

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1086號

上訴人 蘇敏惠（兼林清合之承受訴訟人）

林威效（兼林清合之承受訴訟人）

林育緯（兼林清合之承受訴訟人）

林育亭（即林清合之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

被上訴人 正本行建設股份有限公司

法定代理人 洪明勝

訴訟代理人 謝曜焜律師

複代理人 惠嘉盈律師

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111年5月6日臺灣新北地方法院107年度訴字第2416號第一審判決提起上訴，本院於113年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用部分均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣伍拾萬壹仟陸佰陸拾柒元，及自民國一一二年七月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔十分之三，餘由上訴人負擔。

01 事實及理由

02 壹、程序部分

03 本件原上訴人林清合於民國111年9月5日死亡，其繼承人為
04 蘇敏惠、林威效、林育緯、林育亭，有林清合之除戶戶籍謄
05 本、繼承系統表及繼承人之身份證影本、戶籍謄本可稽（見
06 本院卷203、213、309-313頁），業據渠等具狀聲明承受訴
07 訟（見本院卷275頁），並續行訴訟，核無不合。

08 貳、實體部分

09 一、上訴人主張：

10 (一)伊於102年9月11日，經三重管理顧問有限公司（下稱三重公
11 司）居間出售門牌號碼○○市○○區○○路0號00樓、00
12 樓之0、0號00樓、00樓之0房屋（下稱系爭房屋）及坐落土
13 地之所有權應有部分予被上訴人，兩造簽立不動產買賣契約
14 書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）9,70
15 0萬元；因系爭房屋有輕微漏水，故於系爭買賣契約第9條第
16 4項約定：「甲（即被上訴人）乙（即上訴人）雙方同意漏
17 水問題是結構體問題，則由乙方負責修繕，若不是結構體問
18 題，則甲方自行修繕。」伊已於同年11月15日將上開不動產
19 所有權移轉登記予被上訴人，並於同年月30日完成交屋。因
20 被上訴人藉詞保留買賣價金尾款160萬7,167元（下稱系爭尾
21 款）至103年3月31日，兩造遂約定被上訴人應於同日前完成
22 系爭房屋漏水檢測或修繕，以釐清系爭買賣契約第9條第4項
23 之責任歸屬，倘系爭房屋漏水是結構體問題則由伊負責，以
24 該尾款支付修繕費用，倘非結構體問題則由被上訴人自行僱
25 工修繕，被上訴人應將系爭尾款給付予伊，被上訴人並簽發
26 與系爭尾款同額之支票1張（支票號碼000000000、發票日10
27 3年3月31日、受款人為三重公司，下稱系爭支票），交付三
28 重公司保管，兩造約定如無爭議即由三重公司將系爭支票返
29 還給被上訴人，被上訴人再將系爭尾款匯款予伊，或由三重
30 公司兌現支票後將系爭尾款交付予伊。被上訴人所提出系爭
31 支票影本下方書有：此款項保留在三重公司，作為買賣標的

01 系爭房屋漏水保管，待賣方處理好漏水問題再歸賣方等文
02 字，非仲介李柯淑華所書寫，伊否認形式上之真正。

03 (二)伊及三重公司於103年3月31日前，多次商請被上訴人就系爭
04 房屋進行漏水檢測，以釐清修繕之責，伊甚且為被上訴人找
05 來專業廠商檢測查明系爭房屋漏水非結構體問題，而是蝴蝶
06 谷大旅社興建機房所致，另伊就被上訴人表示有滲漏水處仍
07 為其修繕。然103年3月31日後被上訴人仍藉詞拖延，伊向新
08 北市三重區公所聲請調解未成立，伊另催促被上訴人給付系
09 爭尾款，105年12月間被上訴人曾向伊表示已檢測查明系爭
10 房屋漏水非結構體所致，而係蝴蝶谷大旅社興建機房所致，
11 並將對該旅社起訴之起訴狀傳真給伊。被上訴人買受系爭房
12 屋時即知悉有漏水情事，卻自交屋起4年間均未向伊主張任
13 何權利，亦未向三重公司請求返還支票，依民法第356條第2
14 項規定應視為承認受領系爭房屋，不得再向伊主張任何權利
15 或拒絕給付系爭尾款。兩造係以漏水是否為結構體問題此不
16 確定事實之發生，為系爭尾款清償期之約定，被上訴人理應
17 配合完成檢測或修繕，以確認系爭房屋漏水是否為結構體問
18 題，然被上訴人均藉詞拖延，其消極不作為相當於以不正當
19 行為阻止不確定事實之發生，應類推適用民法第101條第1項
20 規定，視為系爭尾款清償期已屆至。另系爭房屋滲漏水原
21 因，業經新北市建築師公會鑑定係因屋頂防水層失效、洩水
22 坡度不存在所致，檢視系爭房屋屋頂樓板及結構，皆未發現
23 有裂痕或受損現象，自非結構體問題所造成，伊無修繕之
24 責，得依系爭買賣契約第2條約定及民法第367條、類推適用
25 民法第101條第1項規定，請求被上訴人給付系爭尾款。

26 (三)依系爭買賣契約第8條第3項約定，被上訴人遲延給付價金，
27 每逾1日應以買賣價金萬分之5計算違約金給付予伊；被上訴
28 人於107年8月21日受伊通知應給付系爭尾款後仍未履行，且
29 其消極不作為相當於以不正當行為阻止不確定事實之發生，
30 伊請求被上訴人自107年9月1日起每日給付違約金4萬8,500
31 元(9,700萬元 \times 5/10,000=4萬8,500元)。

01 (四)被上訴人以其支出屋頂樓板B區漏水修繕費用110萬5,500
02 元、因漏水所致室內裝潢毀損修繕費用16萬元、重新油漆費
03 用7萬3,500元及因房客求償賠償9萬元，共計142萬9,000
04 元，與伊請求之金額為抵銷。伊否認被上訴人所提出高挺工
05 程有限公司（下稱高挺公司）出具之屋頂防水工程保固書及
06 估價單據、賠償單據、明細表、修繕費用單據等之形式上真
07 正，且被上訴人係將系爭房屋頂樓表面刨除做防水，並非就
08 結構體為修繕，此部分費用不應由伊負擔。

09 (五)爰依系爭買賣契約第2條、第8條第3項約定及民法第367條、
10 類推適用民法第101條第1項規定，求為命1.被上訴人給付16
11 0萬7,167元，及自103年4月1日起至清償日止，按年息5%計
12 付利息；2.被上訴人應自107年9月1日至履行第1項聲明之日
13 止，按日給付4萬8,500元之判決。原判決駁回上訴人之請
14 求，上訴人提起上訴。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴
15 人應給付上訴人160萬7,167元，及自103年4月1日起至清償
16 日止，按年息5%計算之利息。(三)被上訴人應自107年9月1日
17 至履行前項聲明之日止，按日給付上訴人4萬8,500元。

18 二、被上訴人則以：

19 (一)兩造於交屋時，因現場有大範圍漏水現象可能為樓板問題，
20 伊本無意接受交屋，但因上訴人趕著出國且急需現金，兩造
21 遂約定交屋與給付價金程序照樣進行，但變更系爭買賣契約
22 第9條第4項漏水修繕責任之分配，改約定不論漏水原因是否
23 為結構體問題均由上訴人負責修繕，伊並於102年12月10日
24 簽發系爭支票，作為漏水修繕保留款置於三重公司，待上訴
25 人修繕完畢後再將系爭支票交由上訴人兌現。交屋時，代書
26 即在系爭支票影本下方書寫：此款項保留在三重公司，作為
27 買賣標的系爭房屋漏水保管，待賣方處理好漏水問題再歸賣
28 方等語；並由仲介李柯淑華簽收系爭支票。準此，上訴人處
29 理好漏水問題係其得請求系爭尾款之停止條件，上訴人迄未
30 處理好漏水問題，停止條件尚未成就，伊無給付系爭尾款之
31 義務。

01 (二)系爭買賣契約第9條第4項所謂結構體，依兩造之真意係從物
02 體角度，涵蓋屋頂、樓板等構造，包含鋪面層、防水層、混
03 凝土層在內，而非從結構力學角度，區分為防水層或混凝土
04 層，如兩造如此專業理應在系爭買賣契約內載明。系爭房屋
05 滲漏水經新北市建築師公會鑑定修復費用高達200萬元至350
06 萬元，與兩造交屋時認知之結構體修繕費用相當，並非一般
07 房屋漏水至多花費10數萬元修繕可比，可佐證所謂結構體包
08 含屋頂、樓板等構造之鋪面層、防水層、混凝土層在內。又
09 新北市建築師公會鑑定認系爭房屋滲漏水係因屋頂樓板防水
10 功能不足、洩水坡度不存在、屋頂樓板裂縫所造成，此皆屬
11 屋頂樓板本身即結構體問題，應由上訴人負修繕之責，上訴
12 人怠於履行修繕責任，伊無給付系爭尾款義務。又倘認系爭
13 房屋漏水原因僅有30%為結構體問題，則以修繕費用350萬元
14 計算，再加上伊已支出漏水修繕費用110萬5,500元（防水修
15 繕工程尚未全部完成）、漏水所致室內裝潢毀損修繕費用16
16 萬元、重新油漆費用7萬3,500元及遭房客求償而賠償9萬
17 元，共計492萬9,000元，上訴人應負擔之修繕費用為147萬
18 8,700元（4,929,000元×30%=1,478,700元），上訴人請求上
19 開金額部分無理由。另上訴人並未催告伊給付系爭尾款，其
20 逕以系爭支票發票日翌日作為遲延利息起算日，亦無理由。

21 (三)系爭房屋漏水原因檢測應由兩造均同意之公司辦理，但交屋
22 後並無兩造均同意之漏水檢測公司，於尚未釐清系爭房屋漏
23 水是否為結構體問題，上訴人未處理好漏水問題前，伊無給
24 付系爭尾款義務，自無違約。伊已數次通知上訴人修繕漏
25 水，上訴人均拒絕檢測，遲未修繕，亦未請求三重公司交付
26 系爭支票或請求伊付款，伊善意信賴上訴人願以系爭尾款抵
27 付伊日後自行修繕之費用，故於105、106年間委請高挺公司
28 確認漏水為結構體瑕疵，並已施作系爭房屋屋頂樓板B區防
29 水工程支出110萬5,500元，伊並無可歸責之情形，上訴人請
30 求伊給付違約金應無理由。另上訴人起訴後拒不繳納鑑定費
31 用致程序拖延近2年，伊已支付買賣價金9,539萬2,833元，

01 系爭尾款占系爭買賣契約總價金9,700萬元之1.66%，伊已為
02 一部履行，上訴人請求之違約金過高，應酌減至零。

03 (四)系爭房屋漏水非兩造議價之基礎，上訴人應交付無漏水之房
04 屋始符合債之本旨，上訴人交付之系爭房屋漏水又拒不處
05 理，依民法第226條、第227條、第179條規定，及系爭買賣
06 契約第9條第4項並系爭支票影本下方文字之約定，上訴人應
07 給付伊代為支出之屋頂樓板B區漏水修繕費用110萬5,500
08 元、因漏水所致室內裝潢毀損修繕費用16萬元、重新油漆費
09 用73,500元及遭房客求償而賠償9萬元，共計142萬9,000
10 元，伊以上開金額與上訴人請求金額為抵銷等語，資為抗
11 辯。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利之判決，被上訴人
12 願供擔保，請准免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項：

14 (一)上訴人於102年9月11日，經三重公司居間出售系爭房屋及坐
15 落土地所有權應有部分予被上訴人，兩造簽立系爭買賣契
16 約，約定買賣價金為9,700萬元；因系爭房屋有漏水情形，
17 故兩造於系爭買賣契約第9條第4項約定：「甲（即被上訴
18 人）乙（即上訴人）雙方同意漏水問題是結構體問題，則由
19 乙方負責修繕，若不是結構體問題，則甲方自行修繕」。

20 (二)上訴人於102年11月15日將前項不動產所有權移轉登記予被
21 上訴人，並已完成交屋。

22 (三)被上訴人曾簽發與系爭尾款同額即160萬7,167元之系爭支票
23 1張，交付三重公司保管。

24 (四)前開事實，有系爭買賣契約、建物登記謄本、系爭支票影本
25 等為證（見原審卷一第15-39頁）。

26 四、本件上訴人依系爭買賣契約第2條約定及民法第367條、類推
27 適用民法第101條第1項規定，請求被上訴人給付系爭尾款，
28 有無理由，論述如下：

29 (一)本件上訴人主張其於102年9月11日，將系爭房屋及坐落土地
30 所有權應有部分出賣予被上訴人，約定買賣價金為9,700萬
31 元，其已於同年11月15日將上開不動產所有權移轉登記予被

01 上訴人，並已完成交屋，因系爭房屋有漏水情形，被上訴人
02 乃簽發面額160萬7,167元之系爭支票1張，交付三重公司保
03 管等情，業據上訴人提出系爭買賣契約、建物登記謄本、系
04 爭支票影本等為證（見原審卷一第15-39頁），為被上訴人
05 所不爭執，堪以採信。

06 (二)雖系爭買賣契約第2條約定：第四期尾款8,900萬元，甲方
07 (即被上訴人)應於給付完稅款前，確認貸款額度及辦妥相
08 關之對保手續，並於移轉登記完成3日內，金融機構核撥時
09 給付乙方(指上訴人)(見原審卷一第17頁)；然因系爭房
10 屋有漏水情形，被上訴人乃簽發系爭支票交付三重公司保
11 管，該支票影本下方書明：此款項保留在三重公司，作為買
12 賣標的系爭房屋漏水保管，待賣方處理好漏水問題再歸還賣
13 方等文字，並有仲介李柯淑華簽名，日期記載102年12月10
14 日，有系爭支票影本可稽(見原審卷一第81頁)。雖上訴人
15 主張上開文字非李柯淑華所書寫，其否認上開文字記載之形
16 式上真正云云。惟查系爭買賣契約之承辦代書吳琇梅到場證
17 稱：票據上面「三重管理顧問有限公司」(即受款人)是伊
18 所寫，金額不是伊寫的；影印本票據下方文字是伊書寫，李
19 柯淑華簽收票據等語(見本院卷143頁)；賣方仲介李柯淑
20 華亦到場證稱：伊拿支票時有簽名(見原審卷一第233
21 頁)，足見李柯淑華僅係簽收支票，系爭支票影本下方文字
22 係吳琇梅所書寫，尚不得以李柯淑華證稱伊沒有印象簽收票
23 據時上面有寫上開文字(見同上卷233、235頁)，遽而否認
24 上開文字之真正；此亦經買方仲介陳文生到場證稱：系爭支
25 票影本下方文字是交屋時買賣雙方同意，由代書所書寫，下
26 方有賣方專員李柯淑華的簽名，可能是票要由三重公司保
27 管，就由她代表簽收，交屋過程中伊及林清合都在場等語
28 (見同上卷203-204頁)可佐，系爭支票影本下方之文字記
29 載為真正，堪以認定；李柯淑華證稱伊沒有印象簽收票據時
30 有寫上開文字云云，應係因上開文字非其所書寫，致因期間
31 經過而記憶錯誤所致，上訴人否認系爭支票影本下方文字記

01 載之真正，為不足取。

02 (三)按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就
03 或不成就，決定法律行為效力之發生之一種附款。苟當事人
04 非以法律行為效力之發生繫於將來不確定之事實，而僅以其
05 履行繫於不確定之事實之到來者，則非條件，應解為於其事
06 實之發生時，為權利行使期限之屆至。若該事實之到來確定
07 不發生，則應認其期限已屆至（最高法院109年度台上字第2
08 7號裁判意旨參照）。觀諸系爭支票影本下方記載：此款項
09 保留在三重公司，作為買賣標的系爭房屋漏水保管，待賣方
10 處理好漏水問題再歸賣方等文字；再參證人陳文生證稱：有
11 關系爭買賣契約第9條第4項約定，係因簽訂系爭買賣契約
12 時，屋主有說房子漏水，被上訴人法定代理人洪明勝說如果
13 漏水是結構體漏水造成，就要由賣方負責修繕；簽約時還不
14 確定是結構體即屋頂、樓地板、外牆、樑柱等漏水，還是水
15 管破裂造成漏水；系爭支票受款人為三重公司係因林清合要
16 出國，沒時間處理這個事情；支票影本下方文字係基於系爭
17 買賣契約第9條第4項所書寫，兩造協議由屋主即賣方修繕到
18 好，再交付這張支票；就伊所知，交屋後買方有通知賣方修
19 繕漏水，被上訴人這邊自己花錢把漏水做一遍，目前系爭房
20 屋不會漏水；有關修繕漏水檢測，據兩造協議應該由兩造都
21 同意的公司進行檢測；李柯淑華簽收系爭支票時，林清合在
22 場；交屋當天還不確定是結構體漏水問題；有關兩造簽約
23 時，就已經知道房屋有漏水情形，而只針對結構體漏水，約
24 定由賣方負責修繕一事，係因結構體漏水修繕費用會比一般
25 修繕費用要高出很多，這是兩造協議的結果；支票影本下方
26 文字，不是指不論漏水原因是否為結構體漏水都由賣方負責
27 修繕，而係基於系爭買賣契約第9條第4項書寫，意思是指結
28 構體漏水要由賣方負責修繕等語（見原審卷一第202-207
29 頁）；又三重公司協理即該公司負責人鄧錦煌到場證稱：依
30 系爭買賣契約約定，交屋時就應該要支付尾款，本件已經交
31 屋，但尾款有保留一部份即系爭支票金額尚未給付，作為擔

01 保後續漏水修繕之用，至於誰要修繕、誰要支付伊不清楚；
02 應該是兩造協議好，通知伊就可以提示系爭支票等語(見同
03 上卷196、200頁)；李柯淑華證稱：被上訴人簽發系爭支
04 票，受款人記載為三重公司，係因系爭房屋如果是結構問題
05 漏水，由林清合負責修繕，如果不是結構漏水問題，就由被
06 上訴人修繕；系爭支票先放在三重公司，結構沒有問題時，
07 支票就要給林清合；兩造沒有告知伊或三重公司何時交付系
08 爭支票，或要提出何項文件始能交付系爭支票等語(見同上
09 卷238頁)，足見上訴人因系爭買賣契約之簽立對被上訴人已
10 有系爭尾款債權，然於交屋時因兩造尚未能確認系爭房屋漏
11 水原因，乃基於系爭買賣契約第9條第4項約定，另行協議於
12 檢測確認系爭房屋漏水原因後，如非結構體問題造成漏水，
13 或上訴人已修繕系爭房屋因結構體問題造成之漏水後，被上
14 訴人給付系爭尾款期限即屆至。基此，上訴人修繕系爭房屋
15 因結構體問題造成之漏水，應屬兩造就系爭買賣契約上訴人
16 之系爭尾款債權約定不確定之清償期限。上訴人主張兩造約
17 定被上訴人應於103年3月31日前完成系爭房屋之漏水檢測或
18 修繕，被上訴人辯稱兩造於交屋時變更系爭買賣契約第9條
19 第4項漏水修繕責任之分配，改約定不論漏水原因是否為結
20 構體問題均由上訴人負責修繕，上訴人處理好漏水問題係其
21 得請求系爭尾款之停止條件云云，均非可採。

22 (四)原審就系爭房屋滲漏水之原因、修復方法及費用，囑託新北
23 市建築師公會鑑定，鑑定結果認：系爭房屋滲漏水之原因係
24 70%左右(大部分)為屋頂面防水層及女兒牆內牆面防水層
25 之防水功能欠佳，此即屋頂原來應有的洩水坡度已不存在
26 (一般設計原則為1/50-1/100)，雖然所有權人稱：由於在
27 107年發現有漏水，故委託廠商再施作一次防水；惟現場觀
28 之，107年施作之防水似多數已失效(因勘查現場屋頂已裸
29 露出防水底層痕跡)；30%(小部分)為樓頂結構損傷之原
30 因，因各種外力導致樓板有細微裂縫而導致滲漏水。此觀察
31 B區(按A、B區見鑑定報告第18頁)有多處房間有滲漏水，

01 和屋頂排水無法迅速排至排水孔應有很大關聯；再比較A區
02 屋頂狀況沒有積水，故其下之房間甚少漏水，也可以得到相
03 關的比對。在現場會勘，就結構方面觀察，除A06房客表示
04 有新的地震裂痕外，其餘天花板已封閉而難以觀察；惟在屋
05 頂層以目視觀察，屋頂樓板面並無明顯裂痕現象，而建築結
06 構之核心：樑、柱，經現場勘察目視亦無受損嚴重現象，而
07 若樓頂即使有些微裂痕或樑柱有裂隙，亦頗難認為係「結構
08 問題」導致漏水，但所謂「結構體」之定義，亦涉及定義及
09 認知而有所出入（例如：是否考慮受力才算是結構體？），
10 故本鑑定認為係少部分和結構體有關，無法認為和結構體完
11 全無關。關於修復方法，修復必須剷除原有之防水及隔熱
12 層，而後再檢視樓板是否有較大之裂縫及女兒牆接縫處。若
13 有，則需注射高壓環氧樹脂類補強其結構體，於此補強後再
14 全面施做防水材，且須考慮淹水坡度及女兒牆接縫處及各個
15 收頭處之處理。關於修復所需費用，較難精確估計，本鑑定
16 案僅能推估約在200萬元至350萬元之間等情，有該公會110
17 年12月29日新北市建師鑑字第000號鑑定報告書（下稱系爭
18 鑑定報告）可參（見系爭鑑定報告第10-11頁）。

19 (五)按系爭買賣契約第9條第4項有關「結構體」之定義不明，參
20 諸仲介陳文生證稱：伊有帶被上訴人法定代理人洪明勝到現
21 場看屋，因為系爭房屋做成套房都是木造天花板，看不到原
22 始牆壁，隔成25間套房，伊等只有看其中2、3間，伊有聽李
23 柯淑華說，有幾間套房的木造天花板上上面有做水盤，套房內
24 有承租戶，有家具擺設，也看不出來有無壁癌；簽約時還不
25 確定是結構體(屋頂、樓地板、外牆、樑柱等)漏水，還是水
26 管破裂造成漏水；當初兩造議價時沒有針對漏水調整買賣價
27 金，只是就當時行情價來議價；約定結構體漏水由賣方負責
28 修繕，是因為結構體漏水修繕費用會比一般修繕費用要高出
29 很多，這是兩造協議的結果等語（見原審卷一第202、207
30 頁），足見兩造於簽立系爭買賣契約時，已知悉系爭房屋屋
31 頂樓板有水進入室內造成滲漏水情形，然尚未確定具體原因

01 為何，例如係水管破裂、RC結構即鋼筋混凝土有裂縫損傷或
02 防水層失效所致等。按屋頂樓板RC結構上方之防水層，與房
03 屋承重結構雖然無涉，得否認屬「結構體」雖有爭議，然
04 「結構體」之定義，涉及定義及認知而有所出入，系爭鑑定
05 報告已有載明（詳四、(四)），被上訴人既已知悉系爭房屋
06 屋頂樓板有造成室內滲漏水情形，參諸被上訴人就系爭尾款
07 簽發系爭支票，交付三重公司保管，為兩造所不爭執（詳
08 三、(三)）；系爭支票影本下方書明：此款項保留在三重公
09 司，作為買賣標的系爭房屋漏水保管，待賣方處理好漏水問
10 題再歸還賣方等文字，經仲介李柯淑華簽名，日期記載102
11 年12月10日，亦如前述（詳四、(二)），上訴人主張被上訴
12 人同意上訴人就屋頂防水層免負修繕責任，尚難遽信。又鑑
13 定意見雖認系爭房屋屋頂樓板、樑柱無明顯裂縫或嚴重受損
14 現象，但亦指出「屋頂樓板有細微裂縫導致滲漏水」，其所
15 列之修復方法為剷除原有之防水及隔熱層後，檢視樓板是否
16 有較大之裂縫及女兒牆接縫處；若有，則需注射高壓環氧樹
17 脂類補強其結構；所檢附之工程報價單施工項目亦包括「RC
18 結構裂縫補強止水抓漏」（見系爭鑑定報告第10、11、50
19 頁），堪認系爭房屋滲漏水原因與結構體問題相關，上訴人
20 主張系爭房屋漏水非結構體問題所致，其不負修繕之責云
21 云，難認可採。

22 (六)雖上訴人另主張其曾找專業廠商檢測查明系爭房屋漏水非結
23 構體問題，而係蝴蝶谷大旅社興建機房所致，且其曾為被上
24 訴人修繕滲漏水處，又向新北市三重區公所聲請調解不成
25 立，被上訴人買受系爭房屋時已知有漏水情事，卻自交屋起
26 4年間均未向上訴人主張權利，藉詞拖延漏水檢測，消極不
27 作為相當於以不正當行為阻止不確定事實發生，應類推適用
28 民法第101條第1項規定，視為系爭尾款清償期已屆至云云。
29 惟觀上訴人所提出107年8月16日律師函、被上訴人收件回
30 執，及被上訴人105年10月20日對訴外人佑得投資顧問股份
31 有限公司（下稱佑得公司）起訴請求修復漏水之起訴狀影本

01 等(見原審卷一第41-45、187-191頁)，均無從證明系爭房屋
02 滲漏水之原因；且上訴人自承其並未請公會或專家鑑定，只
03 有請防水師傅陪同被上訴人查明系爭房屋漏水情形(見原審
04 卷一第241頁)，而被上訴人對佑得公司以原法院105年度訴
05 字第3162號起訴後，嗣即撤回起訴，該事件並未進行鑑定漏
06 水原因(見原判決第11頁記載)，上訴人主張其曾請專業廠
07 商查明系爭房屋漏水非結構體問題云云，不足採信。又系爭
08 房屋滲漏水原因有30%為樓頂結構損傷之原因，因各種外力
09 導致樓板有細微裂縫而導致滲漏水，修復方法必須剷除原有
10 之防水及隔熱層，再檢視樓板是否有較大之裂縫及女兒牆接
11 縫處，若有則需注射高壓環氧樹脂類補強其結構等，有如前
12 述(詳四、(四))；參諸李柯淑華證稱：交屋後被上訴人洪
13 明勝又說有漏水，漏兩間套房，叫伊跟林清合去看；林清合
14 有找人修繕拆卸天花板、製作水盤；兩造有去三重調解委員
15 會調解3次都沒有結果等語(見原審卷一第232、233、235、2
16 36頁)，足見系爭房屋交屋後被上訴人曾請林清合修繕漏水
17 並曾參與調解，然上訴人上述修繕方法難認已就系爭房屋之
18 結構體即屋頂樓板有細微裂縫修繕完成。上訴人主張其已進
19 行修繕，被上訴人消極不作為相當於以不正當行為阻止不確
20 定事實發生，應類推適用民法第101條第1項規定，視為系爭
21 尾款清償期已屆至云云，難認可採。

22 (七)據上，系爭房屋滲漏水之原因包括結構體問題即屋頂樓板有
23 細微裂縫，上訴人應就系爭房屋之結構體問題完成修繕，始
24 得請求被上訴人給付系爭尾款。上訴人既未能舉證明其就系
25 爭房屋之結構體問題已完成修繕，其主張被上訴人就系爭尾
26 款之給付期限已屆至，雖難認有理，惟被上訴人自承其現已
27 非系爭房屋之所有權人(見本院卷209頁)，足見被上訴人
28 應已無需上訴人再處理系爭房屋之結構體修繕問題，被上訴
29 人並陳明其已支出110萬5,500元修繕漏水，僅遲延給付系爭
30 尾款(見本院卷190頁)，應認被上訴人已無需上訴人處理
31 系爭房屋漏水問題，而應將所保留系爭尾款扣除其已支出修

01 繕漏水費用110萬5,500元後給付上訴人，則上訴人得請求被
02 上訴人給付50萬1,667元（計算式：1,607,167元－1,105,50
03 0元＝501,667元），逾此金額之請求為無理由，不應准許。
04 雖上訴人否認被上訴人所提出支出110萬5,500元修繕漏水之
05 估價單、保固書等（見原審卷一第101-107頁）之真正，惟
06 系爭房屋屋頂層確有漏水，經建築師鑑定在案，有如前述
07 （詳四、（四）），被上訴人抗辯支出上開修繕漏水費用，堪
08 以採信，上訴人空言否認為不可採。另被上訴人既已表明其
09 已支出修繕漏水費用110萬5,500元及遲延給付系爭尾款，則
10 上訴人請求被上訴人給付系爭尾款扣除上訴人已支出修繕漏
11 水費用110萬5,500元之遲延利息，應自被上訴人表明遲延給
12 付之日即112年7月18日起算（見本院卷190、179頁），附此
13 說明。

14 五、關於上訴人依系爭買賣契約第8條第3項，請求被上訴人給付
15 違約金，有無理由？

16 經查系爭買賣契約第8條第3項前段約定：「甲方（即被上訴
17 人）若有遲延給付價金之情事，每逾一日應按買賣總價金萬
18 分之五計算違約金給付乙方（即上訴人）。」（見原審卷一
19 第23頁）。兩造簽立系爭買賣契約時就各期買賣價金金額及
20 給付期限固已有約定，然因系爭房屋有漏水問題，兩造乃於
21 系爭買賣契約第9條第4項另行約定雙方同意若漏水是結構體
22 問題則由上訴人負責修繕，若不是結構體問題則由被上訴人
23 自行修繕（詳三、（一））；嗣再因系爭房屋漏水問題，被上
24 訴人簽發系爭支票交付三重公司保管，支票影本下方書明：
25 此款項保留在三重公司，作為買賣標的系爭房屋漏水保管，
26 待賣方處理好漏水問題再歸還賣方（詳四、（二）），足見系
27 爭支票本應待賣方即上訴人處理好系爭房屋漏水問題後再交
28 予上訴人，然上訴人並未舉證證明其已處理好系爭房屋漏水
29 問題，上訴人依系爭買賣契約第8條第3項前段約定主張被上訴
30 人遲延給付價金，請求被上訴人給付違約金，應屬無據。

31 六、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第2條約定，請求被上訴

01 人給付系爭買賣契約之尾款50萬1,667元，及自112年7月18
02 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
03 許；超過上開金額之請求，為無理由，不應准許。原審就上
04 訴人上開請求應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未
05 洽；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
06 理由；就上訴人上開請求不應准許部分，為上訴人敗訴之判
07 決，並無不合；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
08 改判，為無理由。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
10 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
11 無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
13 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，
14 判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 7 月 23 日

16 民事第二十庭

17 審判長法官 周祖民

18 法官 馬傲霜

19 法官 鄭威莉

20 正本係照原本作成。

21 不得上訴。

22 中 華 民 國 113 年 7 月 29 日

23 書記官 戴伯勳