

臺灣高等法院民事判決

110年度建上更一字第5號

上訴人 胡金谷

胡明壽

上二人共同

訴訟代理人 徐維良律師

上訴人 全翊建設股份有限公司

法定代理人 游勝彥

上訴人 賴五團

上二人共同

訴訟代理人 莊志成律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，兩造對於中華民國106年2月24日臺灣新北地方法院103年度建字第109號第一審判決各自提起上訴，胡金谷、胡明壽並為訴之追加及減縮，經最高法院發回更審，本院於115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決主文第四、五項關於命「上訴人全翊建設股份有限公司給付」部分，均應更正為「上訴人全翊建設股份有限公司及賴五團應連帶給付」。

二、原判決關於：(一)駁回上訴人胡金谷、胡明壽後開第三項之訴。(二)主文第四、五項命上訴人全翊建設股份有限公司、賴五團連帶給付金錢部分及該部分假執行之宣告（除確定、減縮部分外）；暨訴訟費用（除確定、減縮部分外）之裁判廢棄。

三、上開廢棄(一)部分，上訴人全翊建設股份有限公司、賴五團應再連帶給付上訴人胡金谷、胡明壽依序如附表二、三「本審認定」欄下「損害賠償金額」欄所示金額。

四、上開廢棄(二)部分，上訴人胡金谷、胡明壽在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

五、上訴人胡金谷、胡明壽其餘上訴駁回。

六、上訴人全翊建設股份有限公司、賴五團應再連帶給付上訴人胡

01 金谷、胡明壽依序如附表二、三「本審認定」欄下「法定遲延
02 利息」欄所示利息。

03 七上訴人胡金谷、胡明壽其餘追加之訴駁回。

04 八除確定、減縮部分外之第一、二審及發回前第三審訴訟費用，
05 由上訴人全翊建設股份有限公司、賴五團連帶負擔百分之二十
06 五，上訴人胡金谷負擔百分之三十七，上訴人胡明壽負擔百分
07 之三十八；關於上訴人胡金谷、胡明壽追加之訴部分，由上訴
08 人全翊建設股份有限公司、賴五團連帶負擔百分之二十六，上
09 訴人胡金谷負擔百分之三十七，上訴人胡明壽負擔百分之三十
10 七。

11 九本判決第三、六項所命給付，於上訴人胡金谷、胡明壽各以新
12 臺幣貳拾萬貳仟伍佰元、新臺幣陸拾伍萬元為上訴人全翊建設
13 股份有限公司、賴五團供擔保後，得為假執行。但上訴人全翊
14 建設股份有限公司、賴五團如以新臺幣陸拾萬柒仟陸佰元、新
15 臺幣壹佰玖拾肆萬玖仟零壹拾伍元依序為上訴人胡金谷、胡明
16 壽預供擔保後，得免為假執行。

17 十上訴人胡金谷、胡明壽其餘假執行之聲請駁回。

18 事實及理由

19 壹、程序方面：

20 一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
21 但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法
22 第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件上訴人
23 胡金谷、胡明壽（下分稱均逕稱姓名，合稱胡金谷2人）於
24 原審訴之聲明第3項、第5項，依序請求對造上訴人全翊建設
25 股份有限公司（下稱全翊公司）、賴五團（下逕稱姓名，與
26 全翊公司合稱全翊公司2人）自民國103年5月1日起至點交如
27 附表一所示之房屋及車位（下未分稱時合稱系爭建物）止，
28 連帶按月給付新臺幣（下同）12萬6,000元、12萬5,000元之
29 相當於租金損害；於原審訴之聲明第8項依序請求如原審判
30 決附表三所示之管理費損害。兩造嗣於原審判決後之106年3
31 月15日就系爭建物完成點交，胡金谷2人即於本院前審，就

前揭金額均計算特定至106年3月15日止，另就上開相當於租金損害部分，追加請求法定遲延利息（見前審卷第79頁），就上開管理費損害部分，變更為胡金谷請求30萬4,969元（原審請求金額為32萬6,469元）、胡明壽請求37萬3,616元（原審請求金額為39萬2,616元）。分別核屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，依上規定，均應予准許。

二、原判決主文第4、5項判命「原告全翊建設股份有限公司應給付」部分，應為誤寫之顯然錯誤，均應更正為「原告全翊建設股份有限公司及賴五團應連帶給付」，爰更正如本判決主文第1項所示。

貳、實體方面：

一、胡金谷2人主張：伊及訴外人胡利男等共21人（下合稱系爭地主）與全翊公司因合建房屋，於99年8月11日簽訂「合作興建房屋契約書」（下稱系爭合建契約），約定由系爭地主提供共有坐落新北市○○區○○段000○00000○000○000地號土地（下合稱系爭土地），全翊公司負責出資興建森鄰綠大樓（下稱系爭大樓），伊各受分配如附表一所示之房屋及車位，賴五團則擔任全翊公司之連帶保證人，嗣伊於102年6月18日另與全翊公司簽訂協議書（下稱系爭協議書），合意於同年7月17日前完成交屋，詎全翊公司至106年3月15日始為點交，侵害伊就系爭建物之所有權，伊得依民法第231條第1項、第184條第1項規定，擇一請求全翊公司賠償：(一)102年7月18日起至106年3月15日止，胡金谷、胡明壽依序每月12萬6,000元、12萬5,000元未能使用系爭建物之相當於租金損害，及如附表二、三內「本審審理範圍」欄下所示之法定遲延利息；(二)102年11月1日起至106年3月15日止，胡金谷、胡明壽依序向森鄰綠社區管理委員會（下稱森鄰綠管委會）繳納系爭建物管理費30萬4,969元、37萬3,616元之損害；另依系爭合建契約第19條約定，請求賴五團應與全翊公司負連帶賠償責任等語【(一)胡金谷2人對原審被告游勝彥請求部分，經原審判決其敗訴，未據其不服；(二)胡金谷2人於原審

01 請求全翊公司2人連帶賠償違約金各142萬8,572元部分，經
02 本院前審判決其敗訴，胡金谷2人不服，提起上訴，最高法
03 院駁回上訴確定；(三)胡金谷2人於原審請求全翊公司交付系
04 爭房屋部分，經原審判決其勝訴，全翊公司未聲明不服；(四)
05 胡金谷2人於原審請求全翊公司交付系爭建物之所有權狀部
06 分，經原審判決其勝訴，全翊公司不服，提起上訴，嗣於本
07 院前審撤回上訴（見前審卷第272頁）。以上均非本院審理
08 範圍，不予贅述】。

09 二、全翊公司2人則以：

10 (一)胡金谷部分：系爭合建契約內未就交屋日期定有期限，系爭
11 協議書第3條亦僅約定應於102年7月17日前「房屋修繕」，
12 並非完成交屋，且依系爭協議書第3條、第4條及合建契約第
13 10條第2項約定意旨，於103年1月16日胡金谷配合完成系爭
14 建物之終止信託登記前，全翊公司不負交屋責任，且得行使
15 同時履行抗辯，不負遲延交屋責任，胡金谷請求伊連帶賠償
16 自102年7月18日起至103年1月15日間之遲延損害，自無理
17 由。嗣全翊公司多次通知胡金谷驗屋，並已於104年4月8日
18 依債之本旨提出給付，胡金谷以尚有缺失拒絕受領，屬受領
19 遲延，伊不負104年4月8日起至106年3月15日間之遲延責任
20 （前審判命伊應連帶給付胡金谷103年1月18日至104年4月7
21 日間之相當於租金損害136萬5,700元及管理費損害12萬6,94
22 4元部分，因金額合計未逾150萬元伊不得上訴，業已確定，
23 故僅就該段期間應賠償逾上開金額部分有所爭執，理由如後
24 開(四)(五)(六)所述）。

25 (二)胡明壽部分：胡明壽非系爭協議書之當事人，兩造復無約定
26 交屋期限，胡明壽於102年11月4日催告全翊公司應於文到5
27 日內完成交屋，故交屋期限應為同年月9日。又交屋之給
28 付，兼須債權人之受領行為，全翊公司於102年11月7日即依
29 其催告回函通知胡明壽辦理交屋，已生提出給付之效力，胡
30 明壽無故拒絕受領，伊自不負給付遲延責任。

31 (三)全翊公司已於102年11月7日、104年4月8日依序對胡明壽、

01 胡金谷依債之本旨提出給付，即使尚有細部缺失，亦均不影
02 響物之約定品質及通常效用，胡金谷2人藉詞該等無關重要
03 之缺失長期拒絕受領房屋，據以請求高額賠償，實屬違反誠
04 信原則，不應准許。

05 (四)又全翊公司縱有遲延交屋，胡金谷2人亦無法證明有出租計
06 畫，因而受有租金損害。全翊公司與胡金谷2人於106年3月1
07 5日辦理交屋時，已合意補貼每戶2萬元，現況交屋，胡金谷
08 2人縱因全翊公司遲延交屋而受有損害，損害亦已獲得填
09 補。

10 (五)系爭建物並無瑕疵，縱有瑕疵，亦僅需簡單修繕即能完成，
11 胡金谷2人藉詞長期拒絕受領，致無法使用收益系爭建物，
12 其行為就此損害之發生及擴大與有過失，應依民法第217條
13 規定減輕或免除伊之賠償責任。

14 (六)胡金谷2人曾收受全翊公司所交付各142萬8,572元之合建保
15 證金，依系爭合建契約第4條第2項第2款約定，應於取得使
16 用執照及交屋時返還予全翊公司，本件已於106年3月15日完
17 成交屋，胡金谷2人對全翊公司即負有返還上開保證金之義
18 務，倘認胡金谷2人之請求有理由，全翊公司即以上開保證
19 金債權為抵銷等語，以資抗辯。

20 三、除前揭減縮及確定部分外，原審判決胡金谷2人一部勝訴、
21 一部敗訴，即判命：全翊公司2人應連帶給付胡金谷、胡明
22 壽依序30萬4,969元、37萬3,616元之管理費損害，並為供擔
23 保准、免假執行之宣告，另駁回胡金谷2人關於請求相當於
24 租金損害部分之訴。兩造就其敗訴部分，各自提起上訴，胡
25 金谷2人並追加請求相當於租金損害之法定遲延利息，經扣
26 除前審所命全翊公司2人應連帶給付胡金谷136萬5,700元之
27 相當於租金損害本息（詳如附表二「前審判決」欄所示）、
28 12萬6,944元之管理費損害（此部分合計未逾150萬元，全翊
29 公司2人不得提起第三審上訴，業已確定），胡金谷2人於本
30 審上訴及追加聲明：(一)原判決關於駁回後開第2項至第3項之
31 請求，及該部分假執行之聲請暨命負擔該部分訴訟費用之裁

01 判均廢棄。(二)全翊公司2人應再連帶給付胡金谷、胡明壽依
02 序如附表二、三「本審審理範圍」欄所示之相當於租金損害
03 及利息。(三)願供擔保，請准宣告為假執行。對全翊公司2人
04 上訴之答辯聲明：全翊公司2人之上訴均駁回。全翊公司2人
05 於本審上訴聲明：(一)原判決主文第4、5項關於命連帶給付胡
06 金谷、胡明壽依序17萬8,025元、37萬3,616元部分廢棄。(二)
07 上開廢棄部分，胡金谷2人於原審之訴及假執行之聲請均駁
08 回。對胡金谷2人上訴及追加之訴答辯聲明：(一)胡金谷2人之
09 上訴及追加之訴（除已確定部分外）均駁回。(二)如受不利判
10 決，願供擔保請准免為假執行。

11 四、兩造不爭執事項（見本院卷(四)第189至190頁）：

12 (一)胡金谷2人及胡利男等共21人與全翊公司因合建房屋，於99
13 年8月11日簽訂系爭合建契約，約定由系爭地主提供系爭土
14 地，全翊公司負責出資興建系爭大樓，胡金谷2人各受分配
15 如附表一所示之房屋及車位，賴五團則擔任全翊公司之連帶
16 保證人。

17 (二)全翊公司依系爭合建契約第4條第1項約定，交付系爭地主履
18 約保證金共5,000萬元，系爭地主已依系爭合建契約第4條第
19 2項第1款於大樓工程完成結構14樓頂板完成時，退還保證金
20 2,000萬元。其餘保證金3,000萬元，由胡金谷2人各持有142
21 萬8,572元，其餘地主均已退還。

22 (三)系爭大樓於101年8月15日竣工，並於102年4月15日取得使用
23 執照。全翊公司於102年9月10日、103年1月16日分別就胡明
24 壽、胡金谷獲分配如附表一所示之建物及車位完成塗銷信託
25 之所有權登記。

26 (四)全翊公司已於106年3月15日將系爭建物之鑰匙及遙控器交付
27 胡金谷2人，並簽署交屋紀錄單（見前審卷第233頁）。

28 (五)102年11月1日起至106年3月15日止，胡金谷、胡明壽依序向
29 森鄰綠管委會繳納系爭建物管理費30萬4,969元、37萬3,616
30 元。

31 五、胡金谷2人主張系爭建物之交屋期限為102年7月17日，全翊

01 公司遲至106年3月15日交屋，致其等受有自102年7月18日起
02 至106年3月15日止不能使用系爭建物之相當於租金損害、及
03 自102年11月1日起至106年3月15日止所繳管理費之損害，依
04 民法第231條第1項或第184條第1項規定，全翊公司應賠償上
05 開損失予胡金谷2人，賴五團則應依系爭合建契約第19條約
06 定負連帶保證責任等情，為全翊公司2人所否認，並以前揭
07 情詞置辯。是本件之爭點應為：(一)兩造就系爭建物是否定有
08 交屋期限？期限為何？(二)全翊公司2人抗辯其於103年1月16
09 日胡金谷配合完成系爭建物之終止信託登記前，不負遲延交
10 屋責任，有無理由？(三)全翊公司何時依債之本旨提出給付？
11 有無遲延給付？胡金谷2人拒絕受領有無違反誠信原則？(四)
12 如有遲延，胡金谷2人所受損害範圍為何？(五)胡金谷2人依民
13 法第231條第1項或第184條第1項及連帶保證法律關係請求全
14 翊公司2人連帶賠償前項損害，有無理由？(六)胡金谷2人拒絕
15 受領系爭建物，是否就前項損害之發生及擴大與有過失？應
16 否減輕或免除全翊公司2人之賠償責任？(七)全翊公司2人以保
17 證金債權行使抵銷，是否有據？茲分述如下：

18 (一)胡金谷、胡明壽獲分配之系爭建物，交屋期限均為102年7月
19 17日：

- 20 1. 依系爭合建契約第16條第2項關於「交屋」約定：「乙方
21 (即全翊公司)應將所有公設完成驗收後始辦理交屋，若有
22 瑕疵或未盡事宜，應於指定期限內修復，改善完成並辦理複
23 驗。」(見原審卷(一)第21頁)，固未就交屋定有確定期限，
24 惟全翊公司與胡金谷嗣於102年6月18日簽訂系爭協議書，第
25 3條載明：「交屋修繕應於1個月內(102.07.17前)完成，
26 完成交屋(大房地主)」等語，有該協議書可稽(見原審卷
27 (一)第133頁)，足認全翊公司與胡金谷已達成應於102年7月1
28 7日前完成交屋之合意。
- 29 2. 全翊公司2人雖辯稱：依上開約款，全翊公司僅需於102年7
30 月17日前完成「交屋修繕」，並非「交屋」云云，然按解釋
31 當事人之真意，不能拘泥文字或截取契約中部分字句任意為

01 之，觀諸前條文字固載為「交屋修繕」應於102年7月17日前
02 完成，但後即緊接記載「完成交屋」等語，而瑕疵修繕乃交
03 屋之前置行為，確認改善完成之同時，即可辦理交屋，並無
04 定不同期限之必要，應認完成交屋修繕與交屋係同屬一事，
05 況契約目的應為交屋，而非修繕，兩造間更無僅就修繕約定
06 期限，卻就交屋不予約定之理，故依兩造之真意，前開日期
07 應指交屋期限，方符事理之常，全翊公司2人未舉任何反
08 證，僅截取契約中部分字句所為前揭抗辯，不足採信。

- 09 3. 再按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直
10 接對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。查胡金谷
11 主張其係受其胞弟胡明壽及其他大房地主授與代理權，代理
12 全體大房地主與全翊公司協議交屋期限等情，業據胡明壽本
13 人證實無訛，堪信胡金谷為有權代理。又依系爭協議書第3
14 條文義明確記載「……完成交屋（大房地主）」，已顯示
15 該項交屋期限之約定，主體為大房地主全體，而不僅限於胡
16 金谷個人，此由系爭協議書全文共5條，除第3條外，其餘各
17 條均以「甲方」稱呼胡金谷、「乙方」稱呼全翊公司，僅有
18 第3條加註大房地主字樣，而非約定交屋予「甲方」，益徵
19 第3條載為「大房地主」，確係有意與胡金谷個人區別，是
20 胡金谷主張其於簽約時即表明該條係以大房地主之名義為之
21 等語，應可信實。全翊公司2人雖又辯稱其不知大房地主究
22 為何人，無從知悉胡金谷有代理胡明壽之意思云云，惟查，
23 證人即全翊公司委任之代書林侑潔不否認系爭協議書是由全
24 翊公司之會計小惠、伊及周碧華代理全翊公司與胡金谷在中
25 和地政事務所的會議室內洽談後簽訂等情，業據其於本審證
26 述無誤（見本審卷(二)第116頁），而其對於第3條為何會特別
27 註記大房地主一事，雖稱沒有印象，然其亦證稱胡金谷有好
28 幾個弟弟，並知悉其弟弟的太太分別為游麗嬌、鄭玉霜、陸
29 敏娟等人等情在卷（見同上卷第117頁），核與胡金谷2人主
30 張之大房地主名單相符（見原審卷(一)第107頁）；另依證人
31 即全翊公司委任之另名代書周碧華於本審證稱：「（你知道

「大房地主」是指何人？）忘記了，他們兄弟蠻多人的。
（不指具體人名，大房地主講的是哪一房，是否清楚？）太
久了，我不清楚。」等語（見本審卷(二)第120頁），亦可知
證人周碧華雖因時間久遠，而無法記憶大房地主之姓名，惟
其知悉胡金谷有兄弟多人，則以胡金谷出面表明為大房地主
代理之意旨，應可推知其所稱之大房地主，係指與胡金谷同
父所出之兄弟及其家人而言，即包括胡明壽在內，再佐以交
屋期限事涉履約責任重大，倘證人林侑潔、周碧華當場均不
知胡金谷所稱之大房地主所指何人，殊難想像其2人全無詢
問，即同意代理全翊公司簽署系爭協議書，故胡金谷主張其
於簽約前及簽約時，均有向林侑潔、周碧雲告知大房地主為
何人等情，應屬可信。是以，系爭協議書雖係由胡金谷1人
出面與全翊公司洽談，當事人欄內亦僅有胡金谷1人具名簽
署，然胡金谷既已表明係以包含胡明壽在內之大房地主名義
為第3條交屋期限之約定，且此為全翊公司所明知，依上說
明，胡金谷代理胡明壽所為及所受之意思表示，效力自及於
胡明壽。全翊公司2人以胡明壽非立協議書人欄所列之當事
人，即否認胡明壽得依系爭協議書第3條約定請求全翊公司
於102年7月17日前完成交屋，洵不足採。至全翊公司2人辯
稱胡明壽曾於本院前審中自認其交屋期限為102年11月9日一
情，固有胡明壽106年8月25日民事上訴理由(一)狀、107年4月
27日民事辯論意旨狀可考（見前審卷第148至149、418至419
頁），惟胡明壽既已證明其先前自認與事實不符如上，依民
事訴訟法第279條第3項規定，即得撤銷其自認，是全翊公司
2人仍以此辯稱胡明壽之交屋期限為102年11月9日云云，自
失所附麗。

4. 基上，胡金谷2人主張依系爭協議書第3條約定，全翊公司應
於102年7月17日前完成系爭建物之交屋，核屬有據。

(二)全翊公司2人抗辯其於103年1月16日胡金谷配合完成系爭建
物之終止信託及移轉所有權登記前，尚不負遲延交屋責任云
云，為無理由：

01 1. 全翊公司2人抗辯：依系爭合建契約第20條約定，系爭地主
02 於合建期間將系爭土地信託登記於訴外人臺灣土地銀行（下
03 稱土地銀行）名下，全翊公司將興建完成之系爭大樓信託登
04 記於訴外人中國建築經理公司（下稱中國建經公司）名下，
05 於取得建物使用執照後，胡金谷應依土地銀行信託契約書第
06 14條第1項第1款、中國建經公司信託契約書第15條第1項第1
07 款約定，備妥相關文件送請土地銀行、中國建經公司分別塗
08 銷信託土地、建物之信託登記，始能將房地所有權移轉登記
09 予全翊公司及系爭地主，然胡金谷因不諳塗銷信託程序，遲
10 於103年1月10日始同意於系爭建物信託塗銷同意書內用印，
11 而於同年月16日完成系爭建物塗銷信託及所有權移轉登記，
12 非可歸責於全翊公司。再依系爭合建契約第10條第2項約
13 定，胡金谷應於系爭大樓102年4月15日取得建物使用執照
14 後，即先配合辦理房、地所有權移轉，相較於系爭協議書第
15 3條約定102年7月17日前始需完成交屋，可知兩造係合意應
16 先完成房地所有權移轉登記，再辦理交屋，則其自103年1月
17 16日起始負有交屋予胡金谷之義務；另全翊公司於胡金谷於
18 103年1月16日塗銷建物信託登記，將建物所有權、土地所有
19 權移轉予全翊公司前，得為同時履行抗辯，無交屋義務，自
20 不負102年7月18日起至103年1月15日間之遲延交屋責任云
21 云。

22 2. 經查，系爭協議書時第3條約定：「交屋修繕應於1個月內
23 （102.7.17前）完成，完成交屋（大房地主）。」、第4條
24 約定：「依合建契約，盡速完成房、地產權移轉。」（見原
25 審卷(一)第133頁），顯見胡金谷與全翊公司就交屋及移轉房
26 地所有權登記二事，係採分別約定，前者定有期限，後者則
27 未定期限，倘若兩造確有應先完成房地所有權移轉登記，再
28 辦理交屋之意思，自當會明確約定應於102年7月17日前完成
29 房地所有權移轉，再辦理交屋甚明。全翊公司雖以系爭合建
30 契約第10條第2項約定：「本大樓取得建物使用執照後，由
31 乙方（即全翊公司）通知送達日起10日內，會同辦理將土地

與建物按約定受益比例各移轉予甲乙雙方……」（見原審卷(一)第19頁），辯稱依此條意旨，胡金谷於系爭大樓102年4月15日取得使用執照後，即應配合辦理塗銷信託登記暨移轉房地所有權登記，早於102年7月17日之交屋期限，故雙方所謂「依合建契約，盡速完成房、地產權移轉」之真意即為先辦理塗銷信託登記，再為交屋云云，惟查全翊公司嗣於102年8月7日另與胡金谷等10名地主就土地移轉範圍及各地主間應行找補等條件達成合致，有102年8月7日雙方簽署之合建契約增補協議書及合建土地移轉同意書可稽（見原審卷(一)第107至110頁），佐以胡金谷等多名地主於102年4月25日○○○○郵局第251號存證信函中（見同上卷第88至93頁），即有針對各地主及全翊公司分配建物面積所占比例（即系爭合建契約第10條第2項第4款所定之土地受益比例）與全翊公司要求各地主移轉之原有土地持分比例50%未能一致有所爭執，胡金谷亦於102年5月9日、同年月21日、同年6月6日多次就建物第一次所有權登記公告中，其所獲分配建物之基地權利範圍提出異議，有其異議函可稽（見原審卷(一)第229至230、233、236頁），足見全翊公司於簽訂系爭協議書時，即知其與各地主間尚有土地移轉持分應行調整之爭議待解決，觀諸系爭協議書第2條、第4條僅分別達成胡金谷撤銷前開異議，雙方盡速依約完成房地產權移轉登記之合致，則全翊公司當可預見因房地所有權移轉登記之內容尚待協商，期限無法確定，倘未能於102年7月17日前辦理完畢，依系爭協議書第3條之意旨，其仍應先對胡金谷履行交屋義務，方會僅就交屋期限加以約定，此確屬有意為之。又交屋乃房地占有之移轉，與所有權移轉登記係屬二事，並無先後之必然關係，胡金谷與全翊公司既僅就交屋期限有所約定，則全翊公司2人空言在房地所有權完成移轉登記前，全翊公司尚不負交屋義務云云，自不可採。

3. 又按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，此為民法第264條第1項本文所明定。查系

爭合建契約前言載明，該契約目的為地主以地易屋，全翊公司並應負責大樓之興建（見原審卷(一)第16頁），足認系爭合建契約具有互易及承攬性質，即全翊公司負有將系爭建物興建完成並移轉登記暨點交予胡金谷之義務，胡金谷則負有將全翊公司所分得房屋之基地所有權移轉登記予全翊公司之義務，二者間具有對價關係，惟胡金谷出具之建物信託塗銷同意書，乃係就其分得房屋同意終止信託登記，有該申請書可稽（見原審卷(一)第242頁），故縱未為履行，所影響者乃胡金谷取得系爭建物所有權移轉登記，而與全翊公司能否取得土地所有權無關，此由證人林侑潔於原審時即證稱：依約是要先辦土地移轉，地主要蓋土地移轉同意書，土地移轉給建商，同時辦土地及建物信託塗銷；本件102年8月7日胡金谷2人與全翊公司簽署增補協議書與出具土地移轉同意書後（即原審卷(一)第107至110頁），其即可辦理土地所有權移轉予全翊公司之登記等情益明（見原審卷(四)第73頁反面、第74頁），是全翊公司以胡金谷遲於103年1月16日始配合辦妥系爭建物信託塗銷登記為由，拒絕履行其交屋義務，顯屬無據。且按享有同時履行抗辯權之當事人，在他方當事人應為對待給付義務消滅前，未行使是項權利，其後因已無同時履行之問題，即無再行使該抗辯權之餘地（最高法院88年度台簡上字第59號裁定意旨參照）。胡金谷於103年1月16日前即先後配合辦理塗銷系爭土地、建物之信託登記完畢，此為全翊公司2人所自承，則胡金谷自己不負該項義務，全翊公司2人未證明其於胡金谷履行前開義務前即以此為同時履行抗辯，亦無從再行使。故全翊公司2人行使同時履行抗辯，拒絕交屋，洵屬無據。

4. 從而，全翊公司以前揭情詞，抗辯其於103年1月16日胡金谷配合完成系爭建物之終止信託及移轉所有權登記前，尚不負遲延交屋責任云云，為不可採。

(三)全翊公司何時依債之本旨提出給付？有無遲延給付？胡金谷2人拒絕受領有無違反誠信原則？

按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。民法第229條第1項、第231條第1項分別定有明文。又債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，亦為同法第235條所明定。因此，定作人對於有瑕疵之工作原得拒絕受領。胡金谷2人主張系爭建物之交屋期限為102年7月17日，全翊公司遲於106年3月15日始提出給付，經兩造合意以現況收受，故全翊公司應賠償其自102年7月18日起至106年3月15日止期間因遲延所生之損害等情，全翊公司2人則辯稱：其取得使用執照後即多次通知胡明壽、胡金谷辦理系爭建物交屋，並於102年11月7日、104年4月8日依序對胡明壽、胡金谷依債之本旨提出給付，係胡金谷2人屢屢藉詞拒絕受領，其不負遲延責任等語。經查：

1. 胡明壽部分：

(1)全翊公司應於102年7月17日前交付A1-5F、A2-5F及C2-13F建物予胡明壽，業經本院認定如上。

(2)全翊公司於102年9月12日與胡明壽進行上開3戶之交屋，記載缺失事項如附表四「102年9月12日」欄所示，有兩造不爭執形式上真正之水電設備交屋簽認單（下稱水電簽認單）、工程品質初驗缺失及複驗單（工程缺失單）各3份可稽（見原審卷(三)第96至97、92至93、94至95頁），嗣全翊公司於102年9月24日發函通知胡明壽再次辦理上開3戶之交屋，該函於同年月26日送達胡明壽，全翊公司與胡明壽並即於該日進行複驗等情，有前揭交屋通知函暨送達證書可稽（見原審卷(三)第18至20頁），且為全翊公司及胡明壽所不爭執（見本審卷(四)第12至13頁），結果如下：

①A1-5F、A2-5F建物之水電缺失已全數修繕完畢，此有經註記「OK 9/26」之水電簽認單可憑（見本審卷(一)第185、187頁），並經證人即胡明壽之子胡喬程於本審證述：其有陪同胡明壽驗屋多次，上開簽認單內記載「ok」的項目，其記得是有修繕好的等語無誤（見本審卷(三)第194、196頁）；至C2

01 -13F建物之水電缺失僅載為「馬桶（客浴）漏水未測試」，
02 無從視為瑕疵，是以上開3戶建物之水電缺失項目，均於102
03 年9月26日前修繕完成，堪予認定。

04 ②惟土建工程部分，上開3戶建物之工程缺失單均有記載全戶
05 地壁磚抹縫、油漆修補，A1-5F另有記載廚具台面人造石美
06 容1項缺失，且迄至102年9月26日複驗時，均尚未經註記改
07 善（見本審卷(一)第179、181、183頁），全翊公司雖辯稱：
08 抹縫修補、人造石美容部分屬雙方認知不同問題，油漆部
09 分，雖有該情事，亦不影響房屋效用，均非得視為瑕疵云云
10 （見本審卷(三)第131至132、133、134頁），然依上開工程缺
11 失單內已有全翊公司人員張博凱、張哲豪之簽名，應推認全
12 翊公司亦同意將該等情事列為缺失，承諾予以修繕，依此合
13 致，胡明壽主張複驗時尚有缺失未修繕完成而拒絕受領，自
14 屬有據。全翊公司事後改稱該等缺失僅屬胡明壽主觀認知，
15 不影響物之效用，無修繕必要云云，與兩造已達成之合致不
16 符，要不足採。是以，上開3戶建物於102年9月26日複驗
17 時，仍有初驗時發現之瑕疵未經修繕，即難認全翊公司於10
18 2年9月26日已依債之本旨實行提出交付。

19 ③再按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效
20 力，為民法第235條所明定。本件胡明壽於102年11月1日以
21 ○○○○○郵局第569號存證信函催告全翊公司於文到5日內
22 完成交屋事宜（見原審卷(一)第126至129頁），全翊公司雖於
23 同年月7日以臺北○○郵局第1914號存證信函通知胡明壽辦
24 理交屋手續（見原審卷(三)第17頁），惟僅以該通知，不能認
25 為全翊公司確已將初驗缺失修繕完畢，此參全翊公司人員廖
26 緯政嗣於104年4月8日與胡明壽就上開3戶建物進行複驗時，
27 附表四編號4、6、7、14、17等初驗缺失項目，均仍未為修
28 繕，有經胡喬程與廖緯政於104年4月8日共同簽認之工程缺
29 失單可稽（見原審卷(三)第171至173頁），即可證明。故全翊
30 公司以前揭通知，辯稱其已於102年11月7日即以通知交屋以
31 代提出之方式，對胡明壽履行其交屋義務，不負此後之遲延

責任云云，委不足採。

(4)嗣全翊公司雖又於103年3月12日發函通知胡明壽辦理交屋，並於同年月14日送達胡明壽，有該函及收件回執可稽（見原審卷(三)第23至24頁），胡金谷2人並於103年4月8日前往現場，然斯時初驗缺失尚未完成修繕（理由已如前述），則不論該日有無實際進行驗屋、不能交屋之原因為何，均不生提出給付之效力。

(5)胡明壽於103年4月18日再以○○○○路郵局第2234號存證信函催告全翊公司完成修繕交屋，該函並於同年月23日送達全翊公司，有該函及送達證書可考（見原審卷(一)第69至71頁、本審卷(一)第407頁），全翊公司於103年4月23日收受胡明壽上開催告函後，迄至104年2月12日始以本件民事訴訟（起訴日為103年4月25日）原審民事答辯四暨調查證據聲明狀繕本之送達通知胡金谷2人於同年月26日上午10時至現場辦理交屋（見原審卷(三)第124頁），胡明壽並與全翊公司合意於104年2月26日就C2-13F建物、於同年月27日就A1-5F、A2-5F建物進行交屋，結果該日胡明壽又發現新增如附表四「104年2月26至27日」欄所示之缺失，有經增補之工程缺失單共3份可稽（見本審卷(一)第179、181、183頁）；全翊公司雖以上開工程缺失單內均無全翊公司人員於104年2月26日、27日之簽名，辯稱上載新增缺失均為胡明壽自行所列云云（見本審卷(三)第135至137、138至140、140至142頁），惟參以胡明壽嗣於104年4月8日複驗時，上開工程缺失單內即有加载胡喬程及全翊公司人員廖緯政之簽名（見原審卷(三)第171、172、173頁最下方），當時其上之工程缺失內容除與胡明壽104年2月26、27日簽署時記載之內容相符外，並有部分缺失已經雙方確認修繕完成，顯見附表四「104年2月26至27日」欄所示之缺失事項並非胡明壽自行列載（惟附表四編號20、22、26、34、35，已經全翊公司註明不認瑕疵，見原審卷(三)第171至173頁），全翊公司2人所為前揭抗辯，不足採信。又附表四「104年2月26日至27日」欄所示缺失，雖為初驗時所

01 無，然廖緯政已於104年3月2日在A1-1F工程缺失單上簽名記
02 載：「A1-1F、A1-10F、A1-5F、A2-5F、C2-7F、C2-13F（及
03 胡金谷2人獲分配之6戶建物）工程缺失及水電缺失於1個月
04 內（104.4.2前）修繕完成。」等語（見本審卷(一)第167
05 頁），足認全翊公司已同意就上開瑕疵繼續修補，再行交
06 屋。從而，全翊公司於104年2月26日、27日向胡明壽提出之
07 上開3戶建物，均有缺失尚未修繕，故胡明壽拒絕受領並依
08 兩造之合意請求再為補正，具有正當理由，全翊公司辯稱其
09 已依債之本旨提出給付，及胡明壽拒絕受領，有違誠信原則
10 等語，均不足採。

11 (6)末查，胡明壽與全翊公司於104年4月8日再次就上開3戶建物
12 辦理驗屋，依胡喬程及廖緯政共同簽認之結果，除外牆外
13 觀、欄杆及浴缸外，A1-5F建物尚有如附表四編號4、6、7，
14 A2-5F建物尚有如附表四編號14、31，C2-13F建物尚有如附
15 表四編號17、37所示缺失未予修繕（見原審卷(三)第171至173
16 頁最下方手寫註記部分），及新增發現如附表四編號39至41
17 所示缺失。嗣全翊公司於104年4月20日以○○郵局第674號
18 存證信函通知胡明壽，載明：上開3戶建物於104年2月26-27
19 日及4月8-9日辦理驗屋之初複驗，其缺失部分已全部改善完
20 成，請於函到7日內前來本公司辦理交屋手續等旨（見原審
21 卷(三)第182至183頁），該函並於同年月23日送達胡明壽，此
22 為全翊公司所無異議（見原審卷(三)第168頁、本審卷(四)第120
23 頁），佐以證人胡喬程證稱：104年4月8日已修好的就以其
24 當天所記載的為準，至於當時尚未修繕，但缺失單上記載ok
25 的，是之後才修的，何時修的其不知道，交屋時就已經修好
26 了。印象中交屋時除了欄杆、浴缸、牆壁油漆有裂縫外，其
27 他是都好了，胡明壽也說好了等語（見本審卷(三)第195、19
28 7、199頁），另徵諸胡明壽提出之最終工程缺失單所示（見
29 原審卷(三)第171至173頁），除外牆外觀、欄杆、浴缸仍未補
30 正外（外牆外觀、欄杆、浴缸部分均非屬應補正之瑕疵，詳
31 參後述），全屋油漆修補部分已標註為ok或改善達「僅剩次

01 臥尚有微裂縫」此一顯無關重要之程度，足證全翊公司於10
02 4年4月20日寄發上開存證信函所稱缺失（除外牆外觀、欄
03 杆、浴缸）均已改善完成一節，並非無憑，胡明壽復未能提
04 出反證推翻上述事實，則全翊公司以準備給付之事實，於10
05 4年4月20日發函通知胡明壽辦理驗屋，應已發生提出給付之
06 效力，胡明壽於同年月23日收受該函時起，即隨時可得受領
07 上開3戶建物，其拒不會同辦理交屋，屬受領遲延，全翊公
08 司即不負此後之遲延責任。

09 (7)至兩造爭執未補正系爭大樓外牆外觀與原圖面（即原證10）
10 不符、A1-5F建物主臥屋簷有孔洞未裝欄杆、C2-13F建物主
11 臥浴室無浴缸者，是否屬應補正之瑕疵一節，經查：

12 ①系爭大樓外觀與原證10圖面不符（含未裝欄杆）部分：

13 系爭合建契約第3條第4項約定：「關於本大樓之構造及一切
14 建材設施，雙方同意以附件『建材設備表』為準與日後乙方
15 公開銷售房屋之建材設備不得低於附件『建材設備表』所列
16 標準，除經甲方同意不得以同級品之名義變更建材設備材
17 料，其建築設計圖說，以經甲方認章並由主管建築機關核准
18 之圖樣為準」（見原審卷(一)第17頁）。查系爭大樓外觀與原
19 證10圖面不符之事實，為兩造所不爭執（見本審卷(四)所列不
20 爭執事項(六)），惟全翊公司否認原證10為兩造合意之施工圖
21 面。觀諸原證10圖面標示之設計日期為100年3月4日（見原
22 審卷(一)第72頁），胡明壽並自認原證10為全翊公司100年3月
23 10日向新北市政府工務局辦理第2次變更設計經核准之立面
24 圖（見本審卷(一)第122頁），由全翊公司於簽約後交付胡金
25 谷2人同意作為施作圖面等語（見本審卷(一)第222頁）在卷，
26 顯見原證10並非系爭地主與全翊公司簽訂系爭合建契約時認
27 章之建築設計圖說，而係事後變更設計之結果，是依上約
28 定，縱全翊公司曾交付原證10予胡金谷2人，並經胡金谷2人
29 同意作為施作圖面，胡金谷2人仍應證明其他地主亦均有此
30 表示，方得主張兩造業已合意變更契約內容，改以原證10為
31 系爭大樓外觀形式、材質之約定。全翊公司對此既有爭執，

01 胡金谷2人復無法舉證以實其說（胡金谷2人提出之原證11僅
02 有地主9人），自難逕以系爭大樓外觀與原證10圖面不符，
03 即認系爭建物有瑕疵。又依兩造簽訂系爭合建契約時，主管
04 機關所核准之立面圖應為89年4月10日核准第一次變更設計
05 之版本（見本審卷(一)第331至339頁，即上證9），業據本院
06 向新北市政府工務局函調系爭大樓歷來建造執照全卷查明屬
07 實，並經負責本案設計之黃翔龍建築師事務所函復無誤（見
08 本審卷(一)第413至414頁），細繹上證9圖面內本無欄杆設
09 計，亦無如原證10所標示應施作石材、鋁板等情；系爭合建
10 契約所附「建材設備表」（下稱建材設備表）第(二)點「建築
11 外觀」復僅約定：「建築外牆四周造型面處理，採高級山型
12 磚、平磚、精緻收邊飾材，均由專家設計量身搭配外觀色系
13 氣派高雅。」（見原審卷(一)第26頁），而未以石雕、鋁板、
14 欄杆為限，是胡明壽主張全翊公司以二丁掛磚或抵石子取代
15 部分石材及鋁板，且部分陽台處未施作欄杆等（參胡金谷2
16 人於原證10內手寫註記之內容），指摘全翊公司未依債之本
17 旨而為給付云云，自屬無據。

18 ②C2-13F建物主臥無浴缸部分：

19 查建材設備表第(九)點第2項固載明：「主浴室搭配高級浴
20 缸」等語（見原審卷(一)第28頁），且全翊公司亦不否認部分
21 主臥因空間太小，故未設置浴缸，逕以拉門式淋浴設備代替
22 之事實（見本審卷(二)第281頁、卷(三)第140頁），足認此部分
23 與契約未符，構成瑕疵給付，然衡諸系爭建物已完工，不論
24 係因空間不足設置浴缸，或考慮重置成本顯然過鉅，該不完
25 全給付情事，已屬事實上或經濟上不能補正者，本應依給付
26 不能之規定行使其權利，與其瑕疵給付可能補正者，依給付
27 遲延之規定行使其權利不同，本件胡明壽主張依給付遲延規
28 定，請求全翊公司應補正該不能之給付，並賠償遲延狀態終
29 了以前所生之損害，於法不合。本院並曾闡明命兩造就此部
30 分損害金額之計算方式表示意見，經全翊公司表明同意以扣
31 款方式處理（見本審卷(三)第332頁），惟胡金谷2人仍主張其

所受損害與修繕費用無關，而係遲延狀態期間不能使用系爭建物之所有損害（見同上卷第400頁），所為請求自難准許。

(8)胡明壽又主張全翊公司於106年3月15日交屋時，同意補貼胡明壽各戶油漆費2萬元及清潔費等情，固有協議書1份可憑（見前審卷第223頁），惟參以兩造係為解決長久以來無法完成交屋之爭議，同意相互讓步，而簽署該協議書，足認該協議書具有和解之性質，故全翊公司同意支付和解金，與是否承認系爭建物有胡明壽所指之瑕疵無關，胡明壽以此佐證全翊公司已承認系爭建物至106年3月15日時現況仍有瑕疵云云，自無可取。至胡明壽另以全翊公司於106年3月15日前不曾交付鑰匙及權狀，主張不能視為全翊公司已依債之本旨實行交屋，其亦無拒絕受領可言一節，衡諸一般交屋之流程，依序為初驗、改善瑕疵、複驗，待定作人認可瑕疵修繕完畢而同意受領後，承攬人始為鑰匙及權狀之交付，本件因兩造對於初、複驗瑕疵是否改善仍有爭執，故全翊公司於104年4月20日發函通知胡明壽前來驗屋，自為交屋之必要前置程序，而在胡明壽亦認可修繕完畢前，全翊公司尚未及提出鑰匙及權狀，乃屬當然之理，胡明壽以此否認全翊公司前揭交屋通知函具有實行提出給付之意思云云，顯不足採。

(9)從而，胡明壽獲分配之A1-5F、A2-5F及C2-13F建物，交屋期限為102年7月17日，全翊公司於104年4月20日前完成交屋修繕，並於同年月23日以通知交屋實行提出給付。據此，胡明壽請求全翊公司2人連帶賠償自102年7月18日起至104年4月22日止之遲延損害，為有理由。又胡明壽於104年4月23日收受上開交屋通知後，拒絕受領上開3戶建物，並無正當理由，屬胡明壽受領遲延，且胡明壽至106年3月15日前，均未再催告全翊公司交屋，受領遲延狀態並未滌除，是胡明壽請求全翊公司2人應連帶賠償自104年4月23日起至106年3月15日止之遲延損害，即無理由。

2. 胡金谷部分：

01 (1)查全翊公司應於102年7月17日前交付C2-7F、A1-1F、A1-10F
02 建物予胡金谷，業經本院認定如上，惟全翊公司至102年12
03 月24日始與胡金谷進行C2-7F建物之初驗，另於103年2月13
04 日完成A1-1F及A1-10F建物之初驗，且分別有如附表五編號1
05 至32所示之缺失事項，有以上3戶建物之水電簽認單及工程
06 缺失單可稽（分見原審卷(三)第98至99、100、103頁、101至1
07 02頁），參以前揭水電簽認單內均有全翊公司人員張博凱及
08 張哲豪之簽名，且形式上真正為全翊公司所不爭執；工程缺
09 失單部分，初驗時雖未有全翊公司人員之簽認，然全翊公司
10 2人不否認上開3戶有於上開時間進行土建工程之初驗，另對
11 照上開3戶建物於104年2月26日、同年3月2日複驗時，上開
12 工程缺失單內即有加载廖緯政之簽名（見本審卷(一)第131、1
13 27、129頁），當時所載之工程缺失內容，即包含胡金谷提
14 出102年12月24日、103年2月13日初驗時所簽認之缺失事
15 項，格式、內容並均互符一致，堪信胡金谷所提初驗缺失情
16 形屬實。

17 (2)就上開初驗發現缺失後，全翊公司於103年3月12日始寄發交
18 屋通知函，通知胡金谷辦理交屋手續（見原審卷(三)第21
19 頁），此經本院整理兩造歷來書函往來情形命兩造核對（見
20 本審卷(四)第14、19至21頁），全翊公司均未表示異議，堪予
21 認定。

22 (3)又全翊公司雖於103年3月12日發函通知胡金谷受領上開3戶
23 建物，惟胡金谷主張嗣於其於同年4月8日依約到場後，全翊
24 公司並未安排驗屋及交屋，全翊公司亦無法證明有實行交屋
25 之事實，即難逕認全翊公司已於103年4月8日依債之本旨提
26 出給付。

27 (4)嗣全翊公司再於104年2月12日以原審民事答辯四暨調查證據
28 聲明狀繕本之送達通知胡金谷2人辦理交屋（見原審卷(三)第1
29 24頁），並與胡金谷合意於104年2月26日、同年3月2日分別
30 就上開3戶建物之水電、土建工程缺失事項進行複驗，結果
31 為：C2-7F建物之初驗水電缺失僅剩編號1，另新增編號33、

34、36（見本審卷(一)第137頁，編號35部分同日已註記ok），初驗工程缺失僅剩編號7、9，另新增編號37至45（見本審卷(一)第131頁）；A1-1F建物之初驗水電缺失僅剩編號10、11、12、15、16，無新增事項（見本審卷(一)第133頁），初驗工程缺失尚有編號17至21，另新增編號46至51（見本審卷(一)第127頁）；A1-10F建物之初驗水電缺失尚有編號22至24，另新增編號52（見本審卷(一)第135頁），初驗工程缺失尚有編號26至32，另新增編號53至55（見本審卷(一)第129頁）。

(5)後全翊公司與胡金谷於104年4月8日（C2-7F、A1-10F）、9日（A1-1F）到場進行第2次複驗，該次依胡金谷自行記載之結果為：C2-7F建物之水電缺失僅剩編號1、36（見原審卷(三)第178頁），工程缺失僅剩編號37、38、39、40、42、43、45（見原審卷(三)第177頁），其中編號1、36均記載為待查用途或待測試，無從視為瑕疵，編號38外牆無欄杆、編號42主臥室無浴缸、編號45客廳外牆樑柱有孔洞等，均非屬瑕疵，理由已如前述；A1-1F建物部分，兩造均無法提出該日複驗單可佐，胡金谷自承無法具體說明該日所見瑕疵情形，惟即使未予修繕，編號10、11、12部分，全翊公司均否認有與契約約定不符並足以影響效用情事，胡金谷就此亦無法舉證以實其說，編號15、16、17、18中，僅記載待確認或未測試部分，亦非屬瑕疵；A1-10F建物部分，水電缺失有編號22、23、24、52（見原審卷(三)第176頁），其中編號22、23僅記載為未測或待確認，不得視為瑕疵，編號24全翊公司載明非缺失，編號52部分全翊公司則記載屬監控廠商施作項目，僅為代測試，以上均未據胡金谷舉證有何與契約約定內容不符之處，至於工程缺失部分，僅剩編號26、29、30、53、55（見原審卷(三)第175頁），其中編號53為全翊公司所否認，胡金谷未證明有瑕疵存在，編號55未裝欄杆則非屬瑕疵。

(6)前後參照可知，全翊公司於初驗及第1次複驗後，對於胡金谷所指之缺失已逐次多有進行改善，104年4月8日、9日複驗

01 時胡金谷所指之剩餘項目（見原審卷(三)第179至180頁），扣
02 除前揭非屬瑕疵項目後，多係對於局部油漆裂紋、磁磚抹
03 縫、清潔等個別室內裝修細部要求，與房屋結構、建材、規
04 格、面積、數量等短少或缺失無涉，依通常交易觀念，並不
05 影響房屋應具備居住安全之功能、效用，亦無損整體美觀、
06 耐用程度等品質；且由胡金谷自稱其有要求廖緯政於104年4
07 月8日、9日工程缺失單內簽名，但廖緯政不簽一情（見本審
08 卷(四)第120頁），及前揭工程缺失單內有諸多油漆裂紋、抹
09 縫項目，原本記載「ok」後又遭人塗抹之事實以觀，可知全
10 翊公司與胡金谷於104年4月8日、9日就該等缺失之改善情
11 形，尚有爭議，終因未能達成胡金谷主觀認知要求，致兩造
12 無法獲取共識完成交屋。是縱使全翊公司未能證明初驗及第
13 1次複驗時所載之缺失已於104年4月8日、9日全數修繕完
14 成，依該等瑕疵情狀，亦無損契約預定之效用，對房屋交換
15 或使用價值之減失或減少甚微。

16 (7)再按定作人對於有瑕疵之工作固得拒絕受領，惟行使權利，
17 履行義務，應依誠實及信用方法，此亦為民法第148條第2項
18 所明定。查全翊公司於104年4月8日、9日第2次複驗後，又
19 於同年月20日發函通知胡金谷缺失部分已全部改善完成，催
20 告胡金谷辦理交屋，有該函可稽（見原審卷(三)第180至181
21 頁），惟胡金谷於同年月24日收受該函後（見原審卷(三)第16
22 8頁、本院卷(四)第120頁），全未進行驗屋確認，即逕以原審
23 104年4月29日民事補充理由(七)狀暨調查證據聲請續(三)狀，向
24 原審法院及全翊公司2人表示全翊公司仍未完成缺失改善，
25 上開存證信函之記載與事實不符，故其以本狀通知全翊公司
26 應於缺失全部改善完成後再通知交屋等語，亦有該狀可考
27 （見原審卷(三)第168頁），足認胡金谷於收受全翊公司104年
28 4月20日交屋通知函後，並無受領之真意，否則其理當要求
29 再次驗屋確認後，始為上開主張，加以胡金谷當時已提起本
30 件訴訟，請求全翊公司自102年7月17日起至完成交屋時止，
31 按月賠償相當於租金損害12萬6,000元，可知胡金谷拒絕配

合辦理驗收，致全翊公司無從實行給付，事後亦難以證明發函通知交屋時瑕疵改善之實際狀態，胡金谷則可能因此獲致每月高額賠償，是倘認胡金谷得不依通知配合驗收，即逕行以不符債之本旨而拒絕受領，藉此獲致高額履行利益之賠償，實有違誠信原則，準此，其於104年4月24日收受全翊公司通知交屋函後所為拒絕受領，應屬違反誠信原則之不行使權利，而構成受領遲延，全翊公司自此不負給付遲延責任。又胡金谷於104年4月24日以後，迄至106年3月15日受領上開3戶建物前，均未再對全翊公司提出交屋之催告，此經胡金谷自行陳明在卷（見本審卷(四)第93頁，紅色部分為胡金谷依本院整理表格所增補部分，J部分即上開期間，胡金谷並無主張有再向全翊公司為交屋之催告），則其受領遲延之狀態，即未能滌除。是以，胡金谷請求全翊公司2人應連帶賠償自104年4月24日起至106年3月15日止期間之遲延損害，應屬無據。

(8)至胡金谷另以全翊公司於106年3月15日同意補貼油漆費及清潔費主張全翊公司承認交屋時仍有瑕疵、及全翊公司未曾提出鑰匙及權狀，非其拒絕受領等節，核與胡明壽前揭主張相同，並經本院認定為無理由（前揭1.(8)參照），茲不贅述。

(9)基上，胡金谷就其獲分配之C2-7F、A1-1F、A1-10F建物，交屋期限為102年7月17日，全翊公司經多次驗屋及修繕後，於104年4月20日寄發交屋通知函，並於同年月24日送達胡金谷，經胡金谷無正當理由拒絕受領後，始不負給付遲延責任，故胡金谷主張全翊公司2人應連帶賠償自102年7月18日起至104年4月23日止期間之遲延損害，為有理由；逾此範圍者（即104年4月24日起至106年3月15日止），則無理由。

(四)損害賠償金額：

1. 按債務人遲延者，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。該所失利益，不以現實有此具體利

01 益為限，僅須依通常情形，或依已定之計畫、設備或其他特
02 別情事，可得預期之利益，即足當之。至所受損害，即現存
03 財產因損害事實之發生而被減少之積極損害。

04 2. 本件胡金谷2人主張因全翊公司遲延交屋，致於遲延期間受
05 有未能使用收益系爭建物之損失，即所失之利益，另支出系
06 爭建物之管理費，即所受之損害等語。全翊公司2人則以系
07 爭建物縱有瑕疵，亦未達不能使用居住之程度，且胡金谷2
08 人並無將系爭建物出租他人之計畫，顯然並未受有相當於租
09 金之損害，至多僅能請求交屋修繕費用或交屋後2至6個月所
10 謂自行修繕期間之租金損失，且全翊公司已於106年3月15日
11 補貼胡金谷2人每戶各2萬元之補償，其損害已獲填補，不得
12 別為請求等語置辯。

13 3. 相當於租金之所失利益部分：

14 (1) 查胡金谷2人各分得3戶房屋及3個車位，戶數眾多，衡情當
15 非全供自己使用，則依通常情形，將閒置之房屋、車位出租
16 他人，獲取租金收益，乃屬社會上常見之理財方式，且參以
17 胡金谷2人於106年3月5日受領系爭建物後，即於同年5月至9
18 月間陸續將系爭建物出租予他人，有其提出之租賃契約為證
19 （見前審卷第341至355頁），其主張倘全翊公司如期交付系
20 爭建物，其即會將之出租收益等情，應堪採信，且足認具有
21 高度之實現可能性，是胡金谷2人主張其因全翊公司遲延交
22 屋，受有未能使用收益系爭建物之所失利益，核屬有據。全
23 翊公司以房屋並非不能居住，及胡金谷2人未證明有具體出
24 租計畫，辯稱胡金谷2人未受有上開損害云云，洵不足採。

25 (2) 全翊公司應負給付遲延責任期間，對胡金谷為102年7月18日
26 起至104年4月23日止、對胡明壽則為102年7月18日起至104
27 年4月22日止，業如前述，而原審經兩造合意函請宏大不動
28 產估價師聯合事務所對附表一所示6戶房屋於102年7月至105
29 年3月間之合理租金為鑑定，經該所考量區域因素、個別條
30 件選取適當之比較案例，並斟酌商業效益、屋齡、坪數等條
31 件作為修正評估之依據，各最終價格如該所105年11月4日函

復之估價報告書第7頁所載（見外放證物），即該6戶房屋於102年7月至104年6月止平均每月合理租金結果如附表六所示，並參酌上開租賃契約，胡金谷出租A1-1F建物之月租金為3萬2,000元、C2-7F建物之月租金為2萬5,000元、編號35號機械停車位月租金為2,500元、編號63號平面停車位月租金為4,167元等情，本院依民事訴訟法第222條第2項規定，認定胡金谷、胡明壽每月所受之相當於租金損害應依序為9萬3,000元及9萬2,000元（計算式分別如附表七、八所示）。胡金谷、胡明壽分別主張其每月損害為12萬6,000元、12萬5,000元，尚屬過高。另按債務人無為一部清償之權利，民法第318條第1項定有明文，本件胡金谷2人應受領之物一部遲延，其有權拒絕受領全部給付，故車位部分固無未依債之本旨給付問題，胡金谷2人仍得拒絕受領，併為請求上開遲延期間之損害，附此指明。據此，胡金谷、胡明壽因全翊公司遲延交屋，所可得請求之相當於租金損害，應依序如附表二、三「本審認定」欄所示（不包含前審判命全翊公司2人應連帶給付胡金谷部分）；胡金谷2人另就上開應准許部分，於本院追加請求：①102年7月18日起至103年4月30日止之相當於租金損害部分，自起訴狀繕本送達翌日（即103年5月14日，見原審卷(一)第140、142頁之送達證書）起，②103年5月1日起按月給付部分，自各該到期翌月1日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，亦屬有據，應併予准許（詳如附表二、三「本審認定」欄下「法定遲延利息」欄所示）。

4. 所繳管理費之所受損害部分：

經查，102年11月1日起至106年3月15日止，胡金谷、胡明壽依序向森鄰綠管委會繳納系爭建物管理費30萬4,969元、37萬3,616元等情，固為兩造所不爭執（前揭不爭執事項(五)），惟損害賠償之債，應以損害與債務人之行為間有相當因果關係為必要，本件胡金谷2人係依系爭大樓社區規約，本於系爭大樓區分所有權人身分，負有繳納管理費予管理委

員會之義務，故該管理費之支出，核與損害事實即全翊公司遲延交屋是否發生無關，亦即縱令全翊公司無遲延交屋情事，胡金谷2人仍應依規約給付上開管理費予管理委員會，自難認此一損害係因全翊公司遲延交屋之事實所致，是胡金谷、胡明壽依序請求全翊公司2人應連帶賠償其所繳之管理費17萬8,025元（不含前審判令全翊公司應連帶給付胡金谷之12萬6,944元）、37萬3,616元，即均無理由。

5. 全翊公司另抗辯其於交屋時合意補貼胡金谷2人每戶2萬元，應已填補其損害，不得再行請求云云，惟依全翊公司與胡金谷2人於106年3月15日簽署之交屋紀錄記載：「……依現在106年3月15日三方勘（誤載為堪）驗現狀交屋，全翊公司補貼①各戶油漆費20,000、②各戶補貼清潔費依公司外包清潔費用補貼，其他應付、應收費用近期結算互相找補。」等語（見前審卷第223頁），可知全翊公司同意補貼之2萬元係為雙方爭議之油漆問題所支付，與遲延交屋無涉，且胡金谷2人僅因此同意現狀交屋，並未拋棄遲延狀態終了前已發生之損害賠償請求權，則全翊公司以此抗辯其無須另行補償遲延損害予胡金谷2人云云，顯不足採。

- (五) 基上，本件胡金谷、胡明壽主張全翊公司遲延交屋，依民法第231條第1項規定，所可得請求之相當於租金損害及遲延利息，應依序如附表二、三「本審認定」欄所示，逾此範圍之請求，為無理由。另請求關於管理費損失部分，則均無理由。至胡金谷2人另依民法第184條第1項規定，為同一聲明請求部分，就其上開請求有理由部分，本院即毋庸再行審酌，至其請求無理由部分，胡金谷2人既未能證明全翊公司仍有給付遲延，及其因此受有損害等事實，自亦不該當侵權行為，故胡金谷2人依民法第184條第1項規定請求逾前開應准許範圍之賠償，亦屬無據，不應准許。又依系爭合建契約第19條約定：「丙方（即賴五團）為乙方（即全翊公司）之連帶保證人，並願放棄先訴抗辯權，如乙方違約，應與乙方負連帶賠償責任。」，從而，胡金谷2人依上開約定請求賴

01 五團與全翊公司就前開應准許部分連帶負賠償責任，亦屬有
02 據，應予准許。

03 (六)胡金谷2人就其損害之發生及擴大未有過失：

04 全翊公司2人復辯稱系爭建物並無瑕疵，縱有瑕疵，亦僅需
05 簡易修繕即可，胡金谷2人藉詞拒絕受領，對損害之發生或
06 擴大與有過失，應減輕或免除其責任云云。惟按所謂被害人
07 與有過失，以被害人具有過失之行為為其要件，所謂過失包
08 括固有意義之過失，即違反法律義務，或非固有意義之過
09 失，即行為人對自己利益的維護照顧有所疏懈。查本件損害
10 之發生係肇因於全翊公司遲延交屋，且第1次及第2次實行交
11 付時，並未依債之本旨提出給付，業經本院認定如前，故胡
12 金谷2人拒絕受領，乃正當權利之行為，不僅未違反法律義
13 務，亦難認對其自身利益之維護照顧有所疏懈，依上說明，
14 自無從依誠實信用及公平原則，令其忍受減免賠償額之不利
15 益。且定作人雖非不得選擇受領有瑕疵之工作物，再依承攬
16 之瑕疵擔保規定行使其權利，包括民法第493條所定之瑕疵
17 修補請求權，然不得以此反謂其因此負有修繕義務，而不得
18 選擇拒絕受領，況胡金谷2人亦屢屢催告全翊公司修繕，業
19 經本院詳述如前，則全翊公司怠於儘速修繕，反將之歸諸胡
20 金谷2人不修繕而坐令損害擴大，應自負無法使用系爭建物
21 之不利益云云，顯屬無據。

22 (七)全翊公司2人以履約保證金債權行使抵銷，亦無理由：

23 全翊公司又辯稱：胡金谷2人曾自全翊公司各受領履約保證
24 金142萬8,572元，依系爭合建契約第4條第2項第2款約定，
25 已應返還，爰以此與胡金谷2人本件請求為抵銷等語。經
26 查，系爭合建契約第4條第2項第2款固約定：「甲方（即系
27 爭地主）依下列方式分2次無息返還乙方（即全翊公司）保
28 證金：……(二)本大樓取得使用執照完成接通水電及交屋
29 時，退還保證金新臺幣3,000萬元予乙方。」（見原審卷(一)
30 第18頁），且該3,000萬元係由胡金谷2人各持有142萬8,572
31 元，其餘地主均已退還等情，為兩造所不爭執（前揭不爭執

事項(二))，惟通觀系爭合建契約全文，第16條第2項另定有：「……二交屋：乙方應將所有公設完成驗收後始辦理交屋，……。」(見原審卷(一)第21頁)，互為參照可知，依原定契約流程，兩造應係於系爭大樓取得使用執照完成接通水電後，先待所有公設進行驗收，再辦理交屋，於交屋時，系爭地主始返還上開保證金予全翊公司，是全翊公司僅擷取片段文義，遽謂於106年3月15日交屋後，不問公設是否已完成驗收，胡金谷2人均應即返還履約保證金云云，已失之過狹。再佐以承攬契約之承攬人交付履約保證金予定作人，係以擔保承攬債務之履行為目的，信託的讓與其所有權予定作人。此項保證金之返還請求權，附有於約定返還期限屆至時，無應由承攬人負擔保責任之事由發生，或縱有應由承攬人負擔保責任之事由發生，惟於扣除承攬人應負擔保責任之賠償金額後猶有餘額之停止條件，而本件系爭大樓公設迄今尚未完成驗收，為兩造所不爭執(見本審卷(四)第14頁)，則全翊公司有無因公設而需對系爭地主負損害賠償責任，尚屬不明，依上說明，該履約保證金是否應得全數返還或得予扣除，即非可得確定，從而，本件履約保證金返還請求權所附之停止條件即尚未成就。是全翊公司逕以交屋已經完成，請求胡金谷2人應予返還上開履約保證金，並以此行使抵銷，自屬無據。

六、綜上所述，全翊公司2人之抵銷抗辯為不足採，除前審已判命全翊公司2人應連帶給付胡金谷136萬5,700元之相當於租金損害本息(詳如附表二「前審判決」欄所示)、12萬6,944元之管理費損害外，胡金谷、胡明壽依民法第231條第1項規定及系爭合建契約第19條約定，依序請求全翊公司2人應再連帶給付如附表二、三「本審認定」欄下「損害賠償金額」欄所示之相當於租金損害，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，判決上訴人敗訴，自有未合，胡金谷2人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰予以廢棄，並

01 改判如主文第3項所示，及依聲請酌定擔保為准免假執行之
02 宣告。又原審就上開不應准許部分，判決全翊公司2人應連
03 帶給付胡金谷、胡明壽依序17萬8,025元、37萬3,616元（不
04 含前審判命全翊公司2人應連帶給付胡金谷之12萬6,944元及
05 減縮部分），自有未洽，全翊公司2人指摘原判決此部分不
06 當，求予廢棄，為有理由，爰予以廢棄，改判如主文第4項
07 所示。至於其餘不應准許部分，原審判決胡金谷2人敗訴
08 （即逾附表二、三「本審認定欄」之相當於租金損害部
09 分），於法並無不合，胡金谷2人上訴意旨指摘原判決此部
10 分不當，為無理由，此部分上訴應予駁回。胡金谷、胡明壽
11 於本院依序追加請求如附表二、三「本審認定」欄下「法定
12 遲延利息」欄所示之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍
13 之追加利息請求，為無理由，應予駁回。又本判決判命全翊
14 公司2人連帶給付部分，兩造陳明願供擔保宣告准免假執
15 行，均核無不合，爰依聲請酌定擔保准許之；追加之訴無理
16 由部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

17 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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。

20 八、據上論結，本件兩造胡金谷2人之上訴及追加之訴，均為一
21 部有理由，一部無理由；全翊公司2人之上訴為有理由，判
22 決如主文。

23 中 華 民 國 115 年 8 月 11 日

24 工程法庭

25 審判長法 官 陳慧萍

26 法 官 陳杰正

27 法 官 吳若萍

28 正本係照原本作成。

29 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
30 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。

中 華 民 國 115 年 8 月 11 日

書記官 陳熾舒

附表一（以下分稱時逕以建物、停車位之編號稱之）：

受分配人	建 物		停車位
	編號	門 牌 號 碼	
胡金谷	C2-7F	新北市○○區○○街000號0樓	編號8、35、63
	A1-1F	新北市○○區○○街000號0樓	
	A1-10F	新北市○○區○○街000號00樓	
胡明壽	A1-5F	新北市○○區○○街000號0樓	編號2、34、73
	A2-5F	新北市○○區○○街000號0樓	
	C2-13F	新北市○○區○○街000號00樓	

附表二：胡金谷請求相當於租金損害部分

請求時間	前審判決 （判命給付部分已確定）		本審審理範圍		本審認定	
	損害賠償 金額	法定遲延利息 （自下列起算 日起至清償日 止，以左列金 額按年息5%計 算）	損害賠償 金額	法定遲延利息 （自下列起算 日起至清償日 止，以左列金 額按年息5%計 算）	損害賠償 金額 （元以下四捨五 入）	法定遲延利息 （自下列起算日 起至清償日止， 以左列金額按年 息5%計算）
102年7月18日 至同年月31日	0元	0元	5萬0,400元	103年5月14日	4萬2,000元 （計算式：93,000元×14日÷31日 ＝42,000元）	103年5月14日
102年8月	0元	0元	12萬6,000元	103年5月14日	9萬3,000元	103年5月14日
102年9月	0元	0元	12萬6,000元	103年5月14日	9萬3,000元	103年5月14日
102年10月	0元	0元	12萬6,000元	103年5月14日	9萬3,000元	103年5月14日
102年11月	0元	0元	12萬6,000元	103年5月14日	9萬3,000元	103年5月14日
102年12月	0元	0元	12萬6,000元	103年5月14日	9萬3,000元	103年5月14日
103年1月	4萬2,000元 （103年1月18日 至同年月31日。 計算式：93,000	103年5月14日	8萬4,000元	103年5月14日	5萬1,000元 （103年1月1日 至同年月17日。 計算式：93,000	103年5月14日

(續上頁)

01

	元×14日÷31日 = 42,000元)				元×17日÷31日 = 51,000元)	
103年2月	9萬3,000元	103年5月14日	3萬3,000元	103年5月14日	0元	0元
103年3月	9萬3,000元	103年5月14日	3萬3,000元	103年5月14日	0元	0元
103年4月	9萬3,000元	103年5月14日	3萬3,000元	103年5月14日	0元	0元
小計	32萬1,000元	103年5月14日	86萬3,400元	103年5月14日	55萬8,000元	103年5月14日
103年5月	9萬3,000元	103年6月1日	3萬3,000元	103年6月1日	0元	0元
103年6月	9萬3,000元	103年7月1日	3萬3,000元	103年7月1日	0元	0元
103年7月	9萬3,000元	103年8月1日	3萬3,000元	103年8月1日	0元	0元
103年8月	9萬3,000元	103年9月1日	3萬3,000元	103年9月1日	0元	0元
103年9月	9萬3,000元	103年10月1日	3萬3,000元	103年10月1日	0元	0元
103年10月	9萬3,000元	103年11月1日	3萬3,000元	103年11月1日	0元	0元
103年11月	9萬3,000元	103年12月1日	3萬3,000元	103年12月1日	0元	0元
103年12月	9萬3,000元	104年1月1日	3萬3,000元	104年1月1日	0元	0元
104年1月	9萬3,000元	104年2月1日	3萬3,000元	104年2月1日	0元	0元
104年2月	9萬3,000元	104年3月1日	3萬3,000元	104年3月1日	0元	0元
104年3月	9萬3,000元	104年4月1日	3萬3,000元	104年4月1日	0元	0元
104年4月	2萬1,700元 (104年4月1日至同年月7日。 計算式：93,000元×7日÷30日=21,700元)	104年5月1日	10萬4,300元	104年5月1日	4萬9,600元 (104年4月8日至同年月23日。 計算式：93,000元×16日÷30日=49,600元)	104年5月1日
104年5月	0元	0元	12萬6,000元	104年6月1日	0元	0元
104年6月	0元	0元	12萬6,000元	104年7月1日	0元	0元
104年7月	0元	0元	12萬6,000元	104年8月1日	0元	0元
104年8月	0元	0元	12萬6,000元	104年9月1日	0元	0元
104年9月	0元	0元	12萬6,000元	104年10月1日	0元	0元
104年10月	0元	0元	12萬6,000元	104年11月1日	0元	0元
104年11月	0元	0元	12萬6,000元	104年12月1日	0元	0元
104年12月	0元	0元	12萬6,000元	105年1月1日	0元	0元
105年1月	0元	0元	12萬6,000元	105年2月1日	0元	0元
105年2月	0元	0元	12萬6,000元	105年3月1日	0元	0元
105年3月	0元	0元	12萬6,000元	105年4月1日	0元	0元
105年4月	0元	0元	12萬6,000元	105年5月1日	0元	0元
105年5月	0元	0元	12萬6,000元	105年6月1日	0元	0元
105年6月	0元	0元	12萬6,000元	105年7月1日	0元	0元
105年7月	0元	0元	12萬6,000元	105年8月1日	0元	0元
105年8月	0元	0元	12萬6,000元	105年9月1日	0元	0元
105年9月	0元	0元	12萬6,000元	105年10月1日	0元	0元
105年10月	0元	0元	12萬6,000元	105年11月1日	0元	0元
105年11月	0元	0元	12萬6,000元	105年12月1日	0元	0元
105年12月	0元	0元	12萬6,000元	106年1月1日	0元	0元
106年1月	0元	0元	12萬6,000元	106年2月1日	0元	0元
106年2月	0元	0元	12萬6,000元	106年3月1日	0元	0元
106年3月1日至同年月15日	0元	0元	6萬3,000元	106年3月16日	0元	0元
合計	136萬5,700元		416萬5,700元		60萬7,600元	

02

附表三：胡明壽請求相當於租金損害部分

請求時間	前審判決		本審審理範圍		本審認定	
	損害賠償 金額	法定遲延利息 (自下列起算 日起至清償日 止,以左列金 額按年息5%計 算)	損害賠償 金額	法定遲延利息 (自下列起算 日起至清償日 止,以左列金 額按年息5%計 算)	損害賠償 金額 (元以下四捨五 入)	法定遲延利息 (自下列起算日 起至清償日止, 以左列金額按年 息5%計算)
102年7月18日 至同年月31日	0元	0元	5萬元	103年5月14日	4萬1,548元 (計算式: 92,000元×14日÷31日 = 41,548元)	103年5月14日
102年8月	0元	0元	12萬5,000元	103年5月14日	9萬2,000元	103年5月14日
102年9月	0元	0元	12萬5,000元	103年5月14日	9萬2,000元	103年5月14日
102年10月	0元	0元	12萬5,000元	103年5月14日	9萬2,000元	103年5月14日
102年11月	0元	0元	12萬5,000元	103年5月14日	9萬2,000元	103年5月14日
102年12月	0元	0元	12萬5,000元	103年5月14日	9萬2,000元	103年5月14日
103年1月	0元	0元	12萬5,000元	103年5月14日	9萬2,000元	103年5月14日
103年2月	0元	0元	12萬5,000元	103年5月14日	9萬2,000元	103年5月14日
103年3月	0元	0元	12萬5,000元	103年5月14日	9萬2,000元	103年5月14日
103年4月	0元	0元	12萬5,000元	103年5月14日	9萬2,000元	103年5月14日
小 計	0元	0元	117萬5,000元	103年5月14日	86萬9,548元	103年5月14日
103年5月	0元	0元	12萬5,000元	103年6月1日	9萬2,000元	103年6月1日
103年6月	0元	0元	12萬5,000元	103年7月1日	9萬2,000元	103年7月1日
103年7月	0元	0元	12萬5,000元	103年8月1日	9萬2,000元	103年8月1日
103年8月	0元	0元	12萬5,000元	103年9月1日	9萬2,000元	103年9月1日
103年9月	0元	0元	12萬5,000元	103年10月1日	9萬2,000元	103年10月1日
103年10月	0元	0元	12萬5,000元	103年11月1日	9萬2,000元	103年11月1日
103年11月	0元	0元	12萬5,000元	103年12月1日	9萬2,000元	103年12月1日
103年12月	0元	0元	12萬5,000元	104年1月1日	9萬2,000元	104年1月1日
104年1月	0元	0元	12萬5,000元	104年2月1日	9萬2,000元	104年2月1日
104年2月	0元	0元	12萬5,000元	104年3月1日	9萬2,000元	104年3月1日
104年3月	0元	0元	12萬5,000元	104年4月1日	9萬2,000元	104年4月1日
104年4月	0元	0元	12萬5,000元	104年5月1日	6萬7,467元 (104年4月1日至 同年月22日。計 算式: 92,000元× 22日÷30日 = 67,4 67元)	104年5月1日
104年5月	0元	0元	12萬5,000元	104年6月1日	0元	0元
104年6月	0元	0元	12萬5,000元	104年7月1日	0元	0元
104年7月	0元	0元	12萬5,000元	104年8月1日	0元	0元
104年8月	0元	0元	12萬5,000元	104年9月1日	0元	0元
104年9月	0元	0元	12萬5,000元	104年10月1日	0元	0元
104年10月	0元	0元	12萬5,000元	104年11月1日	0元	0元
104年11月	0元	0元	12萬5,000元	104年12月1日	0元	0元
104年12月	0元	0元	12萬5,000元	105年1月1日	0元	0元
105年1月	0元	0元	12萬5,000元	105年2月1日	0元	0元
105年2月	0元	0元	12萬5,000元	105年3月1日	0元	0元

(續上頁)

01

105年3月	0元	0元	12萬5,000元	105年4月1日	0元	0元
105年4月	0元	0元	12萬5,000元	105年5月1日	0元	0元
105年5月	0元	0元	12萬5,000元	105年6月1日	0元	0元
105年6月	0元	0元	12萬5,000元	105年7月1日	0元	0元
105年7月	0元	0元	12萬5,000元	105年8月1日	0元	0元
105年8月	0元	0元	12萬5,000元	105年9月1日	0元	0元
105年9月	0元	0元	12萬5,000元	105年10月1日	0元	0元
105年10月	0元	0元	12萬5,000元	105年11月1日	0元	0元
105年11月	0元	0元	12萬5,000元	105年12月1日	0元	0元
105年12月	0元	0元	12萬5,000元	106年1月1日	0元	0元
106年1月	0元	0元	12萬5,000元	106年2月1日	0元	0元
106年2月	0元	0元	12萬5,000元	106年3月1日	0元	0元
106年3月1日至同年月15日	0元	0元	6萬2,500元	106年3月16日	0元	0元
合 計	0元		548萬7,500元		194萬9,015元	

02

附表四：胡明壽主張之缺失

03

戶別	類別	102年9月12日		104年2月26至27日		104年4月8日	
		編號	缺失項目	編號	缺失項目	編號	缺失項目
A1-5F	水電	1	網路#2#6線路有問題	—		—	
		2	公浴淋浴間燈不亮				
		3	臥室#1燈具迴路未對切				
	工程	4	公浴洗手台排水孔位置牆面抹縫	19	玄關門磁鎖未裝	—	
		5	廚具台面人造石美容	20	主臥室外牆無欄杆		
		6	全戶地壁磚抹縫修補	21	水龍頭部分生鏽		
		7	全戶油漆修補(牆面及天花)	22	5.5mm電線未配5.5插座釐清		
				23	後陽台洗衣機位置及插座確認		
				24	玄關門框凹痕		
A2-5F	水電	9	主浴馬桶漏水	—		—	
		10	網路#6線路不通				
		11	客浴洗臉盆漏水				
		12	安裝主臥明鏡、肥皂架				
	工	13	全戶地壁磚抹縫修	25	後陽台水龍頭生鏽		

	程		補			—	
		14	全戶牆面油漆修補	26	主臥外牆無欄杆		
		15	玄關門扇外側掉漆	27	緩降機生鏽及測試		
				28	全戶清潔		
				29	玄關門磁鎖未裝		
				30	主臥室木門扇門鎖無法卡住		
				31	後陽台鋁門要求裝門檻		
				32	後陽台插座電線是否為5.5請釐清		
C2-13F	水電	16	馬桶(客浴)漏水未測試	—		39	馬桶周圍漏水
		17	全戶牆面油漆修補	33	瓦斯爐無法點火	40	廁所門扇缺角(客)
	工程	18	全戶地壁磚抹縫修補	34	主臥室無浴缸	41	廚房洗口台缺塑膠蓋板
				35	客廳外牆無欄杆		
				36	瓦斯感知器測試		
				37	門框下方磁磚未抹縫		
				38	玄關門磁鎖未裝		

附表五：胡金谷主張之瑕疵

戶別	類別	102年12月24日（C2-7F）、 103年2月10、13日（A1-1F、A1-10F）		104年2月26日、3月2日		104年4月8、9日	
		編號	缺失項目	編號	缺失項目	編號	缺失項目
C2-7F	水電	1	客浴浴室上方有一套管待查用途	33	變電箱銹蝕補漆	56	維修孔未修繕
		2	網路#3#4#5NG	34	瓦偵測無反應		
		3	廚房牆面插座數量缺一待查圖面	35	浴室地排未測OK		
		4	電視未測(帶dB錶未測)	36	冷氣主機排水沒電源未測試		
		5	後陽台洗衣機排水立管未測(水管太細)				
		6	後陽台排水不順				
	工程	7	偵煙器及燈座四週油漆修補及門邊	37	客廳天花板裂紋多處(含走道)	57	廚房洗手檯缺塑膠蓋板
		8	主浴淋浴拉門滲水	38	客廳外牆無欄杆		
		9	廚具爐子打火石失效	39	全戶交屋時清潔		
				40	門框下方磁磚抹縫		
				41	後陽台門門鎖卡不住		
				42	主臥室無浴缸		

(續上頁)

01

				43	次臥牆壁裂紋(天花板)	
				44	玄關門磁鎖未裝	
				45	客廳外牆梁柱有孔洞	
A1-1F	水電	10	浴室電熱器線徑使用8*2. E2. 0(圖面5mm2)，且測得電壓為163			
		11	廚房檯面上專用插座與抽油煙機插座共用迴路(非缺失，比照A1-10F)			
		12	浴室地排排水不順(水電部分測試無誤，功能正常，土建部分地坪坡度異常)			
		13	冷氣機電源未測			
		14	浴室燈座更換			
		15	冷氣穿梁孔確認			
		16	廚具未安裝，給水未測			
	工程	17	廁所地磚無洩水坡度	46	鐵捲門防壓未動作	
		18	對講機待確認使用功能	47	騎樓磁磚裂紋	
		19	廁所五金未安裝	48	廚餘桶物放置騎樓地	
		20	戶內牆面油漆修補(開關周圍)	49	法定空地雜草清理	
		21	廁所門封邊漆重漆	50	騎樓柱下方石材填縫	
				51	騎樓抵石子地坪裂紋	
A1-10F	水電	22	冷氣主機排水及電未測	52	瓦偵測試異常，無訊號至戶內對講機	
		23	開關箱內欠蓋板			
		24	廚房檯面上專用插座與抽油煙機插座共用迴路(非缺失)			
		25	客浴旁臥室門上方有一孔洞，用途不明，待確認			
	工程	26	全戶牆面油漆修補(插座開關邊燈座旁)(門框邊)次臥天花有孔	53	洗衣機位置待確認與圖不符	58 多項未完成修繕房屋太髒待清潔
		27	前陽台地磚空心(假住位置內)	54	次浴洗手台排水管口抹縫，次臥木門閉合度調整	
		28	後陽台門邊開關旁抹縫修補	55	主臥屋簷有孔洞，未裝欄杆(次浴)	
		29	後陽台倒吊梁上有油漆噴到			
		30	主臥對面臥室窗框美容(外側)紗窗無法閉合			
		31	門口機功能待確認			
		32	烘碗和接地待確認			

02

附表六：

03

戶別	總面積	102年7月至 103年6月租金	103年7月至 104年6月租金	102年7月起至104年6月止平均每月租金 (元以下四捨五入)
A1-1F	19.72坪	33萬9,236元	34萬1,939元	2萬8,382元 【計算式：(339,236元+341,939元)÷24=28,382元】
A1-10F	56.38坪	40萬1,352元	40萬4,550元	3萬3,579元

(續上頁)

01

				【計算式：(401,352元+404,550元)÷24=33,579元】
C2-7F	34.38坪	25萬2,187元	25萬4,196元	2萬1,099元 【計算式：(252,187元+254,196元)÷24=21,099元】
A1-5F	56.38坪	38萬2,333元	38萬5,379元	3萬1,988元 【計算式：(382,333元+385,379元)÷24=31,988元】
A2-5F	48.01坪	33萬5,406元	33萬8,078元	2萬8,062元 【計算式：(335,406元+338,078元)÷24=28,062元】
C2-13F	34.38坪	26萬7,098元	26萬9,227元	2萬2,347元 【計算式：(267,098元+269,227元)÷24=22,347元】

02
03

附表七：胡金谷每月相當於租金之損失金額：

編號	房屋/車位	請求金額（每月）	本審認定金額（每月）
1	A1-1F	4萬元	2萬9,000元
2	A1-10F	4萬6,000元	3萬4,000元
3	C2-7F	3萬元	2萬1,000元
4	編號8號機械停車位	3,000元	2,500元
5	編號35號機械停車位	3,000元	2,500元
6	編號63號平面停車位	4,000元	4,000元
合 計		12萬6,000元	9萬3,000元

04
05

附表八：胡明壽每月相當於租金之損失金額：

編號	房屋/車位	請求金額（每月）	本審認定金額（每月）
1	A1-5F	4萬5,000元	3萬2,000元
2	A2-5F	4萬元	2萬8,000元
3	C2-13F	3萬元	2萬3,000元
4	編號2號機械停車位	3,000元	2,500元
5	編號34號機械停車位	3,000元	2,500元
6	編號73號平面停車位	4,000元	4,000元
合 計		12萬5,000元	9萬2,000元