臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第296號

原　　告　冠德建設股份有限公司
法定代理人　馬志綱
訴訟代理人　吳俊昇律師
複　代理人　張竹君律師
　　許侑珊律師
　　吳哲銓律師
被　　告　林承德
訴訟代理人　陳清進律師
　　施又丞律師
　　張欣潔律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國108 年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳佰壹拾陸萬貳仟捌佰捌拾元，及自民國一百零七年十月二十二日起至清償日止，按每日萬分之二計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣柒拾貳萬壹仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰壹拾陸萬貳仟捌佰捌拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：

㈠按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。查原告於起訴狀所列請求權基礎，原係依兩造間冠德愛閱房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第8 條約定請求被告給付房地買賣價金，嗣於本院審理期間，以民國108 年3 月26日民事準備續狀追加民法第367 條規定為請求權基礎（本院卷一第347 頁，以下提及本院卷時均簡稱為「卷一」或「卷二」），惟原告於起訴時既已表明係依買賣契約請求

被告給付買賣價金，此核屬不變更訴訟標的而補充其法律上之陳述，於法自應准許。

㈡又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告於起訴狀所列聲明第一項為「被告應給付原告新臺幣（下同）2,162,880元，及自107年10月22日起至清償日止按每日萬分之2計算之利息。」於訴狀送達被告後，因被告答辯表明不同意原告就收到之銀行貸款2500萬元從中扣除預收代書費39萬元，致原告於108年7月12日具狀修正訴之聲明（卷二第13頁），將原列之聲明第一項請求利息為一部分減縮，修正為「被告應給付原告2,162,880元，及其中1,769,707元自107年10月22日起至清償日止按每日萬分之2計算之利息」，並增列聲明請求自106年8月29日起至清償日止每日以1,740元計算之遲延利息（此計算方式對被告更為不利），被告於108年7月25日言詞辯論期日改稱同意原告以起訴狀所載內容在前揭2500萬元中預扣39萬元，原告因此表明仍以起訴狀所載聲明及計算方式為請求（卷二第50頁），原告前揭所為應屬擴張或減縮訴之聲明，於法應予准許。

二、原告起訴主張：

㈠原告與訴外人林于捷於103年9月2日簽訂系爭買賣契約，原告出賣坐落新北市○○區○○○段○○○○○○○○○號土地上之預售屋（C棟12樓）（下稱系爭房屋）及B2層第45號停車位予林于捷，系爭房地含車位之約定總價金為3620萬元，並以房地付款明細表分九期支付。林于捷支付第一期訂金109萬元及第二期簽約金253萬元合計362萬元後，拒不支付第三期款168萬元，並以原告遲延開工、詐欺簽約為由主張解除契約而拒不付款。原告對林于捷提起請求給付價金之訴，請求林于捷給付第三期款168萬元及遲延利息，經鈞院以104年度訴字第1752號判決原告勝訴，命林于捷應如數給付，林于捷不服提起上訴，臺灣高等法院以105年度上字第869號

判決駁回上訴，林于捷不服上訴至最高法院後，主動向原告商談和解，表示同意依約履行，要求減免違約金及遲延利息並在交屋時折價 3萬元，原告同意和解，雙方遂於106 年 4 月24日簽立協議書，林于捷按協議書支付價金後，要求轉讓契約予其兄長即被告，三方於106 年5 月22日共同簽立買賣契約轉讓協議書，其後被告繼續支付各期房屋價款。

㈡系爭買賣契約第八期款（辦理建物移轉登記款）2532萬元，本應於原告將系爭房地移轉登記予被告後以銀行貸款支付，原告於107 年3 月1 日將系爭房地移轉登記予被告，然訴外人國泰世華銀行商業銀行股份有限公司（下稱國泰世華銀行）核貸金額僅2461萬元（銀行核撥貸款2500萬元，扣除其中39萬元作為被告應先繳納之預收代書過戶費用），第八期款尚欠71萬元。嗣兩造於107 年4 月22日就交屋驗收表所列之瑕疵複驗合格後，被告突然要求原告提供無二次施工（違建）證明與電氣設備、結構圖說，並主張分離式冷暖氣主機（下稱冷氣主機）放在後陽臺與廣告上傢俱配置參考圖係放置在後陽臺外之樑上不同，要求將冷氣主機移至陽臺外之樑上，否則不願在驗屋單上簽名承認瑕疵已經修補而無瑕疵。惟原告認電氣設備、結構圖說並非驗屋時應交付之圖說，亦無所謂無違建證明，且冷氣主機係原告所贈與，非買賣標的，因體積大且重，一旦需維修或更換時不易搬運，置於後陽臺較放置於陽臺外之樑上適當。原告於107 年9 月6 日發函通知被告交屋及給付尾款與相關費用，被告收受後仍不付款，原告於同年10月9 日再次發存證信函要求被告於函到10日內給付價金，表示由於被告認冷氣主機之位置影響其陽臺效用，乃撤銷冷氣主機之贈與，被告於107 年10月11日收受存證信函後，竟發函威脅原告如拆除已安裝在陽臺之冷氣主機，其將提出竊盜罪告訴。

㈢被告主張之瑕疵，原告均已修補且經被告驗收通過，被告卻藉詞不受領房屋，係以不正當手段阻止交屋之事實發生，使原告無法收取交屋款，依民法第101 條第1 項規定，應視為

條件已成就，原告得請求交屋款。被告應支付貸款差額71萬元、第九期款交屋款 181萬元、瓦斯管線裝置費 3,173元，合計2,523,173元，至交屋繳款明細表中所載「代收-裝潢保證金50,000」、「代收-管理費39,000」二筆費用， 因管理委員會已經成立，原告不再代收，由被告支付予管理委會。故被告應付款項扣除面積追減款221,833元、工程追減款28,117元、被告前手與原告所簽立協議書中之交屋折讓款3萬元、原告預繳之代書過戶費用餘額80,343元後，被告尚應給付2,162,880元（計算式：2,523,173－360,293＝2,162,880）。原告多次發函通知被告交屋，被告拒不受領，原告自得依系爭買賣契約第8 條約定及民法第367 條規定請求被告給付上開款項共 2,162,880元。另原告催款之存證信函係於 107年10月11日送達，爰依系爭買賣契約第8 條第3 項約定，請求依前開催款通知所定10日內繳款期限即自107 年10月22日起至清償日止，按每日萬分之2 計算之遲延利息。

㈣被告抗辯兩造已合意修正第八期款為2500萬元，惟貸款差額問題已於系爭買賣契約第9 條第6 項約定應如何處理，被告於107 年4 月27日支付第八期款，原告預期很快就交屋，故打算讓被告在交屋時連同交屋款一併給付，被告卻藉口冷氣主機位置問題拒不付款，原告乃於107 年9 月6 日、同年10月9 日寄發存證信函要求被告給付，在此之前並無任何行為或默示調降第八期款為2500萬元，被告並無任何證據可證明兩造已合意將第八期款修正為2500萬元。被告另辯稱兩造已合意第八期款之差額連同交屋款一同給付云云，顯係將原告之單方主張當成合意，並無證據證明兩造已達成合意。

㈤冷氣主機位置問題，傢俱配置參考圖明確記載「本圖面僅供參考，實際規劃及建材依買賣契約」，清楚表明係配置參考圖係給被告將來交屋以後配置傢俱參考用，並無拘束兩造之效力，原告自無義務按該圖面提供傢俱予被告。且冷氣主機於系爭買賣契約附件七建材與設備說明書中寫明：「1.每戶贈送分離式變頻冷暖室外主機。2.考量整棟大樓外觀整齊，

統一規劃室外主機放置位置。」已明定冷氣主機是贈送品，原告自得撤銷贈與，被告辯稱冷氣主機是買賣而非贈與，顯故意為違反字面意義之解釋。預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之應記載事項第2條規定並不包括傢俱配置參考圖，配置參考圖上之傢俱並非買賣契約之一部分，原告因撤銷贈與而不提供冷氣主機，或縱提供冷氣主機但未依照該圖面放置冷氣主機，亦未違反買賣契約。系爭買賣契約第2條僅規定建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖為契約之一部分，並未約定傢俱配置參考圖為契約一部分，冷氣主機並非傢俱，本不在買賣契約範圍內。被告另以「原告以贈送冷氣為誘因，招攬消費者購買房屋」作為冷氣主機是買賣而非贈與之理由，惟系爭房地買賣價格高達3620萬元，而冷氣主機市價僅 8萬元，無人會因建商贈送冷氣主機而買房，且「贈送冷氣主機」係寫在買賣契約內而非廣告宣傳品，顯非廣告內容；原告並未用任何媒體或上街派報發送契約範本，以「買房屋、送冷氣主機」方式吸引特定或不特定人來看房、買房，林于捷並非看到契約中贈送冷氣主機條款才來看屋、買屋，被告係承受林于捷與原告之系爭買賣契約，原告亦未交付任何廣告予被告。被告雖辯稱B棟高樓層冷氣主機亦掛在陽臺云云，惟B棟高樓層冷氣主機並非吊掛於陽臺外側，而係放在B棟陽臺外側之外露樑上，外牆則用格柵圍住，被告顯未考量冷氣主機吊掛於陽臺女兒牆，可能因地震而發生掉落傷人之危險。

㈥被告雖要求原告提供建材出廠證明、試驗報告及相關資料，惟從未指明應提供文件之內容及所依據之法令或契約為何，且建築執照副本及12樓C戶之公設圖面，亦非一般驗屋時應備文件。依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之應記載事項第11條第1項規定，原告僅有按核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表「施工」之義務，並無向買受人「交付試驗報告、出廠證明」之義務，此似為附隨義務，依最高法院106年度台上字第466號判決要旨，僅主

給付義務有強制債務人履行之權利。且原告多次表明被告得以區分所有人身分向系爭社區管理委員會（下稱管委會）、新北市政府申請調閱竣工圖、使用執照卷，被告猶要求原告交付出廠證明、試驗報告等文件，顯無理由。

(七)被告於107年4月22日委由其父林文雄進行複驗，係由原告之營造廠即訴外人根基營造股份有限公司（下稱根基公司）工務人員陪同驗收，林文雄當日要求根基公司人員將其發明之10項瑕疵及要求原告提供建材出廠證明、建築執照副本及公設相關圖面等文件共12項記載於交屋驗收表，惟該等瑕疵係林文雄之個人主觀感受，原告並不認為係瑕疵。被告辯稱根基公司員工係原告之代理人或使用人，得代原告承認瑕疵存在云云，惟根基公司人員並非受僱於原告，原告亦未授與根基公司人員驗屋代理權，自非原告之代理人或使用人。林文雄既係被告驗屋之代理人，依系爭買賣契約第19條第1款及第20條第1項第3款約定，驗屋時將瑕疵記載於交屋驗收表係被告之權利或義務，則根基公司員工依照林文雄意思將其主張之瑕疵記載於交屋驗收表上，根基公司人員顯係被告之使用人，而非原告之使用人，故根基公司依照林文雄意思記載，自不發生原告承認交屋驗收表上瑕疵之效果。

(八)原告係在106年9月30日取得使用執照，於107年3月6日即以大宗掛號函件通知被告交屋，通知交屋日並未超過「領得使用執照六個月內之期限」，且被告自認107年4月22日驗屋時原告已將107年1月14日記載之瑕疵修補完成，原告於107年3月6日發出交屋通知，自屬合法有效，被告辯稱107年4月22日新載12項瑕疵尚未修復，原告通知交屋無效云云，乃係雙方針對被告主張之瑕疵是否為瑕疵之爭議，並非真有瑕疵。雙方溝通過程中，原告見被告不斷以有瑕疵要求減少價金，溝通無效後，乃以存證信函將被告主張之瑕疵修補照片寄給被告，至房屋有無瑕疵，不能僅以被告在交屋前驗收表上之記載為準，其上所載僅係被告單方面主張。且原告秉持「顧客為上、以客為尊」之態度，原則上儘量滿足

客戶之主張或抱怨，故被告認系爭房屋有瑕疵，即儘量對其主張之瑕疵再次修補，惟此種修補行為稱不上承認被告主張之瑕疵，而係商業上之善意、維護商譽之行為。

㈨被告雖以貸款利息損失、遲延交屋損失與原告得請求之價金主張抵銷，惟被告尚有交屋款 181萬元、貸款差額71萬元、瓦斯管線裝置費 3,173元尚未支付，而裝潢保證金及管理費亦未預繳，依系爭買賣契約第20條第2 項約定，原告無交屋之義務，被告主張抵銷自屬無據。且被告於107 年1 月14日驗屋前，全棟大樓之冷氣主機均已安裝，系爭房屋冷氣主機於斯時即已安裝在後陽臺，被告當時並未表示反對，嗣雙方於107 年4 月22日複驗時，改由林文雄代被告驗屋，並主張有先前未發現之瑕疵，雙方乃約定107 年5 月27日再複驗，嗣林文雄一再改期，於107 年8 月11日主張冷氣主機與圖面不符而拒絕複驗，惟冷氣主機於107 年1 月14日第一次驗收前即已安裝，被告於半年多後拖詞冷氣主機與傢俱配置參考圖不符而拒絕受領房屋，原告認被告係欲砍價或解除契約，於107 年9 月6 日、同年10月9 日發函請求被告給付價金及受領房屋，被告以107 年10月15日存證信函要求複驗，雙方乃再另約107 年12月15日複驗，由上述歷程可知，雙方拖至107 年12月15日最後一次驗屋，均係林文雄一再推遲，原告並未遲延。被告曾辯稱林文雄僅係107 年4 月22日驗屋程序代理人，嗣後已承認林文雄係整個驗屋程序之代理人。

㈩聲明為：

1.被告應給付原告 2,162,880元，及自107 年10月22日起至清償日止按每日萬分之2 計算之利息。

2.願供擔保，請宣告准予假執行。

三、被告則抗辯：

㈠本件驗屋程序尚未完成，原告請求被告給付交屋尾款及受領房屋並無理由：

1.依系爭買賣契約第19條及第20條約定及內政部106 年12月15日內授中辦地字第1060089165號函，系爭房屋應於完成

系爭買賣契約第19條本文之各項條件後，由原告通知被告驗屋，並依「通知買方驗收」、「瑕疵修繕」、「完成修繕經買賣雙方複驗合格」、「通知買方交屋」之程序依序進行，故原告需先提出「完成修繕經買賣雙方複驗合格」而符合系爭買賣契約債之本旨之房屋，其後所為交屋通知方屬合於契約約定及合於法律規定之交屋通知。

2.被告於106 年5 月22日受讓林于捷與原告間系爭買賣契約，於106 年12月底接獲原告通知驗屋，雙方約定於107 年1 月14日前往系爭房屋進行驗屋，並由原告人員於交屋前驗收表記載原告應修繕之瑕疵項目，原告經一段時間修補前述所載瑕疵後通知被告，雙方復約定於107 年4 月22日前往系爭房屋檢查，該次驗屋被告委由父親林文雄前往，並確認原告已將107 年1 月14日記載之瑕疵修補完成，林文雄乃將107 年1 月14日記載之瑕疵項目標示「OK」，惟當日亦發現之前未發現之瑕疵，並要求原告提供建材出廠證明、試驗報告、建築執照副本及12樓C戶公設相關圖面等資料，供被告比對結構工程、建材與設備是否符合系爭買賣契約中附件七所載品質，並供被告檢視核算系爭房屋面積及公設面積，原告代理人員即根基公司人員當時同意提供相關資料，乃將當日發現之瑕疵及允諾交付之資料共12項（「1.廚房門上下開口差 6mm、2.玻璃刮傷客廳右扇推開窗、3.主臥左右推開窗玻璃刮傷、4.木門框與地板接打矽力康（全戶）（打牙白色）、5.廚具門片平整度調整、6.木門片、框垂直度檢核、7.木地板不平整（全戶）、8.主浴檯面內側積水、9.牆面打底空心、10.廁所壁磚空心、11.提供出廠證明試驗報告、12.提供建照副本與12樓C戶公設相關圖面，供核算面積」），再增加記載於原107 年1 月14日交屋前驗收表上。被告於107 年8 月11日再次前往系爭房屋檢查，當日因原告未提供107 年4 月22日交屋前驗收表第11、12項瑕疵事項之文件資料，且發現原告於107 年4 月22日驗屋後始安裝之分離式冷暖氣主機位置，

與原告提供之傢俱配置參考圖標示冷氣主機係懸掛於陽臺外側之位置不符，原告將冷氣主機安裝於全戶唯一陽臺之內側，有熱氣回流、影響陽臺有效使用及噪音問題，被告要求原告人員修繕改正冷氣主機放置位置未符廣告約定之瑕疵，原告指派辦理驗屋程序之人員王桂英表示因當場無傢俱配置參考圖可資比對，需回去比對確認有無安裝錯誤之瑕疵，雙方約定之後連同107 年4 月22日所載12項瑕疵一次複驗，故當日針對交屋前驗收表於107 年4 月22日所載之12項瑕疵未進行複驗，亦無將該12項瑕疵標註「OK」或其他確認修繕完成字樣。

3.原告未再通知被告進行複驗，亦未提供107 年4 月22日應允之資料，卻於107 年9 月6 日寄發冠字第1073148 號函予被告，逕自表示系爭房屋瑕疵已於107 年8 月11日複驗合格，要求被告給付交屋款 2,251,880元並受領房屋。又原告於107 年10月9 日寄發臺北六張犁郵局第547 號存證信函，並以修繕照片為附件，主張其已完成瑕疵修繕，且冷氣主機為贈與，得主張撤銷，要求被告於收受10日內給付交屋款並受領房屋。惟被告於107 年8 月11日再次前往系爭房屋時，並未就107 年4 月22日所載12項瑕疵複驗，原告亦未依提出建材出廠證明等資料，雙方並未製作任何驗屋記錄，驗屋程序顯然尚未完成。嗣雙方於107 年12月15日進行協商，依協商紀錄所示，被告仍有要求原告提供建材證明文件等資料後再複驗104 年4 月22日記載之12項瑕疵，益證雙方於107 年8 月11日並未進行複驗，被告更未曾表示複驗合格。原告至今仍拒絕修繕瑕疵，亦拒不提出107 年4 月22日所列第11、12項文件，本件驗屋程序尚未完成，原告於107 年3 月6 日發函通知請求被告交屋，不生合法通知交屋之效力，依系爭買賣契約第19條第3 項約定，原告請求交屋尾款之條件未成就，自不得請求被告給付交屋尾款。

㈡原告提供之冷氣主機設備安裝位置有瑕疵，且冷氣主機係屬

原告依系爭買賣契約應提供之設備：

1.系爭傢俱配置參考圖（被告稱為平面配置廣告圖）為彩色圖面，係原告提供之廣告文宣，屬系爭買賣契約之一部，原告應依系爭配置參考圖位置安裝冷氣主機，方合於債之本旨。原告自承提供該圖目的是讓買方了解空間之規劃，顯見此圖為本件預售屋之廣告宣傳品，誘發消費者購屋之動機，應屬消費者保護法（下稱消保法）施行細則第23條定義之廣告。依系爭買賣契約第2 條及預售屋買賣定型化契約應記載事項第2 條之規定，系爭傢俱配置參考圖應為系爭買賣契約之一部。

2.原告雖主張系爭傢俱配置參考圖已記載僅供買方參考文句而不生拘束力，惟預售屋買賣定型化契約之不得記載事項第1 條已規定，不得約定廣告僅供參考，系爭買賣契約雖未有違反該規定之記載，但系爭傢俱配置參考圖記載僅供買家參考，已違背前開規定，且已違反預售屋買賣定型化契約應記載事項第2 條規定，依消保法第17條第4 項，其定型化契約條款無效，違反公平交易法第21條第1 項廣告不實之規範。系爭買賣契約第62頁附件二之平面圖，並未記載冷氣主機安裝位置，僅系爭傢俱配置參考圖明確記載冷氣主機安裝位置，顯見冷氣主機應依系爭傢俱配置參考圖安裝方合於兩造約定。系爭傢俱配置參考圖為林于捷與原告訂立買賣契約時，原告銷售人員交付予林于捷，用以說明系爭房屋各項設備位置，足證系爭傢俱配置參考圖亦已經林于捷與原告說明、洽談，使之成為具體「要約」，成為系爭買賣契約之一部，被告承受林于捷之買賣契約，系爭傢俱配置參考圖自屬被告承受之範圍。

3.系爭買賣契約附件七建材與設備說明書所載之空調系統之文字雖為「贈送」，惟該文字為原告所擬之定型化契約，原告以提供設備為誘因，招攬消費者購買房屋，應為廣告之一部，且依系爭買賣契約第2 條，應構成系爭買賣契約之內容。兩造成立買賣契約時即已就冷氣主機達成合意，

並非成立買賣契約後再成立另一贈與契約，顯見冷氣主機設備已反映於買賣價金之中，並非無償贈與。

4.原告逕自將冷氣主機安裝於全戶唯一陽臺內側，造成熱氣回流、長年運作噪音及占用陽臺狹小空間等問題，已大幅減損陽臺使用效益，即屬物之瑕疵，亦未合於債之本旨，被告得依系爭買賣契約第19條約定，限期原告修繕，且應不會影響系爭大廈之美觀。然而，原告於107年8月11日向被告虛應願意修繕此瑕疵，卻於107年9月6日來函謊稱107年8月11日已複驗合格，主張如要將冷氣主機掛於系爭房屋外牆，需得社區規約或區分所有權人會議同意，且冷氣主機為其所贈與，由其統一安裝位置云云，然被告查看系爭大廈外觀現況，發現有其他住戶之冷氣主機係掛於系爭大廈外牆，而非安裝於陽臺內部，顯見原告為其他住戶安裝冷氣主機均依傢俱配置參考圖所示位置安裝，其來函主張僅係為掩飾其未依傢俱配置參考圖施作之瑕疵。依現今建築工法，如原告依標準施作打錨拴之工法，冷氣主機即無掉落之可能，故掛於外牆上並無困難。

㈡根基公司為原告之營造廠，系爭房屋係原告委由根基公司進行建造，歷次驗屋程序均係由原告通知根基公司人員參與進行驗屋程序，並授權根基公司人員進行驗屋，根基公司人員應為原告驗屋程序之代理人或使用人。依證人王桂英及證人林文雄之證述，驗屋程序中經被告或林文雄指出系爭房屋之瑕疵後，需經原告辦理驗屋程序人員確認屬應修繕之瑕疵後，方會由根基公司人員記載於交屋前驗收表上，如被告或林文雄經原告人員說明後，認該問題並非需要修繕之重大瑕疵，即同意不列入交屋前驗收表，足證驗屋程序中記載於交屋前驗收表上之瑕疵，均為雙方合意所為之記載。且系爭買賣契約第19條第1項約定，被告就驗屋時所發現房屋之瑕疵，得載明於交屋前驗收表上，原告需限期完成瑕疵修繕，綜觀該條規定，並未限制買方即被告需一次性指出系爭房屋所有瑕疵，系爭房屋瑕疵眾多，如要求被告需一次性指出，實屬

過苛。林文雄於107 年4 月22日指出12項瑕疵，係依其營造專業所為之合理判斷，均屬容易改善之瑕疵或驗屋必要文件，亦合於系爭買賣契約第19條第1 項約定，並無故意刁難之行為。另依系爭買賣契約第20條第1 項第3 款，驗屋程序雖經複驗合格而使驗屋程序終結，但於交屋程序如發現新瑕疵，仍准許被告提出並記載於交屋驗收表，要求原告限期修繕，益證被告於驗屋程序之複驗過程中，發現工程瑕疵或未盡事宜，仍得載明於交屋前驗收表要求原告限期負責修繕。又依原告於107 年10月9 日寄發之存證信函內容所示，原告明確表示已完成瑕疵修繕，並附上修繕完成照片，已承認瑕疵並進行瑕疵修補。

㈣被告要求原告須提供建材出廠證明等文件，實屬驗屋之正當請求。依系爭買賣契約第2 條及第10條約定，原告應依附件七建材與設備說明書所載之建材品質建築系爭房屋，而交屋前驗收表於107 年4 月22日記載第11項「提供出廠證明試驗報告」即係要求原告提出系爭房屋主要建材如鋼筋、水泥等出廠證明及試驗報告，該等資料為原告興建系爭房屋之必要文件，此並非故意刁難原告，本件為預售屋買賣，系爭房屋完工後，原告使用之結構建材已結合或包覆於結構之中，單憑肉眼無從查證，僅能請求原告提供建材出廠證明等資料，以查核建材是否合於約定之品質，故要求原告提供建材出廠證明等資料，應屬原告履行驗收程序之主義務或附隨義務。且知名之潤泰建設公司總裁尹衍樑之著作，亦教導消費者為檢驗建商是否有使用海砂或輻射鋼筋，應要求建商提供建材出廠證明、檢驗報告等，於驗屋時依合約書載明之建材設備，進行逐項檢查，此實屬合理正常。原告雖主張被告可自行向主管機關或系爭社區管委會查詢相關資料，惟依系爭買賣契約第19條約定，原告應有配合被告進行驗收之義務，兩造既已於107 年4 月22日達成原告應提供建材出廠證明等文件之合意，並記載於交屋前驗收表上，依系爭買賣契約第10條、第19條約定，原告即負有提供該等證明及報告之義務，且

該等資料均為原告建造系爭房屋過程中必備之文件，並已提供予主管機關，提供上開資料影本予被告，對原告並無任何困難，亦不會影響原告任何權利。又因共有部分之面積如與系爭買賣契約第4條第2項之面積有誤差，即應依系爭買賣契約第5條第2項約定進行找補，林文雄係為確認系爭房屋之公共設施具體面積及位置為何，並計算是否需依約找補，乃請求原告提供建築執照副本及系爭房屋公設相關圖面，且原告主張系爭房屋買賣價金結算時，應扣除面積追減款221,833元，顯見系爭房屋確實存在找補問題，原告不提供相關圖面，被告根本無從核算。

㈤原告請求金額計算有誤，系爭買賣契約第7條約定房地總價為3620萬元，被告已給付原告第一期至第七期之自備款合計907萬元，系爭買賣契約約定之第八期款雖為2532萬元，惟國泰世華銀行於107年4月27日核撥2500萬元予原告後，因原告未曾催告被告繳足第八期款差額，亦未依系爭買賣契約第9條第6項約定為主張，顯見雙方已合意將第八期款項修正為2500萬元。原告亦自承就前述差額其當時打算請被告連同交屋款一併給付，足證第八期款已合意修正為2500萬元。故系爭買賣契約之房地總價3620萬元，扣除前已給付原告之3407萬元，並扣除原告自承之面積追減款 221,833元、工程追減款28,117元及協議書第3條約定之 3萬元，被告尚未給付之交屋款僅 1,850,050元。

㈥原告於106年9月30日取得使用執照，依系爭買賣契約第20條第1項第4款約定，原告未於六個月內即107年3月30日前通知被告交屋，即應負遲延責任。被告已給付原告自備款907萬元，國泰世華銀行並將貸款2500萬元撥入原告帳戶，扣除預收代書費39萬元，被告已給付買賣價款3368萬元，依買賣契約第20條第1項第4款約定計算之遲延交屋利息，應為每日16,840元（3,368萬x 0.0005＝16,840）， 自107年3月31日起暫予計算至鈞院言詞辯論期日108年8月29日止，原告應給付被告遲延利息8,706,280元（16,840× 517＝8,

706,280）。另被告得依系爭買賣契約第9條第7項之約定，請求原告返還暫算至107年12月22日，被告已向國泰世華銀行繳納利息合計234,253元。故原告於106年9月30日取得使用執照後，迄今仍未合法通知交屋，被告得依系爭買賣契約第9條第7項及第20條第1項第4款約定，向原告請求暫算至107年12月22日已支出貸款利息及暫算至108年8月29日之遲延交屋利息合計8,940,533元（234,253元＋8,706,280元＝8,940,533元）。縱認原告得向被告請求2,162,880元，被告亦得依民法第334條第1項規定主張抵銷。

㈦聲明為：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

四、兩造不爭執之事項（卷一第451至453頁、卷二第10頁）：

㈠被告與林于捷係兄妹。林于捷前於103年9月2日與原告簽立系爭買賣契約（原證1），原告出賣坐落新北市○○區○○○段○○○○○○○○○號土地上之預售屋（C棟12樓）及B2層第45號停車位予林于捷，約定總價金為3620萬元，並以房地付款明細表分九期支付。林于捷支付第一期訂金109萬元及第二期簽約金253萬元（合計362萬元）後，未繼續給付第三期款（開工款168萬元），原告於94年間對林于捷提起請求給付價金之訴，請求林于捷給付第三期款168萬元及遲延利息，經本院以104年度訴字第1752號為「原告勝訴、林于捷敗訴」之判決，林于捷不服，提起上訴，經臺灣高等法院以105年度上字第869號為「上訴駁回」之判決，林于捷不服，提起上訴至最高法院，並於106年4月24日與原告簽立協議書（即原證4），林于捷已於簽立前述協議書時，依系爭契約給付第三、四、五期款（開工款168萬元、一樓底版RC完成款109萬元、屋突完成款109萬元），嗣後具狀向最高法院撤回上訴，前述民事事件確定。

㈡106年5月22日，林于捷、原告及被告三方共同簽立買賣契約轉讓協議書（即原證5），約定由林于捷將上開「冠德愛

閱」房屋土地預定買賣契約書之全部權利義務轉讓予被告，由被告承擔系爭買賣契約之買受人地位。

㈢被告已繳清第六、七期款（第六期申請使用執照款 109萬元、第七期領取使用執照完成款37萬元），迄今計入契約承擔前林于捷已支付之金額，已交付予原告之金錢共計3407萬元。

㈣原告就「冠德愛閱」建案係於106 年9 月30日取得使用執照。

㈤被告承購之上述預售屋（C棟12樓）及停車位，建物登記為「新北市○○區○○○段○○○○○號」，門牌號碼為「新北市○○區○○路○ 段○○○ 號12樓之1 」（下稱系爭房屋），系爭房屋及坐落基地（同段45、45-1 地號，權利範圍10000分之167 ）於107 年3 月1 日以「買賣」為原因辦竣所有權移轉登記予被告。

㈥被告以系爭房屋及坐落基地為擔保，向國泰世華銀行申辦房屋貸款，經國泰世華銀行於107 年3 月1 日在系爭房屋及坐落基地上設定擔保債權總金額3000萬元之最高限額抵押權。國泰世華銀行於107 年4 月27日匯出貸款金額共2500萬元（二筆金額分別為2376萬元、124萬元）予原告。

㈦原告有於107 年9 月6 日寄發冠字第1073148 號函（即原證6 ）予被告，於107 年9 月7 日送達被告。

㈧原告有於107 年10月9 日寄發臺北六張犁郵局存證號碼第547 號存證信函（即原證7 ）予被告，於107 年10月11日送達被告。

㈨被告有於107 年10月15日寄發臺北民權郵局存證號碼第 827號存證信函（即原證8 ）予原告，原告已收到。

㈩原告於107 年1 月14日前之數日，通知被告驗屋，兩造於107 年1 月14日相約至系爭房屋現場驗屋，被告於該日（14日）在「交屋前驗收表」列出主張有瑕疵之事項，原告修繕改善後，通知被告再驗屋，兩造於107 年4 月22日再相約至系爭房屋現場驗屋，被告於該日（22日）在前揭「交屋前驗收

表」於1月14日所列瑕疵事項均記載「OK」，承認原告已就107年1月14日被告驗屋指出之瑕疵均修繕改善完畢。

㈤上開各節，業據兩造於言詞辯論期日合意列為不爭執事項，復有原告所提系爭買賣契約書、本院104年度訴字第1752號民事判決、臺灣高等法院105年度上字第869號民事判決、林于捷與原告簽立之協議書、三方簽立之買賣契約轉讓協議書、107年9月6日寄發之冠字第1073148號函及掛號郵件收件回執、107年10月9日寄發之臺北六張犁郵局存證號碼第547號存證信函及掛號郵件收件回執、被告於107年10月15日寄發之臺北民權郵局存證號碼第827號存證信函與系爭房屋交屋驗收表（被告稱為交屋前驗收表）在卷可稽（卷一第19至143頁），且有本院函詢取得之新北市三重地政事務所108年2月18日新北重地資字第1085432982號函所附系爭房地之建物登記公務用謄本、異動索引表及土地登記公務用謄本、107年重登字第031410號登記案申請資料存卷可憑（卷一第243至276頁），另尚由本院調取本院104年度訴字第1752號原告與林于捷間前案之民事全案歷審卷宗查閱完畢，均足堪採為本院得心證之基礎。

五、兩造爭執要旨（卷一第500至501頁、卷二第9頁）：

㈠兩造有無就系爭契約第八期款「辦理建物移轉登記款」（原約定為2532萬元）合意降為2500萬元？被告就第八期款支付2500萬元，有無合於系爭契約及兩造之約定？

㈡兩造就「分離式冷暖氣主機」是否係成立買賣契約？抑或如原告所述係成立贈與契約？

㈢被告所指傢俱配置參考圖（卷一第141頁），是否為兩造買賣契約之一部分，且原告應受前述參考圖所繪製內容拘束，倘原告就「分離式冷暖氣主機」設置位置與前述參考圖所繪內容不同，即屬違約或瑕疵？

㈣本件是否已完成系爭買賣契約第19條所定之驗屋程序？被告於107年4月22日要求在「交屋驗收表」記載「新增缺失12項」，原告是否已承認該12項均為瑕疵？原告就該12項未予

改善，被告得否據此主張驗屋未完成？被告就「分離式冷暖氣主機」未按上述傢俱配置參考圖所繪位置裝設一事主張係瑕疵，要求原告應修繕至符合前述參考圖所繪位置，否則驗屋未完成，有無理由？

㈤原告於107年9月6日寄發冠字第1073148號函予被告，又於107年10月9日寄發臺北六張犁郵局存證號碼第547號存證信函予被告，是否生合法通知交屋之效力？

㈥被告得否主張驗屋未完成及原告應負交屋遲延責任，進而主張原告應給付遲延利息及應負擔交屋日前之貸款利息（系爭買賣契約第20條第1項第4款、第9條第7項），故對原告享有債權（被告於訴訟之前階段主張 4,969,983元，後階段主張 8,940,533元），向原告主張抵銷？

六、得心證之理由：

㈠.卷內證據無從認定兩造已就第八期款合意降為2500萬元：

1.按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力（最高法院73年台上字第1573號裁判意旨參照）。查原告與被告、林于捷三方共同簽立之協議書，係由林于捷就系爭買賣契約之權利義務關係，概括地讓與被告承受，且經被告明示同意，應屬契約承擔之性質，並使被告成為系爭買賣契約之買受人，林于捷則退出系爭買賣契約關係。被告於承擔系爭買賣契約買受人地位後，應受系爭買賣契約之全部拘束。

2.系爭買賣契約附件六房地款付款明細表，載明第八期「辦理建物移轉登記款」為2532萬元（卷一第50頁）。原告就系爭房地於107年3月1日辦竣所有權移轉登記予被告，經國泰世華銀行於同日設定擔保債權總額3000萬元之最高限額抵押權登記，此有三重地政事務所函送之登記謄本可參。而國泰世華銀行於107年4月27日匯出貸款金額共2500萬元（二筆金額分別為2376萬元、124萬元 ）予原告，有匯出匯款憑證可參。被告雖抗辯關於第八期款已由兩造合意變更為2500萬

元，聲稱「原告指定之國泰世華銀行僅核撥2500萬元，兩造亦未爭執此貸款數額，足證雙方已合意將第八期款項修正為2500萬元」云云，此經原告否認在卷。由於不動產買賣通常牽涉高額價金，往往以書面契約為之，避免爭議，系爭買賣關係既已有簽立書面契約，倘兩造就契約內容另有變動，衡情亦應會作成書面文件，較為合理，被告聲稱兩造有新合意，卻未提出任何書面文件供參，所辯自難採信為真。何況，所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院29年渝上字第762 號裁判意旨參照）。原告陳稱僅因預期很快就交屋，故打算讓被告在交屋時連同交屋款一併給付，被告卻藉口冷氣主機位置問題拒不付款，原告並無任何行為或默示調降第八期款為2500萬元等情，此充其量僅足反映原告並未就被告支付之第八期款不足一事積極向被告催討要求立即補足，無從據此認為原告有明示或默示同意調降為2500萬元。被告主張兩造有明示或默示修正第八期款為2500萬元之合意，應由被告舉證，然而，被告並未提出任何積極證據以實其說。

3. 系爭買賣契約第9 條第6 項約定：「如甲方（買方）選擇與乙方（指原告）往來銀行辦理貸款支付『房地款付款明細表』第八期期款，該銀行實際核貸金額低於第八期期款金額時，應依下列規定辦理：……㈡可歸責於甲方時：甲方應於接獲乙方書面通知起30日內，以現金一次補足差額或經乙方同意分期給付其差額，否則乙方得依本契約第22條約定辦理。」換言之，貸款銀行實際核貸金額若低於約定之第八期期款金額者，仍應由被告補足差額（倘原告以書面通知催告要求補足，被告仍不補足時，原告得依系爭契約第22條違約罰則辦理）。被告申辦房屋貸款，本得自由選擇向原告往來銀行（即國泰世華銀行）或向其他銀行申辦，借貸關係乃存在於被告與貸款銀行之間，是否核貸、核准金額等均由貸款銀行

審酌借款人即被告資力、擔保品價值而決定，原告並無決定權，被告僅憑國泰世華銀行係原告往來銀行，原告並未催告被告立即補足，即謂雙方已合意調降第八期款金額為2500萬元云云，自無可採。

4.系爭買賣契約尚於第18條第2項第3、5款約定：「本契約買賣所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。」「應由甲方繳交之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。」另於第14條第4項約定：「第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起7日內提供，如有逾期，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之2單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負賠償之責。」原告辦妥系爭房地移轉登記事項後，曾於106年8月17日以掛號郵件寄發繳款通知單予被告，向被告表明須計收「申請使照 109萬元、預收代書過戶費用39萬元、代收瓦斯管線裝置費 3,173元，合計 1,483,173元」，要求於106年8月28日前繳付，此經原告提出繳款通知單、交寄掛號函件存根為證（卷二第23至25頁），且因被告屆期僅繳付申請使用執照費 109萬元，其餘未繳付，原告遂於收到之2500萬元自行扣除其中39萬元撥作被告已繳付「預收代書過戶費用39萬元」（致第八期款實際支付金額降為2461萬元，與約定應給付2532萬元相較，不足71萬元），而未向被告請求依上開約款應計之遲延利息，對被告實屬有利。被告初曾表明不同意原告將39萬元扣除，致原告於108年7月12日具狀修正訴之聲明（卷二第13頁，將原列聲明第一項請求利息為部分減縮，增列聲明第二項，請求給付自106年8月29日起至清償日止每日以 1,740元計算之遲延利息；此種計算方式對被告更為不利），被告於

108 年7 月25日言詞辯論期日改稱同意原告以起訴狀所載之內容在前揭2500萬元中預扣39萬元，原告因此表明仍以起訴狀記載之聲明及計算方式為請求（卷二第50頁）。是以，依兩造共同之認知，原告受領由國泰世華銀行撥款之2500萬元，其中39萬元已作為被告依系爭買賣契約應繳付其應負擔之「買賣所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐」之預付費用，實際歸作被告所支付第八期款之金額應為2461萬元，與系爭買賣契約所約定第八期款2532萬元之差額達71萬元（不足71萬元），而被告並未舉證說明得少付所約定第八期款金額之法律上或契約上理由。

㈡.兩造就冷氣主機係成立贈與契約，與系爭買賣契約具有聯立契約之性質，被告抗辯亦屬買賣標的範圍，應不可採：

1.按解釋契約應斟酌立約當時之情形，通觀契約之全文，從契約之主要目的、社會通念、及一般客觀情事，就文義上及論理上詳為推求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則。又數個典型契約互相結合者，為契約之聯立，應分別適用各典型契約所設之規定，彼此不相互影響（最高法院103 年度台簡上字第17號裁判意旨參照）。所謂契約之聯立，只須數內容不同之契約具有相互依存之結合關係，即足成立，至於當事人是否係以同一締約行為結合各個契約，則非所論（最高法院90年度台上字第1779號裁判意旨參照）。混合契約係由典型契約構成分子與其他構成分子混合而成之單一債權契約，若其契約係複數，而數契約間具有結合關係者，則為契約之聯立（司法院院字第2287號解釋參照），相結合之數契約仍應分別適用各該類型契約之相關規定。是以，混合契約係以二個以上有名契約應有之內容合併為其內容之單一契約，兩者有不可分割之關係；此與契約之聯立，係為數個契約便宜上互相結合，兩者並無不可分割之關係，有顯著之區別。

2.查系爭買賣契約第貳章「買賣標的篇」，於第3 條表明建照

號碼、土地座落、房屋座落、停車位等項，且於該條第3款房屋座落載明「於前項土地上興建之本案建築物，編號C棟12樓（房屋平面圖影本如附件二）」，所附之附件二「房屋銷售暨交付平面圖影本」即為買賣雙方於系爭買賣契約合意約定之買賣標的房屋平面圖，且經被告之前手林于捷簽名及蓋章確認，此參本院所調取本院104年度訴字第1752號卷內由林于捷於答辯二狀所附系爭買賣契約完整影本即明（全部契約內容參該案卷第104至231頁，附件二房屋銷售暨交付平面圖影本參該案卷第168頁，亦可參本件之卷一第541頁），足資顯示買賣雙方於締約時意思表示合致之買賣標的物房屋平面圖係如該附件二所示，而附件二之平面圖並無繪出冷氣主機（陽臺中係空白，並無繪出區塊標示「A/C」）。又系爭買賣契約於附件七建材與設備說明書之「空調系統」記載：1.每戶贈送分離式變頻冷暖室外主機。2.考量整棟大樓外觀整齊，統一規劃室外主機放置位置。（卷一第51頁），顯然已於系爭契約書表明係「贈送」，且將考量整棟大樓外觀整齊而統一規劃位置之意。一般而言，房屋之買賣，「分離式變頻冷暖室外主機」並非買賣房屋所必要提供之電器設備，且二者顯屬不同之標的物，系爭買賣契約既已於買賣標的篇約明買賣標的範圍，以附件二表明房屋之平面圖，另於附件七以明文表示「贈送」冷氣主機，依系爭買賣契約之全部意旨及社會通念而言，冷氣主機實應屬購買系爭房地所提供之贈與物，亦即原告對於購買系爭房地之買方贈送冷氣主機。是以，買賣雙方就系爭房地係締結買賣契約，然針對冷氣主機係締結贈與契約，此應屬契約之聯立，二契約之間具有結合關係，此二契約仍應分別適用各該類型契約之相關規定（亦即，買賣契約適用買賣契約之規定，贈與契約適用贈與契約之規定）。被告以契約承擔之方式接收原屬林于捷之買方權利義務，就冷氣主機與原告之間仍係贈與關係，並非買賣關係。

3.被告雖辯稱冷氣主機亦為買賣標的之範圍，兩造就冷氣主機

並非贈與關係云云，然而，倘係買賣標的範圍，冷氣主機又與房屋及土地係明顯可分，於買賣契約中應可分別辨明買賣價金，被告陳稱兩造並未就冷氣主機之設備特定金額（卷一第501頁），無法說明兩造就冷氣主機約定買賣價金為若干，則其就系爭買賣契約書面文字及附件二平面圖不論，聲稱冷氣主機為買賣標的範圍、並非贈與云云，自無可採。被告雖又稱：契約書雖使用贈與之字眼，但由衛浴設備提及每戶贈送為電腦免治馬桶座及工作陽臺贈送洗滌槽及冷水單槍龍頭與排水孔，因殊難想像衛浴設備沒有馬桶、工作陽臺沒有排水孔，此等設備既均列在附件七，足見均屬以買賣對價所及之買賣標的範圍云云。細觀附件七提及之衛浴設備，共計5點，第1點為關於「臉盆、馬桶」之說明，於第5點記載「每戶主臥浴廁均贈送微電腦免治馬桶座」，又於工作陽臺列計3點：「1.設置洗衣機電源插座及分離式空調室外機專用電源。2.設洗衣機專用水龍頭、地板落水頭、曬衣架。3.每戶贈送工作陽臺洗滌槽（附下櫃）及冷水單槍龍頭及排水口。」可知系爭買賣契約中之「馬桶」與「微電腦免治馬桶座」顯有不同，工作陽臺本即有設計「落水頭」，僅因贈送洗滌槽而一併提及為配合洗滌槽而另設之排水孔。原告針對上情，業已提出一般馬桶（未裝設微電腦免治馬桶座之一般馬桶，屋內非主臥浴廁之馬桶即為如此）、裝有微電腦免治馬桶座之馬桶照片、工作陽臺洗滌槽（附下櫃）及冷水單槍龍頭與排水口之照片供參（卷一第369至371頁），被告憑附件七提及衛浴設備及工作陽臺之上開內容，以「無法想像衛浴設備沒有馬桶、工作陽臺沒有排水孔」，陳稱此等均係必要設備，進而主張契約文字既就該等設備仍以「贈送」為用語，可見「贈送冷氣主機」並非贈與、而係買賣標的範圍云云，要無可採。

㈢.傢俱配置參考圖僅係傢俱配置之參考，原告就冷氣主機設置位置與前述參考圖所繪內容不同，並非瑕疵、亦無違約：

1.所謂傢俱，係指日常生活和社會活動中為起居或工作方便而

配備具有坐臥、憑倚、貯藏、間隔等功能的用具，且傢俱與家用電器應屬不同之概念，一般而言，建商於提供傢俱配置參考圖供消費者參閱時，應係在以傢俱配置參考圖使消費者明瞭房屋之格局，利於感知關於陽臺、客廳、餐廳、房間、浴廁等各空間相對位置，並提供消費者日後於屋內擺置傢俱位置之參考。另按「上訴人所提出吉祥如意型傢俱配置參考圖雖於底樓部分畫有二部汽車，然此僅係傢俱配置參考圖，依兩造房屋買賣契約第二條第一項記載：『本約房屋之施工標準悉依桃園縣政府工務局核准圖樣施工，建材設備依附件所示建材設備為準』，並未有以此配置圖參考圖為準之約定，且系爭建物之使用執照亦無此車庫一項，難謂此傢俱配置參考圖為契約之部分。」（最高法院94年度台上字第1344號判決意旨參照），益徵縱使賣方曾經提供傢俱配置參考圖予買方，倘買賣契約中並未表明有以前述傢俱配置參考圖作為契約所約定之圖面，自無從逕將傢俱配置參考圖認定為買賣契約之一部分。

2.被告指稱於購買簽約時原告曾交付傢俱配置參考圖（卷一第141 頁），該圖上於陽臺處標明冷氣主機設在陽臺外側（掛在陽臺之外牆上），該參考圖屬廣告內容，原告應受拘束，卻於實際施設時將冷氣主機置放於陽臺內，應屬瑕疵或違約云云。然而，系爭傢俱配置參考圖上，於「C /12-13F 傢俱配置參考圖」等字下方有註明「本圖面僅供參考，實際規劃及建材依買賣契約書為主」，此有被告提出之系爭傢俱配置參考圖彩色影本足參（卷一第571 頁，該參考圖中，有繪出沙發、餐桌、餐椅、床鋪、枕頭等各式傢俱），被告或前手林于捷於收受參考圖時，顯然可知原告已於其上表明該圖面僅供參考且實際規劃及建材仍應依買賣契約書內容之意思，應無誤認參考圖所示構成買賣契約範圍之理；參酌本院詢問被告是否「主張系爭傢俱配置參考圖構成買賣契約之一部分，原告應按該配置圖內容交付」，被告亦稱其理解傢俱配置參考圖畫出之床、桌、椅等各式傢俱不是買賣契約之一部分

而需交付（卷一第285 頁）。另就被告所辯「固定式設施是買賣契約之一部分」云云，由於冷氣主機乃動產，縱可施設固定，亦可拆除，與房屋本體係屬可分，且依上開關於兩造間有買賣契約及贈與契約之聯立之說明，冷氣主機實屬贈與之標的，並於契約書中表明「考量整棟大樓外觀整齊，統一規劃室外主機放置位置」，而買賣標的房屋已有以附件二之平面圖明確表示，更足認定被告此等抗辯顯無可採。被告憑系爭傢俱配置參考圖上所繪冷氣主機係掛在陽臺之外牆上，逕指該圖係廣告而屬買賣契約之一部分，原告本應受拘束，實際上卻將冷氣主機設在陽臺處，指為原告所交付買賣標的物之瑕疵或指為違約云云，自無可採。

3. 按「本法第22條至第23條所稱廣告，指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音或其他方法，可使多數人知悉其宣傳內容之傳播。」消保法施行細則第23條定有明文。又「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。」此為消保法第22條所明定。另按「事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」為公平交易法第21條第1 項明定。被告援引前揭規定，另援引預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定，主張系爭傢俱配置參考圖應係廣告，下方僅供參考之註記應屬無效，原告應依圖面確實履行，否則係廣告不實云云。然而，被告從未說明被告之前手林于捷係於何時、何地取得系爭傢俱配置參考圖，且主觀上認為該參考圖係廣告而前來看屋，且被告既未曾誤認原告有以該參考圖表示購買房屋者即一併提供圖內全部各式傢俱，豈有認為該參考圖係原告之廣告而欲受該圖所示全部內容拘束，故冷氣主機位置需按圖施作之理？遑論系爭買賣契約書又已明定冷氣主機屬贈與，冷氣主機（贈品）之價值

與系爭房地（買賣標的物）之價值相差甚為懸殊，顯非「足以影響交易決定之事項」，被告此等主張顯難認為可採。

4.原告就被告所購買C棟12樓房屋之冷氣主機放置位置，主張：冠德愛閱建案有多棟，大樓之外觀像瓶子一樣，下面較寬、上面較窄，每個樓層格局不太相同，3樓至10樓每層四戶，11樓以上每層三戶，冷氣主機位置因前述結構關係而並非全棟一致，C棟之10樓以下（低樓層）與11樓以上（高樓層）之主機放置位置不同，11樓以上均無將主機外掛在女兒牆之情況，並提出大樓外牆照片為證（卷一第373頁、第424至432頁），被告亦提出大樓外牆照片供參（卷一第341至345頁），經本院當庭與兩造核對確認結果，確實顯示C棟之低樓層與11樓以上各樓層之冷氣位置有所不同（參卷一第343頁），與原告所稱因應結構而統一規劃主機放置位置等情相符，原告陳稱若將冷氣主機掛在陽臺外樑上或釘在女兒牆上，將來維修不易，且與整體規劃不符等情，確屬有據。系爭冷氣主機實際放置位置，係在陽臺內（卷一第373頁之圖9），雖與傢俱配置參考圖所繪位置（在陽臺之外牆上、不在陽臺內）不同，然原告於契約書中業已表明「考量整棟大樓外觀整齊，統一規劃室外主機放置位置」，該傢俱配置參考圖又非被告所稱之廣告及買賣契約之一部分，自無被告所稱之瑕疵或違約可言。

㈣.本件應已完成系爭買賣契約第19條之驗屋程序，被告於107年4月22日記載「新增缺失12項」，原告並未承認為瑕疵，且冷氣主機未按被告要求移置傢俱配置參考圖所繪位置，並不影響驗屋完成之事實：

1.系爭買賣契約第19條「驗屋事宜」係約定：「乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態（有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。）及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方

進行驗屋手續，甲方應於乙方通知期限內配合辦理，且雙方應依下列規定辦理：一、甲方就驗屋時所發現本房屋之瑕疵，得載明於『交屋驗收表』上，乙方需完成修繕。二、甲方未於本條通知期限內前來辦理驗屋，或乙方依本契約所記載之通訊地址寄送驗屋通知書無法送達者，視為甲方驗屋完成，乙方得逕行通知甲方前來辦理交屋。三、甲方有權於自備款部分保留房地總價5%作為交屋保留款，於乙方完成修繕並經雙方複驗合格後支付。四、公共設施之查驗部分，依本契約第20條第4 項約定辦理。」第20條第4 項係約定：「乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日起，應會同管理委員會或推選管理負責人及乙方委託之具備專業技師簽證之公司辦理公共設施查驗簽證，查驗項目詳如附件九。公共設施全部完成查驗簽證合格之日，視為乙方已完成公共設施全部給付且完成驗收、點交，乙方並應依約開始擔負公共設施保固責任；第一屆住戶管理委員會收到乙方提交之查驗簽證相關文件及依公寓大廈管理條例所規範應由管理委員會保管文件後，即據以辦理公共設施保固權利行使事宜。」是以，公共設施之查驗係依第20條第4 項之約定辦理，並非於驗屋時處理。

2.原告主張系爭房屋之冷氣主機於107 年1 月14日前業已安裝於現場，且提出冷氣主機進場及安裝之照片為證（卷一第415 至419 頁），且經原告之客服部經理王桂英到庭證述在卷（卷二第81頁），原告所述確屬有據。被告陳稱因驗屋時未拿契約逐一比對，107 年4 月22日以前均未發現冷氣主機尚未安裝於現場（卷二第69至70頁），然提出證人林文雄作證時則證稱有於107 年1 月14日查看且並無安裝冷氣主機（卷二第91頁），互核分歧。被告曾於107 年1 月14日親赴系爭房屋現場驗屋（卷二第68頁），於該日（1 月14日）指出諸多瑕疵缺失，且在「交屋（前）驗收表」記載檢查結果認為異常需修繕之項目，然並未記載「冷氣主機尚未安裝」，經被告、王桂英、陳佳宏（根基公司人員）在表上簽名。其後

，原告針對被告於107年1月14日指出之瑕疵進行修繕完畢，再與被告相約於107年4月22日至系爭房屋現場複驗，而被告委由其父林文雄為代理人到場進行複驗結果，確實認為107年1月14日指出之瑕疵均已修補完竣，足徵原告確實已依系爭買賣契約第19條規定完成修繕。然而，林文雄於107年4月22日又指出新發現有10項瑕疵，並要求原告提供建材出廠證明、試驗報告、建造執照副本、公共設施相關圖面等資料，經當日到場之根基公司員工依林文雄所述記明於交屋驗收表上，記載內容如下：「1.廚房門上下開口差6mm、2.玻璃刮傷客廳右扇推開窗、3.主臥左右推開窗玻璃刮傷、4.木門框與地板接打矽力康（全戶）（打牙白色）、5.廚具門片平整度調整、6.木門片、框垂直度檢核、7.木地板不平整（全戶）、8.主浴檯面內側積水、9.牆面打底空心、10.廁所壁磚空心、11.提供出廠證明、試驗報告、12.提供建照副本與12樓C戶公設相關圖面，供核算面積」（卷一第139至140頁）。被告雖以前揭文字均由原告派來人員記明於交屋驗收表上，據此主張前揭各項均經原告承認為瑕疵云云，然而，證人王桂英證稱：107年4月22日係由根基公司王定景工程師陪同林文雄驗屋，根基公司係原告之營造廠，故通知廠商到場做服務及處理（卷二第80、84頁），衡諸常情，建商指派人員會同買方進行驗屋，於驗屋紀錄表上記載之瑕疵事項，應係依照買方表明之內容而為記明，此與原告主張依系爭買賣契約第19條規定係被告得將其所認為之瑕疵記載於交屋驗收表，亦無不合。是以，前揭文字縱然係由原告指派到場人員加以書寫記錄，並不發生原告已承認所紀錄之內容均屬瑕疵而負有修繕義務之法律效果。原告主張不能僅以被告在交屋驗收表上記載為瑕疵即認定確屬瑕疵，然因基於商業上善意、維護商譽，原則上盡量滿足客戶之主張或抱怨，有針對其中第1至10項再做改善，並將修繕完畢之照片寄送被告（卷一第97至124頁），然就被告要求冷氣主機改移至陽臺外牆及上揭第11、12項所載內容，無法認同係瑕疵而未依照

被告要求辦理等情，尚非無稽。

3.系爭買賣契約於第肆章施工篇第10條「建築主要結構、主要建材及廠牌規格」約定：1.本案建築物之建築構造種類（主要結構）係為鋼骨鋼筋混凝土（SRC）構造，依政府主管建築機關核定之建造圖說施工。2.有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳「建材與設備說明書」（如附件七）之約定。另於附件七建材與設備說明書，區分：結構工程、建物外觀、社區中心及公共空間、冠德住宅辨識系統、公共安全系統規劃、門禁管制、電梯、一樓門廳、二樓以上電梯廳、地下室電梯廳、各層樓梯間、屋頂、汽車坡道、地下停車空間、停車空間設備、垃圾處理設施、共同安全服務設備、電氣設備、給排水設備、消防設備、緊急照明、廣播系統、瓦斯申請、外水電申請、公共景觀自動灑水系統，每一大項目各有羅列數點與建材有關之說明。另「住宅設備規劃說明」中，區分：門窗、地坪、牆面、平頂、防水隔熱、工作陽臺、衛浴設備、廚房設備、空調系統、衛生及飲用水設備、備用電源、居家保全、通訊設備、照明設備、特約事項，且於每一項目再羅列數點與建材有關之說明。證人林文雄到庭證稱：業主要準備詳細的資料，與房屋驗收相關的資料，例如試驗建材報告（鋼筋、水泥各種建材），與安全有關之建材，與丈量面積有關的，例如地政事務所保存登記的複丈成果圖、使用執照申請書（卷二第92頁），又稱：資料包含坪面計算，由地政事務所的圖或是市政府的使用執照申請書副本的圖，來作為房屋面積坪數的計算檢核，看與購買坪數是否相符（卷二第97頁）。然而，系爭買賣契約提及之「建材」，包羅萬象，倘要求原告必須就建材設備全部提供出廠證明，內容實屬繁多，被告以林文雄為代理人表明之內容，究竟要求提供哪些建材之出廠證明、或係要求就契約書提及之各種建材全部提供，實屬不明，即使參酌林文雄以證人身分當庭所述仍非屬明確。又細閱系爭買賣契約書於第4條「房地面積」第4項約定：「第一、二項所列面積與地政機關登記

面積有誤差時，雙方應依第5條約定互為找補」，已明示係以於預售時在系爭買賣契約第4條第1項及第2項所載土地及房屋面積，與經地政機關登記之面積相核對確認是否需互為找補，被告於107年3月1日已經登記為系爭房地所有權人，顯已取得地政機關登記資料（權狀、謄本），倘欲核對面積找補問題，何須要求原告提供林文雄所稱之「地政事務所的圖或是市政府的使用執照申請書副本的圖」，倘被告之真意係欲明瞭房屋之實際坪數與買受取得之坪數有無相符，此應係以工具精確丈量房屋現場、比對地政機關登記資料而為之，實非如林文雄所述必須查看行政機關保存之相關圖面方能核算。又交屋驗收表上記載「建造執照副本」，被告之前手林于捷於前案訴訟提出系爭買賣契約書影本時，該影本內即有建造執照影本（本院104年度訴字第1752號卷第162至167頁）。林文雄自述其長期從事營建業，擔任工地主任，參與眾多建案，被告亦從事營造業（被告係力全營造股份有限公司之董事長），林文雄既證稱其要求原告提供之證明、報告文件，沒有這些證明就無法提供縣市政府檢驗通過（卷二第97頁），更徵被告及林文雄均應明瞭系爭建案既已取得使用執照，應可認為原告已有提供相關證明予主管機關。被告以林文雄為代理人要求原告「提供出廠證明、試驗報告、建照副本與12樓C戶公設相關圖面，供核算面積」，此等事項無論從文義或實質而言均非屬「瑕疵」，亦無從據此依系爭買賣契約第19條而要求原告「完成修繕」。

4.按所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。此項義務雖非主給付義務，債權人無強制債務人履行之權利，但倘因可歸責於債務人之事由而未盡此項義務，致債權人受有損害時，債權人仍得本於債務不履行規定請求損害賠償（最高法院106年度台上字第466號判決意旨參照）。本件被告對於究係依據何法令規定或系爭買賣契約何約定而主張原告應交付

上述各類文件，並未提出具體說明，陳稱係依系爭買賣契約第19條約定而得請求。然而，由系爭買賣契約第19條全文觀之，並無被告所指賦與原告提供此等文件之義務。被告要求原告提出之文件，至多僅屬原告為履行系爭買賣契約之附隨義務，而非買賣契約或贈與契約之主給付義務，依上開說明，原告縱未滿足被告前述要求，亦不能認為係未完成修繕，被告亦無取得拒絕交付尾款價金之權利。

5.綜參上情，被告於107 年1 月14日驗屋時指出之瑕疵，業經原告修繕完成，且經被告委任林文雄為代理人在107 年4 月22日查驗並承認修補完畢。被告以林文雄為代理人其後另向原告要求上開第11、12項內容，及要求原告須將冷氣主機移至陽臺之外牆云云，均非原告依據系爭買賣契約於驗屋時必須履行之事項。被告憑原告並未按被告要求，提供上開第11、12項各式文件，且未將冷氣主機移至系爭傢俱配置參考圖所繪位置，指責原告怠於修繕瑕疵，進而主張驗屋未完成云云，自無可採。

㈤.原告已依系爭買賣契約通知被告交屋，得請求交屋款：

1.依民法第101 條第1 項規定，因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就。查原告係於106 年9 月30日取得使用執照，此為兩造所不爭。兩造於系爭買賣契約第20條第1 款約定：「乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，甲方應按乙方通知之交屋時間、地點會同乙方辦理交屋手續，受領本房屋。公共設施按本條第4 、5 、6 等項約定辦理查驗及點交，並授權管理委員會出面行使權利。」原告主張於107 年3 月6 日發函通知被告辦理交屋手續等情，此經原告提出交屋通知書（含繳款通知書、交屋繳款明細表）及107 年3 月6 日交寄大宗掛號函件存根為證（卷一第375 至381 頁），足資顯示原告確實已於取得使用執照後六個月以內通知被告進行交屋。然因被告嗣後複驗時，提出多項指為瑕疵之要求，其中尚包含提供上開第11、12項各式文件及冷氣主機移至系爭傢俱

配置參考圖所繪位置，然此並非被告依據法令規定或依契約約定所得要求原告於驗屋時必須辦理之事項。原告主張被告有故意以不正當行為阻其驗屋之條件成就，應屬有據。

2.被告提出於107年12月15日協調會紀錄影本，其上顯示當天出席人員包含林于捷、陳昭銘、林文雄（並代簽被告姓名）、王桂英、張竹君、江禾左，並記載「針對陽臺冷氣主機與廣告不符部分問題，客戶希望①解約退戶、②換屋、③賠償180萬元」（卷一第189頁），由前揭紀錄可知，被告委由林文雄為代理人，以冷氣主機位置問題向原告提出前述三種方案（解約退戶、換屋、賠償180萬元），然而，被告所辯系爭傢俱配置參考圖係廣告，原告未按參考圖安裝冷氣主機即屬有瑕疵、有違約云云，既均不可採，則被告於法律上或契約上顯然無從要求原告應就冷氣主機按被告之要求改移至陽臺外牆上，前揭要求原告退讓之各種方案顯然係不合理之要求。而107年4月22日新增之第1至10項瑕疵，均屬裝修之細節，難認係重大瑕疵或顯有使系爭房屋不能使用之情事，且原告已提出修繕後照片表明已修繕完畢，然因被告堅持要求上開第11、12項各式文件及冷氣主機移至系爭傢俱配置參考圖所繪位置，致遲遲無法驗收完畢。是以，原告據此主張被告係故意刁難、故意以不正當方法阻止驗屋完成（原告並稱被告真意實係為達「解約退戶或原告賠償180萬元」之目的），應視為驗屋完成之條件已成就，係屬有據，被告聲稱其於歷次驗屋程序所提之各項要求均屬合理且必要，毫無刁難，係原告怠於履行致驗屋未完成云云，並不可採。

㈥.原告並無遲延，被告並未對原告取得因交屋遲延所生之相關債權，無債權可資對原告主張抵銷：

1.被告主張原告因怠於履行上開事項，驗屋遲遲未完成，不生合法通知交屋之效力，而有交屋遲延情事，依系爭買賣契約第20條第1項第4款約定：「乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方」，及第9條第7項約定：「

金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方」，主張原告迄今未合法通知交屋，如自107 年3 月31日起暫算至108 年8 月29日（言詞辯論期日），被告得依上開約款請求原告給付遲延利息8,706,280元（16,840× 517＝8,706,280），及暫算至107年12月22日已向國泰世華銀行繳納 234,253元之利息應由原告負擔，據此主張被告對於原告享有債權共計 8,940,533元（234,253＋8,706,280＝8,940,533），縱認原告得要求被告給付，被告亦依民法第334 條第1 項規定主張抵銷云云。

2.然而，原告並無交屋遲延情事可言，業經析述如前，被告實無從取得被告所稱依系爭買賣契約第20條第1 項第4 款計算之遲延利息請求權，亦無從依系爭買賣契約第9 條第7 項要求原告返還被告已經繳納之房貸利息，被告既未對原告取得前述債權，自無從向原告主張抵銷。

㈦.原告請求被告給付之內容，係屬可採：

原告已依系爭買賣契約通知被告交屋，得請求交屋款，業經認定如前述，依原告之列計，被告應支付貸款差額71萬元、第九期款交屋款 181萬元、瓦斯管線裝置費 3,173元，合計2,523,173元，至交屋繳款明細表中所載「代收-裝潢保證金50,000」、「代收-管理費39,000」二筆費用， 因管委會已經成立，原告不再代收，故被告上揭應付款項扣除面積追減款 221,833元、工程追減款28,117元、被告前手與原告所簽立協議書中之交屋折讓款 3萬元、原告預繳之代書過戶費用餘額80,343元後，被告尚應給付 2,162,880元（ 2,523,173－360,293＝2,162,880），經核並無不合，被告對於原告所列計算式或計算結果亦無爭執（卷二第50頁）。是以，原告依系爭買賣契約第8 條約定及民法第367 條規定，請求被告給付上開款項共 2,162,880元，應有理由。又原告催告被告給付前揭款項之存證信函係於107 年10月11日送達被告，有卷附掛號郵件收件回執可參（卷一第127 頁），原告依系爭買賣契約第8 條第3 項約定「甲方收受前述書面通知後5 日

內仍未繳清期款時，應自第6日起至清償日止，加計按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳清相關款項」，請求依前開催款通知即存證信函所定10日內繳款期限屆滿日（107年10月21日屆滿）之翌日即自107年10月22日起至清償日止，按每日萬分之2計算之遲延利息，自屬有據。

七、綜上所述，原告依據系爭買賣契約約定及民法第367條規定，主張被告應給付原告2,162,880元，及自107年10月22日起至清償日止，按每日萬分之2計算之利息，為有理由，應予准許。

八、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；本院併依被告之聲請，酌定相當之擔保金額，宣告被告如為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提其他證據資料，經本院斟酌後，認均於判決之結果不生影響，爰不予逐一論述。

十、據上論結，本件原告之訴為有理由。訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　21　　日

民事第四庭　法　官　張婷妮

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　11　　月　　21　　日

書記官　鄭以忻