臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度橋小字第521號

原　　告　勝山工程有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳建守

訴訟代理人　趙堅廷

被　　告　黃虹瑞

訴訟代理人　范智清

上列當事人間請求給付買賣價金餘款事件，本院於民國113年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用新臺幣9萬7,000元由原告負擔，原告並應給付被告其中新臺幣9萬6,000元自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按法定利率計算之利息。

事實及理由要領

一、原告主張：被告於民國111年3月24日書立房屋買賣合約書（下稱系爭房屋買賣契約）及土地買賣合約書（下稱系爭土地買賣契約），向原告購買門牌號碼高雄市○○區○○路00巷0號房屋及基地，總價金為新臺幣（下同）930萬元，被告已給付其中925萬元。原告於111年8月31日前交屋與被告，被告卻拒絕給付價金尾款5萬元，爰依民法第367條規定，請求被告給付5萬元，及依系爭房屋買賣契約第14條第2項第1款、系爭土地買賣契約第9條第2項規定，請求被告自112年2月23日起，給付按日息千分之1計算之違約金等語。並聲明：被告應給付原告5萬元，及自111年8月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自112年2月23日起至清償日止，按日息千分之1計算之違約金。

二、被告則以：系爭房屋有附表所示之瑕疵，修復費用需18萬1358元，被告依民法第359條請求減少價金，或依保固契約條款請求賠償18萬1358元，及依民法第179條返還價金18萬135

8元，並與被告未付之尾款5萬元主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民法第226條第1項定有明文。又保固條款之目的，在於使買受人取得較法定權利（物之瑕疵擔保、不完全給付）更為有利之地位，若瑕疵係於保固期間內形成，如非因買受人使用不當（可歸責於買方）或因不可抗力之因素所致，出賣人即應就瑕疵負修補之義務或給付瑕疵修繕之必要費用，此方符保固條款擔保之本旨。

㈡經查，本件經送高雄市土木技師公會鑑定，鑑定結果認系爭房屋有如附表編號1至12所示之瑕疵，修繕費用需18萬1358元等情，有鑑定報告在卷可稽。姑不論附表編號2之鼓風機及編號6至11之油漆與窗框是否為保固契約範圍，僅其中附表編號1、3至5之瑕疵，修繕費用合計已達12萬2558元，顯然超過5萬元，被告就此部分，主張原告未履行保固契約修繕義務，應賠償瑕疵修繕費用，並與原告之價金尾款5萬元請求權相互抵銷，自屬有理，而經抵銷後，原告不得再向被告請求給付任何價金。又原告請求之法定遲延利息，及依系爭房屋買賣契約第14條第2項第1款、系爭土地買賣契約第9條第2項規定之違約金，性質上為買賣價金債權之從權利，主權利既因抵銷而消滅，原告亦不得再請求被告給付前揭利息及違約金。

㈢原告固陳稱系爭房屋買賣契約第11條約定之保固期限於112年8月31日屆至等語，本件已超過保固修繕期限等語，然被告於112年7月13日庭期，即提出附表所示瑕疵之修繕估價單予原告閱覽，並請求原告修繕等語（見本院卷第209、236頁）足見被告請求修繕之時間，並未罹於保固契約期限，原告所辯並非可採。

四、綜上所述，原告依前揭契約規定，請求被告給付原告5萬元，及自111年8月31日起至清償日止，按年息5%計算之利

息，及自112年2月23日起至清償日止，按日息千分之1計算之違約金，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。又本件適用小額訴訟程序，爰依民事訴訟法第436條之19第1項、第91條第3項規定，確定訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

六、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　25　　日

橋頭簡易庭　法　　官　張立亭

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　25　　日

書　記　官　許雅瑩

訴訟費用計算式：

裁判費	1,000元
鑑定費	9萬6,000元
合計	9萬7,000元