臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度簡上字第57號

上　訴　人　鍾沂蒨
　　鍾靖康
　　鍾靖彥
共　　同
訴訟代理人　王援淑
被　上訴人　勝山工程有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳建守

上列當事人間給付買賣價金餘款事件，上訴人對於民國113年1月25日本院橋頭簡易庭112年度橋簡字第851號第一審簡易判決提起上訴，經本院於民國114年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：上訴人前向被上訴人購買坐落高雄市○○區○○段000000地號土地暨其上同段517建號即門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號建物（下稱系爭不動產），約定總價新臺幣（下同）1,050萬元，並於民國111年4月4日簽定「勝山水寮美崙」房屋、土地買賣契約書（下分別稱系爭房屋、土地契約，合稱系爭契約）。嗣被上訴人將系爭不動產建造完成、取得使用執照後，即將系爭不動產移轉登記予上訴人，並將系爭不動產交付予上訴人占有使用，依約上訴人本應給付系爭契約約定之全額款項，但上訴人尚餘20萬元（下稱系爭尾款）未給付，業經被上訴人催繳仍未清償，因系爭尾款為可分之債，被上訴人自得請求上訴人3人各給付上述金額1/3（各66,666元，餘數不計）、法定遲延利息及依系爭契約所約定之按每日千分之一計算之違約金等語。並聲明:上訴人應各給付被上訴人66,666元及自支付命令送達

翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及按每日千分之一計算之違約金。

二、上訴人則以：被上訴人應依系爭契約（含廣告單、水電施工配置圖、工程材料規格表等）確實履行後將系爭不動產交付上訴人，始完成交付系爭不動產之出賣人義務，而非僅以竣工圖為準，又上訴人就系爭不動產仍有附表所示之項目未予施作，即擅自將系爭不動產交付及移轉登記予上訴人，可認未達完工階段，故被上訴人未依民法第348條意旨完成交付及驗收系爭不動產之程序，上訴人自得在被上訴人修補附表所示之缺失前暫不支付尾款等語，資為抗辯，並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審經審理後，判決上訴人各應給付被上訴人66,666元，及自112年2月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自同日起按每日三千分之一計算之違約金，並駁回被上訴人其餘之訴，暨就被上訴人勝訴部分依職權宣告假執行，上訴人不服提起上訴，兩造除援引原審主張及陳述外，上訴人另補陳：依系爭房屋契約第6條、第10條約定，被上訴人應履行核准之設計圖說，而被上訴人未設置圍牆、鼓風機及車庫鐵捲門，自屬未完工，需被上訴人將圍牆、鼓風機及車庫鐵捲門施作完成，上訴人始有給付尾款之義務等語。並聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則於本院另補陳：工務局核准之施工圖固有設置鼓風機，但並無列入系爭契約，系爭契約附件四之工程材料規格表中編號37雖有車庫鐵捲門之規劃，但因施工圖、竣工圖、廣告單均無設計，且系爭不動產是成屋銷售，整個建案社區均未裝設鐵捲門，上訴人於簽約及交屋時均未對未設置鐵捲門提出質疑等語，並聲明：上訴駁回。（原審判決駁回被上訴人請求部分，未據被上訴人提起上訴而告確定，爰不再贅述）

四、本院協同兩造整理不爭執之事項：

㈠上訴人向被上訴人購買系爭不動產，約定總價1,050萬元，

並於111年4月4日簽定系爭房屋、土地買賣契約書。嗣被上訴人將系爭房屋建造完成、取得使用執照後，將系爭不動產移轉登記上訴人、並將系爭不動產交付上訴人占有使用，上訴人迄未給付系爭尾款。

㈡被上訴人已施作圍牆，僅未施作上訴人及其他住戶自行增建部分外之圍牆。

㈢工務局核准之施工圖上載有鼓風機（原審卷第57頁），但被上訴人未予施作。

㈣系爭契約附件四之工程材料規格表中編號37載有車庫鐵捲門（原審卷第206頁），但被上訴人未予施作。

五、上訴人上訴後僅主張被上訴人有鼓風機、圍牆及車庫鐵捲門未予施作之缺失，並捨棄原審其餘主張之缺失，故本院協同兩造整理本件爭點：上訴人是否得以系爭不動產存有圍牆、鼓風機、鐵捲門未施作之瑕疵，拒絕給付系爭尾款及違約金予被上訴人？

六、本院之判斷：

㈠按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務；買賣標的物與其價金之交付，除法律另有規定或契約另有訂定或另有習慣外，應同時為之，民法第348條、367條、369條分別定有明文。

㈡查系爭契約關於付款期程部分，於系爭房屋契約第4條末段約定「付款辦法如附件一之分期付款表金額交付之。」（見原審卷第186頁），惟系爭房屋契約附件一所示分期明細表僅記載訂金（100萬元）、簽訂金（40萬元）之金額及付款日期，並未將後續款項之金額及應付日期記載明確（見原審卷第200頁），而系爭土地契約第3條關於土地價款部分僅記載土地部分之總價，並無付款期程之記載，系爭土地契約附件一所示土地價款分期明細表亦無記載各付款期程（見本院卷第212頁、221頁），堪認系爭契約就系爭尾款之付款條件、付款期程並無特別約定，則參諸上開民法規定，原則上

買受人於出賣人依約交付標的物並使其取得所有權後，即有給付價金之義務。兩造簽立系爭契約，約定由上訴人以前述價格向被上訴人購買系爭不動產，被上訴人將業已竣工並取得使用執照之系爭不動產所有權登記於上訴人名下，並將房屋交付上訴人占有，即已履行民法第348條所規定出賣人之給付義務，而上訴人尚有系爭尾款未支付，經被上訴人催告仍未給付等事實，均為兩造所不爭執，被上訴人主張上訴人應依約給付系爭尾款，自非無稽。

㈢上訴人雖以前詞置辯，惟按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項定有明文。所謂同時履行之抗辯，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年度台上字第850號民事判決意旨可參）。又物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負瑕疵擔保責任或不完全給付之債務不履行責任，買受人固得請求出賣人補正或賠償損害，並得依民法第264條規定行使同時履行抗辯權；惟行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與出賣人應負之瑕疵補正或損害賠償責任「相當」，若買受人應為之給付與出賣人之瑕疵補正或損害賠償責任顯然不相當，且其給付為可分，則其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限制，不得遽以拒絕全部之給付（最高法院111年度台再字第31號判決意旨參照）。經查：

1.上訴人雖主張被上訴人就系爭不動產尚有圍牆未施作之瑕疵，惟被上訴人已有在系爭不動產之社區周圍設置圍牆，僅在上訴人及其他住戶自行增建部分未施作圍牆，此為兩造所不爭執（見本院卷第164頁），可見被上訴人固有施作圍牆之義務，惟系爭契約並未約定如何設置，亦無具體圖說約定設置之範圍，亦為兩造所不爭執（見原審卷第243頁），又

未見上訴人舉證證明被上訴人負有依其指定位置設置圍牆之義務，足認被上訴人之所以未能在系爭不動產外圍設置圍牆，應係可歸責於上訴人自行增建之行為，是被上訴人主張上訴人增建部分抵觸原規劃設計圍牆之位置因而未予施作等語，尚非無據，上訴人以此為由拒絕給付價金，即難憑採。

2.至上訴人以鼓風機、車庫鐵捲門未施作而屬未完工為由，拒絕給付系爭尾款等語為辯，查鼓風機及車庫鐵捲門固分別有記載在工務局核准之施工圖上及系爭契約附件四之工程材料規格表中，被上訴人均未予施作等情，為兩造所不爭執，然系爭房屋契約第6條業已明訂兩造同意以主管機關核發使用執照之日為完工日，而系爭不動產既已取得使用執照，即已屬完工，則上訴人所辯系爭不動產未完工乙節，即非可採。況鼓風機為可移動之動產，與車庫鐵捲門均非屬構成系爭不動產主要建物結構之範疇，縱無該等項目或構成瑕疵給付，亦不影響系爭不動產正常居住使用之功能，與被上訴人已完工系爭不動產，而已履行移轉登記及交付主要建物之給付義務相較亦非屬相當，僅上訴人得否請求修補瑕疵之問題，尚不得作為拒絕給付系爭尾款之同時履行抗辯事由，是上訴人主張上開項目實與系爭不動產是否完工無涉，故上訴人此部分主張，難以採認。從而，被上訴人已辦畢所有權移轉登記與交付系爭不動產予上訴人，可見被上訴人已履行其出賣人之給付義務，上訴人則應履行買受人之對待給付義務即交付系爭尾款。

㈣綜上，上訴人不得以圍牆、鼓風機、車庫鐵捲門未施作為由拒絕給付系爭尾款，則被上訴人請求上訴人各給付系爭尾款1/3即66,666元及法定遲延利息、違約金，即屬有據。至被上訴人請求按每日千分之一計算違約金部分，雖與系爭契約之約定相符（見原審第195、217頁），惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額；違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第252條、第250條第2項前段已規定甚明。復約定之違約金苟有過高情

事，法院即得依規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。本院審酌上開每日千分之一之違約金換算年利率已達36.5%，超過法定利率上限16%甚多，而被上訴人因上訴人遲延清償所受積極損害、所失利益，通常為該款項之利息收入或轉作他項投資之收益，而本件被上訴人已請求法定遲延利息，又未見被上訴人舉證證明其因上訴人遲延給付尚受有何損害，則原審判決斟酌上情及兩造利益衡平等因素，將違約金酌減為按每日三千分之一計算，核無不合，應屬適當。

七、綜上所述，被上訴人依系爭契約之約定，請求上訴人各給付66,666元，自支付命令送達翌日即112年2月16日（見司促卷第89至93頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自同日起按每日三千分之一計算之違約金，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原審因此為上訴人一部敗訴之判決，核無不合，上訴意旨猶指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　7　　日

民事第二庭　　審判長法　官　張琬如

法　官　楊凱婷

法　官　陳芸葶

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　7　　日

書記官　葉憶棻

附表：

編號	缺失
1	僅施作6人份化糞池，未依約施作10人份化糞池

2	施工不良多處積水未改善
3	衛浴間乾濕分離未施作
4	銷售廣告上的圍牆未施作，且應該要有雜項執照
5	車庫鐵捲門無施作必要卻夾帶列入付費購買項目