

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第295號

原告 張育綾
被告 宏璟建設股份有限公司
法定代理人 簡文祥
被告 張虔生
共同
訴訟代理人 薛銘鴻律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，經本院於民國110年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告宏璟建設股份有限公司應點交如附表一所示建物予原告。
被告宏璟建設股份有限公司應給付原告新臺幣肆佰捌拾肆元，及自民國一百零九年三月二十日起至交付附表一所示建物之日止，按日給付原告新臺幣貳仟捌佰零貳元，及每月之本金自次月一日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
被告張虔生應給付原告新臺幣參萬壹仟捌佰陸拾元，及自民國一百零九年四月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
被告張虔生應自民國一百零九年四月一日起至被告宏璟建設股份有限公司點交如附表一所示建物予原告之日止，按日給付原告新臺幣柒佰零捌元，及每月之本金自次月一日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
被告張虔生應給付原告新臺幣貳仟參佰貳拾伍元，及自民國一百零九年十一月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告宏璟建設股份有限公司負擔五分之四、被告張虔生負擔五分之一。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰伍拾伍萬元為被告宏璟建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告宏璟建設股份有限公司如以新臺幣壹仟零陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
本判決第二項前段於原告以新臺幣貳佰元為被告宏璟建設股份有

限公司供擔保後，得假執行。但被告宏璟建設股份有限公司如以新臺幣肆佰捌拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項後段就已到期部分，於原告按日以新臺幣壹仟元為被告宏璟建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告宏璟建設股份有限公司如按日以新臺幣貳仟捌佰零貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣壹萬壹仟元為被告張虔生供擔保後，得假執行。但被告張虔生如以新臺幣參萬壹仟捌佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第四項就已到期部分，於原告按日以新臺幣參佰元為被告張虔生供擔保後，得假執行。但被告張虔生如按日以新臺幣柒佰零捌為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第五項於原告以新臺幣捌佰元為被告張虔生供擔保後，得假執行。但被告張虔生如以新臺幣貳仟參佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年度台上字第471號判決意旨參照）。

二、查，原告起訴時，原聲明請求：「(一)被告宏璟建設股份有限公司（下稱宏璟公司）應點交坐落新北市○○區○○段○○○
○○號，暨其上門牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷00

01 號10樓之房屋、附屬建物，及建物地下四層編號201車位，
02 並將上開建物及土地所有權移轉予原告，及自民國109年2
03 月15日起至實際交屋日止，按日給付原告新臺幣（下同）2，
04 802元。(二)被告張虔生應點交坐落於新北市○○區○○段○○
05 ○○號，面積共24027.43平方公尺，權利範圍100,000分之
06 48，使用分區為第二種商業區之土地，並移轉所有權予原告
07 ，及自109年2月15日起至實際交屋日止，按日給付原告70
08 8元。(三)被告宏璟公司及張虔生自109年2月15日起至實際
09 交屋日止，應按月連帶給付原告新台幣53,287元。(四)被告宏
10 璟公司及張虔生應連帶給付原告74,430元，及自起訴狀繕本
11 送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)
12 願供擔保，請准予宣告假執行。」等語，有民事起訴狀可佐
13 （見本院卷一第11至12頁）；迭經變更，即先於109年6月
14 16日，以民事訴之變更追加狀，追加聲明第1項按日金額為
15 2,838元、聲明第3項為「被告宏璟公司及張虔生自109年
16 6月13日起至實際交屋日止，應按月連帶給付原告469,722
17 元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達翌日起至實際清償日
18 止，按年息百分之5計算之利息。」、聲明第4項為「被告
19 宏璟公司及張虔生應連帶給付原告3,529,972元，及自民事
20 訴之變更追加狀繕本送達翌日起至實際清償日止，按年息百
21 分之5計算之利息。」等語（見本院卷一第239至240頁）
22 ；於109年8月11日，以民事準備(二)狀更正並變更聲明：「
23 被告宏璟公司應將如附表一所示之建物及土地點交予原告，
24 及自109年2月15日起至實際交屋日止，按日給付原告2,83
25 8元，及按民事準備(二)狀附表1所示之金額、利息起算日起
26 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告張虔生應
27 點交如附表二所示土地予原告，及自109年2月15日起至實
28 際交屋日止，按日給付原告新臺幣708元，及按民事準備(二)
29 狀附表1所示之金額、利息起算日起至清償日止，按年息百
30 分之5計算之利息。(三)被告宏璟公司及張虔生自109年6月
31 13日起至實際交屋日止，應按月連帶給付原告469,722元，

01 及按民事準備(二)狀附表2所示之金額、利息起算日起至清償
02 日止，按年息百分之5計算之利息。(四)被告宏璟公司及張虔
03 生應連帶給付原告3,529,972元，及自民事訴之變更追加狀
04 繕本送達翌日起至實際清償日止，按年息百分之5計算之利
05 息。(五)願供擔保，請准宣告假執行」等語(見本院卷一第35
06 1至352頁)；於109年11月11日，以民事準備(五)狀，追加
07 聲明第4項本金為3,532,346元，及追加聲明第5項：「被
08 告張虔生應給付原告2,325元，及自本書狀繕本送達之翌日
09 起至實際清償日止，按年息百分之5計算之利息。」(見本
10 院卷一第524頁)；於110年1月6日，以民事準備(六)狀再
11 減縮聲明第4項本金為3,521,523元(見本院卷一第654頁
12)，末於110年4月29日以民事辯論意旨續狀再追加聲明第
13 4項本金為3,544,367元，並確認全部請求聲明為：「(一)被
14 告宏璟公司應將附表一所示之建物及土地點交予原告，及自
15 109年2月15日起至實際交屋日止，按日給付原告2,838元
16 ，及其中109年2月15日至3月31日本金部分，自109年4
17 月1日起，其中109年4月1日起本金部分，每1個月之本
18 金則自次月1日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之
19 利息。(二)被告張虔生應點交如附表二所示土地予原告，及自
20 109年2月15日起至實際交屋日止，按日給付原告708元，
21 及其中109年2月15日至3月31日本金部分，自109年4月
22 2日起，其中109年4月1日起本金部分，每1個月之本
23 金則自次月1日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利
24 息。(三)被告宏璟公司及張虔生自109年6月13日起至實際交
25 屋日止，應按月連帶給付原告469,722元，及其中109年6
26 月13日至6月22日156,574元，自109年6月23日起，其中
27 109年6月23日至7月12日313,148元，自109年7月13日
28 起，其餘期間本金就已到期部分，自每月13日起，按年息百
29 分之5計算之利息。(四)被告宏璟公司及張虔生應連帶給付原
30 告3,544,367元，及自109年6月23日起至實際清償日止，
31 按年息百分之5計算之利息。(五)被告張虔生應給付原告2,32

5 元，及自 109 年 11 月 18 日起至實際清償日止，按年息百分之 5 計算之利息。(六)願供擔保，請准宣告假執行。」等語，經核原告上開聲明變更係屬同一基礎事實，與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告與被告宏璟公司於 108 年 8 月 31 日簽訂土城日月光房屋土地買賣契約書（下稱系爭房地買賣契約），約定原告以 1,419 萬元向被告宏璟公司購買系爭房地買賣契約第 1 條約定之房屋土地（即附表一所示之房地）。原告同日復與被告張虔生簽訂土城日月光土地買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約），約定原告以 354 萬元向被告張虔生購買系爭土地契約第 1 條約定之土地，即如附表二所示土地。上開房地之門牌號碼為新北市○○區○○路 0 段 00 巷 00 號 10 樓房屋、地下 4 層編號 201 號車位乙個（下合稱系爭契約標的）。

(二)請求被告宏璟公司、張虔生（下合稱被告，分則以公司名稱及姓名稱之）交付如附表一、二所示房地（即系爭契約標的）部分：兩造約定於 109 年 2 月 15 日辦理交屋，原告於該日以前已交付系爭房地買賣契約部分價款 1,401 萬元予被告宏璟公司，系爭土地買賣契約全部價金 354 萬元予被告張虔生，並於當日已準備交付系爭房地買賣契約尾款 18 萬元予被告宏璟公司，且原告於同日亦簽立被告宏璟公司預先擬定之「驗收房屋切結書」，顯已依債之本旨提出給付，雖有自行註記驗收之瑕疵，仍應不影響上開驗收房屋切結書之簽立，且驗收房屋切結書未經記載於定型化契約中，而依正常情形顯非消費者即原告所得預見，依消費者保護法第 11 條第 2 項、第 14 條不得拘束原告，並應為有利於原告之解釋。甚且，驗收房屋切結書上記載：「除貴公司（即被告宏璟公司）約定之保固責任外……不得再以任何理由對貴公司為權益未清之主張與請求」等內容，亦違反「成屋買賣定型化契約不得記載事項第 2 點」，依消費者保護法第 17 條第 1 項及第 4 項規

定應屬無效，且屬脫法行為，益徵無效，惟被告故意毀損該切結書且無正當事由拒不點交，經原告當場催告仍未果。故依系爭房地買賣契約第11條、系爭土地買賣契約第10條、民法第348條，請求如聲明第1項前段及第2項前段所示。

(二)被告應自原定交屋日即109年2月15日起至實際交屋日止，依約應按日給付懲罰性違約金予原告：

1.被告宏璟公司於遲延期間，應按日給付懲罰性違約金2,838元：被告宏璟公司應負遲延交屋之責任，已如前述。依系爭房地買賣契約第11條第7項規定：「因可歸責於乙方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，甲方得請求乙方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之2單利計算之金額，賠償甲方因此所受之損害。」，被告宏璟公司自應負懲罰性違約金。又原告於109年2月15日已提出18萬元交屋款之給付，故就原告已支付之金額應包含該18萬元，即全部價金1,419萬元，故被告宏璟公司應自109年2月15日起至實際交屋日止，按日給付懲罰性違約金2,838元（計算式： $14,190,000\text{元} \times 0.0002 = 2,838\text{元}$ ）。準此，爰依民法第250條、系爭房地買賣契約第11條第7項，請求如聲明第1項後段所示。

2.被告張虔生於遲延期間，應按日給付懲罰性違約金708元：被告張虔生以被告宏璟公司為其點交附表二所示土地之履行輔助人，惟因被告宏璟公司為求免除自身瑕疵擔保責任，故意併同拒絕代為履行被告張虔生之土地點交義務，依民法第224條，其履行輔助人即被告宏璟公司之故意，應由被告張虔生負同一責任，是被告張虔生自應負遲延責任。又依系爭土地買賣契約第10條第1項、第4項約定：「本買賣之土地，雙方同意依照本約併同簽署生效之『房屋土地買賣契約書』第11條完成房屋點交時，視同土地已完成點交。」、「因可歸責於乙方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，甲方得請求乙方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之2單利計算之金額，賠償甲方因此所受之損

害。」，被告張虔生已領訖全部價金354萬元，故被告張虔生應自109年2月15日起至附表二所示土地交付原告之日止，按日給付懲罰性賠償金708元（計算式： $3,540,000 \text{ 元} \times 0.0002 = 708 \text{ 元}$ ）。準此，爰依民法第250條、系爭土地買賣契約第10條第4項，請求如聲明第2項後段所示。

(四)被告應自109年2月15日起，對原告負遲延期間之連帶損害賠償責任：

1.自109年2月15日至109年6月12日止，原告所受損害及所失利益為系爭契約標的之每月租金利益36,000元、系爭契約標的之每月折舊損害17,287元，小計211,372元【計算式： $(36,000 \text{ 元} + 17,287 \text{ 元}) \times 119/30 \text{ 月} = 211,372 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入】；每月房屋租金18,000元、停車位租金2,800元租金，小計90,600元（計算式： $18,000 \text{ 元} \times 13/3 \text{ 月} + 2,800 \text{ 元} \times 9/2 \text{ 月} = 90,600 \text{ 元}$ ）；租屋處搬遷費用：4,100元；室內設計費用：40,000元，合計為346,072元。又被告為企業經營者，因違反消費者保護法第17條、成屋買賣定型化契約不得記載事項之規定，將現況交屋、排除企業經營者民法上瑕疵擔保責任納入定型化契約及驗收房屋切結書內容，並據此於原告提出全部買賣價金之給付仍拒絕交屋迄今，顯然違反消費者保護法之規定且係故意所為，故原告依消費者保護法第51條，就上開原告所受損害暨所失利益數額，應加計5倍之懲罰性賠償金。故自109年2月15日起至109年6月12日止，5倍懲罰性賠償金為1,730,360元，合計2,076,432元。準此，爰依民法第231條第1項、第216條、消費者保護法第51條，請求於聲明第4項所示，此部分另與下第(五)項併為聲明第4項。

2.自109年6月13日起，至被告實際交付系爭標的的房地之日止，原告每月持續所受損害及所失利益為現居地房屋之每月租金25,000元、系爭契約標的的房地之每月租金利益損失36,000元、系爭契約標的的每月折舊損害17,287元，是每月合計為78,287元（計算式： $25,000 \text{ 元} + 36,000 \text{ 元} + 17,287 \text{ 元} = 78,287$

元)。又每月加計5倍懲罰性賠償金391,435元，合計為每月469,722元。準此，爰依民法第231條第1項、第216條、消費者保護法第51條，請求如聲明第3項所示。

(五)被告應負系爭契約標的之買賣契約附隨義務遲延之連帶賠償責任：

1. 依全新房屋買賣之實務，初驗、複驗等交屋前置流程，即由建設公司會同買受人逐項查驗房屋之大樓外觀、樓層、面積、建材、結構、隔間及設備，並逐項載明房屋瑕疵後完成初驗，後續由建設公司進行房屋瑕疵修繕後續行辦理複驗程序，直至雙方確認房屋狀態完畢後進行房地點交。故初驗、複驗程序之進行，及建設公司之瑕疵改善義務，雖非房地買賣之主給付義務，惟確為達成給付結果與契約目的，即終局交付買賣標的房地予買受人所必要，顯為房地買賣契約之附隨義務甚明。且初驗、複驗及瑕疵改善程序之拖延，必然導致主給付義務履行即房地點交之遲延。兩造於108年9月21日就系爭契約標的辦理初驗，原告指出瑕疵請求被告宏璟公司修繕後，被告宏璟公司屢屢藉詞拒絕改善，並故意拖延複驗程序之辦理。原告復於108年10月24日，發文催告被告宏璟公司應於文到5日內安排複驗事宜，惟被告仍拒絕修繕部分瑕疵，且未安排複驗程序，故被告宏璟公司自上開函文催告期滿，即108年10月31日起，顯可歸責而未盡修繕房地瑕疵、辦理複驗程序之附隨義務，致原告受有損害時，原告自得本於債務不履行請求損害賠償。是因被告宏璟公司瑕疵改善、複驗安排等附隨義務之遲延，致影響系爭契約標的點交之遲延期間，即自108年10月31日起至109年2月14日止，原告得請求被告宏璟公司及張虔生連帶賠償損害為系爭契約標的每月租金利益損失36,000元、系爭契約標的每月折舊損害17,287元、期間居住地房屋每月租金18,000元、停車位租金每月2,800元，合計為259,305元。【計算式：(36,000元+17,287元+18,000元+2,800元)×7/2月=259,305元，元以下四捨五入】。另其中87,895元，逕與系爭房屋尾款

18萬元為抵銷。

2. 被告遲延瑕疵改善、複驗安排等附隨義務，均係故意所為，且迄仍拒絕部分瑕疵改善，故依消費者保護法第51條，就上開259,305元之損害額，另加計5倍懲罰性賠償金1,296,525元。

3. 準此，爰依民法第227條第1項、第231條第1項、第216條、消費者保護法第51條，請求聲明於第4項所示。

(六) 被告應負擔系爭契約標的交付前之房屋稅、地價稅：

1. 原告依民法第179條及系爭房地買賣契約第10條第1項，請求被告宏璟公司請求返還房屋稅11,560元、地價稅2,374元：依系爭房地買賣契約第10條第1項約定，地價稅、房屋稅等稅捐或費用，在交屋日前由被告宏璟公司負擔。系爭房屋之109年度房屋稅，即於108年7月1日至109年6月30日課稅期間，核課金額為11,560元；110年度房屋稅，即於109年7月1日至110年6月30日課稅期間，核課金額為22,844元。附表一、二所示土地之109年度地價稅，即於109年1月1日起至109年12月31日課稅期間，核課金額為4,699元。又上開費用已由原告先行繳納，故依民法第179條及系爭房地買賣契約第10條第1項，被告宏璟公司應返還上開房屋稅金34,404元（計算式：109年度房屋稅11,560元＋110年度房屋稅22,844元＝34,404元），並就地價稅部分，依其出賣土地應有部分比例負擔97分之49，即2,374元。上開金額合計：36,778元（計算式：109年度房屋稅11,560元＋110年度房屋稅22,844元＋109年度應負擔之地價稅2,374元＝36,778元），併均逕與系爭房屋尾款18萬元為抵銷。

2. 原告依民法第179條暨系爭土地買賣契約第9條第1項，請求被告張虔生返還地價稅2,325元：依系爭土地買賣契約第9條第1項約定，地價稅及相關稅捐費用，在交屋日前由被告張虔生負責繳納。附表一、二所示土地之109年度地價稅，即於109年1月1日至109年12月31日課稅期間，核課金額為4,699元。又上開費用已由原告先行繳納，故依民法第

179 條及系爭土地買賣契約第 9 條第 1 項，被告張虔生依其出賣土地應有部分比例，應負擔 97 分之 48，即 2,325 元，爰請求如聲明第 5 項所示。

(七) 被告宏璟公司依民法第 176 條第 1 項或第 179 條，應返還原告為系爭房屋支出之保險費 4,087 元：

原告為系爭房屋投保「住家火災及地震險／居家綜合保險」，保險期間為 109 年 1 月 2 日至 110 年 1 月 2 日，並支出保費 4,087 元。惟於上開保險期間，被告宏璟公司未交付系爭房屋予原告，依民法第 373 條規定，此期間之毀損、滅失風險，應由被告宏璟公司負擔，且被告宏璟公司對其負保管之責，如因保管疏失致第三人受有損害，依法應由被告自行負責。是以，上開原告為系爭房屋投保火險、地震險及第三人責任險之行為，顯可認係利於被告宏璟公司，屬不違反本人可得推知之意思；且被告宏璟公司顯無法律上原因即受有就系爭房屋受保險保障之利益，致原告生所給付保險費數額之損害，故原告爰依民法第 176 條第 1 項及第 179 條本文，訴請被告宏璟公司給付原告 4,087 元，並請求鈞院擇一為有利原告之判決，並逕與系爭房屋尾款 18 萬元為抵銷。

(八) 原告依民法第 359 條向被告宏璟公司主張減少價金 51,240 元：

1. 系爭房屋有主臥室固定窗玻璃存有 3 公分、13 公分及 4.5 公分之 3 條刮痕（下稱系爭玻璃鍍膜刮痕），於外觀已有顯著「膜傷」，違反建築技術規則及中華民國國家標準（CNS），而屬民法第 354 條第 1 項之瑕疵。且被告宏璟公司並未舉證推翻系爭玻璃鍍膜刮痕僅傷及鍍膜層而未損及壓縮應力層，故系爭玻璃之表面刮痕，仍有影響玻璃應力，造成玻璃強度低下，更將提高強化玻璃原有 1,000 分之 8 的自爆機率，亦顯已損及系爭房屋之通常效用及安全性而屬瑕疵甚明。況且，依一般買賣新成屋之交易習慣，買受者所期待者，衡情應係買受一房屋所附合之牆面油漆、工程面料、門窗玻璃、廚具、衛浴及機電設備均全新無損而不具新品瑕疵之房屋，

01 益徵系爭玻璃鍍膜刮痕顯已損及系爭標的房屋之通常效用與
02 價值。

03 2. 又原證15編號48、49之廚房壁磚空心部分（下稱系爭廚房壁
04 磚空心），被告宏璟公司於110年1月12日言詞辯論程序中
05 已自認「只是磁磚與牆壁的接合有存在的空隙」等語，而
06 目前國內施工規範，無允許任一塊磁磚空心所占百分比多少
07 為合格，故磁磚背面黏貼均須滿漿，若有空心狀況即應屬有
08 瑕疵。且參酌一般買賣房屋之交易習慣，買屋者所期待者，
09 衡情應係買受一無牆壁磁磚未貼合之房屋，即系爭房屋應具
10 備牆面磁磚牢附黏結於水泥壁面上、無磁磚未貼合之情形，
11 而可供原告為正常使用之價值，且無隨時可能發生整面磁磚
12 脫落之危險情形，是系爭房屋既有上開牆面磁磚未貼合之瑕
13 疵，益徵減少房屋之通常效用，被告宏璟公司亦應負民法第
14 354條瑕疵擔保責任。

15 3. 又上開瑕疵，經原告催告被告宏璟公司修補，其仍拒絕繼續
16 修繕該等瑕疵。而系爭玻璃鍍膜刮痕之瑕疵及廚房壁磚空心
17 之瑕疵修繕費用分別為13,650元及37,590元，是原告依民法
18 第354條第1項、第359條第1項，行使瑕疵擔保請求權並
19 請求減少相當瑕疵修補費用之價金51,240元。並逕與系爭房
20 屋尾款18萬元為扣抵。另原證15編號9前陽台壁磚空心之瑕
21 疵部分，則不於本件請求。

22 (九) 以上主張扣抵及抵銷系爭房地買賣契約尾款18萬元之順序：
23 以物之瑕疵擔保之減少價金51,240元債權為扣抵；再以系爭
24 房屋之109年度房屋稅11,560元、110年度房屋稅22,844元
25 、被告宏璟公司就附表一所示土地應負擔之109年度地價稅
26 2,374元、系爭房屋之保險費4,087元，及系爭契約標的之
27 買賣契約附隨義務遲延之損害賠償債權87,895元為先位抵銷
28 ；併以系爭契約標的之買賣契約附隨義務遲延之損還賠償債
29 權148,566元，及被告宏璟公司自109年2月15日起至實際
30 交屋日止，按日應給付之懲罰性違約金2,838元，計算至足
31 額抵銷部分，為備位抵銷。準此，被告宏璟公司對原告已無

01 任何契約債權，遑論解除權。

02 (H)為此，爰依系爭房地買賣契約第11條、系爭土地買賣契約第
03 10條、民法第348條、第250條、第231條、地216條、消
04 費者保護法第51條規定提起本件訴訟，並聲明：1.被告宏璟
05 公司應將附表一所示之建物及土地點交予原告，及自109年
06 2月15日起至實際交屋日止按日給付原告2,838元，及其中
07 109年2月15日至3月31日本金127,710元（39,732元+87
08 ,978元=127,710元）部分，自109年4月1日起，其中10
09 9年4月1日起本金部分，每1個月之本金則自次月1日起
10 ，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.被告張虔
11 生應點交如附表二所示土地予原告，及自109年2月15日起
12 至實際交屋日止，按日給付原告708元，及其中109年2月
13 15日至3月31日本金31,860元（計算式：9,912元+21,848
14 元=31,860元）部分，自109年4月2日起，其中109年4
15 月1日起本金部分，每1個月之本金則自次月1日起，均至
16 清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.被告自109年6
17 月13日起至實際交屋日止，應按月連帶給付原告469,722元
18 ，及其中109年6月13日至6月22日156,574元，自109年
19 6月23日起，其中109年6月23日至7月12日313,148元，
20 自109年7月13日起，其餘期間本金就已到期部分，自每月
21 13日起，按年息百分之5計算之利息。4.被告應連帶給付原
22 告3,544,367元，及自109年6月23日起至實際清償日止，
23 按年息百分之5計算之利息。5.被告張虔生應給付原告2,32
24 5元，及自109年11月18日起至實際清償日止，按年息百分
25 之5計算之利息。6.願供擔保，請准予宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)原告依民法第348條及系爭房地買賣契約第11條、系爭土地
28 買賣契約第10條請求交付房地部分：

29 1.依系爭房地買賣契約第11條第2項規定：「甲方（即原告）
30 應簽立驗收房屋切結書給予乙方（即被告宏璟公司），並於
31 交屋前付清下列款項予乙方：(1)付清房地買賣總價款及因逾

期付款之滯納金。（包含金融貸款）(2)繳清第10條約定應由
甲方支付之各項稅費。(3)繳清自通知交屋日期之水電、瓦斯
等相關費用。」、同條第5項規定：「本買賣房地辦妥產權
登記，若甲方尚未全部履行本契約之義務時，乙方有留置建
物及土地所有權狀之權利。」，是依上開系爭房地契約規定
，原告須先履行簽立並交付「驗收房屋切結書」且於交屋前
付清總價金、各項稅費、水電等費用之義務，被告宏璟公司
始得交屋，依民法第264條規定，兩者互為對待給付之關係
，且原告有先為給付之義務。

2.原告固已支付價金1,419萬元，惟原告並未依上開規定履行
簽立並交付「驗收房屋切結書」予被告宏璟公司之義務。被
告宏璟公司依民法第264條第1項規定及系爭房地契約第11
條第5項規定，行使同時履行抗辯權留置系爭契約標的，並
非被告宏璟公司拒絕點交系爭契約標的。又依系爭土地買賣
契約第10條第1項規定：「本買賣之土地，雙方同意依照本
約並同簽署生效之『房屋土地買賣契約書』第11條完成房屋
點交時，視同土地已完成點交。」，是被告張虔生亦得就附
表二所示土地部分，主張同時履行抗辯。

3.再者，原告起訴狀所主張之瑕疵，於被告宏璟公司最後一次
於109年7月24日，通知原告辦理交屋手續之前，已修繕而
不存在，縱認有瑕疵，實為輕微，依民法第354條第1項但
書規定，不得視為瑕疵，是原告不能因此拒絕配合交屋。又
因被告已多次電話、發函通知原告依系爭房地契約辦理交屋
，原告均以上開瑕疵為由而不配合辦理，被告爰依系爭房地
買賣契約第15條第3項，及系爭土地買賣契約第13條第2項
規定，於109年11月5日以台北杭南郵局第1424號存證信函
，向原告為解除契約之意思表示，並同意返還原告已付價金
1,755萬元（原告所稱1,401萬元係被告誤算，應為1,755
萬元）。是以，系爭房地買賣契約及系爭土地買賣契約均經
解除，被告已無交付房屋及土地之義務。

4.此外，附表二所示土地部分，僅係應有部分，並非實際一區

01 塊土地，被告張虔生自無點交問題。另被告已將系爭契約標
02 的之所有權狀移轉予原告，附此敘明。

03 (二)原告依民法第250條、系爭房地買賣契約第11條第7項、系
04 爭土地買賣契約第10條第4項等規定，請求懲罰性違約金部
05 分：

06 1.系爭契約標的係一成屋，依系爭房地買賣契約第14條第6項
07 規定，既雙方同意以現況交屋，是以系爭契約標的並無原告
08 主張之瑕疵；縱認有原告主張之瑕疵，惟系爭玻璃鍍膜刮痕
09 僅為玻璃表面鍍膜層之局部微小刮痕，並不影響固定窗之功
10 能及效用，並非結構上之重大瑕疵，不影響玻璃窗之安全及
11 使用年限，且對於該固定窗之美觀無影響。即不論系爭玻璃
12 鍍膜刮痕，客觀上有無符合CNS13032國家標準，但其防止日
13 光照射功能並未影響，原告主張系爭玻璃鍍膜刮痕已不符合
14 CNS13032國家標準，即表示有不足防止日光照射之瑕疵，顯
15 屬主觀臆測。甚者，原告將系爭玻璃鍍膜刮痕逕推測為玻璃
16 本體表面之刮痕，而推論「且任何表面刮痕均會影響玻璃應
17 力及降低強度，且高樓層因風壓大，亦產生外力摩擦、加壓
18 ，更將造成表面傷痕擴大，致傷痕延伸至內部引張應力層時
19 ，失去應力的平衡，引起玻璃全面的破裂…」、「故系爭玻
20 璃表面上雖無蜘蛛網狀之裂痕，然此僅得證明其所受損傷尚
21 未及於內部引張應力層，仍應已損及表面壓縮應力層。」、
22 「…僅傷及壓縮應力層之表面傷痕，仍會影響玻璃應力，造
23 成玻璃強度低下，更可能因日漸擴大而達於內部引張應力層
24 ，隨時造成全面性的自爆或破裂。」等語，亦屬原告主觀之
25 臆測，實不足採。

26 2.又附表二所示土地部分，僅係應有部分，並非實際一區塊土
27 地，被告張虔生自無點交問題，且另被告已將系爭契約標的
28 之所有權狀移轉予原告，已如前述，是被告張虔生自無給付
29 遲延之問題，即非債務不履行。

30 3.況且，系爭房地買賣契約第11條第7項，及系爭土地買賣契
31 約第10條第4項，係於被告有可歸責事由情形下，未依約定

01 日期交付房屋，始有違約金發生，附表一所示房屋迄今未交
02 付，乃因兩造對瑕疵認定有歧異所致，故被告亦無可歸責事
03 由。基上，原告此部分請求，為無理由。

04 (三)原告依民法第227條第1項、第231條第1項、第216條規
05 定，請求交屋遲延損害，及就應付尾款18萬元主張抵銷部分
06 ：

07 1.本件係原告以系爭契約標的有瑕疵為由，拖延辦理交屋手續
08 ，惟系爭房屋並無瑕疵已如前述，且經被告宏璟公司依系爭
09 房地買賣契約第11條，通知原告於109年2月15日辦理交屋
10 ，原告未依契約於被告宏璟公司通知交屋日起7日內辦妥一
11 切交屋手續，即不交付驗收房屋切結書及未付清尾款18萬元
12 ，是被告宏璟公司已於109年2月15日，向原告合法提出無
13 瑕疵之系爭契約標的，原告不履行其受領義務，其應負受領
14 遲延責任，且本件遲延交屋係不可歸責於被告所致，故被告
15 不負給付遲延責任。

16 2.此外，本件於109年7月7日言詞辯論程序後，被告宏璟公
17 司已同意先行交付原告系爭契約標的，且委請訴訟代理人薛
18 銘鴻律師通知原告可先不依系爭房地買賣契約第11條第2項
19 規定，簽立驗收房屋切結書予被告宏璟公司，並請原告支付
20 尾款18萬元完成交屋手續。然原告則主張尾款18萬元與違約
21 金暨法定損害賠償責任等債務為抵銷，拒絕依約支付尾款18
22 萬元，並非被告宏璟公司不履行交屋義務。職是，原告請求
23 按月計算之租屋損害、居住利益、房屋折舊、搬遷費用、設
24 計費用、附隨義務之損害等，均為無理由。

25 3.至於原告主張抵銷部分，系爭契約標的並無瑕疵，原告自無
26 從依民法第334條第1項規定主張抵銷。

27 (四)原告依消費者保護法第51條，請求按月之交屋遲延加計懲罰
28 性違約金391,435元（自109年6月13日起算）、交屋遲延
29 之懲罰性違約金1,730,360元（自109年2月15日起至6月
30 12日止），及附隨義務遲延之懲罰性違約金1,296,515元部
31 分：

01 1. 被告並無給付遲延，已如前述，自無消費者保護法第51條之
02 適用。且承上開說明，本件因兩造對系爭房屋瑕疵之認定及
03 交屋款18萬元是否得抵銷認定不同，致原告不願依約配合辦
04 理交屋手續。查於本件訴訟前，被告已多次通知原告辦理交
05 屋手續，且於本件訴訟首次開庭審理後，被告同意先行交付
06 原告系爭房屋，且委請訴訟代理人通知原告：「依系爭契約
07 第十一條第二項第1款規定交屋時張小姐需支付本公司壹拾
08 捌萬元整，因張小姐與本公司現有上揭訴訟進行中，就本件
09 雙方間之買賣爭議尚待法院釐清，於法院判決前，張小姐可
10 先不依系爭契約第十一條第二項規定簽立『驗收房屋切結書
11 』予本公司。爰委請貴大律師代為發函通知張小姐於函到後
12 立即至本公司辦理交屋手續並支付本公司交屋款壹拾捌萬元
13 整。」，惟原告回覆主張「至前揭來函稱本人應支付交屋款
14 18萬元云云，查系爭房屋存在瑕疵並經宏璟公司拒絕修繕，
15 且宏璟公司因違約與遲延，對本人負有房屋土地買賣契約書
16 第11條第7項違約金暨法定損害賠償責任等債務，本人依民
17 法第359條、第334條，函知宏璟公司於18萬元範圍內減少
18 價金後抵銷，故其已無價金債權可得請求…」，拒不依約交
19 付18萬元予被告，於是被告再委請律師函知原告：「復按系
20 爭房屋並無張小姐主張之瑕疵，且系爭房屋是否有瑕疵？本
21 公司是否有損害賠償債務？張小姐是否得主張減少價金？應
22 減少之價金數額？尚待法院釐清中，在本件判決作成之前，
23 減少價金及損害賠償金均未確認，自不符合民法第344條抵
24 銷之規定，故張小姐所主張減少價金並予抵銷，實無理由。
25 本公司於收到貸款時即通知張小姐辦理交屋，係張小姐不依
26 約簽立驗收房屋切結書，導致無法交屋，公司產權已過戶，
27 房屋屬可正常使用狀態，也多次以電話通知交屋，係張小姐
28 執意要與律師談才會導致拖延，開庭後法官希望雙方和解，
29 本公司亦於7月8日以電話通知，7月10日委請律師發函通
30 知交屋後，7月15日收到臺北光武郵局第000811號存證信函
31 ，再度通知張小姐於109年7月31日前至本公司辦理交屋手

續，並給付新臺幣18萬元交屋款，若張小姐拒絕給付交屋款，應視為其拒絕交屋。」，惟原告仍來函拒絕支付18萬元交屋款，被告再委請律師函知原告依系爭契約配合被告辦理交屋，惟原告仍不辦理交屋手續。職是，被告對於系爭房屋迄今日仍未完成交屋，並無故意、過失可言，故原告主張依消保法第51條請求高達5倍懲罰性違約金，實無理由。

(五)原告依民法第359條規定，主張減少價金66,150元部分（按原告書狀最後係主張51,240元）：

系爭房屋僅有前述系爭玻璃鍍膜刮痕之瑕疵，且該瑕疵十分輕微，並無減少系爭房屋價值或通常效用及契約預定之效用，依民法第359條但書規定應視為無瑕疵，已如前述，原告依民法第359條規定，請求減少價金，實無理由。再者，原告請求減少價金66,150元之依據，原告亦未說明理由及舉證，亦不足採。

(六)原告依系爭房地買賣契約第10條第1項，請求被告宏璟公司返還34,404元房屋稅金額及地價稅金4,699元予原告部分：被告宏璟公司雖未將附表一所示房屋實體交付予原告，惟此此不可歸責於被告宏璟公司，且被告業已依約將房屋、土地所有權移轉予原告，已如前述。依房屋稅條例第4條第1項及土地稅法第3條第1項第1款規定，房屋稅及地價稅即應由所有權人即原告負擔，原告上開主張，為無理由。

(七)原告依民法第176條第1項、第179條規定，請求被告宏璟公司返還其投保「火災及地震／居家綜合險」之保費4,087元部分：

原告上揭投保行為之被保險人為原告，且系爭契約標的之所有權人亦屬為原告，職是，於保險事故發生時，保險公司理賠對象亦係原告，故原告此投保並非為被告宏璟公司管理事務，不符合民法第176條第1項規定，且被告宏璟公司亦未因此而獲有利益，亦無不當得利，原告上揭請求，為無理由。

(八)基上，本件原告請求均無理由，且被告已解除契約，並願將

已收價金全部退還原告等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。
如受不利益判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、本院得心證理由：

(一)原告主張：其與被告宏璟公司於108年8月31日簽訂系爭房地買賣契約，約定原告向被告宏璟公司購買系爭房地買賣契約第1條約定之房屋土地（即如附表一所示之房地），且原告已交付買賣價金1,401萬元予被告宏璟公司；原告於同日復與被告張虔生簽訂系爭土地買賣契約，約定原告向被告張虔生購買系爭土地契約第1條約定之土地，即如附表二所示土地，並已交付全部價金354萬元予被告張虔生，且兩造約定於109年2月15日辦理交屋，然原告迄今仍未取得系爭契約標的之占有而為現實上之使用管理等情，為被告所不爭執，並有土城日月光房屋土地買賣契約書、土城日月光土地買賣契約書、被告宏璟公司訂金發票、簽約金發票、用印款發票、銀行貸款發票、被告張虔生收款證明單、新北市政府警察局土城分局（下稱土城分局）109年7月24日新北警土城刑字第1093718453號函檢附之員警工作紀錄簿等件附卷可佐（見本院卷一第49至119、347頁），自堪信為真實，合先敘明。

(二)原告請求被告交付如附表一、二所示房地（即系爭契約標的），有無理由：

1.按買賣為雙務契約，買受人對於出賣人有交付約定價金之義務，出賣人對買受人則負交付無瑕疵或保證品質之標的物及使其取得所有權之義務，此項互負之義務有對價關係，此觀民法第348條、第354條及第367條即明。次按同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號判例意旨參照）。又民法第264條第1項規定之同時履行抗辯權

，其作用在於暫時拒絕自己債務之履行，延緩他方債權之行
使，縱使原告不能證明自己已為給付或已提出給付，法院應
為原告提出對待給付時，被告即向原告為給付之判決，不能
遽將原告之訴駁回，反之，原告若已為對待給付或已提出給
付，則此項抗辯權即歸消滅（最高法院29年渝上字第895號
判例、109年度台上字第2776號判決意旨參照）。

2. 被告抗辯：系爭房屋並無原告主張之瑕疵，且縱認有瑕疵，
實為輕微，依民法第354條第1項但書規定，不得視為瑕疵
，是原告不能因此拒絕配合交屋，然原告以系爭房屋具有瑕
疵為由而不配合辦理，被告爰依系爭房地買賣契約第15條第
3項，及系爭土地買賣契約第13條第2項規定，於109年11
月5日以台北杭南郵局第1424號存證信函，向原告為解除契
約之意思表示云云。惟查，原告於系爭房屋之交屋日即109
年2月15日，已備妥交屋款即18萬元及應付代收管理費全額
，然因被告宏璟公司見原告於驗收房屋切結書上註記：固定
窗玻璃刮傷等語，拒絕原告辦理交屋等情，有前土城分局揭
員警工作紀錄簿附卷可佐（見本院卷一第347頁），足見系
爭房屋未能交付係因被告宏璟公司拒絕原告之交屋請求。又
驗收房屋之文書本係買受人基於自己五官基本觀察，所為之
陳述或聲明，衡諸常情，驗收房屋程序應係建商指派人員會
同買方進行驗屋，於驗屋紀錄表上記載之瑕疵事項，應係依
照買方表明之內容而為記明，是以買受人縱有註記瑕疵存在
，亦僅為單方之陳述，並非當然表示存有瑕疵，爾後契約雙
方若有爭議，並無不能訴諸司法途徑，以資解決；且被告宏
璟公司依上開規定，就系爭房屋本應承擔瑕疵擔保責任，然
被告宏璟公司僅因原告註記：「固定窗玻璃刮傷」等文字，
即拒絕交屋，無異於強迫原告免除被告宏璟公司於系爭房屋
外觀等部分之瑕疵擔保責任，即被告宏璟公司顯係欲以單方
意思表示強行凌駕於原告之上，不僅甚為霸道，且有違契約
正義，益徵被告宏璟公司確係主觀上恣意拒絕原告交屋請求
。準此，被告抗辯：系爭房地買賣契約及系爭土地買賣契約

均經解除云云，顯無可採。

3. 次查，就原告請求被告交付土地部分，然觀諸系爭房地買賣契約，兩造僅於第11條第6項前段約定：「本買賣標的物交屋範圍為主建物、附屬建物、地下室停車位。」等語，有系爭房地買賣契約佐卷可考（見本院卷二第56頁），並未見約定被告宏璟公司有點交土地之義務，已難認被告宏璟公司有點交附表一所示土地之義務；復查，系爭土地買賣契約第10條第1項規定：「本買賣之土地，雙方同意依照本約並同簽署生效之『房屋土地買賣契約書』第11條完成房屋點交時，視同土地已完成點交。」，是兩造係以系爭房屋點交作為附表二所示土地之點交，即無約定被告張虔生需另為土地之「現實點交」。

4. 至被告宏璟公司以系爭房地買賣契約第11條第2、5項規定，抗辯：原告須先履行簽立並交付「驗收房屋切結書」且於交屋前付清總價金、各項稅費、水電等費用之義務，被告宏璟公司始得交屋，依民法第264條規定，兩者互為對待給付之關係，且原告有先為給付之義務云云。觀諸系爭房地買賣契約第11條第2項固規定：「甲方（即原告）應簽立驗收房屋切結書給予乙方（即被告宏璟公司），並於交屋前付清下列款項予乙方：(1) 付清房地買賣總價款及因逾期付款之滯納金。（包含金融貸款）(2) 繳清第10條約定應由甲方支付之各項稅費。(3) 繳清自通知交屋日期之水電、瓦斯等相關費用。」、同條第5項復規定：「本買賣房地辦妥產權登記，若甲方尚未全部履行本契約之義務時，乙方有留置建物及土地所有權狀之權利。」等內容（見本院卷一第56頁），惟「不動產」並無留置權之概念（民法第928條參照），先予敘明。依前揭規定及說明，原告對於被告宏璟公司之主給付義務為交付約定價金之義務，被告宏璟公司對原告之主給付義務則係負交付無瑕疵或保證品質之標的物及使其取得所有權之義務，是以，被告宏璟公司抗辯原告須交付之「驗收房屋切結書」，並非兩造雙務契約之主要義務，亦非移轉所有權時

01 附帶併行之義務，與給付價金間，並未立互為對待給付之關
02 係。又原告於系爭房屋約定交屋日即109年2月15日，已備
03 妥交屋款即18萬元及應付代收管理費全額，業如前述，顯已
04 依債之本旨提出給付，依上開說明，被告宏璟公司同時履行
05 抗辯權即歸消滅。

06 5.從而，原告請求被告宏璟公司點交系爭房屋即如附表一所示
07 建物為有理由，逾此部分，則尚乏依據，為無理由。

08 (二)原告請求被告宏璟公司及張虔生，應自原定交屋日即109年
09 2月15日起至實際交屋日止，分別按日給付懲罰性違約金2,
10 838元及708元予原告，有無理由：

11 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
12 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
13 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外
14 ，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生
15 損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。所稱賠償
16 總額，不以自始預定其總額為限，得依一定之計算方式予以
17 確定者，亦屬之（最高法院103年台上字第2527號判決意旨
18 參照）。次按違約金有賠償總額預定性及懲罰性之分（最高
19 法院62年台上第1394號判決意旨可參），其效力各自不同，
20 前者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰
21 ，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請
22 求履行債務，或不履行之損害賠償。後者，以違約金作為債
23 務不履行所生損害之賠償總額，即將債務不履行債務人應賠
24 償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務
25 人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額
26 之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付（最高法院106
27 年度台上字第1839號、106年度台上字第446號判決意旨參
28 照）。是契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務
29 人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除
30 契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之
31 違約金（最高法院102年度台上字第1378號判決意旨參照）

01 。

02 2. 查，系爭房地買賣契約第11條第7項規定：「因可歸責於乙
03 方（即被告宏璟公司）之事由，未依前項所定日期交付標的
04 物者，甲方（即原告）得請求乙方自應交付日起至依約交付
05 日止，每日按已支付全部價款萬分之2單利計算之金額，賠
06 償甲方因此所受之損害。」（見本院卷一第56頁）、系爭土
07 地買賣契約第10條第4項約定：「因可歸責於乙方（即被告
08 張虔生）之事由，未依前項所定日期交付標的物者，甲方（
09 即原告）得請求乙方自應交付日起至依約交付日止，每日按
10 已支付全部價款萬分之2單利計算之金額，賠償甲方因此所
11 受之損害。」（見本院卷一第96頁），觀上開契約文字，其
12 違約金計算方式固顯係依違約之日數而與日俱增，惟依前開
13 說明，並無不能依此計算方式予以確定，且細譯上開二約定
14 ，兩造係約定被告不於適當時期履行債務時，即須支付違約
15 金，並明文：「賠償甲方因此所受之損害。」，顯非以強制
16 債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，復未見該
17 二約定有關於該違約金係屬懲罰性之違約金之訂定，是上開
18 二約定應視為損害賠償總額之預定。原告主張為懲罰性之違
19 約金，尚有未合。

20 3. 從而，系爭房地買賣契約第11條第7項規定，及系爭土地買
21 賣契約第10條第4項規定，既非屬懲罰性違約金，原告據此
22 請求被告宏璟公司及張虔生，應自原定交屋日即109年2月
23 15日起至實際交屋日止，分別按日給付「懲罰性違約金」2,
24 838元及708元，難認有理由，應予駁回。

25 (三)原告得否請求被告自109年2月15日起，負遲延給付之損害
26 賠償責任？若得為請求，則原告得請求之金額為何？

27 1. 按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。
28 民法第231條第1項訂定有明文。

29 2. 查，兩造係約定於109年2月15日辦理交屋，然原告迄今仍
30 未取得系爭契約標的之占有而為現實上之使用管理等情，為
31 兩造所不爭執，已如前述。是被告宏璟公司迄今未交付系爭

房屋予原告，其自應付給付遲延之責任。又被告張虔生點交附表二所示土地之方式，僅係以系爭房屋點交作為附表二所示土地之點交，並無解除被告張虔生之交付義務。被告張虔生固抗辯：附表二所示土地部分，僅係應有部分，並非實際一區塊土地，其自無點交問題云云，惟應有部分僅係平均存在於共有物上之每一個點，然並非表示事實上有不能就共有物全部即整筆土地為點交之情事，至多僅屬執行上具有相當難度，而為如何執行及執行範圍之問題（辦理強制執行事件應行注意事項第57項第5款規定參照），且原告與被告張虔生亦約定以系爭房屋點交視為附表二所示土地之點交，自無從否認被告張虔生之點交義務。故被告張虔生迄今未交付系爭房屋予原告，亦應付給付遲延之責任。另原告依民法第224條主張被告應負連帶損害賠償責任云云，惟被告上開給付遲延責任，均係分別發生於系爭房地買賣契約或系爭土地買賣契約，屬不同契約責任，且民法第224條規定，係債務人就其代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，應與自己之故意或過失負同一責任，而非代理人或使用人須就債務人行為負責。準此，原告主張被告須負連帶賠償責任，應屬無據。

3. 又原告主張：自109年2月15日至109年6月12日止，原告所受損害及所失利益為系爭契約標的之每月租金利益36,000元、系爭契約標的之每月折舊損害17,287元，小計211,372元【計算式： $(36,000\text{元} + 17,287\text{元}) \times 119/30\text{月} = 211,372\text{元}$ ，元以下四捨五入】；每月房屋租金18,000元、停車位租金2,800元租金，小計90,600元（計算式： $18,000\text{元} \times 13/3\text{月} + 2,800\text{元} \times 9/2\text{月} = 90,600\text{元}$ ）；租屋處搬遷費用：4,100元；室內設計費用：40,000元，合計為346,072元。自109年6月13日起，至被告實際交付系爭標的房地之日止，原告每月持續所受損害及所失利益為現居地房屋之每月租金25,000元、系爭契約標的房地之每月租金利益損失36,000元、系爭契約標的每月折舊損害17,287元。是每月合計為78

01 ,287元（計算式：25,000元 + 36,000元 + 17,287元 = 78,287
02 元）等語。惟前述之系爭房地買賣契約第11條第7項規定，
03 及系爭土地買賣契約第10條第4項規定，兩造已就原告因被
04 告2人遲延給付所致損害已約定：「乙方自應交付日起至依
05 約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之2單利計算之金
06 額，賠償甲方因此所受之損害。」，即兩造已就被告給付遲
07 延之損害賠償總額為預定，原不待原告舉證證明損害即得請
08 求，同理，亦不許原告於契約範圍外，再為其他主張。

09 4.又原告主張：原告於109年2月15日已提出18萬元交屋款之
10 給付，故就原告已支付之金額應包含該18萬元，即系爭房地
11 買賣契約之全部價金1,419萬元云云，惟被告宏璟公司並未
12 收受該尾款，又縱使依債之本旨提出交付，亦未能認符合民
13 法之清償要件（民法第309條參照），且原告未舉證證明符
14 合民法第二編第一章第六節債之消滅之情形，自難認該18萬
15 元原告已為支付。又原告已支付被告宏璟公司買賣價金1,40
16 1萬元，及被告張虔生買賣價金354萬元，已如前述。又給
17 付遲延責任應自雙方約定給付日之翌日起算。準此，依系爭
18 房地買賣契約第11條第7項規定，被告宏璟公司自109年2
19 月16日起至交付系爭房屋日止，應按日計算2,802元（計算
20 式：14,010,000元 × 2/10,000 = 2,802元）遲延給付損害賠
21 償責任；依系爭土地買賣契約第10條第4項規定，被告張虔
22 生自109年2月16日起至交付系爭房屋而視為交付附表二所
23 示土地之日止，應按日計算708元（計算式：3,540,000元
24 × 2/10,000 = 708元）遲延給付損害賠償責任。

25 5.另就原告主張消費者保護法第51條部分，按該條請求要件為
26 「依本法所提之訴訟」且「因企業經營者之故意所致之損害
27 」，惟原告此部分請求權基礎為民法第231條第1項及契約
28 法律關係，核非依消費者保護法規定提起訴訟，自無從依同
29 法第51條規定，請求懲罰性賠償金。

30 6.從而，原告請求被告宏璟公司自109年2月16日起至交付系
31 爭房屋日止，應按日給付2,802元；被告張虔生自109年2

月16日起至交付系爭房屋而視為交付附表二所示土地日止，
應按日給付708元，為有理由，逾此部分主張，為無理由。

(四)原告得否請求被告負系爭契約標的之買賣契約附隨義務遲延
之連帶賠償責任？

1.按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。此項義務雖非主給付義務，債權人無強制債務人履行之權利，但倘因可歸責於債務人之事由而未盡此項義務，致債權人受有損害時，債權人仍得本於債務不履行規定請求損害賠償（最高法院106年台上字第466號判決意旨參照）。然損害賠償之債仍需以受有實際損害為成立要件，若無損害亦即無賠償之可言。

2.原告主張：因被告宏璟公司瑕疵改善、複驗安排等附隨義務之遲延，致影響系爭契約標的點交之遲延期間，即自108年10月31日起至109年2月14日止，原告得請求被告宏璟公司及張虔生連帶賠償損害為系爭契約標的每月租金利益損失36,000元、系爭契約標的每月折舊損害17,287元、期間居住地房屋每月租金18,000元、停車位租金每月2,800元，合計為259,305元。【計算式：（36,000元＋17,287元＋18,000元＋2,800元）× 7/2月＝259,305元，元以下四捨五入】。云云，惟縱認原告對於被告宏璟公司有瑕疵修補請求權，然瑕疵修補請求權應係基於特定物之買賣，出賣人應負有給付無瑕疵物之義務，且於出賣人本身具有修補瑕疵之能力，為其立論基礎，是給付無瑕疵之物本為被告宏璟公司之主給付義務，據此而生之瑕疵修補請求權，仍應屬於被告宏璟公司應給付無瑕疵物之主給付義務，並非基於誠信原則對於原告另發生何種附隨義務。再者，原告主張之損害項目均係原告無法使用系爭契約標的之利益，然兩造既約定於109年2月15日辦理交屋，且原告並無舉證證明兩造於109年2月15日

前，已有約定交屋時間，因可歸責於被告之事由，致約定交屋日期延遲等情，則於此之前自難認被告已陷於給付遲延，即原告有何使用利益，而無利益自無損害，故原告請求被告宏璟公司及張虔生連帶賠償259,305元，顯無理由。

- 3.另就原告主張消費者保護法第51條部分，原告前述請求已為無理由，原告此請求懲罰性違約金部分，自失其所據。且按本條請求要件為「依本法所提之訴訟」且「因企業經營者之故意所致之損害」，惟原告此部分請求權基礎為依民法第227條第1項、第231條第1項，核非依消費者保護法規定提起訴訟，自無從依同法第51條規定，請求懲罰性賠償金。

(五)原告請求被告宏璟公司給付系爭房屋109及110年度之房屋稅34,404元，及109年度之地價稅2,374元，及被告張虔生給付109年度之地價稅2,325元，有無理由：

- 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條規定定有明文。查，依系爭房地買賣契約第10條第1項第1款規定：「甲（即原告）、乙（即被告宏璟公司）雙方應負擔之稅捐，除依有關法令規定外並依下列規定辦理：地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅捐或費用，在交屋日前由乙方負責繳納，交屋日後由甲方繳納；前開稅費以交屋日為準，按當年度日數比例由甲乙雙方負擔之。」（見本院卷一第54至55頁）、系爭土地買賣契約第9條第1項第1款規定：「甲（即原告）、乙（即被告張虔生）雙方應負擔之稅捐，除依有關法令規定外並依下列規定辦理：地價稅及相關稅捐費用，在交屋日前由乙方負責繳納，交屋日後由甲方繳納；前開稅費以交屋日為準，按當年度日數比例由甲乙雙方負擔之。」（見本院卷第95頁），可知系爭房地買賣契約及系爭土地買賣契約已明確約定，於系爭房屋交付之前，就系爭房地之房屋稅及土地稅係由被告負擔甚明。次查，系爭房屋迄今仍未交付予原告之情，為兩造所不爭執，是依上開規定，附表一所示房地之房屋稅及地價

01 稅即應由被告宏璟公司負擔，附表二所示土地即應由被告張
02 虔生負擔。至被告抗辯：依房屋稅條例第4條第1項及土地
03 稅法第3條第1項第1款規定，房屋稅及地價稅即應由所有
04 權人即原告負擔云云，惟房屋稅條例第4條第1項及土地稅
05 法第3條第1項第1款規定，僅係規定公法上納稅義務之主
06 體，並無禁止當事人間就納稅義務負擔另為約定，是當事人
07 間就納稅義務另有約定，仍不能謂之為無效，然仍僅具有債
08 之相對性，並無拘束稅捐課徵機關之結果，故被告上開所辯
09 洵無可採。

10 2. 復查，系爭房屋之109年度房屋稅，即於108年7月1日至
11 109年6月30日課稅期間，核課金額為11,560元、110年度
12 房屋稅，即於109年7月1日至110年6月30日課稅期間，
13 核課金額為22,844元、附表一、二土地之109年度地價稅，
14 即於109年1月1日至109年12月31日課稅期間，核課金額
15 為4,699元，業據原告提出新北市政府稅捐稽徵處109、11
16 0年房屋稅繳款書、109年地價稅繳款書等件為證（見本院
17 卷一第289、53頁、本院卷二第468頁），堪予認定。是原
18 告依民法第179條及系爭房地買賣契約第10條第1項，請求
19 被告宏璟公司應返還上開房屋稅金34,404元（計算式：109
20 年度房屋稅11,560元＋；110年度房屋稅22,844元＝34,404
21 元），並就地價稅部分，依其出賣土地應有部分比例負擔97
22 分之49，即2,374元（4,699元×49/97＝2,374元，元以下
23 四捨五入），及依民法第179條及系爭土地買賣契約第9
24 條第1項，請求被告張虔生依其出賣土地應有部分比例97分
25 之48，即2,325元（4,699元×48/97＝2,325元，元以下
26 四捨五入），均為有理由。

27 (六) 原告依民法第176條第1項或第179條，請求被告宏璟公司
28 返還系爭房屋之保險費4,087元，有無理由：

29 1. 按系爭房地買賣契約第10條第1項第1款規定：「甲（即原
30 告）、乙（即被告宏璟公司）雙方應負擔之稅捐，除依有關
31 法令規定外並依下列規定辦理：「保險費：辦理金融貸款需

01 投保火災保險，甲方同意由乙方統籌，此項保險費由甲方負
02 擔。」

03 2.原告請求被告宏璟公司給付系爭房屋之火災保險費4,087元
04 等語，固提出泰安產物保險股份有限公司郵件及「住宅火災
05 及地震險／居家綜合險自動續約保費扣款通知書」為證（見
06 本院卷二第675至677頁），惟觀諸上開通知書上有記載抵
07 押銀行台新國際商業銀行，顯係為金融貸款所需而為火災保
08 險。衡以常情，房貸之火災保險通常係因金融機構要求而投
09 保，並作為准否貸款之條件之一，是火災保險自須於金融貸
10 款期間持續存在，故依上開契約規定，自應由原告負擔此費
11 用，方符合契約意旨。從而，原告依民法第176條第1項或
12 第179條，請求被告宏璟公司返還系爭房屋之保險費4,087
13 元，均為無理由。

14 (四)原告依民法第359條向被告宏璟公司主張減少價金51,240元
15 ，有無理由：

16 1.按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受
17 負擔，但契約另有訂定者，不在此限，民法第373條定有明
18 文。而物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規
19 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
20 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度
21 ，無關重要者，不得視為瑕疵，出賣人並應擔保其物於危險
22 移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條亦有明文。又
23 按物之瑕疵擔保責任之成立，必以物有滅失或減少價值或效
24 用之瑕疵，且須其瑕疵於危險移轉時確已存在為前提（最高
25 法院85年度台上字第664號裁判要旨參照）。而所謂物之瑕
26 疵係指物之缺點而言，應依通常交易觀念，或依當事人之決
27 定，認為物所應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為
28 物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上
29 字第1173號判例、90年度台上字第915號、103年度台上字
30 第2631號判決意旨參照）。

31 2.次按由當事人一方自行委託具專門知識經驗者，就具體事實

適用專門知識所得鑑定判斷，稱為「私鑑定」。私鑑定做成之鑑定報告，雖與民事訴訟法所謂「鑑定」之證據方法不同，但學說認仍具私文書性質，如予當事人辯論機會，仍非不得成為法院形成心證原因，故仍屬事實認定之自由心證範圍（臺灣高等法院臺中分院108年建上更一字第10號、臺灣高等法院臺南分院100年建上更一字第2號、臺灣高等法院94年上字第214號等判決意旨參照）。

3. 原告主張：系爭房屋主臥室固定窗玻璃存有3公分、13公分及4.5公分之3條刮痕（即系爭玻璃鍍膜刮痕），於外觀已有顯著「膜傷」，違反建築技術規則及中華民國國家標準（CNS），已非屬全新無損，而具新品瑕疵之房屋，且被告宏璟公司並未舉證推翻系爭玻璃鍍膜刮痕僅傷及鍍膜層而未損及壓縮應力層，故系爭玻璃之表面刮痕，亦有影響玻璃應力，將提高強化玻璃原有1,000分之8的自爆機率，亦顯已損及系爭房屋之通常效用及安全性而屬瑕疵；又如原證15編號48、49之廚房壁磚空心部分（即系爭廚房壁磚空心），亦有牆面磁磚未牢附黏結於水泥壁面上、磁磚未貼合之瑕疵情形等語，業據其提出宇瞻科技房屋檢驗建築物檢測說明書、中華民國國家標準日反射玻璃CNS13032、博億鋁業科技有限公司（即亞樂美精品門窗）網站資訊、台灣玻璃工業股份有限公司網站資訊、上田鋁業有限公司（即鈞匠鋁門）網站資訊、台北市玻璃商業同業公會《玻璃世界》月刊專題報導、森冠科技股份有限公司網站資訊、群力泰玻璃有限公司網站資訊、建國玻璃股份有限公司網站資訊、玻璃醫美網站資訊等件為證（見本院卷二第139至172頁、第331至370頁）。被告雖抗辯：宇瞻科技房屋檢驗建築物檢測說明書僅為私文書，不能證明系爭房屋有瑕疵云云，惟本院核上開宇瞻科技房屋檢驗建築物檢測說明書已為實地會勘，且在給予兩造就鑑定報告結果充分陳述意見與辯論下，應認仍具有證據能力，而非全然無證據能力，先予敘明。

4. 查，系爭房屋主臥室固定窗玻璃存有長度分別為3公分、13

公分及4.5公分，及寬度均小於1釐米之3條刮痕（即系爭玻璃鍍膜刮痕），業經本院於109年12月2日至系爭房屋現場履勘屬實，有本院現場履勘筆錄附卷可稽（見本院卷第595頁），且為兩造所不爭執，堪予認定。又系爭玻璃之鍍膜係為減低日光照射之強度乙節，有亞承鋁業有限公司證明函附卷可證（見本院卷一第573頁），並為兩造所不爭執，同堪認定。按建築技術規則總則編第4條第1項本文規定：「建築物應用之各種材料及設備規格，除中華民國國家標準有規定者從其規定外，應依本規則規定。」，是系爭房屋之建材及設備等，自應符合經濟部中央標準局公佈之中華民國國家標準（CNS）。即依中華民國國家標準日射熱反射玻璃（CNS 13032），系爭玻璃之鍍膜於膜傷項目，於目視檢查時，應無顯著之刮痕，此有原告提出上開標準之文件在卷可參（見本院卷第335、336頁）。惟查，系爭玻璃鍍膜於肉眼可見下，已有存有長度分別為3公分、13公分及4.5公分，及寬度均小於1釐米之3條刮痕，顯未符合中華民國國家標準日射熱反射玻璃（CNS 13032）之標準，已難謂系爭玻璃鍍膜刮痕非屬民法第354條第1項之瑕疵。再者，原告係購買新成屋，衡以一般社會交易通念，出賣人即被告宏璟公司本應給付原告全新無瑕疵之物，若於外觀上有足以以肉眼直接觀察之破損或痕跡，本難謂並無瑕疵，即原告並無理由必須接受外觀有缺陷之物。被告抗辯：系爭玻璃鍍膜刮痕十分輕微，並無減少系爭房屋價值或通常效用及契約預定之效用，依民法第359條但書規定應視為無瑕疵云云，洵無可採。

5.次查，原告主張原證15編號48、49之廚房壁磚空心部分（即系爭廚房壁磚空心），經本院於109年12月2日至系爭房屋現場履勘結果：「經原告以槌子敲擊系爭房屋廚房爐具右側牆面，有一處與其他壁磚聲音不同，經原告以標籤標示位置。廚房背面牆壁有4處壁磚聲音與其他壁磚不同，經原告以標籤標示位置」等情，有本院現場履勘筆錄附卷可稽（見本院卷第599頁），經核原告標示位置與前述宇瞻科技房屋檢

01 驗建築物檢測說明書記載位置相當（見本院卷一第164頁）
02 ，且佐以被告宏璟公司於110年1月12日言詞辯論程序中，
03 亦陳述：「原告所指的空心磚並不是真的空心，只是磁磚與
04 牆壁的接合有存在的空隙，不影響建物的安全」等語（見本
05 院卷一第688頁），足認系爭廚房壁磚中之磁磚與牆壁之接
06 合確實有存在空隙。惟查，目前國內施工規範，無允許任一
07 塊磁磚空心所占百分比多少為合格，故磁磚背面黏貼均須滿
08 漿，若有空心狀況即屬有瑕疵。是以系爭房屋之廚房壁磚既
09 有與牆壁接合既存有空隙，即應認具有空心狀態，而屬有瑕
10 疵。

11 6.又原告主張：修繕系爭玻璃鍍膜刮痕及系爭房屋之廚房壁磚
12 空心磚等瑕疵，所需費用分別為13,650元及37,590元等語，
13 業據其提出蘿丹室內裝修有限公司109年1月20日報價單、
14 舜詠裝璜工程有限公司109年12月28日報價單等件為證（見
15 本院卷第173、679頁）。被告空言原告就此部分損害金額
16 未為舉證，顯有誤會，並無可採。

17 7.從而，原告依民法第359條向被告宏璟公司主張減少價金51
18 ,240元，為有理由。

19 (八)原告得主張扣抵或抵銷之範圍：

20 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
21 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能
22 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。前項特約，
23 不得對抗善意第三人。民法第334條復有明文。

24 2.查，原告請求被告宏璟公司減少價金51,240元，並給付系爭
25 房屋之109年度房屋稅11,560元、110年度房屋稅22,844元
26 、被告宏璟公司就附表一所示土地應負擔之109年度地價稅
27 2,374元，及自109年2月16日起至交付系爭房屋日止，按
28 日計算2,802元等情，均為有理由。然原告請求被告宏璟公
29 司給付系爭房屋之保險費4,087元、系爭契約標的之買賣契
30 約附隨義務遲延之損害賠償87,895元為先位抵銷；併以系爭
31 契約標的之買賣契約附隨義務遲延之損害賠償，及被告宏璟

01 公司懲罰性違約金部分，則均為無理由，業如前述。是以原
02 告就上開應准許部分之債權主張扣抵或抵銷系爭房地買賣契
03 約尾款18萬元後，被告宏璟公司該18萬元請求權自不復存在
04 （計算式：180,000 元－51,240元－11,560元－22,844元－
05 2,374 元－自109 年2 月16日起至109 年3 月18日〈即32日
06 〉止89,664元—109 年3 月19日按日給付中2,318 元＝0 元
07 ；2,802 元× 32日＝89,664元），而原告上開就被告宏璟公
08 司部分，剩餘請求權為109 年3 月19日之484 元（計算式：
09 2,802 元－2,318 元＝484 元），及自109 年3 月20日起至
10 被告宏璟公司交付系爭房屋日止，按日計算2,802 元。

11 (九)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
15 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229 條第1 項
16 及第2 項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
17 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
18 較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約
19 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233 條
20 第1 項及第203 條亦有明文。經查，原告以民事起訴狀請求
21 被告宏璟公司給付109 年3 月19日之違約金484 元，及自10
22 9 年3 月20日起至其交付系爭房屋日止，按日計算2,802 元
23 之違約金，及被告張虔生自109 年2 月16日起至被告宏璟公
24 司交付系爭房屋之日止，按日計算708 元之違約金部分，上
25 開民事起訴狀繕本業於109 年3 月31日送達被告宏璟公司，
26 於109 年4 月1 日送達被告張虔生等情，有本院送達證書在
27 卷可憑（見本院卷一第187、189 頁）；又原告以民事準備
28 (五)狀追加請求被告張虔生應給付原告附表二土地應有部分比
29 例97分之48之地價稅2,325 元部分，該書狀業於109 年11月
30 17日送達被告之情，有被告訴訟代收人之簽收在卷（見本院
31 卷一第523 頁），從而，原告請求被告宏璟公司給付109 年

01 3月19日之違約金484元，及自109年3月20日起至其交付
02 系爭房屋日止，按日計算2,802元之違約金，每1個月之本
03 金自次月1日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利
04 息；被告張虔生自109年2月16日起至被告宏璟公司交付系
05 爭房屋日止，按日計算708元之違約金，其中109年2月16
06 日至3月31日合計45日本金31,860元部分（計算式：708元
07 $\times$ 45日 = 31,860元），自109年4月2日起，其中109年4
08 月1日起本金部分，每1個月之本金則自次月1日起，均至
09 清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告張虔生應給付
10 原告2,325元部分，則自109年11月18日起至清償日止，按
11 年息百分之5計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此部分
12 請求，則應予駁回。

13 四、綜上所述，原告依系爭房地買賣契約第11條、民法第348條
14 規定，請求被告宏璟公司點交系爭房屋即如附表一所示建物
15 ；依民法第231條第1項、系爭房地買賣契約第11條第7項
16 規定，請求被告宏璟公司給付109年3月19日之違約金484
17 元，及自109年3月20日起至交付系爭房屋日止，按日計算
18 2,802元之違約金，及每個月之違約金本金自次月1日起，
19 均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；依民法第231
20 條第1項、系爭土地買賣契約第10條第4項規定，請求被告
21 張虔生給付31,860元之違約金（即自109年2月16日至同年
22 3月31日止期間之違約金），及自109年4月2日起至清償
23 日止，按年息百分之5計算之利息；並自109年4月1日起
24 至被告宏璟公司交付系爭房屋之日止，按日計算708元之違
25 約金，及每月之違約金本金自次月1日起，均至清償日止，
26 按年息百分之5計算之利息；依民法第179條及系爭土地買
27 賣契約第9條第1項規定，請求被告張虔生應給付原告2,32
28 5元土地稅部分，及自109年11月18日起至清償日止，按年
29 息百分之5計算之利息等情，均屬有據，應予准許，逾此部
30 分請求，則應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假
31 執行或免為假執行，於法均核無不合，爰分別酌定相當之擔

保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因受敗訴之判決而失所附麗，應併予駁回。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

六、據上結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 7 月 6 日
民 事 第 五 庭 法 官 鄧 雅 心

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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 110 年 7 月 6 日
書 記 官 陳 曉 瑋

附表一

土地部分：										
編 號	土地坐落					地 目	面 積	權 利 範 圍	備 考	
	縣	市	鄉鎮市區	段	○○段		地號			平方公尺
1.	新北市	土城區	員和			530		24027.43	10000 分之46	下列坐落新北市 ○○○區○○段43 79建號建物之基 地權利範圍，需 與附表二之土地 權利範圍合計

建物部分：							
編 號	建 號	基地坐落	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積 (平方公尺)		權 利 範 圍	備 考
		建物門牌		樓層面積 合 計	附屬建物 用途		
1.	新北市土城區員和段4379建	新北市土城區員和段530地	鋼筋混凝土，	總面積： 77.76	陽台： 8.59	全部 ○	共有部分：新北市土○○區○○段4630建號

(續上頁)

	號	號土地	27層		雨遮： 3.12		(20,028.94 平方公尺，權利範圍：100,000 分之124)
		新北市土城區 中央路二段61 巷29號10 樓					
0	0	0	0	0	0	○	共有部分：新北市00
						○○區○○段○○○○○號	(36,908.25 平方公尺，權利範圍：100,000 分之28)
0	0	0	0	0	0	○	共有部分：新北市00
						○○區○○段○○○○○號	(801.52平方公尺，權利範圍：100,000 分之99)
							停車位部分：地下四層，編號201 號平面式車位乙個(面積32.48 平方公尺)

附表二

土地部分：									
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	○○段	地號		平方公尺		
1.	新北市	土城區	員和		530		24027.43	10000 分之45	