臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第966號

原　　告　王蕾雅
訴訟代理人　蘇毓霖律師
被　　告　曜彰建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳明彰
訴訟代理人　鄭聚然
　　廖宜祥律師
上　一　人
複　代理人　錢炳村律師
　　郭明德
　　張金順

上列當事人間點交房屋等事件，經臺灣苗栗地方法院裁定移送前來，本院於民國113年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼新竹縣○○鄉○○○街○○號房屋交付予原告。

二、被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬肆仟貳佰貳拾元，及自民國一一一年十月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明第2項為「被告應給付原告新臺幣(下同)1,035,157元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」【見臺灣苗栗地方法院111年度訴字第318號卷（下稱

苗院卷）第13頁】，嗣原告將請求之金額變更為「224,620元」（見本院卷第201頁）。經核原告所為上開訴之變更，係就起訴時請求被告給付之金額予以減縮，揆諸前開規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於民國109年12月31日向被告購買新竹縣○○鄉○○段0000○000000○0000000○00○地號土地上預售屋建案「禾心院」編號A1棟房屋1戶（權利範圍全部，門牌號碼為新竹縣○○鄉○○○街00號，下稱系爭房屋），及坐落基地為新竹縣○○鄉○○段0000地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地），房屋價款為4,260,000元，土地價款為4,820,000元，合計總價為9,080,000元，並簽定土地、房屋預定買賣合約書(下分稱系爭土地預定買賣合約書、系爭房屋預定買賣合約書)。然原告於110年7月21日初驗系爭房屋時，發現有馬桶漏水、窗戶異音，建物外裝設外電管箱、總電信箱、鄰地水錶有占用系爭房屋1樓空地前之面積，且門前停車空間過於傾斜等瑕疵，經原告於111年1月7日以存證信函通知被告未修復上開瑕疵前，將保留房地總價百分之5之金融貸款期款452,000元作為交屋保留款，嗣經被告同意後，除已修復馬桶漏水、窗戶異音之瑕疵外，其餘瑕疵仍未修復。嗣原告於111年6月1日以存證信函通知被告修復其餘瑕疵並於7日內進行交屋，惟被告至今仍未交屋，爰依相關規定或兩造約定為下列各項請求：

㈠依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1款規定，被告應於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，惟被告自110年5月5日取得系爭房屋之使用執照後，至今仍未交屋，故請求被告應交付系爭房屋。

㈡依民法第354條第1項、第359條規定，被告裝設外電管、總電信箱於系爭房屋1樓前院內側；水錶占用系爭房屋前院地面空間；地面凹凸不平遍布系爭房屋1樓前院空地，上開瑕疵造成系爭房屋通常效用及價值減損433,679元，故請求減

少給付買賣價金433,679元。

㈢依系爭房屋預定買賣合約書第13條第7項約定，金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔，但於賣方通知交屋日前之利息應由賣方返還買方，則被告至今仍未修復上開瑕疵而未交屋，應返還原告自金融機構核撥貸款之日即111年1月24日起至今所繳納之利息共計271,811元。

㈣依系爭房屋預定買賣合約書第12條第3項約定之反面解釋，被告尚未交屋前，水、電、瓦斯費用應由被告負擔，故被告應給付原告水費601元、電費129元、瓦斯費400元等共計1,130元之費用。

㈤又原告尚有交屋款30,000元及交屋保留款452,000元共計482,000元尚未給付被告，然被告應給付原告706,620元(計算式：433,679元+271,811元+1,130元=706,620元)，互為扣抵後，被告尚應給付原告224,620元，故提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將系爭房屋交付原告。㈡被告應給付原告224,620元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：原告所稱工程瑕疵係原告片面節錄或因管線配置工程慣例或因仍尚待檢修或因原告個人主觀感受等因素不一而定，且台電管線、總電信箱之位置依照兩造所簽定之系爭房屋預定買賣合約書第8條第4項、第5項、第9條第2項約定，被告本有就水電力、電信及瓦斯設備管線等依設計圖或主管機關要求指定之位置為設置，原告均應配合且不得異議等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第216、217頁）：

㈠原告向被告購買新竹縣○○鄉○○段0000○000000○0000000○00○地號土地上預售屋建案「禾心院」編號A1棟房屋1戶（即系爭房屋），坐落基地為系爭土地，價款為9,080,000元，並於109年12月31日簽定系爭土地、房屋預定買賣合約書。（見苗院卷第27至70頁）

㈡原告於111年1月21日以買賣為原因登記為系爭土地、房屋之所有權人。（見苗院卷第101至105頁）

㈢原告尚欠尾款482,000元未給付予被告。

㈣系爭房屋前之1795地號土地上裝設有外電管箱（如附圖編號A），供門牌號碼22至36號住戶之台電管線使用、電信箱（如附圖編號B），是門牌號碼22至36號房屋之總電信箱、2個水錶（分別供系爭房屋及門牌號碼32號房屋使用），另系爭房屋門前空地有不平整之情形（下合稱系爭設施，單指其一逕稱設施名稱）。

㈤原告於111年6月1日委請律師以竹北成功郵局存證161號存證信函通知被告於7日內進行點交系爭房屋。（見苗院卷第107至109頁）

四、本件爭點：

㈠系爭設施是否為系爭房屋之瑕疵？

㈡原告請求被告應交付系爭房屋予原告是否有理？

㈢原告依民法第354條第1項、第359條之規定，主張系爭房屋有瑕疵，請求減少價金是否有理？數額為何？

㈣原告依系爭房屋預定買賣合約書第13條第7項之約定，請求被告負擔交屋前之貨款利息是否有理？數額為何？

㈤原告依系爭房屋預定買賣合約書第12條第3項約定之反面解釋，請求被告負擔系爭房屋之水、電、瓦斯費是否有理？數額為何？

㈥原告以尚未給付予被告之尾款與上開請求被告應給付之金額互為扣抵後，是否仍有餘額可向被告請求給付？數額為何？

五、得心證之理由：

㈠系爭設施具有通常效用及交換價值之瑕疵：

1.按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔；又物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項、第373條分別定有明文。而物之價值本有價值瑕

瑕及效用瑕疵之分，前者係指交換價值而言，即因瑕疵而使社會通常交易習慣之價值有所減損而言；後者係指依物之通常效用或契約預定效用欠缺應有之使用可能。次按系爭房屋預定買賣合約書第1條前段約定：「本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。」等語明確。（見苗院卷第27頁）

2.經查，系爭房屋1樓前之系爭土地空地設有電管箱、總電信箱、2個水錶等設施，業經本院會同兩造及地政機關到場確認屬實，原告並提出現場照片附卷為憑（見本院卷第157至169頁），並經新竹縣新湖地政事務所於112年6月21日以新湖地測字第1122300208號函檢附土地複丈成果圖存卷可查（見本院卷第135、137頁），兩造對此均不爭執，足認系爭房屋1樓前土地確實有電管箱、總電信箱、水錶等設施。又參以現場履勘系爭房屋門前空地之情形：「經與鄰戶32號房屋門前空地比較，32號門前空地有經墊高及增設白鐵斜坡，30號門前空地經目測與原告房屋門前空地一樣，均未經墊高，且有坡度，經實際走動原告36號及30號屋前空地，原告房屋門前空地確實有不平整之情形，靠近原告房屋前方及面對原告房屋左手邊之位置，有2個區塊有隆起，靠近中間之地方會有凹下去的情形，落差較大。」等情，有本院112年6月4日勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第121至122頁），且與原告所提系爭設施照片互核以觀，堪認系爭設施具有以下瑕疵：

⑴電信箱設置於面對系爭房屋1樓前空地之左後側，不論將空地作為停車空間、裝置布景或其他使用方式，都皆因需留置電信箱箱體門開門之活動空間，而導致空間利用上有所不便，且使用安全上亦有疑慮。又隔柵內設有台電管線，亦一定程度占用空地使用空間，造成使用效用上之減損。

⑵依原告所提出系爭房屋之文宣宣傳廣告中，宣傳系爭房屋１樓前之空地具有5.2公尺之面寬（見本院卷第73頁），參照系爭房屋預定買賣合約書第1條前段之約定，該廣告宣傳品亦作為契約內容之一部分，應堪認定。惟2個水錶皆設置在

系爭房屋1樓空地前方並鄰接道路，且依附圖所示，2個水錶的寬度分別為0.32公尺及0.18公尺，系爭房屋門前空地之面寬則有5.55公尺，是因2個水錶之設置，已使原告房屋門前之空地可使用之面寬僅剩5.05公尺（計算式：5.55公尺-0.32公尺-0.18公尺=5.05公尺），除不符契約所約定之面寬，亦使原告系爭房屋門前空地可利用之範圍寬度縮減，造成停車出入之不便及安全上之疑慮。

⑶又地面凹凸不平整之情形遍布系爭房屋1樓前方空地，且路面水平相較於鄰戶房屋，未經墊高而過於傾斜，將導致行人行走用路上之安全風險，且靠近原告房屋前方及面對原告房屋左手邊之位置，有2個區塊有隆起部分，以致中間空地部分造成凹陷而與兩旁有高度落差，除造成行人行路安全外，亦造成停放車輛時容易造成車輛輪胎磨損及零件耗損。

⑷另系爭設施經本院囑託黃小娟不動產估價師事務所鑑定後獲致結果，認為「社區公共設施如電信箱、外電管、水錶之配置，以及建物前院地面隆起凹凸不平之情形影響勘估標的（即系爭房屋）效用及產生安全上的疑慮」、「綜合前面所述，社區公共嫌惡設施如電信箱、外電管、水錶之配置，以及建物前院地面隆起凹凸不平之情形，造成勘估標的一樓前院之減損比例推計為35%。故本案交易價值減損金額應為1,239,084元（1樓前院推估之價格）×35%=433,679元。」等情（見外放之不動產估價報告書第53、56頁），本院審酌鑑定機關為鑑定專業機構，有相當公信力，且作成鑑定報告之前，係經實地勘查並參考一般、個別、區域等因素，及不動產市場之現況、系爭房屋依最有效使用情況下，採用比較法、成本法為估價方法進行評估，本諸其專業知識分析而出具上開報告，過程中復經兩造參與程序，是其所為鑑定結果，自堪憑採。益徵原告主張系爭設施之瑕疵將影響其通常效用，且對於系爭房屋之交換價值，依通常交易習慣亦將減損系爭房屋之交易價值乙節，核屬有據，堪以信採。

⑸從而，系爭設施之現況確實將一定程度影響系爭房屋利用之

便利性與安全性，應可認定系爭設施具有不符通常效用及交換價值之瑕疵。

3.被告固辯稱：原告所稱瑕疵係原告片面節錄或因管線配置工程慣例或因仍尚待檢修或因原告個人主觀感受等因素不一而定，且台電管線、總電信箱及水錶之位置依照兩造所簽定之系爭房屋預定買賣合約書第8條第4項、第5項、第9條第2項約定，被告本有就水電力、電信及瓦斯設備管線等依設計圖或主管機關要求指定之位置為設置，原告均應配合且不得異議等語，並提出系爭房屋電信系統平面圖、給水系統平面圖等件為證（見本院卷第99至102頁）。然觀諸卷附電信系統平面圖上之配置所示，A1部分建物雖有標示台電管線、總電信箱之「接地箱40*35*15CM」、「電信總箱(A-2-1)103*80*14CM」等字樣，然其位置係繪製於系爭房屋1樓屋前空地範圍外之外側牆面，而與現行設置在系爭房屋1樓前方空地土地上之位置有所不符；又依給水系統平面圖上之配置所示，水錶設置位置為系爭土地緊鄰道路之處並與道路成相互垂直狀態，而與現行設置與道路成相互平行狀態之情形亦有未合，自難認被告係依照其所提出之設計圖按圖施工。又被告迄至本件言詞辯論終結前，均未提出任何證據證明係基於配合相關單位之需要，依其所指定位置裝設設施，或因法令變更或主管機關之要求，而需變更設計原圖等有利於己之事實以供本院審酌。是被告抗辯依系爭房屋預定買賣合約書第8條第4項、第5項、第9條第2項約定，管線配置等皆係依照設計圖或主管機關要求指定之位置為設置，原告均應配合不得異議云云，洵屬無據，難以採信。

㈡被告應交付系爭房屋予原告：

1.觀諸系爭房屋預定買賣合約書第10條約定：「一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照後，應通知買方進行驗收手續。買方就本約之房屋有瑕疵或未盡事宜，經買賣雙方會勘同意載明於驗收單上之修繕項目，買方得要求賣方完成修繕並於交屋時複驗。二、驗收以一次為

限，買方應按賣方通知日起七日內對本房屋進行驗收，若買方於通知期限內未進行勘驗，則視同買方對本房屋無任何缺失問題，等待賣方通知交屋。三、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；若有重大瑕疵，買方有權於貸款部分保留房地總價百分之5作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」，第12條第1項前段、第2項約定：「一、買方應於收到交屋通知日起五日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。」等語（見苗院卷第31至33頁）。次按消費者保護法第17條第1項、第6項規定：中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容。同法第2條第7款前段規定：定型化契約條款：指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。另行政程序法第150條第1項規定：本法所稱法規命令，係指行政機關基於法律授權，對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果之規定。據上，內政部公告之預售屋買賣應記載及不得記載事項，即係依消費者保護法第17條第1項之法律授權，所公告對外發生法律效果之法規命令，若雙方所簽立之定型化契約內未經記載中央主管機關公告應記載之事項內容時，自得以中央主管機關公告之內容作為補充定型化契約之內容，並有拘束締約雙方當事人之效果。又依預售屋買賣應記載及不得記載事項第15條第1項規定：「（一）賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方

進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。2、賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。3、買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。4、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」，是依上開系爭房屋預定買賣合約書及預售屋買賣應記載及不得記載事項，足見系爭房屋交付之順序，可分為「通知驗收、驗收、缺失修改完成、複驗」及「通知交屋、完成交屋」。就前者，被告應就主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力及完成契約、廣告圖說所示之設施後，通知原告進行驗收手續。如買受人驗收通過，買賣雙方隨即可辦理交屋程序；如買受人驗收後發現房屋尚有瑕疵時，買受人得就貸款部分保留房地總價百分之5作為交屋保留款，待修繕完畢並經雙方複驗通過後，方支付剩餘價款；就後者，被告應於取得使用執照後之6個月內，通知原告進行交屋手續，並於交屋時將契約約定之房屋瑕疵於交屋前修繕完畢。是綜合上開交屋程序，被告取得使用執照後之六個月內，應先通知原告進行驗收程序，如通過驗收，即可進行交屋程序，若未通過驗收，則待被告修繕房屋瑕疵後，經雙方複驗完成，原告方繳清所有未付款項並進行交屋程序。

2.經查，系爭房屋之使用執照於110年5月5日發照，並於111年1月21日以買賣為原因完成系爭房屋之所有權移轉登記等節，有原告提出之系爭房屋使用執照、系爭房屋及系爭土地之登記第一類謄本（均影本）在卷供參（見苗院卷第101至104、111頁），被告對此不為爭執。是依上開所述，被告於使用執照發照後之6個月內即110年11月5日前，應通知原告進行驗收，且就驗收後之結果如有瑕疵，自應將瑕疵修繕完畢後並進行交屋程序。惟原告就系爭房屋進行初驗後，發現系爭房屋之系爭設施有瑕疵之情形已如前述，則原告於111

年6月1日委請律師以竹北成功郵局存證161號存證信函通知被告於7日內進行點交系爭房屋，至今均未見被告進行修繕及複驗，且被告取得使用執照至今早已逾6個月期間，卷內均無任何被告通知原告進行交屋之證據資料，堪認兩造就系爭房屋尚未辦理交屋，是原告依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1項規定，請求被告完成後續房屋交付手續，自屬有據。

3.被告雖辯稱系爭房屋及系爭土地價值依現今不動產實價登錄之內容已增值200萬元以上，故不同意交付房屋等語(見本院卷第229頁)。然系爭房屋是否增值，與被告是否應依約履行交付系爭房屋之義務無涉，自不得以此作為拒絕交付系爭房屋之理由。況系爭房屋至今未能交屋，係因被告至今尚未修繕系爭房屋之瑕疵所致，自無法進行後續之完成交屋程序，彰彰甚明，被告上開所辯猶顯無稽，不足憑採。

㈢原告依民法第354條第1項、第359條之規定，主張系爭房屋有瑕疵，請求減少價金433,679元，為有理由：

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5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。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第354條第1項、第359條定有明文。

2.經查，系爭設施具有通常效用與交換價值瑕疵乙情，業經本院認定如前，則原告依上開規定，請求減少系爭房屋之買賣價金，應屬有據。另參以本院囑託黃小娟不動產估價師事務所鑑定後，認定系爭設施之瑕疵將造成系爭房屋交易價值減損433,679元，被告對此亦不爭執（見本院卷第231頁），是原告主張請求減少價金433,679元，洵屬有據。

㈣原告依系爭房屋預定買賣合約書第13條第7項之約定，請求被告負擔交屋前之貸款利息271,811元，為有理由：

1.按系爭房屋預定買賣合約書第13條第7項約定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」（見苗院卷第34頁），是預售屋賣方於通知買方交屋日前之核撥貸款利息，應由賣方負擔；通知交屋日後之利息，則由買方負擔。故原告請求被告返還利息之範圍，應視被告通知之交屋日而定。

2.經查，原告主張已繳付系爭房屋之貸款利息，自111年3月1日起至113年2月29日止，共計271,811元等節（計算式詳如附表），業據提出放款客戶歷史交易明細查詢-放款帳務交易資料在卷可佐（見本院卷第203、205頁），且為被告所不爭執，而被告迄今僅移轉系爭房屋及系爭土地之所有權予原告，尚未通知原告辦理系爭房屋之交屋手續，依上開約定，自應負擔通知交屋日前之利息，是原告請求被告負擔貸款利息271,811元，應屬有理。

3.被告雖辯稱係因原告拒絕辦理交屋云云（見本院卷第239頁）。惟此部分未見被告提出任何證據證明曾通知原告辦理交屋而遭原告拒絕等情以實其說，已難遽信，且觀諸原告於111年6月1日以竹北成功郵局存證161號存證信函已有向被告催告請求修繕瑕疵後進行交屋程序之意旨（見苗院卷第107頁），更可見原告未有拒絕辦理交屋之意，益徵被告辯稱原告拒絕辦理交屋云云，洵屬無據，尚不足採。

㈤原告依系爭房屋預定買賣合約書第12條第3項約定之反面解釋，請求被告負擔系爭房屋之水、電、瓦斯費，於730元之範圍內有理由：

1.按系爭房屋預定買賣合約書第12條第1項前段、第3項約定：「一、買方應於收到交屋通知日起5日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。三、若買方未依上述期限辦妥交屋手續致房屋發生其它意外事件或損害時，賣方不負保管責任，一切損失悉由買方自行負責。且不論已否遷入，即應負本戶水費、電費、瓦斯基本費及貸款利息。」等語（見苗院卷第33頁），是依本條約

定，買方（即原告）於收到賣方（即被告）通知交屋日起5日內需配合辦理交屋，並應自斯時起負擔系爭房屋之水、電及瓦斯費用。反之，在尚未通知交屋前之水、電及瓦斯費用，即應由賣方（即被告）負擔。

2.經查，原告主張系爭房屋至今仍未交屋，交屋前所生之水、電及瓦斯費用，分別為水費601元、電費129元、瓦斯費400元，共計1,130元應由被告負擔等節，並提出台灣自來水公司繳費憑證、台灣電力公司繳費憑證（均影本）為證（見本院卷第207、208頁），復為被告所不爭執，依上約定，原告主張被告應負擔系爭房屋之水、電及瓦斯等費用，堪認有理。茲就原告所能請求之數額析述如下：

⑴水費部分，經原告提出112年11月之繳費通知單及繳費明細金額366元、113年1月之繳費憑證金額235元，則原告請求被告給付水費601元（計算式：366元+235元=601元），核屬有據，應予准許。

⑵電費部分，經原告提出112年11月之繳費憑證金額64元、113年1月之繳費通知單（繳費憑證金額）65元，則原告請求被告給付電費129元（計算式：64元+65元=129元），尚非無據，應予准許。

⑶瓦斯費部分，原告主張被告應負擔系爭房屋之瓦斯費400元乙情，未據提出任何單據或繳費憑證證明有此部分費用產生，是原告此部分請求洵屬無據，不應准許。

3.從而，被告既未通知原告進行交屋已如前述，則原告請求被告負擔尚未通知交屋前之水、電費用共計730元(計算式：601元+129元=730元)，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，即乏所據，不予准許。

㈥原告以尚未給付予被告之尾款與上開請求被告應給付之金額互為扣抵後，仍可向被告請求給付224,220元：

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務與他方之債務，互為抵銷，但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限；抵銷，應以意

思表示向他方為之，其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項、第335條第1項分別定有明文。

2.經查，原告對被告尚有482,000元之尾款迄未給付，為兩造不爭執之事實，而原告因系爭設施之瑕疵請求減少買賣價金433,679元後，尚應給付被告48,321元（計算式：482,000元-433,679元=48,321元）。又上開原告對被告有272,541元（計算式：271,811元+730元=272,541元）之債權，則兩造所負債務之給付種類相同，皆已屆清償期，且兩造並無不得抵銷之特約，或依債之性質不能抵銷之情形，則原告以上揭債權與對被告之買賣價金債務主張抵銷，經抵銷後，原告尚得請求被告給付224,220元。

㈦末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。從而，原告以對被告有272,541元之金錢債權與對被告之48,321元之買賣價金債務主張抵銷後，尚得請求224,220元之部分，另請求自民事起訴狀繕本送達翌日（即111年10月22日，送達證書見本院卷第22頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1項規定、系爭房屋預定買賣合約書第12條第１項、第3項、第13條第7項約定，請求被告應將系爭房屋交付予原告；被告應給付原告224,220元，及自111年10月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件原告未陳明願供擔保請准宣告假執行，被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，容有誤會，併此敘明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，核與本判決結果不生影響，爰不一一論述。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　7　　日

民事第二庭　法　　官　蔡欣怡

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　　113　　年　　6　　月　　11　　日

書 記 官　鄧雪怡

附表：

應繳款日	實際繳款日	金額(新臺幣)
111年2月28日	111年3月1日	9,058元
111年3月30日	111年3月30日	7,909元
111年4月30日	111年5月3日	8,814元
111年5月30日	111年5月30日	9,376元
111年6月30日	111年6月30日	9,356元
111年7月30日	111年8月1日	9,828元
111年8月30日	111年8月30日	10,091元
111年9月30日	111年9月30日	10,069元
111年10月30日	111年10月31日	10,499元
111年11月30日	111年11月30日	10,738元
111年12月30日	111年12月30日	10,714元
112年1月30日	112年1月30日	11,187元
112年2月28日	112年3月01日	11,435元
112年3月30日	112年3月30日	11,410元

（續上頁）

112年4月30日	112年5月02日	11,840元
112年5月30日	112年5月30日	12,065元
112年6月30日	112年6月30日	12,039元
112年7月30日	112年7月31日	12,013元
112年8月30日	112年8月30日	11,988元
112年9月30日	112年10月2日	11,962元
112年10月30日	112年10月30日	11,936元
112年11月30日	112年11月30日	11,910元
113年12月30日	113年1月2日	11,884元
113年1月30日	113年1月30日	11,858元
113年2月29日	113年2月29日	11,832元
	總計：	271,181元