

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第658號

上訴人即附

帶被上訴人 A○1

附帶被上訴人 A○2

法定代理人 A○1

A○3

共 同

訴訟代理人 陳業鑫律師

張仁興律師

林致遠律師

被上訴人即

附帶上訴人 吳迪

黃淑卿

共 同

訴訟代理人 黃明展律師

劉兆珮律師

上列當事人間請求給付房屋買賣價金等事件，兩造對於中華民國112年12月29日臺灣臺北地方法院112年度原訴字第11號第一審判決各自提起上訴、一部附帶上訴，本院於114年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於(一)命A○1給付逾新臺幣(下同)45萬9659元部分；(二)駁回吳迪、黃淑卿後開第三項請求部分，暨訴訟費用之裁判(除確定部分外)均廢棄。

二、上開廢棄(一)部分，吳迪、黃淑卿在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上開廢棄(二)部分，A○2應給付45萬9659元。

四、其餘上訴、附帶上訴均駁回。

01 五、第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由吳迪、黃淑卿負擔
02 1/4，餘由A○1、A○2負擔。

03 六、原判決主文第四項命准假執行之供擔保金額變更為15萬4000
04 元，免為假執行之供擔保金額變更為45萬9659元。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：被上訴人即附帶上訴人吳迪、黃淑卿（下合稱被
07 上訴人，分稱姓名）就附帶上訴聲明歷次變更如附表二所
08 示，經核均屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，與民事訴訟
09 法第446條第1項、第255條第1項第3款規定相符，應予准
10 許，合先敘明。

11 貳、實體方面：

12 一、被上訴人主張：兩造約定A○1、A○2（下合稱A○1二
13 人，分稱姓名）向伊購買門牌號碼新北市○○區○○路00號
14 房屋及坐落土地（合稱系爭房地，分稱系爭房屋、土地），
15 含屋內傢俱、家電、廚具等設備（合稱系爭設備），該房
16 地、設備價金分別為4480萬元、25萬元，總價為4505萬元。
17 兩造先於民國110年9月14日簽訂不動產買賣契約書（下稱系
18 爭契約），記載A○1二人以4400萬元購買系爭房地，嗣於
19 同年10月8日另簽訂「買賣雙方應退補費用表」（下稱系爭
20 費用表），約明賣方於同年12月31日點交系爭房屋，買方並
21 支付105萬元購買系爭設備。嗣伊已依約點交房屋，惟A○
22 1二人迄未給付尾款105萬元，依系爭契約第8條第2項約
23 定，應按買賣總價款2/10000計付違約金，伊得一部請求20
24 萬元。爰依系爭契約、系爭費用表約定，請求A○1二人連
25 帶給付123萬4158元及法定遲延利息（原判決准A○1以其
26 代墊電費、管理費計1萬5842元之債權與被上訴人請求尾款
27 抵銷部分，未據被上訴人聲明不服，非本院審理範圍，不予
28 贅述）。原審判決A○1應給付被上訴人71萬4318元，及自
29 111年7月18日起加計法定遲延利息，另駁回被上訴人其餘之
30 訴。A○1、被上訴人各就敗訴部分提起上訴、一部附帶上
31 訴。被上訴人附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第二、

01 三項之訴部分廢棄。(二)A○1 二人應連帶給付伊51萬9840
02 元，及自111年7月18日起至清償日止，按週年利率5%計算
03 之利息。(三)A○2 就原判決主文第一項，應與A○1 為連帶
04 給付。答辯聲明：上訴駁回。

05 二、A○1 二人抗辯：被上訴人未於約定期限點交系爭房屋、遷
06 出戶籍、將房屋回復原狀，依系爭契約第8條第1項約定，應
07 計付如附表一編號1至3之B欄所示之違約金。又兩造於系爭
08 契約成立後，另就系爭房屋之漏水問題成立獨立之修繕漏水
09 契約，惟被上訴人不完全給付，致伊墊付如附表一編號4、5
10 之B欄所示之修繕費用及社區環境基金。另被上訴人未經伊
11 同意，將系爭土地上之植栽遷移，致伊受有如附表一編號6
12 之B欄所示損害。伊就應給付之尾款自得主張同時履行抗
13 辯，或為預備抵銷，是被上訴人本件請求為無理由。上訴聲
14 明：(一)原判決不利於A○1 部分廢棄。(二)被上訴人在第一審
15 之訴及假執行之聲請均駁回。

16 三、兩造不爭執事實：

17 (一)兩造於110年9月14日簽訂系爭契約，記載A○1 二人以4400
18 萬元向被上訴人購買系爭房地，嗣於同年10月8日另簽訂系
19 爭費用表，約明賣方於同年12月31日點交系爭房屋，買方並
20 支付105萬元購買系爭設備。兩造同意系爭費用表為系爭契
21 約之一部。而A○1 二人尚未支付之尾款105萬元，其中80
22 萬元為系爭房地之價金，另25萬元為系爭設備之價金（原審
23 卷第13至51頁、本院卷二第141頁）。

24 (二)如附表一之C欄所載事實（本院卷一第310至311頁）。

25 (三)系爭契約記載系爭房屋為地上二層及地下一層建物，地下一
26 層為車庫，臨馬路，車庫上方為庭園及擋土牆（原審卷第1
27 7、151頁）。

28 四、本院之判斷：

29 A○1 二人主張被上訴人違約，其得以附表一編號1至3之B
30 欄所示各項違約金債權、編號4至5之B欄墊付金額債權、編
31 號6之B欄損害賠償債權，與其應付之尾款主張同時履行抗辯

或抵銷，本院認定如下：

(一)附表一編號1部分：

1. 被上訴人已依約於110年12月31日前將系爭房屋點交予A○1二人：

被上訴人已於110年12月30日將系爭房屋之車庫鑰匙交付A○1二人，其二人可由車庫進入室內，為兩造所不爭（附表一編號1之C欄所示）；又訴外人A○3即A○1之夫、A○2之父於111年1月12日以LINE向吳迪傳送房屋漏水相片，稱「今天有漏水」（原審卷第278頁）；吳迪於同年1月16日以LINE詢問A○3近期想前往系爭房屋載運物品，A○3於同年1月20日回稱其朋友要在同年1月25日搬進來，詢問吳迪廚房冰箱物品是否要保留（原審卷第105至106頁）；證人陳柏鈞證稱：吳迪和新屋主聯絡搬運時間，再由伊找搬家公司於110年12月底至111年2月17日期間過去搬剩下傢俱，該社區要進入警衛哨都要聯繫屋主，是伊聯繫新屋主幫忙開門（原審卷第429至430頁）；證人翁靖忠證稱：伊於111年1月份很常到系爭房屋幫A○3打掃，通常伊到社區門口，A○3再來接伊等（原審卷第478頁），足認A○1二人於111年1月已占有、管領系爭房屋，被上訴人確於約定期限110年12月31日前將系爭房屋點交予A○1二人。至於A○1二人雖執吳迪於111年1月3日與A○3 LINE對話稱「明天1/4：10：00會有廠商去拆音響設備（設計師會幫我去開門），再麻煩您通知哨亭」等語，辯稱吳迪仍持有系爭房屋大門鑰匙云云。惟「設計師會幫我去開門」文義上僅指設計師會代吳迪前往現場處理，無從據此推論吳迪仍執有大門鑰匙，此由吳迪仍須與A○3接洽前往系爭房屋搬運物品時間並請其通知警衛哨，及陳柏鈞證稱：伊自始未持有系爭房屋鑰匙乙節（原審卷第431頁）亦明，是A○1二人此部分抗辯要無足取。

2. 被上訴人未依約定期限將屋內物品騰空，違反系爭契約第7條第4款約定：

查系爭契約第7條第4款約定「買賣標的如有屬於非約定之物

品留置者，概由賣方於點交前排除之。點交前賣方應將買賣標的物騰空，點交後如有未搬離之物件，得由買方視同廢棄物處理，處理費用由賣方負擔」（原審卷第25頁），被上訴人自有於點交期限將系爭房屋騰空之義務，惟被上訴人遲至111年2月23日始全部搬空（附表一編號1之C欄），已違反前項義務。被上訴人固辯稱A○1二人同意伊慢慢搬離剩餘物品，且部分物品經兩造協調不必搬走，兩造已特約排除前項約定云云，並舉被證1及陳柏鈞證詞為證（本院卷一第402頁）。惟被證1僅為吳迪於111年1月16日至26日與A○3陸續討論委請搬家公司搬運剩餘物品之時間（原審卷第105至107頁），不足認定A○1二人同意免除被上訴人定期騰空之義務。至於陳柏鈞證稱：111年2月17日伊到現場，新屋主告訴伊哪些物品要清走，但更早之前吳迪說可不用搬走，就伊所知他們之前協調這些物品是不用搬走，伊有跟吳迪再確認，吳迪說好吧搬走，是否有價值見仁見智等語（原審卷第432至433頁），可見兩造並未就何者為不需搬離之物品達成共識，是被上訴人執此抗辯兩造已合意排除前項約定云云，即無足採。

3. 按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第252條分別定有明文。又損害賠償預定性質之違約金，目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準（最高法院109年度台上字第1013號判決參照）。查系爭契約第8條第1項約定「賣方若未依本約履行各項義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期日起至完成給付日止）」（原審卷第27頁），此為損害賠償預定性質之違約金。兩造不爭執系爭費用表為系爭契約之一部（兩造不爭執事實(一)），則系爭房地含系爭設備之買賣

01 總價款為4505萬元，每逾一日之違約金為9010元（4505萬元
02 $\times 2/10000$ ）。本院審酌被上訴人雖違反系爭契約第7條第4項
03 之點交前騰空義務，惟被上訴人已依約點交房屋予A○1二
04 人，對A○1二人占有、使用爭房屋並未造成重大妨礙，依
05 上開約定被上訴人應給付自111年1月1日至同年2月23日按日
06 計付違約金共48萬6540元，顯屬過高，應予核減為5萬元。

07 (二)附表一編號2部分：

- 08 1. 查系爭契約第7條第5項約定「買賣標的包含房屋及其室內
09 （外）之定著物…等設備…在點交房地前賣方應保持或恢復
10 正常使用，不得任意取卸、變更或破壞，否則應由賣方負責
11 回復原狀」（原審卷第25頁），是被上訴人依約自有保持或
12 恢復系爭房屋原狀之義務。兩造不爭執系爭房屋牆壁上有拳
13 擊設備拆除釘痕（附表編號2之C欄、原審卷第111至117
14 頁），被上訴人於點交時並未回復原狀，顯已違反前項約
15 定。
- 16 2. 被上訴人固抗辯兩造約定現況點交，A○1二人於110年12
17 月30日點交當日見牆壁釘痕，並未要求伊修復，迨至111年7
18 月26日始提及牆壁釘痕，顯係事後反悔云云（本院卷一第40
19 2至403頁），並舉原證6為證（原審卷第319頁）。惟原證6
20 對話紀錄係A○3與吳迪討論購買系爭設備含冰箱、爐具、
21 抽油煙機、書櫃、遊戲機等價格，A○3向吳迪稱「華城的
22 東西會評估適合放的位置，其他的東西就現況交屋好」，觀
23 其對話意旨僅指該等物品依現況交屋，並未論及系爭房屋全
24 部均依現況交屋。況倘如兩造已約明現況點交，則A○1二
25 人於111年7月26日要求被上訴人修復牆壁釘痕時，被上訴人
26 自可拒絕，惟A○3於該日以LINE向吳迪表示「還有拳擊器
27 材跟地下室器材拆除後的前面修補都一起委託你朋友JTC處
28 理嗎？吳迪答稱「是的」（原審卷第133頁），顯然願就此
29 部分負回復原狀之義務。是被上訴人前開抗辯即無足採。
- 30 3. 查證人即端正工程有限公司（下稱端正公司）負責人張漢端
31 證稱牆壁釘痕已修復等語，且有A○1二人提出112年1月30

01 日之估價單可證（本院卷一第444頁、原審卷第393頁）。本
02 院審酌被上訴人固違反系爭契約第7條第5項回復原狀之義
03 務，惟觀之該牆壁釘痕（原審卷第111至117頁）並未影響A
04 ○1二人使用系爭房屋，此由其二人於點交後迄至111年7月
05 26日前不曾要求被上訴人修復亦明，且依估價單所示，該項
06 修補費用僅2萬元（原審卷第393頁），堪認其二人所受損害
07 極小，且其二人亦未舉證該牆壁釘痕迄至112年5月29日始修
08 復完畢，是其二人主張被上訴人應計付違約金463萬1140
09 元，顯屬過高，應核減為3萬元。

10 (三)附表一編號3部分：

11 系爭契約第7條第2項約定「賣方應於點交前，將原設籍於買
12 賣標的之戶籍全部遷出…否則買方得暫停辦理點交手續，並
13 主張依照第8條第1項違約罰則處理」（原審卷第25頁）。兩
14 造不爭執被上訴人迄至111年3月21日始將戶籍遷出系爭房屋
15 （附表一編號3之C欄），堪認被上訴人違反前項約定，應依
16 系爭契約第8條第1項約定計付違約金。被上訴人抗辯前項約
17 定應解釋為A○1二人既未暫停辦理點交手續，自不得依違
18 約罰則處理云云，顯與前項約定文義及規範目的係為使A○
19 1二人於點交時取得系爭房地所有權之圓滿狀態不符，顯不
20 可採。本院審酌被上訴人固有違約事實，惟被上訴人已如期
21 點交系爭房屋予A○1二人，被上訴人未將戶籍遷出造成其
22 二人之損害甚微，是其二人主張被上訴人應計付違約金72萬
23 800元，顯屬過高，應核減為2萬元。

24 (四)附表一編號4部分：

- 25 1. 兩造對於點交前系爭房屋地下室天花板及地震導致車庫外牆
26 曾漏水乙節並不爭執（附表編號4之C欄），依吳迪與A○3
27 之對話紀錄所示，吳迪於109年9月間已找師傅處理系爭房屋
28 之車庫外牆、擋土牆漏水問題（原審卷第125至126頁）。系
29 爭房屋點交後，A○3於110年1月12日反應車庫天花板漏水
30 問題（原審卷第278至279頁），同年2月7日繼續反應漏水更
31 嚴重（原審卷第127頁），同年3月23日詢問漏水、車庫外牆

何時處理，吳迪回應「你這裡要做什麼全部一次估價給我」（原審卷第129頁），同年7月26日A○3再詢問吳迪委託設計師朋友JTC處理房子漏水及車庫外牆修補問題，其後A○3表示依與吳迪在電話中所述請端正公司處理（原審卷第133頁），同年8月23日吳迪回覆A○3已收到端正公司防水修繕報價，也同意報價費用，會擇期匯款給端正公司，請A○3給付尾款105萬元（原審卷第135頁），A○3於同年8月30日稱端正公司今天已開挖漏水處上方土方，接著處理防水問題，處理好即會匯款（原審卷第136頁），吳迪於同年8月31日回覆「從一開始我們一直表態防水修繕的問題我們願意協助…修補漏水工班是你找的…你如果擔心我們沒有給付修補費用，尾款105萬元直接扣除修補費用21萬9840元…」（原審卷第137頁）觀之，可見兩造於簽約前即知系爭房屋之車庫外牆及地下室天花板有漏水問題，被上訴人並曾請人修繕；嗣A○1二人於點交後持續反應漏水問題，被上訴人亦承諾願意處理，最終兩造合意之修繕方式係由A○1二人委請端正公司修繕，被上訴人同意端正公司之報價，並自A○1二人應付尾款中扣除，足徵其二人抗辯兩造於系爭契約成立後，另就系爭房屋之漏水事項獨立成立上述內容之修繕契約乙節，堪信屬實。

2. 張漢端證稱：A○3請伊做車庫漏水，伊有報價給吳迪，是開挖後做防水再回填，此部分已施作完畢，但兩方後來都不付款。21萬9840元估價單是伊報價，其中防水部分5萬1000元是伊請專做防水的鄭文雅報價，但加總錯誤，應是4萬6000元等語（本院卷一第440至444頁），堪認端正公司已施作車庫漏水修繕工程。被上訴人依兩造修繕漏水契約約定，自應負擔修繕費用21萬4840元（原報價21萬9840元-加總錯誤5000元），並自A○1二人應付尾款中扣除。
3. A○1二人固主張其墊付之修繕漏水費用包括被證11、被證12、被證19、被證20，合計71萬4400元云云（本院卷一第106頁）。惟查，被證11、12匯款給端正之30萬元、50萬元

(原審卷第283至285頁)，據張漢端證稱：A○3有委請伊承作系爭房屋之泥作包括隔間、水泥粉光、貼磁磚、庭園工程，總共100多萬元，被證11、12分別匯款30萬元、50萬元是簽約金及第一期款，與防水工程無關等語，並提出與所述相符之工程合約書為證(原審卷第285至283頁、本院卷一第441至442、455至463頁)。至於被證19、20，亦據張漢端證稱：被證20伊有報價，但沒施作，伊是作車庫頂，被證20是車庫底下漏水之估價。被證19與開給吳迪的報價項目大致一樣，其餘部分是排水管及復原工程，A○3說要算吳迪的帳，伊才開被證19的估價單，是車庫外邊牆面有一條排水管堵住，伊將土挖掉換新的排水管，大約在111年12月21日做好，此部分和車庫漏水原因沒有關係等語明確(本院卷一第441至444頁)。是A○1二人主張墊付除21萬4840元以外金額均與漏水修繕無涉，其二人依兩造修繕漏水契約、不當得利、民法第312條規定，請求被上訴人給付逾此部分之金額，均屬無據。

4. A○1二人主張支出修繕漏水費用42萬9030元乙節，業據提出得潔工程有限公司(下稱得潔公司)報價單二紙為證(原審卷第248至250頁)，並據證人即得潔公司負責人林信鴻證稱：本件社區潮濕多雨，且建物老舊約3、40年。系爭房屋地下室牆面跟地坪90度稱呼角隅的地方及地下室天花板漏水，因為上面是擋土牆，不會一年四季都漏水，累積相當雨量才會漏，地板和天花板都是一樣的問題。伊是將角隅打掉重做，共做兩次，天花板漏水是從上面滲下，所以伊做一樓地坪，開挖灌漿做防水塗料，報價單二紙的費用27萬900元、15萬813元都已支付，第一次是112年4、5月做等語明確(本院卷二第7至9頁)，固堪信屬實。惟兩造係於系爭契約成立後，就已知之車庫外牆及天花板漏水問題，成立獨立之修繕契約，有別於出賣人之瑕疵擔保責任。是經兩造合意被上訴人應負擔之修繕費用，僅限於A○1二人委請端正公司修繕漏水之範圍，此觀A○3與吳迪之上開對話紀錄，被上

01 訴人從未承諾就屋齡已老舊之系爭房屋日後發生任何漏水現
02 象均應由其負責修繕可證；況端正公司開立之估價單已載明
03 防水工程保固一年（原審卷第359頁），則其修繕完畢一年
04 內發生車庫漏水現象，A○1二人均得請求端正公司保固，
05 被上訴人更不可能同意再負擔A○1二人另覓其他公司修繕
06 之費用。是A○1二人主張被上訴人不履行兩造修繕漏水契
07 約，依不完全給付規定請求被上訴人給付得潔公司修繕費用
08 42萬9030元云云，即屬無據。

- 09 5. 基上，被上訴人依兩造修繕漏水契約應負擔端正公司修繕漏
10 水費用21萬4840元，應自其請求金額中扣除。A○1二人不
11 得請求被上訴人給付上述修繕費用71萬4440元、42萬9030
12 元。

13 (五)附表一編號5部分：

14 A○1二人主張其得依民法第227條第2項規定，請求被上訴
15 人給付其墊付之社區環境基金云云。查兩造固不爭執A○1
16 二人自111年8月起至112年5月間繳納社區環境基金（附表編
17 號5之C欄），惟端正公司於111年8月30日始進行開挖（原審
18 卷第136頁），張漢端提出拍攝防水工程完成時間為111年11
19 月17日（本院卷一第441頁），而林信鴻證述其第一次施工
20 係於112年4、5月間（本院卷二第8頁），可見A○1二人主
21 張繳納社區環境基金期間與漏水修繕有關者至多僅有111年8
22 月30日至11月17日及112年4、5月。另A○3委請張漢端施
23 作系爭房屋之泥作、隔間、庭園等工程，業如前述（本院卷
24 一第440頁），依張漢端提出工程合約書之付款辦法約定：
25 簽約開工給付工程款30萬元，整地、地坪混凝土砌磚完成給
26 付工程款50萬元，水泥粉光及砌磚完成給付工程款50萬8000
27 元（本院卷一第459頁），而A○1分別於111年7月29日匯
28 款30萬元、同年12月26日再匯款50萬元，堪認A○1之泥作
29 工程於111年7月29日即已開工，迄至同年12月完成整地、地
30 坪混凝土砌磚，另依張漢端證稱：泥作工程尚未完工，最後
31 一次請款時間為112年9月21日等語（本院卷一第445頁），

01 可認111年7月至112年5月間均有泥作工程持續施工中，而A
02 ○1二人所提社區環境基金申請展延施工應繳費用表（原審
03 卷第307、531至533頁）並未記載施工項目為何，難認係單
04 為修繕漏水工程而繳納。是A○1二人主張被上訴人應依民
05 法第227條第2項規定負擔其繳納之社區環境基金10萬9140元
06 云云，即屬無據。

07 (六)附表一編號6部分：

08 A○1二人固主張系爭土地上之植栽亦為買賣標的，被上訴
09 人未經其同意遷移如被證13、14所示植栽，應負不完全給付
10 或侵權行為責任云云。按未與土地分離之樹木，依民法第66
11 條第2項規定，固為土地之構成部分，惟樹木原可與土地分
12 離而單獨於市場上交易，買賣土地之當事人非不可就土地上
13 之樹木收取權歸屬另為約定，且衡諸交易常情，買賣土地倘
14 含未與土地分離之高經濟價值樹種，買賣雙方當就樹種另行
15 計價，以符公平。A○1二人主張系爭土地上之松樹、楓
16 樹、肖楠等，客觀上均屬具經濟價值之樹種，依其二人所提
17 估價單顯示高達40餘萬元（原審卷第299頁），惟未見兩造
18 於系爭房地之買賣中另行估算計價樹種價值；以兩造於房地
19 價金外，尚另行約明系爭設備之價金為25萬元，而系爭土地
20 上之樹木價值遠高於系爭設備，卻未經兩造商議列入買賣價
21 金；且依A○1二人所提吳迪臉書照片顯示其於110年12月2
22 3日及24日即將松樹挖除、搬運（原審卷第293、297頁），
23 可認A○1二人於點交前即知被上訴人將樹木遷移，惟於點
24 交後數月與被上訴人持續聯繫漏水修繕事項時，均未見其二
25 人反應被上訴人遷移樹木問題，堪認兩造已默示合意樹木收
26 取權歸屬被上訴人。是A○1二人依不完全給付、侵權行為
27 規定，請求被上訴人賠償該等樹木費用，即無理由。

28 (七)按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
29 絕自己之給付，民法第264條第1項本文定有明文。又同時履
30 行抗辯制度，係為保障同一雙務契約當事人，以交換給付方
31 式，履行彼此之反對給付，本適用於具有互為對待給付或對

價關係而互相關聯之雙方債務間。至非基於同一雙務契約所生具有牽連性之對立債務，係本於誠信及公平原則，類推適用該規定（最高法院110年度台上大字第1353號裁定參照）。A○1二人依系爭契約、系爭費用表有給付被上訴人尾款之義務，又其二人固得請求被上訴人給付如附表一編號1至3所示D欄之違約金，惟系爭契約第8條第1項已約明「買方不得藉賣方未給付違約金而拒絕履行契約義務，買方應另行主張之」（原審卷第27頁），是其二人自不得以被上訴人未給付違約金為由行使同時履行抗辯權。又兩造修繕漏水契約係獨立於系爭契約而成立，非屬買賣契約之瑕疵擔保責任，此亦為A○1二人所一再強調（本院卷一第84頁、本院卷二第57頁），是被上訴人依兩造修繕漏水契約應履行之義務，即與A○1二人依系爭契約應給付價金之義務，並非基於同一雙務契約，彼此亦不具履行上之牽連性或對價性，是A○1二人自不得以被上訴人未履行兩造修繕漏水契約為由行使同時履行抗辯。

(八)末按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項定有明文。查A○1二人得請求被上訴人給付違約金10萬元（如附表一D欄合計），自得與其應給付被上訴人之尾款81萬9318元（尾款105萬元-原判決A○1抵銷金額1萬5842元-被上訴人應負擔端正公司修繕漏水費用21萬4840元，應自其請求金額中扣除）抵銷，基此，被上訴人尚得請求A○1二人給付尾款71萬9318元。

(九)又系爭契約第8條第2項約定「買方若不支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止）」（原審卷第27頁），此亦為損害賠償預定性質違約金之約定。查兩造未約明尾款支付期限，被上訴人於111年7月15日致函A○1二人於函到3日內給付，該函於同年7月18日送達其二人（原審卷第61至63頁），其二人於催告期滿之同年7月22日仍未給付，依民法第229條第3

項規定，自該日起負遲延責任。依前項約定，A○1二人應自111年7月22日起，每日計付違約金9010元，迄至本院言詞辯論終結日止，累計應付違約金已達912萬7130元（9010元×1013日）。惟本院審酌被上訴人未受償尾款之損害為法定利率5%計算之遲延利息，上開違約金之約定顯屬過高，以A○1二人積欠尾款71萬9318元自111年7月22日起計至本件言詞辯論終結日止之法定遲延利息已達9萬9818元，及前項約定為損害賠償總額之預定，被上訴人不得另就遲延利息等損害請為請求等情，認被上訴人得請求之違約金酌減為20萬元為適當。

(十)基上，被上訴人得請求A○1二人給付尾款71萬9318元及違約金20萬元，合計91萬9318元。又兩造並未約定A○1二人應負連帶債務，是被上訴人請求其二人連帶給付，即無理由。

五、綜上所述，被上訴人依系爭契約、系爭費用表約定，請求A○1二人給付91萬9318元（即各給付45萬9659元），為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，判決被上訴人敗訴，及上開不應准許部分，判命A○1給付，自有未洽，附帶上訴及上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第一至三項所示。至於原審就上開應准許部分，判命A○1給付，及不應准許部分，駁回被上訴人之請求，並無不合，上訴及附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴及附帶上訴。

六、據上論結，本件上訴、附帶上訴均為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 6 月 6 日

民事第一庭

審判長法 官 石有為

法 官 林晏如

法 官 曾明玉

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 114 年 6 月 6 日

書記官 陳盈璇

附表一

編號	A：	B：	C：	D：
	A○1二人主張被上訴人違約事實及期間	A○1二人主張同時履行抗辯或預備抵銷之權數額	兩造不爭執事實	本院認定A○1二人得請求被上訴人給付金額
1	系爭房屋內之物品未清空(111年1月1日至同年2月23日)	$54日 \times 9010元 = 48萬6540元$	1. 兩造於系爭費用表同意於110年12月31日前點交。 2. A○1二人在110年12月30日取得系爭房屋車庫遙控器，可由車庫直接進入系爭房屋室內。 3. A○2之父、A○1之配偶A○3安排朋友於111年1月入住系爭房屋。 4. 被上訴人於110年12月31日後尚有部分物品置於系爭房屋內，於111年2月23日始全部搬空。 5. 被上訴人將系爭房屋大門鑰匙留在系爭房屋廚房內（兩造爭執置放時間）。	違約金5萬元。
2	系爭房屋牆壁上有拳擊設備拆除釘痕，未回復原狀(111年1	$514日 \times 9010元 = 463萬1140元$	系爭房屋牆壁上有拳擊設備拆除釘痕	違約金3萬元。

	月1日至112年5月29日)			
3	未於期限內遷出戶籍(111年1月1日至同年3月21日)	$80 \text{ 日} \times 9010 \text{ 元} = 72 \text{ 萬}800 \text{ 元}$	被上訴人於111年3月21日遷出戶籍	違約金2萬元。
4	A○1二人代墊防水修繕費用與修繕尚需費用。	1. 代墊71萬4440元 (請求權基礎：兩造獨立修繕漏水契約，民法第179條，民法第312條。 2. 尚須修繕費用42萬9030元(請求權基礎：兩造獨立修繕漏水契約，民法第227條)	1. 被證6、10為兩造LINE對話記錄 2. 點交前系爭房屋地下室天花板及地震導致車庫外牆曾漏水(點交後是否漏水兩造仍有爭執)	0元
5	系爭房屋於111年8月至112年5月修繕期間所增加之社區環境基金	$10 \text{ 月份} \times 1 \text{ 萬}914 = 10 \text{ 萬}9140 \text{ 元}$	A○1二人於左列時間繳納社區環境基金	0元
6	被上訴人未經A○1二人同意，逕將系爭土地上如被證13、14所示植栽遷移之	47萬5913元	吳迪於110年12月30日將庭院中的松樹及大部分之樹木植栽載走	0元

(續上頁)

01

	不完全給付 或侵權責任			
合 計				10萬元

02

附表二

03

原附帶上訴聲明	一、原判決關於駁回後開第二項之訴部分廢棄。 二、A○1 二人應再給付附帶上訴人51萬9840元，及自111年7月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
第一次變更： 附帶上訴聲明第 二、三項	(本院卷一第412頁) 一、原判決關於駁回後開第二、三項之訴部分廢棄。 二、A○1 應再給付附帶上訴人51萬9840元，及自111年7月18日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。 三、A○2 應與A○1 連帶給付123萬4158元。
第二次變更： 附帶上訴聲明第 三項	(本院卷一第428頁) 三、A○2 應與A○1 共同給付123萬4158元。
第三次變更： 附帶上訴聲明第 二、三項	(本院卷二第140頁) 二、A○1 二人應連帶給付附帶上訴人51萬9840元，及自111年7月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 三、A○2 就原判決主文第一項，應與A○1 為連帶給付。