元，應為可採。

- (5)關於附表編號5「攢心補牆」項目：上訴人雖主張系爭房屋有混凝土強度不足之結構瑕疵，惟為被上訴人所否認。經查，30號另案送請臺灣省土木技師公會鑑定後，於第一審判決理由中認定：「兩造就系爭房屋結構之爭議同意由臺灣省土木技師公會鑑定，其結果為『鑑定標的之結構安全無虞，且施工品質均正常，並無違反雙方合約要求』，並建議『本鑑定案建築物完全由專業技師、建築師依建築法規設計，並經主管機關審核，圖說完全合法，而施工單位（即本件被上訴人）也依審核合格說明施工，結構安全及設備品質均合乎雙方合約規定，建議本鑑定案標的物（即系爭房屋）不需要補強或維修』，……被上訴人（即本件上訴人）雖就混凝土抗壓測試部分有爭執，惟臺灣省土木技師公會所採取樣之33處中僅4處未達設計值 245kgf/cm^2 ，但抗壓強度仍高於 184kgf/cm^2 ，是就整體而言，平均值仍高於設計值。至另一取樣處則屬二次違建工程，是尚無證據可證系爭房屋之結構有被上訴人（即本件上訴人）所指瑕疵之情

事」可參（原審卷一第63頁），101年鑑定報告亦認定：「經檢視兩造提供之設計圖說，無論建築部分、結構部分、水電衛生部分、弱電部分均尚符合一般建築設計要求」（101年鑑定報告第9頁）；上訴人於110年鑑定時復捨棄該項目之鑑定（本院卷二第244頁），復未能提出系爭房屋有該瑕疵之證明，則上訴人主張系爭房屋因混凝土強度不足、結構有瑕疵而須支付攢心補強費用云云，即非可採。

(6)關於附表編號6「防水+廢棄物清運」、編號7「陽台前院剷除見底」、編號8「地板瓷磚」、編號10「油漆修補」項目：上訴人就此部分主張，固提出報價單、施工說明、照片為證（本院卷一第393頁至第439頁、第465頁），另證人洪紹濬證述：伊幫上訴人作防水工程、剷除瓷磚及油漆，這些都是相關工程，剷除瓷磚是B1到5樓的瓷磚都突起爆開，所以要挖起來，要全部重新做，否則新舊瓷磚形狀、顏色、大小都不可能相同，伊不知瓷磚爆開的原因，伊施作防水工程伊就是看哪裡漏水嚴重就在該處作防水，漏水應該發生很久了，因為已經到了裂痕龜裂，漏水可能是本來就沒有做防水，因伊剷除地板時沒發現有做防水的痕跡，上訴人沒有拿合約、圖面等資料給伊看，重新油漆是因為有漏水，起白毛發霉一層很厚，所以需要重新施作油漆，油漆還有剝落氧化龜裂，應該是累積一兩年以上的漏水才會有此情形，剷除瓷磚及油漆都是防水相關工程等語（本院卷二第331頁至第333頁），並提出估報價單3紙（本院卷二第346頁至第350頁）。惟101年鑑定報告所載系爭房屋之瑕疵已包括漏水、水漬、滲漏、裂縫、洗石子地坪鬆脫脫落、地板隆起（101年鑑定報告第3頁至第8頁），難認漏水相關之瑕疵為101年鑑定報告鑑定範圍以外之新瑕疵，又上開瑕疵縱係於上訴人受領遲延中始發生，上訴人亦未證明係被上訴人故意或重大過失所致，此部分請

01 求均不應准許。

02 (7)關於附表編號9「28間櫃子、電磁爐」項目：查兩造約
03 定之建材標準規格表中並無櫃子、電磁磚之相關約定
04 （原審卷一第11頁反面至第12頁），而係於系爭合約特
05 約事項約定「乙方同意對甲方之套房每戶贈送價值約1
06 萬元之廚具（含流理台、電磁爐），共贈送28戶」（原
07 審卷一第10頁反面），可知縱系爭房屋內未見流理台而
08 僅有一櫃體（110年鑑定報告第6頁），亦屬上訴人是否
09 得請求被上訴人履行其贈與契約之問題，要與系爭工程
10 之施工瑕疵無涉，上訴人就此部分依民法第493條、第
11 495條規定，請求被上訴人給付瑕疵修補費用或損害賠
12 償，要屬無據。

13 (8)綜上，上訴人追加依民法第493條、第495條規定，就其
14 主張於108年5月3日交屋後發見之瑕疵，請求附表編號4
15 應配置瓦斯而未配置之修補費用15萬9,390元部分，為
16 有理由。又上訴人雖於本院108年8月15日準備期日具狀
17 主張其於108年5月3日交屋後有發見新瑕疵，並提出瑕
18 疵明細及廠商估價單，惟未就該部分主張為請求被上訴
19 人給付金錢之聲明，且該次庭期被上訴人亦未到庭（本
20 院卷一第233頁至第237頁），嗣上訴人於108年9月26日
21 準備期日追加此部分金額之聲明，被上訴人當庭知悉並
22 收受書狀繕本（本院卷一第495頁至第501頁），是上訴
23 人併請求自該日之翌日即108年9月27日起算之法定遲延
24 利息，亦屬有據。上訴人追加之訴逾上開部分，則非有
25 有據。

26 七、綜上所述，上訴人依民法第231條第1項、第216條第1項規
27 定，請求被上訴人給付所失利益之損害1,743萬1,375元，及
28 其中794萬0,160元自99年7月29日起，其餘949萬1,215元自
29 103年2月19日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為
30 有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准
31 許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並

駁回假執行之聲請，尚有未洽，上訴論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二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。上訴人依民法第493條、第495條規定追加請求被上訴人給付15萬9,390元，及自108年9月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，爰判決如主文第三項所示，逾此部分之追加之訴，則無理由，應予駁回。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。追加之訴駁回部分，其假執行之聲請則失所附麗，應併予駁回。

八、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。

九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 2 月 15 日
民事第三庭

審判長法 官 王怡雯

法 官 王育珍

法 官 吳素勤

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

01 書或第2項所定關係之釋明文書影本。

02 中 華 民 國 111 年 2 月 17 日

03 書記官 劉育妃

04 附表

05 (上訴人主張108年5月3日交屋後發見之瑕疵及其修補費用)

06 (本院卷一第281頁、本院卷二第460頁至第464頁)

07	編號	瑕疵內容	修復費用	證據出處
	1	衛浴損壞	28萬2,425元	本院卷一第283頁至第361頁
	2	對講機瑕疵	42萬0,420元	本院卷一第363頁至第367頁
	3	應施作而未施作 紗窗、紗門	43萬9,100元	本院卷一第369頁至第379頁、 卷二第362頁至第366頁
	4	未配置瓦斯	15萬9,390元	本院卷一第381頁至第389頁
	5	攢心補牆	34萬1,250元	本院卷一第389-1頁至第391頁
	6	防水+廢棄物清運	270萬6,144元	本院卷一第393頁至第421頁、 卷二第350頁至第356頁
	7	陽台前院剷除見 底	15萬9,600元	本院卷一第423頁至第429頁
	8	地板瓷磚	167萬4,461元	本院卷一第431頁至第439頁
	9	28間櫃子、電磁 爐	28萬元	本院卷一第459頁至第463頁
	10	油漆修補	173萬4,000元	本院卷一第465頁、卷二第348 頁
		合計	819萬6,790元	