

最高法院民事判決

115年度台上字第905號

上訴人 鄭中惠

訴訟代理人 李璇辰律師

被上訴人 新光三越百貨股份有限公司

法定代理人 吳東昇

訴訟代理人 陳信宏律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國115年1月30日臺灣高等法院第二審判決（114年度重上字第515號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：兩造於民國112年12月4日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由上訴人以新臺幣（下同）930萬元向伊買受門牌號碼○○市○○區○○路00號00樓之2房屋（下稱系爭房屋）及其所坐落之土地應有部分（下與系爭房屋合稱系爭房地），價金存入訴外人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經公司）於台新國際商業銀行建北分行所開立之信託財產專戶（下稱系爭履保專戶），並約定經伊催告後而不配合點交者，伊得請求合泰建經公司交付系爭履保專戶之價金。伊已依約將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，並於113年4月13日通知上訴人於7日內點交並給付價金，詎上訴人竟拒不給付。爰先位依民法第367條、第229條規定及系爭買賣契約第12條第2項約定，求為命上訴人同意被上訴人向合泰建經公司收取系爭履保專戶內存款930萬元，並給付自113年4月21日起至被上訴人收取前項款項之日止，以本金930萬按週年利率5%計算之利息，及給付9萬3,000元，備位依民法第259條規定、系爭買賣契約第12條第1項約定，求為命上訴人塗銷系爭房地之所有權登記及

01 抵押權登記，恢復為被上訴人所有，並補足系爭履保專戶93
02 0萬元而由被上訴人收取之判決（未繫屬本院者，不予贅
03 述）。

04 二、上訴人則以：被上訴人明知系爭房屋有漏水、無水管及馬桶
05 管路堵塞等瑕疵而詐欺伊買入，伊於113年3月14日催告被上
06 訴人7日內修補，惟系爭房屋仍存有後陽台天花板漏水、損
07 傷，浴室之牆面、浴缸周圍磁磚破損之瑕疵未修繕，伊已於
08 113年3月29日合法解除系爭買賣契約。另伊得請求被上訴人
09 修繕瑕疵，及請求被上訴人賠償伊因被上訴人之不完全給付
10 所受房貸利息（計至114年11月）、房屋稅、地價稅、裝潢
11 損失、廁所修繕、後陽台漏水修復、延遲交屋及精神上損
12 害，爰為同時履行抗辯等語，資為抗辯。

13 三、原審維持第一審所為被上訴人先位之訴部分勝訴之判決，駁
14 回上訴人之上訴，無非以：

15 (一)兩造於112年12月4日簽訂系爭買賣契約，約定上訴人以930
16 萬元向被上訴人買受系爭房地，被上訴人於113年2月21日移
17 轉系爭房地所有權予上訴人，嗣於同年4月13日通知請上訴
18 人於7日內辦理交屋及給付尾款，上訴人已於113年4月2日將
19 價金全數匯入系爭履保專戶等情，為兩造所不爭。

20 (二)查系爭房屋客用浴缸水龍頭旁及周圍黑色線條均為接縫而非
21 瑕疵，有浴缸照片在卷可稽。上訴人所提○○驗屋房屋檢驗
22 缺失報告（下稱系爭驗屋報告）係上訴人自行委請第三人所
23 製作，被上訴人並未到場，系爭驗屋報告僅以熱影像照片認
24 定系爭房屋後陽台天花板漏水及損傷，別無其他說明，亦未
25 採用其他鑑定方法，尚難據此逕認系爭房屋後陽台存有天花
26 板漏水及損傷。又上訴人未就其所稱漏水情況保存其受通知
27 日(113年4月13日)當時之相關情形以供比對，事後應無法鑑
28 定後陽台天花板於該日前是否存在漏水情事，其聲請鑑定目
29 前漏水情形，尚非必要。上訴人不能證明系爭房屋後陽台天
30 花板於其受通知點交時存在瑕疵，應認被上訴人於113年4月
31 13日通知上訴人於7日內給付尾款及辦理交屋時，業依債務

01 本旨實行提出給付，上訴人拒絕受領系爭房地及給付價金，
02 應負受領及給付遲延之責。

03 (三)上訴人所稱主臥衛浴糞管有滲漏痕跡、客用衛浴地排管內有
04 異物乙節，核與被上訴人在系爭房地現況說明書係記載建物
05 主臥室牆面無滲漏水，標的或大樓無水管或馬桶管路堵塞等
06 情有間，難謂該說明書有不實記載。系爭驗屋報告僅謂客用
07 衛浴排水導致木地板處漏水，無從推論該漏水情形於系爭買
08 賣契約成立前已經存在而被上訴人有故意隱瞞情事，上訴人
09 以其受詐欺為由撤銷買受系爭房地之意思表示，亦非有據。
10 系爭房屋客用浴缸線條並非瑕疵，後陽台天花板內無漏水及
11 損傷之瑕疵，上訴人於113年3月29日所為解約意思表示，並
12 非合法。

13 (四)又查兩造間價金履約保證申請書第5條第1項約定，倘兩造於
14 履約有爭議且已提起訴訟，合泰建經公司應暫停撥款，俟兩
15 造達成書面協議、確定判決或與確定判決有同一效力之文書
16 等結果，作為撥款依據。上訴人應於113年4月20日給付價金
17 而未同意合泰建經公司撥款，被上訴人依民法第367條規定
18 及上開約定，主張上訴人應同意其向合泰建經公司領取系爭
19 履保專戶內之價金930萬元，及給付930萬元自113年4月21日
20 起至其取得上開款項之日止之法定遲延利息，應屬可取，而
21 系爭房屋交付前並無存在上訴人主張之瑕疵，已如前述，則
22 上訴人據此瑕疵所為同時履行抗辯，亦難認有據。

23 (五)系爭買賣契約第12條第2項前段約定，上訴人若有遲延給付
24 購屋款之情形，應賠償被上訴人自應付之翌日起，按買賣總
25 價款每日0.5%計算之違約金至買方完全給付時為止，並於第
26 4項約明該條規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行
27 使，該違約金性質上應屬懲罰性違約金。被上訴人除請求前
28 開法定遲延利息外，另以上訴人遲延給付價金為由，依上開
29 約定請求懲罰性違約金，尚無不合。審酌上開約定性質上為
30 懲罰性違約金，被上訴人所受損害、當前經濟環境，並衡量
31 上訴人拒絕受領系爭房地之實際情形，被上訴人請求總額9

01 萬3,000元之違約金，尚無過高情事。

02 (六)從而，被上訴人先位依民法第367條規定、系爭買賣契約第1
03 2條第2項約定，請求上訴人應同意其向合泰建經公司收取系
04 爭履保專戶內之930萬元，及給付被上訴人自113年4月21日
05 起至其收取前項款項之日止，依本金930萬元按週年利率5%
06 計付之利息，並給付違約金9萬3,000元，為有理由，應予准
07 許，其備位之訴則無庸再為審酌等詞，為其判斷之基礎。

08 四、本院之論斷：

09 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於交付買受人時無減
10 失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約
11 預定效用之瑕疵，並其所保證之品質。此觀民法第354條、
12 第373條規定自明。又債權人受領遲延，依民法第237條規
13 定，僅使出賣人之責任減輕，非謂出賣人於交付買賣標的物
14 前即不再負履行及擔保之責。查兩造間就系爭房地訂有系爭
15 買賣契約，被上訴人於113年2月21日移轉系爭房地所有權予
16 上訴人，並於同年4月13日通知上訴人於7日內辦理系爭房屋
17 點交，經上訴人拒絕，迄未辦理點交，為原審認定之事實。
18 果爾，上訴人提出系爭驗屋報告為證，抗辯系爭房屋有後陽
19 台漏水及損傷之瑕疵，並就前開瑕疵聲請鑑定，據以主張同
20 時履行抗辯，拒絕給付價金，似難謂全然無據。原審未遑說
21 明何以上訴人僅得以113年4月13日已存在之瑕疵為同時履行
22 抗辯，復預斷系爭房屋於上開時點前有無漏水情事無法鑑
23 定，進而為不利上訴人之論斷，已有未合。

24 (二)次按民法第367條係規定買受人有交付約定價金之義務，系
25 爭買賣契約第4條固訂有履約保證約款，約定價金履約保證
26 事項概依其等與合泰建經公司所定「價金履約保證申請書」
27 及「價金履約保證書」內容為準，惟「價金履約保證申請
28 書」第5條載明兩造就履約提出訴訟時，保證人合泰建經公
29 司依確定判決之結果撥付款項，並未約定買賣任一方有向合
30 泰建經公司為意思表示之義務。究被上訴人請求上訴人向合
31 泰建經公司為一定意思表示(同意被上訴人領取系爭履保專

戶款項)之依據為何?合泰建經公司是否不能依法院命上訴人
給付買賣價金之確定判決撥付款項?均非無再事研求之餘
地。原審未詳推求，闡明被上訴人為適當之聲明即逕為判
決，並有未洽。

(三)上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。又
被上訴人先位請求部分業經廢棄發回，其備位之訴亦生移審
效力，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 10 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 吳 麗 惠

法官 陳 麗 芬

法官 管 靜 怡

法官 劉 又 菁

法官 王 本 源

本件正本證明與原本無異

書 記 官 謝 榕 芝

中 華 民 國 115 年 6 月 18 日