

書面同意，(4)未依約在伊移轉系爭土地所有權時，同時將系爭建物所有權移轉予伊，(5)未依系爭合建契約與系爭地主完成公設驗收及屋況瑕疵改善等違約（下分稱(1)至(5)違約事由），經限期全翊公司改善未果，伊得依系爭合建契約第9條第3項、第19條約定，沒收全翊公司所交付之保證金，並請求被上訴人連帶給付伊同額保證金之懲罰性違約金各新臺幣（下同）142萬8,572元。又全翊公司未依102年6月18日協議書（下稱系爭協議書）約定，於同年7月17日前交付系爭建物，遲至106年3月15日始點交，故意侵害伊所有權，伊得依民法第231條第1項、第184條第1項規定及系爭合建契約第19條約定，請求被上訴人連帶賠償上開遲延期間：(一)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；(二)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，經扣除原判決所命給付，爰求為命被上訴人連帶為如附表二所示本息給付之判決（上訴人於原審始追加相當於租金損害部分之利息請求。上訴人對訴外人游勝彥之請求部分，經第一審判決其敗訴；逾上開本金之請求部分，經第一審及原審判決被上訴人敗訴，分別未聲明不服，各該未繫屬本院者，不予贅敘）。

二、被上訴人則以：全翊公司無上訴人所指違約未改善之情事，且上訴人之催告未經系爭地主共同為之，不生效力。縱認全翊公司有違約，惟約定之違約金過高，應予酌減，而該違約金係損害賠償總額之預定，上訴人不得再請求其他損害賠償。全翊公司多次通知上訴人辦理點交，惟上訴人一再稱受分配建物有瑕疵而拒絕完成點交，全翊公司不曾以上訴人未返還保證金而拒絕交屋，上訴人不得主張受有未能使用系爭建物之相當於租金損害及管理費損害等語，資為抗辯。

三、原審審理結果，以：

(一)系爭地主於99年8月11日與被上訴人簽訂系爭合建契約，賴五團依該契約第19條約定，為全翊公司之連帶保證人； 100

01 年6月3日與全翊公司、訴外人中國建築經理股份有限公司（
02 下稱中國建經公司）、臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土
03 地銀行）分別簽立信託契約書（下合稱系爭信託契約），系
04 爭地主將系爭土地信託登記於土地銀行名下，全翊公司則將
05 興建完成之系爭大樓信託登記在中國建經公司名下，由土地
06 銀行及中國建經公司依系爭信託契約辦理合建案之不動產物
07 權及移轉登記，全翊公司所交付系爭地主履約保證金，除已
08 依約退還部分外，由上訴人各持有142萬8,572元，系爭大樓
09 於102年4月15日取得使用執照之事實，為兩造所不爭執。

10 (二)系爭合建契約第10條第2項僅約定系爭大樓於取得使用執照
11 後，全翊公司應通知地主會同辦理土地與建物所有權移轉事
12 宜，尚難逕認土地移轉登記之同時亦應為系爭建物之移轉登
13 記，且中國建經公司信託契約書第15條第1項第1款約定，信
14 託關係消滅時，系爭地主尚須備妥相關文件辦理塗銷信託登
15 記，始得將分配建物之所有權移轉登記予各地主，而依證人
16 即全翊公司委託辦理相關登記之林侑潔所證，上訴人於102
17 年8月7日在土地移轉同意書蓋章，因胡明壽留有印章委託辦
18 理塗銷信託登記，同年9月29日送件申請，同年9月10日完成
19 胡明壽受分配建物、車位之所有權移轉登記，難認有何延宕
20 之情形，惟胡金谷因不諳塗銷信託手續，未在塗銷信託文件
21 用印，且未授權全翊公司使用印章，經中國建經公司、林侑
22 潔及全翊公司多次通知用印或備妥文件供用印，胡金谷迄10
23 3年1月10日始用印，同年1月13日送件申請，同年1月16日完成
24 胡金谷受分配建物、車位之所有權移轉登記，自非可歸責於
25 全翊公司而遲延，上訴人主張全翊公司有(4)違約事由，尚非
26 可採。又系爭合建契約第9條第3項雖約定：「乙方（即全翊
27 公司）如有違反本契約任何一條款，如未於甲方（即系爭地
28 主）通知送達後三十日內改善者，視同違約，甲方除有權沒
29 收全部保證金外，乙方另應支付保證金一倍之違約金，甲方
30 並得終止本契約……」惟該契約之甲方包含上訴人之系爭地
31 主共21人，全翊公司有無違約，地主可否沒收保證金，甚或

解除、終止系爭合建契約，於全體地主間不應有不同之認定，上訴人所主張(1)至(3)、(5)違約事由，非僅涉及個人，其提出102年1月11日、103年3月4日、同年4月18日限期改善之催告，非由全體地主為之，不生效力，上訴人各請求被上訴人連帶給付違約金，即屬無據。

(三)全翊公司與胡金谷簽訂系爭協議書，雖約定於102年7月17日前完成交屋，惟因如上非可歸責於全翊公司之事由，胡金谷於103年1月16日始取得受分配建物、車位之所有權，全翊公司在此之前無交屋之義務，應以該日為全翊公司對胡金谷完成交屋之期限。胡金谷經全翊公司通知，就附表一所示A1-1F、A1-10F、C2-7F建物辦理驗收，依部分簽名之水電設備交屋簽認單、工程品質初驗缺失及複驗單，102年12月24日驗收C2-7F建物，水電設備、土建工程分別記載6、3項缺失，A1-1F及A1-10F建物則於103年2月10日驗收水電設備、同年月13日驗收土建工程，其中A1-1F建物之水電設備、土建工程分別記載7、5項缺失；A1-10F建物則分別記載4、7項缺失，胡金谷主張另有其他瑕疵，則未舉證證明，嗣全翊公司、胡金谷再於同年4月8日至建物現場，因全翊公司承辦人員未獲董事長交辦，且未安排水電人員到場，致未能完成複驗交屋，全翊公司迄104年2月11日始通知胡金谷於同年月26日點交房屋，因尚有瑕疵未修繕，再約定於同年4月8日交屋，雖胡金谷主張仍有多項缺失未完成修繕，惟所提出之缺失待改善明細表，未經全翊公司簽認，且部分非屬瑕疵，其餘縱認尚有細部缺失，亦無關重要，應認全翊公司已完成工作並具約定品質，無減少或滅失價值或不適於通常或約定使用之情事，相較於建物之高額價值，胡金谷如拒絕受領，有違誠信，堪認全翊公司於該日已依債務本旨提出給付，惟其至遲應於103年1月17日對胡金谷履行交屋義務，自係給付遲延。胡金谷於全翊公司遲延給付期間，不能使用受分配建物、車位，依社會一般通念，將受有相當於租金之損害，經一審法院囑託宏大不動產估價師聯合事務所估價結果，依A1-1F、A1-10

01 F、C2-7F建物於102年7月至103年6月、103年7月至104年6月
02 之各租金數額，核算平均每月依序為2萬8,382元、3萬3,579
03 元、2萬1,099元，參諸胡金谷提出租賃契約書所載，A1-1F
04 建物 106年9月30日起每月租金3萬2,000元、C2-7F建物、編
05 號35號機械停車位同年5月15日起每月租金依序為2萬5,000
06 元、2,500元、編號63號平面停車位同年6月15日起1年租金5
07 萬元，暨系爭大樓之用途、結構、臨路交通、商業效益等情
08 ，認胡金谷主張按月受有合計12萬6,000元之損害，尚屬過
09 高，爰依民事訴訟法第222條第2項規定，審酌一切情況，認
10 胡金谷因全翊公司自103年1月18日起迄104年4月7日間之遲
11 延給付，每月所受相當於租金之損害以9萬3,000元為適當，
12 合計僅受有此部分損害136萬5,700元。胡金谷為系爭大樓區
13 分所有權人，自102年11月1日起至104年4月7日止，亦僅受
14 有向森鄰綠管委會繳納如原判決附表六所示房屋/車位管理
15 費合計12萬6,944元之損害。

16 (四)胡明壽非系爭協議書之當事人，難認其已與全翊公司就交屋
17 期限達成協議，胡明壽經全翊公司通知，就附表一所示A1-5
18 F、A2-5F、C2-13F建物於102年9月12日辦理驗收（下稱初驗
19 ），依已簽名之水電設備交屋簽認單、工程品質初驗缺失及
20 複驗單，其中A1-5F建物之水電設備、土建工程分別記載3、
21 4項缺失，A2-5F建物分別記載4、3項缺失，C2-13F建物之水
22 電設備記載1項未測試；土建工程則記載2項缺失，胡明壽主
23 張另有其他瑕疵，則未舉證證明，其於同年11月1日催告全
24 翊公司於5日內完成交屋，該項催告於同年月4日到達全翊公
25 司，應認全翊公司之交屋期限為同年月9日，全翊公司業於
26 同年月7日通知交屋，係將準備給付之事情通知胡明壽，顯
27 已將初驗缺失改正，惟胡明壽未配合辦理，且以同年月21日
28 存證信函表示拒絕受領，自難認係可歸責於全翊公司之給付
29 遲延。嗣胡明壽、全翊公司於104年2月27日會同驗屋，復於
30 同年4月8日複驗，依訴外人胡明壽之子胡喬程於該日簽認之
31 工程品質初驗缺失及複驗單，對照初驗紀錄，除確認多數缺

失已修繕外，並新增許多非初驗之缺失項目，而所提出之缺失待改善明細表，未經全翊公司簽認，且部分非屬瑕疵，縱認尚有缺失未修補，其瑕疵非重大，亦無關重要，未達不能居住使用之程度，全翊公司再於同年4月20日通知已全部改善完成，於7日內辦理交屋，胡明壽仍未受領交屋，所舉證據無從認定有拒絕交屋之權利，則其主張全翊公司給付遲延，請求被上訴人連帶賠償損害，即非有據。

(五)綜上，胡金谷依民法第231條第1項規定及系爭合建契約第19條約定，僅得請求被上訴人連帶賠償相當於租金損害136萬5,700元本息及管理費損害12萬6,944元，上訴人請求被上訴人連帶給付逾上開應賠償部分即如附表二所示本息，不應准許等詞，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張及聲明證據為不足取與無須再予審酌之理由，因而將第一審所為命被上訴人連帶給付如附表二所示違約金本息、管理費損害之判決廢棄，改判駁回上訴人該部分之訴，並駁回上訴人就附表二所示相當於租金損害之上訴及追加之訴。

四、關於廢棄發回部分（即上訴人請求如附表二相當於租金損害本息及管理費損害部分）：

按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文，法院為當事人敗訴之判決，而其關於攻擊防禦方法之意見有未記載於判決理由項下者，自為同法第469條第6款所謂判決不備理由。查系爭協議書約定：「……三、交屋修繕應於一個月內（102年7月17日前）完成，完成交屋（大房地主）。四、依合建契約，盡速完成房、地產權移轉。」（見一審卷一第133頁），而胡明壽主張伊為大房地主之一，胡金谷多次代表地主就交屋事宜，發文對全翊公司為請求，系爭協議書之交屋期限係胡金谷為大房地主之利益所簽訂（見一審卷三第87頁、原審卷第454、455頁），自屬重要之攻擊方法，原審就此恕置不論，復未說明何以不足採取之理由，即為胡明壽敗訴之判決，自有判決不備理由之違誤。依系爭協議書上開約定

，似見全翊公司交付系爭建物之義務部分，係定有期限；完成所有權移轉登記之義務部分，則未定期限，兩者性質上各為獨立之契約義務，並無先後之必然關係。果爾，能否謂在胡金谷受分配建物、車位所有權移轉登記前，全翊公司尚無依約交屋之義務？非無進一步研求之餘地。原審未詳加究明，遽為胡金谷不利之認定，不免速斷。次按判決所載理由前後牴觸或相互對立不能相容者，屬於判決理由矛盾，依民事訴訟法第469條第6款規定，其判決當然違背法令。原審一方面認103年1月16日為全翊公司對胡金谷完成交屋之期限，另一方面又謂全翊公司至遲應於同年月17日對胡金谷履行交屋義務，兩相齟齬，亦有判決理由矛盾之違法。又全翊公司、胡明壽於104年2月27日再行驗屋後，全翊公司於同年3月30日通知胡明壽進行複驗，並稱：「本公司已於104年3月27日完成交屋驗屋缺失改善」（見一審卷第169、171至173頁），則胡明壽以再行驗屋時，因尚有部分瑕疵及未完成之工項，全翊公司承諾於1個月內改善完成，主張全翊公司未履行修補初驗缺失之義務，僅假借發函通知交屋以卸責等語（見原審卷第192、458、460頁），是否全然不可採信？非無調查釐清之必要。原審徒以全翊公司於102年11月7日通知交屋，係將準備給付之事情通知胡明壽，推認全翊公司已完成初驗缺失改正，而為胡明壽不利之論斷，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分為不當，聲明廢棄，非無理由。

五、關於駁回上訴部分（即上訴人請求給付如附表二所示違約金本息部分）：

按催告他方當事人履行契約，係意思通知之一種，如契約當事人之一方有數人時，其通知應由全體或向其全體為之。原審本於認事、採證之職權行使，綜合相關事證，合法認定全翊公司無上訴人所主張(4)違約事由，系爭地主共21人，上訴人所主張(1)至(3)、(5)違約事由，非僅涉及個人，其所為限期改善之催告，非由全體地主為之，不生效力，因以上述理由為上訴人不利之判決，經核於法洵無違誤。又原審審判長於

言詞辯論期日，已就上訴人歷次催告是否由系爭地主全體為之及其效力，向兩造發問，並經兩造各自陳述意見而為辯論（見原審卷第455、456頁），所踐行之訴訟程序難認有何瑕疵。上訴論旨，指摘原判決此部分為不當，求予廢棄，非有理由。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第444第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 14 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 鄭 傑 夫

法官 盧 彥 如

法官 吳 麗 惠

法官 林 麗 玲

法官 張 恩 賜

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 110 年 1 月 26 日

附表一：胡金谷、胡明壽受分配建物、停車位

受分配人	建 物		停 車 位
	編 號	門 牌 號 碼	
胡金谷	A1-1F	新北市○○區○○街○○○號1樓	編號8、35、63
	A1-10F	新北市○○區○○街○○○號10樓	
	C2-7F	新北市○○區○○街○○○號7樓	
	A1-5F	新北市○○區○○街○○○號5樓	

(續上頁)

胡明壽	A2-5F	新北市○○區○○街○○○號5樓	編號2、34、73
	C2-13F	新北市○○區○○街○○○號13樓	

附表二：上訴人胡金谷、胡明壽請求被上訴人連帶給付明細

項 目	發 生 時 間	請 求 金 額 (新 臺 幣 / 元)		法 定 遲 延 利 息	
		胡金谷	胡明壽	起 算 日	計 算 方 式
違約金		1,428,572	1,428,572	103年5月14日	自起算日起至清償日止，按年息百分之五計算
相當於租金損害	102年7月18日至103年4月30日	863,400	1,175,000	103年5月14日	
	103年5月份	33,000	125,000	103年6月1日	
	103年6月份	33,000	125,000	103年7月1日	
	103年7月份	33,000	125,000	103年8月1日	
	103年8月份	33,000	125,000	103年9月1日	
	103年9月份	33,000	125,000	103年10月1日	
	103年10月份	33,000	125,000	103年11月1日	
	103年11月份	33,000	125,000	103年12月1日	
	103年12月份	33,000	125,000	104年1月1日	
	104年1月份	33,000	125,000	104年2月1日	
	104年2月份	33,000	125,000	104年3月1日	
	104年3月份	33,000	125,000	104年4月1日	
	104年4月份	104,300	125,000	104年5月1日	

(續上頁)

104年5月份	126,000	125,000	104年6月1日
104年6月份	126,000	125,000	104年7月1日
104年7月份	126,000	125,000	104年8月1日
104年8月份	126,000	125,000	104年9月1日
104年9月份	126,000	125,000	104年10月1日
104年10月份	126,000	125,000	104年11月1日
104年11月份	126,000	125,000	104年12月1日
104年12月份	126,000	125,000	105年1月1日
105年1月份	126,000	125,000	105年2月1日
105年2月份	126,000	125,000	105年3月1日
105年3月份	126,000	125,000	105年4月1日
105年4月份	126,000	125,000	105年5月1日
105年5月份	126,000	125,000	105年6月1日
105年6月份	126,000	125,000	105年7月1日
105年7月份	126,000	125,000	105年8月1日
105年8月份	126,000	125,000	105年9月1日
105年9月份	126,000	125,000	105年10月1日
105年10月份	126,000	125,000	105年11月1日
105年11月份	126,000	125,000	105年12月1日
105年12月份	126,000	125,000	106年1月1日

(續上頁)

	106年1月份	126,000	125,000	106年2月1日	
	106年2月份	126,000	125,000	106年3月1日	
	106年3月1日至 至同年月15日	63,000	62,500	106年3月16日	
管理費 損害		178,025	373,616		