

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第524號

原告 吳明哲

林逸慈

林于簪

張鈺淇

廖偉翔

劉名媛

涂慧婷

許銘仁

魏正一

黃啟智

蔡欣達

古玉蓮

李佳璘

洪乙丹

共同

訴訟代理人 吳存富律師

楊喬閔律師

被告 璟都建設股份有限公司

01 法定代理人 吳明亮

02 訴訟代理人 邱清銜律師

03 複 代理人 張必昇律師

04 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年3月26日言
05 詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 被告應給付原告如附表4所示金額，及自民國一一一年四月九日
08 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

09 原告其餘之訴駁回。

10 訴訟費用由被告負擔百分之六，餘由原告負擔。

11 本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳拾萬陸仟捌
12 佰柒拾伍元原告預供擔保後，得免為假執行。

13 原告其餘假執行之聲請駁回。

14 事實及理由

15 壹、程序事項：

16 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
17 礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款
18 定有明文。本件原告吳明哲、林逸慈、林于簪、張鈺淇、廖
19 偉翔、劉名媛、涂慧婷、許銘仁、魏正一、黃啟智、蔡欣
20 達、古玉蓮起訴時，以債務不履行及不當得利之法律關係，
21 就附表1編號1至5所示瑕疵請求被告修復及賠償損害，暨給
22 付逾期交屋之違約金。嗣因劉名媛乃與訴外人李佳璘、許銘
23 仁乃與訴外人洪乙丹共同買受如後述之系爭建案房屋，乃追
24 加李佳璘、洪乙丹為原告，且因吳明哲、林逸慈、張鈺淇、
25 古玉蓮所買受房屋存有附表1所示編號6瑕疵，乃併追加請求
26 被告修復，變更為如後開之聲明，核其變更追加前後請求之
27 基礎事實同一，依前開規定，其訴之變更追加為合法，自應
28 准許。

29 二、按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，
30 得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行
31 為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人

與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年度台上字第1780號判決意旨參照）。本件被告雖抗辯：李佳璘業將其所有房屋移轉與劉名媛，不具本件訴訟之當事人適格云云，然查：(1)李佳璘於本件訴訟乃主張自己對被告有請求權，並請求被告對自己為給付，自有當事人適格；(2)李佳璘乃主張其與被告間買賣契約上損害賠償請求權，及因減價所生不當得利返還請求權，其是否將標的物所有權移轉於他人，都不會改變該等債之關係的當事人，亦不生訴訟承擔之問題。被告此部分抗辯容有誤會，並無可採。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）被告將其興建之「璟都巴黎」預售屋建案（下稱系爭建案）委由訴外人達程廣告股份有限公司（下稱達程公司）代為銷售，分別與原告簽定土地及房屋預定買賣契約書（下稱不動產買賣契約）。嗣於交屋前之民國000年0月間，原告經其他承購戶告知系爭建案房屋疑存有廚房空間無冰箱擺放位置而與契約約定品質及效用不符之瑕疵，然被告以系爭建案使用執照尚未申請完成為由，拒絕原告入屋勘查，達程公司並向原告表示要無此等瑕疵存在等語，迨至110年5月底、6月初，被告方委由達程公司告知原告確有廚房空間無冰箱擺放位置之瑕疵，並提出修補方案，惟原告無法接受，該瑕疵迄未修復；又被告於110年6月14日委由達程公司向原告告知可進行驗屋後，原告陸續發現系爭建案房屋另存有冷熱水管未採不銹鋼管壓接之給水設備、瓦斯設備管路未設置於各戶外牆、後陽台未具有擺放冷氣室外主機之適當空間、客廳空間未預留分離式冷氣穿樑套管、廚房空間上樑處未預留兩個穿樑套管供廚房排煙

01 管及主臥室之冷氣銅管使用等與不動產買賣契約約定品質
02 及效用不符之瑕疵，並通知被告，然迄今亦未修補。

03 (二) 被告給付之物，存有欠缺契約預定效用或保證之品質及效
04 用之瑕疵，並使原告買受之房屋無以完足發揮供人居住之
05 目的，更有欠缺一般建物通常效用、減少其價值之瑕疵，
06 原告自得依民法第179條、第213條第1項、第359條、第
07 360條規定，請求被告將附表1編號2、4、5、6所示瑕疵修
08 繕及回復原狀，並就附表1編號1、3所示瑕疵，以起訴狀
09 繕本之送達作為減少價金之意思表示，並請求被告給付吳
10 明哲新臺幣（下同）40萬7,480元、林逸慈40萬7,480元、
11 林于簪40萬7,480元、張鈺淇40萬7,480元、廖偉翔30萬
12 元、劉名媛40萬7,480元、涂慧婷40萬7,480元、許銘仁30
13 萬元、魏正一30萬元、黃啟智40萬7,480元、蔡欣達30萬
14 元、古玉蓮40萬7,480元。

15 (三) 被告於110年6月1日取得使用執照，依不動產買賣契約第
16 10條第1項約定，被告本應於110年12月1日前通知涂慧
17 婷、魏正一、蔡欣達、古玉蓮交屋，然被告分別遲至111
18 年1月28日、110年12月12日、111年1月22日、111年1月17
19 日分別與涂慧婷、魏正一、蔡欣達、古玉蓮辦理交屋，涂
20 慧婷、魏正一、蔡欣達、古玉蓮自得依不動產買賣契約第
21 15條第1項第3款約定，請求被告給付逾期交屋違約金4萬
22 600元、1萬7,545元、4萬4,460元、3萬7,130元等語。

23 (四) 並聲明：(1)被告應將附表1編號2、4、5、6所示瑕疵修繕
24 及回復原狀；(2)被告應給付吳明哲40萬7,480元、林逸慈
25 40萬7,480元、林于簪40萬7,480元、張鈺淇40萬7,480
26 元、廖偉翔30萬元、劉名媛40萬7,480元、涂慧婷40萬
27 7,480元、許銘仁30萬元、魏正一30萬元、黃啟智40萬
28 7,480元、蔡欣達30萬元、古玉蓮40萬7,480元，及均自起
29 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
30 算之利息；(3)被告應給付涂慧婷4萬600元、魏正一1萬
31 7,545元、蔡欣達4萬4,460元、古玉蓮3萬7,130元，及均

自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(4)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一) 關於給水排水設備，被告使用聚氯乙烯(PVC)材質之冷水管，符合安全衛生標準，尚無水質清潔衛生之疑慮，對於建物之使用或居住品質幾無任何實質影響，與不銹鋼管之差別僅在使用年限長短，被告同意補貼原告每戶1萬5,000元之價差，若原告堅持更換為不銹鋼管，將嚴重影響建築結構安全，自身能取得之利益甚微，有權利濫用之虞；關於瓦斯設備管路，被告係考量日後維修之便利性及安全性，且不易受陽光直接曝曬而變質，亦較能維持建物大樓外觀整體一致性，基於住戶使用利益而為規劃將瓦斯管線設置於工作陽台內，符合不動產買賣契約第18條第12項約定；關於廚房櫥櫃尺寸，長版廚具較短版廚具多出流理台使用空間，縱與平面圖規劃不符，亦難據此認定有使用、交易價值之減損而存有瑕疵，倘原告堅持改成短版廚具，恐涉及其他住戶樓地板、共同壁與建築結構之損害，有權利濫用之虞；關於後陽台冷氣室外主機擺放空間，並無不符房屋平面圖與位置示意圖而違反契約約定之情形；關於客廳空間預留分離式冷氣穿樑套管，被告對於桃園市建築師公會鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)之鑑定結果無意見；關於廚房空間上樑處預留兩個穿樑套管，不動產買賣契約附件(八)建材設備表「電器設備」僅約定客廳及臥室均預留分離式冷氣之穿樑套管，未約定廚房空間上樑處須預留分離式冷氣之穿樑套管，且原告已安裝冷氣，足見要無減損裝設冷氣之通常效用。

(二) 不動產買賣契約第15條第1項第3款，係約定遲延利息計算之迄日應至被告通知原告交屋之日止，而非至交屋之日止，被告分別於110年1月21日、110年1月14日通知涂慧婷、古玉蓮交屋，至魏正一、蔡欣達之通知交屋日期，被告已無留存相關紀錄，乃以撥款日期110年12月10日、111

01 年1月13日作為通知交屋日期。又因涂慧婷、魏正一、蔡
02 欣達、古玉蓮驗屋時未即時通知瑕疵，致被告因修補瑕疵
03 之故，未及於領得使用執照後6個月內通知交屋，顯非可
04 歸責於被告，退言之，涂慧婷、魏正一、蔡欣達、古玉蓮
05 就遲延損害之發生或擴大與有過失，應予免除或減輕賠償
06 金額等語，以資抗辯。

07 (三) 並答辯聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔
08 保請准宣告免為假執行。

09 三、關於本件應適用之規範：

10 (一) 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
11 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
12 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
13 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
14 危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而
15 出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
16 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
17 者，買受人僅得請求減少價金。買賣之物，缺少出賣人所
18 保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而
19 請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦
20 同。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
21 外，應回復他方損害發生前之原狀。無法律上之原因而受
22 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
23 因，而其後已不存在者，亦同。民法第354條、第359條、
24 第360條、第213條第1項、第179條定有明文。

25 (二) 企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義
26 務不得低於廣告之內容。中央主管機關為預防消費糾紛，
27 保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定
28 行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行
29 政院核定後公告之。違反第一項公告之定型化契約，其定
30 型化契約條款無效。消費者保護法第22條第1項、第17條
31 第1項、第4項前段定有明文。又內政部109年12月25日內

政部台內地字第1090147669號公告修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項：賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。是以，企業經營者與消費者間所訂定之契約，縱未就廣告內容而為約定，惟消費者如信賴該廣告內容，並依企業經營者提供之訊息進而與之簽訂契約時，企業經營者所負之契約責任自應及於該廣告內容。

四、得心證之理由：

（一）本件原告主張：被告分別與原告簽定不動產買賣契約，約定原告分別向被告買受如附表2所示系爭建案之建物等情，有該等契約附卷可證（見本院卷第1宗第85至424頁），且為兩造所不爭執，堪可採認。原告主張渠等買受的建物有如附表1所示瑕疵，被告則以前詞抗辯，爰就該等瑕疵之存否審酌如下：

1. 附表1編號1部分：

（1）不動產買賣契約附件（八）建材設備表，確如原告主張，載明冷熱水管皆採不銹鋼管壓接或另件接頭（見本院卷第1宗第334頁），被告也不爭執其實際上是用聚乙烯材質水管作為屋內的冷水管，而與不動產買賣契約之約定不符，這項不符的事實，構成物之瑕疵，也構成不完全給付。

（2）必須立刻補充說明的是，原告主張不動產買賣契約附件（八）建材設備表構成民法第360條第1項所規定出賣人對於品質的保證云云，被告則以聚氯乙烯材質符合安全衛生標準，且係依核准圖面施作為由，抗辯其非物之瑕疵或不完全履行云云，雙方在法律上都站不住腳：

①買受人與出賣人就標的物應有之性質所為約定，並不當然等於民法第360條所謂的保證。物之瑕疵存在與否的判斷標準，首先取決於當事人關於標的物應有之性質的約定，當事人未約定者，則其次取決於社會通

念及交易習慣，假使買受人與出賣人就標的物應有之性質有所約定，就會一概合乎民法第360條所稱的「保證」；甚至，即使當事人就標的物應有之性質沒有明示約定，也可以說在這種情形總是存在「須具有社會通念及交易習慣認為應有的性質」的默示約定，從而所有的買賣契約都能適用民法第360條規定，關於瑕疵擔保責任的其他規定就會失去意義。

②據此，本件不動產買賣契約附件（八）建材設備表是對標的物應有之性質所為約定，並非民法第360條第1項所稱出賣人對於品質的保證；又標的物有無瑕疵，應以契約之約定為準，主管機關核准之圖面與契約約定不同者，仍應以契約為準；不動產買賣契約約定的材質，既然就是不銹鋼管，而不是任何符合安全衛生標準的水管都可以，那麼，被告用了聚氯乙烯水管，就違反了契約的約定，且屬不完全履行。

(3)被告就其使用聚氯乙烯水管而非契約約定的不銹鋼管，應負瑕疵擔保責任及債務不履行責任，接下來的爭點是，原告所得主張減價的金額或請求損害賠償的項目跟金額是什麼。

(4)對此，原告主張應以將聚氯乙烯水管改為不銹鋼水管的修繕費用30萬元為準云云，並提出佑竟有限公司工程估價單為證（見本院卷第1宗第519頁），然依系爭鑑定報告所述，「如將冷水管更換為不銹鋼管，其施工範圍將涉及其他住戶之樓地板、共同壁，而有影響鄰戶安寧且有損害建築結構之虞並違反房屋預定買賣契約書P. 70附件十四住戶裝潢（修）施工管理辦法第四條第九項及P83、P84附件十五璟都巴黎社區規約草約第十五條、第十七條等有關大樓結構安全之約定」（見系爭鑑定報告第5頁），原告主張的修繕方法顯不適當，並有違法之虞，原告按此修繕方法所需費用主張減價或請求被告賠

償，自無理由，而應按被告抗辯，以材料價差1萬5,000元作為減價或損害金額為適當。

(5)原告既得按此材料價差主張減價1萬5,000元，並在減價金額之範圍內，請求被告返還不當得利，吳明哲、林逸慈、林于簪、張鈺淇、廖偉翔、涂慧婷、魏正一、黃啟智、蔡欣達、古玉蓮各得請求給付1萬5,000元，並無疑義；然劉名媛乃與李佳璘共同買受房屋、許銘仁乃與洪乙丹共同買受房屋，應各得請求給付7,500元，則劉名媛、許銘仁請求給付超過此金額之部分，為無理由，應予駁回。

2. 附表1編號2部分：

(1)不動產買賣契約附件（八）建材設備表確實載明如原告所主張（見本院卷第1宗第334頁），然不動產買賣契約第18條第12項另約定：「本社區大樓瓦斯設備管路，因外觀整體考量，管路設置於各戶工作陽台內，買方同意依公司設計無異議。」（見本院卷第1宗第298頁）顯然兩相矛盾。

(2)系爭鑑定報告雖以：依建築技術規則建築設計施工編第一章第1條第3款規定，陽台空間屬於外牆以外之範圍云云（見系爭鑑定報告第5頁），倘此鑑定意見可採，則工作陽台亦屬外牆之外，前開矛盾即不存在，瓦斯主幹管設置於房屋之後陽台內的事實也不會構成瑕疵。然而，就契約解釋而言，此鑑定意見應不可採，理由在於：

①建築技術規則建築設計施工編第一章第1條第3款規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：三、建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但電業單位規定之配電設備及其防護設施、地下層突出基地地面未超過一點二公尺或遮陽板有二分之一以上為透空，且其深度在二點零公尺以下者，不計入建築面積；陽臺、屋

01 簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代
02 替柱中心線超過二點零公尺，或雨遮、花臺突出超過
03 一點零公尺者，應自其外緣分別扣除二點零公尺或一
04 點零公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過
05 建築面積八分之一為限，其未達八平方公尺者，得建
06 築八平方公尺。」

07 ②本款所規定的，是建築面積的定義與計算方式，而不
08 是外牆的定義。依其本文規定，建築面積乃指建築物
09 外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面
10 積，又依其但書之規定，陽臺突出建築物外牆中心線
11 或其代替柱中心線超過二點零公尺者，於建築面積之
12 計算，應自其外緣分別扣除二點零公尺或一點零公尺
13 作為中心線，而這不能推導出「陽台空間屬於外牆以
14 外之範圍」的意思。

15 ③而且，就不動產買賣契約前開條款的文義，按誠信原
16 則與交易習慣，也不能認定在簽約當時買賣雙方的真
17 意是在本款規定的意義上理解「外牆」這個詞，自不
18 能以本款規定為依據，在契約解釋上將陽台空間解釋
19 為屬於外牆以外之範圍。

20 (3)於此情形，固應適用消費者保護法第11條第2項規定：
21 「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解
22 釋。」然而，不動產買賣契約附件（八）建材設備表的
23 記載，未必如原告所稱，當然就是有利於消費者之解
24 釋。正如被告所抗辯，將天然瓦斯管設置在陽台內，日
25 後便於維修，且免直接曝曬於陽光反而容易毀損，而便
26 於維修、不易毀損的利益，跟原告所主張坪效的利益之
27 間，其損益之程度客觀上無從比較，尤其坪效所受影響
28 其實甚微。

29 (4)原告也不能主張其主觀上預期天然瓦斯管設置在外牆、
30 並按此預期規劃入住後的裝潢、擺設與生活方式，並將
31 這項預期的落空指為瑕疵，因為在不動產買賣契約就天

然瓦斯管設置之位置缺乏明確約定的情形下，這就只是一種單純的主觀上預期，而非標的物客觀上存有的物之瑕疵；而且，不動產買賣契約上，關於天然瓦斯管設置之位置，本來就有前揭矛盾的約定，原告是否確有這種預期，本有疑義。

(5)綜上，本院認天然瓦斯管設置於陽台之事實，不能說是完全沒有影響標的物的通常效用，但屬民法第354條第1項但書規定「減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵」之情形，不生瑕疵擔保責任，亦非債務不履行，原告無從據以有何請求。

3. 附表1編號3部分：

(1)此項瑕疵，被告自認有之，並稱願補貼裝修費用2萬元等語（見本院卷第2宗第112頁），則接下來的爭點同樣在於，原告所得主張減價的金額或請求損害賠償的項目跟金額。

(2)原告依法所得請求減價的金額，依規定應以A8及B8以外戶型於安裝短版廚具時之市價，及其安裝長版廚具時之市價比較，以兩者之間的差價為準，但這兩者的市價很難說有什麼差別，因為同樣地，兩者都是一般社會生活上可得採行的傢俱配置方式，差別只在買受人於買受當時，主觀上對於冰箱要放哪裡的預期不同，而既然冰箱總是會有地方放，這種主觀的預期實無從量化為可得減價的金額，進而無從減價。

(3)同樣地，依民法第213條規定，原告得請求被告回復原狀，或支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，然而，關於此部分應如何修繕、所需修繕費用為若干，系爭鑑定報告以：「A8、B8房型如欲改裝為197公分之短版廚具，將涉及給、排水管、瓦斯管路之位置變更，恐涉及其他住戶之樓地板、共同壁與損害建築結構之虞」等語（見系爭鑑定報告第5頁），這顯然屬於不能回復原狀或回復顯有重大困難之情形，依民法第215條規

01 定，應以金錢賠償其損害，而這又把我們帶回到關於減
02 價金額的結論：買受人於買受當時，主觀上對於冰箱要
03 放哪裡的預期不同，實無從量化為可得減價的金額，從
04 而原告亦無得依民法第215條規定計算之損害金額，進
05 而無從求償。

06 4. 附表1編號4部分：

- 07 (1)原告提出A8、B8房型的傢俱配置參考圖，圖上確實有冷
08 氣室外主機擺放在房屋後陽台的內容，但也同時載明：
09 「本圖僅用於表示各戶別平面格局之參考，實際空間尺
10 寸及建材設備形式需依政府主管機關核准之建照或不動
11 產買賣契約書所記載。」（見本院卷第1宗第425頁）本
12 圖作為廣告，原告能夠主張其信任廣告內容、並依被告
13 提供之訊息進而與之簽訂契約、主張被告應依消費者保
14 護法第22條第1項確保其真實的部分，僅及於平面格
15 局，至於其他的，諸如冷氣室外機擺放的位置，就跟泡
16 麵包裝上的調理參考沒什麼兩樣。
- 17 (2)不動產買賣契約第1條固然遵循預售屋買賣定型化契約
18 應記載及不得記載事項，約定：「賣方確保本房屋銷售
19 之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位
20 平面圖與位置示意圖內容為真實，並為本契約之一部
21 分。」但這並不會改變原告僅能就傢俱配置參考圖所示
22 平面格局主張其信任，並僅就該部分適用消費者保護法
23 第22條第1項的結果。
- 24 (3)不動產買賣契約上，沒有「後陽台須有擺放冷氣室外機
25 之適當空間」的預定效用的約定，原告此部分主張，形
26 式上就不構成物之瑕疵，系爭鑑定報告另指出：「上開
27 住戶之後陽台，依各戶需求已安裝各式冷氣室外主機，
28 其所謂冷氣室外主機無適當擺放位置，尚無違反建築法
29 規之規定。」等語（見系爭鑑定報告第6頁），不能認
30 定有物之瑕疵，不生瑕疵擔保責任，亦非債務不履行，
31 原告無從據以有何請求。

01 5. 附表1編號5部分：關於此項瑕疵，原告提出照片為證（見
02 本院卷第1宗第433頁），經本院現場履勘（見本院卷第3
03 宗第74頁）屬實，系爭鑑定報告亦指出：「A8-9F之客廳
04 空間上樑處未見預留分離式冷氣之穿樑套管、排水管」、
05 「如欲增設穿樑套管，施工費用每處約需五仟元整」等語
06 （見系爭鑑定報告第6頁），此部分主張在前開金額的範
07 圍內為有理由，應予准許。

08 6. 附表1編號6部分：關於此項瑕疵，原告雖提出照片為證
09 （見本院卷第3宗第102、104頁），經本院現場履勘，並
10 見廚房空間上樑處無預留廚房排煙管及冷氣使用之穿樑套
11 管（見本院卷第2宗第75頁），然一如系爭鑑定報告所指
12 出的：「A8-7F、A8-9F、B8-5F及B8-6F之廚房空間上樑處
13 皆僅有預留一處穿樑套管供廚房排煙管使用…此空間並未
14 見供冷氣使用之穿樑套管」、「上列住戶已安裝冷氣，應
15 無冷氣無法安裝及上開管線設置時之施工難度及後續安裝
16 維修之困難度增加之情形；如廚房排煙管折繞樑下排煙效
17 率會略微降低且稍微減少廚房天花板上可用空間」等語
18 （見系爭鑑定報告第6頁），且未見不動產買賣契約對此
19 有何約定，從而不能認定有無減失或減少其通常效用之瑕
20 疵，不生瑕疵擔保責任，亦非債務不履行，原告無從據以
21 有何請求。

22 （二）關於逾期交屋之違約金：

23 1. 依不動產買賣契約第15條第1項第3款約定，被告應於領得
24 使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾期一日按已繳
25 房地價額計算萬分之5單利之遲延利息（見本院卷第2宗第
26 62、63頁）。

27 2. 本款所稱逾期，不是交屋逾期，而是通知交屋逾期，則涂
28 慧婷、魏正一、蔡欣達、古玉蓮依不動產買賣契約第15條
29 約定，以被告交付之建物有瑕疵且遲不修繕為由，請求被
30 告給付違約金，顯與前開約定有違。

- 01 3. 另依契約第12條第1項、第15條第1項第5款約定，被告應
02 於交屋前，就驗收單所載瑕疵或未盡事宜進行改善，對照
03 第2項之約定，被告未按驗收單之記載進行改善者，買方
04 得拒絕辦理交屋，此際被告即就交屋陷於給付遲延。惟買
05 賣契約第15條第1項第3款之約定，仍以通知進行交屋之時
06 點為準，而非實際交屋時點。
- 07 4. 關於通知交屋日期，被告抗辯如附表3，涂慧婷、魏正
08 一、蔡欣達、古玉蓮亦不爭執，應可堪採，而涂慧婷、魏
09 正一、蔡欣達、古玉蓮主張其關於已繳房地價款之主張，
10 且為被告所不爭執，又被告乃於110年6月1日取得使用執
11 照，6個月末日110年12月31日，則渠等所得請求賠償之違
12 約金即如附表3所示。
- 13 5. 被告雖抗辯：涂慧婷、魏正一、蔡欣達、古玉蓮驗屋時未
14 即時通知瑕疵，致被告因修補瑕疵之故，未及於領得使用
15 執照後6個月內通知交屋，顯非可歸責於被告云云，然如
16 前述，這裡的違約金，是通知交屋逾期的違約金，而不是
17 交屋逾期的違約金，則涂慧婷、魏正一、蔡欣達、古玉蓮
18 縱有被告所稱造成延後交屋的情事，亦非與有過失。此部
19 分抗辯於法無據，並無可採。
- 20 五、綜上所述，原告本於不動產買賣契約之法律關係，請求被告
21 給付如附表4所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日即111年4
22 月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有
23 無理由，應予准許；逾此金額之請求為無理由，應予駁回。
- 24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不
25 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。
- 26 七、本件原告勝訴部分，係命被告給付金額未逾50萬元之判決，
27 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執
28 行，並酌定相當擔保金額准許被告免為假執行之聲請。至原
29 告敗訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。
- 30 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
31 訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗

訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。本件訴訟費用應依比例由兩造分別負擔，爰裁判如主文第3項。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第392條第2項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 19 日
民事第二庭 法 官 孫健智

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 113 年 4 月 23 日
書記官 許文齊

附表1：原告關於瑕疵之主張

編號	瑕疵之內容	主張有此瑕疵之原告
1	不動產買賣契約附件（八）建材設備表載明：「給水排水設備：三、冷熱水管皆採不銹鋼管壓接或另件接頭，熱水管被覆保溫材料，確保水質清潔衛生。」然屋內之冷水管卻均係採聚氯乙烯材質。	全體原告
2	不動產買賣契約附件（八）建材設備表載明：「天然瓦斯：由本公司統一向瓦斯公司申請配管。因外觀整體考量，管路設置規劃於各戶外牆，買方同意依公司設計無異議。」然實則瓦斯主幹管卻設置於房屋之後陽台中，並穿越各戶樓地板層，佔據後陽台使用空間影響坪效。	全體原告

3	依不動產買賣契約附件（二）本戶之房屋平面圖影本及簽約前被告提供之家具配置參考圖，可知除A8及B8戶型之二樓樓層之廚房廚具尺寸，為267公分之長版廚具外，A8及B8戶型以外之其他樓層之廚房廚具尺寸為197公分之短版廚具，然實際屋況為A8及B8戶型之每一樓層之廚房廚具尺寸，均為267公分之長版廚具，造成廚房空間無擺放冰箱之位置。	吳明哲、林逸慈、林于簪、張鈺淇、劉名媛、李佳璘、涂慧婷、黃啟智、古玉蓮
4	依不動產買賣契約簽定前，被告提供之傢俱配置參考圖所載之冷氣室外主機擺放位置為房屋之後陽台處，然實際屋況中，房屋後陽台處卻佈滿瓦斯及汙水管，故如將冷氣室外機掛置於後陽台之女兒牆，將導致冷氣室外機與瓦斯及汙水管過於接近，而發生散熱不良之問題，又如將冷氣室外機置於後陽台之女兒牆上，亦會減縮房屋之日照範圍及阻礙後陽台之逃生空間，從而導致現房屋之後陽台並無適當擺放冷氣室外機之空間。	吳明哲、林逸慈、林于簪、張鈺淇、廖偉翔、劉名媛、李佳璘、許銘仁、洪乙丹、涂慧婷、黃啟智、古玉蓮
5	不動產買賣契約附件（八）建材設備表載明：「電器設備：四、客廳及臥室均預留分離式冷氣之穿樑套管、排水管。」然實際屋況之客廳空間卻未預留分離式冷氣之穿樑套管，致客廳空間無法安裝冷氣機。	古玉蓮
6	系爭建案之其他戶型之廚房空間之上樑處，均有預留兩個穿樑套管供廚房	吳明哲、林逸慈、張鈺淇、古玉蓮

01

	排煙管及主臥室之冷氣銅管使用，然原告所有房屋之廚房空間之上樑處，卻未設置兩個穿樑套管。	
--	---	--

02

附表2：原告所買受房屋之門牌號碼

03

編號	買受人	門牌號碼
1	吳明哲	桃園市桃園區力行路385巷51弄38號6樓（B8房型）
2	林逸慈	桃園市桃園區力行路385巷51弄38號5樓（B8房型）
3	林于簪	桃園市○○區○○路000巷00弄00號14樓（B8房型）
4	張鈺淇	桃園市桃園區力行路385巷51弄12號7樓（A8房型）
5	廖偉翔	桃園市桃園區力行路385巷51弄38號7樓（B8房型）
6	劉名媛、 李佳璘	桃園市桃園區力行路385巷51弄12號8樓（A8房型）
7	許銘仁、 洪乙丹	桃園市桃園區力行路385巷51弄12號7樓（A8房型）
8	涂慧婷	桃園市桃園區力行路385巷51弄12號3樓（A8房型）
9	魏正一	桃園市桃園區力行路385巷51弄22號10樓（B1房型）
10	黃啟智	桃園市桃園區力行路385巷51弄12號10樓（A8房型）
11	蔡欣達	桃園市桃園區力行路385巷51弄16號2樓（A7房型）

01

12	古玉蓮	桃園市桃園區力行路385巷5 1弄12號9樓 (A8房型)
----	-----	----------------------------------

02

附表3：違約金試算

03

編號	原告	通知交屋日期	遲延日數	已繳價金	違約金
1	涂慧婷	111年1月21日	21日	140萬元	1萬4,700元
2	魏正一	111年12月10日	未遲延	319萬元	無
3	蔡欣達	111年1月13日	13日	171萬元	1萬1,115元
4	古玉蓮	111年1月14日	14日	158萬元	1萬1,060元

04

附表4：原告所得請求之金額

05

編號	原告	得請求之項目及金額	合計得請求之金額
1	吳明哲	附表1編號1瑕疵減價1萬5,000元	1萬5,000元
2	林逸慈	附表1編號1瑕疵減價1萬5,000元	1萬5,000元
3	林于簪	附表1編號1瑕疵減價1萬5,000元	1萬5,000元
4	張鈺淇	附表1編號1瑕疵減價1萬5,000元	1萬5,000元
5	廖偉翔	附表1編號1瑕疵減價1萬5,000元	1萬5,000元
6	劉名媛	附表1編號1瑕疵減價7,500元	7,500元
7	許銘仁	附表1編號1瑕疵減價7,500元	7,500元
8	涂慧婷	附表1編號1瑕疵減價1萬5,000元、 違約金1萬4,700元	2萬9,700元
9	魏正一	附表1編號1瑕疵減價1萬5,000元	1萬5,000元
10	黃啟智	附表1編號1瑕疵減價1萬5,000元	1萬5,000元
11	蔡欣達	附表1編號1瑕疵減價1萬5,000元、 違約金1萬1,115元	2萬6,115元
12	古玉蓮	附表1編號1、5瑕疵減價2萬元、違 約金1萬1,060元	3萬1,060元

