

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第556號

上訴人 於光泰

被上訴人 黃維勳

黃維誠

黃維富

共同

訴訟代理人 王志陽律師

被上訴人 黃美麗

黃美鳳

黃美華

(現應受送達處所不明)

黃志豪

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年2月25日臺灣新竹地方法院108年度重訴字第166號第一審判決提起上訴，本院於113年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人黃美麗、黃美鳳、黃美華、黃志豪經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第463條準用同法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請（見本院卷三第49頁），由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊之被繼承人莊烟（民國87年5月12日死亡）於82年12月7日與上訴人簽立合建房屋契約書（下稱系

01 爭契約)，由莊烟提供所有坐落新竹市○○段000○000○00  
02 0地號土地（下稱系爭土地）予上訴人出資興建5棟大樓（下  
03 稱系爭大樓）。上訴人原應於85年8月底完工，將系爭大樓  
04 中之C、D棟全棟及E棟1樓房屋（下稱系爭房屋）交付莊烟，  
05 卻持續占用，伊至107年9月27日始經由強制執行程序取得占  
06 有。系爭房屋點交時，設備多已老舊不堪使用，上訴人竟拒  
07 絕修補，伊共受有修繕費用新臺幣（下同）280萬2,425元之  
08 損害。爰依系爭契約及繼承之法律關係，請求上訴人給付28  
09 0萬2,425元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年12月26日起  
10 至清償日止，按年息5%計算之利息（原審就此部分為被上  
11 訴人勝訴判決，上訴人提起上訴；其餘未繫屬本院部分不予  
12 論述）。於本院答辯聲明：上訴駁回。

13 二、上訴人則以：系爭契約約定，倘伊未依建造執照期限將系爭  
14 大樓興建完成、辦妥交屋，全部之保證金由莊烟沒收，作為  
15 違約賠償，被上訴人既是請求因遲延給付所生賠償，僅得依  
16 該約定沒收伊交付之保證金100萬元，不得重複求償；再  
17 者，系爭契約約定莊烟得隨時要求伊改正施工缺失，伊於85  
18 年1、2月間數次要求莊烟驗收、點交系爭房屋遭拒，莊烟並  
19 曾於85年12月5日非法終止系爭契約，其損害賠償請求權自  
20 該等時間起算，亦早已罹於時效；退萬步言，伊於85年間通  
21 知莊烟點交系爭房屋，被上訴人遲延多年方受領系爭房屋，  
22 相關修復費用不應全部由伊負擔，伊至多祇須賠償磁磚破損  
23 修復費用1萬6,000元及廢料清理費用480元等語，資為抗  
24 辯。於本院上訴聲明：原判決關於命上訴人給付部分及該部  
25 分假執行之宣告廢棄；上開廢棄部分，被上訴人在第一審之  
26 訴及假執行之聲請均駁回。

27 三、被上訴人之被繼承人莊烟於82年12月7日與上訴人簽立系爭  
28 契約，由莊烟提供系爭土地予上訴人出資興建系爭大樓，預  
29 定完工期限為85年8月28、29日，嗣被上訴人訴請上訴人交  
30 付系爭房屋獲勝訴判決確定，於107年9月27日經由強制執行  
31 程序取得系爭房屋之占有，經鑑定，系爭房屋修復至系爭契

01 約約定之狀態，費用計280萬2,425元等情，為兩造所不爭執  
02 （見本院卷二第370至372、410頁），復有本院105年度建上  
03 更（一）字第3號判決、最高法院106年度台上字第1365號判  
04 決、確定證明書、原法院執行命令及執行筆錄、莊烟之繼承  
05 系統表及繼承人戶籍資料、系爭契約、新竹市建築師公會出  
06 具之房屋鑑定報告書（下稱鑑定報告）、建造執照在卷可稽  
07 （見原審卷一第98至128、204至214頁、卷二第13至26頁、  
08 卷四第7至523頁、卷五第211頁），堪信為真。被上訴人請  
09 求上訴人賠償280萬2,425元本息，則為上訴人所拒，並以前  
10 開情詞置辯。經查：

11 （一）系爭契約為買賣與承攬之混合契約，被上訴人本件請求應  
12 依承攬之相關規定為處理：

13 1 觀諸系爭契約約定，莊烟與上訴人之合建關係，乃莊烟提  
14 供系爭土地予上訴人出資興建系爭大樓，待系爭大樓興建  
15 完成，各取得總建物總價值50%，莊烟可分得系爭房屋、  
16 E棟2、3樓房屋暨坐落基地、停車位，雙方均得自行指  
17 定、變更建造執照之起造人（見原審卷二第13至26頁），  
18 即莊烟提供土地，上訴人建築房屋，就預定分配之房屋，  
19 各自以自己或指定之人名義請領建造執照，取得分配之房  
20 屋所有權，嗣房屋建築完成，再將系爭土地辦理分割、移  
21 轉登記予上訴人或其指定之人。據此可知，上訴人係承攬  
22 興建莊烟分得之房屋，莊烟則將應給付上訴人之報酬，充  
23 作上訴人買受分歸其所有房屋基地之價金，性質上當屬承  
24 攬與買賣之混合契約。被上訴人本件請求，既是主張上訴  
25 人為莊烟興建之系爭房屋於交付時存有瑕疵，構成不完全  
26 給付（見本院卷二第159、160頁），自應適用承攬之相關  
27 規定為處理。被上訴人另案訴請上訴人履行系爭契約，法  
28 院同認系爭契約為承攬與買賣之混合契約，依承攬之規定  
29 處理被上訴人所為請求，有本院113年度建上更四字第2號  
30 判決、最高法院113年度台上字第2184號裁定附卷可憑  
31 （見本院卷二第459至469頁、卷三第61至63頁），適可佐

01 參。

02 2 被上訴人主張系爭契約或可定性為互易云云（見本院卷二  
03 第164頁），疏未考量被上訴人係原始取得系爭房屋，無  
04 與上訴人以地易屋之情況，互易之說容有誤會。

05 （二）上訴人於107年9月27日交付有瑕疵之系爭房屋予被上訴  
06 人，構成不完全給付：

07 1 依卷附原法院執行筆錄及現場照片所示，系爭房屋點交  
08 時，有油漆剝落、牆面水泥破損、屋況老舊等情形（見原  
09 審卷一第126至162頁），與系爭契約約定本旨係上訴人應  
10 交付甫興建完成之房屋，明顯有間。原法院為此委請新竹  
11 市建築師公會就系爭房屋有無未依約施作，或因損壞、不  
12 堪使用而須更換之項目為鑑定，經鑑定人比對系爭契約內  
13 容，現場逐一檢視、測量，認定系爭契約所載設備皆有設  
14 置，但有設備材料老舊或損壞不堪使用，及非屬系爭契約  
15 約定設置應予拆除等狀況，計有如原判決附件一「須更換  
16 項目及須拆除項目列表」所示項目（下稱系爭項目）應予  
17 更換或拆除，所需修復費用總計280萬2,425元，有鑑定報  
18 告存卷可參（見原審卷四第7至523頁），堪認上訴人將系  
19 爭房屋交付予被上訴人時，系爭房屋確有部分設備老舊不  
20 堪使用之瑕疵，欠缺應具備之品質及價值。上訴人坦言系  
21 爭大樓預定完工期限為85年8月28、29日（見本院卷二第3  
22 71、410頁），依系爭契約第12條第3、4項約定，本應於  
23 完工後30日取得使用執照、於水電內外管線及瓦斯內外管  
24 線完成後交屋（見原審卷二第21、22頁），卻遲至被上訴  
25 人獲勝訴判決、聲請強制執行，才於107年9月27日移轉占  
26 有，該等系爭房屋於點交前未妥善管理、維護所生瑕疵給  
27 付之損害，應屬可歸責於上訴人事由所致，構成不完全給  
28 付。

29 2 被上訴人起訴時，依修繕空間區分細項求償3,013萬0,545  
30 元（見原審卷一第8、18、19頁），原審判決後，於本院  
31 改為依鑑定報告所載系爭項目求償280萬2,425元，並主張

01 該等項目、金額均在起訴範圍內，經上訴人表示不爭執，  
02 同意以之為攻防內容（見本院卷一第321頁）。上訴人事  
03 後空言被上訴人起訴請求之電梯修繕費用較鑑定報告所列  
04 金額少，且原無短少零件之記載，拆除費用是鑑定人依被  
05 上訴人要求所增列云云（見本院卷二第457頁），非僅與  
06 前述自認不符，對照被上訴人於原審提出之報價單本含有  
07 電梯更換及拆除工程等費用（見原審卷一第170至202  
08 頁），鑑定報告所附會勘紀錄表亦載明電梯廠商於108年  
09 至現場報價時即發現零件遭竊之事（見原審卷四第51  
10 頁），而該廠商為出具上開報價單之同一廠商（見原審卷  
11 一第198頁、卷四第197頁），足徵被上訴人於起訴時已將  
12 零件短少之損失列為求償內容，難認系爭項目有非屬瑕疵  
13 給付之範圍，上訴人此部分所陳，無從憑信。

14 （三）被上訴人依系爭契約、繼承之法律關係，請求上訴人負損  
15 害賠償責任，於法有據：

16 1 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
17 依關於給付遲延或給付不能規定行使其權利，民法第227  
18 條規定甚明，同法第495條第1項復規定因可歸責於承攬人  
19 之事由，致工作發生瑕疵者，定作人得請求損害賠償。被  
20 上訴人為莊烟之繼承人，有莊烟之繼承系統表及繼承人戶  
21 籍資料可資證明（見原審卷一第204至214頁），上訴人於  
22 107年9月27日交付有瑕疵之系爭房屋予被上訴人，構成不  
23 完全給付，則已認定如上，被上訴人既曾於108年3月14日  
24 以存證信函通知上訴人就系爭房屋之前述瑕疵為修補（見  
25 原審卷一第164至168頁），未獲置理，其依系爭契約、繼  
26 承之法律關係，並援引首揭規定，請求上訴人負不完全給  
27 付之損害賠償責任，於法有據。

28 2 上訴人抗辯被上訴人僅得依系爭契約第11條第1項約定沒  
29 收保證金、請求權已罹於時效云云（見本院卷三第7、8  
30 頁），然系爭契約第11條第1項沒收保證金事由乃「未依  
31 建造執照期限建築完成並辦妥交屋」（見原審卷二第18

01 頁），與本件乃交付有瑕疵房屋之情況，要屬二事，被上  
02 訴人尚無重複求償之問題；又民法第495條所規定定作人  
03 之損害賠償請求權，依同法第498、499、514條等規定，  
04 承攬之工作為建築物者，應於工作交付後5年內發現瑕  
05 疵，於發現瑕疵後1年內行使權利，俾使當事人之權利義  
06 務能早日確定，系爭房屋於107年9月27日交付被上訴人之  
07 前，系爭房屋有無瑕疵、有哪些瑕疵、上訴人會否先行檢  
08 修再予交付等事實，皆難以確認，本件之瑕疵發現時間、  
09 權利行使期間，自應從系爭房屋交付時始得起算，此不因  
10 系爭契約約定莊烟得於系爭大樓興建過程中隨時要求改正  
11 施工之缺失，抑或上訴人與莊烟或被上訴人間曾有請求驗  
12 收、點交系爭房屋遭拒及主張終止契約等爭議，致異其認  
13 定，是上訴人據此所陳之各消滅時效起算點，俱無可取，  
14 於攻防中言及之6個月短期時效（見本院卷二第451頁），  
15 則非本件之事實及契約定性所得適用。準此，原法院於10  
16 8年9月24日收案（見原審卷一第2頁），距107年9月27日  
17 系爭房屋交付之時間尚不及1年，無上訴人所指罹於時效  
18 之情形。

19 （四）上訴人應賠償被上訴人280萬2,425元，及自108年12月26  
20 日起至清償日止，按年息5%計算之利息：

21 1 系爭房屋經鑑定，修復至系爭契約約定之狀態費用計280  
22 萬2,425元，上訴人並就鑑定報告所載系爭房屋應修復之  
23 系爭項目及金額表示無爭執（見本院卷三第51頁），衡酌  
24 被上訴人於原審求償金額為3,013萬0,545元（見原審卷一  
25 第8頁），鑑定人比對系爭契約約定後所列系爭房屋應修  
26 復之細項、金額未逾被上訴人請求範圍，且均屬瑕疵給付  
27 之損害賠償範疇，已說明如前，兩造復不爭執原判決認定  
28 之遲延利息起算日及利率（見本院卷一第321頁），上訴  
29 人即應賠償被上訴人280萬2,425元，及自108年12月26日  
30 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

31 2 上訴人另指稱伊於85年間通知莊烟點交系爭房屋，被上訴

01 人遲延受領，相關修復費用不應全部由伊負擔云云（見本  
02 院卷三第8頁），惟民法第234條規定之受領遲延，必須債  
03 務人對於債權人確依債之本旨提出給付，而為債權人無故  
04 拒絕收受者，始足當之，倘債務人未依債之本旨提出給  
05 付，難認已生提出給付之效力，上訴人於85年通知莊烟點  
06 交系爭房屋時，系爭大樓有未按圖施工、鋼筋配筋不足、  
07 混凝土抗壓強度未達契約約定等欠缺結構安全之瑕疵，且  
08 被上訴人於94年5月2日催告上訴人補正未果等節，業經本  
09 院113年度建上更四字第2號判決認定在案，並判決上訴人  
10 應賠償被上訴人356萬6,085元本息確定（見本院卷二第45  
11 9至469頁），莊烟或被上訴人拒絕受領系爭房屋有正當事  
12 由，無由認定受領遲延，自不因上訴人曾通知莊烟點交系  
13 爭房屋，或逕自將部分設置交付社區管理委員，即生交付  
14 之效力，上訴人指稱被上訴人受領遲延，據此要求依受領  
15 遲延之時間計算兩造分擔金額、僅就磁磚破損修復及廢料  
16 清理等費用為賠償，洵屬無據。

17 四、綜上所述，被上訴人依系爭契約及繼承之法律關係，請求上  
18 訴人給付280萬2,425元，及自108年12月26日起至清償日  
19 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就  
20 此部分判命上訴人如數給付並為准、免假執行之宣告，核無  
21 不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為  
22 無理由，應予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用證  
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
25 逐一論列，附此敘明。

26 參、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
27 項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日  
29 民事第八庭

30 審判長法官 邱育佩  
31 法官 朱美璘

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11

正本係照原本作成。  
如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 11 日  
書記官 陳禕翎