臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1438號

上　訴　人　盧新貴

000000000000000000

被　上訴人　洪敏恒

訴訟代理人　鄒志鴻律師

　　陳曉雯律師

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10月14日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第947號第一審判決提起上訴，被上訴人並為聲明之減縮，本院於113年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決除減縮部分外，關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定、減縮部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

先位上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定、減縮部分外）均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但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446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件被上訴人就原審判准命上訴人給付被上訴人新臺幣（下同）68萬6,700元，及其中58萬9,440元自民國111年1月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，嗣於本院審理時減縮起訴聲明為上訴人應給付被上訴人62萬6,425元，及其中54萬320元自111年1月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第238頁、第316頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許，且該減縮部分之訴訟繫屬消滅，第一審判決於被上訴人減縮之範圍內即失其效

力，本院無庸再就減縮部分為裁判，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人於110年3月9日與被上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），向被上訴人購買門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號3樓房屋（下稱系爭房屋）暨所坐落之土地（與系爭房屋合稱系爭房地），買賣價金共1,535萬元，系爭房地於110年4月23日辦理所有權移轉登記予上訴人。為確認買賣標的物有無瑕疵，兩造透過仲介即訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋）申請由俞聖衡建築師事務所於110年4月13日進行建築物結構暨整體屋況勘查，評估結果建議就系爭房屋廁所上方樑進行修復補強，惟上訴人於翌日又向台北市結構工程工業技師公會（下稱結構技師公會）申請系爭房屋現況檢查之鑑定，兩造及信義房屋遂於110年4月26日簽署買賣契約補充協議書（下稱系爭補充協議），約定依結構技師公會鑑定報告修繕建議，經合格之專業施工廠商完成修繕及天花板復原，並開立相關安全評估報告確認系爭房屋無安全疑慮之證明翌日為最後交屋日，惟不得逾簽署系爭補充協議之翌日起算3個月，是最後交屋日應為110年7月26日。嗣因上訴人要求更換鑑定技師、拖延交付資料等原因，結構技師公會遲至110年7月5日始出具鑑定報告，被上訴人隨即委請廠商按上開鑑定報告之修繕建議為報價，並定於同年月12日進場施作，上訴人竟要求被上訴人不得進場施作，致修補工程延宕，而因約定最後交屋日將近，被上訴人乃於同年8月中委請廠商按鑑定報告之修繕建議與補強圖說完成修補工程，並取得安全評估報告暨證明書後，於110年9月9日發函通知上訴人於3日內辦理點交事宜，經上訴人於同年月10日收受，然未獲置理，兩造最終於110年10月28日方簽署履約保證結案單，並交付鑰匙及權狀完成交屋作業，被上訴人始取得買賣價金餘款1,479萬1,638元，因上訴人自110年9月14日起至同年10月28日止遲延配合辦理點交，應賠償被上訴人買賣價金給付遲延之遲延利息8萬6,105

元及違約金54萬320元等情，爰依民法第233條第1項規定、系爭契約第10條第2項第1款約定，求為上訴人應給付被上訴人62萬6,425元，及其中54萬320元自111年1月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息之判決。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（至被上訴人逾此部分請求，經原審駁回未據被上訴人聲明不服，及減縮如前，非本院審理範圍）

二、上訴人則以：上訴人向被上訴人買受系爭房地，約定最後交屋日為110年4月30日，上訴人並於110年4月29日將買賣價金餘款匯入約定之安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經公司）履約保證專戶而付清所有價款。上訴人係因結構技師公會指派之技師違反技師法，始聲請更換技師，嗣積極配合鑑定事宜，並無拖延。系爭房屋之結構安全鑑定報告於110年7月5日製作完成，被上訴人於同年月14日始通知欲於翌日進場施工，上訴人因臨時受通知希望順延1日，卻未獲置理。而被上訴人於110年9月9日發函要求上訴人辦理點交，上訴人有以手機簡訊聯繫被上訴人，惟未獲回應，又因數次催請被上訴人交屋未果，上訴人乃於110年9月18日催告承辦地政士即訴外人蔡坤璋及信義房屋通知兩造須於同年月26日前交屋，經蔡坤璋通知被上訴人後，回覆稱可於同年月22日至24日辦理點交，至同年月24日上訴人欲辦理交屋時，被上訴人又透過信義房屋告知欲延後辦理，兩造遂又改約於同年10月1日進行交屋，上訴人於當日進入屋內查看修繕後屋況，被上訴人之代理人鄒志鴻律師竟表示上訴人不能再主張任何瑕疵、權利，於同年月5日、8日，上訴人欲再進入系爭房屋驗屋，又因鄒志鴻律師未帶房屋鑰匙及屋內留有私人家具而無從辦理，延至同年月28日兩造始簽署結案點交文件，並由信義房屋騰空房屋完成點交手續，安信建經公司隨即將履約保證專戶內之價金餘款撥付被上訴人，可見係被上訴人未依約騰空房屋辦理點交手續，上訴人並無可歸責事由，毋庸負遲延賠償責任。再者，被上訴人請求之違約金額過高，

應予酌減，且被上訴人逾期交屋，依系爭契約第10條第1項第1款約定，應自110年8月3日起至同年10月28日止，按日給付1萬5,350元，共計130萬4,750元之遲延賠償金予上訴人，上訴人得據以主張抵銷等語，資為抗辯。先位上訴聲明：㈠原判決廢棄，發回原審法院更為審理。㈡第一、二審訴訟費用（含減縮部分）由被上訴人負擔。備位上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人給付部分及該部分假執行之宣告及不利上訴人部分均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。㈢第一、二審訴訟費用（含減縮部分）由被上訴人負擔。

三、本件經兩造確認之不爭執事項如下（見本院卷第90頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

㈠兩造於110年3月9日簽訂系爭契約，上訴人以價金1,535萬元向被上訴人購買系爭房地。被上訴人於110年4月23日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

㈡系爭契約約定最後交屋日為110年4月30日，上訴人於110年4月29日將系爭房屋買賣價金最後1期即第4期交屋款1,228萬元匯入安信建經公司履約保證專戶。

㈢兩造及信義房屋於110年4月26日簽署系爭補充協議。

㈣兩造於110年10月28日在信義房屋及地政士協助下交付鑰匙及權狀、騰空系爭房屋，並簽署履約保證結案單，而完成系爭房屋之點交，被上訴人取得系爭房屋買賣價金餘款。

四、按第一審之訴訟程序有重大之瑕疵者，第二審法院得廢棄原判決，而將該事件發回原法院，但以因維持審級制度認為必要時為限，民事訴訟法第451條第1項定有明文。而所謂訴訟程序有重大之瑕疵，係指第一審違背訴訟程序之規定，其違背與判決內容有因果關係，或因訴訟程序違背規定，不適於為第二審辯論及判決之基礎者而言（最高法院48年台上字第127號裁判意旨參照）。又所謂因維持審級制度之必要，係指當事人因在第一審之審級利益被剝奪，致受不利之判決，須發回原法院以回復其審級利益而言；且第二審法院是否依

前開規定為發回之判決，由其斟酌情形自由裁量之（最高法院84年度台上字第58號、84年度台上字第2794號判決意旨參照）。上訴人本件上訴聲明先位請求原判決廢棄，發回原審法院更為審理，惟上訴人並未就原審訴訟程序究有何重大之瑕疵，及有何因維持審級制度之必要，須發回原審法院之具體事由為說明，其書狀所載內容俱為對於原審判決不服之實體事項，而原審已在兩造均受合法通知到場之情況下，於111年1月6日、同年3月1日、同年4月7日、同年5月17日、同年7月28日、同年9月6日進行言詞辯論程序，給予兩造充分陳述意見之機會，核無上訴人所指審級利益被剝奪之情事，上訴人徒以原審未採納其抗辯內容，遽指原審訴訟程序有重大瑕疵，要求發回原審法院更為審理，實屬無據。況民事訴訟法就第二審上訴程序之進行採取續審制，本院係就當事人於第一審所為關於事實上或法律上之陳述及提出之各項攻擊或防禦方法重為審查，兩造復對本案訴訟所涉證據資料為辯論，已適於為第二審辯論及裁判之基礎，自無適用民事訴訟法第451條第1項規定將本件發回原審法院之必要，而應由本院自為判決，上訴人先位上訴聲明自應予駁回。

五、被上訴人主張因上訴人自110年9月14日起至同年10月28日止遲延配合辦理系爭房屋交屋手續，致被上訴人遲於110年10月28日始取得買賣價金餘款，上訴人應依民法第233條第1項規定、系爭契約第10條第2項第1款約定，賠償被上訴人買賣價金給付遲延之遲延利息8萬6,105元及違約金54萬320元等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠按遲延之債務，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，但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第233條第1項定有明文。再依系爭契約第10條第2項第1款約定：「二、買方若違約且可歸責時，依下列規定辦理：(一)每逾一日，買方應按該期應付款項千分之一計算之遲延賠償予賣方（自逾期日起至完成給付日止）。」（見原審卷第18頁）。系爭契約為不動產買賣契約，約定上訴人

以價金1,535萬元向被上訴人購買系爭房地，此有系爭契約存卷可參（見原審卷第13頁至第29頁），復為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠），據此可知，買方即上訴人負有支付買賣價金之義務，賣方即被上訴人則負有辦理系爭房地所有權移轉登記及點交之義務，相對而言，就上訴人支付之買賣價金，被上訴人係基於債權人之身分受領，上訴人亦係立於債權人之地位受領被上訴人交付之買賣標的物。被上訴人固主張上訴人有受領交屋遲延之情事，然受領交屋並非上訴人基於系爭契約應負之給付價金義務。又兩造均不爭執系爭契約約定最後交屋日為110年4月30日，上訴人於110年4月29日將系爭房屋買賣價金最後1期即第4期交屋款1,228萬元匯入安信建經公司履約保證專戶等情（見不爭執事項㈡），可見上訴人已依系爭契約第4條第3項付款條件及方式之約定，將最後1期即第4期交屋款1,228萬元，於交屋日前一個工作日內直接存入履約保證專戶（見原審卷第16頁），而無就買賣價金有給付遲延之違約情事，是上訴人就系爭契約之價金履行，既無何義務之違反，本院就此亦經闡明係安信建經公司撥款遲延之損害，並非給付價金遲延，被上訴人仍堅持依買賣價金遲延損害賠償為請求權基礎（見本院卷第317頁），而欠缺請求權基礎之一貫性，從而，被上訴人依民法第233條第1項規定、系爭契約第10條第2項第1款約定，請求上訴人賠償買賣價金給付遲延之遲延利息及違約金，顯屬無據。

㈡另參系爭契約第9條第4項約定：「賣方將買賣標的物騰空辦理點交（含所有權狀、鑰匙、購買車位者含車庫遙控器及相關物件）予買方時，交屋手續即為完成，雙方並應配合簽署結案點交文件，如買方無故拒絕配合點交，賣方得依民法規定辦理拋棄占有並免除遲延責任。」（見原審卷第18頁）；又按有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有；前項拋棄，應預先通知債權人，但不能通知者，不在此限，復為民法第241條所明定。被上訴人雖主張上訴人除有支付買賣價金之義務外，就點交房屋部分亦有配合受領

之義務，然就點交系爭房地為被上訴人依系爭契約所負之義務，上訴人受領點交則為其權利，已如前述，上訴人如無故拒絕配合，致被上訴人無從履行其交付系爭房地義務時，僅為債權人遲延，債務人即被上訴人依法僅就其故意或重大過失負責，及請求賠償提出及保管給付物之必要費用而已（民法第237條、第240條規定參照），被上訴人並得依前開契約約定及法律規定，拋棄其占有以免除交付義務。

㈢被上訴人嗣又援引最高法院64年台上字第2367號裁判意旨，主張出賣人已有給付之合法提出而買受人不履行其受領義務時，買受人非但陷於受領遲延，並陷於給付遲延云云。而前揭最高法院裁判意旨固謂：「買受人對於出賣人有受領標的物之義務，為民法第367條所明定，故出賣人已有給付之合法提出而買受人不履行其受領義務時，買受人非但陷於受領遲延，並陷於給付遲延，出賣人非不得依民法第254條規定據以解除契約」等語。惟按債權人有受領給付之權利，除法律有如民法第367條、第512條第2項等特別規定，契約有特別訂定外，不負受領給付之義務。故債權人對於已提出之給付拒絕受領者，通常祇負遲延責任，債務人不得強制其受領給付，最高法院29年渝上字第965號判決先例可資參照。是買受人即債權人受領標的物遲延，出賣人即債務人固得請求買受人負上揭債權人遲延之損害賠償，並得拋棄其不動產之占有，亦得依上揭最高法院64年台上字第2367號裁判意旨解除契約，以免除交付義務。惟買受人受領標的物之義務，與其給付價金之義務，兩者本質究非相同，並不因民法第367條特別規定買受人有受領標的物義務，即謂買受人違反受領標的物之義務（債權人遲延），得與違反給付價金之義務（債務人遲延）同視，而令其負買賣契約給付價金義務違反之損害賠償責任。次按債務非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，復為民法第235條本文所明定。被上訴人雖主張其於110年9月9日寄發台灣科大郵局存證號碼17號存證信函通知上訴人於3日內辦理點交事宜，經上訴人於同年

月10日收受未獲置理，故上訴人自110年9月14日起陷於給付遲延云云。然觀之系爭補充協議約定系爭房屋除依結構技師公會鑑定報告修繕建議，經合格之專業施工廠商完成修繕及天花板復原，並須開立相關安全評估報告確認系爭房屋無安全疑慮之證明（見原審卷第75頁），而系爭房屋安全評估報告暨證明書係於110年9月15日方出具（見原審卷第135頁），顯然被上訴人寄發上開存證信函通知上訴人辦理點交當時，尚未取得安全評估報告暨證明書，自難認被上訴人所為上開通知係依債務本旨實行提出給付，況上訴人亦於收受被上訴人前揭存證信函後，旋於110年9月12日傳送簡訊予被上訴人，請被上訴人於2日內出面協商，此有簡訊截圖在卷可稽（見原審卷第229頁、本院卷第47頁），被上訴人亦不否認確有收受（見本院卷第153頁），足見上訴人並無拒絕受領之意，自毋庸負遲延責任。

㈣從而，上訴人並無就買賣價金有給付遲延之違約情事，被上訴人雖主張上訴人受領交屋遲延，然上訴人亦無對於被上訴人已依債務本旨實行提出之給付拒絕受領，而毋庸負遲延責任，是被上訴人自無從依民法第233條第1項規定、系爭契約第10條第2項第1款約定，請求上訴人賠償買賣價金給付遲延之遲延利息及違約金。

六、綜上所述，被上訴人依民法第233條第1項規定、系爭契約第10條第2項第1款約定，減縮請求上訴人應給付被上訴人62萬6,425元，及其中54萬320元自111年1月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，容有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，先位求予廢棄發回原審法院更為審理，雖無理由，不應准許，然其備位請求廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

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，本件上訴人先位上訴聲明為無理由，備位上訴聲明為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　6　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　羅立德

法　官　王唯怡

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　7　　日

書記官　任正人