

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1548號

原告 益揚建設股份有限公司

法定代理人 張振裕

訴訟代理人 陳祖德律師

被告 孫郁婷

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國114年9月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）53萬元，及自民國114年6月
27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張

被告前於109年6月20日向原告購買桃園市○○區○○○街0
號房屋及其基地（下稱系爭房屋），約定房屋價金315萬、
土地價金315萬，共計630萬元。原告已於將109年10月30日
將系爭房屋移轉登記予被告，然被告僅給付577萬元，尚有5
3萬元未給付。爰依買賣契約之法律關係提起本件訴訟等
語。並聲明：被告應給付原告53萬元，及自起訴狀繕本送達
翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告答辯

被告於109年10月17日驗屋時發現3樓樓梯間漏水，故通知原
告修繕。嗣原告稱已修繕完畢後被告始入住，然自被告於10
9年11月14日入住系爭房屋後，系爭房屋內仍持續發現漏水
情形，經原告修繕後，仍有如附表所示之瑕疵存在，應減少
買賣價金53萬元等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項（見本院卷第193頁第23至28行）

（一）被告前於109年6月20日向原告購買系爭房屋，約定買賣價
金共630萬元。

01 (二) 原告已於109年10月30日將系爭房屋移轉登記予被告。

02 (三) 被告共給付原告577萬元。

03 四、本院得心證之理由

04 (一) 按民法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人
05 於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告
06 時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督
07 促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有
08 同一之效力。」

09 (二) 次按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於
10 己之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按原告對於自
11 己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其
12 不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應
13 負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其
14 所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適
15 當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證
16 (最高法院99年台上字4835號判決意旨參照)。

17 (三) 本件原告主張被告尚有尾款53萬元未給付，為被告所不爭
18 執。而查兩造間買賣契約並未就尾款之給付時間為約定
19 (見本院卷第11至20頁)。是原告已寄發律師函催告被告
20 於收受後5日內給付，該函於114年5月15日送達被告，有
21 律師函及信封為證(見本院卷第41至43頁)，是被告就53
22 萬元尾款已屬給付遲延。然被告迄未給付，原告自得向被告
23 請求給付53萬元。

24 (四) 然被告辯稱系爭房屋有瑕疵，且該瑕疵可減少價金為53萬
25 元，被告即應就此負舉證責任。就附表編號1部分，被告
26 自陳：經原告告知修繕如果造成保固期後隔壁漏水，就不
27 會再干涉其和鄰居的漏水問題，所以其就決定不修等語
28 (見本院卷第184頁第24至26行)，足見被告於知悉有該
29 項瑕疵後，仍決定承認所受領之物，自不得再以此事由向
30 原告主張瑕疵擔保並減少價金。

31 (五) 附表二編號2部分，被告固提出111年2月12日、114年6月1

01 8日照片為證，然前、後照片所示磁磚顏色差異甚大，究
02 竟是否為同一位置，已有可議（見本院卷第121至125
03 頁）。況且自被告109年11月14日入住，至被告照片所示
04 之111年2月12日已經過一年餘，是否確實係因原告交付系
05 爭房屋時原有瑕疵，亦難逕採。

06 （六）附表編號3部分，被告自陳於113年4月16日始發生該狀
07 況、附表編號4部分，則係於113年3月4日發生（見本院卷
08 第59頁），二者距離原告入住均已3年餘。且依被告自
09 陳：自111年10月16日起至113年3月4日間，均未曾再發生
10 漏水情形等語（見本院卷第183頁第30至32行、184頁第1
11 行），可見縱使現有附表編號3、4之情形，距離前次漏水
12 情形亦已逾1年，尚難逕行認定是否係原告交付系爭房屋
13 時原有瑕疵。

14 （七）此外被告復未提出其他證據，證明附表所示項目，均為系
15 爭房屋交付被告時原有之瑕疵，是被告主張減少價金53萬
16 元，自屬無據。原告即得依買賣契約請求被告給付尾款53
17 萬元。

18 五、遲延利息

19 （一）末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢
20 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」
21 同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約
22 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229
23 條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得
24 請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
25 任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
26 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」

27 （二）查本件給付買賣價金債務，被告於原告起訴前已應負遲延
28 責任，然原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日起算遲延利
29 息，自屬有據。而本件起訴狀繕本係於114年6月16日寄存
30 送達被告，有本院送達證書附卷可證（見本院卷第51
31 頁），是被告應於114年6月27日起給付遲延利息。

01 六、綜上所述，原告依買賣契約之法律關係，請求被告給付53萬
02 元，及自114年6月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之
03 利息，為有理由，應予准許。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
05 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 10 月 3 日
08 民事第二庭 法官 周仕弘

09 上判決正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
11 附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 3 日
14 書記官 張淑芬

15 附表

16

編號	位置	瑕疵項目
1	一樓廁所	超過20片以上磁磚有裂痕
2	二樓浴室	磁磚縫滲出白色液體
3	二樓浴室後方房間牆壁	油漆變為粉狀
4	三樓梯間	下雨時天花板漏水