

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第5316號

原告 興三愛股份有限公司

法定代理人 高嘉良

訴訟代理人 張嘉玲律師

張鴻欣律師

被告 東南旅行社股份有限公司

法定代理人 李清松

訴訟代理人 陳雍元

張家豪律師

上列當事人間給付買賣價金事件，本院於民國114年10月22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：被告向伊購買門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號11樓房地、同址地下1層、地下2層停車位及坐落土地（下稱系爭不動產），兩造於民國113年5月29日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定總價新臺幣（下同）1億9,000萬元，且雙方合意委由僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理不動產買賣價金履約保證事宜，將價金信託於中國信託商業銀行受託信託財產專戶（下稱履保專戶），系爭不動產已於113年9月12日辦畢所有權移轉登記，並於同年11月6日完成點交。依系爭契約第14條第1項兩造約定保留1,000萬於履保專戶，待點交不動產完成後90日再行結算等語；兩造於113年11月6日另簽訂協議書（下稱系爭協議書）第3條約定點交後仍保留500萬元於履保專戶，時間90天等語。然本件自點交日起，迄今早逾150日，已超過約定

01 之90日，被告自應給付價金尾款500萬元。至漏水爭議迄今
02 並無任何應由伊負責之瑕疵擔保責任，被告拒絕給付尾款，
03 顯失公平，為此依民法第367條、系爭契約第14條第1項、系
04 爭協議書第3條，請求被告給付價金尾款等語。並聲明：(一)
05 被告應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
06 償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執
07 行。

08 二、被告則以：簽約時伊交付第1期簽約款面額1,000萬元支票，
09 於113年9月9日另匯入尾款1億8,000萬元至履保帳戶，並無
10 拒絕給付；簽訂前因系爭不動產由原告出租第三人使用，伊
11 無從預先看屋，且原告未主動告知有漏水瑕疵，簽約後租期
12 屆滿，伊進入拆除裝潢時始發現天花板有漏水，因原告表示
13 有資金需求，伊為維護自身權益及雙方和諧，故同意將系爭
14 契約第14條第1項約定之保留款1000萬元降至500萬元，兩造
15 並簽訂系爭協議書，就協議書未約定部分，仍回歸原契約約
16 定，依系爭契約特別約定事項第1條約定須待原告瑕疵爭議
17 處理完畢後再進行結算，伊委請訴外人大震設計室內裝修股
18 份有限公司（下稱大震公司）進行室內防水工程及天花板泥
19 面加固工程，共計支出61萬7,843元，原告尚未依協議書約
20 定負擔1/2，另原告就天花板漏水瑕疵應負物之瑕疵擔保責
21 任、不完全給付之債務不履行責任，原告於補正瑕疵前，伊
22 自得行使同時履行抗辯權，拒絕給付尾款等語，資為抗辯。
23 並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利判
24 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項（見卷第208頁，並依判決格式調整及修正
26 文字）：

27 (一)原告以總價1億9,000萬元出售系爭不動產予被告，兩造於11
28 3年5月29日簽訂系爭契約，被告已將全部價金1億9,000萬元
29 （含第1期款1,000萬元支票）交予僑馥公司存入履保專戶，
30 兩造於113年9月12日完成所有權移轉登記，同年11月6日完
31 成點交，原告迄今已取得1億8,500萬元，履約專戶內尚有尾

01 款500萬元。

02 (二)被告發現系爭不動產有漏水情形，兩造於113年11月6日簽訂
03 協議書，約定由買方即被告先行修復，費用由兩造各負擔1/
04 2，因管委會負有頂樓修繕義務，兩造共同向管委會請求修
05 繕費用後，取回費用兩造平分，並約定點交後仍保留500萬
06 元於履保專戶，時間90天，其他未變更部分，則依原系爭契
07 約履行。

08 四、本院之判斷：

09 原告主張其已依約辦理系爭不動產所有權移轉登記，並點交
10 房屋予被告，依民法第367條、系爭契約第14條第1項、系爭
11 協議書第3條約定請求被告給付買賣價金尾款500萬元，被告
12 固不否認已完成所有權移轉登記、點交事宜，惟主張系爭不
13 動產有漏水瑕疵，行使同時履行抗辯權。茲析述如下：

14 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
15 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
16 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
17 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
18 時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
19 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
20 減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
21 請求減少價金，民法第354條、第359條定有明文。次按因契
22 約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己
23 之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第26
24 4條亦有明文。又按民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原
25 則上固於危險移轉後始有適用。但出賣人既有給付無瑕疵物
26 之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，在特定物之買
27 賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕
28 疵，如經買受人催告出賣人補正，出賣人仍不為補正時，應
29 解為買受人得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨
30 於複雜，損及買受人之權益（最高法院91年度台上字第1315
31 號民事判決意旨參照）。質言之，倘若符合買賣標的之特定

01 物於危險移轉前，已有明顯之瑕疵存在，而該物之瑕疵不能
02 修補，或雖能修補而出賣人表示不願為之者，則應解為買受
03 人在危險移轉前即得行使瑕疵擔保請求權，並拒付相當之價
04 金（最高法院86年度台上字第2808號判決意旨參照）。再依
05 系爭契約第9條第4項、第7項約定：「四.點交之賣賣標的應
06 以簽約時之現狀及本約之約定為準，本項約定非排除乙方瑕
07 疵擔保責任」、「七.乙方依法對方負有瑕疵擔保之責，但
08 若發生甲方未能明確主張確有重大之權利瑕疵或物的瑕疵而
09 無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為。...」，第1
10 4條第1項約定：「雙方同意本約買賣價金於點交不動產完成
11 後，仍保留壹仟萬元於履約專戶中，待點交不動產完成後90
12 日，甲乙雙方再行結算。屆時買賣標的有乙方依民法應負之
13 瑕疵擔保責任時，待乙方瑕疵爭議處理完畢後，雙方再行結
14 算。...」（見卷第29、33頁）。依上，原告既為系爭不動
15 產之出賣人，依系爭契約就系爭不動產應負物之瑕疵擔保責
16 任，點交前如發現有明顯之瑕疵，被告得催告原告修補，原
17 告仍不為修補，被告得主張同時履行抗辯，而拒絕給付價金
18 至明。

19 (二)經查，點交房屋前之113年9月30日被告即已向代書表示發現
20 大樓屋頂會漏水、有青苔，若原告無法解決漏水一事，買方
21 有權減少價金，請求原告處理漏水瑕疵等語；113年10月11
22 日被告向代書表示頂樓有漏水、青苔，屋內有壁癌等瑕疵，
23 被告要求先扣除300萬元做為買賣瑕疵減價之補償，剩下700
24 萬元，待點交後3個月，無發現其他瑕疵，再行結算等語；1
25 13年10月16日被告表示房屋已發現之瑕疵除屋頂天花板漏水
26 外，屋內尚有壁癌、陽台泥作牆壁缺漏等瑕疵，被告目前礙
27 難配合辦理點交有瑕疵之房屋，請原告選擇(1)待區權人會議
28 通過頂樓漏水修繕案暨修繕完畢，解決瑕疵後再行點交；(2)
29 若賣方無法等待管委會召開區權人會議，賣方亦可評估是否
30 先自行基於買方法定瑕疵擔保義務，由賣方先行自費處理房
31 屋漏水瑕疵及其他已發現之瑕疵等語，有對話紀錄在卷可憑

01 (以上見卷第133、135、137頁)，可認被告曾因系爭房屋
02 有漏水瑕疵而拒絕點交，並提出由賣方先自行修繕或等待管
03 委會修繕，系爭不動產既有滲漏水、壁癌存在，已有減少其
04 價值及通常效用之瑕疵，應可認定。又被告就室內漏水瑕
05 疵，於點交後委請大震公司進行室內防水工程、天花板泥面
06 加固工程等情，有工程合約書、報價單、電子發票證明聯、
07 房屋室內滲漏水處打防水針照片等件可稽（見卷第139-16
08 9、217-221頁），堪認被告先自行修復室內滲漏水。再依系
09 爭不動產所在之三德大樓114年4月15日臨時區分所有權人會
10 議紀錄討論事項案由記載：「距上次0000000以119萬3,400
11 元工程費將頂樓平台防水層全面重新鋪設至今已12年，目前
12 頂樓平台部分區塊已呈現老化並有滲水跡象」等語，並有三
13 德大樓113年11月4日、114年4月15日區分所有權人會議紀錄
14 在卷可佐（見卷第225-230頁），堪認系爭不動產之頂樓平
15 台確有防水層年久失修發生滲水至系爭不動產之情形，則原
16 告空言辯稱房屋並無漏水瑕疵云云，難以憑採。

17 (三)查兩造於113年11月6日進行點交，並簽立系爭協議書，該協
18 議書約定：「一.對於本標的11樓頂樓有漏水部分，雙方約
19 定由買方先行修復，費用由雙方各負擔1/2。二.依法大樓管
20 委會負有頂樓修繕義務，雙方共同向管委會請求修繕費用，
21 取回費用雙方平分。三.點交後依然保留500萬元價款在履約
22 專戶中，時間90天。五.其他未變更部分，仍依原契約約定
23 之」（見卷第49頁）。依上，可知被告依協議書第1條約定
24 已先行修復室內漏水，自得請求原告負擔1/2修復費用。又
25 關於頂樓平台滲漏水部分，被告提供5家廠商報價予區權人
26 會議，然區權人會議表決未通過而作罷（見卷第229-230
27 頁），可認迄今頂樓平台之滲漏水尚未修復，瑕疵尚未修
28 補。被告於114年4月28日以存證信函通知原告，其依系爭契
29 約第14條第1項主張瑕疵爭議尚未處理完畢，無法進行結
30 算，另依民法第359條規定主張減價500萬元等語，有存證信
31 函、掛號郵件回執可憑（見卷第179-200頁），則被告抗辯

01 其得依民法第359條規定請求減少價金，尚非無稽。

02 (四)至原告主張本件買賣已逾結算期限90日，兩造迄未結算顯失
03 公平，請求給付尾款云云。查被告於113年9月9日已將價金
04 尾款500萬元存入履保帳戶，為兩造所不爭執（見卷第208
05 頁），可認被告並非未給付價金尾款。依兩造簽訂之系爭契
06 約第14條第1項、協議書第3條固約定結算時間為點交後「90
07 天」，然系爭契約第14條第1項中段既載明：「屆時買賣標
08 的有乙方（即原告）依民法應負之瑕疵擔保責任時，待乙方
09 瑕疵爭議處理完畢後，雙方再行結算」，係以「乙方瑕疵爭
10 議處理完畢」為停止條件，如條件尚未成就，被告尚無配合
11 結算之義務。本件因區權人會議尚未決議重新鋪設頂樓平台
12 防水層，瑕疵爭議顯然尚未處理完畢，原告亦未主動修補瑕
13 疵，被告於原告修補瑕疵前，自得行使同時履行抗辯權，拒
14 絕給付買賣價金尾款500萬元。

15 五、綜上所述，原告依民法第367條、系爭契約第14條第1項、系
16 爭協議書第3條，請求被告給付500萬元，及自起訴狀繕本送
17 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應
18 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併
19 予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
21 經核均與本件判決結果無影響，爰不逐一論駁。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

24 民事第八庭 法官 張瓊華

25 上列正本係照原本作成。

26 如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出
27 上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
28 審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

30 書記官 邱美榕