臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第917號

原　　告　劉淑惠
訴訟代理人　王昧爽律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　陳正孟

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109 年7 月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣（下同）60,850元，並應將如附表一所示之土地及建物所有權狀、如附表二所示之本票返還原告。

被告楊碧玲應給付原告60,850元，並應將如附表一所示之土地及建物所有權狀、如附表二所示之本票返還原告。

前二項請求，如任一被告為給付，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

被告楊碧玲應給付原告61,000元，及自民國109 年1 月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1 項、第2 項命被告給付金額之部分，均得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司或楊碧玲如以21,000元為原告預供擔保，得免為假執行；命被告給付金額以外之部分，於原告以62萬元供擔保後，得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司或楊碧玲如以185 萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第3 項得假執行，但被告楊碧玲如以61,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲於民國100 年7 月15日分別簽訂透天房屋預定買

賣合約書及透天土地預定買賣合約書（下各稱系爭房屋契約、系爭土地契約，並合稱系爭房地契約），由伊買受如附表一所示之房屋（下稱系爭房屋）及土地。而系爭房屋契約第22條前段、系爭土地契約第12條第1項已明文約定系爭房地契約具有連帶不可分性，故系爭房地契約為聯立契約，被告對伊依系爭房地契約所負義務屬不真正連帶債務責任。而系爭房屋於102年7月15日點交時，因有多處未完備及瑕疵，遂由被告總瑩公司之職員即訴外人連如敏製作103826號「售後服務記錄單」（下稱系爭記錄單）如實加以記載，復經兩造當場協商，被告同意後續「二次施工修補」缺失，並由被告公司職員即訴外人李宗銘簽發「准劉淑惠F45住戶二次施工」之協議1紙（下稱系爭協議）交伊收執，兩造間即因系爭協議而成立承攬關係，並由伊扣留房、地價金尾款新臺幣（下同）20萬元，作為修補缺失之保證金，另伊亦簽發如附表二所示之保證本票1紙（下稱系爭本票）交被告持有。被告則扣留如附表一所示之所有權狀正本（下稱系爭房地所有權狀）作為擔保。約定待被告將系爭房屋缺失修補完成後，由伊將尾款20萬元給付被告，被告則將系爭房地所有權狀及系爭本票返還伊。詎伊屢次要求被告依系爭協議完成修補工作，均未獲置理，伊迫於無奈，乃於108年6月間自行僱工修補，所維修之項目及金額均如附表三修繕工程估價單欄內所示。是伊依系爭協議之約定及民法334條第1項、第335條第1項、第495條第1項規定，得以扣留之保證金即尾款20萬元抵銷上開修繕費用後，向被告請求賠償60,850元，並依民法第767條第1項前段規定、票據法第100條第1項之規定及系爭協議之約定，請求被告返還系爭房地所有權狀及系爭本票，另亦得依系爭土地合約第11條第1款之約定，請求被告楊碧玲賠償伊支出之律師費6萬1000元。為此提起本件訴訟等語。並為訴之聲明：除假執行擔保金額外，如主文所示。

二、被告則以：兩造於102年7月15日交屋時，曾簽立交屋明細

單（下稱系爭明細單），其上記載「102.7.15交屋完成。尚有款項1,004,823 元，實收729,823 元，保留20萬於待修繕工程完成時給付公司（保留權狀，簽立本票，客變應做未做退款75,000元）」等內容。而伊等欲依系爭記錄單為修繕時，皆為原告所拒，且系爭房屋內有大型傢俱，無法維修，故本件未維修不可歸責伊等。再依系爭明細單之約定，原告應給付尾款20萬元後，伊等始有交付系爭房地所有權狀之義務。另原告所主張其自行僱工修繕之內容，與系爭紀錄單所載應維修內容並不相同，顯係原告自行改建，則依系爭房屋契約第15條保固期限及範圍之約定，伊等無庸負保固責任等語，資為抗辯。並為答辯聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，原告所主張兩造於100 年7 月15日分別簽訂系爭房地契約，由原告各向被告總瑩公司、楊碧玲買受系爭房屋及土地。依系爭房屋契約第22條前段、系爭土地契約第12條第1項之約定，被告對原告負有不真正連帶給付責任。而兩造於102 年7 月15日點交系爭房屋時，被告有就系爭房屋之瑕疵，製成系爭紀錄單，被告並依兩造協商結果，簽訂系爭協議，約定由原告扣留價金尾款20萬元，作為修補缺失之保證金，原告並簽發系爭本票交被告以為擔保。被告另亦扣留系爭房地所有權狀作為擔保。待被告將系爭房屋缺失修補完成後，再由原告將尾款20萬元給付被告，被告則將系爭房地所有權狀及系爭本票返還原告等事實，業據提出系爭房地契約、系爭記錄單、系爭協議、系爭所有權狀、系爭房地之登記謄本、系爭本票等影本附卷可稽（見本院109 年度壢簡字第230 號卷第13至43、62、63、74至80頁，下稱壢簡卷；以下未特別註明者，均為影本），並為被告所不爭執，且與被告另行提出之系爭明細單所載內容相核，亦無不符，自已堪信為真實。

四、經查，系爭記錄單已載有如附表三所示之系爭房屋缺失內容（見壢簡卷第62頁），且按「准劉淑惠F45 住戶現場二次施

工，待二次施工完成公司油漆後續缺失號碼103826號完成修補，換回正本土地、房屋所有權狀，以及繳交貳拾萬本票，以及繳交公司貳拾萬現金。」系爭協議有明文記載（見壢簡卷第63頁）。是依上開記載內容，顯可得知系爭房屋交屋時確有上開缺失存在，被告並同意將上開缺失修補完成，且由原告扣留系爭房地價金尾款20萬元，作為被告修補缺失之保證金，原告則簽發系爭本票交被告持有作為其價金尾款債務之擔保，被告另扣留系爭房地所有權狀正本，待被告將系爭房屋之缺失修補完成後，原告須將尾款20萬元給付被告，被告則將系爭房地所有權狀及系爭本票返還原告無誤。

五、次查，原告主張系爭協議簽立後，其曾催告被告修補，惟未獲置理之事實，業據提出105 年2 月24日中壢環北郵局第131 號存證信函、108 年1 月24日台北古亭郵局第74號存證信函暨收件回執在卷可參（見壢簡卷第64至68、71頁，下各稱131 號存證信函、74號存證信函），核與所述，尚屬相符。被告就此雖辯稱其欲前往系爭房屋修繕，惟為原告所拒，且系爭房屋內有大型傢俱，致其等無法修繕等語。惟查，如系爭記錄單所載之缺失內容觀之，其所須修繕之技術並非複雜難行，衡情原告應無刻意於105 年起至108 年止，將近3 年之期間內，完全拒絕被告之修繕後，再2 次催告被告修繕之可能。至於大型傢俱之部分，一般房屋修繕均可將之暫移室內他處，縱室內已無處可置，亦可租賃放置之處所，待修繕完成後，再移回系爭房屋內，凡此均無何難度可言，被告既負有上述修繕義務，且被告係自建系爭房屋出售，業經被告自承在卷（見本院卷第95頁言詞辯論筆錄），足見被告應有相當之專業能力解決上開問題，故被告抗辯其未為修繕係不可歸責乙節，尚無足採。

六、再查，原告主張其自行僱工修補系爭房屋缺失之項目及金額如附表三原告主張欄所示之事實，則據提出估價單及發票為證（見壢簡卷第69、70、72頁）。而被告雖辯稱原告自行僱工修繕之內容與系爭紀錄單所載應維修內容不同等語，然依

附表三原告主張欄與對應系爭記錄單欄內所為之比較及備註欄之說明可知，編號3之部分，原告提出之估價單費用為8萬元，而原告僅請求其中壁磚、柱、牆面磁磚空心拆除重作之項目及費用3萬元，與系爭記錄單項次8所載1樓、2樓樓梯側牆空心以及項次16所載全戶多處空心（記號）包括壁磚、柱、牆面等內容，並無不符。又附表三編號4之部分，原告提出之估價單費用固為5萬元，然原告僅請求其中「2樓天花板漏水拆除重作，2樓至5樓窗戶及牆面滲水。修補滲水及防水處理，注射結構補強劑。」等9千元之項目部分，估價單此編號其餘部分則未主張，而原告此部分已修繕項目，與系爭記錄單項次9所載「2樓天花板漏水（客戶要求已訂好的天花板拆除更換）包括3樓包管封板。」之內容，雖形式上未全部相符，然房屋漏水之可能原因甚多，且時有難以全部正確查出之情事存在，故原告加作之滲水、防水處理，應屬修補系爭房屋漏水之必要項目，且其金額9千元，亦屬合理，自應認此編號之項目與系爭記錄單所載，並無不符。再附表三編號5、編號6之部分，原告主張施作項目中，3樓、4樓浴室漏水拆除天花板重做，地磚、壁磚空心拆除，重新鋪設防水處理及貼壁磚、地磚之部分，核與系爭記錄單項次16所載「全戶多處空心（記號）包括壁磚、柱、牆面。」之內容，亦難認不符，蓋壁磚、柱、牆面等空心之瑕疵，已足導致牆內外之水分滲入屋內，則將漏水部分之天花板拆除重做，自亦有所必要。至其餘衛浴之配件部分，更與系爭記錄單所載內容相符。基上，原告自行僱工修補系爭房屋缺失之項目與系爭紀錄單所載須維修之內容，應認相同乙節，已足認定無誤。被告所辯此部分係原告自行改建等語，並無可採。

七、茲本件所續應審究者，乃為系爭協議之性質為何？此部分原告主張系爭協議為承攬關係，亦即系爭房屋買賣完成後，兩造就修補事項，另行獨立簽訂之承攬契約。被告則辯稱系爭協議乃系爭房屋買賣之保固約定等語（見本院卷第96頁言詞

辯論筆錄）。而按「驗收：一、……應通知買方於七日進行驗收手續。買方就本合約所載之房屋若有瑕疵或未盡事宜時，得載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕……。」、「保固期限及範圍：本合約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，賣方針對主要結構部分（如：樑柱、樓梯……等）負責保固十五年，固定設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固一年，如因天災或不可歸責於營造業者等之事由或買方自行增建，裝修或因買方未盡良善管理及使用不當之事由所造成之毀損概由買方自行負責。」。系爭房屋契約第12條第1 項、第15條固有明文約定（見壢簡卷第16頁背面、第17頁背面、第18頁）。惟系爭記錄單上「修繕期限」欄係空白，則原告尚無從要求被上訴人限期完成修繕，且上開驗收之約定復無何違約罰責之對應條款，加以依民法買賣之相關規定，又無買受人可要求出賣人負修補瑕疵之依據。加以上開保固之約定內容，就固定設備而言，係指系爭房屋點交後，若於1 年內發現瑕疵，出賣人須負保固責任之約定。衡之系爭協議內容已明示准原告之系爭房屋為二次施工，待施工完成（即依系爭記錄單所示項目完成修補）後，原告可要求被告交付系爭房地所有權狀以及系爭本票，被告則可要求原告給付20萬元等內容，顯與上開保固約定之性質有所不同。再就被告負施工之責任，以及施工完成後原告給付金錢之義務而論，實與民法第490 條第1 項：「稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。」之規定若合符節。復參酌被告係自己建屋出售，前已敘及，則其對於房屋之興建與修繕自有相當專業能力，認定其與原告就系爭協議之約定係屬承攬關係，亦甚合理。故原告所主張系爭協議之性質為承攬關係，堪足採信。被告辯稱系爭協議乃屬依系爭房屋契約保固約定而簽立者，則不可取。

八、按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之。承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並得

向承攬人請求償還修補必要之費用，民法第493 條第1 項、第2 項定有明文。而原告於本院109 年7 月23日言詞辯論時，業經主張：「（問：系爭協議的真意其實是要依照承攬的規定去修補？）是的。」等語，是其已依承攬之關係為請求甚明。而本件原告於105 年2 月24日以131 號存證信函催告被告於函到30日內派員修補上開瑕疵（見壢簡卷第65頁），復於108 年1 月24日以74號存證信函催告被告於函到2 個月內修補，逾期則由原告自行僱工修繕，所需費用則由被告負擔等語（見壢簡卷第68頁），而被告並未遵期修繕等情，俱為被告所不爭執，已足認定，則原告依上揭法律規定，於自行修補後，向被告請求償還修補必要之費用即如附表三所示之費用合計260,850 元，洵屬有據。即使不能認為原告已經明示主張上開法律規定，惟按因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除依前2 條之規定，請求修補或解除契約，或請求減少報酬外，並得請求損害賠償，民法第495 條第1 項亦有明文。本件原告依系爭協議之約定，本得以給付被告20萬元作為修補上開瑕疵之代價，而被告未依約為之，致原告須自行僱工修復，自屬受有損害，則依上揭法律規定，原告請求被告賠償，仍屬可採。

九、次按2 人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334 條第1 項定有明文。原告以上開其得請求被告賠償之金額，與其對被告所負之系爭房地買賣價金尾款債務20萬元為抵銷，揆諸上揭法律規定，尚屬有據。則依此抵銷結果，原告所得請求被告賠償之金額，即以60,850元為可採（計算式：260,850元－20萬元＝60,850元）。

十、又依系爭協議之約定，被告於修補上開瑕疵後，應即將系爭房地所有權狀及原告所簽發用以擔保之系爭本票返還原告，前已述及，此約定雖未言及若被告拒絕修補或經催告後逾期未修補，而經原告自行僱工修補完成後，被告是否仍應將系

爭房地所有權狀及原告所簽發用以擔保之系爭本票返還原告，惟被告自動履行修補義務後，尚應將系爭房地所有權狀及系爭本票返還原告，則被告拒絕或逾期未為修補，而由原告自行修補時，舉輕以明重，自仍應許原告得請求被告返還系爭房地所有權狀及系爭本票。此就誠信原則而為系爭協議之補充解釋而言，亦應為如此認定。況就系爭本票而語，係用以擔保原告對被告之價金尾款債務20萬元，此尾款既已經原告抵銷而視為完全清償，則依兩造約定真意，原告亦得請求被告返還系爭本票。故原告主張其得依系爭協議之約定，請求被告返還系爭房地所有權狀及系爭本票，當屬可採。本院此部分既已為原告請求有據之認定，則原告此部分所併主張之民法第767 條第1 項前段、票據法第100 條第1 項之規定，本院自無庸再予審酌，附此敘明。

十一、再按凡因本件買賣約定而涉訟者，雙方同意由台灣桃園地方法院為管轄法院管轄。且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費，系爭土地合約第11條第1 款有明文約定。而本件訴訟原告所支出之律師費為6 萬1 千元之事實，有原告提出之律師費收據1 紙在卷可按（見壢簡卷73頁），足資認定屬實。則依上揭約定，原告請求系爭土地之出賣人即被告楊碧玲如數給付其支出之律師費用，亦屬有據。

十二、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。本件就原告請求律師費用之部分，係屬金錢給付之債，又無確定期限，則依上揭法律規定，原告就被告楊碧玲此部分應給付之金額，一併請求自起訴狀繕本送達翌日即109 年1 月23日（見壢

簡卷第88頁送達證書及本院卷第26頁筆錄所載）起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，同屬於法有據。

十三、從而，本件原告依系爭協議之約定及民法承攬之法律關係，請求：㈠被告總瑩公司應給付原告60,850元，並將系爭房地所有權狀及系爭本票返還原告；㈡被告楊碧玲應給付原告60,850元，並將系爭房地所有權狀及系爭本票返還原告；㈢前2項請求，如任一被告為給付，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任；㈣被告楊碧玲應給付原告61,000元，及自109年1月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

十四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無再逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十五、本判決所命被告給付原告之金額部分，均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行職權之發動。又此部分被告已陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核無不合，爰併予酌定如主文所示之擔保金額，准許之。另本判決所命被告給付金額以外之部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰各酌定如主文所示之擔保金額，併予准許。

十六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　27　　日

民事第二庭　　法　　官　　張震武

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　　109　　年　　8　　月　　27　　日

書記官　　陳簣濤

附表一：

編號	所有權狀主要記載內容	備　註
1.	建物所有權狀： ⑴登記機關：桃園縣中壢地政事務所 ⑵登記日期：102 年5 月20日 ⑶發狀日期：102 年5 月21日 ⑷權狀字號：102 壢建電字第007073號 ⑸所有權人：劉淑惠 ⑹坐落：中壢市忠義段 ⑺建號：00000-000 ⑻門牌號：中華路1 段805 巷32弄32號	
2.	土地所有權狀： ⑴登記機關：桃園縣中壢地政事務所 ⑵登記日期：102 年5 月20日 ⑶發狀日期：102 年5 月21日 ⑷權狀字號：102 壢地電字025035號 ⑸所有權人：劉淑惠 ⑹坐落：中壢市忠義段 ⑺地號：0000-0000 ⑻權利範圍：100000分之157	

附表二：

編號	發票人	票據號碼	票面金額	發　票　日	受款人	備　註
1.	劉淑惠	036272	20萬元	102 年7 月15日	總瑩建設股份有限公司	有禁止背書轉讓之記載

附表三：

編號	原告主張修繕工程估價單上所施作之項目內容與金額（見壢簡卷第69頁）	對應於系爭記錄單記載之項目與內容（見壢簡卷第62頁）	備　註
3.	全戶多處壁磚、柱、牆面磁磚空心，拆除重作。	項次8：	修繕工程估價單編

（續上頁）

	費用：3 萬元。	1樓、2樓樓梯側牆空心 項次16： 全戶多處空心（記號）包括壁磚、柱、牆面	號3 上所載為具體位置之磁磚、地磚、拋光磚及大約數量，費用8 萬元。
4.	2 樓天花板漏水拆除重作，2 樓至5 樓窗戶及牆面滲水。修補滲水及防水處理，注射結構補強劑。 費用：9 千元。	項次9： 2樓天花板漏水（客戶要求已訂好的天花板拆除更換）包括3樓包管封板。	修繕工程估價單編號4 費用5 萬元。原告僅主張左列9 千元之項目及金額，其餘部分原告並未施作，故未主張。
5.	3 樓浴室漏水拆除天花板重做，地磚、壁磚空心拆除。 重新鋪設防水處理及貼壁磚、地磚，拆除浴室拉門及浴缸。 裝設馬桶1只。 浴缸1只。 清運全部拉圾。 總計費用：14萬6 千元（其中馬桶7 千元，浴缸1 萬5 千元）。	項次4 ： 1 樓衛浴設備未安裝、3樓馬桶及浴室配件未裝。 項次16： 全戶多處空心（記號）包括壁磚、柱、牆面。 項次13： 全戶清潔（包括土塊清除、玻璃清潔）。	修繕工程估價單編號5 記載費用12萬4 千元；編號7 記載馬桶1 只7 千元、浴缸1 只1 萬5 千元，原告係將上開費用合計為14萬6 千元。
6.	4 樓浴室漏水拆除天花板重做，地磚、壁磚空心拆除。 重新鋪設防水處理貼壁磚、地磚。 裝設馬桶1只。 裝釘天花板及抽風機1 台。 總計費用：75,850元（其中馬桶7 千元，抽風機850 元）。	項次11： 4 樓廁所洗臉檯及配件未裝，天花板未做。 項次12： 4 樓上5 樓樓梯平台雜物清除。 項次16：全戶 全戶多處空心（記號）包括壁磚、柱、牆面。	修繕工程估價單編號6 記載費用6 萬8 千元；編號7 記載馬桶1 只7 千元、4 樓廁所抽風機1 台850 元，原告係將上開費用合計為75,850元。
合計	260,850元。		