

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

107年度新簡字第199號

原告 黃麗花
佳德建設股份有限公司

法定代理人 王海霖

共同

訴訟代理人 張文嘉律師

被告 陳凱莉

訴訟代理人 楊珮如律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，經本院於民國108年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應令原告進入臺南市○○區○○路○○○○○號建物內完成如附表「修補項目」所示之電梯瑕疵修補。

被告於原告完成如附表「修補項目」所示之電梯瑕疵修補之同時，應給付原告新臺幣伍拾萬元及自翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：按訴訟全部或一部之裁判，以他訴之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第182條第1項定有明文。該法條既明定法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，則有同條項所定情形時，應否裁定停止訴訟程序，法院本有自由裁量之權，並非一經當事人聲請即應准許。又所謂以他訴之法律關係是否成立為據，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止，有最高法院101年度台抗字第224號裁定意旨可資參照。查本件被告雖以被

告曾因下述電梯之紛爭而對原告起訴主張應減少價金，經臺灣高等法院臺南分院104年度上字第146號判決，現由被告提起上訴，由最高法院受理中（尚未確定，下稱前案），原告復提起本件訴訟，請求被告給付價金，但因被告得因系爭電梯之瑕疵行使同時履行抗辯，而原告補正範圍為本件判決先決問題，本件應於前案確定前，依民事訴訟法第182條第1項裁定停止訴訟程序云云。然前案所審理之減少價金是否成立，僅涉及被告如已支付價金得否依照不當得利請求權向原告請求返還價金多寡或得否抵銷原有價金給付義務，故前案訴訟標的與本件原告請求價金之債權性質不同，該訴訟是否成立，要非本件訴訟之先決問題，而系爭電梯瑕疵與否係屬事實認定問題，本得由各案件自行認定，是依據前揭說明，本件並無在前案之訴訟程序終結前，停止本件訴訟之必要，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

（一）被告於民國102年2月1日與原告簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定以新臺幣（下同）1,450萬元，向原告佳德建設股份有限公司（下稱佳德公司）購買門牌號碼臺南市○○區○○路○○○○○號房屋（下稱系爭房屋）及向原告黃麗花購買系爭房屋坐落之土地即臺南市○○區○○段○○○號土地。而系爭房屋起造時即預留電梯間，原告佳德公司於101年5月10日取得系爭房屋使用執照後之101年8月間就系爭房屋預留之電梯間裝設電梯（下稱系爭電梯），因系爭電梯無法於102年3月6日交屋前裝設完成，故兩造簽訂系爭買賣契約時乃於系爭買賣契約第17條約定「過戶移轉程序以正常程序進行，交屋時如電梯還沒能裝設時，雙方同意保留新台幣伍拾萬元正，至電梯裝設完成時始支付乙方（原告）」，而兩造已於102年2月26日辦理所有權移轉登記，並於同年3月6日完成交屋，嗣被告於系爭電梯裝設完成後拒不配合驗收，迄今尚未給付價金餘款50萬元。

01 (二)又系爭電梯雖未申請電梯使用執照及有載重未達300公斤、1
02 至5樓搭乘場門未設置鎖閉裝置、1至5樓搭乘場門開啟後門
03 板處未依規定封閉等瑕疵。惟依高雄市機械安全協會105年5
04 月6日高機安字第105050623號函鑑定結果，系爭電梯載重未
05 達300公斤之瑕疵已改善完成；1至5樓搭乘場門未設置鎖閉
06 裝置及門板處未依規定封閉之瑕疵，則可施工增設改善；另
07 依社團法人臺南市建築師公會（下稱臺南市建築師公會）鑑
08 定報告書所載，上開未設置鎖閉裝置及門板未封閉之瑕疵，
09 得於每層樓加裝鎖閉裝置及於每層樓（含機房）出入口處以
10 不燃材料圍封出入口，又施作上述修補項目所需費用為138,
11 000元。而原告願依上開鑑定報告以附表所示之施工方法修
12 補系爭電梯，且系爭電梯完成上述修補後即可安全使用。又
13 依民法第234條規定，被告對於原告提出之給付有受領之義
14 務，而系爭電梯設置於被告所有之系爭房屋內，原告需進入
15 系爭房屋始得進行修補，故被告有同意原告進入系爭房屋修
16 補系爭電梯之義務。

17 (三)另被告於簽約時即知悉系爭電梯未在原設計圖內屬二次增建
18 ，無法取得使用許可執照。且交屋時原告已將建築設計圖交
19 付被告，被告亦有參與電梯門軌道旁洗石子花紋設計，顯見
20 被告亦知悉系爭電梯外門向外開啟後將導致樓梯變狹之情況
21 ，故被告不得嗣後以系爭電梯未取得使用許可執照及電梯外
22 門圍封後導致樓梯變狹等事由拒絕給付餘款50萬元。又系爭
23 電梯完成修補後即得安全使用，被告即不得主張同時履行抗
24 辯，是被告應於原告完成系爭電梯修補後，依系爭買賣契約
25 第17條之約定給付價金餘款50萬元。綜上，被告應同意原告
26 進入系爭房屋依附表所示之方法修補系爭電梯，被告應於原
27 告完成修補後給付價金餘款50萬元。並聲明：①被告應同意
28 原告進入被告所有之系爭房屋內，為附表「修補項目」所示
29 之修繕。②被告應於原告完成前項修補工程後給付原告50萬
30 元及自修補完成日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
31 息。

01 二、被告則辯以：

02 (一)兩造於102年2月1日簽訂系爭買賣契約，並於同年月26日辦
03 理所有權移轉登記，並於同年3月6日交屋，惟系爭電梯尚未
04 安裝完成，嗣原告於同年9月10日通知被告辦理驗收系爭電
05 梯，惟系爭電梯未申請昇降設備使用許可證，及開門時電梯
06 門板會占用到樓梯及通道等不合法規之瑕疵，且系爭電梯未
07 裝設閉鎖裝置存有使用上安全之瑕疵，原告銷售系爭房屋之
08 廣告載明全新電梯墅，自應給付得合法安全使用之電梯，然
09 系爭電梯存有上述瑕疵，致被告有不能使用電梯之損害，原
10 告應連帶負瑕疵擔保及債務不履行之責任。

11 (二)又系爭買賣契約第2條僅就系爭房屋2至4樓後面增建部分，
12 約定該部分若被政府機關命令拆除時，原告不負擔保責任，
13 並未約定原告不需就系爭電梯負擔保責任，而被告雖於締約
14 時即知悉系爭電梯為增建，但並非同意原告得免申請電梯使
15 用許可。另系爭電梯裝設時之施工現場係圍起來的，被告並
16 不知道系爭電梯之樣式，亦無從對電梯設計表示意見；軌道
17 旁之設計亦是電梯安裝完成前就已先行討論，無從以此認定
18 被告於系爭電梯裝設完成前已知悉系爭電梯門板開啟時會占
19 用到樓梯通道。再依兩造間前案二審之判決理由，認為原告
20 對於系爭電梯是否履行補正義務，應以系爭電梯無法使用之
21 狀態已經排除而定，而系爭電梯存有上述之瑕疵而陷於無法
22 使用之狀態，被告自得於原告修補系爭電梯之瑕疵前主張同
23 時履行抗辯。另依臺南市建築師公會之鑑定書所載，原告提
24 出之修補方法仍不合乎相關建築法規之規定，且該修補方法
25 ，亦僅補正系爭電梯未裝設閉鎖裝置之瑕疵，系爭電梯尚存
26 有未申請昇降設備使用許可證，及開門時電梯門板會占用到
27 樓梯及通道之瑕疵仍無法使用，被告自得主張同時履行抗辯
28 拒絕給付50萬元。

29 (三)另依臺南市建築師公會107年10月5日107南市建師永鑑字第2
30 32號函所載，系爭電梯修補後阻礙進出、樓梯淨寬度不足部
31 分係違反建築法規或對電梯使用者造成不安全結果，原告提

01 出之修補方式既有違反建築法規或造成使用者有安全上之疑
02 慮，與被告締約之目的相悖，且被告已明示拒絕，依民法第
03 235條依規定，被告並無同意原告進入系爭房屋修補系爭電
04 梯之義務。綜上，原告請求被告同意其進入系爭房屋修補系
05 爭電梯，並給付價金餘款50萬元，顯無理由。並聲明：原告
06 之訴駁回。

07 三、兩造不爭執事項（依據兩造所提爭點整理狀記載）：

- 08 (一)被告於102年2月1日與原告簽訂系爭買賣契約，由被告以1,
09 450萬元向原告佳德公司購買系爭房屋及向原告黃麗花購買
10 上開房屋坐落之系爭土地。
- 11 (二)系爭買賣契約於第17條記載：「過戶移轉程序以正常程序進
12 行，交屋時如電梯還沒能裝設時，雙方同意保留新臺幣伍拾
13 萬元正，至電梯裝設完成時始支付乙方」之特別約定事項。
- 14 (三)系爭房屋起造時有預留電梯間，於101年5月10日核發建築物
15 使用執照，之後佳德公司增建系爭房屋三、四、五樓部分，
16 並於101年8月發包電梯工程。
- 17 (四)佳德公司於101年8月發包系爭電梯之裝設工程，簽訂系爭買
18 賣契約時，系爭電梯因尚在施工，被告與佳德公司、黃麗花
19 遂於系爭契約第17條為上述記載，而被告迄今尚未支付50萬
20 元。
- 21 (五)佳德公司、黃麗花於102年2月26日將系爭房屋及系爭土地移
22 轉與被告，並於102年3月6日交付系爭房屋及系爭土地與被
23 告，當時系爭電梯尚未安裝完成。
- 24 (六)系爭電梯未申請電梯使用執照。

25 四、得心證之理由：

- 26 (一)按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務
27 ；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第367
28 條、第148條第2項規定明確。又買受人對於出賣人有受領標
29 的物之義務，為民法第367條所明定，故出賣人已有給付之
30 合法提出而買受人不履行其受領義務時，買受人非但陷於受
31 領遲延，並陷於給付遲延（最高法院64年台上字第2367號判

例參照)。

(二)又兩造於前案中曾將系爭電梯委請高雄市機械安全協會、臺南市建築師公會鑑定，分別得出下列鑑定結論：

1.有關係爭電梯申請使用許可部分：因系爭房屋原申請執照未納入電梯申請，而當時執照已達建蔽率59.88%（規定60%），容積率199.71%（規定200%）。因其後增建3、4樓後面臥室及5樓前、後臥室，並加設電梯間，已影響建蔽率及容積率超出規範規定，業已無可能藉由補辦相關建築許可程序、修補至符合建築法令規定之合法電梯（見前案卷外放臺南市建築師公會104年2月25日鑑定報告書第6頁、106年8月2日鑑定報告書第7至8頁）。

2.有關係爭電梯機械運行是否可供人安全搭乘部分：

①設計書載重300公斤，經載重300公斤測試，馬力不足捲揚機無法提升運轉，實測運轉200公斤。然此部分嗣後業經原告委請廠商增加對重側鐵塊後，電梯載重調增至300公斤測試已正常。

②依國家標準CNS2866-4.1.11規定，現場1~5樓搭乘場門未設置鎖閉裝置，人員有墜落之虞。此部分可施工增設，但裝置應依國家標準CNS2866, B7042, 4.1.11(l) (b) (I) (II)施作。

③依國家標準CNS2866-4.1.10(4)除出入口與通風設備之開口以外，每一升降路皆需完全封閉，現場1~5樓搭乘場門開啟後門板處未依規定封閉，有夾傷人之虞。電梯在開門狀態時電梯門板會占用到樓梯及通道之通行（見前案二審卷(一)第251、309頁、卷(二)第13至14頁所附高雄市機械安全協會函文）。

3.有關上列2.②、③點修補部分：系爭電梯現階段依現況尚可改善電梯之項目包含：修補1至5樓乘場門未設置之閉鎖裝置，藉以防止外門任意被打開造成危險；另依我國國家標準以不燃材料封閉開口處（可採用9mm厚矽酸鈣板輕鋼架隔間牆〈不燃材料〉修補1至5樓及屋突層電梯機房封閉開口）。但電梯經可修補後，仍有影響通道（含樓梯）之阻礙進出及造成樓梯淨寬度不足情形（因電梯外門為二片不鏽鋼門板，均

往同一單側平移開啟，於樓梯第一階前地板面埋設軌道，突出電梯門框約27公分，樓梯原設計寬度為85公分，突出電梯門框因而減窄樓梯應有寬度至58公分，小於樓梯法定寬度75公分），且影響樓梯使用者因樓梯級寬突然縮減之不安全使用。且當電梯使用致門片開啟時與樓梯使用者於上下樓梯時於不知情狀況下，被開啟之電梯門片撞傷之情形，造成使用者有不安全之結果（見前案卷外放臺南市建築師公會106年8月2日鑑定報告書第7至8、11頁、本院卷第255至256頁該公會函文）。

4.綜合上述各鑑定報告及函文得悉，系爭電梯本身運行供人安全搭乘部分，現況存在上述2.②、③之不安全瑕疵，且得以按上述3.即附表所列修補項目之方式修補，且被告對於原告所提之施工方式，並未加以爭執，應認該施工方式應符合該修補項目。但修補後仍存有(1)不能符合建築法規申請昇降設備使用許可之電梯；(2)因系爭電梯門框軌道埋設於樓梯第一階前，導致電梯使用時門框突出減窄樓梯小於樓梯法定寬度，如樓梯使用者於上下樓梯時於不知情之狀況下，可能被開啟之電梯門片撞傷。

(三)又系爭電梯既然現況存在上段所列2.②、③之不安全瑕疵，且得以按上述3.即附表所列修補項目修補，原告所提出修復附表所示項目之具體修復方式之可行性被告並未爭執，則原告為修補瑕疵而履行其上述買賣契約之裝設完成電梯義務，此係為求該電梯合於債之本旨之給付。且被告於前案及本案中亦一再爭執上段所列2.②、③部分，原告無法修補安全及設備完整性瑕疵，而就保留之買賣價金50萬元為同時履行抗辯（當事人之一方如果在裁判上援用同時履行抗辯權，則法院應為他方提出對待給付時應對之為給付之判決，最高法院97年度台上字第2478號判決參照），卻又不願意接受修繕而導致該50萬元保留價金之法律關係懸宕，而依上述說明，被告本依系爭買賣契約對買賣標的之系爭電梯負受領義務，僅因系爭電梯尚有上列瑕疵而得行使同時履行抗辯，因此如原

告得提出合於債之本旨之給付，被告自有受領義務，而不能單以同時履行抗辯拒絕受領。又依系爭買賣契約第9條第6項約定本件出賣人為二人以上時，應就該契約約定之擔保責任負連帶責任，故認原告二人均就系爭電梯之修補均負有契約義務。是原告主張被告應令原告進入系爭房屋內完成上述修補項目，應屬有據。至被告雖抗辯原告為上述修補後，系爭電梯仍因無法申請使用許可、雜項執照及存有占用樓梯及通道之瑕疵，而仍不合債之本旨，故無容忍原告施工之義務云云。然查：

1. 有關昇降設備許可證及雜項執照部分：

①兩造簽訂之系爭買賣契約第2條約定：本買賣標的物現況另有增建或占用部分，依現時法令無法登記，其權利義務業經雙方約定（一）增建或占用範圍，2樓、3樓、4樓後面。（三）上述增建或占用部分無所有權，並有被拆除之虞，若於交屋後，始被通知拆除時，甲方（即被告）同意自行負責，其相關之權利義務甲方確已知悉乙情，有系爭買賣契約在卷足憑（見本院卷第29至30頁）。雖上開約定僅記載增建或占用範圍為2樓、3樓、4樓後面，但參照證人即仲介兩造為系爭房屋買賣者趙美琪於前案二審中證述：系爭買賣契約註記「2F、3F、4F後面」這個訂約時註記部分，是已經增建完成部分，簽約時電梯尚未完成等語（見前案二審卷（三）第10、12頁）。且兩造並不爭執系爭電梯於簽訂系爭買賣契約時，尚在施工中，自未完成，且系爭電梯為原告於取得使用執照後之施工修改項目，並未取得使用執照等情，足見系爭電梯於簽約時既未完成，自無法於簽約時將之列入增建部分。

②再者，證人趙美琪於前案一、二審中另證稱：其於102年間帶被告去看屋時，房子外觀已經完成、貼上磁磚，內部浴廁、廚具也都已經完成，房子大致上已經蓋好，房屋建造完成、裝潢也完成；當時電梯已經留好位置，但還沒裝上去，有圍起來；其帶看房屋就是看現況，權狀的記載都會給客人看，也會幫客人解釋；他們就是約定現況交屋，只差電梯沒有

01 弄好，所以買方有保留50萬元未給付；一開始被告反應房屋
02 問題，有漏水、馬桶水箱、洗手台更換，但並不包括電梯沒
03 有許可執照的問題等語（見前案一審卷第141至142頁、二審
04 卷(二)第9至11頁）。而系爭房屋於101年5月間即領得使用執
05 照，此為兩造所不爭執事實，是當時證人趙美琪既然均有出
06 示相關權狀或土地、建物登記等資料，並約定現況交付房屋
07 （此被告亦曾在前案自承賣方有將房屋設計圖、申請建築執
08 照圖面都交給被告，見前案二審卷(二)第17頁），則系爭電梯
09 倘若係屬原設計建物之一部，當會在系爭房屋取得使用執照
10 前完工。故由客觀上兩造簽訂系爭買賣契約時，是時系爭房
11 屋已經取得使用執照，但系爭電梯仍未完工乙節，被告即可
12 知悉系爭電梯應屬嗣後增建部分，此由被告在交付系爭房屋
13 後反應諸多缺失卻未爭執電梯使用執照乙節，亦可佐證。是
14 以，被告於簽訂系爭買賣契約時，應已知悉系爭電梯為增建
15 部分，無使用執照，卻仍願意買受，當不能嗣後再指此為系
16 爭電梯之瑕疵。

17 ③至被告爭執原告所提出之修補方案非得申請雜項執照之合法
18 工程部分：

- 19 (1)雖依照高雄市機械安全協會105年6月7日高機安字第1050607
20 21號函覆「系爭電梯是否有其他不符合規定情形，需起造人
21 檢附相關書、表申請昇降設備竣工檢查，經昇降設備竣工檢
22 查申請，核對書、表及現場設備檢測，才能全盤判定不符合
23 相關規範之項目」，但申請上開昇降設備竣工檢查之文件包
24 含建造執照影本、申請使用執照掛號文件證明影本或完竣證
25 明、起造人（需與建造執照起造人相同）需於申請書蓋章（
26 見前案二審卷(二)第13至14、25頁）。但該函並未具體指出系
27 爭電梯除上(二)2.②、③所列之點以外尚有何不安全之處，被
28 告亦未就系爭電梯另有其他瑕疵舉證，故難認系爭電梯於修
29 補上(二)2.②、③所列之點以後，尚有不安全之狀況。且由上
30 述昇降設備竣工檢查所應檢附之文件觀之，得為上述竣工檢
31 查之電梯顯然需以本即為合法設計、申請建築執照、使用執

01 照之電梯為限。

02 (2)系爭電梯係屬增建、現已無法補辦登記以符合建築法令，已
03 經臺南市建築師公會鑑定回覆如上。佐以，建築法第31條
04 第4款、104年6月15日修正前建築物昇降設備設置及檢查管
05 理辦法第3條第1項、第2項規定：雜項執照申請書仍應記載
06 基地面積、建築面積、基地面積與建築面積之百分比；昇降
07 設備安裝完成後，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得
08 使用。前項竣工檢查，直轄市、縣(市)主管建築機關應於核
09 發建築物或雜項工作物使用執照時併同辦理，或委託檢查機
10 構為之。由上開規定，顯見並非雜項執照，即可不論上述鑑
11 定結論所述之建蔽率及容積率，而只要單純留設有電梯孔即
12 可合法裝設。再由竣工檢查原則上係與雜項工作物使用執照
13 併同辦理審查部分觀之，更徵上開條文所規定之建築物昇降
14 設備原則上仍指得申請雜項工作物執照者。

15 (3)另參照證人即系爭電梯裝設廠商李國善於本院審理中證稱：
16 如果是合法建築圖裡面就會有電梯，還要有文字說明，但10
17 3年前之舊法只有打叉預留電梯孔就可以裝設，但這個電梯
18 在設計圖內是沒有，在建築圖只有類似預留孔的位置，但依
19 照圖片其覺得太小，後來佳德公司董事長才又把裝電梯的空
20 間放大，其才設計系爭電梯；電梯要符合法規，要建築圖面
21 下來有預留電梯孔，如果要做電梯，做好之後還是要重新向
22 電梯檢查協會申請來檢查，他們會審查圖面，這是檢查內電
23 梯，但現在很多私人的電梯是無法申請檢查，這是私下請託
24 做的，沒辦法合法，這個電梯就是因為法規不能申請檢查等
25 語（見本院卷第314至315、317頁），亦同證實系爭電梯自
26 始即屬非得依建築法規申請檢查及申請執照之電梯。故依照
27 上述證據觀之，系爭電梯係屬嗣後增建，且此為被告買受時
28 所得知悉事項，系爭房屋亦另有被告已知悉、約定本為增建
29 之2樓至4樓後方部分，致系爭電梯依照規定已不能依上述建
30 築法令申請雜項執照及竣工檢查，被告卻仍買受等情，即可
31 認定。

01 (4)是以，既然系爭電梯與系爭房屋在被告買受時之客觀條件係
02 屬嗣後增建之電梯，本不可能再就系爭電梯申請相關建築執
03 照及竣工檢查，被告亦知悉此情，則原告本不負有交付具有
04 完成申請昇降設備竣工檢查合格、使用執照之系爭電梯與被
05 告之契約義務，則被告所得請求原告就系爭電梯所負之修補
06 義務當然亦不包含申請建築合法執照、昇降設備竣工檢查，
07 故被告以此為由拒絕原告之修補，即屬無據。

08 2.有關電梯門占用樓梯，致樓梯寬度不足部分：

09 ①證人即系爭電梯裝設廠商李國善於本院審理中證稱：系爭電
10 梯本身因寬度不足，所以設計上才會改成現況；這個電梯在
11 設計圖內是沒有，在建築圖只有類似預留孔的位置，但依照
12 圖片其覺得太小，後來佳德公司董事長蓋到二樓才決定要做
13 這部電梯，把裝電梯的空間放大，其才設計系爭電梯；但因
14 為電梯車廂裡面空間不夠，所以外門無法做在升降道裡面，
15 只能用外部空間，所以系爭電梯一樓外門往右伸展、二樓以
16 上外門往左伸展，是經過與佳德公司討論的，因為電梯快做
17 好才有人買，這個設計是讓電梯門關起來就不會阻擋到樓梯
18 ；電梯外門要做好時，要做電梯外門軌道，會挖一部分地板
19 ，等安裝好之後要用東西補起來，本來是要用白鐵片裝修，
20 後來買方想要用洗石子的方式，其等就配合由被告自己的裝
21 潢工人找人來施作洗石子；所以被告知道系爭電梯外門門板
22 開啟或關閉之延伸範圍，因為門的軌道有多長，洗石子之範
23 圍就有多長；買方來看的時候外門門片已經裝上去，只剩內
24 門沒有裝，當時還有針對門片後方的空隙作隔板密封，買方
25 阿姨那時候來看，沒有提出意見，被告則是最後都裝好後才
26 來看等語（見本院卷第316、318至319頁）。

27 ②被告於前案二審中證稱：其去看房屋時知道電梯還沒好，還
28 沒有完整，框架出來，工人還在施工；當時去看，只覺得怪
29 怪的，覺得怪是門的問題，電梯上面的蓋子也沒有包，他們
30 說如果都弄好就OK了；系爭買賣契約約定保留50萬元係因為
31 當時電梯還沒有完成，但其有使用的需求，為催促電梯完工

才會如此約定；電梯每個樓層出來的地面，是用彩色碎石子裝飾，這是被告的決定等語（見前案二審卷(三)第15至18頁）。核與證人李國善上開證述被告有自行裝飾系爭電梯外門軌道、當時已知悉外門軌道留設位置等情相符，另亦合於系爭電梯現況照片所示外門軌道鋪設於地板，確實有部分阻擋樓梯出入動線及該軌道周邊有特別裝飾之情事（見前案外放臺南市建築師公會106年8月2日鑑定報告書第27至28、30至31頁所示照片）。

③綜合上述證據相互以觀，系爭電梯外門門軌設置處，在電梯外門開啟時會阻擋部分系爭房屋樓梯動線乙節，亦為被告購買系爭房屋時即已知悉之客觀情狀。兼衡上所認定之被告亦知悉系爭電梯之裝設係屬事後增建，本無法全然符合建築法規之要求，而此並非系爭電梯本身運行、載運之安全問題，而係與系爭房屋整體格局、動線是否符合建築法規。而兩造簽訂系爭買賣契約之際，被告明確知悉系爭電梯為領取系爭房屋使用執照後施工之修改項目，與使用執照圖說不符，且交付與被告之各項建築圖、權狀等文件亦均無申請系爭電梯相關執照之部分。而被告在知悉將來系爭房屋各處增建可能經主管機關取締、拆除，仍願買受系爭房屋（包括系爭電梯），並接受系爭電梯外門門軌設置位置（客觀上知悉會影響樓梯動線），並未在簽約時一併要求修正，而約定現況買受、交付，並主動要求修飾該電梯外門軌道處。則此電梯外門設計既然於系爭買賣契約約定時為被告所明知，且當時外門軌道之位置已經為被告所明瞭，被告仍願意買受，自難認為係屬買賣標的物之瑕疵。亦即被告當時與原告約定買受之系爭房屋樓梯與系爭電梯動線已確定，被告卻仍願意買受該建物，則此即為兩造間應交付之標的物，自不能亦後再以此客觀狀況指為物品之瑕疵、不安全而認系爭電梯此部分為未依債之本旨交付。

3.是以，被告指系爭電梯存有未申請昇降設備使用許可證及開門狀態時電梯門板占用樓梯及通道之通行為系爭電梯之瑕疵

，而仍行使同時履行抗辯，並據以為原告所提如附表所示修補方案仍屬未依債之本旨給付而得拒絕受領等，均屬無據。

五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229條第1項定有明文。又按遲延之債務，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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為同法第233條第1項及第203條所明定。查本件原告請求被告應給付之前開金額，兩造約定係由系爭電梯裝設完成時給付，而系爭電梯在原告完成如附表所示之修補項目後，已合於債之本旨，業已論斷如上，故依照約定被告即有給付價金50萬元之義務。但被告需於修補完成當日後仍未給付始負遲延責任，故原告僅得請求被告應併給付自修補完成翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，修補完成當日，被告尚無遲延給付價金而應負上開遲延責任之問題。

六、綜上所述，原告本於系爭買賣契約，請求被告履行如主文第1項所示之受領義務，及在原告完成如附表所示修補項目後，給付如主文第二項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。逾此部分即屬無據，應予駁回。

七、本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告部分敗訴之判決，就原依同法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。另依職權請酌定相當之擔保金額宣告被告為原告供擔保後得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條（原告敗訴部分甚微，且僅有部分遲延力係部分遭駁回，故由被告負擔訴訟費用為當）。

中 華 民 國 108 年 2 月 27 日
臺灣臺南地方法院新市簡易庭
法 官 李 音 儀

以上正本係照原本作成。

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日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 2 月 27 日
書記官 蘇豐展

附表：

編號	修補項目	施工方法	施工後外觀
1	於每層樓加裝電梯閉鎖裝置	需至現場以最高樓之外門做組裝測試，待電磁閥鎖扣（品名、型號：SH-AS10/110V/50-60HZ、再加上自製輔助用鐵製品結合）組裝完成，需由控制盤微電腦內寫入程式後，再由控制盤內加入控制線路至各樓外門，待測試完成即可往下組裝並測試微電腦之輸出點數是否足夠，如不足則再加裝1台8YR之子機。	1.閉鎖裝置零件照片（本院卷第115頁） 2.施工示意圖（本院卷第116頁）
2	於每層樓電梯門板處以不燃材料圍封	1.先拆除目前電梯外門鐵框。 2.改做木框由天花板往下包露至地板。 3.材料：1.8公分木心板。 被告應配合事項： 1.車庫淨空。 2.客廳至施工處至少保留2公尺通道。	施工示意圖（本院卷第108頁）