

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第143號

上訴人 ○○○

訴訟代理人 葉耀中律師

被上訴人 ○○○

訴訟代理人 周志峰律師

上列當事人間請求給付價金等事件，上訴人對於民國112年11月21日本院臺中簡易庭111年度中簡字第3382號第一審判決提起上訴，本院於民國113年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。前揭規定依同法第436條之1第3項、第463條規定，對於簡易程序第一審裁判之上訴程序準用之。查上訴人於原審係依民法第367條、第229條第2項規定及兩造於民國110年11月7日簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第12條第2項約定，請求被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）41萬5,000元，及自111年3月10日起至清償日止，按日給付上訴人4,150元。嗣於113年7月1日更正聲明為：（一）被上訴人應同意上訴人向合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）領取台新國際商業銀行受託信託財產專戶（帳號0000000000000000號，下稱系爭履保專戶）內款項41萬5,000元。（二）被上訴人應自111年3月10日起至同意上訴人向合泰公司領取系爭履保專戶內款項之日止，按日給付上訴人4,150元（見本院卷第179頁）。核上訴人所為更正後之聲明，並未變更訴訟標的，僅係依系爭契約之約定，更正其法律上之陳述，非為訴之變更，依據前揭規定，應予准許。

二、上訴人主張：被上訴人於110年11月7日以830萬元向上訴人

01 購買坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土  
02 地）及其上同段956建號建物（即門牌號碼臺中市○○區○  
03 ○街000巷0○0號5樓之3房屋，下稱系爭房屋），兩造並於  
04 同日簽訂系爭契約，約定由合泰公司辦理買賣價金履約保  
05 證，被上訴人應將價金830萬元如數匯款至系爭履保專戶。  
06 而被上訴人於簽約時，已知悉系爭房屋自110年6月25日起至  
07 111年6月24日止，係出租予訴外人○○○使用，然兩造於11  
08 0年12月31日點交系爭房屋時，被上訴人竟以系爭房屋尚有  
09 承租人居住而拒絕點交。兩造復於111年2月20日再次點交系  
10 爭房屋，並簽訂保留款同意書（下稱系爭同意書），約定將  
11 41萬5,000元作為保留款（下稱系爭保留款）存於系爭履保  
12 專戶，避免○○○於租約到期後仍未搬離系爭房屋。○○○  
13 嗣於111年6月24日將系爭房屋鑰匙交給被上訴人，系爭保留  
14 款之清償期業已屆至，被上訴人應同意上訴人向合泰公司領  
15 取系爭保留款，然被上訴人卻迄未同意，已構成給付遲延，  
16 依系爭契約第12條第2項約定，應按日給付上訴人違約金4,1  
17 50元。縱認上訴人應將系爭房屋之滲漏水瑕疵修繕完成始得  
18 請求領取系爭保留款，然○○○已搬離系爭房屋，被上訴人  
19 至少應同意上訴人向合泰公司領取系爭保留款之2分之1即20  
20 萬7,500元。爰依民法第367條、第229條第2項規定及系爭契  
21 約第12條第2項約定，請求被上訴人同意上訴人向合泰公司  
22 領取系爭保留款，且被上訴人應自111年3月10日起至同意上  
23 訴人領取系爭保留款之日止，按日給付上訴人4,150元。

24 三、被上訴人則以：系爭契約已約定上訴人應於110年12月31日  
25 前將系爭房屋騰空交付予被上訴人，然兩造於110年12月31  
26 日約定辦理點交系爭房屋時，上訴人卻未能依約將系爭房屋  
27 騰空交付予被上訴人。兩造復約定於111年2月20日再次辦理  
28 點交系爭房屋，惟○○○仍居住在系爭房屋內，且系爭房屋  
29 有漏水瑕疵，兩造遂於同日簽訂系爭同意書，約定待○○○  
30 搬離系爭房屋，且系爭房屋之滲漏水瑕疵修繕完成後，被上  
31 訴人始同意上訴人向合泰公司領取系爭保留款。嗣○○○於

01 111年6月24日搬離系爭房屋，被上訴人並於同日取得取得系  
02 爭房屋之鑰匙，然上訴人並未將系爭房屋之滲漏水瑕疵修繕  
03 完成，被上訴人無須同意上訴人向合泰公司領取系爭保留  
04 款，亦未違反系爭契約第12條第2項之約定。縱認被上訴人  
05 應同意上訴人領取系爭保留款並給付上訴人違約金，然被上  
06 訴人已支付25萬9,400元修繕系爭房屋之滲漏水瑕疵，該款  
07 項應自系爭保留款中扣除。又上訴人迄未將系爭房屋騰空交  
08 付予被上訴人，上訴人應自110年12月31日起至騰空交付系  
09 爭房屋之日止，按日給付被上訴人違約金4,150元，並賠償  
10 被上訴人自111年6月25日起至113年5月31日止，在外租屋之  
11 租金損害共42萬元，爰以上開對上訴人之債權與上訴人之違  
12 約金債權為抵銷等語，資為抗辯。

13 四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲  
14 明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應同意上訴人向合  
15 泰公司領取系爭保留款。（三）被上訴人應自111年3月10日  
16 起至同意上訴人向合泰公司領取系爭保留款之日止，按日給  
17 付上訴人4,150元。

18 五、兩造不爭執之事項（見本院卷第183至184頁）：

- 19 （一）被上訴人於110年11月7日以830萬元向上訴人購買系爭房  
20 屋及土地，兩造並於同日簽訂系爭契約。
- 21 （二）兩造約定由合泰公司辦理系爭契約之買賣價金履約保證，  
22 被上訴人亦已依約將系爭契約之價金830萬元如數匯款至  
23 系爭履保帳戶。
- 24 （三）兩造111年2月20日簽訂系爭同意書，將系爭保留款存於系  
25 爭履保專戶，被上訴人並於同日簽立買方點收單，確認收  
26 到系爭房屋之相關文件。
- 27 （四）上訴人於111年3月9日寄發東興路郵局第110號存證信函  
28 （下稱110號存證信函）予被上訴人，被上訴人並於111年  
29 3月10日收受。
- 30 （五）上訴人在系爭契約之標的物現況說明書中，就系爭房屋有  
31 無壁癌、水痕及滲漏水情形係勾選「否」。

01 六、得心證之理由：

02 (一) 上訴人應將系爭房屋之滲漏水瑕疵修繕完畢後，始得請求  
03 被上訴人同意其向合泰公司領取系爭保留款：

04 1. 依系爭契約第9條第5項約定記載：上訴人保證系爭房屋於  
05 交屋前無存在物之瑕疵（例如滲漏水），如有上述情事，  
06 除系爭契約另有約定外，上訴人應負瑕疵擔保責任等語  
07 （見原審卷第26頁），且上訴人在系爭契約之標的物現況  
08 說明書中，就系爭房屋有無壁癌、水痕及滲漏水情形係勾  
09 選「否」，為兩造所不爭執，足見兩造已約定系爭房屋不  
10 能有壁癌、水痕及滲漏水之瑕疵，若有上開瑕疵存在，應  
11 由上訴人負瑕疵擔保責任，先予敘明。

12 2. 證人即驗屋人員劉正皓於原審審理時證稱：被上訴人委託  
13 伊於111年2月20日至系爭房屋檢測有無滲漏水之情形，但  
14 該日因系爭房屋尚有人居住，所以無法逐屋檢查，也無法  
15 用工具檢測，只能用目視勘查法。而系爭房屋客廳浴室內  
16 雖無滲漏水之情形，但浴室外有脫漆及疑似壁癌之情況，  
17 看起來是從浴室滲漏出來。伊直至111年6月27日利用工具  
18 實際檢測時，才確定是從客廳浴室滲漏出來到臥室，還有  
19 滲漏到其他牆面之情形。而111年6月27日之檢測結果即被  
20 上訴人提出之檢測報告，系爭房屋確實有多處滲漏水之情  
21 形等語（見原審卷第361至366頁）；證人即房屋仲介○○  
22 ○於原審審理時亦證稱：兩造原定於111年2月20日辦理系  
23 爭房屋之點交，但因系爭房屋之客廳浴室有壁癌之情形，  
24 且系爭房屋尚有承租人使用，需待承租人將系爭房屋騰空  
25 後才方便修繕，所以被上訴人要求上訴人簽訂系爭同意  
26 書，並保留系爭保留款直到上訴人將系爭房屋客廳浴室之  
27 壁癌修繕完畢為止。當天被上訴人只有說為何系爭保留款  
28 為41萬5,000元，係因被上訴人擔心系爭房屋後續有更多的  
29 的瑕疵問題，後來被上訴人還有提到其他問題，但沒有具  
30 體說是什麼問題等語（見原審卷第332至336頁），足見兩  
31 造於111年2月20日再次辦理系爭房屋之點交時，被上訴人

01 即因擔心系爭房屋會有滲漏水問題，而自行委託驗屋人員  
02 至現場檢測，然因系爭房屋尚有承租人使用，導致驗屋人  
03 員無法逐屋檢查，亦無法用工具檢測，僅能用目視勘查法  
04 初步確認，並發現客廳浴室外有壁癌之情形，而未能確定  
05 其他房間是否還有滲漏水之情況，始約定將41萬5,000元  
06 作為保留款，堪認系爭保留款確係用以擔保上訴人將系爭  
07 房屋之滲漏水瑕疵全部修繕完成。

08 3. 又被上訴人於111年2月23日寄發台中逢甲郵局第62號存證  
09 信函（下稱62號存證信函）予上訴人，通知上訴人應依系  
10 爭契約第9條約定負擔保責任，且系爭保留款係作為系爭  
11 房屋漏水瑕疵之修繕費用，有62號存證信函附卷可參（見  
12 原審卷第141至144頁）；參以110號存證信函記載：上訴  
13 人已於111年3月4日委請相關廠商至系爭房屋查驗，經評  
14 估系爭房屋之壁癌情形尚屬輕微，修繕費用僅需1萬6,000  
15 元，被上訴人應於收受110號存證信函後5日內儘速與上訴  
16 人聯絡並協商修繕事宜，如未聯絡或協商無結果，則視為  
17 同意自系爭保留款中扣除1萬6,000元後，將剩餘款項撥付  
18 上訴人等語（見原審卷第59至64頁），足見兩造於111年2  
19 月20日確有討論系爭房屋之滲漏水問題，上訴人亦已於11  
20 1年3月4日委託相關廠商至系爭房屋查驗，並同意自系爭  
21 保留款中扣除其自行評估之修繕費用1萬6,000元，可證兩  
22 造確有約定上訴人應將系爭房屋之滲漏水瑕疵修復完畢  
23 後，始得請求領取系爭保留款。參以上訴人於原審審理時  
24 自承：被上訴人於111年2月20日反應系爭房屋可能有瑕  
25 疵，上訴人基於誠信暫且保留5%尾款，待僱人檢查系爭  
26 房屋無瑕疵後，再請被上訴人如數給付等語（見原審卷第  
27 281頁），益徵上訴人確應將系爭房屋之滲漏水瑕疵修復  
28 完畢後，始得請求領取系爭保留款。

29 4. 而上訴人僅於111年3月9日寄發110號存證信函予被上訴  
30 人，通知被上訴人應配合修繕系爭房屋客廳浴室之壁癌，  
31 但並未實際修繕系爭房屋乙節，為上訴人所不爭執（見本

01 院卷第80頁)，然上訴人應將系爭房屋之滲漏水瑕疵修復  
02 完畢後，始得請求領取系爭保留款，業如前述，且上訴人  
03 應修繕之範圍除系爭房屋客廳浴室之壁癌外，其餘部分須  
04 待○○○搬離系爭房屋後，始能確認系爭房屋有無其他滲  
05 漏水之情形，尚難僅以上訴人寄發110號存證信函予被上  
06 訴人，遽認其已履行修復系爭房屋滲漏水瑕疵之義務。況  
07 上訴人並未於111年2月20日將系爭房屋騰空交付予被上訴  
08 人，上訴人如要修復系爭房屋之滲漏水瑕疵，應無需被上  
09 訴人之協力，難認上訴人確有修復系爭房屋滲漏水瑕疵之  
10 意思。是系爭房屋現仍存有滲漏水之瑕疵，且尚未經上訴  
11 人修繕完成，上訴人請求被上訴人同意其向合泰公司領取  
12 系爭保留款，應屬無據。

13 5. 至證人即房屋仲介黃富麟雖於原審審理時證稱：系爭保留  
14 款係因系爭房屋於111年2月20日未點交予被上訴人，兩造  
15 始簽訂系爭同意書，並非因系爭房屋有滲漏水之瑕疵等語  
16 （見原審卷367至368頁）；復證稱：伊於111年2月20日至  
17 系爭房屋時，承租人東西蠻多的，浴室外牆靠近臥室部分  
18 因為沒有家具擋住，有明顯壁癌之痕跡，被上訴人女兒也  
19 有提到系爭房屋有漏水瑕疵，並要求上訴人修繕，上訴人  
20 也同意如果是瑕疵，願意負責請人修繕等語（見原審卷第  
21 367至369頁），足見被上訴人於111年2月20日即表達對於  
22 系爭房屋滲漏水之疑慮，且要求上訴人進行修繕，上訴人  
23 亦同意負責，兩造並於同日簽訂系爭同意書將41萬5,000  
24 元作為保留款，尚難認系爭保留款僅係擔保系爭房屋之承  
25 租人如期搬離，而與上訴人修復系爭房屋之滲漏水瑕疵全  
26 無關聯。是證人黃富麟上開證述，除與證人○○○之證述  
27 矛盾外，亦與常情不符，難認可採。

28 6. 證人即地政士○○○另於原審審理時證稱：系爭保留款係  
29 因承租人無法提前搬離系爭房屋才簽訂等語（見原審卷第  
30 338頁）；復證稱：伊並未一同至系爭房屋辦理點交，且  
31 於兩造至仲介公司簽訂系爭同意書時，場面很混亂，伊亦

01 未全程在場等語（見原審卷第339頁），足見○○○並未  
02 參與兩造在系爭房屋協商之過程，且未親自見聞兩造簽訂  
03 系爭同意書並約定系爭保留款之原因，是證人○○○上開  
04 證述，亦難認可採。

05 （二）上訴人依民法第229條第2項規定及系爭契約第12條第2項  
06 約定，請求被上訴人應自111年3月10日起至同意上訴人向  
07 合泰公司領取系爭保留款之日止，按日給付上訴人4,150  
08 元，為無理由：

09 1. 按法律行為於符合成立要件時，即已成立。但基於私法自  
10 治原則，當事人得依其自由意思，使法律行為之效力，取  
11 決於一定事實之發生與否，以控制法律效果，達成風險控  
12 制之目的。民法第99條、第102條所稱附條件或期限之法  
13 律行為，均為當事人對其法律行為效力所附加之限制，用  
14 以決定其行為效力之發生或消滅。至當事人就已成立生效  
15 之契約，約定契約義務之履行，繫於不確定之事實者，乃  
16 係以該事實發生時為債務之清償期，並非上開條文所稱之  
17 條件或期限，應認該事實發生時，或其發生已不能時，為  
18 清償期屆至之時。

19 2. 經查，被上訴人已將系爭房屋價金830萬元如數匯款至系  
20 爭履保專戶，兩造並於111年2月20日簽訂系爭同意書，將  
21 系爭保留款繼續存於系爭履保專戶等節，為兩造所不爭  
22 執。而系爭保留款須待承租人搬離系爭房屋，且上訴人將  
23 系爭房屋之滲漏水瑕疵修復完畢後，上訴人始得請求，業  
24 如前述，足見兩造係以上開事實之發生，作為上訴人領取  
25 系爭保留款之清償期，而與同時履行抗辯無涉。是上訴人  
26 主張承租人已搬離系爭房屋，被上訴人至少應同意上訴人  
27 向合泰公司領取系爭保留款之2分之1即20萬7,500元等  
28 節，應屬無據。

29 3. 上訴人既未將系爭房屋之滲漏水瑕疵修復完畢，系爭保留  
30 款之清償期即未屆至，難認被上訴人有何給付遲延之問  
31 題，是上訴人依民法第229條第2項規定及系爭契約第12條

01 第2項約定，請求被上訴人應自111年3月10日起至同意上  
02 訴人向合泰公司領取系爭保留款之日止，按日給付上訴人  
03 4,150元，亦屬無據。

04 七、綜上所述，上訴人依民法第367條、第229條第2項規定及系  
05 爭契約第12條第2項約定，請求被上訴人應同意上訴人向合  
06 泰公司領取系爭保留款，並自111年3月10日起至同意上訴人  
07 向合泰公司領取系爭保留款之日止，按日給付上訴人4,150  
08 元，均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無  
09 不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理  
10 由，應駁回其上訴。

11 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經審酌  
12 後核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

13 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
14 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日  
16 民事第四庭 審判長法官 王怡菁  
17 法官 謝佳諮  
18 法官 董庭誌

19 正本係照原本作成。

20 本判決不得上訴。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日  
22 書記官 王政偉