臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第1274號

原　　告　吳健源
訴訟代理人　廖珮涵律師
被　　告　永信建設開發股份有限公司
法定代理人　陳俊銘
訴訟代理人　吳任偉律師
　　朱芳儀律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國109年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾參萬元及自本件判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之五十九，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣肆拾柒萬陸仟陸佰陸拾柒元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰肆拾參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、原告之胞姐即訴外人吳幸珊於民國107年5月30日向被告買受門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號之房屋及其坐落基地（即高雄市○○區○○段○○○○ ○號建物、同區段44-35地號土地，下分稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地），嗣因原告承受前述買賣吳幸姍之買受人地位，雙方於107 年7月4日另行簽立買賣契約（下稱系爭契約）。

㈡、嗣原告發現系爭房屋存有如附表一所示之瑕疵（下稱系爭瑕疵），催告被告修繕未果，原告乃依民法第359 條前段及系爭契約第20條第1款，以附表二編號5之存證信函解除系爭契約，契約遭原告解除後，原告自得請求被告返還已受領之房屋價金新臺幣（下同）243 萬元及違約金50萬元，並得請求

每日按萬分之2 計算之遲延利息。若認原告前述解約不合法，考量被告於系爭契約有效期間內，竟將系爭房地出售訴外人張憲章，並於108年4月16日移轉登記完畢，堪認系爭契約亦因可歸責於被告之事由致給付不能，原告亦得以本件起訴狀繕本之送達，向被告解除系爭契約，並請求上述給付。故先位依民法第359 條前段、系爭契約第20條第1項、第259條第2項提起本件訴訟，並聲明：1、被告應給付原告293萬元，及其中243 萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按日息萬分之2 計算之利息。2、願供擔保，請准宣告假執行。

㈢、如認原告前述解約均不合法，並認系爭契約實遭被告合法解除，考量被告已就系爭房地轉售獲利，是被告沒收之違約金243 萬元當認過高，並應酌減為0元。另備位依民法第179條請求被告返還，並聲明：1、被告應給付243 萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、系爭房地既未交付予原告，難認被告已需負瑕疵擔保責任，原告自不得以系爭房屋存有瑕疵解約；縱認被告需負瑕疵擔保責任，考量雙方已以房屋設備點交表約定買方驗屋應一次將問題全部提出，而原告所指系爭房屋瑕疵均經被告修繕完畢，堪認系爭房地並未存在足以解約之重大瑕疵，原告解約亦不合法。

㈡、又原告於107年7月4 日就系爭房地向上海商業儲蓄銀行東高雄分行（下稱上海商銀）辦理之貸款已於108年1月18日到期失效，經被告函催原告於文到7日內重行辦理申貸，原告屆期猶未為之，被告乃依系爭契約附件二第2條、第20條第2項，以附表二編號11之存證信函解除系爭契約，系爭契約既於108年2月26日就遭被告解除，縱被告再行出售系爭房地予張憲章，亦無一物二賣之給付不能情形。

㈢、另考量被告就系爭房地已受有銷售廣告支出、防水工程施作

費、跌價等損害，原告之胞弟即訴外人吳宗杰更數度以網路言論、宣傳車、灑冥紙等法貶損被告信譽，被告依約沒收違約金243 萬元，並無過高等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴及假執行聲請均駁回。㈡、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷二第77頁至第79頁）：

㈠、訴外人陳淑芬為原告之母親，吳幸珊為原告之胞姐，吳宗杰為原告之胞弟。

㈡、吳幸珊原於107年5月30日以1,620 萬元向被告買受系爭房地，系爭房地屬取得使用執照、未經居住及裝潢之新成屋，吳幸珊與被告簽立有本院108年度審訴字第852號卷【下稱審訴卷】第325頁至第363頁之契約（下稱原契約）。

㈢、嗣吳幸珊與被告同意原契約可由原告承受買受人之地位，吳幸珊因而於107年7月4日出具本院審訴卷第365頁所示之契約名義更換同意書，兩造並簽立有如審訴卷第51 頁至第127頁所示之買賣契約（即系爭契約）。

㈣、被告於107年7月4日已就系爭契約收受買賣價金339萬元。

㈤、系爭房地於107年7月4 日由陳淑芬代理原告進行初驗，雙方並於當日填載審訴卷第235頁至第239頁所示之房屋設備驗收點交紀錄表（即原證6，下稱系爭點交紀錄表）。

㈥、兩造就系爭契約相互寄送之存證信函其信函內容、寄送時間、他造收受時間如附表二編號1、3、5、8、10、12、13所示（其餘部分原告爭執其未在附表二所示時間收受被告寄出之存證信函，但不爭執原告最遲於108年6月25日確已收受附表二所示由被告寄出之所有存證信函）。

㈦、被告於起訴前已將系爭房地轉售予張憲章，並於108年4月16日以買賣為登記原因、移轉登記系爭房地之所有權予張憲章完畢。

㈧、被告就原告依系爭契約給付之買賣價金其中之96萬元，提存於本院，案號為本院108年度存字第218號。

㈨、被告於108年8月6日收受本件起訴狀。

四、得心證之理由：

㈠、系爭契約是否因系爭房地具系爭瑕疵，而經原告於107 年12月6日合法解除？

1、按有關本房地之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理，為系爭契約第18條第1 款所規定（見審訴卷第77頁至第79頁）。又按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。亦為民法第354條所規定。是所謂「物之瑕疵擔保」規定，原則上應於危險移轉後始有適用，縱然買受人於危險移轉前，已發覺其欲買受之特定物具有瑕疵，惟僅於物之瑕疵不能修補，或雖能修補但出賣人表示不願為之，即出賣人無法提出無瑕疵物，或無法擔保除去瑕疵後給付之情形，買受人始因具拒絕受領瑕疵物之權利，得依此解除契約。

2、經查，依系爭契約第16條第1款第3目，該屋至被告於金融機構貸款核放或產權過戶完成後7 日內始會通知原告辦理交屋手續（見審訴卷第75頁），而原告稱系爭房地未曾交屋，始終處於被告管領下（見本院卷一第75頁），亦為被告所不否認（見本院卷二第88頁），則系爭房地應尚未自被告「交付」予原告，顯見買賣標的物之利益與危險尚未移轉予買受人。而觀原告主張系爭瑕疵內容，概為漏水、髒污、建築設備具凹陷損害、缺漏、固定不周或尺寸有誤等類，均非完全不能修補之瑕疵，堪可認定。

3、另觀被告負責維修工作之工程師黃國豐至庭證述：系爭房地第一次初驗是由原告的媽媽與姊夫過來，當時有做系爭點交紀錄表，並有指出一些外觀如落地窗凹陷、手扶梯接縫處有凹損、門框擦傷等，我們修好後，有在107年7月中旬聯絡原告複驗，當時原告委由吳宗杰進行複驗，吳宗杰又提到一些印象中是外觀的問題，107年8 月吳宗杰有提到4樓房間天花板、門牌牌樓處、五樓露臺小雨遮有漏水問題，被告有先用打針方式修復四樓漏水，後因吳宗杰希望打除重新做防水，

被告又有將四樓房間及一樓牌樓處打除重新做防水並試水，五樓露臺之小雨遮經試水後沒有漏水，我們放水三天後有請吳宗杰過來看，沒有發現漏水情形，吳宗杰也沒有說什麼…瑕疵修繕部分修繕完後，會請吳先生（指吳宗杰）來看過，吳先生看過後會再提出新的問題，我們會寫一個手寫的紙條請吳先生簽名確認，但吳先生不太願意簽名，他說「他不要簽，你們就自己看，自己把它修好」…108年2月吳宗杰最後一次驗收時，原本要以初驗模式從屋頂慢慢解說及驗收到一樓，在屋突時吳宗杰要求再試水一次，公司請吳宗杰至服務處休息，但當我們要進行放水試水時，主管就說客戶好像要解約，請我們暫停等語（見本院卷一第224頁至第232頁），可知就原告委請其親屬就驗收過程所指系爭房屋需修繕之處，被告並無斷然拒絕修補，反有再行確認、檢修之實，並通知原告辦理複驗，難認本件具有「瑕疵雖能修補，出賣人卻不願為買受人修補」之情。

4、證人吳宗杰固證稱：107年7月我有代替我哥哥去驗收，驗收到有大門樓頂、頂樓、頂樓屋凸處有漏水，其他要修繕的都是小地方，例如踢腳板沒有貼緊牆壁，前述瑕疵在107年8月都沒有修繕，被告修繕後越修越爛，例如踢腳板有鐵鎚痕跡漏水被告有修理兩處，但我不確定有沒有修好，107年11 月23日發現的瑕疵，哪些是在此之前存在沒有修好的，我不記得，108年2月最後一次會勘時，被告沒有把「107年11月23日如原證2所載的瑕疵」全部修繕完畢，狀況是好像有修又沒有修，因有越修越爛之情況等語（見本院卷一第219 頁至第220 頁），是依前述證詞，或可知吳宗杰認定其於歷次會勘所見，未符其主觀認知可通過驗收之標準，惟查原告所指之系爭瑕疵高達數10項，且瑕疵嚴重程度不一，吳宗杰既未能具體指謫該等瑕疵出現時間、被告未為修繕或修繕不足之瑕疵情態為何，實難單依此等證述內容，即認定被告就系爭房屋有明顯瑕疵，經催告補正仍不為補正之情形。

5、從而，系爭契約第18條第1 款既以民法及其他有關法令規定

作為被告負瑕疵擔保責任之認定依據，被告本應自危險移轉於原告後，始負物之瑕疵擔保責任。本件原告所主張之系爭瑕疵，既無不能修補或被告拒絕修補之情，則原告自不得於危險移轉前，先行依被告違反瑕疵擔保責任解除契約。是原告先位依民法第359條前段、系爭契約第20條第1項所為解約，並不合法。

㈡、系爭契約是否因原告逾期未辦理貸款程序，而經被告於108年2月26日合法解除？

1、系爭契約第15條第2 款有關「甲方（即原告）同意不以驗收手續未完成而拒絕放款或繳款」是否屬有效條款？

原告固稱因系爭契約未將部分買賣價金列為交屋款，故系爭契約第15條第2 款有關「甲方（即原告）同意不以驗收手續未完成而拒絕放款或繳款」部分，因限制買受人行使同時履行抗辯權，且實質減輕被告給付義務及瑕疵擔保責任，違反平等互惠原則，故依消費者保護法第12條第1項、第2項第1款、第2 款屬無效條款等語。惟「同時履行抗辯權」本屬任意規定，自得由當事人拋棄之，且「買賣瑕疵擔保規定」亦非強行規定，當事人亦得以特約免除或限制，已難認兩造不得為系爭契約第15條第2 款之特約。況被告就系爭契約，除當負民法上之瑕疵擔保責任外，另需負系爭契約第17條所定之交屋後保固責任（見審訴卷第77頁），而觀系爭契約第9條（見審訴卷第67頁），仍有賦予原告就「如系爭房地具經修繕仍無法達到應有功能之重大瑕疵」，可通知金融機構終止貸款予被告之權利，更難認系爭契約第15條第2 款有因違反平等互惠原則而屬無效情形，是原告不得以驗收手續未完成即拒絕放款或繳款。

2、原告有無違反系爭契約第6條第2款附件二之約定情形？如有，被告所踐行之解約程序是否適法？

⑴、按甲方（即原告）除符合本約第7 條自行指定金融機構貸款條件者及本約第8 條不辦理金融機構貸款者外，均需配合乙方辦理金融機構貸款以給付本約房地總價之約定貸款金額，

並於簽定本約同時簽立「代辦金融機構貸款委託書」（如附件二），並遵守其約定。為系爭契約第6條第2款所約定（見審訴卷第59頁）。

⑵、又按甲方同意按乙方通知之時間、地點備齊所需文件（印鑑證明、戶籍謄本、委託書、收入證明文件或繳稅證明等）、印鑑章，並覓妥金融機構核准之保證人配合乙方辦理前項貸款之一切手續，包括對保、交付開戶存摺（含取款密碼）、取款條、撥款委託書或同意書及與原預定貸款額同額之商業本票等予乙方保管。金融機構核放貸款時，甲方同意由乙方直接領取全部貸款金額以抵付應繳款項。如需甲方親自會同辦理領取金融機構貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦，倘甲方拖延拒辦或拖延對保或保證人資格欠缺或印信證件不全，致金融機構不為核放貸款，經乙方通知日起7 日內不予補辦妥當，即視為甲方放棄金融機構貸款，乙方得依本約第廿條違約罰則處理，甲方絕無異議。系爭契約附件二第2 條亦有明（見審訴卷第97頁）。

⑶、再甲方違反第6條第2款附件二之約定時，甲方同意乙方得經催告解除本約，並沒收本約房地總價款扣除合約加註條文第＿＿條預定裝潢金額後的金額百分之十五為違約金予乙方，亦為系爭契約第20條第2 款所約定（見審訴卷第81頁）。是依前述約款，除原告已自行指定金融機構予以貸款或有不辦理金融機構貸款之情形外，原告負有配合被告辦理金融機構貸款之義務，並應依被告通知時間備齊辦理貸款所需相關資料，如原告因系爭契約附件二第2 條所載之資料不備，經收受被告通知之日起7 日內未予補辦，視為原告放棄辦理金融機構貸款，被告即得依系爭契約第20條第2 款催告解除系爭契約，堪認明確。

⑷、經查，原告所主張之系爭瑕疵，均非「縱經修繕仍無法達到其應有功能」之重大瑕疵，原告依系爭契約第9 條、第15條第2款，不得以驗收手續未完成而拒絕放款或繳款，再原告於107年7月4日向上海商銀所為房貸申請既於108 年1月18日

到期失效，則原告於108年1月18日後除有符合「自行指定金融機構貸款」或「不辦理金融機構貸款」之要件外，原告仍應重新配合被告辦理金融機構貸款。

⑸、是觀被告已於108年2月1日以附表二編號9所示之存證信函，催告被告於收受存證信7日內備齊資料向被告辦理貸款申請及對保程序，否則將依民法第229條第2項、第20條第2款約定，沒收系爭房地價金15%、共計243萬元作為違約金，並將其餘款項無息退還原告（見審訴卷第193頁至第201頁），是依該等信函內容，堪認被告實已催告原告應於文到7 日內履行申貸、對保程序，並告知屆期原告如未履行，被告將依系爭契約第20條第2款解約並沒收243萬元之違約金。

⑹、而原告於108年2月11日收受前述存證信函後（見本院卷一第45頁），雖以附表二編號10之存證信函表示欲再進行系爭房地之會勘（見審訴卷第203頁至第207頁），惟未於108年2月18日向被告進行申貸及對保程序，亦查無原告有何自行指定金融機構貸款或不辦理金融機構貸款之情形，堪認被告得依系爭契約第20條第2款解除系爭契約。是被告於108 年2月25日以附表二編號11之存證信函（見審訴卷第209頁至第215頁），以原告違反第6條第2款附件二之約定，經催告未為履行而解除系爭契約，堪屬適法。而系爭契約既於108年2月26日就經被告解除（見本院卷一第49頁），則被告於解約後始將系爭房地出售予他人，自無一物二賣情事，則原告另以給付不能先位聲明所為之解約，亦非合法，另予敘明。

3、原告主張附表二編號9、11 等存證信函具通知不合法情事，有無理由？

⑴、原告固主張附表二編號9、11 存證信函，因未向原告於契約上記載之小港址送達，且因陳淑芬非原告之系爭契約代理人或送達代收人，原告未與陳淑芬同住，故有通知程序不備、解約不合法等語（見本院卷二第55頁至第59頁、第79頁至第81頁），惟按甲乙雙方互為之徵詢洽商或通知辦理情事，均應以書面為之，凡此項通知均以本約甲乙雙方所記載之住址

掛號郵寄為之。為系爭契約第21條第1款所約定（見審訴卷第81頁）。經查，原告於立約合約書欄所載地址雖為「高雄市○○區○○路○○○巷○號」（下稱系爭小港址，見審訴卷第91頁），然其於契約書封面另行記載個人地址為「高雄市○○區○○街○○○號」（下稱系爭鳳山址，見審訴卷第51頁），可認原告於締約時就已留有系爭小港址及系爭鳳山址共二址，作為被告可與之徵詢洽商、通知辦理之地址。

㈡、復觀附表二編號1、3、5、8、10、12等由原告寄出予被告之存證信函，原告均是由「系爭鳳山址」寄出並蓋有原告私章（見審訴卷第141 頁、第157頁、第169頁、第187頁、第203頁、第217 頁），益徵原告應有以系爭鳳山址作為其與被告通訊聯絡地址之意，是被告將附表二編號9、11等存證信函寄送至系爭鳳山址，並經原告母親陳淑芬收受，有回執在卷可查（見審訴卷第193頁、第209頁，本院卷一第32頁、第45頁、第49頁），堪認被告已合法向原告為觀念通知、意思表示，未論原告是否實際居住於系爭鳳山址皆然，併予敘明。

㈢、原告依不當得利請求被告返還違約金，有無理由？

1、另按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除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違約金，以免對債務人造成不利，此觀民法第250 條之規定及其修正理由自明。查甲方違反第6條第2款附件二之約定時，甲方同意乙方得經催告解除本約，並沒收本約房地總價款扣除合約加註條文第＿＿條預定裝潢金額後的金額百分之十五為違約金予乙方；甲乙雙方同意除依第二款之請求外，不得另行請求損害賠償，為系爭契約第20條第2款、第3款所約定（見審訴卷第81頁），上開約款既未表明屬懲罰性之文字，且該違約金係被告於解除契約同時始得請求，並不具強制被告履行原約定之目的，而雙方又以特約表示被告除系爭契約第20條第2款外，不得另行請求損害賠償，堪認此第20條第2款所稱之違約金，應屬賠償總額預定性之違約金。

２、次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數，民法第252 條有所規定，此項核減，法院得以職權為之，至是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。而經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人返還，且此項給付請求權，應認於法院判決確定時，始具體發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意。

３、本件系爭契約因原告違約且經催告而不履行，故遭被告依系爭契約第20條第2款解約，被告本得沒收系爭房地總價15%即243萬元之違約金【計算式：1,620萬元x 15%＝243萬元】。但考量原告與被告於107年7月4日始締結系爭契約，原告於斯時始正式具有買受人地位，該約於108年2月26日遭被告解除後，被告於108年3月13日就將系爭房地另以1,650萬元出售予張憲章，並有買賣契約書在卷可查（見本院卷一第240頁至第253頁），可知被告並無因原告違約，受有系爭房地市價跌落、不利再行出售之不利益。又系爭契約既為成屋買賣，是原告違約致被告受有之損害，主要應為被告未能於約定期間獲得價金、系爭房地需經再行出售所生之相關損失。本院審酌被告所提出有關其實際已受及可能蒙受之損失，，暨系爭房地及社會經濟情況等情，認原告應給付之違約金應酌減為100萬元，較為相當。

４、雖被告引用「107年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準」所載住宅營利之淨利率為8%（見本院卷一第163頁），主張被告受有至少129萬6,000元所失利益之損害等語（見本院卷二第105頁），惟查同業利潤標準，並不足以代表個別公司經營之實際利潤，況查該等數額仍應扣除被告轉賣所得，始為被告所失利益，考量被告於解約後已以較系爭契約更為高之賣價，將系爭房地出售予張憲章，自不宜以「同業利潤

標準」作為認定被告實際受有之所失利益。而被告另稱吳宗杰有以網路張貼足以貶損被告信譽之言論，或有至被告銷售中心外進行撒冥紙、放鞭炮等行為（見本院卷二第105 頁至第106頁），前述行為樣態縱認屬實，亦屬吳宗杰個人另行與被告衍生之侵權行為糾紛，不宜作為本件酌減違約金之事由，另予敘明。

5、末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 條定有明文。又約定之違約金額過高者，應待法院為酌減違約金之裁判，始生形成效力。故當事人在法院為酌減前，並無返還違約金之義務，必於法院為酌減裁判之法律效果形成後，返還請求權始確定發生，而有因給付遲延另須支付遲延利息之問題（最高法院105年度台上字第2378 號判決意旨參照）。是原告故因本院酌減，得依不當得利請求被告返還原告143萬元【計算式：243萬元（被告原沒收之違約金總額）－100萬元（被告經酌減後可沒收之違約金總額）＝143萬元】，但僅得請求被告自本件判決翌日起算之遲延利息，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起算之遲延利息，並無可採。

五、綜合上述，系爭契約既因原告違約而遭被告於108年2月26日始合法解約，則原告先位依民法第359 條前段、系爭契約第20條第1款、第259條第2項請求被告應給付原告293萬元，及其中243 萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按日息萬分之2計算之利息，為無理由，而其備位依民法第179條，請求被告給付原告143 萬元，及自本件判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，並無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，分別酌定相當擔保金額准許之；

至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，併駁回之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　2　　日

民事第一庭法　官　葉晨暘

【附表一】

編號	樓層	瑕疵內容	發現時點
1-1	1	廚房玻璃矽利康塗布不全	107.11.13（原證2）
1-2		櫃櫃旁踢腳板油漆髒污	107.11.13（原證2）
1-3		廚房門上方凹陷	107.11.13（原證2）
1-4		樓梯旁油漆髒污	107.11.13（原證2）
2-1	2	臥室門框凹陷	107.11.13（原證2）
2-2		落地窗框凹陷	107.7.4（原證6）
2-3		落地窗前後搖晃	107.11.13（原證2）
3-1	3	落地窗紗網大小與窗框不合	107.11.13（原證2）
3-2		天花板漏水	107.8月初（存證信2）
3-3		落地窗前後搖晃	107.11.13（原證2）
3-4		落地窗框凹陷	107.7.4（原證6）
3-5		踢腳板凹陷	107.7.4（原證6）
3-6		後臥室窗框油漆髒污	107.11.13（原證2）
3-7		窗前後搖晃	107.11.13（原證2）

（續上頁）

3-8		窗台二丁掛填縫缺損	107.11.13（原證2）
3-9		樓梯下方油漆髒污	107.11.13（原證2）
3-10		梯間燈、消防感知器旁油漆髒污	107.11.13（原證2）
4-1	4	配電盤插座螺絲鬆脫	107.11.13（原證2）
4-2		天花板漏水	107.8月初（存證信2）
4-3		配電盤綠色接地線作用標示不明	107.11.13（原證2）
4-4		落地窗窗框損傷	107.11.13（原證2）
4-5		落地窗踢腳板釘突起	107.11.13（原證2）
4-6		前臥室門把手髒污	107.11.13（原證2）
4-7		浴室天花板破洞	107.11.13（原證2）
4-8		淋浴拉門汙損	107.11.13（原證2）
4-9		後臥室窗台右側白華未清理	107.11.13（原證2）
4-10		落地窗開關緊度應調整	107.11.13（原證2）
5-1	5	窗框上方二丁掛牆面白華未清理	107.11.13（原證2）
5-2		窗框有凹痕、軌道歪斜	107.11.13（原證2）
5-3		踏腳板落地窗轉角處有小洞、髒污	107.11.13（原證2）
5-4		配電盤缺少端子	107.11.13（原證2）
5-5		後陽台爬梯髒汙	107.11.13（原證2）

（續上頁）

5-6		二丁掛牆面白華未清理	107.11.13（原證2）
6-1	屋頂	屋突漏水	107.8月初（存證信2）
6-2		反應濾氣管不足一呎	107.11.13（原證2）
6-3		二丁掛牆面白華未清理	107.11.13（原證2）
6-4		二丁掛牆面填縫不足	107.11.13（原證2）
6-5		給水管水流方向等標示不清	107.11.13（原證2）
6-6		通氣管未固定	107.11.13（原證2）
6-7		地面髒污	107.11.13（原證2）

【附表二】

編號	存證號碼	寄送人	寄送時間（民國）	他造收受時間（民國）	相關卷證
1	高雄新田000356號	原告	107年10月31日	107年11月1日	審訴卷第141頁至第145頁
2	新興郵局002298號	被告	107年11月6日	107年11月7日	審訴卷第147頁至第155頁
3	高雄青年000454號	原告	107年11月16日	107年11月19日	審訴卷第157頁至第161頁
4	新興郵局002386號	被告	107年11月21日	107年11月23日	審訴卷第163頁至第167頁
5	高雄廣澤000196號	原告	107年12月5日	107年12月6日	審訴卷第169頁至第173頁
6	高雄順昌000254號	被告	107年12月6日	107年12月10日	審訴卷第175頁至第179頁
7	新興郵局002581號	被告	107年12月17日	107年12月18日	審訴卷第181頁至第185頁
8	高雄青年000032號	原告	108年1月28日	108年1月29日	審訴卷第187頁至第191頁
9	高雄順昌000030號	被告	108年2月1日	108年2月11日	審訴卷第193頁至第201頁
10	高雄新田000027號	原告	108年2月13日	108年2月14日	審訴卷第203頁至第207頁
11	高雄順昌000041號	被告	108年2月25日	108年2月26日	審訴卷第209頁至第215頁
12	高雄青年000064號	原告	108年2月27日	108年3月4日	審訴卷第217頁至第219頁

（續上頁）

13	高雄順昌000046號	被告	108年3月8日	108年3月11日	審訴卷第221頁至第223頁

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　　12　　月　　2　　日

書記官　秦富潔