

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2416號

原告 林清合
林威效
林育緯
蘇敏惠

共同

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

被告 正本行建設股份有限公司

法定代理人 洪明勝

訴訟代理人 蔡志揚律師

複代理人 王玲櫻律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於中華民國111年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國102年9月11日，經三重管理顧問有限公司(下稱三重公司)居間出售門牌為新北市○○區○○○路0號12樓、12樓之1、6號12樓、12樓之1房屋(下稱系爭房屋)及其坐落土地應有部分予被告，兩造並簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，約定買賣價金為新臺幣(下同)9,700萬元，因系爭房屋有輕微漏水情事，故於系爭買賣契約第9條第4項約定：「甲(即被告)乙(即原告)雙方同意漏水問題是結構體問題，則由乙方負責修繕，若不是結構體問題，則甲方自行修繕」，原告隨於102年11月15日將前開不動產所有權移轉

01 登記予被告，並於同年月30日完成交屋。因被告藉詞保留買
02 賣價金尾款1,607,167元(下稱系爭尾款)至103年3月31日，
03 兩造遂約定被告應於103年3月31日前完成系爭房屋漏水檢測
04 或修繕，以釐清系爭買賣契約第9條第4項責任歸屬，倘系爭
05 房屋漏水是結構體問題則由原告負責，以該尾款支付修繕費
06 用，倘非結構體問題則由被告自行僱工修繕，被告應給付系
07 爭尾款予原告，被告並簽發等同系爭尾款金額支票1紙(支票
08 號碼CA0000000號、發票日103年3月31日、受款人為三重公
09 司，下稱系爭支票)，交付三重公司保管，兩造約定如無爭
10 議由三重公司將系爭支票返還給被告，被告再將系爭尾款匯
11 款予原告，或由三重公司兌現支票後將系爭尾款交付原告。
12 關於系爭支票下方書寫「此款項保留在三重公司，作為買賣
13 標的系爭房屋漏水保管，待賣方處理好漏水問題再歸賣方」
14 文字，非訴外人即仲介李柯淑華所寫，故原告否認形式上真
15 正。

16 (二)於103年3月31日前，原告及三重公司多次商請被告進行系爭
17 房屋漏水檢測，以釐清修繕之責，原告甚而為被告找專業廠
18 商檢測查明系爭房屋漏水非結構體問題，而是蝴蝶谷大旅社
19 興建機房所致，但原告就被告表示有滲漏水處仍為其修繕；
20 於103年3月31日後被告仍藉詞拖延，原告僅得向新北市三重
21 區公所聲請調解然調解並未成立，原告另有催促被告給付系
22 爭尾款，於105年12月間被告曾向原告表示已檢測查明系爭
23 房屋漏水非結構體所致，而係蝴蝶谷大旅社興建機房所致，
24 並將對該旅社起訴之起訴狀傳真給原告。被告買受系爭房屋
25 時即知悉有漏水情事，卻自交屋起4年間均未向原告主張任
26 何權利，亦未向三重公司請求返還支票，依民法第356條第2
27 項規定應視為承認受領系爭房屋，不得再向原告主張任何權
28 利或拒絕給付系爭尾款。另兩造係以漏水是否為結構體問題
29 此不確定事實之發生，為系爭尾款之「清償期」約定，被告
30 理應盡速配合完成檢測或修繕，以確認系爭房屋漏水是否為
31 結構體問題，然原告及三重公司多次商請被告進行系爭房屋

之漏水檢測，以釐清修繕之責時，被告均藉詞拖延，其消極不作為相當於以不正當行為阻止不確定事實發生，應類推適用民法第101條第1項規定，視為系爭尾款清償期已屆至。此外，系爭房屋滲漏水原因，業經新北市建築師公會鑑定係因屋頂防水層失效、洩水坡度不存在所致，檢視系爭房屋屋頂樓板及結構，皆未發現有任何裂痕或受損現象，自非結構體問題造成，原告應無修繕之責。爰依系爭買賣契約第2條、民法第367條及類推適用民法第101條第1項，請求被告給付系爭尾款。

(三)依系爭買賣契約第8條第3項約定，被告遲延給付價金，每逾1日應以買賣價金萬分之5計算違約金給付予原告，而被告於107年8月21日受原告通知應給付系爭尾款後仍未履行，且如前述其消極不作為相當於以不正當行為阻止不確定事實發生，故請求被告自107年9月1日起每日應給付原告違約金48,500元(計算式：9,700萬元 $\times$ 5/10,000=48,500元)。

(四)關於被告以其支出屋頂樓板B區漏水修繕費用1,105,500元、因漏水所致室內裝潢毀損修繕費用16萬元、重新油漆費用73,500元及遭房客求償而賠償之9萬元，共計1,429,000元，與原告請求之金額為抵銷，原告否認被告所提高挺工程有限公司出具之屋頂防水工程保固書及估價單據、賠償單據及明細表、修繕費用單據等形式上真正，且被告將系爭房屋頂樓表面刨除做防水，並非就結構體為修繕，此部分費用不應由原告負擔。

(五)並聲明：1. 被告應給付原告1,607,167元，及自103年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被告應自107年9月1日至依訴之聲明第1項履行之日止，按日給付原告48,500元。3. 原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造於交屋時，因現場有大範圍漏水現象可能為樓板問題，被告本無意接受交屋，但因原告趕著出國且急需現金，兩造遂約定交屋與給付價金程序照樣進行，但變更系爭買賣契約

第9條第4項漏水修繕責任之分配，改約定不論漏水原因是否為結構體問題均由原告負責修繕，被告並於102年12月10日簽發系爭支票，作為漏水修繕保留款置於三重公司，待原告修繕完畢後再將系爭支票交由原告兌現。在交屋現場代書即在系爭支票下方書寫「此款項保留在三重公司，作為買賣標系爭房屋漏水保管，待賣方處理好漏水問題再歸賣方」，並由仲介李柯淑華簽收系爭支票。是以，原告處理好漏水問題係其得請求系爭尾款之「停止條件」，原告迄今仍未處理好漏水問題，停止條件尚未成就，被告無給付系爭尾款之義務。

(二)系爭買賣契約第9條第4項所謂「結構體」，依兩造之真意係從物體角度係指屋頂、樓板等構造，包含鋪面層、防水層、混凝土層在內，而非從結構力學角度，又區分為防水層或混凝土層，苟兩造如此專業理應在系爭買賣契約內載明。系爭房屋滲漏水經新北市建築師公會鑑定修復費用高達200萬至350萬元，與兩造交屋時所認結構體修繕費用相當，並非一般房屋漏水至多花費10數萬元修繕可比，可佐證所謂「結構體」包含屋頂、樓板等構造之鋪面層、防水層、混凝土層在內。又系爭房屋滲漏水原因，經新北市建築師公會鑑定認係因屋頂樓板防水功能不足、洩水坡度不存在、屋頂樓板裂縫所造成，此皆屬屋頂樓板本身狀態即屬結構體問題，應由原告負修繕之責，原告怠於履行修繕責任，被告無給付系爭尾款義務。又倘認系爭房屋漏水原因僅有30%為結構體問題，則以修繕費用350萬元計算，再加上被告已支出漏水修繕費用1,105,500元(但防水修繕工程尚未全部完成)、漏水所致室內裝潢毀損修繕費用16萬元、重新油漆費用73,500元及遭房客求償而賠償之9萬元，共計4,929,000元，則原告應負擔之修繕費用金額為1,478,700元(計算式：4,929,000元×30%＝1,478,700元)，原告請求超過前開金額部分應無理由。此外，原告並未催告被告給付系爭尾款，逕以系爭支票發票日翌日作為遲延利息起算日，亦無理由。

01 (三)系爭房屋漏水原因檢測應由兩造均同意之公司辦理，但交屋
02 後並無兩造均同意之漏水檢測公司存在，於尚未釐清系爭房
03 屋漏水是否為結構體問題、原告未處理好漏水問題前，被告
04 無給付系爭尾款之義務，自無違約情形。又被告已數次通知
05 原告修繕漏水，原告均拒絕檢測、遲未修繕，亦未請求三重
06 公司交付系爭支票或請求被告付款，被告善意信賴原告願以
07 系爭尾款抵付被告日後自行修繕之費用，故於105、106年間
08 委請高挺工程有限公司確認漏水為結構體瑕疵，並已施作系
09 爭房屋屋頂樓板B區防水工程支出1,105,500元，被告並無可
10 歸責之情形，原告請求被告給付違約金應無理由。另原告起
11 訴後拒不繳納鑑定費用以致程序拖延近2年，且被告已支付
12 買賣價金95,392,833元，系爭尾款占系爭買賣契約總價金
13 9,700萬元之1.66%，於被告已為一部履行下，原告請求違約
14 金金額顯有過高應酌減至零。

15 (四)系爭房屋漏水非兩造議價基礎，原告應交付無漏水之房屋始
16 符合債之本旨，然原告交付之系爭房屋有漏水問題又拒不處
17 理，依民法第226條、第227條、第179條、系爭買賣契約第9
18 條第4項及系爭支票下方文字約定，原告應給付被告代其支
19 出屋頂樓板B區漏水修繕費用1,105,500元、因漏水所致之室
20 內裝潢毀損修繕費用16萬元、重新油漆費用73,500元及遭房
21 客求償而賠償之9萬元，共計1,429,000元，爰以前開金額與
22 原告本件請求金額為抵銷等語，茲為抗辯。

23 (五)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判
24 決，願供擔保請准免予假執行。

25 三、本院之判斷；

26 (一)原告主張於102年9月11日，經三重公司居間出售系爭房屋及
27 其坐落土地應有部分予被告，兩造並簽立系爭買賣契約，約
28 定買賣價金9,700萬元，因系爭房屋有漏水情事，故於系爭
29 買賣契約第9條第4項約定：「甲(即被告)乙(即原告)雙方同
30 意漏水問題是結構體問題，則由乙方負責修繕，若不是結構
31 體問題，則甲方自行修繕」，原告隨於102年11月15日將前

01 開不動產所有權移轉登記予被告，並已完成交屋。又被告曾
02 簽發等同系爭尾款金額即1,607,167元之支票1紙(支票號碼
03 CA0000000號、發票日103年3月31日、受款人為三重公司，
04 下稱系爭支票)，交付三重公司保管等情，業據原告提出系
05 爭買賣契約、系爭房屋建物登記第二類謄本、系爭支票影本
06 為證(本院卷一第15-39頁)，且為被告所不爭執，堪信為
07 真實。

08 (二)原告依系爭買賣契約第2條、民法第367條、類推適用民法第
09 101條第1項，請求被告給付系爭尾款，有無理由？

- 10 1. 系爭買賣契約第2條固約定：「第四期尾款8,900萬元：甲方
11 (指被告)應於給付完稅款前，確認貸款額度及辦妥相關之
12 對保手續，並於移轉登記完成3日內，金融機構核撥時給付
13 乙方(指原告)」(本院卷一第17頁)，然被告嗣後曾簽發
14 等同系爭尾款金額之系爭支票交付三重公司保管，該支票下
15 方書寫「此款項保留在三重公司，作為買賣標的系爭房屋漏
16 水保管，待賣方處理好漏水問題再歸賣方」文字，其後並有
17 仲介李柯淑華簽名，日期載為102年12月10日，此有系爭支
18 票影本在卷可稽(本院卷一第81頁)。原告固主張前開文字
19 非李柯淑華所寫，而否認前開文字形式上真正。查證人即賣
20 方仲介李柯淑華於審理中雖證稱：我拿支票時確實有簽名，
21 但我沒有印象上面有寫這些文字，如果有這些文字我一定會
22 拿回去公司給老闆等語(本院卷一第233、235頁)，惟證人
23 即三重公司負責人鄧錦煌於審理中證稱：系爭支票還在我們
24 公司，我有看過系爭支票下方文字，這段文字是誰寫的我不
25 清楚，我當時不在場，支票是由李柯淑華簽收等語(本院卷
26 一第198、199頁)，證人即買方仲介陳文生於審理中亦證
27 稱：支票下方文字是交屋時買賣雙方同意，由代書所書寫，
28 下方有賣方專員李柯淑華的簽名，可能是票要由三重公司保
29 管，就由她代表簽收。交屋過程中我和原告林清合都在場等
30 語(本院卷一第203頁)，足見前開文字應為被告簽發系爭
31 支票後，由代書於交屋時在下方書寫兩造協議內容，再由李

01 柯淑華簽收後將系爭支票連同前開文字交付三重公司保管，
02 否則三重公司負責人鄧錦煌應無從取得系爭支票並見過下方
03 文字，是前開文字內容形式上應屬真正。證人李柯淑華證稱
04 其未見過系爭支票下方文字，與證人鄧錦煌、陳文生所證顯
05 有矛盾，難認可採。

- 06 2. 按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就
07 或不成就，決定法律行為效力之發生之一種附款。苟當事人
08 非以法律行為效力之發生繫於將來不確定之事實，而僅以其
09 履行繫於不確定之事實之到來者，則非條件，應解為於其事
10 實之發生時，為權利行使期限之屆至。且若該事實之到來確
11 定不發生，則應認其期限已屆至（最高法院109年度台上字
12 第27號裁判意旨參照）。觀諸系爭支票下方書寫「此款項保
13 留在三重公司，作為買賣標的系爭房屋漏水保管，待賣方處
14 理好漏水問題再歸賣方。」文字，參以證人陳文生於審理中
15 證稱：兩造約定系爭買賣契約第9條第4項，是因為簽約時，
16 屋主就有說房子有漏水，被告法定代理人洪明勝說如果漏水
17 是結構體漏水造成，就由賣方負責修繕，簽約時還不確定是
18 結構體(屋頂、樓地板、外牆、樑柱等)漏水，還是水管破裂
19 造成漏水。系爭支票受款人寫三重公司是因為原告林清合要
20 出國，沒時間處理這個事情。交屋當天還不確定是結構體漏
21 水問題，支票下方文字是基於系爭買賣契約第9條第4項所書
22 寫，意思是指結構體漏水要由賣方負責修繕，兩造協議由屋
23 主即賣方修繕到好，再交付這張支票，但不是指不論漏水原
24 因是否為結構體漏水都由賣方負責修繕。據兩造協議應該由
25 兩造都同意的公司進行檢測等語(本院卷一第202、203、
26 205-207頁)；證人鄧錦煌於審理中證稱：依系爭買賣契約約
27 定交屋時就應該要支付尾款，本件已經交屋，但尾款有保留
28 一部份即系爭支票金額尚未給付，作為擔保後續漏水修繕之
29 用，至於誰要修繕、誰要支付我不清楚。應該是兩造協議
30 好，通知我就可以提示該支票等語(本院卷一第198、200
31 頁)；證人李柯淑華於審理中證稱：被告簽發系爭支票，抬

頭記載為三重公司是因為如果是結構問題漏水，由原告負責修繕，如果不是結構漏水問題，就由被告修繕，該支票先放在公司，結構沒有問題時，支票就要給原告林先生。兩造沒有告知我或三重公司何時交付系爭支票，或要提出何項文件始能交付系爭支票等語(本院卷一第238頁)，足認兩造因簽立系爭買賣契約已發生系爭尾款債權，然於交屋時兩造尚未確認系爭房屋漏水原因，遂基於原先系爭買賣契約第9條第4項約定，另協議於檢測確認系爭房屋漏水原因，如非結構體問題造成漏水，或原告已修繕系爭房屋因結構體問題造成之漏水後，被告就系爭尾款之給付期限即屆至。是以，原告修繕系爭房屋因結構體問題造成漏水之事實，應屬兩造對系爭買賣契約已發生之系爭尾款債權約定不確定之清償期限。原告主張兩造曾約定被告應於103年3月31日前完成系爭房屋漏水檢測或修繕云云，被告辯稱兩造於交屋時變更系爭買賣契約第9條第4項漏水修繕責任之分配，改約定不論漏水原因是否為結構體問題均由原告負責修繕，原告處理好漏水問題係其得請求系爭尾款之停止條件云云，與前開證人之證述不符，均非可採。

3. 本院就系爭房屋滲漏水之原因、修復方法及費用，囑託新北市建築師公會鑑定，經鑑定人會同兩造至現場勘查，並使用紅外線熱像儀檢測，鑑定結果認：系爭房屋之滲漏水原因70%左右為屋頂面防水層及女兒牆內牆面防水層之防水功能欠佳，此即屋頂原來應有的洩水坡度已不存在（一般設計原則為1/50-1/100），雖所有權人稱，由於在107年發現漏水故委託廠商再施作一次防水，惟現場觀之，在107年施作之防水似多數已失效（勘查現場屋頂已裸露出防水底層痕跡）；30%為樓頂結構損傷之原因，因各種外力導致樓板有細微裂縫而導致滲漏水。此觀B區有多處滲漏水，和屋頂排水無法迅速排至排水孔應有很大關聯，再比較A區屋頂狀況沒有積水，故其下之房間甚少漏水，也可以得到相關的比對。在現場勘查，就結構方面觀察，除A06房客表示有新的

地震裂痕外，其餘天花板已封閉而難以觀察，惟在屋頂層以目視觀察，屋頂樓板面並無明顯裂痕現象，而建築結構之核心：樑、柱，經現場勘察目視亦無受損嚴重現象，而若樓頂即使有些微裂痕或樑柱有裂隙，亦頗難認為係「結構問題」導致漏水，但所謂「結構體」之定義，亦涉及定義及認知而有所出入（例如：是否考慮受力才算是結構體？），故本鑑定認係少部分和結構體有關，無法認為和結構體完全無關。修復必須刨除原有之防水及隔熱層，而後再檢視樓板是否有較大之裂縫及女兒牆接縫處，若有則需注射高壓環氧樹脂類補強其結構體，於此補強後再全面施作防水材，且需參考淹水坡度及女兒牆接縫處及各個收頭處之處理。修復所需費用較難精確估計，僅能推估約在200萬至350萬元之間，此有新北市建築師公會110年12月29日新北市建師鑑字第608號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）可稽（見系爭鑑定報告第10、11頁）。

4. 又系爭買賣契約第9條第4項就「結構體」之定義未明，然依證人陳文生於審理中證稱：我有帶被告法定代理人洪明勝到現場看屋，因為系爭房屋已做成套房都是木造天花板，看不到原始牆壁，而且因為已經格成25間套房，我們只有看其中2、3間，我有聽李柯淑華說，有幾間套房木造天花板上上面有做水盤，套房內有承租戶，有家具擺設，也看不出來有無壁癌。簽約時還不確定是結構體(屋頂、樓地板、外牆、樑柱等)漏水，還是水管破裂造成漏水。兩造議價時沒有針對漏水調整買賣價金，只就當時行情價來議價，只針對結構體漏水乙事約定由賣方負責修繕，是因為結構體漏水修繕費用會比一般修繕費用還要高出很多，這是兩造協議的結果等語（本院卷一第202、207頁），足見兩造於簽立系爭買賣契約時，應已知悉系爭房屋有水源經由屋頂樓板部分進入室內造成滲漏水情形，然尚未確定具體原因為何(例如水管破裂、RC結構即鋼筋混凝土有裂縫損傷、防水層失效等)。又考量屋頂樓板RC結構上之防水材料即防水層部分，與房屋承重結

01 構無涉，得否認屬「結構體」文義範疇已有爭議，且屋頂樓
02 板RC結構上之防水材料本有使用年限，於相當年限後無法完
03 全防水乃屬平常，因此所致屋頂修漏常為不可避免之事，各
04 種防水材料價格亦差異甚大，於此情形下原告是否亦同意就
05 屋頂防水層失效問題負修繕責任實屬有疑。從而，本院認系
06 爭買賣契約第9條第4項之「結構體」問題固包括前述系爭鑑
07 定意見所指之屋頂樓板部分細微裂縫，然應不包括中古屋常
08 見之防水層失效問題。本件原告雖主張經鑑定人檢視系爭房
09 屋屋頂樓板及建築結構，未發現有任何裂痕或受損現象，是
10 系爭房屋滲漏水非結構體問題造成云云，然查，鑑定意見雖
11 認屋頂樓板、樑柱無明顯裂縫或嚴重受損，但已指出「屋頂
12 樓板有細微裂縫導致滲漏水」，且其所列修復方式為刨除原
13 有之防水及隔熱層後，檢視樓板是否有較大之裂縫及女兒牆
14 接縫處，若有則需注射高壓環氧樹脂類補強其結構，所檢附
15 之工程報價單施工項目亦包括「RC結構裂縫補強止水抓
16 漏」，有系爭鑑定報告可查（見系爭鑑定報告第10、11、50
17 頁），堪認系爭房屋滲漏水原因與結構體問題相關，原告主
18 張系爭房屋漏水非結構體問題所致其無修繕之責，應非可
19 採。

- 20 5. 原告另主張其曾找專業廠商檢測查明系爭房屋漏水非結構體
21 問題，而是蝴蝶谷大旅社興建機房所致，且原告已就被告表
22 示有滲漏水處為其修繕，又向新北市三重區公所聲請調解然
23 調解並未成立，反觀被告買受系爭房屋時即知悉有漏水情
24 事，卻自交屋起4年間均未向原告主張任何權利，藉詞拖延
25 漏水檢測，消極不作為相當於以不正當行為阻止不確定事實
26 發生，應類推適用民法第101條第1項規定，視為系爭尾款清
27 償期已屆至云云。惟依原告所提107年8月16日律師函及同年
28 月27日被告收件回執、被告105年10月20日對佑得投資顧問
29 股份有限公司起訴之起訴狀影本等件（本院卷一第41-45、
30 187-191頁），尚無從證明系爭房屋真正之滲漏水原因為何，
31 且原告已自承其並未請公會或專家鑑定，只有請防水師傅陪

01 同被告查明系爭房屋漏水(本院卷一第241頁)，而被告105年
02 10月20日對佑得投資顧問股份有限公司起訴後，經本院以
03 105年度訴字第3162號修復漏水事件受理，然該案尚未進行
04 鑑定漏水原因前，被告即已撤回起訴，此經本院調院前開案
05 件卷宗核閱確認，是原告主張其曾請專業廠商查明系爭房屋
06 漏水非結構體問題云云，尚屬無據。又系爭房屋滲漏水原因
07 有30%為樓頂結構損傷之原因，因各種外力導致樓板有細微
08 裂縫而導致滲漏水，修復方式必須刨除原有之防水及隔熱
09 層，而後再檢視樓板是否有較大之裂縫及女兒牆接縫處，若
10 有則需注射高壓環氧樹脂類補強其結構等，已如前述，參佐
11 證人李柯淑華於審理中所證：交屋後被告洪先生又說有漏
12 水，漏兩間套房，叫我跟原告林清合去看。原告有找人修繕
13 拆卸天花板、製作水盤。兩造有去三重調解委員會調解3次
14 都沒有結果等語(本院卷一第232、235、236頁)，可見交屋
15 後被告確曾請原告修繕漏水問題並曾參與調解，然原告之修
16 繕方式僅為拆卸天花板、製作水盤，難認已就系爭房屋前述
17 結構體問題即屋頂樓板有細微裂縫修繕完成。是原告主張其
18 已進行修繕，被告消極不作為相當於以不正當行為阻止不確
19 定事實發生，應類推適用民法第101條第1項規定，視為系爭
20 尾款清償期已屆至云云，亦非可採。

21 6. 綜上，系爭房屋之滲漏水原因包括結構體問題即屋頂樓板有
22 細微裂縫，原告應就系爭房屋前述結構體問題部分完成修
23 繕，始得請求被告給付系爭尾款。本件原告既未就前述結構
24 體問題部分完成修繕，被告就系爭尾款給付之期限即未屆
25 至，則原告請求被告給付系爭尾款，應無理由。

26 (三)原告依系爭買賣契約第8條第3項，請求被告給付違約金，有
27 無理由？

28 系爭買賣契約第8條第3項約定：「甲方(指被告)若有遲延給
29 付價金之情事，每逾一日應按買賣總價金萬分之五計算違約
30 金給付乙方」(本院卷一第23頁)。經查，兩造簽立系爭買賣
31 契約時系爭尾款債權固已發生並曾約定給付期限，然交屋時

兩造另協議於檢測確認系爭房屋漏水非因結構體問題造成，或原告修繕結構體問題後，被告就系爭尾款之給付期限即屆至。而系爭房屋滲漏水原因與結構體問題有關，原告並未針對結構體問題完成修繕，是被告就系爭尾款給付之期限尚未屆至，已如前述，則本件被告自無遲延給付系爭尾款之情事。是原告依系爭買賣契約第8條第3項請求被告給付違約金，即屬無據。

四、綜上所述，原告系爭買賣契約第2條、第8條第3項、民法第367條、類推適用民法第101條第1項，請求：1. 被告應給付原告1,607,167元，及自103年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2. 被告應自107年9月1日至依訴之聲明第1項履行之日止，按日給付原告48,500元，均無理由，不應准許，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回之。

五、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，毋庸逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 5 月 6 日
民事第四庭 法 官 許品逸

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。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 111 年 5 月 6 日
書記官 邱雅珍