# 臺灣高等法院民事判決

110年度上字第68號

上　訴　人　國泰建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張清樾

訴訟代理人　劉建成律師

複　代理人　林暘鈞律師

被　上訴人　王雅萱

000000000000000000

訴訟代理人　陳奕勳律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國109年9月30日臺灣臺北地方法院107年度訴字第1514號第一審判決提起上訴，本院於110年10月12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、上訴人主張:被上訴人於民國100年2月26日以總價新臺幣（下同）5,510萬元向伊購買「府會園道」建案（下稱系爭建案）B棟3樓預售屋（門牌號碼為臺中市西屯區市○○○路00號3樓之2，下稱系爭房屋）及3個車位與基地應有部分（下合稱系爭房地），並簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，嗣兩造合意調整總價為5,503萬4,789元，被上訴人已支付價金5,294萬元。系爭建案於104年11月30日完工，伊並於106年9月30日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人。詎被上訴人拒絕辦理驗收交屋手續，亦未給付剩餘價金209萬4,789元（下稱系爭款項），屢經催討均未置理。爰依系爭契約第5條、第6條前段、第13條後段、第14條第1款第2目及民法第367條規定，請求被上訴人給付209萬4,789元，及自起訴狀繕本送達第6日起至清償日止按日息萬分之2計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人違反系爭契約附件平面圖，於B棟2樓西側公設露臺設置7臺大型空調室外主機（下稱空調主機）及1臺電信設備等足以危害居住安寧及身體健康之嫌惡設施，致系爭房屋價值減損，上訴人以空調主機已移交社區管理委員會為由，表示已無法移除，上訴人未依債之本旨為給付，經伊依民法第227條第1項、第226條第1項及第256條規定，以107年4月26日答辯狀通知上訴人解除系爭契約，乃正當行使權利，系爭契約既經解除，伊無給付價金之義務。倘伊不得解除契約，因系爭房屋有2樓公設露臺設置空調主機及電信設備、大理石地板霧化之瑕疵，依系爭契約第13條約定，上訴人應先修復瑕疵始得請求給付交屋保留款，惟上訴人無法修繕空調主機，拒絕修繕大理石地板，給付交屋保留款之條件尚未成就，上訴人不得請求給付系爭款項。又伊得依民法第359條請求減少價金291萬6,326元。伊於驗收過程中發現前開瑕疵，尚未受領系爭房屋，民法第365條規定之除斥期間尚未起算。且伊得依民法第227條第1項、第226條規定請求上訴人賠償空調主機瑕疵致系爭房屋所受價值損害217萬3,874元及修繕大理石地板之費用74萬2,452元，並據以主張抵銷等語置辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人209萬4,789元，暨自起訴狀繕本送達第6日起至清償日止按日息萬分之2計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第81頁）：

(一)被上訴人於100年2月26日以總價5,510萬元向上訴人購買系爭建案B棟之系爭房地，並簽訂系爭契約，嗣兩造合意調整總價為5,503萬4,789元，被上訴人已支付價金5,294萬元，尚有系爭款項未付。

(二)系爭建案已於104年11月30日完工，上訴人並於106年9月30

日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人。

(三)系爭契約所附附件1層平面圖（下稱1層平面圖）記載1樓西南側設置5臺空調主機，附件2層平面圖（下稱2層平面圖）則未記載設置空調主機。施工後因1樓該處空間太小，改至2樓西側露臺。

五、上訴人主張被上訴人向伊購買系爭房地，尚有系爭款項未付，爰依系爭契約第5條、第6條前段、第13條後段、第14條第1款第2目約定及民法第367條規定，請求被上訴人如數給付等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)關於被上訴人以B棟2樓公設露臺設置空調主機及電信設備，依民法第227條第1項、第226條第1項、第256條規定解除系爭契約是否合法部分：

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除契約，民法第227條第1項、第226條第1項、第256條分別定有明定。次按契約成立生效後，債務人除負有主給付義務外，為準備、確定、支持及完全履行之主給付義務，尚負有從給付義務，以確保債權人之利益能獲得完全之滿足，俾當事人締結契約之目的得以實現，另有附隨義務，即為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任。又附隨義務性質上屬於非構成契約原素或要素之義務，如有違反，債權人原則上固僅得請求損害賠償，然倘為與給付目的相關之附隨義務之違反，而足以影響契約目的之達成，使債權人無法實現其訂立契約之利益，則與違反主給付義務對債權人所造成之結果，在本質上並無差異（皆使當事人締結契約之目的無法達成），自亦應賦予債權人契約解除權，以確保債權人利益得以獲得完全之滿足，俾維護

契約應有之規範功能與秩序（最高法院100年度台上字第171號、100年度台上字第2號判決意旨參照）。則債務人未盡附隨義務，債權人雖得依不完全給付之規定行使權利，惟須該附隨義務之違反足以影響契約目的之達成，使債權人無法實現其訂立契約之利益，與違反契約主給付義務之結果在實質上並無差異者，債權人始得依法解除契約。又從給付義務之發生原因包括當事人約定，其與附隨義務之區別依德國通說認為應以得否獨立以訴請求履行，為判斷標準，從給付義務為可獨立請求之附隨義務，從給付義務之違反得否行使解除權，亦應視其對契約目的之達成是否必要而定（參見王澤鑑、著債法原理，增訂三版，第41、44頁）。

2.依系爭契約第30條前段約定：「本契約之附件視為本契約之一部分」，附件1層、2層平面圖視為系爭契約之一部（見原審卷一第18、21頁）。1層平面圖記載於一樓西南側設置5臺空調主機（即「AC」），2層平面圖則無空調主機之標示；施工後因1樓該處空間太小，無法排放廢氣，改至2樓西側露臺，為兩造所不爭，並有前開平面圖可稽（見原審卷一第21、88、242、243頁、第296頁背面至第297頁、本院卷第81頁）。堪認兩造簽訂系爭契約時，約定將空調主機設置於B棟1樓，惟施工後因1樓該處空間太小，改至2樓西側露臺。

3.被上訴人抗辯上訴人違反系爭契約約定圖說，於B棟2樓西側公設露臺設置7臺空調主機及1臺電信設備等足以危害居住安寧及身體健康之嫌惡設施，經臺中市不動產估價師公會（下稱估價師公會）鑑定認造成系爭房屋價值減損，上訴人未依債之本旨為給付，且已無從修補，陷於給付不能，伊自得依民法第256條規定解除契約云云。茲查：

⑴估價師公會派員至現場勘查，空調主機全部採獨立基座，而非採崁入建築物之崁入式，故設置於2樓之空調主機之震動不會傳導至3樓（即系爭房屋），亦不會影響建物結構安全，更未造成室內外溫度出現明顯升降，對系爭房屋應無影響；又空調主機品牌皆為大金，其中5臺型號為RXYQ40，2臺

型號為RXYQ26，RXYQ40、RXYQ426噪音值分別為64、62，實際運轉時，由於周圍狀況影響，噪音值比標準值高，運轉時，陽臺為58～68.9分貝，開窗時，客廳為55.8分貝，房間1、2各56.3、54分貝，關窗時，客廳為48.6分貝，房間1、2各51、53.5分貝；不運轉時，陽臺為58～63分貝，開窗時，客廳為58.4分貝，房間1、2各55.7、60.1分貝，關窗時，客廳為549.5分貝，房間1、2各48.7、53.7分貝；噪音超過標準，雖關窗可使噪音降低而符合標準，然長期關窗將影響正常住宅之使用，故噪音將造成系爭房屋之價值減損，另空調系統雖會產生低頻噪音，然當環境中低頻噪音混合其他音頻（非低頻噪音）時，則低頻噪音會顯得不那麼明顯，故以噪音涵蓋低頻噪音，求取勘估標的之價值減損，鑑定結果認100年2月26日即兩造簽訂系爭契約時，空調主機設置於1樓、2樓，系爭房屋價格分別為5,522萬6,000元、5,400萬5,000元，價格減少222萬1,000元，106年9月30日時，空調主機設置於1層、2樓，系爭房屋價格分別為5,661萬5,000元、5,437萬9,000元，價格減少223萬6,000元，價值減損比例為3.95%，有估價師公會估價報告書（下稱估價報告，外放未附於原審卷，見該報告書第90至94、112頁）可稽。又系爭房屋位於第二類噪音管制區，有臺中市政府環境保護局110年3月31日回函可參（見本院卷第111頁）。估價報告中雖記載：依噪音管制標準，在環境亟需安寧之第一類噪音管制區，日間一般成年人可以聽到之頻率範圍不應超過55分貝等語（見估價報告第93頁），惟經估價師公會稱：前開記載僅係對影響標的價值減損定性分析之一部分，其係先就影響價格之情事探討是否足以造成價格減損，並實際測量噪音源數值，判斷對勘估標的之影響，並衡量標的產品性質、所在區位及市場價格等相關因素，援引第一類噪音管制區之管制標準，並就現場勘查時相關蒐集數據內容及勘估標的門窗啟閉情形不同之差異，進行該噪音源是否造成標的價格影響之判斷，尚非直接說明該報告認定勘估標的位處於第一類噪音管制區範

圍內；位處第一類或第二類噪音管制區內，反映標的所處環境品質高低，惟區域性之條件，尚非個別影響價格事由，本件係於區域間條件相當情形下所產生之個別影響價格事由，其係就該等情事，考量標的相關條件，以估價學理及邏輯方法，求取價格減損額度，不影響估價報告之鑑定結果等語，有估價師公會110年8月18日函可參（見本院卷第203、204頁）。足見該空調主機設置於B棟2樓西側露臺位置，確實造成系爭房屋陽臺有噪音，並導致系爭房屋價值減損。

⑵惟兩造簽訂系爭房地之買賣契約，出賣人即上訴人之主債務係移轉系爭房地所有權予買受人即被上訴人，被上訴人則應依約給付價金，兩造依系爭契約各盡其交付買賣標的物及交付價金之主給付義務，上訴人並無就主給付義務有給付不能之情形。2層平面圖原雖無7臺空調主機，然空調主機並非系爭契約之買賣標的物，上訴人未依1層平面圖將空調主機設置於1樓西南側，而設置於2樓西側露臺處，雖違反系爭契約圖說，然空調主機之震動不會傳導至3樓，亦不會影響建物結構安全，更未造成室內外溫度出現明顯升降，所產生之噪音分貝程度尚未達不能居住使用之程度，所造成系爭房屋價值減損比例為3.95%，已如前述，且系爭契約並未就系爭房屋附近之嫌惡設施為特別約定，是上訴人雖未依系爭契約約定之2層平面圖設置空調主機，但尚未影響被上訴人購買系爭房地取得合法住宅居住使用之契約目的，使被上訴人無法實現其訂立系爭契約之利益，依交易習慣及社會通念，不應與主給付義務之違反予以相同之評價，故被上訴人不得據以解除系爭契約。

⑶又B棟2樓戶外露臺之方型設備為低功率訊號接收器，主要為將戶外各家行動訊號引至地下室，並非一般行動基地臺之機站天線設備，並非一般人所嫌惡之基地臺，依內政部108年11月01日修正公布之成屋買賣契約書範本附件一，建物現況確認書第18項次，就建物樓頂平臺有無依法設置之行動電話基地台設施，必須勾選揭露，但就訊號接收器並無規範，該

等電信設備並未造成一般交易雙方對不動產價格之爭議，應不至造成系爭房屋之價值減損，有估價報告可考（見該報告第90頁）。被上訴人亦不爭執2樓露臺設置之電信設備為低功率訊號接收器，且系爭契約及其附件均未記載設置電信設備及位置等情（見本院卷第186、187頁）。自難認該部分為瑕疵或未依債之本旨給付，被上訴人亦不得據以主張解除系爭契約。

⑷據上，被上訴人主張上訴人違反系爭契約約定圖說，於B棟2樓西側公設露臺設置7臺空調主機及1臺電信設備等足以危害居住安寧及身體健康之嫌惡設施，致系爭房屋價值減損，伊得依民法第227條第1項、第226條第1項、第256條規定解除系爭契約云云，自屬無據。

(二)關於被上訴人抗辯就空調主機及大理石石材地板之瑕疵應減少價金或賠償損害217萬3,874元及74萬2,452元，共291萬6,326元部分：

1.按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第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項定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證品質之瑕疵；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。又按買賣因物有瑕疵，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，為同法第359條所明定。

2.查系爭契約約定1層平面圖記載於1樓西南側設置5臺空調主機，2層平面圖則無空調主機之標示，上訴人未依系爭契約約定圖說，於B棟2樓西側公設露臺設置7臺空調主機，業經本院認定於前，被上訴人購買系爭房屋時，原本約定空調主機設置於B棟1層西南側，而非2樓西側，位於系爭房屋主臥

室、客廳外陽臺下方之2樓露臺，造成系爭房屋陽臺發生噪音，減損房屋之交易價值，依一般交易觀念，顯然減少系爭房屋契約效用與市場上經濟價值，自屬瑕疵，堪予認定。則被上訴人抗辯上訴人所交付之系爭房屋有上開瑕疵，已致系爭房屋價值減損，應負瑕疵擔保責任，伊得據以請求減少價金等語，應屬有據。

3. 被上訴人另抗辯上訴人未依約定及業界慣行之施工方法，將石材做六面防護，導致系爭房屋大理石地板霧化，屬物之瑕疵等情，業據提出照片為據（見原審卷一第261至263頁），並經原審囑託財團法人臺中市土木技師公會（下稱技師公會）鑑定，認系爭房屋使用之地板石材及接縫處有霧化現象，無法完整顯示石材原色，系爭房屋鋪設大理石材，一般大理岩中含有少量其他變質礦物，屬於碳酸鹽類石材，其主要成分以碳酸鈣為主，約占50%以上，由於原來岩石中所含雜質不同（矽質、泥質、碳質、鐵質、火山碎屑物質等），及變質作用之溫度、壓力、水含量等差別，伴生礦物及顏色也不同；另依上訴人提供單價分析，包含水泥、川砂、地坪貼大理石工料、項次3備註欄尚包括無縫、晶化、六面防護處，可知為防止石材地板霧化，須避免水氣或酸鹼等液體與大理石材質成分及石材底部軟底（即濕式)工法使用之水泥砂，如碳酸鈣起化學作用產生霧化現象，故須注意石材上下表面及四周接縫處以下四部分（即所謂六面防護）須做好阻絕水氣或酸鹼液體：⑴石材須做好六面防護。⑵石材接縫處理。⑶軟底（即濕式）工法為石材背塗溢膠泥，底部以水泥砂襯底即表面淋乳膠，除須將石材黏貼石板並要防止水氣。⑷晶化處理（下合稱系爭四部分），據上訴人108年11月29日回函指出晶化施作，係以研磨粉及晶化液配合機械施作進行石材拋光，晶化功能為石材晶化面層下的毛細管封閉，阻止污垢滲入石材內部，並增加石材表面硬度及亮度；系爭房屋石材地板霧化原因除石材上下表面及四周接縫處系爭四部分未處理完成，亦有可能地板及地板上方層有漏水或積水或

接觸酸鹼等液體導致等語，有技師公會109年6月23日鑑定報告書（下稱鑑定報告）可稽（外放，未附於原審卷）。技師公會指派專業技師，會同兩造至現場會勘，拍照、量測並記錄，並請兩造陳述意見、上訴人提供石材施工細節，本於專業智識能力，確認系爭房屋使用之地板石材及接縫處有霧化現象，研判霧化原因係因石材上下表面及四周接縫處系爭四部分未處理完成，或地板及地板上方曾有漏水或積水或接觸酸鹼等液體導致，應屬信而有徵，所為論理過程尚符事理，符合一般經驗法則，鑑定結果應堪憑採。又兩造均不爭執系爭房屋尚未點交予被上訴人（見原審卷一第227頁），縱石材霧化係因鑑定報告所稱地板上方曾有漏水或積水或接觸酸鹼液體造成，亦係上訴人管領下所致，再者，漏水或積水或接觸酸鹼多僅係局部，惟系爭房屋地板霧化現象並非局部發生且係沿著石材接縫處發生，本件並無證據顯示曾有漏水或積水或接觸酸鹼之情事，足見該地板霧化現象應係因上訴人採用濕式工法施工時，未採用一般慣行之工法，將石材做好六面防護即鋪設大理石材，導致大理石因接觸水氣產生質變。是系爭房屋大理石地板確實存在霧化之狀況，且係因施工未確實依約做好六面防護所致，堪以認定。則被上訴人抗辯系爭房屋有大理石地板霧化之瑕疵，上訴人應負物之瑕疵擔保責任，伊得民法第359條規定請求減少價金等語，亦屬有據。

4.按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額（最高法院99年度台上字第1972號判決意旨參照）。上訴人未依系爭契約圖說，將空調主機設置於B動2樓西側漏臺，且系爭房屋地板石材霧化，確有減少兩造間系爭契約預定效用及價值之瑕疵，被上訴人得依民法第359條規定請求減少價金，已如前述。且查：

⑴經原審囑託估價師公會就空調主機設置於B棟1樓西南側露臺

及2樓西側露臺，系爭房屋於100年2月26日簽訂系爭契約時之市價，及上訴人於106年9月30日將系爭房地移轉登記予被上訴人時之市價進行鑑定，經該會認定：兩造於100年2月26日時，空調主機設置於1樓，系爭房屋市價為5,622萬6,000元，設置於2樓，系爭房屋市價為5,400萬5,000元，價格減少222萬1,000元；106年9月30日時，空調主機設置於1層，系爭房屋市價為5,661萬5,000元，設置於2樓，系爭房屋市價為5,437萬9,000元，價格減少223萬6,000元，減損比例均為3.95%，有估價報告可稽。細繹估價報告，估價師公會係以100年2月26日、106年9月30日為價格日期，於108年12月11日、109年1月20日至現場勘查，針對勘估標的進行一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素、最有效使用等價格形成主要因素分析後，選定以比較法及收益法之直接資本法進行估價，並考量比較法所蒐集之資料完整性、可信度及掌握度較高，賦予70%之權重，收益法因各租金實例之租賃條件較難有效掌握，且市場租金於租約簽訂後較難隨市場波動反應，賦予30%之權重，評定系爭房地於100年2月26日之合理價格為5,622萬6,000元，於106年9月30日之合理價格為5,661萬5,000元；倘空調主機設置於2樓西側（即惠文路側）露臺，則以統計方法評估，尋求具相同或相似瑕疵之社區計算並統計瑕疵不動產與未具瑕疵不動產間之價值減損比例以為判斷，並就空調主機運轉或不運轉、系爭房屋開窗或不開窗分別測量分貝數，並斟酌空調主機並非崁入建築物之方式，即便有震動亦不會影響建築物之結構安全，且所產生之噪音較一般鐵路所產生之噪音分貝數，及空調主機並非全天候全部開機，認定價值減損比例為3.95%。是估價報告已詳予說明減損價值金額鑑估、計算之依據，參以作成估價報告之劉宜論、張庭嘉為不動產估價師公會會員，領有不動產估價師證書，且已開業逾5年（見估價報告摘要2及所附不動產估價師證書、開業證書），具備估價之專業知識及實務經驗，足見其等估價程序應符合相關法規及慣例，且估價報告

係經不動產估價師公會專案業務委員會審議後，以該公會名義行文原審（見原審卷二第35頁），所為鑑定結果應堪憑採，足據以計算被上訴人得請求減少價金之數額。又系爭房地經兩造合議調整總價為5,503萬4,789元，已如前述，則被上訴人抗辯得減少價金之數額為217萬3,874元（5,503萬4,789元×3.95%，元以下四捨五入，下同），應屬可採。

⑵又原審委請技師公會鑑定石材地板霧化情形如何一次性地終局修繕，所需之合理費用為何；如無法一次性地終局修繕，則拆除並重新施作相同材質所需之費用為何，經技師公會鑑定結果認如不以重鋪石材之修繕方式，須在石材與石材、石材與牆面各接縫處切縫、清縫、上石材防護劑、灌膠、地板石材研磨、拋光晶化含施工位置保護避免水氣滲入石材，合理修繕費用為93,930元（未稅），拆除並重新施作相同材質之石材地板之修繕費用為70萬7,097元（未稅），含加值營業稅則為74萬2,452元，有鑑定報告可稽（見鑑定報告第4、5001至5003頁）。又系爭房屋石材地板已產生霧化現象，若採用研磨晶化（晶化功能為石材晶化面層下之毛細管封閉）等改善方式，僅能淡化處理，雖有業界採用於室內角落挖出一塊，及切縫後讓水氣慢慢蒸發出來再回復填縫，惟須多次處理及一段時間觀察成效，未必可以將石材霧化狀況完全消除，故較難一次性地終局修繕，且在多次改善期間因為移動家具等，勢必干擾屋主生活，故應拆除並重新施作石材地板為宜，有技師公會110年8月25日函可稽（見本院卷第205、207頁）。可見鑑定報告中不重鋪石材之修繕方式，係在石材與石材、石材與牆面接縫處清縫、上石材防護劑、灌膠、研磨及拋光晶化等，無法將已經鋪設完成之石材因接觸水氣而產生霧化之情形根除。則被上訴人抗辯系爭房屋地板石材霧化之損害，須全部拆除重新施作等語，自屬有據。又系爭房屋石材霧化瑕疵經修復後，即可恢復其通常效用狀態及價值，應認瑕疵修復之費用與系爭房屋減少之價金相當。是被上訴人依民法第359條規定，以修復大理石地板瑕疵所需費

用74萬2,452元，請求減少價金，亦屬有據。

5.上訴人雖主張被上訴人請求減少價金已超過民法第365條第1項所定6個月之除斥期間云云。惟查：

⑴按88年4月21日修正公布前之民法第365條第1項規定：買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於物之交付後6個月間，不行使而消滅。現行民法第365條第1項規定：買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。其修正立法理由記載：因現代科技發達，有許多建築物、土地上之工作物或工業產品之瑕疵，不易於短期間內發現，原條文規定因物之瑕疵而生之契約解除權或減少價金請求權，於物之交付後6個月間，不行使而消滅，似嫌過短，且無法與第356條之規定配合，為更周密保障買受人權益，將本條解除權或請求權發生消滅效果之期間之起算點，延後至物之交付後，由買受人依第356條規定為通知時起算6個月。又民法第356條規定：「買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發現有應由出賣人負擔責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物」，已明定買受人必先受領買賣標的物，始有應從速檢查，並於發現瑕疵時即時通知出賣人可言。故民法第365條所稱之除斥期間，係以買受人受領買賣標的物之交付而依同法第356條之規定為通知後起算6個月，或以受領買賣標的物之交付時起算5年。另按民法第354條關於物之瑕疵擔保規定，原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之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利（最高法院104年度台上字第2437號判決意旨參照）。

⑵查上訴人於106年6月5日以存證信函通知被上訴人辦理複驗

及交屋等手續；被上訴人於同年6月19日以台中淡溝郵局第596號存證信函通知上訴人系爭房屋有包含2樓公設露臺擅自增設7臺大型空調主機及電信設備，不符系爭契約所附2層平面圖，且係嫌惡設施之重大瑕疵，要求於函到10日內修繕等語；上訴人於同年7月21日通知被上訴人應於存證信函送達日起15日內辦理驗交屋手續等語，有存證信函可稽（見原審卷一第27、29、95、96頁）。被上訴人於同年10月23日委請律師發函通知上訴人系爭房屋地板石材有霧化瑕疵，上訴人則於同年11月6日否認有前開瑕疵，請被上訴人辦理交屋手續（見原審卷一第100頁）。被上訴人復於本件訴訟亦一再抗辯其於驗收時發現系爭房屋有前開瑕疵，拒絕受領系爭房屋。可知被上訴人於上訴人催繳尾款及辦理交屋手續時，因已得知系爭房屋有瑕疵，拒絕驗收，表示上訴人應先修復瑕疵完畢才能辦理交屋，而系爭房屋確有前述瑕疵，減損價值達數百萬元，難謂非明顯重大，被上訴人自有拒絕受領瑕疵物之權利。被上訴人既未受領系爭房屋，依前說明，其減少價金請求權之除斥期間，即無從起算，遑論有逾民法第365條第1項所定6個月法定期間不行使而消滅可言。

6. 系爭房屋存有2樓露臺設置空調主機、石材地板霧化之瑕疵，被上訴人得就該等瑕疵請求減少價金數額為217萬3,874元、74萬2,452元，既經本院認定於前，則被上訴人依民法第359條規定，請求減少價金291萬6,326元，自無不合。

(三)關於上訴人依系爭契約第5條、第6條前段、第13條後段、第14條第1款第2目約定及民法第367條，請求被上訴人給付係爭款項部分：

1. 系爭契約第5條、第6條前段、第14條第1款約定：「甲方（即被上訴人）應依如附件所示之付款明細表繳款予乙方（即上訴人）」、「甲方如逾期達5日未繳清期款...甲方應加付按於期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息...」、「乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方於一定期限內辦理交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義

務：...㈡甲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。...」，附件二付款明細表則記載交屋款及貸款（尾款）繳款日期實際以公司正式通知為基準（見原審卷一第10頁背面、第14、19頁）。查上訴人已於106年7月21日通知被上訴人於存證信函送達日起10日內依約辦理驗交屋手續暨給付所有未付價款等語，有臺北成功郵局第541號存證信函可稽（見原審卷一第29、30頁），固可認被上訴人依系爭契約之約定應於該存證信函送達時給付交屋款。

2. 惟按在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，如經買受人催告出賣人補正，出賣人仍不為補正者，應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於複雜，損及買受人之權益（最高法院86年度台上字第2808號判決意旨參照）。又系爭契約第13條驗收約定：「乙方依約完成本戶主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約圖說所示之設施後，通知甲方進行驗收與交屋手續。若甲方就本契約所載之房屋主張有瑕疵事項時，甲方得載明於驗收單上要求乙方於交屋前依雙方約定期限內完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款；除有明顯重大瑕疵外，甲方不得因此拒絕交屋」（見原審卷一第14頁）。上訴人未依系爭契約圖說，將空調主機設置於B動2樓西側漏臺，且系爭房屋地板石材霧化，有減少兩造間系爭契約預定效用及價值之瑕疵，經被上訴人通知上訴人有上開瑕疵，催告上訴人修繕，上訴人否認為瑕疵，迄未修繕，已如前述，則被上訴人抗辯依系爭契約第13條約定得保留房地總價5%（5,503萬4,789元×5%＝275萬1,739元）作為交屋保留款，故上訴人不得請求系爭款項等語，自屬有據。

3. 且按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範

圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判例參照）。被上訴人抗辯就系爭房屋存有2樓露臺設置空調主機之瑕疵，得減少價金217萬3,874元，就大理石地板之瑕疵，得減少價金74萬2,452元，既經本院認定於前，依前說明，上訴人就該減少之範圍，已無價金請求權存在。則上訴人依系爭契約前開約定及民法第367條規定，請求被上訴人給付系爭款項云云，自無理由。至被上訴人另依民法第227條、第226條規定損害賠償請求權為抵銷抗辯部分，已毋庸審究。

六、綜上所述，上訴人依系爭契約第5條、第6條前段、第13條後段、第14條第1款第2目約定及民法第367條規定，請求被上訴人應給付209萬4,789元，暨自起訴狀繕本送達第6日起至清償日止按日息萬分之2計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　9　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　陳杰正

法　官　沈佳宜

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師

資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　11　　月　　9　　日

書記官　陳禹任