臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上易字第55號

上　訴　人　張嘉文

訴訟代理人　李文平律師
　　張照堂律師
被上訴人　　雙合建設股份有限公司

法定代理人　江文山
訴訟代理人　吳育胤律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國111年6月30日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第17號第一審判決提起上訴，本院於112年3月15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

壹、程序部分

按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；法人至清算終結止，在清算之必要範圍內，視為存續，公司法第24條、第25條及民法第40條第2項分別定有明文。又公司解散後，尚須經清算程序，了結其法律關係，在清算範圍內，視為尚未解散，即在清算完結前，法人之人格於清算之範圍內仍然存續，必待清算完結後，公司之人格始歸消滅（最高法院81年度第2次民事庭會議決議參照）。查本件被上訴人雖已解散，惟未經清算完結，又上訴人依兩造於民國108年4月13日所簽定之不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，請求被上訴人給付逾期交屋違約金，核屬公司清算範圍內事務，是被上訴

人於該清算範圍內仍存續未消滅，仍具當事人能力，合先敘明。

貳、實體方面

一、上訴人主張：伊向被上訴人購買坐落花蓮縣○○鄉○○段000地號土地暨其上編號A之預售屋（興建後辦理保存登記建號為花蓮縣○○鄉○○段000○號，門牌編定為花蓮縣○○鄉○○村○○○街00號，下稱系爭房屋），並簽訂系爭契約，系爭房屋使用執照於108年10月4日核發，伊已全數支付買賣價金新臺幣(下同)1,350萬元，嗣伊於興建後期委請廠商裝潢，發現系爭房屋有多處瑕疵，經請被上訴人修補後，仍有瑕疵，伊於109年7月13日以存證信函(下稱系爭存函)通知被上訴人所交付系爭房屋有物之瑕疵，並同時行使系爭契約解除權或減少價金請求權(擇一行使)，又因上開瑕疵，致原定交屋日期109年6月10日需再延後，遲至109年7月13日始辦理點交系爭房屋，爰依民法第359條物之瑕疵減少價金請求權規定及民法第227條不完全給付損害賠償請求權規定(擇一為勝訴判決)，請求被上訴人就系爭房屋瑕疵部分給付34萬5,755元，以及依系爭契約第9條第1項約定，請求被上訴人遲延給付之懲罰性違約金133萬6,500元等語。並聲明：1、被上訴人應給付168萬2,255元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人並未舉證證明系爭房屋確有其所主張之瑕疵，亦未舉證證明其於系爭存函中已具體行使系爭契約解除權或減少價金請求權，且其遲至110年1月11日始提起本件訴訟，已逾民法第365條第1項所定6月除斥期間，又伊於109年4月4日前已將系爭房屋鑰匙交予上訴人僱工進屋裝潢，並未遲延點交系爭房屋等語。並聲明：1、上訴人之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保免予假執行。

三、原審就上訴人請求34萬5,755元部分，為上訴人勝訴判決(並宣告假執行及預供擔保得免為假執行)，就上訴人請求133萬

6,500元部分，為上訴人敗訴判決。上訴人就敗訴部分提起上訴，並聲明：1、原判決不利於上訴人部分廢棄。2、上開廢棄部分，被上訴人應再給付133萬6,500元及自110年1月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回(原審判決被上訴人敗訴部分，未據上訴而確定，非本院審理範圍)。

四、兩造不爭執事項(見本院卷第139至141頁)：

(一)上訴人於108年4月13日向被上訴人購買系爭房屋，並簽訂系爭契約。

(二)系爭房屋使用執照於108年10月4日核發。

(三)上訴人於109年3月間貸款，貸款核下後隨即撥付與被上訴人，已全部付清系爭房屋價款。

(四)被上訴人於109年4月4日前有交付系爭房屋鑰匙予上訴人，供上訴人進屋進行裝潢。

(五)上訴人於109年5月12、13日與被上訴人公司董事謝詠祥進行LINE簡訊對話，上訴人表示「4樓部分牆面都沒打掉，你還是選擇要用局部補的做法嗎？」、「原定6/10要入屋，我看又不能了吧！」，謝詠祥回稱「我昨天有請寶興建材的老闆來看，我怕之後施工會有一樣的問題，看是否有方法可以剋服，避免一樣的問題在發生，他建議我先上一層水性油漆增加牆面的黏性，可降低一樣的問題在發生」、「面積太大的部份我今天會在看是否要整片牆修掉」、「非常抱歉，我泥作已經安排了」，上訴人表示「你今天幾點會過去現場，我在過去找你」，謝詠祥回稱「我8點到了」，上訴人表示「OK」。

(六)上訴人於109年6月2日與被上訴人公司董事謝詠祥進行LINE簡訊對話，上訴人表示「老闆你牆面包括鋁門窗跟清潔到好點交給我還要多少時間」，謝詠祥回稱「我粉光好我就油漆，然後等你們的油漆好我在一次幫妳清潔、鋁床在一次補漆喔，鋁窗修補最後，我的部份在半個月就差不多了」。

(七)上訴人寄發系爭存函予被上訴人，存函中主張已付清系爭房屋價款、系爭房屋已交屋完畢、系爭房屋有多處瑕疵而依民法第354條、第359條及第227條、第260條等規定，解除系爭契約或減少價金，並請求損害賠償。

五、本院之判斷：

(一)上訴人主張被上訴人應於109年4月4日前交付系爭房屋等語(見本院卷第138頁)，然依下列證據，應認被上訴人並無「逾期」交付系爭房屋之情(即被上訴人業於109年4月4日前交付系爭房屋)，上訴人依系爭契約第9條違約罰責第1項約定，請求(逾期)懲罰性違約金133萬6,500元，應難認為有理由：

1、系爭契約第7條「不動產之點交」第4項約定：「本買賣標的物，應於□尾款交付日□貸款撥付日__年__月__日由賣方(即被上訴人)於現場『點交』買方(即上訴人)或登記名義人，賣方應於約定點交日前搬遷完畢。點交時，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費由賣方負擔。」(見原審卷第23頁)，查上訴人業於109年3月6日繳清尾款乙節，為上訴人所自承，並有花蓮市農會往來交易明細資料可證(見本院卷第161至165頁)，足見依系爭契約第7條第4項約定，應認被上訴人業於109年3月6日點交(交付)系爭房屋予上訴人。

2、關於移轉登記、付清尾款、交付鑰匙、入屋裝潢等部分：

(1)系爭房屋業於109年3月3日移轉登記予上訴人名下乙節，業據上訴人自承在卷(見本院卷第170頁)。

(2)上訴人已於109年3月6日付清尾款(見本院卷第161至165頁)。

(3)上訴人於109年3月3日移轉登記後，旋入屋裝潢乙節，亦為上訴人所不爭(見本院卷第170頁)。

(4)被上訴人業於109年4月4日前(或早於109年3月23日)交付系爭房屋鑰匙予上訴人(見兩造不爭執事項四(四))。

(5)上訴人主張被上訴人交付者僅係「備份鑰匙」，其仍持

有系爭房屋(主要)鑰匙等語(見本院卷第170頁)，惟上訴人就此節未舉證以實其說，且依兩造於109年3月23日對話紀錄，上訴人配偶有向被上訴人表示：「哥明天鎖匙怎麼給你」(見原審卷第361頁)，若被上訴人僅係交付備份鑰匙，其自己仍保有系爭房屋(主要)鑰匙，其為何仍向上訴人索取鎖匙？

3、綜上1、2可知：

(1)系爭契約尾款繳清與系爭房屋點交(交付)應係立於對待給付關係，上訴人既已於109年3月6日繳清尾款，豈有可能不依系爭契約第7條第4項約定「受領」系爭房屋點交？又上訴人既已繳清尾款，對被上訴人而言，其債權已全部滿足，基於危險負擔原則，被上訴人又何須保有系爭房屋？

(2)上訴人不僅業已取得系爭房屋所有權，且已取得系爭房屋鑰匙，可自由進出系爭房屋，並入屋裝潢，綜合上開情況證據，應認其業已取得系爭房屋事實上、實質上管領力，且從被上訴人入屋仍須向上訴人索取鑰匙乙節以觀，更可認被上訴人對系爭房屋之事實上、實質上管領力業已移轉由上訴人支配。

(二)上訴人復主張：依LINE對話紀錄顯示，其於109年5月12日稱「原定6/10要入屋，我看又不能了」，可見系爭房屋斯時處於無法交屋狀態，而兩造復於同年月13日相約到現場，可見系爭房屋並未點交(見原審卷第71、73頁)，再參其他對話紀錄(見原審卷第307至325頁)，可證系爭房屋確未點交等語(見本院卷第80、92頁)，然查：「入屋居住」與「交付房屋」分屬不同概念，亦即，交付房屋後不一定會入屋居住(如買受人並非供自身居住之用)，入屋居住前則必須交付房屋，尚難以上訴人曾於109年5月12日稱「原定6/10要入屋，我看又不能了」乙語，驟認系爭房屋尚未交屋；又有關兩造相約到現場及其他對話紀錄，均係為確認勘查上訴人所主張系爭房屋有瑕疵乙事是否屬實，並非

爭執是否交屋，尚難據此逕認上訴人主張系爭房屋尚未交屋等語為真。是上訴人此部分主張，尚難採信。

(三)上訴人另主張：系爭房屋瑕疵甚多，並無法居住，且被上訴人複製交付鑰匙，僅係為使其能提早裝潢，況斯時被上訴人尚在修補瑕疵，根本無法入住等語(見本院卷第80、170、171頁)。惟查：被上訴人交付系爭房屋鑰匙予上訴人，係履行交屋義務，已如前述，附隨效果為使上訴人得提早進屋裝潢，尚難認被上訴人未交屋；又系爭房屋雖有多項瑕疵(此部分經原審判決上訴人得請求34萬5,755元確定)，然依兩造於對話紀錄中所傳送系爭房屋照片現況(見原審卷第317至325頁)，似非完全不能居住(尚足遮風避雨，僅係居住品質是否已達債之本旨)；參以上訴人起訴狀載稱：「系爭房屋為預售屋，原告於興建後期委請廠商裝潢，竟發現房屋多處牆壁大面積澎拱...」等語(見原審卷第12頁)，可見上訴人係在取得系爭房屋所有權及鑰匙後，僱工進屋裝潢時，始發現上開瑕疵，於瑕疵修補期間，不願入住，尚難據此推認被上訴人未交屋。是上訴人此部分主張，亦難採憑。

(四)綜前，被上訴人確於取得系爭房屋使用執照6月內交屋，則上訴人主張被上訴人遲延交屋，依系爭契約第9條第1項約定請求逾期之懲罰性違約金133萬6,500元，非有理由。

六、綜上所述，本件上訴人主張被上訴人因遲延交屋，依系爭契約第9條第1項約定，請求被上訴人給付懲罰性違約金133萬6,500元，非有理由，應予駁回。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　25　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　張健河

法　官　顏維助

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　25　　日

書記官　秦巧穎