最高法院民事判決

111年度台上字第1596號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司

法定代理人　張廖泓境

訴訟代理人　洪　翰　今律師

　　邱　俊　諺律師

被上訴人　李　傳　麗

訴訟代理人　彭　成　桂律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國110 年12月14日臺灣高等法院第二審判決（106 年度上字第1106號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人就第一審命其給付新臺幣伍拾萬元本息之上訴，及命其按日給付逾期通知交屋遲延利息，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

一、本件被上訴人主張：伊於民國99年5 月24日以新臺幣（下同）各260 萬元價格，向上訴人買受坐落桃園市中壢區忠義段湯城世紀己區編號G25、G26號預售屋（下稱系爭買賣契約，G25、G26房屋，合稱系爭房屋），惟上訴人未依約施作水電、泥作、土木等項目（下稱系爭項目）所需施作費用50萬元；另G25房屋外綠地設置變電箱，價值減損23萬0,360元，為不完全給付等情。爰依民法第227條、第226條第1 項規定，求為命上訴人給付73萬0,360 元本息之判決。嗣於原審審理時，以上訴人未依約於102年1月14日領得系爭房屋使用執照後6個月內通知交屋，應給付按日依已繳房屋價款萬分之5計算之逾期通知交屋遲延利息為由，追加依系爭買賣契約第14條第2項第4款約定，求為命上訴人自102年7月14日起至 103年8 月11日止（下稱甲期間）、同年月12日起至通知交屋之

日（下稱乙期間）止，各按日給付971元、2,433.5元之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：變電箱為社區必要設施，非不完全給付；且被上訴人未給付伊房屋客變追加裝修工程款89萬0,765 元、貸款餘額90萬元，伊得為同時履行抗辯，不負遲延交屋責任等語，資為抗辯。

三、原審以：被上訴人於99年5月24日以各260萬元價格，向上訴人購買系爭房屋，為兩造所不爭，並有系爭買賣契約可稽。被上訴人主張上訴人未施作系爭項目，經囑託社團法人桃園市土木技師公會鑑定，認完成該等工作所須費用為水電工程16萬7,670元、泥作工程10萬4,473元、油漆工程5萬2,293元、土木工程25萬8,395元、鋁窗鐵工工程18萬5,610元、衛浴設備1萬4,231元，合計78萬2,672元，有該公會109年7 月17日鑑定報告可考，兩造就系爭項目施作費用至少50萬元均無意見，自屬可歸責上訴人之不完全給付，被上訴人得依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請求上訴人賠償50萬元。次查上訴人於G25 房屋旁設置變電箱，為嫌惡設施，經囑託廣福不動產估價師事務所鑑定，認因而致房屋及土地價值減損8.86%，同一近鄰地區交易單價每坪約11.99萬元，有鑑定報告可佐。系爭買賣契約買賣單價為每坪11.89 萬元，上訴人並無給與被上訴人特別減價，亦未提出簽約時已告知被上訴人變電箱位置之事證，足認被上訴人簽約時不知變電箱存在。該變電箱位於G25房屋左後側約1.25公尺，與G26房屋間尚有G25房屋相隔，應僅G25房屋及土地價值因而減損，被上訴人得依民法第227 條規定，請求上訴人賠償該屋價值減損8.86%即23萬0,360元。再查系爭買賣契約第14條第2 項第4款約定：「賣方（即上訴人）如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房屋價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方（即被上訴人）」，上訴人於 102年1月14日領得系爭房屋使用執照，至遲應於同年7月14日通知被上訴人交屋，惟迄未通知交屋，且被上訴人至102年7月

14日止給付系爭房屋價款194萬2,000元，103年8月12日給付486萬7,000元，為兩造所不爭，被上訴人得依上開約定，請求上訴人於甲、乙期間各按日給付萬分之5 之逾期通知交屋遲延利息971元、2,433.5元。另依103 年12月26日在桃園市政府消費申訴案件協商紀錄書記載，兩造就室內裝修部分達成協議，上訴人至遲應於104年3月31日前完成室內裝修工程，被上訴人則於完成交屋後始須給付房屋裝修追加款36萬元，上訴人辦理交屋與被上訴人給付房屋裝修款36萬元間，並無對待給付關係，上訴人不得為同時履行抗辯。綜上，被上訴人依民法第227條、第226條第1 項規定，及系爭買賣契約第14條第2項第4款約定，請求上訴人給付73萬0,360 元本息，及甲、乙期間各按日給付971元、2,433.5元，為有理由，應予准許。爰維持第一審所為命上訴人給付73萬0,360 元本息之判決，駁回其上訴，及命上訴人於甲、乙期間各按日給付971元、2,433.5元。

四、關於廢棄發回部分（即被上訴人請求上訴人給付50萬元本息，及甲、乙期間各按日給付逾期通知交屋遲延利息部分）：

按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第 227 條第1 項定有明文。所謂不完全給付，有瑕疵給付及加害給付兩種，瑕疵給付，僅發生原來債務不履行之損害，可分別情形，如其不完全給付之情形可能補正者，債權人可依給付遲延之法則行使其權利；如其給付不完全之情形不能補正者，則依給付不能之法則行使權利。查上訴人就系爭房屋尚有系爭項目未施作，其應負不完全給付責任，為原審認定之事實。倘系爭項目係上訴人應施作而未施作者，則其不完全給付之情形是否不得補正？倘係可能補正，被上訴人應否催告上訴人補正？尚非無疑。原審就此均未調查審認，徒以上訴人有上開不完全給付情形，遽認被上訴人得依民法第227 條第1項準用第226條第1 項給付不能之規定，請求上訴人賠償，自屬速斷。次查上訴人於事實審抗辯：「上訴人…通知繳

納貸款910萬元，被上訴人…至103年8月12日始撥款820萬元外，減貸之金額（即上開二金額之差額90萬元）亦未…給付，…被上訴人至今仍未繳清…追加工程款89萬0,765 元（至於另外36萬元部分，於交屋時被上訴人始應同時給付）…一旦行使，即可溯及消滅上訴人之遲延責任，上訴人自得依法主張民法第264 條之權利，被上訴人…主張上訴人遲延交屋，即顯無法律上理由」等語（見原審卷　第274至277頁、第166至169頁），上訴人似就上開減貸金額90萬元、追加工程款89萬0,765 元為同時履行抗辯，以阻卻其遲延責任，攸關被上訴人得否請求上訴人給付逾期通知交屋之遲延利息，自屬上訴人重要之防禦方法。原審就此恝置未論，復未說明何以不足採取之理由，即以上訴人不得就另外36萬元之追加工程款為同時履行抗辯，進而就此部分為不利上訴人之判斷，並有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、關於駁回其他上訴部分：

關於被上訴人請求上訴人賠償G25 房屋旁設置變電箱之損害，原審維持第一審所為上訴人該部分敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

六、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　27　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　陳　玉　完

法官　陳　麗　玲

法官　黃　書　苑

法官　謝　說　容

法官　周　舒　雁

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　華　民　國　111　年　8　月　3　日