

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第257號

上訴人 楊皓丞

訴訟代理人 楊丕任

李鳴翱律師

被上訴人 耕薪都市更新股份有限公司

法定代理人 黃張維

訴訟代理人 鄭敏郎律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國111年12月29日臺灣臺北地方法院111年度訴字第2670號第一審判決提起上訴，本院於112年11月7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、被上訴人主張：上訴人於民國106年6月28日向伊購買臺北市○○區○○段○小段000號等5筆土地新建住宅（下稱耕云住宅）編號A3棟2樓即門牌臺北市○○區○○路0段000號2樓之2房屋（下稱系爭房屋）及坐落之基地持分（下與系爭房屋合稱系爭房地），訂有房屋土地暨車位預定買賣契約書（下稱系爭契約）。兩造約定系爭房地總價新臺幣（下同）1250萬元，經伊同意折讓40萬元後，上訴人應給付價款為1210萬元，伊已依約完成系爭房屋興建，並於110年6月21日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人並交屋完畢，詎上訴人拒絕給付買賣餘款61萬8653元。伊於同年11月22日發函催告上訴人於3日內清償前揭款項，上訴人於同年月23日收受該函後，迄今仍未給付等情。爰依系爭契約第3條、第5條約定及民法第367條規定，求為命上訴人應給付伊61萬8653元及自110年11月26日起至清償日止，按年息百分之5計算利息之判決（原審判命上訴人如數給付，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

01 二、上訴人則以：兩造約定系爭房地總價應為1210萬元。又系爭
02 房屋嗣經變更設計，應再減帳21萬4077元；代收款14萬元實
03 際僅支出9萬3820元，被上訴人應返還4萬6180元。且耕云住
04 宅新建工程應於106年9月11日前開工，卻遲於同年12月6日
05 始開工，違約延遲開工、系爭房屋應於110年2月5日前交屋
06 卻遲於同年6月21日始交屋，違約延遲交屋，伊得分別請求3
07 萬9130元、25萬6960元之違約金。再者，伊實際分得之持分
08 面積少於系爭契約約定面積，被上訴人就土地、建物部分應
09 分別找補12萬528元、1090元；伊未購買停車位，惟停車面
10 積算在共有面積內，伊多分擔之共有部分金額為20萬7089
11 元，應予扣除；又停獎專用電梯無權占用約1.8坪土地，被
12 上訴人並應賠償3萬9229元土地價款之違約金。末系爭房屋
13 有浴廁設備之馬桶歪斜因安裝不專業、門框變形；空調設備
14 之室外機定位天花板內，無法散熱；電視對講機設備位置不
15 符圖說；廚房給水設備直管給水管口位置不符原設備位置；
16 瓦斯管線出管孔未貫通；浴室防水間沒做好水密等瑕疵，伊
17 依民法第373條規定主張瑕疵減價12萬5000元。本件伊已依
18 約給付買賣價金1122萬元及代收款14萬元，合計1136萬元，
19 扣除前揭減價項目，並以違約金及得退款債權與被上訴人之
20 請求為抵銷後，被上訴人已無買賣餘款得請求等語，資為抗
21 辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴
22 及假執行之聲請均駁回。

23 三、耕薪建設股份有限公司（下稱耕薪公司）於105年12月12日
24 就位於臺北市○○區○○段○小段000號等5筆土地領得105
25 建字第0215號建造執照，嗣於106年5月23日向臺北市政府都
26 市發展局申報開工備查。上訴人與耕薪公司於106年6月28日
27 簽訂系爭契約，由上訴人承購系爭房地，系爭房屋門牌經編
28 定為臺北市○○區○○路0段000號2樓之2。上訴人分別於
29 106年6月22日、同年月29日以信用卡支付26萬元、10萬元，
30 合計36萬元之訂金與耕薪公司；於同年月28日匯款61萬元之
31 簽約金至耕薪公司帳戶；於107年1月10日匯款24萬元之開工

款至台新國際商業銀行受託信託財產專戶（下稱信託專戶）；分別於同年4月13日、同年7月12日、同年11月12日、108年1月9日、同年4月11日、同年6月12日、同年9月10日、同年11月13日、109年4月13日、同年7月7日匯款13萬元、13萬元、13萬元、12萬元、12萬元、12萬元、12萬元、12萬元、11萬元、11萬元，合計121萬元之工程期款至信託專戶或被上訴人帳戶；於同年8月7日匯款14萬元之暫收款至被上訴人帳戶；於110年5月31日匯款880萬元至被上訴人帳戶。被上訴人與耕薪公司於106年間合併，合併後被上訴人為存續公司。耕云住宅於109年8月4日領得109使字第0128號使用執照，其上記載之開工日期為106年5月23日、竣工日期為109年4月16日。系爭房屋於同年11月24日為建物第一次登記，於同年12月4日登記為被上訴人所有，嗣於110年6月1日以買賣為原因登記為上訴人所有。被上訴人於110年11月22日以原審卷第31頁所示之郵局存證信函催告上訴人繳清尾款，上訴人於同年12月1日以本院卷第85頁所示之郵局存證信函回覆等事實，為兩造所未爭執，並有耕云住宅建造執照（原審卷第33頁、本院卷第81頁）、建築工程開工申報書（原審卷第35頁）、系爭房屋登記謄本（本院卷第79、265至268頁）、信用卡電子帳單（本院卷第181頁）、匯出匯款憑證（原審卷第157頁、本院卷第183至187頁）、匯款申請書（本院卷第185頁）、暫收款收據（本院卷第183頁）、經濟部106年12月11日函（原審卷第39頁）、耕云住宅使用執照（原審卷第37、259頁）、郵局存證信函（原審卷第31頁、本院卷第84頁）等件可證，堪信為真實。

四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

(一)系爭房地約定之價金為何？扣除上訴人已給付之價款，上訴人尚欠尾款金額為何？

- 1.查，系爭契約第3條載明「本契約總價款合計1250萬元整。（含營業稅）」等語（本院卷第99頁），系爭契約附件二即房地付款期別明細表亦載明「總價：房337萬元整、地913萬

元整」等文字（本院卷第120頁），又依系爭契約特約條款約定「……其總價折讓事宜協下1、甲方（按即上訴人）購買之土地房屋（含汽車停車位）總價款為1250萬元整，經乙方（按即被上訴人）同意40萬元整為額外室內裝修費用，實際房屋、車位買賣總價款為1210萬元整無誤。（此金額包括汽車位價款0整）2、甲方可在客變前通知乙方是否代為施作上述額外之室內裝修，若甲方選擇不代為施作，則上述裝修費用乙方將無條件折讓予甲方……」及折讓單所載：「……1、甲方（按即上訴人）購買之土地房屋（含汽車停車位）總價款為1250萬元整，經乙方（按即被上訴人）同意40萬元整為裝潢施作費用，實際房屋、車位買賣總價款為1210萬元整無誤。……2、今甲方選擇自行施作室內裝修，因此乙方需折讓40萬元予甲方，並在銀行貸款扣除本金額……等語（本院卷第63、65頁），可知系爭房地約定價款原為1250萬元，經被上訴人同意折讓40萬元後，上訴人應給付之價金為1210萬元，此與上訴人當庭自承：伊於簽約時看到合約總價記載1250萬元，就表示伊之前與代銷之協議金額為1210萬元，對方說合約不能改，只能同意以折讓單的方式處理，就是用1210萬元作為總價，伊就答應以1210萬元作為總價等語（本院卷第162至163頁），並無不合。上訴人既已自承：雙方合意最終價格是1210萬元，對方不同意1210萬元後再折讓40萬元等語（本院卷第162頁），則其空言抗辯：系爭買賣價金1250萬元為通謀虛偽意思表示，買賣價金為1210萬元再折讓40萬元云云，實屬無據，洵無足採。從而，被上訴人主張上訴人扣除應折讓之40萬元，應給付之價金為1210萬元，為有理由。

2.次查，被上訴人預收系爭房地產權轉移及辦理過戶及貸款之各項稅金、規費、代書費及管理費預收等雜項支出，分別於109年7月10日、同年8月7日自上訴人收取代收款11萬元、3萬元，合計14萬元，兩造並約定該款項多退少補，有暫收款收據在卷可考（本院卷第183頁），而上開雜項支出實際僅

01 為9萬3820元，亦為兩造所未爭執（本院卷第176至177、221
02 頁），上訴人自得請求退還該代收款4萬6180元（14萬-9萬3
03 820）。

04 3.再查，系爭契約第6條第2項約定「依第1條計算之土地面
05 積、主建物或本約房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣
06 方均應全部找補……買、賣雙方同意面積誤差之找補，分別
07 以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積之單
08 價計算之……」等語（本院卷第100頁），對照建物所有權
09 狀（原審卷第257頁）及系爭契約第1條約定（本院卷第96
10 頁），可知系爭房地中之土地、主建物、附屬建物登記面積
11 分別為10.02平方公尺、33.71平方公尺、3.57平方公尺，均
12 與系爭契約約定之面積相符，僅共有部分登記之持分面積2
13 1.63平方公尺較約定之持分面積21.65平方公尺，實際短少
14 0.02平方公尺，而共有部分房屋價款為118萬元（本院卷第9
15 9頁），被上訴人依約應找補上訴人1090元（ $118\text{萬} \div 21.65 \times$
16 0.02 ），此部分之找補及其數額，亦為上訴人所不爭執（本
17 院卷第175頁）。

18 4.復查，室內工程變更暨選材處理辦法第3條約定「……工程
19 變更若為減帳，則於交屋時一次結清退款……」等語，復依
20 系爭房地107年10月5日室內變更費用明細表，可知兩造就建
21 築、水電及設備有增、減做部分，經兩造確認合計應追減21
22 萬4077元（原審卷第247頁、本院卷第219頁），上訴人自得
23 請求退款21萬4077元。至上訴人另提出系爭房地107年9月21
24 日室內變更費用明細表，主張應退款金額為21萬5111元（本
25 院卷第189頁）云云，惟系爭房地最終之設計變更，當依兩
26 造最後合意之約定為準，自應以日期在後之室內變更費用明
27 細表為決定結算金額之依據。上訴人復已陳明扣減之數額應
28 為21萬4077元無訛（本院卷第228頁），從而，室內工程變
29 更結算後，上訴人得請求退還之金額為21萬4077元。

30 5.承上，兩造合意扣除折讓後之買賣價金為1210萬元，復減除
31 上訴人得請求退還之代收款4萬6180元、找補價款1090元、

設計變更減帳價款21萬4077元後，上訴人應給付被上訴人1183萬8653元（1210萬-4萬6180-1090-21萬4077）。而上訴人除於109年8月7日給付14萬元代收款（前已列入，不另重複計算）外，分別於106年6月22日、106年6月29日、106年月28日、107年1月10日、107年4月13日、107年7月12日、107年11月12日、108年1月9日、108年4月11日、108年6月12日、108年9月10日、108年11月13日、109年4月13日、109年7月7日、110年5月31日給付10萬元、26萬元、61萬元、24萬元、13萬元、13萬元、13萬元、12萬元、12萬元、12萬元、12萬元、12萬元、11萬元、11萬元、880萬元，合計1122萬元，亦為上訴人所不爭執（本院卷第164、175頁），並有信用卡電子帳單、匯出匯款憑證、暫收款收據（本院卷第181至187頁、原審卷第157頁）可憑，是以上訴人就系爭房地價金尾款尚有61萬8653元（1183萬8653-1122萬）未給付，足堪認定，被上訴人本於系爭契約請求上訴人給付61萬8653元，即屬有據。

6.至系爭契約第18條第3項雖約定「買方履行本約義務後並繳清各期款項、應付稅費、代辦之各項費用及逾期付款之滯納金撥付予賣方，賣方始交屋予買方，賣方於交屋時一次結清工程追減款予買方，並將房地所有權狀、使用執照影本、房屋保固卡、使用維護手冊交付買方，並發給交屋憑單，俾憑換取鎖匙」等語（本院卷第110頁），惟此僅係約定買方未繳清款項，賣方得拒絕交屋，非謂經賣方發給交屋憑單、鎖匙，即得推認買方已繳清款項。此觀本件交屋簽收證明單「4.交屋結算明細表（繳納憑證）、5.預收管理費收據」欄於點收處記載「未交付待釐清」等語（本院卷第197、277頁），益徵兩造斯時就交屋結算部分尚有爭執，顯未結清全部款項。是上訴人以系爭房地業經被上訴人交付上訴人為由，抗辯伊未積欠被上訴人錢云云，自不可採。

(二)被上訴人有無延遲開工之違約情形？

1.上訴人抗辯：耕云住宅新建工程應於106年9月11日前開工，

01 然依伊給付開工款日期為106年12月6日觀之，可見被上訴人
02 遲於同年12月6日始開工，違約延遲開工86日，應依系爭契
03 約第10條第2項約定計付遲延違約金3萬9130元云云。

04 2.按系爭契約第10條第1項、第2項分別約定「本預售屋之建築
05 工程建方（按即被上訴人）最遲應在民國106年9月11日之前
06 開工」、「建方如逾期未開工……者，每逾期壹日，賣方應
07 按買方已繳價款萬分之五單利計付延遲利息予買方……」等
08 語（本院卷第105頁），堪認兩造已約定耕云住宅新建工程
09 應於106年9月11日前開工。

10 3.上訴人雖以伊於106年12月6日繳納開工款項為由，主張被上
11 訴人遲於106年12月6日開工云云。然衡以耕云住宅新建工程
12 建案之買受人人數眾多，各人繳納款項期日本不相同，實難
13 以上訴人繳納開工款之日期逕認為被上訴人實際開工之日
14 期，且上訴人未能就被上訴人實際開工之日期舉證以實其
15 說，而依建築法第54條規定，起造人自領得建造執照或雜項
16 執照之日起，應於6個月內開工；並應於開工前，會同承造
17 人及監造人將開工日期，連同姓名或名稱、住址、證書字號
18 及承造人施工計畫書，申請該管主管建築機關備查。可見起
19 造人依前開規定，向主管機關申報開工之日期均會記載於建
20 造執照及使用執照中，俾有公開可信之對外憑證可資檢視，
21 以達保障購屋消費者之權益，自得作為系爭契約第10條第1
22 項約定開工日之認定基準。故被上訴人執以耕云住宅新建工
23 程之建築工程開工申報書（原審卷第35頁），主張耕云住宅
24 新建工程係於106年5月23日開工（原審卷第35頁），並無遲
25 延開工之情，應堪採信。

26 4.至上訴人雖另抗辯：耕云住宅新建工程係於106年11月2日舉
27 行開工動土典禮等語，並提出照片為憑（原審卷第253
28 頁），惟動土典禮乃建商為求工程順利進行，依循黃曆吉日
29 吉時所舉行者，此與開工日，非有必然關係，上訴人以此抗
30 辯被上訴人違約延遲開工云云，亦不可採。

31 5.基上，被上訴人並未違約延遲開工，上訴人請求被上訴人依

01 系爭契約第10條第2項約定給付遲延違約金3萬9130元，並為
02 抵銷之抗辯，即無理由。

03 (三)被上訴人有無延遲交屋之違約情形？

04 1.上訴人抗辯：耕云住宅新建工程應於110年2月5日前交屋，
05 卻遲於同年6月21日交屋，違約延遲交屋136日，應依預售屋
06 買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋契約應
07 記載事項）第15條第1項第4款計付遲延違約金25萬6960元云
08 云。

09 2.依系爭契約第18條第1項約定「建方應於領得使用執照六個
10 月內，通知買、賣雙方進行交屋……」。又系爭契約為定型
11 化契約，買賣雙方均應受內政部公布之預售屋契約應記載事
12 項之拘束。預售屋契約應記載事項第15條第1項第4款規定
13 「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每
14 逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買
15 方」。依此，被上訴人僅負有於109年8月4日取得使用執照6
16 個月內即110年2月4日前通知上訴人進行交屋之義務，並非
17 謂被上訴人應在110年2月4日前完成交屋，上訴人亦未舉證
18 被上訴人未於110年2月4日前通知進行交屋，則上訴人以被
19 上訴人未於110年2月4日交屋，應依預售屋契約應記載事項
20 第15條第1項第4款計付遲延違約金，本屬無據。是上訴人請
21 求被上訴人給付遲延違約金25萬6960元，並以之抵銷未給付
22 之買賣價款，即無理由。

23 3.再依系爭契約第13條第5項、第18條第2項、第3項分別約定
24 「買方於接獲通知產權移轉登記前應履行下列義務：(一)繳清
25 本約所定之自備款、預繳稅費及因逾期付款加計之利息等；
26 (二)交付辦理所有權移轉登記及貸款有關文件……及開立與附
27 件二『金融貸款期款』同額之禁止背書轉讓之本票予賣
28 方……；(三)不貸款者應提供辦理產權登記有關文件，並開立
29 與附件二『金融貸款期款』同額之禁止背書轉讓之本票予賣
30 方……」、「於房地產權登記完成及驗屋後通知買、賣雙方
31 辦理交屋手續……」、「買方履行本約義務後並繳清各期款

項、應付稅費、代辦之各項費用及逾期付款之滯納金撥付予賣方，賣方始交屋予買方……」等語（本院卷第107、110頁），可知上訴人於接獲被上訴人通知產權移轉登記前，有先行履行系爭契約第13條第5項之義務，嗣待房地產權登記完成、驗屋，及上訴人履行該約義務並繳清各期款項、應付稅費、代辦之各項費用及逾期付款之滯納金後，被上訴人始負有交屋之義務。本件上訴人迄未依約給付價金尾款（詳前述），則其抗辯被上訴人應負遲延交屋之賠償責任，顯屬無據，併此敘明。

(四)本件有無上訴人買受之土地或共用部分持分面積計算錯誤之違約情形？

1.上訴人抗辯：伊實際分得之持分面積少於系爭契約約定面積，被上訴人就土地、建物部分應分別找補12萬528元、1090元。伊未買受耕云住宅之停車位，卻要負擔分攤持分1117建號建物100,000分之179，且被上訴人盜賣停車位，應賠償20萬7089元共有部分價款之違約金；又停獎專用電梯無權占用約1.8坪土地，被上訴人並應賠償3萬9229元土地價款之違約金云云。

2.依系爭契約第1條約定，兩造就系爭房地中之土地、主建物、附屬建物、共有部分約定買賣之面積分別為10.02平方公尺、33.71平方公尺、3.57平方公尺、21.65平方公尺，且於系爭契約第2條詳載登記明細，並就實際登記面積及如何依約計算找補金額，約定如系爭契約第6條第2項所載，有系爭契約在卷可憑（本院卷第95至98、100至101頁），是兩造就系爭房地買受之面積應受系爭契約之拘束，不得任意否認。而系爭房地僅建物共有部分登記之持分面積較約定之持分面積短少0.02平方公尺，依約被上訴人應找補上訴人1090元，業如前述，則上訴人空言主張被上訴人就土地部分應找補12萬528元，洵無足採。

3.另耕云住宅共有部分之公三面積（即臺北市○○區○○段○○小段1117建號建物，下稱1117建號建物），為耕云住宅1樓

車道、停獎專用電梯、地下層部分，其持分比例及面積分攤計算方式，當依系爭契約第2條第2項第3款第3目約定處理。系爭契約已約定「1樓部分車道，1樓至地下3樓各層之獎停專用電梯，地下1樓至地下5樓部分車道、停車格（不含垃圾車位）及其他附屬空間在內等汽車停車空間」（下稱甲部分，本院卷第98頁），由買受車位者，依比例持分1117建號建物100,000分之75,310；並約定其餘「部分車道、梯廳兼排煙室、安全梯、廁所、機房、電梯、行動不便緊急昇降機、排煙管道、進排氣管道、管理員室、電錶區、受電箱室、台電配電室場所、發電機房、機車位、水箱、電信機房、垃圾及資源回收室、垃圾車位、水池泵浦機房、消防機房、雨水過濾機房」（下稱乙部分，本院卷第97至98頁），由買受專有部分者，依比例持分1117建號建物100,000分之24,690。從而，上訴人所持分之共有部分，應已就各項目用途分別處理（原審卷第41頁）。尚難認被上訴人就系爭房地1117建號建物持分分攤之計算，有違法或違約之情事。從而，上訴人雖未買受停車位（本院卷第63、96頁），惟1117建號建物除甲部分作為汽車停車場使用外，尚有乙部分為供全體買受專有部分之住戶共同使用，屬該等住戶生活利用上不可或缺之共用設施，上訴人主張其不應負擔1117建號建物任何部分，已屬無據。再者，被上訴人於規劃1117建號建物持分分配時，已將乙部分以外之空間，另行分配與有購買汽車停車者，並約定由有購買汽車停車者分管使用，此觀系爭契約第8條第2項「本社區地下1至5層除……等公共設施以外之空間，與1樓車道統一規劃為汽車停車場，以汽車停車位應有部分產權持分另行出售予承購戶。未購買汽車停車位者，已充分認知房地總價並不包括汽車停車位之價款，除緊急避難時作防空避難使用外，均無權對該汽車停車位為使用、收益、處分……」亦明（本院卷第103頁），堪認上訴人應繳付之買賣價款未包括甲部分，則上訴人抗辯伊無須負擔分攤1117建號建物之持分，被上訴人應賠償此部分共有

01 部分價款之違約金20萬7089元，並不可採。

02 4.另依系爭契約第8條第4項，可知停獎專用電梯係供1樓C戶區
03 分所有權人使用，其等既為耕云住宅之區分所有權人之一，
04 自得依系爭契約第8條、系爭契約附件十三之住戶規約第2條
05 第4項使用公共設施（本院卷第127至128頁），顯無上訴人
06 所稱無權占用土地，而應賠償上訴人之情。

07 5.基上，上訴人抗辯被上訴人就土地部分應找補12萬528元，
08 另應賠償20萬7089元、3萬9229元之違約金，並以之抵銷未
09 給付之買賣價款，均無理由。

10 (五)上訴人抗辯系爭房屋有瑕疵，得請求減少價金12萬5000元，
11 有無理由？

12 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
13 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
14 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，或保證之
15 品質，此觀同法第354條規定自明。是買受人受領買賣標的
16 物後，主張出賣人應負物之瑕疵擔保責任，而為出賣人所否
17 認時，應由買受人先就物之瑕疵存在之有利於己事實，負舉
18 證責任，必須證明其為真實後，出賣人於其抗辯之事實，始
19 應負證明之責。上訴人主張被上訴人交付系爭房屋有瑕疵，
20 被上訴人既否認之，依舉證責任分配原則，應由上訴人就瑕
21 疵之事實負舉證責任。

22 2.上訴人固主張系爭房屋有浴廁設備之馬桶歪斜因安裝不專
23 業、門框變形；空調設備之室外機定位天花板內，無法散
24 熱；電視對講機設備位置不符圖說；廚房給水設備直管給水
25 管口位置不符原設備位置；瓦斯管線出管孔未貫通；浴室防
26 水間沒做好水密等瑕疵。惟查，兩造會同於109年11月5日、
27 110年2月4日進行系爭房屋設備點交工程驗收、覆驗時，修
28 繕單據僅提及「5.空調室外機安裝位置，請出具無散熱疑慮
29 證明。」等語（原審卷第95至99頁）。就此，亦僅為上訴人
30 主觀之疑慮，未據具體釋明使用時確有無法有效散熱之情，
31 復經被上訴人陳明「進排風於陽台處有左右分開故無此疑

慮」等語（原審卷第139頁），難認上訴人已證明該瑕疵存在。至上訴人所稱其他部分瑕疵，俱未見其於點交驗收時提出，復未見其於受領系爭房屋之初即通知被上訴人瑕疵存在之情，是該等上訴人主張之瑕疵是否於交付時存在，或如被上訴人所陳係交屋後二次施工不當所致，顯有可疑。再者，上訴人主張之瑕疵，衡情均係依通常程序從速檢查即可發見，顯非不能即知之瑕疵，其於受領系爭房屋後，未即為瑕疵之通知，應視為承認其所受領之物，不得再為應由被上訴人負瑕疵擔保責任之主張。

3.從而，本件上訴人未能證明其主張之瑕疵於系爭房屋交付時即存在，其抗辯因系爭房屋有瑕疵，而得請求減少價金12萬5000元，難認可採。

五、綜上所述，被上訴人依系爭契約及民法第367條規定，請求上訴人給付61萬8653元，及自110年11月26日起（本院卷第160頁），至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 28 日

民事第十四庭

審判長法官 李媛媛

法官 黃珮禎

法官 陳雯珊

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

書記官 陳韋杉

