

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第176號

上 訴 人 即

被 上 訴 人 陳正甫

訴訟代理人 陳彥佐律師

葉兆中律師

被上訴人即

上 訴 人 昌瑞建設有限公司

0000000000000000

法定代理人 李恒義

訴訟代理人 謝啓明律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，兩造對於中華民國111年12月26日臺灣臺北地方法院111年度訴字第1773號第一審判決各自提起上訴，陳正甫並為訴之追加，本院於113年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於：(一)命昌瑞建設有限公司給付新臺幣壹拾萬肆仟玖佰貳拾元本息部分，及該部分假執行之宣告；(二)駁回陳正甫後開第三項請求部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄(一)部分，陳正甫在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上開廢棄(二)部分，昌瑞建設有限公司應給付陳正甫新臺幣參拾陸萬參仟壹佰零伍元，及自民國一百一十年十月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

陳正甫其餘上訴及追加之訴均駁回。

廢棄改判部分之第一、二審訴訟費用，由陳正甫負擔四分之一，餘由昌瑞建設有限公司負擔；駁回上訴部分之第一、二審訴訟費用，由陳正甫負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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，民事訴訟法第446條第1項、

01 第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人即被上訴人陳正
02 甫（下稱其姓名）在原審依民法第179條規定，起訴請求被
03 上訴人即上訴人昌瑞建設有限公司（下稱昌瑞公司）應給付
04 新臺幣（下同）277萬5512元本息，嗣陳正甫上訴後，復追
05 加依民法第398條準用同法第353條、第227條、第226條第1
06 項規定為請求（本院卷第362頁）；陳正甫另於原審依民法
07 第231條第1項規定，請求其支付開鎖及換鎖費用所生損害10
08 萬4920元，於本審復追加依民法第232條為請求（本院卷第8
09 8頁、第97頁、第111頁），經核其追加請求之基礎事實均分
10 別係昌瑞公司於臺北市○○區○○段630之1、632地號土地
11 （下合稱系爭土地）鋪設道路及排水設施及陳正甫開鎖、換
12 鎖支付費用所衍生之爭執，依首揭規定，自應准許。

13 貳、實體事項：

14 一、陳正甫主張：兩造於民國105年4月6日簽立合作興建房屋契
15 約書（下稱系爭契約），約定由伊提供名下所有坐落臺北市
16 ○○區○○段631之1、632之1地號土地作為建築基地（下合
17 稱系爭建築基地），昌瑞公司則負責出資在系爭建築基地興
18 建大樓（下稱系爭建案），然建築範圍不及於伊所有相鄰之
19 同段630地號（下稱其地號，已依都市計畫容積移轉實施法
20 相關規定，辦理容積移轉並贈與新北市政府）及系爭土地。
21 伊固曾同意昌瑞公司可自630地號及系爭土地通行，然此僅
22 為暫時性允許通行使用，並非供其作為建築基地，昌瑞公司
23 竟逾越伊同意之範圍，擅自將系爭建案之排水設施鋪設於系
24 爭土地，占用面積分別為3.83、13.85平方公尺，致伊無法
25 使用系爭土地遭占用部分，受有系爭土地價值277萬5512元
26 之損害，爰依民法第179條第1項規定請求返還之。又系爭建
27 案施工完畢並辦理第一次登記後，伊於108年1月2日依約取
28 得新北市○○區○○街00號、73號2樓、73號2樓之1、73號3
29 樓、73號3樓之1房屋（下合稱系爭房屋）之所有權，昌瑞公
30 司違反系爭契約第11條第1項約定，妨害伊取得系爭房屋鑰
31 匙及進出系爭房屋，伊遂自行委請鎖匠更換門鎖，致受有如

01 附表編號2至6所示開鎖、換鎖費用之損害合計10萬4920元，
02 爰依民法第231條第1項、第232條規定請求昌瑞公司賠償上
03 開損害。另昌瑞公司交付系爭房屋時仍未施工完成，現場有
04 諸多瑕疵待修補，卻不願負責處理，導致伊須再委託他人進
05 行相關修繕工程而支出如附表編號7至8所示合計41萬4805
06 元，依民法第398條準用第360條，及依第227條規定，請求
07 減少價金或賠償損害41萬4805元。以上求為判命：昌瑞公司
08 應給付陳正甫329萬5237元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
09 清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准為
10 假執行之宣告。

11 二、昌瑞公司則以：陳正甫於104年間透過訴外人中雋建設股份
12 有限公司（下稱中雋公司）就系爭建築基地取得之建造執照
13 記載：「基地之主要出入口及車道出入口至已開闢道路之通
14 路，須於建照辦理放樣勘驗前自行與地主協調開闢4M通路以
15 供公眾通行」等語，因涉及系爭建案能否順利進行，伊向仲
16 介林和叡探詢後，得知系爭土地為陳正甫所有，且經陳正甫
17 同意提供伊使用，兩造才簽訂系爭契約，伊並給付150萬元
18 予陳正甫受讓建築執照，嗣於105年間在系爭土地上闢建4M
19 通路以供公眾通行。又系爭建案臨接系爭土地上設有無障礙
20 坡道、無障礙車位及休旅車升降機等出入口等情，在系爭建
21 案一層平面圖之設計圖說上已有繪明，陳正甫於105年5月23
22 日即在系爭建案之設計圖說上簽名，已知悉系爭建案占用系
23 爭土地之事實，益徵伊係經陳正甫同意而得無償使用系爭土
24 地，並非無權使用，自無不當得利。再兩造於108年1月間就
25 公共建設基金、管理費、各持有戶及公有設施之水電費及營
26 業稅等費用發生爭執，並對於系爭房屋之點交存有爭議，故
27 系爭契約第11條雖有約定移交房屋之日期，然經由兩造協議
28 更改該約定，於陳正甫履行其給付責任後，伊始有交屋之義
29 務。詎陳正甫未經合法點交程序，亦不符合民法第151條自
30 助行為之要件，即於108年農曆年假期間（即108年2月2日至
31 10日間）擅自侵入系爭房屋，並變更房門密碼鎖密碼。陳正

01 甫於108年2月18日起訴請求伊交付系爭房屋之鑰匙，伊於同
02 年8月21日當庭交付系爭房屋鑰匙後，陳正甫於同年9月5日
03 撤回起訴，足見陳正甫並無開鎖、換鎖之必要，其請求賠償
04 開鎖、換鎖之費用10萬4920元，即無理由。另陳正甫擅自進
05 入系爭房屋後，從未通知伊房屋有何瑕疵，迄今已過了2、3
06 年，則依民法第398條及第356條第1項、第2項規定，應視為
07 承認其所受領之物，其請求減少價金或賠償系爭房屋之瑕疵
08 41萬4805元，於法無據等語，資為抗辯。

09 三、原審為陳正甫部分勝訴之判決，即判命昌瑞公司應給付開、
10 換鎖費用10萬4920元，及自110年10月23日起至清償日止之
11 法定遲延利息，駁回陳正甫其餘之訴。陳正甫就其敗訴部分
12 聲明不服，上訴聲明：(一)原判決不利於陳正甫部分廢棄。(二)
13 前開廢棄部分，昌瑞公司應再給付陳正甫319萬317元，及自
14 110年10月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
15 (三)願供擔保，請准宣告假執行。昌瑞公司之答辯聲明：(一)上
16 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
17 另昌瑞公司就其敗訴部分，亦提起上訴，聲明：(一)原判決不
18 利於昌瑞公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，陳正甫在第一審
19 之訴及假執行之聲請均駁回。陳正甫之答辯聲明：上訴駁
20 回。

21 四、兩造不爭執事項（本院卷第97頁）：

22 (一)兩造於105年4月6日簽立系爭合建契約，約定由陳正甫提供
23 其名下系爭建築基地，由昌瑞公司負責出資完成系爭建案。

24 (二)昌瑞公司於系爭建案施工期間即105年後至107年9月25日
25 前，確有於系爭土地上鋪設道路及興建排水設施，占用面積
26 分別為3.83及13.85平方公尺。

27 (三)陳正甫於108年1月2日登記為系爭房屋之所有權人，昌瑞公
28 司未於108年1月2日起7日內交屋予陳正甫。

29 五、陳正甫主張：昌瑞公司擅自將系爭建案之排水設施鋪設於系
30 爭土地，分別占用630地號及632地號土地面積各3.83、13.8
31 5平方公尺，致伊受有277萬5512元之損害；系爭建案施工完

01 畢並辦理第一次登記後，昌瑞公司竟違約並妨害伊取得系爭
02 房屋鑰匙及進出系爭房屋，伊遂委請鎖匠開鎖並更換門鎖，
03 受有10萬4920元之損害；又昌瑞公司交付系爭房屋有諸多瑕
04 疵待修補，卻不願負責處理，致伊須委託他人修繕而支出41
05 萬4805元。爰起訴請求昌瑞公司給付上開款項，為昌瑞公司
06 所拒，並以前揭情詞置辯，則本件應審究之爭點為：(一)陳正
07 甫得否請求昌瑞公司返還占有系爭土地之不當得利277萬551
08 2元？(二)陳正甫得否請求昌瑞公司賠償開鎖及換鎖費用合計1
09 0萬4920元？(三)陳正甫得否請求昌瑞公司給付自行修繕支出
10 之費用合計41萬4805元？茲判斷如下。

11 六、本院之判斷：

12 (一)陳正甫得否請求昌瑞公司返還占有系爭土地之不當得利277
13 萬5512元？

14 1.陳正甫於本院主張：伊不同意在系爭土地鋪設通道或排水設
15 施，僅同意昌瑞公司於興建房屋期間得暫時通行等語，與其
16 於原審主張：確有提供系爭土地作為道路使用等語不符（原
17 審卷第181頁），則其於本院所述是否實在，尚非無疑。

18 2.查系爭建案設置之汽車車道、無遮簷人行道、殘障坡道、無
19 障礙車位及汽車升降機出入口，均係面向8M計畫道路，有系
20 爭建案之一層平面圖在卷可參（原審卷第73頁），而系爭土
21 地均在上開8M計畫道路範圍內，亦有附圖即新北市樹林地政
22 事務所108年12月24日土複字第000000號土地複丈成果圖可
23 參（原審卷第131頁），足認系爭建案確須通行系爭土地始
24 得進出；且系爭建案之建造執照記載：「基地之主要出入口
25 及車道出入口至已開闢道路之通路，須於建照辦理放樣勘驗
26 前自行與地主協調開闢4M通路以供公眾通行」等語，有上開
27 建造執照在卷可稽（原審卷第55頁至第65頁），衡情陳正甫
28 為系爭土地之所有權人，其將系爭建案之建築執照轉讓予昌
29 瑞公司並合建系爭建案，為免系爭建案建成後衍生通行問
30 題，兩造應會就通行系爭土地事項進行協調。參以證人即仲
31 介林和叡於偵查中具結證稱：陳正甫要提供建商使用公共設

01 施等，包含陳正甫的道路用地，當時李恒義有問計畫道路是
02 不是陳正甫的，陳正甫說地跟路權都是伊的，可供昌瑞公司
03 使用，因為確定道路用地是陳正甫的，昌瑞公司才敢跟陳正
04 甫合建，車道就是從系爭土地上這條路出去，否則無法進出
05 停車場，所以才會強調道路使用權很重要，如果陳正甫不同
06 意使用，就不會願意合建等語（原審卷第191至193頁），核
07 與昌瑞公司所辯伊向林和叡探詢後，得知系爭土地為陳正甫
08 所有，經陳正甫同意提供其使用，兩造才簽訂系爭合建契約
09 等語相符，益證陳正甫確有同意提供系爭土地作為道路使
10 用，則昌瑞公司於系爭土地鋪設道路既係經陳正甫同意，其
11 使用系爭土地即非無法律上原因。

12 3.陳正甫復主張：伊固知悉昌瑞公司有就系爭土地進行開挖，
13 惟以為是興建工程之臨時性開挖，無從判斷越界者為排水設
14 備云云，惟依內政部102年2月6日台內營字第0000000000號
15 令所載：「...建築基地鄰接之道路應具備排水及出入通行
16 之功能... (二)申請使用執照前應施工完成排水系統，並完成
17 出入通路路面鋪設。」等節（原審卷第173頁），可知建築
18 基地鄰接之道路應具備排水系統，方能取得建案之使用執
19 照，陳正甫既同意將系爭土地作為系爭建案之道路使用，則
20 昌瑞公司於系爭土地鋪設系爭建築基地鄰接道路所須具備之
21 排水設施，應認亦在陳正甫上開同意之範圍內，是昌瑞公司
22 於系爭土地設置排水設施，非無法律上原因。

23 4.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
24 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其請求返還之範
25 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
26 準；而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社
27 會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號、77年度台
28 上字第1211號、92年度台上字第324號及104年度台上字第71
29 5號判決意旨參照）。陳正甫主張昌瑞公司鋪設道路及排水
30 設施係無權占用系爭土地，導致伊無法將系爭土地換取容積
31 率，致伊受有系爭土地價值即277萬5512元之損害云云。惟

01 系爭土地是否准許容積移轉，尚須陳正甫申請經臺北市政府
02 城鄉發展局會同養工處至現場會勘後方能判定，有新北市政府
03 城鄉發展局113年2月29日新北城開字第0000000000號函及
04 本院公務電話記錄在卷可佐（本院卷第387頁至第389頁、第
05 411頁），則陳正甫主張其受有無法將系爭土地換取容積率
06 之損害云云，是否為真，尚有疑問；且昌瑞公司既未取得系
07 爭土地，即難認其受有系爭土地價值之利益，陳正甫請求昌
08 瑞公司給付系爭土地價值利益，依前說明難認有據。

09 5.陳正甫又於本院追加主張：昌瑞公司未經伊同意將排水設施
10 建設於系爭土地，導致伊取得之房屋權利有所缺失，昌瑞公
11 司交付之房屋構成權利瑕疵，伊得依民法第398條準用同法
12 第353條、第227條、第226條第1項規定，請求昌瑞公司賠償
13 277萬5512元云云。惟排水設施為系爭建築基地臨接之道路
14 所應具備之功能，應在陳正甫同意昌瑞公司使用系爭土地作
15 為道路之同意範圍，業如前述，則陳正甫取得房屋之權利並
16 無權利瑕疵，其上開主張，亦無理由。

17 6.綜上，昌瑞公司於系爭土地鋪設道路及排水設施既有法律上
18 原因，且陳正甫主張其所受上開系爭土地價值之損害，亦非
19 昌瑞公司所受之利益，陳正甫取得之房屋亦無權利瑕疵，陳
20 正甫依民法第179條規定或依權利瑕疵等規定，請求昌瑞公
21 司給付其所受損害277萬5512元，均無理由，應予駁回。

22 (二)陳正甫得否請求昌瑞公司賠償開鎖及換鎖費用合計10萬4920
23 元？

24 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
25 任；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損
26 害。民法第229條第1項及第231條第1項分別定有明文。經
27 查：系爭契約第11條第1項約定：「乙方（即昌瑞公司，下
28 同）於建築使用執照領到後，水電接通、門牌設立後，且辦
29 妥第一次登記日起七日內，由乙方負責移交房屋予甲方（即
30 陳正甫，下同）。甲方應於乙方書面通知日起二週內與乙方
31 辦理交屋，逾時視同交屋完畢。乙方不負保管之責。」（新

01 北地院卷第22頁)，是昌瑞公司交屋責任發生之時點，應為
02 「系爭房屋辦妥第一次登記日起7日內（即108年1月9日以前）」，昌瑞公司雖爭執該時點，並辯稱兩造後續協議更改
03 系爭合建契約第11條之約定，於陳正甫履行其給付責任後，
04 昌瑞公司始有交屋之義務云云，然昌瑞公司就此部分並未提出
05 出相關證據以資證明，尚屬無據。而陳正甫於108年1月2日
06 登記為系爭房屋之所有權人，昌瑞公司並未於108年1月9日
07 以前交屋予陳正甫等節，為兩造所不爭執，則昌瑞公司即應
08 自108年1月10日起，對陳正甫負給付遲延之責任，並賠償陳
09 正甫所受損害。
10

11 2. 惟按損害賠償範圍則視行為與損害間有無直接、相當因果關
12 係以定；又所謂之相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行
13 為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，在一般情形
14 上，有此環境、有此行為之同一條件，足以發生同一之結果
15 者，該條件即為發生結果之相當條件，其行為與結果為有相
16 當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存
17 在，依客觀之審查，不必皆發生此結果，該條件與結果尚非
18 相當，而僅屬偶發之事實，其行為與結果間即難認為有相當
19 因果關係（最高法院109年度台上字第2095號及96年度台上
20 字第2032號判決意旨參照）。經查：

21 (1) 昌瑞公司稱：陳正甫於108年農曆年假期間擅自侵入系爭房
22 屋，並擅自變更房門密碼鎖密碼等情，為陳正甫所不爭執，
23 而陳正甫並無民法第151條規定得為自助行為之情形，其未
24 經昌瑞公司主動交屋或請求法院判決交付系爭房屋，即擅自
25 開鎖及換鎖，有違民法禁止自力救濟原則之精神；且於一般
26 情形，建商縱有遲延交屋情事，買方亦無法逕自排除其占
27 有，自不會發生開鎖及換鎖費用之損害，依前開說明，即難
28 認上開開鎖及換鎖費用與昌瑞公司給付遲延間具有相當因果
29 關係，則陳正甫依民法第231條規定請求昌瑞公司賠償上開
30 損害，並無理由。

31 (2) 雖系爭契約第11條第1項中段約定「甲方應於乙方書面通知

01 起二週內，與乙方辦理交屋，逾期視同交屋完畢」，惟本件
02 昌瑞公司並未通知陳正甫辦理交屋，自不得依上開約定發生
03 視同交屋之效果，則陳正甫據此主張本件已視同交屋，其得
04 開鎖及換鎖並請求賠償費用云云，亦非有理。

05 3.陳正甫另於本院追加依民法第232條規定請求昌瑞公司賠償
06 上開開鎖及換鎖之費用云云。昌瑞公司則辯稱：陳正甫前於
07 108年2月18日起訴請求伊返還系爭房屋鑰匙、磁扣，伊於10
08 8年8月21日當庭返還，陳正甫亦於108年9月5日撤回該訴
09 訟，可知其應無開鎖、換鎖之費用損害等語，並提出原法院
10 108年度北簡字第8953號108年8月21日言詞辯論筆錄、陳正
11 甫撤回起訴狀及昌瑞公司答辯續狀為憑（本院卷第157至169
12 頁）。按遲延後之給付，於債權人無利益者，債權人得拒絕
13 其給付，並得請求賠償因不履行而生之損害，固為民法第23
14 2條所明定。然陳正甫既已受領昌瑞公司交付之系爭房屋鑰
15 匙、磁扣，並無拒絕昌瑞公司之遲延給付，自不得再依上開
16 規定請求昌瑞公司賠償開鎖及換鎖之費用。

17 (三)陳正甫得否請求昌瑞公司給付自行修繕支出之費用合計41萬
18 4805元？

19 1.按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之
20 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。倘當事人
21 所訂定之契約，其性質究係屬成文法典所預設之契約類型
22 （民法各種之債或其他法律所規定之有名契約），或為法律
23 所未規定之契約種類（非典型契約，包含純粹之無名契約與
24 混合契約）有所不明，致造成法規適用上之疑義時，法院即
25 應為契約之定性（辨識或識別），將契約內容或待決之法律
26 關係套入典型契約之法規範，以檢視其是否與法規範構成要
27 件之連結對象相符，進而確定其契約之屬性，俾選擇適當之
28 法規適用，以解決當事人間之紛爭。而當事人訂定不能歸類
29 之非典型契約，於性質相類者，自仍可類推適用民法或其他
30 法律相關之規定。此項契約之定性及法規適用之選擇，乃對
31 於契約本身之性質在法律上之評價，屬於法院之職責（最高

01 法院109年度台上字第1021號判決意旨參照)。次按地主出
02 地，建商出資合建房屋，其行為究為合夥、承攬、互易，或
03 其他契約，應探求訂約當事人之意思表示及目的決定之。如
04 其契約重在雙方約定出資（一出土地，一出建築資金），以
05 經營共同事業，自屬合夥。倘契約著重在建築商為地主完成
06 一定之建屋工作後，接受報酬，則為承攬。如契約之目的，
07 在於財產權之交換（即以地易屋）則為互易。又當事人訂立
08 之土地合建房屋契約係約定地主提供土地，建商提供資金、
09 技術合建房屋，再由兩造分配取得房屋及其基地。就地主分
10 得之房屋而言，乃以提供其土地之價值作為建商建築房屋之
11 對價，性屬承攬，為有償雙務契約；再建商向地主承攬其房
12 屋之建造工程，而將地主應給付之報酬充作買受分歸其取得
13 部分房屋基地之價金，其性質應屬買賣與承攬之混合契約
14 （最高法院68年度台上字第750號、72年度台上字第4281
15 號、74年度台上字第882號及83年度台上字第288號判決意旨
16 參照）。

17 2. 查系爭建案之原始起造人為中雋公司，嗣由陳正甫將系爭建
18 案之建築執照轉讓予昌瑞公司後，於105年5月5日變更起造
19 人為昌瑞公司，有新北市政府工務局104峽建字第00000號建
20 造執照及變更概要在卷可稽（本院卷第355頁至第357頁），
21 昌瑞公司雖據此稱其為起造人故為系爭房屋之原始取得人，
22 系爭合建契約為互易契約等語，惟建築執照為行政上許可建
23 築之要件，與私法上權利取得乃屬兩事，法院依自由心證認
24 定事實時，固不妨以之為證據方法，惟不得逕以之認定為原
25 始取得房屋所有權之人（司法院（70）廳民一字第0649號研
26 究意見參照），故本件尚難僅因昌瑞公司為起造人，即認其
27 為系爭房屋之原始取得人。且依系爭契約第10條第2項約
28 定：「本合建大樓於乙方提出申請使用執照起10天內，雙方
29 應備齊辦理建物所有權第一次測量及登記及房屋稅籍設立所
30 需之一切證件，交由乙方指定代書辦理上開登記」，即由陳
31 正甫原始取得系爭房屋所有權，而非由昌瑞公司原始取得系

01 爭房屋所有權後，再由兩造互相移轉房地所有權。嗣系爭房
02 屋於108年1月2日辦理第一次登記為陳正甫所有，有系爭房
03 屋建物所有權狀在卷可證（新北地院卷第45頁至第53頁），
04 而昌瑞公司取得陳正甫所提供系爭建築基地之所有權應有部
05 分，則應解為其承攬興建系爭房屋之對價，故系爭契約著重
06 在昌瑞公司為陳正甫完成建屋工作後接受報酬，核具有承攬
07 契約之性質，此部分自應適用民法承攬契約規定。

08 3.再按定作人行使不完全給付責任之損害賠償請求權時，應回
09 歸民法債編通則有關不完全給付之規範，並適用同法第227
10 條第1項之規定；若其瑕疵給付可能補正者，依給付遲延之
11 規定行使其權利；其不能補正時，則依給付不能之規定行使其
12 權利，因此，定作人對於有瑕疵之工作原得拒絕受領，倘
13 已受領，並因可歸責於承攬人之事由致工作發生瑕疵，而該
14 瑕疵為承攬人可能補正，其補正給付無確定期限者，定作人
15 於行使上開損害賠償請求權，必先依民法第229條第2項或第
16 3項規定，催告或定有期限催告承攬人補正而未為給付後，
17 承攬人自受催告或自期限屆滿時起，負遲延責任，定作人亦
18 於此時始得謂有該項損害賠償請求權存在（最高法院101年
19 度台上字第661號判決意旨參照）。查：

20 (1)系爭房屋有門窗周邊未打砂利康、未清潔、廁所淋浴拉門及
21 洗手台周邊未打砂利康、烤漆脫落、磁磚不平、油漆粗糙、
22 部分燈不亮、抽風機無法運作及冷氣排水管不通等瑕疵，有
23 系爭房屋缺失照片、房屋修繕報告及驗屋記錄表在卷可稽
24 （新北地院卷第89頁至第186頁，本院卷第122頁至第141
25 頁），足認昌瑞公司建造系爭房屋確有不完全給付之情事；
26 而陳正甫已於108年3月7日寄送八德郵局000040號存證信函
27 予昌瑞公司，限期催告昌瑞公司應於108年3月14日回覆是否
28 依約履行，有上開存證信函在卷可按（本院卷第117頁至第1
29 21頁）；昌瑞公司屆期並未履行其修補瑕疵之給付義務，陳
30 正甫遂自行付費委由陳墀聖及兆廣工程有限公司（下稱兆廣
31 公司）修繕，亦有陳墀聖開立之收據、兆廣公司收款證明及

01 工程標單明細表在卷可證（新北地院卷第187頁、第190頁至
02 第192頁），依民法第227條第1項規定適用給付遲延之法律
03 效果，陳正甫自得就其自費修繕所受損害請求昌瑞公司賠
04 償。

05 (2)損害賠償範圍：

06 ①系爭房屋因冷氣排水管不通而由陳墀聖施作管路改道工程，
07 總計花費4萬元，核屬陳正甫因昌瑞公司不完全給付所受損
08 害（新北地院卷第190頁）。

09 ②陳正甫委由兆廣工司修繕系爭房屋之瑕疵，而支付施作鋁窗
10 美容、每戶門邊砂利康及塞水路、4戶紗窗調整及窗調整、1
11 F透水磚修復工程、水泥砂材料、清潔工資、泥做工程、磁
12 磚打除工程、油漆工程、防水工程、瓦斯管洗洞安裝、水電
13 工程、多功能抽風機、抽風機及吸頂燈等費用，加計10%管
14 理費總計32萬3105元（計算式：4萬8000元+2萬5000元+75
15 00元+2萬元+9000元+2萬1600元+2500元+12萬5000元+
16 5000元+7532元+1萬6200元+5600元+500元+300元=29
17 萬3732元；29萬3732元 \times 1.1=32萬3105元。新北地院卷第19
18 2頁），亦為陳正甫因昌瑞公司不完全給付所受損害。至於
19 上開工程標單明細表所載驗屋交屋費為陳正甫委託驗屋及修
20 繕後交屋所生費用，與昌瑞公司不完全給付間無相當因果關
21 係，自不得請求昌瑞公司賠償。

22 (3)綜上，陳正甫催告昌瑞公司限期於108年3月14日前回覆是否
23 修繕上開系爭房屋瑕疵以履行其義務，昌瑞公司屆期不為即
24 應負給付遲延責任，則陳正甫依民法第227條第1項適用關於
25 給付遲延之規定，請求昌瑞公司賠償36萬3105元之損害（計
26 算式：4萬元+32萬3105元），為有理由；逾此金額，則無
27 理由。又陳正甫與昌瑞公司間就系爭房屋為承攬關係，其另
28 依民法第398條及第360條規定為請求，即屬無據。

29 七、綜上所述，陳正甫依民法第227條第1項規定，請求昌瑞公司
30 給付36萬3105元及自起訴狀繕本送達之翌日即110年10月23
31 日（送達證書見新北地院卷第201頁）起至清償日止，按年

01 息百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此部
02 分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許之部
03 分，駁回陳正甫36萬3105元本息請求，及就不應准許部分，
04 命昌瑞公司應給付10萬4920元本息，均有未合，兩造之上訴
05 意旨，分別指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
06 由，爰由本院予以廢棄，分別改判如主文第二、三項所示。
07 昌瑞公司應給付部分，金額未逾150萬元，本院判決後即告
08 確定，故無論知假執行之必要，原審駁回此部分假執行之聲
09 請，並無不合。另原審就上開不應准許之部分，為陳正甫敗
10 訴之諭知，並駁回此部分假執行之聲請，核無不合，陳正甫
11 此部分之上訴，為無理由，應予駁回。陳正甫另追加依民法
12 第398條準用同法第353條、第227條、第226條第1項之規
13 定，請求昌瑞公司給付277萬5512元本息，及追加民法第232
14 條規定，請求昌瑞公司賠償其支付開鎖及換鎖費用所生損害
15 10萬4920元，亦為無理由，應予駁回。

16 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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 九、據上論結，本件昌瑞公司之上訴為有理由，陳正甫之上訴，
20 一部有理由、一部無理由，陳正甫追加之訴為無理由，依民
21 事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 7 月 3 日

23 民事第十三庭

24 審判長法 官 林純如

25 法 官 邱蓮華

26 法 官 林于人

27 正本係照原本作成。

28 昌瑞建設有限公司不得上訴。

29 陳正甫如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
30 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
31 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

01 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
02 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
03 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
04 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 7 月 3 日
06 書記官 王靜怡

07 附表：
08

編號	項目	細項	損害額
1	無權占有系爭丁、戊土地	鋪設道路並興建排水設施	2,775,512元
2	更換門鎖	安裝電子鎖4戶	88,000元
3		開、更換鐵捲門開關及遙控器	10,000元
4		開配鎖	1,000元
5		開配房間鎖	4,500元
6		感應器、鑰匙	1,420元
7	瑕疵修繕	冷氣管道改道2戶	40,000元
8		室內工程瑕疵修繕4戶	374,805元