臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第1109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

　　湯瑞科律師

被　　告　吳眞瑜

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　柯志穎

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國114年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國一一二年一月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及每日按千分之一計算之違約金。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前向伊購買位於高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○○號A15房屋（下稱系爭房屋）及基地（下合稱系爭不動產），約定總價新臺幣（下同）898萬元，並於民國110年11月12日簽定房屋買賣契約書（下稱房屋契約）、土地買賣契約書（下稱土地契約，合稱系爭契約）。嗣伊將系爭房屋建造完成、取得使用執照（建號:高雄市○○區○○段000○號），並將系爭不動產移轉登記被告、將系爭房屋交付被告占有使用，依約被告本應給付契約全額款項，但被告尚餘30萬元未給付，業經伊催繳仍未清償，爰依系爭契約法律關係、民法第367條及第250條之規定起訴。聲

明：如主文第1項所示。

二、被告則以：原告交付之系爭房屋有附表所示之缺失，並未達到完工階段，伊自得於原告改善附表所示缺失前主張同時履行抗辯權，拒絕給付尾款；縱認原告已完工，系爭房屋仍有附表所示瑕疵，伊亦得主張依附表「被告主張減少價金金額」欄所示金額請求減少買賣價金而拒絕給付尾款等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

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。經查：

1.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。」（見本院卷一第19頁），惟系爭房屋契約附件一所示分期明細表僅記載訂金（10萬元）、簽訂金（38萬元）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（見本院卷一第47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（見本院卷一第67、85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，約定由被告以前述價格向原告購買系爭不動產，原告將業已竣工並取得使用執照之系爭不動產所有權登記於被告名下，並將房屋交付被告占有，即已履行民法第348條所規定出賣人之給付義務，而被告尚有系爭尾款未支付，經被告催告仍未給付等事實，為被告所不爭執（見本院卷一第261、269頁），原告主張被告應依約給付系爭尾款30萬元，應屬有據。

2.又「甲方（即被告）應繳之各款項應於接獲乙方（即原告）按付款表規定或本合約有關規定時間通知之日起7日內以現金或即期銀行本票繳付，逾期1星期未繳付者，乙方得按當時銀行信用放款利率按日加計滯納金，逾期15日倘未繳付者，除加計滯納金外，另再按每日日息千分之一加計違約金，並即視為甲方違約。」，為房屋契約第14條第2項及土地契約第9條第2項所約明（見本院卷一第37、77頁），而原告於111年12月26日以書面通知被告於收受通知5日內交付尾款30萬元，被告於111年12月27日收受該催繳通知，迄今仍未交付尾款30萬元等情，有原告提出應收帳款書面通知單暨回執在卷可佐（見本院卷一第119-121頁），是被告於112年1月2日即陷於給付遲延，原告請求被告給付30萬元，及自112年1月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及每日按千分之1計算之違約金，應屬有據。

㈡被告雖以系爭房屋有附表所示之缺失，並未達到完工階段，伊自得於原告改善附表所示問題之前主張同時履行抗辯權，拒絕給付尾款等語置辯。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.被告主張原告就系爭不動產尚有如附表編號1至3所示3樓後房浴室乾溼分離、房子後方圍牆及車庫鐵捲門未施作之瑕疵。查房屋契約附件四「工程材料規格表」固有記載「項目16.乾式分離」、「項目34.圍牆」、「項目37.車庫鐵捲門」（見本院卷一第59頁），惟房屋契約第6條已約明兩造同意以主管機關核發使用執照之日為完工日（見本院卷一第25頁），而系爭不動產既已取得使用執照，即屬完工，則被告抗辯系爭不動產未完工等語，並非可採。

2.又被告雖主張原告就系爭不動產尚有圍牆未施作之瑕疵，惟原告自陳已有在系爭不動產之社區周圍設置圍牆，僅在原告及其他住戶自行增建部分未施作圍牆，為被告所不爭執（見本院卷一第406頁），可見原告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，又未見被告舉證證明原告負有依其指定位置設置圍牆之義務，足認原告之所以未能在系爭不動產外圍設置圍牆，應係可歸責於被告自行增建之行為因而未予施作，是原告主張未施作圍牆係因被告在系爭不動產增建致無法施作圍牆等語，尚非無據。至被告主張原告未施作系爭房屋3樓後房浴室乾溼分離及車庫鐵捲門部分，惟系爭契約並未約定乾溼分離應施作之位置，又車庫鐵捲門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，與原告已完工系爭不動產，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，僅被告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，是被告主張上開項目實與系爭不動產是否完工無涉，故被告據此主張同時履行抗辯，即屬無據。

㈢至被告另以系爭房屋仍有附表所示瑕疵，伊亦得依附表「被告主張減少價金金額」欄所示金額主張減少價金而拒絕給付

尾款等語置辯。惟按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第356條第1項、第3項、第359條及第365條第1項分別有明文。查原告於112年3月4日交付系爭房屋予被告佔有，有交屋證明及協議書在卷可稽（見本院卷一第309頁），又原告係於113年4月11日提起本件訴訟，有起訴狀上本院收狀戳在卷可憑（見本院卷一第7頁），則自交屋迄原告提起本件訴訟，已1年有餘；而被告係於本件訴訟中始向原告主張減少價金請求權，亦即係在113年4月11日之後，又其主張附表各項瑕疵之通知時間如附表「被告主張通知瑕疵時間」欄位所示，均顯罹於上開民法第365條規定之通知後6個月除斥期間，是被告主張系爭房屋有如附表所示瑕疵而欲請求減少價金云云，即無可採。

四、綜上所述，依系爭契約法律關係、民法第367條及第250條之規定，請求被告給付30萬元，及自112年1月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及每日按千分之1計算之違約金，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行。並由本院依同法第436條第2項準用第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　30　　日

高雄簡易庭　法　　官　林　容

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　30　　日

書　記　官　冒佩妤

附表：

編號	被告主張瑕疵內容	被告主張發現瑕疵時間	被告主張通知瑕疵時間	被告主張減少價金金額
1	3樓後房浴室乾溼分離未施作	施工中就有提醒訴外人即原告員工呂尚儒	112年3月13日存證信函	3項預估50萬元
2	房子後方圍牆未施作	施工中就有提醒呂尚儒	112年3月13日存證信函	
3	車庫鐵捲門未施作	施工中就有提醒呂尚儒	112年3月13日存證信函	
4	2至3樓網路電話線查修	112年1月8日	112年1月8日	2,000元
5	1樓馬桶堵塞疏通修理	112年3月25日	112年3月25日	2,000元
6	1樓馬桶排水管滲漏水拆除換新及管路查修	112年6月5日	112年6月25日	18,000元
7	2樓前浴室馬桶排水管滲漏水拆除換新及管路查修	111年11月16日112年6月25日	111年11月16日、112年6月25日	18,000元
8	3樓前浴室馬	112年6月25日	112年6月25日	18,000元

	桶滲漏水拆除換新及管路查修			
9	3樓後房窗框漏水注射工程修繕	112年7月28日	112年7月28日	16,000元
10	2、3樓前浴室蓮蓬頭管路漏水檢修	111 年 11 月 21 日、112年8月28日	111 年 11 月 21 日、112年1月16日、112年8月28日	2,000元
11	2樓前浴室、3樓後浴室洗臉盆下地排水孔水泥堵塞修繕	111 年 11 月 21 日、111年12月11日	111 年 11 月 21 日、111年12月13日、112年1月15日	2,000元