

福建高等法院金門分院民事判決

109年度上字第4號

上訴人 陳德惠

訴訟代理人 沈炎平律師

被上訴人 林金忠

訴訟代理人 蔡育霖律師

上列當事人間返還本票等事件，上訴人對於中華民國108年12月23日福建金門地方法院106年度訴字第44號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後列第二項請求部分及訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人給付新臺幣參萬壹仟陸佰元予被上訴人同時，被上訴人應返還發票人為陳德惠、票據號碼TH0000000、票面金額新臺幣肆拾玖萬肆仟元之本票予上訴人。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔拾分之玖，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。查上訴人於原審以兩造簽訂房屋及土地買賣契約書，而被上訴人有溢收價金，且被上訴人逾期交屋、房屋有諸多瑕疵，依民法第179條、第360條、第365條、第493條第1、2項、第494條、第495條、買賣契約書第8、15、17條規定，請求不當得利、瑕疵

01 修補、減少報酬、損害賠償及逾期違約金，並依民法第767
02 條第1項、第179條規定請求返還擔保本票。嗣於本院主張因
03 被上訴人提供之農地面積資訊有誤，致伊須另外增購農地而
04 受有損害，被上訴人表示同意賠償新臺幣（下同）12萬元，
05 爰依兩造間賠償協議追加請求給付12萬元云云（本院卷二第1
06 57頁），核屬訴之追加，被上訴人雖不同意，然核上訴人所
07 為訴之追加，與原訴之主張均係本於被上訴人未依系爭買賣
08 契約履行，致其受有損害之基礎事實。揆諸前揭說明，其訴
09 之追加，應予准許。

10 貳、實體部分：

11 一、上訴人主張：伊於民國100年9月25日簽定價額為750萬元之
12 土地房屋預定買賣契約書（下稱A契約），向被上訴人定作
13 坐落金門縣○○鄉○○○路0段00巷0弄00號房屋1棟（下稱
14 系爭房屋），嗣於100年10月17日分別簽定土地買賣契約書
15 （下稱B契約）、房屋預定買賣契約書（下稱C契約），總價金合
16 計550萬元，後簽訂之B、C契約方為兩造間真意，然被上訴
17 人仍依A契約收取上訴人750萬元價款，被上訴人自應返還溢
18 收之200萬元。又被上訴人逾期交屋431日，依約應處逾期違
19 約金共192萬300元。且系爭房屋有如附表所示瑕疵，經通知
20 被上訴人修補，均未獲置理，伊已自行命人修補，所需費用
21 27萬2,500元，於扣除保固款2萬7,100元所餘24萬5,400元，
22 自得請求被上訴人給付。另伊曾簽發票據號碼TH0000000、
23 票面金額49萬4,000元之本票（下稱系爭本票）予被上訴人作
24 為給付價金之擔保，惟伊並無法律上義務開立系爭本票，被
25 上訴人自應返還系爭本票等情。爰依民法第179條、第767
26 條、第360條、第365條、第493條第1、2項、第494條、第49
27 5條、上開C契約第8、15、17條規定，求為：①被上訴人應
28 返還上訴人200萬元及自107年2月22日起，按年息百分之5計
29 算利息；②被上訴人應返還系爭本票；③被上訴人應給付上
30 訴人216萬5,700元，其中13萬3,400元自起訴狀繕本送達翌
31 日起、其中11萬2,000元自106年8月31日起、其餘192萬300

元自追加起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算利息；④願供擔保請准宣告假執行之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：原判決廢棄；其餘聲明同前。另為前述訴之追加，求為被上訴人應給付上訴人12萬元及自109年7月16日民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分5計算利息之判決。

二、被上訴人則以：兩造就系爭房屋暨坐落土地總價款應以A契約為據即750萬元，B契約之價額為誤載，上訴人並無溢付價款；又系爭本票為系爭房地買賣價金之擔保，上訴人尚有尾款3萬餘元未給付，自無權要求伊返還系爭本票；又依C契約第22條下方手寫之特約條款，伊僅需於取得建築執照後500個工作天內完工交屋即可，而系爭房屋建築執照核發日期為102年12月3日，其完工期限為104年12月2日，伊已於103年9月間完工交屋，並未遲延；伊否認系爭房屋有如附表所示瑕疵，縱有瑕疵，與伊施工亦無因果關係，且請求權已罹於時效。另伊並未承諾再賠償上訴人土地價款12萬元等語，資為抗辯。於本院答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於100年9月25日就系爭房屋簽訂A契約；於100年10月17日，上訴人與訴外人華太環境工程實業有限公司（下稱華太公司）共同簽訂B契約與C契約各1份。

(二)其後訴外人華太公司退出上開契約，從而上開契約僅存在於兩造間。

(三)被上訴人自行興建系爭房屋，業已完工，並已將其所有權及占有移轉予上訴人。

(四)於上開契約中，兩造合意扣除土地不足額10萬元。取消爬梯及抽水馬桶設置之6,000元。

(五)上訴人於103年9月1日簽發系爭本票並交付給被上訴人，作為系爭房屋交付尾款之擔保金。

(六)上訴人於104年2月16日匯款40萬元予被上訴人。

01 (七)兩造對於100 年9 月25日所訂A契約預定買賣房屋C戶，即
02 系爭C契約所載編號K之建物。

03 (八)100 年10月17日上訴人向林明智、林明慶購買寧湖一劃489-
04 11、489-14地號土地，以華太公司為代理人，被上訴人為複
05 代理人而訂立B契約。惟林明智、林明慶未於B、C契約上
06 簽名蓋章，其上均只有兩造之蓋章，但附有林明智、林明慶
07 之委任書、華太公司之授權書。

08 (九)系爭建物之建築執照於102 年12月3 日核發，使用執照於10
09 3年2月27日核發。

10 (十)C契約第22條下方，以手寫「P.S. 土地過戶後，賣方應於一
11 個月內向主管機關申請建築執照，逾期視同違約論處，賣方
12 應於伍佰個工作天內完工交屋，逾期以違約論處」等語。

13 四、本院之判斷：

14 (一)被上訴人繼受B、C契約之當事人地位：

15 1、上訴人與被上訴人於100年9月25日簽訂A契約，約定系爭房
16 屋及基地價額為750萬元；嗣於100年10月17日，系爭房屋坐
17 落土地之地主即訴外人林明智、林明慶，以訴外人華太公司
18 為代理人、被上訴人為複代理人與上訴人另行簽訂B契約，
19 購坐落金寧鄉金湖一劃489-11、489-14地號土地（下稱系爭
20 土地）；又華太公司以被上訴人為代理人於同日與上訴人訂
21 立C契約，購買系爭房屋等情，有A契約、B契約、C契約在卷
22 可稽（原審卷一第229-247、249-260、261-267頁），上開事
23 實，自堪信實。

24 2、承上，A 契約係由兩造所簽訂，B、C 契約則係由上訴人與
25 訴外人華太公司簽訂，是三契約之當事人形式上雖有所不同，然上訴人主張：被上訴人為華太公司之代理人，華太公
26 司嗣後退出契約，其後關於交屋等履約事項，均係由被上訴
27 人負責等語；被上訴人亦陳稱：其於華太公司約定共同開
28 發，華太公司退出後就由伊一個人負責等語（原審卷一第329
29 頁），準此，被上訴人顯係承擔華太公司之地位，並以上開3
30 契約之當事人自居，且有遵循該契約之意，足見兩造間雖無
31

特別約定債務承擔之問題，但B、C契約效力存在於兩造之間，即堪認定。故被上訴人業已繼受B、C契約之當事人地位，甚為灼然。

(二)上訴人請求溢付系爭房屋及基地買賣價款200萬元部分：

查A契約所載系爭房屋及基地價額為750萬元，上訴人主張B、C契約所載系爭房屋及基地價額為550萬元，故本件首應探究者，厥為系爭房屋及土地價額究為多少？

1、解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院103 年度台上字第2655號判決意旨參照）。

2、查上訴人所提出之A契約，其附件二買賣價金付款明細表上記載「土地不足額部分扣抵新臺幣壹拾萬元整。取消爬梯一座及抽水馬達一個抵新臺幣陸仟元整。取消二樓落地門一座扣抵新臺幣壹萬捌仟元整。取消二樓玻璃欄杆一座扣抵新臺幣壹萬仟肆佰元整。取消三樓落地門一座扣抵新臺幣貳萬玖仟元整。」將系爭房地減價、扣款等重要事項一一列明共5項，係就上訴人應繳納款項予以清算等情，有該附件在卷可參（見原審卷一第241、242頁）。另參該附件二買賣價金付款明細表上分列有期別、付款項目、應付金額、收款紀錄等欄位，計分9期付款，除第2期土地分割200萬元外，先後由被上訴人於收款紀錄欄內記載「已收到簽約金」、「林金忠已收到」等字，並捺指印或蓋用印章以為簽收。依一般交易習慣，契約當事人於履約過程中，由一方將最新之發展紀錄、蓋章或簽名於契約附件中，並將其影本或正本交予對方，係給予對方證明及保障之意，避免相關事項嗣後發生爭議時，對方有舉證困難情事發生，要屬常見之履約作為。被上訴人將前揭上訴人得主張之減價、扣款事項，及除第2期

01 以外（詳後述）之收款紀錄記載於A契約，而未將之記載於
02 後簽訂之B、C契約中，足見兩造並無以B、C契約取代A
03 契約之意；再者兩造於100年間簽定A、B、C三契約後，
04 累計至104年2月16日上訴人持續分9次付款之總額已達730
05 萬元乙節，有上開A契約附件二之買賣價金付款明細表、及
06 上訴人所提出之匯款單據在卷可參（見原審卷一第285
07 頁），審酌上訴人既為A、B、C契約之當事人，對於契約
08 訂立之過程及內容，應清楚了解，於給付前，當已明白付款
09 條件及金額，不至於無端溢付契約價款，何況200萬元並非
10 小數，且上訴人於4年許之期間中，持續付款給被上訴人，
11 於給付第7次時累計之金額已達350萬元後，更於103年8月
12 12日第8次一次匯款340萬元，使給付之價款達690萬元，已
13 遠超過550萬元計140萬之多（見原審卷一第241、285
14 頁），其後又於104年2月16日第9次再匯款40萬元予被上
15 訴人，使已付價額高達730萬元之多，更足證明上訴人有依
16 750萬元價款履約之意。上訴人固稱此係遭被上訴人脅迫，
17 導致其必須如此付款等語，然其未舉證以實其說，上訴人此
18 部分主張，自難憑採。綜上，上訴人於100年至104年之履
19 約過程中，於已付款金額已遠高於550萬元時，仍持續遵循
20 A契約750萬元之約定而為付款，兩造也均未就此點有所爭
21 議，足見兩造間系爭房屋價款之契約真意應為A契約所約定
22 之750萬元。

23 3、系爭B契約第二條雖記載系爭土地買賣總價款為200萬元，惟
24 被上訴人抗辯兩造並未約定土地價款，B契約該部分係屬誤
25 載等語。查系爭A契約附件二買賣價金付款明細表第2期「付
26 款項目」欄記載「土地分割」應付200萬元，參照B契約第三
27 條約定土地付款期別共分4期：簽約備證款80萬元、完稅款6
28 0萬元、領狀款60萬元及尾款（未記載數額），前3期款項合
29 計為200萬元，但第3期之領狀款「應同時履行條件」欄係記
30 載「買方應於辦妥所有權移轉登記領狀後，經代書通知之次
31 日起3日內交付，同時點交土地，並簽立與尾款同額之本票

01 交予賣方，俟尾款交付時再由賣方交還買方」，有系爭B契
02 約在卷足憑(原審卷一第250頁)。足認上訴人就土地部分交
03 付200萬元之後，尚應支付尾款，是被上訴人前開抗辯，尚
04 堪採信。且被上訴人於收受前3項款項後於B契約上簽收，於
05 A契約第2期「土地分割款」200萬元之部分，則未簽收，顯
06 見B契約之200萬元僅為A契約之土地分割款，被上訴人上開
07 抗辯，即堪採信。

08 4、據上，足見兩造間系爭房屋價款之契約真意應為A契約所約
09 定之750 萬元為準。從而，上訴人主張系爭房屋價款為550
10 萬元，請求被上訴人返還溢付200萬元，即無理由。

11 (三)上訴人請求逾期罰款192萬300 元部分：

12 1、查兩造於A 契約中，並未明確約定被上訴人應於何時交屋，
13 僅約定上訴人應於被上訴人通知交屋之日起7 日內辦妥交屋
14 手續(第10條)；惟C契約第8 條約定：賣方(即被上訴
15 人)應於建照取得之日起90日內開工，並於開工之日起425
16 個工作天完工並取得使用執照，使用執照核發後90日內交屋
17 等語，兩造又於C 契約第22條下方，以手寫方式增列：p. s
18 . 土地過戶後賣方應於1 個月內向主管機關申請建築執照，
19 逾期視同違約論處。賣方應於500 個工作天內完工交屋，逾
20 期以違約論處等字(下稱特約條款)，足見兩造就系爭房屋
21 施作之細節，於C 契約中為較詳細之約定，故關於被上訴人
22 施工、完工、交屋等細節，自應以C 契約中之約定為準。

23 2、據上，C 契約第8 條與特約條款有不同之完工交屋期限，查
24 系爭房屋建築執照發照日期為102年12月3日、使用執照核發
25 日期為103年2月27日，此有金門縣○○鄉○○000○○○○
26 ○00000號使用執照及其附件影本在卷可參(見原審一第277
27 至282頁)，是依C契約第8條規定，本件交屋期限應為103年
28 5月28日；若依特約條款約定，交屋期限則為104年12月2
29 日，此有102年至104年政府行政機關辦公日曆表在卷可參
30 (見原審卷一第387至391頁)。兩造間雖均未於上開約款
31 中，為排除其他約款之約定，然考量C契約本為上訴人與華

01 太公司簽訂，後因華太公司退出契約，被上訴人方成為當事
02 人之一，而特約條款則為兩造以手寫方式特別加註，並經兩
03 造蓋章確認，為兩造間直接約定者，堪認係兩造直接磋商、
04 約定之特約條款，應較能彰顯兩造之真意。復查華太公司退
05 出契約，由被上訴人單獨負責B、C契約之履行已如前述，而
06 C契約本為上訴人與華太公司簽訂，然特別約款中已不見華
07 太公司之簽章，足見特別約款簽訂期間發生在華太公司退出
08 之後，而此時被上訴人固承擔華太公司之地位，但失去共同
09 負責之華太公司，其履約能力勢必下降，且此時契約履行應
10 已開始，雙方於此時磋商之後作成特約條款，足以推認係兩
11 造考量華太公司當時已退出、被上訴人履約能力等實際履約
12 情況，給予被上訴人較為寬限期間，使其能延後交屋，若仍
13 同時要求被上訴人適用C契約第8條之約款，即失去當初雙方
14 合意給予被上訴人寬限期間之意，自與兩造為此特約條款之
15 真意不符。從而，兩造之契約真意，應係以特約條款放寬被
16 上訴人交屋期限，故本件交屋期限應以特約條款為準，而非
17 C契約第8條所定期限為準。

18 3、上訴人主張被上訴人交屋之期間為104 年8 月間，此固為被
19 上訴人所爭執，並主張其至遲於103年9 月間交屋，惟縱上
20 訴人主張交屋時間點為真，既兩造間交屋期限應以特約條款
21 所約定者為準，則被上訴人於104 年12月3 日前交屋即可，
22 被上訴人於104 年8 月間交屋，尚未逾交屋期限，自無遲延
23 交屋之情事，上訴人主張被上訴人遲延交屋，共逾期431
24 日，請求扣罰192萬300 元云云，自屬無據。

25 (四)上訴人主張系爭房屋有如附表所示瑕疵，請求被上訴人應給
26 付瑕疵修補或減少價金24萬5,400元部分：

27 1、稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付
28 價金之契約；稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一
29 定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第345
30 條第1 項、第490 條第1 項分別定有明文。而所謂製造物供
31 給契約，乃當事人之一方專以或主要以自己之材料，製成物

品供給他方，而由他方給付報酬之契約。此種契約之性質，究係買賣抑或承攬，仍應探求當事人之真意釋之。如當事人之意思，重在工作之完成，應定性為承攬契約；如當事人之意思，重在財產權之移轉，即應解釋為買賣契約；兩者無所偏重或輕重不分時，則為承攬與買賣之混合契約，並非凡工作物供給契約即屬承攬與買賣之混合契約（最高法院102年度台上字第1468號判決意旨參照）。

- 2、查A、B、C 均為買賣契約書，且契約書中，均未約定上訴人應提供系爭房屋建材或者材料，是本件純係由被上訴人提供材料，並興建系爭房屋交付給上訴人之契約，而契約中所使用文字均為買賣、買方、賣方，已足見雙方應有將契約定性為買賣之意，且A、B、C契約之內容，均著重在價款如何給付、何時給付、何時交屋、交屋時應辦事項及應履行之內容等事項，對於被上訴人之工程應如何進行、工期如何進展、材料如何取得、是否監督、驗收等事項，均未約定。雖C契約第8條及特約條款約定賣方開工日、取得建築執照之日期、取得使用執照之日期、交屋期限等，然觀C契約第8條之扣罰事由，集中在賣方不履行完工交屋期限之責任，足見上開約定之重點在於避免賣方遲延交屋，而非規範被上訴人之工期推展之細節，且細觀該條扣罰之細節，約定上訴人於被上訴人逾期6月未交屋時，有解除契約之權，且賣方尚有退還上訴人已支付價款之義務，並未根據賣方工程施作進度、已使用之材料區分返還之數額，也未就當下已施作完成之工作物所有權歸屬為任何約定，足見契約雙方無意將賣方已完成之工作、付出之勞務列入返還價款或解除契約與否之評價基準，而係以系爭房屋之交付為最主要之履約標的以及被上訴人是否有依約履行之主要判斷依據，於發生解約事由時，被上訴人亦無意將施作勞務之成果移轉給上訴人，上訴人也無意受領被上訴人已施作之成果，益見雙方並非將被上訴人所提供之勞務作為履約之標的。又雖C契約第7條付款方式約定按賣方工期付款，然此僅為付款之條件，實務上賣方為完

成物品之製作，需要持續挹注資金，故要求買方先付部分款項支應者，亦屬常見，非謂有此約款即足認定雙方重於工作給付，且兩造也未進一步就各工期詳細施作內容、各階段之查核、驗收等事項為約定，亦足證本條重點在於價金之先行給付，而非評價各階段之工作完成情況。從而，兩造間於契約中均使用買賣之文字，已顯示其等有將契約定義為買賣之意，又從前揭方面，均可見本件雙方之重點在於系爭房屋之交付，工作之完成與受領則非其等著重之面向，從而A、B、C契約均為買賣契約，而非承攬契約，已堪認定。上開契約既均為買賣契約，上訴人自不得主張民法第493條以下承攬相關之瑕疵擔保權利。是以上訴人系爭房屋有系爭瑕疵為由，本於承攬關係之瑕疵修補請求權，請求被上訴人給付24萬5,400元云云，於法即有不合，尚難准許。

- 3、又上訴人雖主張系爭房屋存有如附表所示瑕疵，並於原審提出照片及估價單為佐，惟上訴人僅就附表編號2、4所示瑕疵部分提出統一發票為證，金額合計僅7,000元（2,000+5,000=7,000），其餘項目僅提出估價單為佐（單據出處詳如附表），難以證明上訴人就其餘瑕疵部分確已支付相關款項而受有損失，況上訴人既主張系爭房屋早於104年8月間即已交屋由其管領使用（被上訴人則爭執其於103年9月間交屋），參上訴人所傳予被上訴人之簡訊內容所示：「本票是103年8月開立，我在104年過年前主動還你40萬再扣部分未施作的錢，例如二樓前陽台，二次施工的部分已徵得你的同意付款給王承南，我的尾款只剩3萬多…」等語（原審卷附第119頁），可知上訴人於受領交屋後對系爭房屋接續進行二次施工相關事宜，則如附表所示瑕疵究係何時發生？如何造成？究與被上訴人施工有無因果關係？迄今未見上訴人舉證以實其說，亦有可疑，實無從依卷內證據資料逕認與被上訴人相關，而令上訴人負擔保之責。準此，上訴人主張系爭房屋有如附表所示瑕疵，本於買賣法律關係之價金減少請求權，請求被上訴人給付24萬5,400元部分，亦無理由。

01 (五)被上訴人應於上訴人給付系爭房地尾款時返還系爭本票予上
02 訴人：

03 1、按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
04 絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。次按當
05 事人之一方如果在裁判上援用同時履行抗辯權則法院應為他
06 方提出對待給付時應對之為給付之判決。此種命被告為本案
07 給付及命原告同時履行，兩者之間在性質上有不可分割之關
08 係不得單獨確定，無論係對本案給付部分或對同時履行之對
09 待給付部分，其中之一上訴有理由時即應將全部判決廢棄
10 (最高法院97年度台上字第2478號判決意旨參照)。

11 2、查兩造對於上訴人交付系爭本票予被上訴人之原因，係為擔
12 保系爭房地價金尾款之交付乙節，並不爭執(見原審卷二第2
13 90頁)，而上訴人亦自承尚有部分款項未給付給被上訴人
14 (見原審卷一第455頁)，而根據A契約附件二已付款項及已
15 扣減之金額、上訴人所提前揭匯款單據之記載(見原審卷一
16 第241、242、285頁)，上訴人應尚有3萬1,600元尾款尚未
17 給付被上訴人【計算式：750萬元-730萬元(上訴人已給付
18 之金額)-10萬元(A契約附件二扣減)-6,000元(A契約附
19 件二扣減)-18,000元(A契約附件二扣減)-15,400元(A契
20 約附件二扣減)-29,000元(A契約附件二扣減)= 31,600
21 元)。上訴人既有上開尾款尚未給付，則被上訴人行使同時
22 履行抗辯(原審卷一第456頁；本院卷一第363頁)，主張於上
23 訴人未給付上開尾款之前，伊不負返還系爭本票予上訴人之
24 義務，核屬有據。揆諸上開實務見解，本院就本案給付部分
25 及同時履行之對待給付部分，自應同時為判決。準此，上訴
26 人給付系爭房屋及基地買賣價金尾款3萬1,600元予被上訴人
27 同時，被上訴人即應返還系爭本票予上訴人。

28 (六)上訴人並未證明被上訴人有同意賠償其購地價款12萬元之協
29 議：

30 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民
31 事訴訟法第277條前段定有明文。上訴人於本院主張因被上

01 訴人提供之農地面積資訊有誤，致伊須另外增購農地而受有
02 損害，被上訴人表示同意賠償12萬元，爰依兩造間賠償協議
03 追加請求給付12萬元云云(本院卷二第157頁)，為被上訴人
04 所否認，故上訴人自應就上述主張為實負舉證之責。然上訴
05 人就伊因被上訴人提供農地面積資訊有誤，致伊須另外增購
06 農地而受有損害，暨兩造間確有上開賠償協議等節，均未能
07 舉證以實其說，其主張即不可採。故其追加之訴請求被上訴
08 人給付12萬元，即屬無據，應予駁回。

09 五、綜上所述，上訴人本於民法第179 條請求返還溢付價金200
10 萬元本息；依民法第493 條第1 、2 項、第494 條、第495
11 條、C 契約第15、17條規定，請求被上訴人給付系爭瑕疵所
12 需修補費用扣除保固款部分金額暨逾期罰款合計216萬5,700
13 元本息，均無理由，應予駁回。至上訴人請求被上訴人返還
14 系爭本票部分，被上訴人提出同時履行抗辯為有理由，於上
15 訴人給付上開尾款3萬1,600元予被上訴人同時，被上訴人應
16 返還系爭本票予上訴人。原審未及審酌，就此部分為上訴人
17 敗訴之判決，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
18 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於
19 上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並
20 駁回假執行之聲請，經核並無不合。上訴意旨指摘原判決此
21 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上
22 訴。又上訴人依賠償協議追加請求被上訴人給付12萬元部
23 分，亦無理由，應一併駁回。

24 六、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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，併此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
28 主文。

29 中 華 民 國 110 年 12 月 2 日

30 民事庭

31 審判長法官 陳真真

法官 許志龍

法官 張 震

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 12 月 2 日

書記官 李麗鳳

附表（上訴人主張之系爭房屋瑕疵）：

編號	位置	瑕疵描述	瑕疵照片	修補費用及單據
1	一 樓 廚 房	105年1月 3日發現 水管不通，疑似 被水泥封管。	原審卷 一第79 頁	原審卷一第17頁 排水管估價單：4 萬5,000元
				原審卷一第19頁 廚具安裝估價單： 3,500元
2	二 樓 主 臥 室 廁 所	105年2月 6日發現 有異味， 因馬桶管 路和汙水 管未接好	原審卷 一第89 頁	原審卷一第21頁 馬桶維修費發票： 2,000元 備註：以直接從保 固款扣除（原審卷 一第226頁）
3	一 樓 餐 廳	壁癌，肇 因於其上	原審卷 一第81	原審卷一第59頁

	天 花 板	二樓臥室 防水層未 做好	-83頁	二樓臥室排水改善 估價單：22萬4,00 0元
4	一 樓 臥室	牆壁的冷 氣機排水 管不通	原審卷 一85-8 7頁	原審卷一第63頁 修理費發票：5,00 0元 備註：單據上寫5, 000元，上訴人主 張是2,500元，並 自保固款中扣除 (原審卷一第226 頁)
上開費用金額共計27萬7,000元，從保固款折抵4,500元，再扣除剩餘保固款2萬7,100元後，上訴人請求所餘金額24萬5,400元(原審卷一第226-227頁)。				