

臺灣雲林地方法院民事判決

107年度六簡字第346號

原告 亞設建設有限公司

法定代理人 吳文華

被告 許弘瑋

訴訟代理人 石曼君

上列當事人間清償債務事件，於民國108年3月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬貳仟陸佰柒拾玖元。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以壹拾貳萬貳仟陸佰柒拾玖元為原告預供擔保，得免假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

緣被告於民國（下同）106年12月6日與原告簽立房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），承買原告所興建之建物（地址：雲林縣○○市○○里○○○○街○○號5樓，社區名稱編號：亞設高地5C，下稱系爭房屋），原告為配合被告入住方便，並基於信任其代理人即被告之母石曼君於交屋時所簽立之書面即被告同意於交屋後繳清交屋款新臺幣（下同）50,000元、代辦過戶費用50,000元、銀行貸款不得阻擋撥款，及貸款差額120,000元等價金。詎被告於原告交屋後，就其貸款差額120,000元部分，以原告須將設置於系爭房屋陽臺之緩降機（下稱系爭緩降機）移除為由，拒不支付。惟被告於106年11月間初次查看系爭房屋時，系爭緩降機業已設置完成，而至107年5月5日交屋前，被告已多次（包括看屋、覆看、交屋初驗、交屋等）進出系爭房屋，在此期間被告均未向原告反映系爭緩降機之設置問題，俟交屋後被告始以此理由拒付貸款差額120,000元。上開事件經原告聲請調解未果，為此提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付

原告120,000元，及自被告於107年5月5日簽立上開書面起至起訴日止計7個月按法定利率5%之利息即3,500元，共123,500元。2.訴訟費用由被告負擔。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告購買系爭房屋皆有依約繳交各期款項，而在簽立房屋買賣契約後，另於107年2月5日去查看系爭房屋，卻遭受僱於原告公司之銷售人員唐淑蘭詢問「你們量了什麼？」，已令被告生疑。詎同年5月5日原告交付系爭房屋予被告時，被告始發現系爭房屋陽臺設有系爭緩降機，且系爭房屋門板上亦設有「避難器具」告示牌。惟緩降機之性質係公共設施，原告何以將其設置於被告獨立產權即系爭房屋陽臺內，而被告審閱原告所提供系爭房屋之平面圖並未見陽臺位置畫有系爭緩降機圖示，且系爭房屋買賣合約書亦未載明，則被告自以系爭房屋買賣契約書所載內容為準。是原告在系爭買賣契約無明文約定之情況下，隱匿將公共設施即系爭緩降機設置於被告所有私人產權上之情事，原告自應拆除系爭緩降機。又，系爭房屋牆壁有龜裂之瑕疵，經被告向原告通知應將牆壁裂縫進行填土並重新粉刷，惟未獲原告置理。另，本件系爭房屋買賣，原告允諾附贈電冰箱、洗衣機、液晶電視各1臺，亦未見原告依約給付，因此，原告應對系爭房屋之瑕疵牆面裂縫進行敲開、填土及油漆粉刷等修護工程。且對附贈之電冰箱、洗衣機、液晶電視及系爭房屋產權返還負給付責任，對於公共設施設立於本人獨立產權之上，實為侵犯，以及對於系爭房屋買賣合約書所未約定之項目，被告無需接受，亦無需負擔任何法律責任，請求排除之等語，資為抗辯。

三、本院之判斷：

查被告於106年12月6日與原告簽立系爭買賣契約，承買系爭房屋，並於107年5月5日交屋及簽立書面文件；被告尚有120,000元尚未給付乙節等情，為兩造不爭執，復有點交

01 系爭房屋書面資料、存證信函暨回執聯、系爭房屋買賣合約
02 書等件影本為證。兩造各以前揭情詞主張及抗辯，本件應審
03 酌之爭點厥為：原告主張被告應給付原告系爭房屋之貸款差
04 額120,000元是否有理由？亦即被告抗辯原告應拆除系爭緩
05 降機，與修繕系爭房屋牆壁裂痕，及給付其附贈之電視、冰
06 箱、洗衣機，被告始清償上開差額，是否有理由？茲如後敘
07 ：

08 (一)、被告抗辯：原告在系爭買賣契約無明文約定之情況下，隱匿
09 將公共設施即系爭緩降機設置於被告所有私人產權上之情事
10 ，且房屋平面圖並未有系爭緩降機，原告自應拆除系爭緩降
11 機云云，經查，證人即受雇於原告公司之證人唐淑蘭於108
12 年3月21日本院審理時到庭具結證稱：「（在簽約之前，許
13 弘瑋或其他人有到銷售現場看過嗎？）當然有。第一次看屋
14 時有石小姐，及其她先生，還有她兒子許弘瑋。」、「（何
15 時？）106年11月20日。那是第一次看屋的時間。」、「（
16 有第二次看屋？）因為下訂之前就有電話談好價格、格局就
17 有初步的共識，所以她們第二次來銷售現場就下訂了。第二
18 次來是106年11月25日。」、「（你們銷售現場跟不動產買
19 賣的地方是同一的地方？）對，斜對面而已。」、「（你說
20 第一次106年11月20日看屋時，看屋的情形是怎麼樣？）下
21 午過來，我帶她們去現場，去看了剩下的幾戶。在建案的現
22 場看屋。」、「（被告買了這個系爭房屋也是其他的一戶？
23 ）五樓的C戶。」、「（被告在看系爭房屋有無任何表示？
24 ）應該覺得不錯，才會有後續聯繫談價格。」、「（被告是
25 在電話中就說要買系爭房屋嗎？）基本上她們是鎖定那戶來
26 談，即五C。」、「（是你陪她們看的嗎？）是。我是現場
27 銷售。」、「（她們在看時有無特別去看室內有消防設施？
28 ）那時都沒有談這個部分，因為那個部分本來就在那裡，它
29 也是必要的設施，被告她們也沒有特別說這個部分。」、「
30 （你記得被告大概看系爭房屋大概滯留多久？）應該有看一
31 個多小時，因為我還有介紹停車場，公設部分要怎麼做，週

01 邊環境也會帶看，我印象中應該有一個小時跑不掉，看完還
02 會回我們接待中心用平面圖說明，時間需要一、二小時。」
03 「（106年11月20日被告看屋時，消防設施就已經設置完
04 畢了？）對，我們那時在請使用執照了，這些設施必須先做
05 好。」、「（106年11月25日下訂時，她們有再看系爭房屋
06 嗎？）應該有。」、「（那時有無談到系爭消防設備的問題
07 嗎？）沒有。」、「（她們兩次看屋的時候都沒有談及消防
08 設備的問題？）對。」、「（你們簽約是106年12月6日？
09 ）對。」、「（在哪個地方簽約？）在公司，斗六市○○路
10 。」、「（是建案現場嗎？）不是，在公司。」、「（106
11 年12月6日就沒有去現場？）對。回公司簽約。」、「（她
12 們在106年11月20日跟25日看系爭建物時，有無反應系爭建
13 物有什麼問題？）沒有。」、「（有無牆壁裂縫的問題？）
14 沒有。」、「（簽約之後，被告又有去現場看過嗎？）有。
15 」、「（什麼時候？）106年12月19日及107年2月5日。
16 」、「（誰去看的？）106年12月19日是石小姐跟他兒子許
17 弘瑋，107年2月5日是石小姐而已。」、「（106年12月
18 19日及107年2月5日她們有無反應系爭建物有無問題？）
19 都沒有。」、「（有無說房屋牆壁有裂痕什麼的？）都沒有
20 。」、「（106年12月19日及107年2月5日她們有無去看
21 系爭建物？）上開兩個時間看屋，再來就是約驗屋時間，之
22 間都沒有提任何的問題。」、「（107年5月5日有簽這份
23 文件？【提示本院卷第7頁】）對。」、「（在107年2月
24 5日跟107年5月5日之間何時有去驗屋？）107年4月16
25 日第一次驗屋。」、「（情形如何？）早上十點鐘跟被告她
26 們驗屋，有石小姐跟他先生還有女兒，許弘瑋在上班沒有來
27 ，現場會有油漆師傅配合，牆壁有龜裂細紋做粉刷的動作，
28 石小姐覺得不好的地方，我會做記號在做修繕，那次石小姐
29 就是有提到油漆及浴室洩水的部分（排水孔）。其他就沒有
30 其他問題。」、「（這次有無談到消防設施的問題？）石小
31 姐有談到消防設施，我說這是必要設施。沒有針對這個問題

繼續討論。就往其他地方看了。」、「（107年4月16日之後驗屋又有驗屋嗎？）有。4月21日也有再來現場看過。」、「（有反應什麼問題？）沒有。」、「（所以後續還有驗屋嗎？）約5月5日複驗交屋。」、「（之後你們就簽了本院卷第7頁的切結書？）對，因為那天石小姐沒有帶交屋款五萬元，還有她貸款部分差額12萬，這部分石小姐沒有帶過來，被告訴代說她從台中過來很麻煩，她說星期一就會匯款到我們公司，當天油漆師傅也沒有辦法配合，我在5月4日有提因油漆師傅不能到現場，我有要求改時間，石小姐說還是5月5日交屋，所以我們還是約5月5日到我建案的現場，即5C的現場，點交鑰匙及點收屋況，因為被告訴代沒有帶交屋款及貸款差額12萬。」等語（見本院卷第174頁反面至第177頁），是證人唐淑蘭上開證述內容，本院衡以證人唐淑蘭固為原告公司員工，惟其係到庭經具結後而為證述，與被告素無嫌隙，實無甘冒刑事偽證重罪處罰之危險，故為虛偽陳述之必要，證人唐淑蘭上開證詞，應屬信實可採，可知被告於106年12月6日與原告簽立系爭買賣契約前，已於106年11月20日及25日前往系爭房屋查看，按購買房屋係重要之財產上法律行為，衡之常情，購買房屋之人，於決定購買前，對於房屋位置、使用狀況等，應會詳加瞭解，而本院依原告所提出雲林縣消防局106年11月8日雲消預字第1060012567號書函（見本院卷第77頁），可知系爭房屋消防設備部分業經查驗合格，因此，被告於106年11月20日及25日前往系爭房屋查看時，當時系爭房屋之陽臺已設有系爭緩降機，應能知悉系爭房屋陽臺位置設有系爭緩降機一事，再者，被告或被告母親即訴外人石曼君陸續於106年12月19日、107年2月5日前往系爭房屋查看，被告之家人並於107年4月16日前往系爭房屋進行驗屋，可知被告或其家人於系爭房屋107年5月5日交屋前，已數次查看系爭房屋，迄至107年5月5日交屋日約4個月餘，佐以被告提供107年5月5日交屋當日與證人唐淑蘭對話之錄音摘錄譯文內容（見本院卷

第132頁至第135頁），可知被告之母石曼君一再表示看到系爭緩降機心情很不好，益見被告應知悉系爭房屋陽臺位置設有系爭緩降機一事。而且石曼君亦已代理人身分當日簽署交屋書面資料1紙，其載有：「亞設高地5C住戶：5/5點交房屋，尚未支付交屋款5萬元及過戶代辦費5萬元。請於5/7匯款至公司帳戶10萬元正。今交付房屋鑰匙予住戶，尚欠1支大門鑰匙，請遵守社區規約，亦不得阻擋銀行撥款及補足貸款差額12萬元正。」（見本院卷第7頁），苟如被告所言，不知系爭房屋陽臺位置設有系爭緩降機一事，既然被告之母石曼君一再表示看到系爭緩降機心情很不好，何以會願意簽立交屋文件，被告之母石曼君理應向原告表明何以爭房屋陽臺位置設有系爭緩降機一事，並釐清後始進行交屋，或於上開文件載明原告需將緩降機一事處理完善後，始進行付款，以維自身權益，以免日後產生爭議，然被告之母石曼君確簽立交屋文件，復未拒絕交屋，甚且於107年5月7日匯款100,000元款項予原告（見本院卷第90頁），顯與常情相違，顯見被告對於系爭房屋陽臺位置設有系爭緩降機一事，應知之甚詳，並同意以現況交屋，而依兩造於106年12月6日簽立系爭買賣契約第13條第1款、第25條第1款分別約定：「建築設計變更之處理：買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更汗水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。」、「特約條款：買方同意電力供應及供水設備、電訊設施、有線電視系統、消防設備、網路設備等，依各項事業機構指定位置，並無條件提供其使用（如台電受電室、電信室等），如需變更原有位置或增設時，買方亦同意設置，不得請求任何補償或為異議之主張。」（見本院卷第25頁反面、第28頁反面），而按各類場所消防安全設備，包括避難逃生設備即指火災發生時為避難而使用之器具或設備。建築物除11層以上樓層及避難層外，各樓層應選設滑臺、避難梯、避難橋、救助袋、緩

降機、避難繩索、滑杆或經中央主管機關認可具同等性能之避難器具，各類場所消防安全設備設置標準第7條第3款、第25條前段定有明文。是依上開各類場所消防安全設備設置標準規定，緩降機之設置係屬消防安全設備之一環，而上揭契約所稱「消防設施」、「消防設備」，解釋上自包括緩降機之設置，則系爭房屋之消防設備（包括系爭緩降機）安裝位置將依事業機構指定之位置為安裝，且不得於事後要求變更，因此，本院審酌原告既依消防法規設置系爭緩降機，而該緩降機之位置於被告看屋、驗屋時均可發見，且二造締結系爭買賣契約之內容，亦有約定消防設備應依政府機關或事業機構指定之位置安裝，買方事後不能變更等情，足認原告並無拆除系爭緩降機之義務，而被告於交屋日簽署上開書面資料，亦有現況交屋之意思，是被告以上揭情詞抗辯原告在系爭買賣契約無明文約定之情況下，隱匿將公共設施即系爭緩降機設置於被告所有私人產權上之情事，且房屋平面圖並未未有系爭緩降機，原告自應拆除系爭緩降機云云，實不足採。

(二)、又查，被告抗辯系爭房屋牆面有龜裂瑕疵，經向原告通知修繕而未獲置理一節，有關牆面瑕疵部分有被告提供之照片在卷可稽（見本院卷第155頁至第161頁），而原告陳稱有向被告約定施工期日，惟未獲被告置理，並要與系爭緩降機一併處理等語（見本院卷第75頁），依證人唐淑蘭於本院審理證述：「（交屋那天牆壁是否有裂痕？）有細小紋路裂痕。這也是我剛才說5月4日我有告訴石小姐5月5日油漆師傅無法來，而且之前我們有去補刷過，石小姐就沒有給我們時間，就開始爭議緩降機的部分。之後我一直跟石小姐約時間，石小姐說緩降機沒有處理就不要過來了。」、「（所以之後就因為緩降機的問題，你們就沒有油漆師傅去系爭建物粉刷？）對，因為石小姐都沒回應。」等語（見本院卷第177頁反面），核與原告提供「高地5C」之群組通訊軟體LINE之對話紀錄擷圖，原告表示「石小姐妳們何時有人在，我會約

油漆師傅過去現場整個巡過補漆」、「石小姐妳們何時有空
公司的請油漆師傅過去補漆（師傅週日公休）謝謝！」、「補
漆的時間何時過去方便？」，而被告之母石曼君稱：「請
公司將不屬個人資產消防柱部分及房子龜裂部分先行處理，
之前就已跟唐小姐（即證人唐淑蘭）說得很清楚了！」「連
不屬於陽台的柱子要一起處理請是先預約時間！」等語（見
本院卷第92頁）大致相符，堪認被告係基於原告應拆除系爭
緩降機，並同時對系爭房屋牆面龜裂瑕疵進行修繕工程之意
思，而要求原告安排期日至系爭房屋施工。惟原告既無拆除
系爭緩降機之義務，而被告即拒絕原告對於系爭房屋牆面龜
裂瑕疵部分進行修繕工作，則被告自不得據此歸責原告未盡
修繕義務，而為拒絕給付系爭房屋貸款差額款項之抗辯。是
被告以上揭情詞抗辯原告對於被告通知修繕系爭房屋牆面龜
裂之瑕疵置之不理云云，亦不足採。至於原告於本件系爭房
屋買賣允諾附贈被告電冰箱、洗衣機、液晶電視等電器用品
一節，按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力
。稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他
方，他方允受之契約，民法第99條第1項、第406條定有明
文，查被告抗辯原告應交付其允諾之電器用品，除有書面資
料在卷可參（見本院卷第43頁）外，亦為兩造所不爭執。依
證人唐淑蘭於本院審理證述：「（贈品部分，你當初是如何
跟我解釋？）該付的款項付完就可以去領，去我們配合的電
器行領。」等語（見本院卷第180頁），因此，被告既未給
付系爭房屋買賣之足額價款，則其電器用品之贈與契約尚未
發生效力，原告自無交付上開電器用品之義務。準此，被告
抗辯原告未依約給付其允諾附贈之電冰箱、洗衣機、液晶電
視云云，尚無足採。

（三）、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

相類之行為者，與催告有同一之效力；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、233條第1項、第203條分別定有明文。查本件原告對被告有系爭房屋價款之貸款差額120,000元債權，乃未約定給付期限即不確定期限之債務，原告起訴聲明請求被告應給付107年5月5日起至起訴日止按年息5%計算之利息3,500元，本件起訴日為107年12月7日，此有本院收文章戳可證（見本院卷第4頁），而原告於提起本件訴訟前，有以存證信函催告被告應於7日內給付120,000元，被告並於107年6月20日收受上開存證信函（見本院卷第10頁至11頁、第49頁、第182頁），則依上開規定，本件應以107年6月28日起算遲延利息，則本件原告自107年6月28日起至107年12月7日止，按年息5%計算之利息，共2,679元（計算式：120,000元×5%×<136日÷365日>=2,679元，元以下四捨五入），逾此範圍，不予准許。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約之法律關係請求被告給付122,679元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、被告於言詞辯論終結後，提出民事執行聲明異議（補充狀）續2狀主張原告請求120,000元應扣除贈品50,000元、工作期住宿費用10天30,000元及裂縫填補油、油漆、室內清潔共29,800元，共109,800元云云。然而，由於上開書狀係於本院言詞辯論終結後始行提出，基於言詞審理主義之精神，本院依法不得斟酌，何況，被告抗辯原告應拆除系爭緩降機，與修繕系爭房屋牆壁裂痕，及給付其附贈之電視、冰箱、洗衣機，被告始清償上開差額，並無理由，尚難認為有再調查必要。此外，本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予

01 論述，附此敘明。

02 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
03 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定
04 ，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項，依職權
05 為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，
06 假執行之聲請即失其附麗，應併予駁回。

07 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 108 年 4 月 11 日
09 斗六簡易庭 法 官 溫文昌

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴
12 理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20
13 日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

14 中 華 民 國 108 年 4 月 12 日
15 書記官 張宏清