臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第726號

上　訴　人　蔡毓芳
被上訴人　　華固建設股份有限公司
法定代理人　鍾榮昌
訴訟代理人　王聖舜律師
　　楊敦元律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，上訴人對於中華民國109年3月31日臺灣臺北地方法院109年度店訴字第1號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮及追加，本院於109年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

原判決主文第一項所命給付關於利息及違約金部分，減縮為如本判決附表「利息欄」編號1至8所示之利息。

上訴人應給付被上訴人新臺幣玖萬肆仟柒佰陸拾元，及如本判決附表「利息欄」編號9、10所示之利息。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、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2款、第3款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。被上訴人於原審起訴請求上訴人給付新臺幣（下同）530,358元及如原審判決附件所示之利息及違約金，嗣就上開利息及違約金於本院減縮請求如本判決附表（下稱附表）「利息欄」編號1至8所示之法定遲延利息，核屬減縮應受判決事項之聲明；另其追加請求其代償之第34期

款75,157元及109年度等同於房屋稅費用19,603元及各該法定遲延利息，其追加請求與本案請求之基礎事實均係基於兩造間買賣門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0號20樓房屋（下稱系爭房屋）暨其基地之使用權所生之紛爭，核其基礎事實同一，依據首揭規定，應予准許。

二、次按不變更訴訟標的，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。本件被上訴人就請求上訴人給付108年及109年房屋稅部分，原依兩造於民國（下同）103年9月12日簽訂「財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案－使用權預定轉讓契約書」（下稱系爭預定轉讓契約）第28條第3項前段約定請求，嗣於本院補充依民法第179條不當得利規定請求（見本院卷第184頁），核屬補充法律上陳述。又就分期款部分，原依分期付款協議書第3條請求，嗣變更依民法第312條及上開約款，暨依民法第179條請求，核屬更正及補充事實及法律上陳述，依上開規定，均應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人在原審主張：兩造於103年9月12日簽訂系爭預定轉讓契約），由上訴人向伊購買系爭房屋（即○○○○○－YOHO特區建案C1戶20樓）暨其基地之使用權，使用權轉讓價款為21,40萬元。兩造於106年3月13日簽訂分期付款協議書（下稱系爭契約），就上開使用權轉讓價額其中之14,96萬元約定分20年按月攤付本息，自106年7月20日起至126年7月20日止，應於每月1日前存入各期金額至伊指定之兆豐國際商業銀行（下稱兆豐商銀）之帳戶內，並依兩造與兆豐商銀於106年3月13日所簽訂「應收分期款轉讓／承擔三方契約」，約定由伊將系爭契約之應收分期付款債權轉讓予兆豐商銀。詎上訴人未繳納第17期、第18期、第20期至第22期等5期款項（每期76,794元）。另上訴人亦未依系爭預定轉讓契約第28條第3項之約定，繳納107年度、108年度等同於土地租金之費用（每期64,518元）及108年度相當於房屋稅之

款項17,352元。上開款項合計530,358元（76,794×5＋64,518×2＋17,352=530,358） 其中應收分期款及房屋稅均由伊代為清償，爰依系爭預定轉讓契約第28條第3項後段請求給付租金，依同上條項前段、民法第179條規定，選擇合併請求償還房屋稅，及依民法第312條、系爭契約第3條、民法第179條選擇合併請求給付分期款等語。並聲明：㈠上訴人應給付伊530,358元，及如附表編號1至8所示計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。另追加起訴，依同上請求權，請求代償之第34期款75,157元及109年度等同於房屋稅費用19,603元及利息。其追加之訴聲明：上訴人應給付被上訴人94,760元及如附表「利息欄」編號9、10所示之利息。

二、上訴人則以：對未繳納上開款項不爭執。惟伊購屋時已向被上訴人之銷售人員詢問系爭房屋可否看見對面高樓16樓樓頂之三層屋突，該銷售人員答稱不會看見後，伊始同意購屋。然伊於搬入後即向被上訴人反應系爭房屋之窗戶可見墳墓、壁刀煞及對面大樓屋頂突出物、大小耳朵，致伊受有精神上痛苦，需就醫治療。系爭房屋因具有上開物之瑕疵自應減少價金，並主張伊支出之醫藥費與被上訴人之債權抵銷等語。並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審為被上訴人全部勝訴判決，並諭知兩造分別供擔保後，得、免為假執行。上訴人全部聲明不服，其上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。上訴人對於追加之訴之答辯聲明：追加之訴駁回。

四、被上訴人主張兩造於103年9月12日簽訂系爭預定轉讓契約書，上訴人向伊購買系爭房屋暨基地之使用權，上訴人依約定，應向兆豐商銀分期給付使用權轉讓價款、向伊給付每年度等同於土地租金及負擔房屋稅。然上訴人未繳納第17期、第18期、第20期至第22期款（每期76,794元）、第34期款75,157元、107年度、108年度等同於土地租金之款項（每期64,518元）及繳納108年度、109年度房屋稅（17,352元、19,

603元），經伊代償分期款及房屋稅等情，業據其提出使用權預定轉讓契約書、分期付款協議書及第壹次增補條款、應收分期款轉讓／承擔三方契約及第壹次增補條款、兆豐商銀之期付金自動扣帳失敗明細表、被上訴人代繳之繳款收據、臺北市稅捐稽徵處108年及109年房屋稅繳款書等影本（見原審第3679號卷第15至102頁、第115頁、原審卷第69至77頁、第105頁、本院卷第107至109頁），復為上訴人所不爭執（見原審卷第169頁、本院卷201頁），自堪信為真實。

五、兩造之爭執事項：

㈠被上訴人可否請求上訴人返還其代償之第17期、第18期、第20期至第22期、第34期分期款、給付107年度、108年度等同於土地租金之款項及返還代償108年度、109年度等同房屋稅之金額？

㈡上訴人抗辯自系爭房屋之窗戶向外望，可看見對面16層高樓樓頂之三層屋突、壁刀煞、大小耳朵等，且往臺北101方向可見墳墓，造成其精神上痛苦需就醫治療，依物之瑕疵擔保規定請求減少價金，有無理由？

㈢上訴人之上開抗辯如有理由，則減少價金是否已罹於民法第365條規定之6個月除斥期間？若未罹於除斥期間，上訴人為抵銷抗辯，是否有理由？

六、本院得心證理由：

㈠按就債之履行有利害關係之第三人為清償者，於其清償之限度內承受債權人之權利，但不得有害於債權人之利益，民法第312條定有明文。

1.兩造於103年9月12日簽訂系爭預定轉讓契約書，上訴人向被上訴人購買系爭房屋暨基地之使用權，上訴人對被上訴人依約負有給付使用權轉讓價款之義務（見系爭預定轉讓契約書第8條、原審第3679號卷第18頁）。又依兩造所簽署之系爭使用權預定轉讓契約書第25條第1款：「依目前法令之規定，本約標的之使用權尚無法向金融機構設定擔保辦理貸款。如本案房屋完工時，金融機構仍無法以本約標的之使用

權作為擔保品，設定擔保辦理貸款者，則就本約信託登記完成款之給付，若甲方（指上訴人，下同）之信用經審查合格，則乙方（指被上訴人，下同）同意由甲方以本息平均攤還法（年金法）分20年按月攤還本息，惟甲方應依專案融資銀行提出之『分期清償同意書』之約定履行。」（見原審第3679號卷第24頁），及分期付款協議書第4條第2款：「．．其中本金及利息甲方應於每月1日將該款項存入甲方兆豐商銀國外部（分行）開立之第00000000000號帳戶內（以下稱扣款帳戶），並授權兆豐商銀得逕行扣款交付予乙方或乙方指定之帳戶，甲方無須另行出具取款憑條。」（見原審第3679號卷第69頁），顯見上訴人應給付之使用權轉讓價款1496萬元（即信託登記完成款，見原審第3679號卷第35頁）係由被上訴人向兆豐商銀申辦中長期授信之專案融資後，再由上訴人於每月1日前將按月應攤還之本息存入上訴人於兆豐商銀開設之指定帳戶內。

2.又為使上開專案融資得以順利履行，兩造與兆豐商銀亦於106年3月13日簽訂「應收分期款轉讓／承擔三方契約」，明文約定被上訴人將其對上訴人各期應繳納之應收分期款債權讓與予兆豐商銀，兆豐商銀扣取應收分期款關係人（此指上訴人）存款或受領應收分期款關係人之給付，係為沖償讓與人（指被上訴人）基於專案融資契約之借款等情，業據被上訴人提出上開契約書為證（見原審第3679號卷第83頁），倘上訴人未依約繳納分期款，則被上訴人對於兆豐商銀之中長期授信借貸即無法按期獲得抵沖，其處於隨時被兆豐商銀追償之不利地位，更需負違約責任，是被上訴人主張其對於上訴人未依約繳納之各期分期款具有利害關係而需代為清償一節，堪予採信。

3.從而，被上訴人依民法第312條、分期付款協議書第3條，主張承受兆豐商銀對上訴人之權利，請求上訴人應給付其已代償之第17期、第18期、第20期至第22期、第34期分期款，共計459,127元（76,794×5＋75,157=459,127），為有理由。

本院既認被上訴人依民法第312條、分期付款協議書第3條之請求為有理由，對於被上訴人另主張民法第179條不當得利返還請求權（選擇合併），即無論述之必要。

㈡又系爭預定轉讓契約書第28條第3項：「本戶房屋使用權自交屋完成日起至使用權期限屆滿日止，依本房屋（停車位）相對應之地上權權利範圍計算每年等同於土地租金之金額・・・均由甲方負擔，・・本戶土地租金於交屋後每年11月底通知繳款・・」（見原審第3679號卷第26頁），是上訴人負有繳納每年等同於土地租金費用之義務。查被上訴人主張107年度、108年度等同於土地租金之費用，每期為64,518元，上訴人受通知後未繳納一節，業據其提出律師函、中華郵政掛號郵件收件回執、被上訴人108年11月1日函及繳款通知書等影本為證（原審第3679號卷第103至107頁、113至115頁、原審卷103至105頁），上訴人亦自認未繳納上開金額（見原審卷第168頁），是被上訴人依上開約定請求上訴人給付107年度、108年度等同於土地租金之費用計129,024元（64,512×2=129,024），於法相符。

㈢另無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。

1.系爭預定轉讓契約書第28條第3項約定：「本戶房屋使用權自交屋完成日起至使用權期限屆滿日止，・・・本戶房屋（停車位）每年等同於房屋稅之金額・・・均由甲方負擔，・・・；房屋稅依稅單寄達日通知繳款」（見原審第3679號卷第26頁），則依上開約定，上訴人負有繳納系爭房屋每年等同於房屋稅費用之義務。

2.次查房屋稅條例第4條第5項規定：「房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。」，被上訴人為系爭房屋所有權人，已將系爭房屋信託予兆豐商銀，為兩造所不爭，自堪信為真，則依上開規定，兆豐商銀為房屋稅之法定納稅義務人。然因系爭房屋屬於政府所有之

土地供地上權人（被上訴人）開發興建並由被上訴人取得非屬於公用設施部分之房屋所有權，倘地上權人自讓與房屋使用權之日起，至土地地上權屆滿之日止，取得使用權之個人（即使用權人，此指上訴人）對系爭房屋有使用及管理權，並實質享有使用收益的權益者，與房屋典權人類同，且房屋相關使用成本（包括房屋稅等）及維護費用，實質上亦由使用權人自行負擔，與地上權人無關，此有別於一般出租房屋情形者，基於實質課稅原則，得核實按該使用權人之使用房屋情形，認定所使用之房屋稅稅率（含自用住宅稅率）等情，除有財政部104年5月21日台財稅字第10400061370號函可參外（見本院卷第191頁），尚有臺北市稅捐稽徵處108年、109年房屋稅繳款書上方之「納稅義務人」欄併列兆豐商銀及使用權人上訴人可證（見原審卷第77頁、本院卷第109頁），是該房屋稅之納稅義務人最終應由系爭房屋之使用權人即上訴人負擔。

3.如前所述，無論依系爭預定轉讓契約書第28條第3項約定，或房屋稅條例第4條第5項規定及財政部104年5月21日台財稅字第10400061370號函示之說明，上訴人均負有最終繳納系爭房屋房屋稅之義務。本件上訴人未依約繳納108年度房屋稅17,352元、109年度房屋稅19,603元，上開稅款業由被上訴人繳納，此有臺北市稅捐稽徵處108年及109年房屋稅繳款書足證（見本院卷207至209頁），上訴人亦自認其未繳款，是上訴人受有免納上開稅金之利益，並無法律上原因，致被上訴人受有財產上損害，故被上訴人依民法第179條不當得利之規定，請求上訴人返還上開金額，於法有據。另本院既認被上訴人依民法第179條之請求為有理由，對於被上訴人另主張依系爭預定轉讓契約書第28條第3項前段之請求權（選擇合併），亦無論述之必要。

㈣上訴人抗辯自系爭房屋之窗戶向外望，可看見對面高樓16樓樓頂之三層屋突、壁刀煞、大小耳朵等，另往臺北101方向可見墳墓，造成其精神上痛苦，需就醫治療，依物之瑕疵規

定主張減少價金等語。經查：

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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。本件上訴人係有償自被上訴人受讓系爭房屋暨基地之使用權，依民法第347條可準用買賣關於物之瑕疵擔保規定。另所謂物之瑕疵係指物之「事實上品質」自依契約之「應有品質」為對於買受人不利益之偏離。此之「品質」除直接附著於買賣物之物理上特徵外，尚有事實上（例如：年份、出生或來源、位置、是否為事故車等）、經濟上（例如：企業買賣過去直至買賣時之銷售額及獲利能力）或法律上（例如：對不動產之公法上建築限制）因素亦可構成，然該等因素需一段時間持續地附著於買賣物，始足當之，亦即可構成品質之狀況或關係必需由買賣物本身所內含者，合先敘明。

2.上訴人指摘自系爭房屋之窗戶向外望，可看見對面高樓16樓樓頂之三層屋突、壁刀煞、大小耳朵等，構成物之瑕疵等語。查系爭房屋所在之C棟20樓底版高度為64.8公尺，而系爭房屋前棟屋突頂版高度為63.5公尺，此有103建字第0088號竣工圖可稽（見本院卷169頁），二者相差達1.3公尺，即系爭房屋之地板高度尚高於前棟屋突頂版達1.3公尺，則一般人站立於系爭房屋之地板上，自窗外向外望，依其眼睛視平線為準之視線並不會被前棟頂樓屋頂突出物所阻擋，此亦經原審承審法官至現場勘驗明確，有勘驗筆錄足稽（見原審卷第93頁），換言之，並無被對面高樓之屋頂突出物、壁刀煞、大小耳朵等上訴人所指摘嫌惡設施沖煞之情形。故上訴人指摘其視野被另一棟房屋阻擋等語（見原審卷第39頁），並非事實而非可採。

3.上訴人再辯稱伊受被上訴人所屬銷售人員之誤導始同意購買系爭房屋等語，然依上訴人所提出其與銷售人員之通訊軟體

之通話記錄，上訴人僅謂：「‧‧之前我（指上訴人）跟你（指銷售人員）買○○○○○房子的時候，我問你，我買的20樓會被前面的16樓擋住嗎？你告訴我不會，結果現在不但被擋住了‧‧被擋住景觀，還有壁刀煞‧‧」等語(見原審卷181至183頁），顯見上訴人於購買系爭房屋之使用權時，係詢問該名銷售人員其所購買之20樓房屋是否會被前棟之16層高樓所阻擋，該名銷售人員答覆不會被阻擋，而如前所述，系爭房屋之地板高度尚高於前棟屋突頂版達1.3公尺，並無被阻擋之虞，此部分尚難認該名銷售人員有陳述不實而誤導上訴人之行為。是上訴人此部分抗辯，亦非可信。

4.再則，上訴人所稱可看見三層屋突、壁刀煞、大小耳朵等（現場照片見原審卷第107頁），應係其眼睛朝視平線以下觀看窗外景光時，始可能看見上開設施，然系爭房屋之外部，外在環境之景色、設施等，既非系爭房屋本身之物理上特徵，亦非系爭房屋本身所內含之事實上、經濟上或法律上因素，並非物之瑕疵所規範買賣標的物之「品質」範疇，並不構民法第354條第1項之物之瑕疵要件。另自上訴提出其與該名銷售人員間通訊軟體之通話紀錄（見本院卷第123至129頁），亦無法證明該名銷售人員有特別保證系爭房屋之窗外景色，即使用權人之視線自窗戶朝下觀望時，絕不會見到其他建築物之屋突、壁刀煞、大小耳朵之情形，亦不符合民法第354條第2項之保證特性要件。是上訴人此部分物之瑕疵主張，於法無據。

5.上訴人再辯稱自系爭房屋窗戶，往臺北101方向可見墳墓，構成物之瑕疵等語。惟查，上訴人所謂坐落臺北101方向之墳墓與系爭房屋之直線距離超過2公里，有Google地圖附卷可參（見原審卷第111頁），則該墳墓位置既非位於系爭房屋坐落之基地內，亦非位於該基地週邊，一方面與系爭房屋之距離相當遙遠，另一方面系爭房屋與該墓地間之地理區域，猶屬於臺北市人口稠密之信義區及文山區，居住於此地理區域內之民眾，向臺北101方向眺望均可看見該墓地，並

未聽聞因而造成生活困擾者，則上訴人認為看見遠方之墓地會影響生活，造成其精神痛苦等語，顯與一般人民日常生活經驗未合。又買賣標的物之窗外景觀並非物之瑕疵所規範之買賣標的物之「品質」範疇，學理上不構成民法第354條第1項之物之瑕疵要件，業如前述。另上訴人亦自陳其於買賣時未詢問該名銷售人員有關墳墓之相關問題（見本院卷第114頁），即無特別約定保證品質，故上訴人辯稱可看見臺北101方向之墳墓構成物之瑕疵等語，亦無可取。

㈤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。又遲延之債務，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。被上訴人對如附表編號1、2所示之款項，業於原審支付命令聲請狀請求給付，是上訴人之遲延責任自支付命令送達於上訴人之翌日即108年4月2日起算（支付命令於108年3月22日寄存於臺北市政府文山第二分局景美派出所經10日發生送達效力，送達回執見原審第3679號卷第129頁）；如附表編號3至5、8所示之款項，被上訴人於原審108年9月12日民事追加訴之聲明狀訴請上訴人給付，上訴人於同年月20日當庭收受該書狀繕本，是上訴人之遲延責任自108年9月21日起算（見原審卷第89頁）；如附表編號6、7所示之款項，依系爭預定轉讓契約書第28條第3項約定「本戶土地租金於交屋後每年十一月底通知繳款」（見原審第3679號卷第26頁），屬定有期限債務，是上訴人之遲延責任自各該年度12月1日起算；如附表編號9、10所示之款項，被上訴人於109年9月11日民事追加訴之聲明暨答辯㈠狀訴請上訴人給付，上訴人於同年月14日收受該書狀繕本，有郵件收件回執可參（見本院卷167頁），是上訴人之遲延責任自1

09年9月15日起算。故被上訴人請求上訴人給付如附表「利息欄」編號1至10所示之按年息5%計算之利息，於法有據。

㈥上訴人所抗辯之物之瑕疵並不構成，其請求減少價金於法不合，則就該減少價金請求權是否已罹於民法第365條規定之6個月除斥期間及上訴人之抵銷抗辯是否有理由，本院自無審酌之必要，併予敘明。

七、綜上所述，被上訴人依系爭預定轉讓契約書第28條第3項、分期付款協議書第3條、民法第179條、第312條規定，請求上訴人應給付被上訴人530,358元及如附表編號1至8所示之法定遲延利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並分別諭知供擔保後得、免為假執行，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。另被上訴人依民法第312條、分期付款協議書第3條、第179條之規定，追加請求上訴人應給付94,760元及如附表編號9、10所示之法定遲延利息，亦有理由，應予准許，爰諭知如主文第三項所示。

八、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，爰不逐一論列；另上訴人聲請本院履勘現場（見本院卷第122頁），因原審承審法官已前往系爭房屋勘驗（見原審卷第93頁），復有系爭房屋所在之集合住宅大樓之竣工圖附卷可參（見本院卷第169至171頁），業如前述，故經本院審酌後，認無再次勘驗系爭房屋之必要，均附此敘明。

九、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由、被上訴人追加之訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　24　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　鍾素鳳

法　官　呂淑玲

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　25　　日

書記官　黃雯琪

附表：被上訴人對原審判決減縮之利息及違約金及於本院追加之訴

編號	項目	金額（新臺幣）	利息
1	使用權轉讓價款之分期付款（第17期）	76,794	自民國108年4月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
2	使用權轉讓價款之分期付款（第18期）	76,794	自民國108年4月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
3	使用權轉讓價款之分期付款（第20期）	76,794	自民國108年9月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
4	使用權轉讓價款之分期付款（第21期）	76,794	自民國108年9月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
5	使用權轉讓價款之分期付款（第22期）	76,794	自民國108年9月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
6	107年度等同於土地租金之金額	64,518	自民國107年12月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
7	108年度等同於土地租金之	64,518	自民國108年12月1日起至清償日止，按年息5%計算之利

	金額		息。
8	108年度等同於房屋稅之金額	17,352	自民國108年9月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
	合計	530,358	
追加之訴			
9	使用權轉讓價款之分期付款（第34期）	75,157	自民國109年9月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
10	109年度等同於房屋稅之金額	19,603	自民國109年9月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
	合計	94,760	