

臺灣基隆地方法院民事判決

108年度訴字第475號

原告

即反訴被告 王芃馨

訴訟代理人 謝啟明律師

被告

即反訴原告 坤潤建設股份有限公司

法定代理人 藍威智

訴訟代理人 郭玉瑾律師

上列當事人間減少買賣價金事件，本院於民國109年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告對原告之價金尾款債權，於超過新臺幣肆佰貳拾壹萬壹仟伍佰伍拾元部分不存在。

原告其餘之訴駁回。

本訴之訴訟費用貳拾捌萬捌仟玖佰陸拾玖元，由被告負擔新臺幣壹拾捌萬柒仟零貳拾貳元，餘由原告負擔。

反訴被告應受領門牌號碼基隆市○○區○○街○○巷○○○○號之房屋。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴之訴訟費用伍萬壹仟零玖拾肆元由反訴被告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告主張：緣原告前以總價金新臺幣（下同）1,680萬元，向被告購買門牌號碼基隆市○○區○○街000巷00○00號房屋（下稱系爭房屋）暨所坐落之土地及停車位，雙方於民國108年3月21日正式簽約，並由第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經），辦理「價金信託履約保證」，此有兩造所共同簽立之「森美學房屋買賣合約書」暨其附件、「森美學土地買賣合約書」暨其附件等文件可稽。原告乃依約定將

所有價金轉入前述第一建經之履約保證專戶，第一建經並依約撥付款項予被告，迄剩價金尾款505萬6,800元尚未撥付。依「不動產買賣作業流程」，被告應於108年5月8日前將系爭房屋維護完成，並通知原告驗屋。然原告於108年5月1日入內驗屋時，卻發現屋內有諸多瑕疵未維護完成，遂口頭請被告自行予以修繕完成。嗣原告於108年5月21日再次進行驗屋時，發現被告僅略加修繕，先前指摘的諸多瑕疵依然存在，原告乃請訴外人宇瞻科技房屋檢驗公司（下稱宇瞻公司），將驗屋缺失列表記載，並於108年6月6日委請律師發函，催請被告應於函到後一個月內修繕完畢。惟被告置若罔聞，原告不得已再於108年6月26日二度委請律師發函，迄今仍音訊全無。嗣原告乃又委託三豪工程行進行修繕工程之估價，原告如欲修繕相關房屋之瑕疵，則須負擔修繕費用130萬6,000元，此有三豪工程行所出示之估價單可據。系爭房屋既有前述所指之瑕疵，依民法第354條、第359條之規定及最高法院84年度台上字第169號、83年度台上字第635號、91年度台上字第1315號、89年度台上字第1085號、86年度台上字第2808號民事判決意旨，原告自得請求減少價金，而拒絕給付相當於自行修復瑕疵所需之130萬6,000元。故被告對於原告僅有378萬800元之債權。為此，爰提起本件訴訟。並聲明：確認被告對於原告之價金尾款債權於375萬800元部分不存在。

二、被告之答辯：

(一)系爭房屋係於106年完工之建物，與甫興建完成、全新完工之全新成屋不同，因此被告對於系爭房屋所在之森美學社區均係以「現況點交」之方式出賣，故兩造乃於系爭房屋買賣契約書第一條約定系爭房屋係以現狀點交之方式進行交付。而原告於簽定買賣契約前，多次至系爭房屋現場看屋，對於系爭房屋之屋況有所瞭解後，始與被告簽定有按現況點交約定之系爭房屋買賣契約。兩造既約定系爭房屋係以現狀點交之方式交付，則被告對系爭房屋之物之瑕疵擔保責任，顯然

01 因兩造之前揭約定而予免除，依臺灣高等法院臺中分院103
02 年度重上字第221號判決及臺灣高等法院臺南分院93年度上
03 更(三)字第22號判決、最高法院91年度台上字第2257號判決意
04 旨，原告自無再據民法第354條第1項、第359條之規定，主
05 張被告應負物之瑕疵擔保責任，並據以請求減少價金之餘地
06 。

07 (二)原告雖引最高法院107年度台上字第2072號「出賣人瑕疵擔
08 保責任係法定責任…不因買賣契約約定按現況交屋即認出賣
09 人不負物之瑕疵擔保責任…所謂現況交屋…倘出現瑕疵非可
10 由買受人目視、手摸或嗅聞之事項或現象，不應納入現況交
11 屋範疇內」之裁判意旨主張「不得將鑑定報告書所列之物之
12 瑕疵部分納入『現況點交』之範疇，遽認被告不負物之瑕疵
13 擔保責任」等語。惟查，系爭房屋買賣契約中除確有載明
14 「現況點交」外，兩造對於「現況點交」之意涵之範疇亦由
15 房屋仲介人員確認。是究竟系爭「現況點交」之內容為何當
16 以兩造當事人之真意為認定之基礎，尚無逕以上開實務見解
17 即逕否認兩造有被告所指之特別約定。再被告於出賣系爭房
18 屋之前，確已向原告表明「系爭房屋係以原告看到的房屋現
19 況交付，交屋後如發現缺失問題，則由被告依約定之保固責
20 任處理」之出賣前提，並經原告同意後始簽定系爭房屋買賣
21 契約，顯然兩造確實就系爭房屋之效用及品質已確定為「兩
22 造簽定買賣契約當時之效用及品質」，並達成合意。從而，
23 被告交付與簽約當時相同效用及品質之系爭房屋與原告即屬
24 於合於約定，原告並無於嗣後再以「系爭房屋具有簽約當時
25 已存在之缺失」為由，主張系爭房屋具有物之瑕疵，並要求
26 被告負瑕疵擔保責任。

27 (三)退步言之，縱認兩造上開「按現狀點交」之約定，並未免除
28 被告物之瑕疵擔保責任。惟按最高法院95年度台上字第2192
29 號、95年度台上字第39號判決意旨，買受人於危險移轉前發
30 現瑕疵者，須符合「物之瑕疵不能修補（即出賣人不能提出
31 無瑕疵物）」或「出賣人無法擔保除去該瑕疵後給付」之要

01 件時，買受人始得行使民法第359條之權利。查原告於108年
02 3月21日簽定系爭房屋買賣契約時，指出之缺失，被告業已
03 修繕；嗣原告於108年5月29日另行委請驗屋公司驗屋後，再
04 向被告主張系爭房屋有如原證三所示之瑕疵，被告除有以存
05 證信函回覆外，更於同年7月3日由房屋仲介人員陪同原告進
06 行協商，並達成「買方要求將驗屋公司檢驗事項修繕。建商
07 回覆會修繕，但其項目有些屬於現況交屋。建商將於108年7
08 月5日前提出修繕報告，並備註日期，交付買方知悉，並於
09 收到後3日內回覆」之共識。嗣被告除於7月4日將修繕規劃
10 表交付予房屋仲介人員轉交原告並與原告溝通外，更於7月5
11 日直接將修繕規劃表以電子郵件方式交付予原告，原告僅於
12 與房屋仲介人員通話時表示「再與家人討論…要跟律師討
13 論…週四再回覆…」等語外，即未再有其他回覆。嗣雖經房
14 屋仲介人員持續追蹤，惟原告僅以其他理由推託，未曾明確
15 針對被告依兩造協商所提出之修繕計畫表示意見，嗣更未依
16 上開協商結論予以回覆，即逕行提起本件訴訟，未予被告協
17 商修繕之機會。職是，對於原告指摘之瑕疵，縱使被告先表
18 明以現況點交之立場，惟仍為順利點交系爭房屋而積極與原
19 告協商，並確實修繕，顯然被告除有配合修繕之意願外，並
20 無上開最高法院裁判意旨所指「出賣人不能提出無瑕疵物或
21 無法擔保除去該瑕疵後給付」之情形，原告自無權利依民法
22 第359條規定向被告請求減少價金。

23 (四)再鑑定機關所作成之鑑定報告，其所認定系爭房屋所具有之
24 瑕疵，均為逕以目視即得顯而易見且於減少效用上「無關重
25 要」之缺失，依民法第354條第1項但書之規定，無課由被告
26 負瑕疵擔保責任之理。縱然被告應就系爭房屋所存有之瑕疵
27 負物之瑕疵擔保責任，然鑑定報告所指「地磚、壁磚空心」
28 之瑕疵部分，既表明「逐塊修復」為修復之方式之一，則該
29 報告即已肯認以該方式進行修復，已足使該瑕疵回復至一般
30 建物具有之功能、效用，殊無以「分區、整面修繕」之方式
31 進行修復，而令被告負擔高達60餘萬修復費用之理由。

01 (五)並聲明：原告之訴駁回。

02 三、本院之判斷：

03 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
04 者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存法
05 之訴，亦同。民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受
06 確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致
07 原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於
08 被告之確認判決除去之者而言。本件原告主張被告未於限期
09 內將系爭房屋之瑕疵修補完成，其可請求減少價金130萬6,0
10 00元，被告對原告之價金尾款債權於逾375萬800元部分不存
11 在，然為被告所否認，兩造就此尾款債權是否存在有爭執，
12 如不訴請確認，該130萬6,000元之尾款債權是否應為給付即
13 屬不明，而此不明之狀態得以對被告之確認判決除去之，依
14 上開說明，本件確認之訴有即受確認判決之法律上利益，合
15 先敘明。

16 (二)原告主張兩造前於108年3月21日簽定系爭房屋買賣契約書及
17 系爭土地買賣契約書，由原告以價金1680萬元，向被告買受
18 系爭房屋及所座落基地之應有部分，雙方約定被告最遲應於
19 108年5月22日交屋，而原告於簽約後，即依約給付買賣價金
20 1680萬元，其中價金尾款505萬6,800元並已依兩造之約定匯
21 入第一建經所提供之履約保證帳戶；嗣原告發現系爭房屋有
22 諸多瑕疵，原告遂發函予被告，請被告修繕等事實，業據原
23 告提出系爭房屋買賣契約書及系爭土地買賣契約書、驗屋缺
24 失表、郵局存證信函、律師函、估價單等件影本為證，且為
25 被告所不爭執，自堪信為真實。本件原告主張被告未於限期
26 內將系爭房屋之瑕疵修補完成，其可請求減少價金130萬6,0
27 00元，被告對原告之價金尾款債權於逾375萬800元部分不存
28 在，然為被告所否認。從而，本件兩造之爭點厥為：(一)系爭
29 房屋有無瑕疵，其瑕疵是否已達滅失或減少通常效用或契約
30 預定效用之程度？(二)被告應否就系爭房屋所具有之瑕疵負物
31 之瑕疵擔保責任？(三)原告得否主張減少價金，若得減少價

01 金，減少之數額為何？

02 1. 系爭房屋具有瑕疵，且其瑕疵已達減少通常效用之程度：

03 (1)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
04 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
05 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
06 度，無關重要者，不得視為瑕疵；又買賣標的物之利益及危
07 險，自交付時起，均由買受人承受負擔。民法第354條第1
08 項、第373 條前段分別定有明文。而所謂物之瑕疵，係指存
09 在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決
10 定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物
11 有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字
12 第1173號判例意旨可參）。

13 (2)經查，系爭房屋經本院依原告之聲請囑託社團法人新北市建
14 築師公會鑑定後，其鑑定結果認系爭房屋有如附表所示31項
15 瑕疵，且該等瑕疵均為施工不良所致，此有社團法人新北市
16 建築師公會109年5月28日新北市建師鑑字第207號函及所附
17 鑑定報告書在卷可憑。本院審酌社團法人新北市建築師公會
18 為司法院鑑定人（機關）參考名冊系統所列鑑定機關，自有
19 其專業上之知識可憑，且與原、被告間又無何親誼故舊或利
20 害關係，堪認上開鑑定報告應屬客觀可信。又房屋之主要功
21 能，除供居住使用外，亦屬保值資產，而有重要之交換價
22 值，然系爭房屋有如附表所示之瑕疵，易致安全性能降低及
23 影響吾人之日常生活品質與舒適，該等瑕疵顯然已減少系爭
24 房屋供人安全居住之主要功能，且衡諸通常之交易觀念，必
25 使系爭房屋之交換價值產生貶抑。再該等瑕疵雖均可修繕，
26 然其數量多達31項，依吾人生活經驗及社會常情，其瑕疵難
27 認非無關重要。是被告抗辯系爭房屋之瑕疵非關重要，依民
28 法第354條第1項但書之規定情形嚴重，應不得視為瑕疵云
29 云，並無可採。

30 2. 被告應就系爭房屋所具有之瑕疵負擔物之瑕疵擔保責任：

31 (1)被告主張原告向其購買系爭房屋時，同意以「現狀點交」之

方式交付系爭房屋，兩造已合意免除系爭房屋物之瑕疵擔保責任云云。查系爭房屋買賣契約第一條固約定：「買賣雙方同意本件買賣標的物按現狀點交，有關工程中屬於增、改建之部分，出賣人已充分說明，買受人均屬明知並同意」等語。然窺諸其文意，僅在免除系爭房屋增、改建部分被告應負之責任。此外，遍觀系爭房屋買賣契約並無任何免除被告物之瑕疵擔保責任之記載，自難僅以契約上有以現狀點交之記載，即謂原告有以特約免除原告物之瑕疵擔保責任。

(2)再者，一般中古屋之交易，雖多會有記載或約定「現狀點交」之情況，然本件系爭房屋之買賣係屬「新成屋」之買賣，此見諸系爭房屋買賣契約書後附標的現況說明書載稱：「此案為新成屋」等語（見本院卷第77頁），即可知悉，是本件系爭房屋之買賣與一般中古屋之交易不同，自難以一般中古屋買賣約定以「現狀點交」之方式，免除賣方物之瑕疵擔保責任之情形同視。況本件系爭房屋尚未經點交，點交前原告尚得對於系爭房屋進行「驗屋」，「驗屋」後，被告尚須就系爭房屋所具有之瑕疵進行修繕，此有被告提出兩造之驗收報告、修繕項目表在卷可佐（見本院卷第189頁、第191頁）。參以系爭房屋買賣契約附加條款第五條約定：「買賣雙方於辦理點交前…因…已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時…」等語，可知原告於系爭房屋點交前，如發現房屋有瑕疵，並非不得請求被告修繕。換言之，被告須交付無瑕疵之系爭房屋予原告，其始得謂合於債之本旨。益徵被告主張兩造因已約定以「現狀點交」，即已約定免除被告物之瑕疵擔保責任云云，顯然與事實不符，不足採信。

(3)按民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用，但出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，如經買受人催告出賣人補正，出賣人仍不為補正時，應解為買受人得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買

01 受人之權益（最高法院86年度台上字第2808號民事判決意旨
02 參照）。本件系爭房屋既有如上之瑕疵，被告自應依民法第
03 354條之規定，負擔物之瑕疵擔保責任。

04 (4)至被告另辯稱系爭房屋買賣契約已約定有保固條款，兩造係
05 合意以此保固條款免除被告就系爭房屋之物之瑕疵擔保責任
06 云云。惟系爭房屋買賣契約雖有保固條款之約定，但無明文
07 排除被告物之瑕疵擔保責任，則被告就系爭房屋之物之瑕疵
08 擔保責任，是否因有保固條款之約定而予免除，即屬有疑。
09 況據負責銷售系爭房屋之房屋仲介即證人張彥鴻證稱：系爭
10 房屋之保固係於交屋後15日開始起算，且保固之項目僅有漏
11 水及結構保固，其年限各為3年及15年，其餘零組件及備件
12 並不在保固之範圍等語。則系爭房屋保固之範圍，與法定物
13 之瑕疵擔保責任顯然不同，而原告於點交系爭房屋「前」既
14 得請求被告修繕瑕疵，即難認兩造有以系爭房屋買賣契約之
15 保固條款，免除被告就系爭房屋之物之瑕疵擔保責任之意。

16 3. 原告得主張減少價金，其得減少價金之數額為845,250元：

17 (1)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規
18 定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其
19 價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減
20 少價金，為民法第359條所明定。本項規定為出賣人應負物
21 之瑕疵擔保責任時，買受人僅得就減少價金或解除契約擇一
22 行使，不得併為請求；次按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負
23 擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，但依
24 情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民
25 法第359條定有明文。又前開條文但書所謂買受人解除契約
26 顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除對出賣人
27 所生之損害，有失平衡之情形而言（最高法院90年度台上字
28 第564號、91年度台上字第2451號、92年度台上字第2360號
29 判決意旨參照）。查本件系爭房屋既有如上之瑕疵，而被告
30 就該等瑕疵既應負擔物之瑕疵擔保責任，則原告請求依民法
31 第359條之規定減少價金，即有理由。

01 (2)至系爭房屋所具有之瑕疵，據社團法人新北市建築師公會所
02 出具之鑑定報告稱：系爭房屋所具有之物之瑕疵均可修繕，
03 並無不能修繕之項目等語。是本院認應以修復系爭房屋至無
04 瑕疵所需之費用作為被告得向原告請求減少價金之數額。至
05 其數額，其中有關地磚、壁磚部分之瑕疵，鑑定機關雖有以
06 「逐塊」方式修繕及「分區或整面」方式修繕二種計算修復
07 之費用。然本院審酌房屋整體美觀與否及施工之良瓢，將影
08 響房屋之價值，而鑑定機關之鑑定係認「逐塊」修繕之方
09 式，切割時易造成鄰邊磁磚缺角毀損，敲擊時所產生之震
10 動，有時會造成鄰邊磁磚鬆動，修繕後會與鄰邊磁磚平整度
11 不佳，顏色差異等問題，對於購買新建造建築物消費者而
12 言，應難以接受等語，是本院認定原告得請求減少價金之數
13 額，其中有關地磚、壁磚部分之瑕疵，應以「分區或整面」
14 之修繕方式計列其修復費用始符公平。準此，本件原告所得
15 請求減少價金之數額，應以鑑定報告所認之845,250元為
16 據。

17 (3)按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，
18 於買受人以意思表示行使時，則出賣人所得請求之價金，即
19 於應減少之範圍內縮減之，換言之，出賣人於其減少之範圍
20 內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年度台簡上字第
21 10號判決意旨參照）。本件原告既以起訴狀繕本之送達，作
22 為其向被告請求減少價金之意思表示，則被告於原告合法減
23 少價金之範圍內，即無價金請求權存在。

24 (4)至被告另辯稱原告未予其修補系爭房屋瑕疵之機會，原告無
25 從主張民法第359條之價金減少請求權云云。惟查，原告前
26 以系爭房屋有瑕疵為由發函予被告，請求被告修繕，已如前
27 述，而被告雖承諾會就原告所指之瑕疵進行修繕，然嗣於所
28 提出之修繕報告中，並未就原告所指之全部瑕疵進行修補，
29 此有被告提出之修繕報告在卷可佐。是被告既無法承諾就原
30 告所指之瑕疵進行修補而提出無瑕疵之物，且系爭房屋確有
31 如上之瑕疵，原告自非不得行使民法第359條之價金減少請

01 求權，有關被告此部分之抗辯，自非可採。

02 四、綜上，原告本於上開原因事實，依兩造間之買賣契約，請求
03 確認被告對於原告價金尾款債權於逾421萬1,550元部分不存
04 在為有理由，應予准許，逾此部分之請求，即無理由，應予
05 駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之各項
07 證據資料，經審酌後認與判決之基礎無涉，且不影響判決之
08 最後結果，爰不予以一一論述。

09 六、本訴之訴訟費用即第一審裁判費1萬3,969、鑑定費用27萬5,
10 000元，應由被告負擔18萬7,022元，餘由原告負擔。

11 貳、反訴部分

12 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
13 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
14 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
15 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有
16 明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
17 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩
18 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所
19 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標
20 的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標
21 的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法
22 律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標
23 的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間
24 有牽連關係。本件反訴被告以系爭房屋有前述瑕疵為由，主
25 張依民法第359條之規定減少價金，並請求確認被告對於原
26 告之價金尾款債權於逾375萬800元部分不存在。惟反訴原告
27 以系爭房屋係約定以「現狀點交」之方式進行交付，已免除
28 反訴原告之瑕疵擔保責任等情為由，否認反訴被告請求減少
29 價金之主張，並依系爭房屋買賣契約之法律關係，提起反訴
30 請求反訴被告受領系爭房屋。經核本、反訴均屬同種訴訟程
31 序，且反訴標的之法律關係所發生之原因與本訴標的法律關

01 係發生之原因，均與兩造間系爭房屋買賣契約有關，彼此間
02 所為攻擊、防禦方法有相牽連關係，證據資料具有共通性，
03 故被告即反訴原告於本訴進行中提起反訴，合於上開規定，
04 應予准許。

05 二、反訴原告主張：依民法第367條「買受人對於出賣人，有交
06 付約定價金及受領標的物之義務」之規定、系爭房屋買賣契
07 約第9條第1項「本買賣標的物應於尾款交付日或貸款撥付
08 日，由出賣人於現場交付買受人…」之約定及系爭房屋買賣
09 契約後附之不動產買賣作業流程「最後交屋期限日期：108
10 年5月22日」之記載，反訴原告應於108年5月22日前交付系
11 爭房屋，反訴被告亦應於反訴原告交付系爭房屋時予受領。
12 惟反訴原告於改善由兩造於簽訂系爭房屋買賣契約日所簽認
13 驗收報告記載之缺失項目後，於108年5月8日通知反訴被告
14 驗收及點交，竟遭反訴被告以「屋內有諸多瑕疵未維護完
15 成」為由拒絕點交。反訴原告為使點交程序順利完成，迫於
16 無奈遂再次為反訴被告改善其於108年5月8日指出之缺失
17 後，再次通知反訴被告於同年5月21日進行點交，然反訴被
18 告又再以「屋內有諸多瑕疵未改善」為由拒絕點交。嗣反訴
19 被告乃於108年5月29日自行委請訴外人宇瞻公司檢驗後，於
20 同年5月31日向系爭房屋之代銷人員為「想解約」之意思，
21 反訴原告雖透過代銷人員向反訴被告表達「願意溝通協調」
22 之意願，反訴被告卻拒不回應，而逕於同年6月6日寄發存證
23 信函表達拒絕點交及給付房屋尾款之意思。反訴原告遂於10
24 8年6月14日以存證信函請反訴被告於文到10日內依約繳完款
25 項並偕同履行交屋程序，但反訴被告並無回應。嗣反訴原告
26 乃再於同年6月27日寄發存證信函予反訴被告為相同內容之
27 告知。反訴被告遂委請達朕律師事務所寄發律師函予反訴原
28 告，反訴原告迫於無奈，乃向反訴被告提出「願針對需要改
29 善之缺失提出修繕報告進行協商」之方案，請代銷人員轉
30 知，反訴被告為積極回應，並以各種理由推託。反訴原告遂
31 再於108年7月26日寄發存證信函予反訴被告，請其於同年7

01 月29日進行點交，仍未獲反訴被告具體回應。反訴被告拒絕
02 點交系爭房屋已致逾越交付尾款之期限，依系爭房屋買賣契
03 約第11條第3項之約定，應附加自應給付日起每日按萬分之
04 二單利計算之利息支付予反訴原告。為此，爰提起本件之反
05 訴。並聲明：(一)反訴被告應受領系爭房屋。(二)反訴被告應自
06 108年7月30日起至受領系爭房屋日止，按日給付1,011元予
07 反訴原告。

08 二、反訴被告之答辯：系爭房屋有如上之瑕疵，且經反訴原告拒
09 絕修補，依最高法院84年度台上字第169號、83年度台上字
10 第635號、91年度台上字第1315號、89年度台上字第1085
11 號、86年度台上字第2808號、104年度台上字第2437號民事
12 判決意旨，反訴被告自得拒絕受領具有物之瑕疵之系爭房
13 屋。另依系爭房屋契約書附加條款第5條「買賣雙方於辦理
14 點交前，因權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且
15 未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限屆至前
16 向法院提起民事訴訟，雙方同意第一建經於判決確定前應停
17 止履保專戶價金之撥付」之約定，本件反訴被告就系爭房屋
18 已發現之瑕疵、修繕與反訴原告產生爭議，該等爭議且未能
19 與反訴原告解決，因而提起本件訴訟，且系爭房屋經鑑定後
20 確有瑕疵尚未修繕，則反訴被告拒絕同意第一建經撥付尾款
21 505萬6,800元，自有理由。

22 三、本院之判斷：

23 (一)按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199
24 條第1項定有明文。故債之核心在於給付，而給付義務，可
25 分為主給付義務及從給付義務。此外，債之關係，尚可能發
26 生當事人間之附隨義務。主給付義務，係指基於債之關係所
27 固有、必備，並能決定債之關係類型之基本義務，從給付義
28 務係指為準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本
29 身目的之義務，附隨義務則非給付義務，係指債務人有使債
30 權人之給付利益獲得最大滿足，並保護債權人之人身或其他
31 財產法益不會因債務之履行而受損害之義務（最高法院101

01 年度台上字第2098號判決意旨參照，並參見王澤鑑，債法原
02 理：基本理論債之發生，第39至44頁，101年增訂三版）。
03 次按買受人對於出賣人有受領標的物之義務，為民法第367
04 條所明定，故出賣人已有給付之合法提出而買受人不履行其
05 受領義務時，買受人非但陷於受領遲延，並陷於給付遲延，
06 （最高法院64年台上字第2367號判例意旨參照）。學說上則
07 認為買受人受領標的物之義務，有別於財產權以及價金，性
08 質上並非買賣契約之要素，亦未決定契約之類型，亦非對待
09 給付義務之一部，原則上並非主給付義務，僅係從給付義
10 務。但出賣人對於買受人受領標的物具有重大利益時，即得
11 依契約明示或默示約定，使買受人受領標的物之義務成為主
12 給付義務（參照黃立主編，民法債編各論〔上〕，楊芳賢、
13 陳洸岳先生合著，第144頁，91年初版第一刷）。

14 (二)經查，系爭房屋買賣契約固僅約定系爭房屋應於尾款交付日
15 或貸款撥付日，由反訴原告於現場交付反訴被告，惟依兩造
16 所簽署之價金信託履約保證契約（下稱系爭履約保證契約）
17 第9條第1項第5款：「點交時除有重大權利瑕疵或物之瑕疵
18 （如凶宅、輻射屋或海砂屋等）且經買方對賣方提起民事訴
19 訟者外，買方不得無故拒絕點交或拒絕協調，若經賣方定7
20 日期限催告仍拒不配合點交，則賣方得免除配合點交之義
21 務，並由第一建經將履保專戶價金餘款依約結清予賣方」之
22 約定，系爭房屋之點交與否，乃係決定第一建經是否將價金
23 尾款撥付予反訴原告之前提，且雙方係約定除系爭房屋有重
24 大瑕疵外，反訴被告並不得拒絕點交，顯見兩造係約定反訴
25 被告有受領系爭房屋之主給付義務甚明。而查系爭房屋雖有
26 附表所示瑕疵，然均非不得修繕，性質上難認為重大瑕疵，
27 依民法第367條之規定及系爭履約保證契約第9條第1項第5款
28 之約定，反訴被告自有受領之義務。從而，反訴原告依前開
29 條文及契約之約定，請求反訴被告受領系爭房屋，即屬有
30 據，應予准許。

31 (三)次查，反訴被告購買系爭房屋就買賣價金之支付，兩造係約

01 定由反訴被告將價金匯入系爭履約保證帳戶，而系爭房屋之
02 價金悉已匯入系爭履約保證帳戶，此據反訴被告提出系爭履
03 約保證契約、契約書附加條款及不動產買賣作業流程在卷可
04 佐，復為反訴原告所不爭執。是反訴被告既依兩造之約定支
05 付買賣價金，縱因本件訴訟而暫時無法撥付，亦不生系爭房
06 屋買賣契約第11條第3項「買受人應付之各期價款逾期未
07 付…」之情事。況系爭房屋並無重大瑕疵，反訴被告並不得
08 拒絕點交，而依系爭履約保證契約第9條第1項第5款之約
09 定，反訴原告於催告反訴被告於7日內點交，而反訴被告仍
10 拒絕點交時，反訴原告得依該條款之約定，免除配合點交之
11 義務，第一建經並須依系爭履約保證契約之約定，將買賣價
12 金餘款結清後交付反訴原告。本件反訴原告既依兩造約定催
13 告反訴原告點交系爭房屋，依上開約定，第一建經即得將系
14 爭房屋之價尾款於結算後交付反訴原告，並無反訴原告所指
15 無法撥付之情事。從而，反訴原告主張依系爭房屋買賣契
16 約，請求反訴被告應自108年7月29日之翌日起至反訴被告受
17 領系爭房屋止，按日給付1,011元之滯納金，即乏所據，不
18 應准許。

19 四、綜上所述，反訴原告本於系爭房屋買賣契約，請求反訴被告
20 受領系爭房屋，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則
21 無理由，應予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於本件
23 事實之認定及判決結果不生影響，爰不逐一論列，併予敘明
24 。

25 六、反訴原告有關滯納金之請求雖經駁回，惟該部分之請求係屬
26 附帶請求，不計入反訴訴訟標的價而計算，故反訴之訴訟費
27 用5萬1,094元，仍應由反訴被告負擔。

28 參、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，反訴
29 原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79
30 條，判決如主文。

31 中 華 民 國 109 年 12 月 31 日

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 110 年 1 月 4 日

書記官 謝佳妮

附表：

項次	項目	備註
1樓客廳		一、除地磚、室內壁磚及室外磁磚外，修繕費用為113,000元。 二、地磚修繕費用（以面積計）為383,000元。 三、壁磚修繕費用（以面積計）為239,000元。 四、工程管理費用及利潤：110,250元。 五、總計金額為845,250元
1	地磚空心	
2	梯間地磚空心	
1樓廚房		
3	地磚空心	
4	壁磚空心	
5	地排水孔淤積	
1樓廁所		
6	壁磚空心	
7	地排水孔淤積	
2樓主臥		
8	地磚空心	
9	邊窗開關不順、收邊不平整	
2樓前陽台		
10	壁磚空心	
2樓走道		
11	地磚空心	
12	電梯邊水泥牆面不平	

2樓浴室	
13	壁磚空心破損
14	淋浴拉門滲水
2樓後陽台	
15	壁磚空心
16	欄杆掉漆
3樓主臥	
17	地磚空心
3樓走道	
18	地磚空心
19	電箱漏電斷路器異常
20	電梯邊水泥牆面不平
3樓浴室	
21	淋浴拉門滲水
3樓次臥	
22	地磚空心
3樓後陽台	
23	欄杆掉漆
24	壁磚空心、破損
4樓前露臺	
25	欄杆掉漆
26	壁磚空心、破損
4樓室內	
27	地磚空心
4樓後陽台	

(續上頁)

01

28	三合一紗窗門開關異聲	
29	插座漏電斷路無反應	
30	地壁磚空心	
地下室		
31	洩水坡度不足	