臺灣臺中地方法院民事簡易判決

107年度中簡字第2162號

原　　告　富旺國際開發股份有限公司
法定代理人　林正雄
訴訟代理人　林毓洲律師
　　李玉豐
被　　告　詹怡亭
訴訟代理人　黃博宇
　　黃永吉律師
複代理人　　陳貞宜律師
　　賴嘉儀

上列當事人間請求給付買賣價金事件，原告聲請對被告發支付命令（臺灣臺中地方法院107年度司促字第4769號），因被告對支付命令提出異議，而以支付命令之聲請視為起訴，經本院於民國108年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾陸萬元，及自民國107年3月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國106年6月26日購買原告所興建門牌號碼臺中市○○區○○路○段000巷000號9樓之6房屋（下稱系爭房屋），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），價金新臺幣（下同）996萬元，原告業已於106年7月22日完成交屋，並於106年9月10日點交完畢。惟被告仍尚欠價金36萬未給付。又依系爭契約第7條第4項，兩造是依現況交屋，被告得就交屋當時所存在之瑕疵或未盡事宜列單要求原告修繕，本件原告應被告要求進行修繕後已無瑕疵，況依民法第354條但書，減少程度，無關重要者，不得視為瑕疵，被告拒絕給付尾款顯無理由。爰依買賣法律關係之給付價金請求權，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告36萬元，及

自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯：對於被告尚未給付價金36萬不爭執，惟系爭房屋走廊地板有裂痕之瑕疵，及交屋後原告始發現應該要排冷氣排水的地排水管堵塞之瑕疵，現原告就地板裂痕並未進行修復，又排水管堵塞部分業已另建新排水管。然系爭房屋既有上開瑕疵，減少系爭房屋之通常效用及價值，被告自得依民法第354、359條請求減少價金。被告於原告將系爭不動產修繕至無瑕疵之前，被告得拒絕給付剩餘之買賣價金等語。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由被告負擔。

三、法院之判斷

原告主張被告於106年6月26日購買系爭房屋，並簽訂系爭契約，原告於106年7月22日交屋，被告並於106年9月10日完成點交，惟被告迄今尚有買賣價金36萬元尚未交付之事實，業據原告提出不動產買賣契約書、收款明細、不動產點交表、台中大隆路存證號碼59號存證信函為證（見司促第3至15頁），為被告所不爭執，堪認原告上開之主張為真實。惟原告主張請求被告給付房屋價金36萬元等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，茲本件應審究者為：被告抗辯系爭房屋之地板裂痕及排水管堵塞另建新管之瑕疵而請求減少價金，且拒絕給付剩餘買賣價金有無理由？

㈠被告固主張系爭房屋之走廊地板有一道裂痕之瑕疵，並提出相片為證（本院卷第31、42頁），被告並陳明：該裂痕於當初看屋時即已知地板有裂痕，但原告當初有答應要維修等語（本院卷第54頁），然為原告否認當初有同意維修該地板裂痕。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，查系爭房屋地板裂痕部分既據被告購屋之前即已知悉，被告就原告曾答應維修乙節自應負舉證責任，被告既對此節陳明無證據可資佐證（本院卷第54頁），其辯稱：原告當初有答應要維修該地板裂痕云云，即難採憑。況買受人應按物之性質，依通常程序從

速檢查其所受領之物，如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。又買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依356條規定為通知後6個月間不行使而消滅，民法第356條第1項、第365條定有明文，本件被告向原告購屋，於106年7月22日交屋，106年9月10日點交，為兩造所不爭執，被告既主張於交屋及點交前即已發現該瑕疵，並有通知原告，則其至遲應於點交後6個月即107年3月10日之前即應請求原告減少此部分價金，惟被告未能舉證證明其於6個月除斥期間有行使，此部分減少價金請求權已因不行使而消滅。從而，被告以此主張減少價金，自難允准。

㈡被告辯稱系爭房屋因有排冷氣排水之地排水管堵塞之瑕疵，經原告另建新管，應由原告負物之瑕疵擔保責任等情，則為原告否認在卷，辯稱：地排水管並未阻塞，是被告認為冷氣排水不夠快而要求另建新管，原告是應被告要求而另建新管等語。經查，依兩造契約第7條第4款有約定：「交屋標準：本建物買賣係為成屋，甲方確實瞭解買賣標的物實況，同意依交屋時之現況交屋。甲方（被告）應按乙方（原告）通知交屋時間、地點會同辦理驗屋及交屋手續，除房屋有重大瑕疵或明顯不能使用之情形外，甲方得就交屋當時所存在之瑕疵或未盡事宜列單要求乙方修繕，且乙方需在約定時間內修繕完成；但因甲方因素致遲延者，不在此限。」，有兩造間之買賣契約可佐（司促卷第7頁），系爭房屋縱有地排水管堵塞之瑕疵，兩造間既就物之瑕疵有特約即買賣契約第7條第4款之約定，且經原告依買賣契約第7條第4款進行修繕完畢，復被告亦未能舉證證明經原告修繕後，系爭房屋仍存有欠缺通常效用或價值減損之瑕疵，況查，被告亦未提出任何證據證明應減少價金之金額，則被告請求就此部分依民法第354、359條減少價金，已難准許，至被告於修繕期間所受之其他損害得否請求被告賠償，乃別一問題。

㈢至被告於訴訟中一度主張浴室排水管有積淤泥之瑕疵云云，

惟揆諸前開說明，自應由被告就系爭房屋兩間浴室有積淤泥之存在，又原告未依買賣契約第7條第4款進行修繕，且該情況係屬滅失或減少房屋價值之瑕疵，或該情況係滅失或減少其通常效用或契約預定效用，且屬重要等情，負舉證責任。經查，被告就系爭房屋兩間浴室有積淤泥之情形，僅提出浴室排水孔之照片為證（本院卷第32頁），依該照片除見排水孔四周略有髒污外，無從認定足使浴室積淤泥，已難認該情況係屬減少房屋價值之瑕疵，或減少通常效用或契約預定效用，況該等排水孔之髒污，清除即足，既無證據證明足以影響房屋結構安全或通常使用，難認該等瑕疵係屬重要，甚且，依兩造間買賣契約第7條第4項約定，縱交屋時已發現有此情況，尚可列單請求原告修繕，是被告此部分所辯，尚非可採，其請求依民法第359條減少價金或拒絕給付尾款，難認有據。

㈣從而，被告拒絕給付價金尾款尚屬無據，本件原告請求被告依買賣契約給付價金尾款36萬元，核屬有據，應予准許。再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，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，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233條第1項、第203條亦有明定。本件原告對被告給付價金請求權，兩造依買賣契約約定最後交款日期應交付點交款（司促卷第4頁），則原告於點交後，已可請求被告交付尾款，從而，原告請求被告給付自支付命令送達翌日起即107年3月8日起（見司促卷第21頁），依民法第233條第1項、第203條按週年利率百分之5給付遲延利息，核屬有據，應予准許。

㈤綜上所述，原告依兩造約定即系爭買賣契約之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。

四、本件判決之事證已臻明確，本件其餘攻擊防禦方法，經審酌後，認均與判決結果無影響，爰不一一論述。

五、本件訴訟費用依民事訴訟法第78條規定，由被告負擔。

六、本件係本院就民事訴訟法第427條第1項所定訴訟適用簡易程序而為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權就原告勝訴部分宣告假執行。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　6　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　黃家慧

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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　　3　　月　　6　　日

書記官　林雅慧