臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第159號

上　訴　人　王耀霆

訴訟代理人　林開福律師

　　田美娟律師

被　上訴人　揚銘建設股份有限公司

法定代理人　黃琮翔

訴訟代理人　陳明暉律師

　　郭令立律師

上列當事人間請求交付房地等事件，兩造對於中華民國107年5月8日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第1083號第一審判決各自提起上訴，上訴人並為訴之追加，經最高法院就其追加之訴部分第一次發回更審，本院於111年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴人追加之訴及其假執行聲請均駁回。

追加之訴及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、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，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定即明。本件上訴人於原審主張被上訴人遲延交付買賣房地（即門牌號碼新北市○○區○○○街00號7樓房地〈下合稱系爭房地；另建物部分下稱7樓房屋〉），依兩造簽立之不動產買賣契約第7條第1項、第10條第3項約定及民法第348條第1項、第231條第1項規定，請求被上訴人交付系爭房地，並給付自民國102年11月7日起至交付系爭房地之日止之每日違約金新臺幣（下同）2萬1,200元，及其中2,122萬4,000元自105年3月24日起算之法定遲延利息。被上訴人則反訴主張伊業已完成買賣房地之交付義務，兩造另於102年間就7樓房屋之增建及室內裝修等工程（下稱系爭工程）成立承攬契約，伊已完成前述工程，依民

法第505條第1項規定，反訴請求上訴人給付承攬報酬130萬元，並加計自反訴起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。原審以判決駁回兩造所提之訴，兩造對於其受敗訴判決部分不服，各自提起上訴，上訴人於本院前審程序中另追加如認被上訴人前述反訴主張為可採，則其遲未交付完成工作物後之系爭房地予伊，受有占有系爭房地（含停車位）之不當利益，伊亦得備位依民法第767條、第179條規定，請求被上訴人返還系爭房地，並給付與前述違約金數額相同之不當得利（見本院前審卷第354、415頁），本院前審就上訴人上訴部分（含追加備位之訴，下同），判命被上訴人應依所有權及不當得利之法律關係，交付系爭房地，並給付自104年11月13日起至交付日止之每日不當得利1,008元，駁回上訴人其餘之上訴；就被上訴人上訴部分，判命上訴人應給付120萬3,436元本息，駁回被上訴人其餘之上訴。上訴人就其於本院前審受敗訴判決部分未聲明不服，被上訴人則就其受敗訴部分（反訴部分除外）不服，提起第三審上訴，案經最高法院廢棄發回（即本院前審依上訴人追加之備位之訴，判命被上訴人交付系爭房地及給付相當於租金之不當得利部分），因兩造已於109年11月18日完成系爭房地之點交，上訴人乃於本院更審程序中撤回該部分請求，並主張改依承攬契約給付遲延（即民法第229條第2項、第231條第1項）之法律關係，請求被上訴人賠償損害171萬3,600元，及加計自109年11月19日起算之法定遲延利息，及陳明不（再）依民法第502條第1項、第179條規定請求被上訴人賠償損害或給付不當得利（見本院更審卷第98、118、232頁），核其所為訴之追加，乃係基於被上訴人交付系爭房地有無遲延所衍生之爭議，可認與原訴之基礎事實同一；另其訴之撤回亦得被上訴人同意，依前說明，均應予准許（未繫屬本院更審程序者，下不贅述）。

二、上訴人追加之訴主張：伊於101年4月間向被上訴人購買系爭房地，因7樓房屋有增建及室內裝修需求，故另與被上訴人

成立承攬關係，將系爭房地（含停車位）交由被上訴人承作系爭工程，被上訴人於104年11月12日完成工作，伊代理人即訴外人高麗華已於同日確認並要求點交，遭被上訴人拒絕，伊於105年3月16日委請律師發函（下稱105年律師函）催告被上訴人於7日內（即同年月23日）交屋，復於109年7月16日以言詞再次對被上訴人催告，均未獲其置理，最後遲至109年11月18日始與伊完成系爭房地（含停車位）之點交，致伊於105年3月24日至109年11月18日間（計1,700天），無法使用收益系爭房地（含停車位），受有損害171萬3,600元（即每日1,008元×1,700天，下稱系爭損失）等情，爰依民法第229條第2項、第231條第1項規定，聲明：㈠被上訴人應給付上訴人171萬3,600元，及自109年11月19日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：兩造於102年10月29日就系爭工程成立承攬契約，未約定完工期限，上訴人遲至104年6月間才交付施工圖，伊於同年11月間完工，上訴人於104年11月12日、105年3月16日係依買賣關係催告伊交付系爭房地，不生本件爭執法律關係之催告效力，其係於109年7月16日本院前審審理時，始依承攬關係催告伊點交系爭房地，伊於同年月24日寄發存證信函（下稱109年存證信函）通知上訴人於同年月31日辦理點交，上訴人卻反悔拒絕，難認伊應負遲延責任。又高麗華雖於104年11月12日至現場確認無訛，惟非依承攬關係請求，且拒付承攬報酬，伊得行使同時履行抗辯而未將系爭房地（含進出停車位之車庫鑰匙）點交給上訴人，其迄未給付報酬，伊於109年11月19日同意先完成點交，亦不負給付遲延之責。否則，上訴人之本件損害賠償請求權行使已罹於民法第514條第1項規定之1年短期時效；另上訴人無使用收益系爭房地之計畫，其主張每日損失為1,008元，亦難認允當等語，資為抗辯。答辯聲明：㈠上訴人追加之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、查兩造於102年10月29日就系爭工程成立承攬契約，且未約定完工期限，嗣被上訴人於104年11月間完工，並經上訴人之代理人高麗華於同年月12日確認；上訴人於105年3月16日依買賣關係以105年律師函催告被上訴人交付系爭房地，並於翌（17）日送達；復於109年7月16日本院前審準備期日中，當庭另依承攬關係，以言詞請求被上訴人點交系爭房地，被上訴人則於同年月24日以109年存證信函通知上訴人於同年月31日上午10時30分在系爭房地現場辦理點交，遭上訴人於同年月28日回函拒絕；嗣兩造已於109年11月18日完成系爭房地之點交等情，為兩造所不爭執，並有施工圖、7樓房屋增建前、後圖說、105年律師函、109年存證信函、109年7月16日本院前審準備程序筆錄、同年7月28日存證信函、同年11月18日點交證明（含授權委託書）可稽（見原審卷第59、102頁正反面、第160至161頁、本院前審卷第171、330、405至409頁、本院更審卷第37至39、241頁）。

五、上訴人主張被上訴人已於104年11月12日完成承攬工作，經伊陸續於同日及105年3月16日、109年7月16日以存證信函或言詞請求（催告）其交屋，均未獲置理，被上訴人遲至109年11月18日始點交系爭房地予伊，應依民法第229條第2項、第231條第1項給付遲延之規定，賠償伊於105年3月24日至109年11月18日之系爭損失等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。爰審認如次：

㈠按給付未定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告未為給付，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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第229條第2項、第3項定有明文。所謂催告，係債權人請求債務人就特定債權為給付之意思通知，是基於不同之法律關係對債務人為催告者，是否生催告之效力，應分別就該不同之請求權決定之，不容混淆。查兩造原就系爭房地存有買賣關係，並約定擬外推7

樓房屋及增建8樓，嗣於102年10月29日協議被上訴人不再施作前述工程，由上訴人減價130萬元收受，另就系爭工程達成以130萬元由被上訴人承攬之合意，並據以由上訴人、被上訴人依序取得系爭房地之間接占有、直接占有，乃為本院前審一部確定判決所肯認，兩造於本院更審程序中就上開事實亦未再爭執（見本院更審卷第108頁），洵堪認定。又兩造就系爭工程未約定被上訴人應完工之期限，其於104年11月間完工，並經高麗華於同年月12日確認，業如前述，堪認上訴人自104年11月12日起已得請求被上訴人點交其所承攬之工作物。惟查，上訴人前於原審及本院前審中原一再主張被上訴人仍未履行交付買賣房地之義務（見原審卷第3至4、182至185頁反面、本院前審卷第84至88、98、128、201、312、328頁），是證人高麗華於原審證稱：被上訴人說等7、8樓增建做完才要交屋，後來他說無法外推7樓房屋及增建8樓，伊於104年3月5日與被上訴人協商加價改買6樓，同年11月12日伊請被上訴人法定代理人開門去看房屋時，詢問何時簽約，但被上訴人調漲價格，伊無法接受，故向被上訴人稱7樓可以先交屋，但被上訴人不肯交付鑰匙，之後伊有找律師發函（即105年律師函）等語（見原審院第107頁正反面），究係基於何法律關係而為請求，語意不明。佐以證人稱嗣委請律師於105年3月16日寄發之105年律師函內容明白表示：兩造於101年4月24日就系爭房地簽訂不動產買賣合約書，上訴人已付清買賣價金並登記為所有權人，因被上訴人迄未點交系爭房地，依合約書第7條及第10條約定，請求被上訴人於文到7日內點交並賠償違約金等語（見原審卷第102頁），可見上訴人之代理人高麗華及其委任之律師於前述期日所為之催告，均係基於買賣契約而為之，難認已生合法催告之效力，被上訴人尚不負交付承攬工作物（即兩造所稱系爭房地）之遲延責任。

㈡又上訴人嗣於109年7月16日本院前審準備期日中固主張如認兩造於104年6至11月間成立新的承攬關係，被上訴人為直接

占有人，且尚未點交，伊亦請求點交等語，而可認業已表明依承攬關係請求被上訴人點交系爭房地之旨（見本院前審卷第330頁），惟前項給付（即點交）兼需上訴人之行為始能完成，被上訴人在上訴人請求後已於同年月24日以109年存證信函通知上訴人依承攬契約關係於109年7月31日上午10時30分於7樓房屋現場辦理交屋手續等情（見前審卷第405至406頁），依民法第235條但書之規定，其以準備給付之事情通知上訴人，已生提出之效力；且上訴人於收受前述通知後，復於同年月28日以系爭房地現況並無約定之7樓陽台外推、隔間與圖面不符、無8樓增建為由，回函拒絕受領（見前審卷第407至409頁），而預示拒絕受領，依前說明，亦難認被上訴人受合法催告後有拒絕給付並陷於遲延之可言。從而，上訴人主張伊於104年11月12日、105年3月16日及109年7月16日一再合法催告被上訴人點交系爭房地，其遲至109年11月18日始完成前述點交而遲延給付計1,700天，依首揭民法規定，請求被上訴人賠償系爭損失云云，即屬無據。

六、綜上所述，上訴人於本院追加依民法第229條第2項、第231條第1項規定，請求被上訴人給付171萬3,600元及自109年11月19日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請亦失所附麗，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，本件追加之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　13　　日

民事第七庭

審判長法　官　林翠華

法　官　許炎灶

法　官　蔡惠琪

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。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　13　　日

書記官　蕭英傑