臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上字第302號

上　訴　人　鈺豐開發股份有限公司
法定代理人　林國旭
訴訟代理人　鐘登科律師
複 代理 人　翁楷嵐律師
被 上 訴人　王涼洲
　　王友秀
　　王友吟
共　　同
訴訟代理人　李進建律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國106年12月29日臺灣臺中地方法院104年度訴字第2354號第一審判決提起上訴，本院於108年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人王涼州應再給付上訴人新臺幣575,003元、被上訴人王友秀應再給付上訴人新臺幣633,437元、被上訴人王友吟應再給付上訴人新臺幣300,560元。

第1（除確定部分外）、2審訴訟費用，由被上訴人王涼洲負擔37%、被上訴人王友秀負擔40%，餘由被上訴人王友吟負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：被上訴人王涼洲與被上訴人王友秀、王友吟為父女關係，王友秀前於民國100年1月20日，就坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○號等3筆土地，及其上「默砌」建案編號為「店S1」1樓加夾層之房屋（即同段334建號建物，下稱S1店面房地），分別與上訴人及上訴人法定代理人林國旭簽立房屋與土地買賣契約書，約定房屋總價新臺幣（下同）1,352萬元、土地總價2,028萬元。王友吟亦於100年1月20日，就坐落同段000、000、000地號等3筆土地，及其上「默砌」建案編號為「店S2」1樓加夾層之房屋（即同

段335建號建物，下稱S2店面房地），分別與上訴人及林國旭簽立房屋與土地買賣契約書，約定房屋總價808萬元、土地總價1,212萬元。王涼洲另於000年6月15日，就坐落同段00、00、54地號3筆土地，及其上「默砌旅店」建案編號為A棟1樓、B棟1樓及C棟1樓之房屋（依序為同段000、000、000建號建物，下合稱○○館房地，並與S1、S2店面房地合稱系爭房地），分別與上訴人及林國旭簽立房屋與土地買賣契約書，上開不動產之買賣總價金各為2,137萬元、2,385萬元及2,978萬元。嗣上訴人將上開房屋，依約興建完工後，已於103年3月8日之前點交予被上訴人，並分別於102年1月16日移轉登記予王友秀、王友吟，於103年11月13日移轉登記予王涼洲及其指定之王○○（即其配偶），並依約通知被上訴人給付尾款。詎被上訴人藉詞上訴人興建之房屋不符所需，要求上訴人額外施工云云，拒絕支付尾款。上訴人否認交付予被上訴人之房屋有瑕疵，被上訴人復未說明及舉證其曾依法即時踐行瑕疵通知義務，且遲至105年4月28日始當庭提出民事爭點整理狀，主張依約應為瑕疵扣款云云，顯已逾越民法第356條及第365條規定請求減少價金之法定除斥期間，自不得請求減少價金。上訴人已依約交付房屋，被上訴人至遲已於103年3月8日起使用收益，自不得拒絕給付尾款。迄今王涼洲仍積欠○○館3筆房屋各100萬元，合計300萬元尾款未付。至王友秀、王友吟原共保留200萬元交屋款，嗣兩造委由訴外人林○○及王涼洲於102年5月9日約定，就S1、S2店面2間房屋，再合意扣除其等不施作之夾層地坪與廚具，上訴人共折讓46萬元，故王友秀、王友吟各積欠77萬元尾款未付，爰以起訴狀繕本為催告被上訴人履行契約義務之通知，並依房屋買賣契約第7、8條及民法第367條規定，於扣除原判決判命給付部分外，求為判決王涼州應再給付伊575,003元、王友秀應再給付伊633,437元、王友吟應再給伊300,560元尾款。（原審判決王涼洲應給付上訴人2,424,997元、王友秀應給付上訴人136,563元、王友吟應給付上訴人420,440

元，及均自104年9月17日起至清償日止之法定遲延利息，駁回上訴人其餘之訴，上訴人就其敗訴之本金部分聲明不服，提起上訴，其餘利息部分未上訴，此部分不在本院審理範圍。原審判決被上訴人敗訴部分，未據被上訴人聲明不服，此部分亦不在本院審理範圍）於本院上訴聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.如主文第2項所示。

二、被上訴人則以：王友秀、王友吟所買受之S1、S2店面及王涼洲所買受之○○館房地，尚有因施工瑕疵未改善、上訴人承諾改善而未果，致兩造無法依約點交，而無法付清尾款。其中○○館房地，兩造約定交屋前保留各100萬元交屋尾款，業於103年11月協議在案，其未改善項目經被上訴人寄發被證1存證信函告知上訴人。被上訴人否認系爭房屋有點交及驗收，系爭房屋瑕疵係兩造就價差磋商時，提及房屋目前狀態及瑕疵狀況而發現，非因點交而發現。系爭房屋既尚未點交，自無瑕疵除斥期間起算問題，原證9由被上訴人刊登廣告之時間係105年6月1日，若本件確有點交，當由此時間起算，則被上訴人並未逾越除斥期間。本件經鑑定結果，上訴人所交付之系爭房屋瑕疵，修繕費用總計1,558,000元，應於上訴人請求款項中扣除等語。於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、本件經原審使兩造整理並協議簡化爭點如下（見原審卷二第14、15、83頁、卷三第12頁正面）：

（一）兩造不爭執之事項：

1.王友秀於100年1月20日，就S1店面房地，分別與上訴人及林國旭簽立房屋與土地買賣契約書，約定房屋總價1,352萬元、土地總價2,028萬元。

2.王友吟於100年1月20日，就S2店面房地，分別與上訴人及林國旭簽立房屋與土地買賣契約書，約定房屋總價808萬元、土地總價1,212萬元。

3.王涼洲於000年6月15日，就○○館房地，分別與上訴人及林國旭簽立房屋與土地買賣契約書，上開不動產之買

賣總價金各為2,137萬元、2,385萬元及2,978萬元。

4.上訴人於102年1月16日，將S1店面房地即○○段000地號土地應有部分10萬分之2872及同段334建號建物所有權移轉登記予王友秀。

5.上訴人於102年1月16日，將S2店面房地即○○段000地號土地應有部分10萬分之2286及同段335建號建物所有權移轉登記予王友吟。

6.上訴人已於103年11月13日，將○○館房地所有權，移轉登記予王涼洲及其指定之王○○，其中，○○段00地號土地應有部分10萬分之8575及同段000、000建號建物所有權移轉登記予王○○；○○段00地號土地應有部分10萬分之4332及同段000建號建物所有權移轉登記予王涼洲。

7.王涼洲就○○館房地，尚各有100萬元之房屋尾款未給付上訴人。

（二）兩造爭執之事項：

1.上訴人依民法第367條及兩造就系爭房屋各自簽立之房屋預定買賣契約書第7、8條約定，請求王涼洲給付尾款300萬元、王友秀及王友吟各給付尾款77萬元，有無理由？

2.被上訴人以系爭房屋存有瑕疵，拒絕給付上訴人房屋尾款，有無理由？

四、得心證之理由：

（一）上訴人依民法第367條及兩造就系爭房屋各自簽立之房屋預定買賣契約書第7、8條約定，請求王涼洲給付尾款300萬元、王友秀及王友吟各給付尾款77萬元，有無理由？

1.買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。買賣標的物與其價金之交付，除法律另有規定或契約另有訂定或另有習慣外，應同時為之，民法第367條、第369條分別定有明文。兩造簽立之房屋預定買賣契約書第8條就付款條件及方式約定：「本契約付款辦法

除簽約款及開工款外，買方應依完成之工程進度所定之附件(三)『付款明細表』之約定，於接獲賣方書面或電郵、簡訊之繳款通知單七日內自行向賣方指定之繳納地點或金融機構專戶以現金或即期支票如數壹次繳清。」（見原審卷一第170、171、189、190、208、209、227、228、270、271頁）。而系爭房屋各該房屋預定買.賣契約書附件(三)「付款明細表」並約定：關於房地總價中65%為銀行貸款、35%自備款，其35%自備款中最後一期款項為「保留登記完成款」，兩造並未約定交屋款等語（見原審卷一第180、181、199、200、218、219、244、245、287、288頁），依此約定，上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人後，被上訴人應給付自備款中之尾款予上訴人。本件上訴人已於102年1月16日，將S1、S2店面房地所有權分別移轉登記予王友秀、王友吟；復於103年11月13日，將○○館房地所有權，移轉登記予王涼洲及其指定之王○○，已如前述，兩造復不爭執上訴人業將系爭房地之所有權狀及系爭房屋使用執照交付予被上訴人（見本院卷第76頁反面），依前揭說明，被上訴人自應給付尾款。

2.被上訴人抗辯：系爭房屋尚未點交，待點交完畢即會給付尾款等語（見原審卷一第156頁）。然查，上訴人主張：被上訴人於103年3月8日自行僱工更換○○館之電捲門，復於104年11月25日自行僱工將房屋內牆壁重新油漆，另於105年6月1日於網站上刊登租屋廣告為房屋招租，原審囑託臺中市○○○建築師公會（下稱○○○建築師公會）到場勘驗時，並由王涼州持電捲門遙控開門，S1、S2店面房屋亦均由被上訴人自行營業或出租等情，除引用被上訴人於○○○建築師公會鑑定時之陳述及提出之發票外，並提出默砌旅店店面即○○館房屋出租廣告3份等件為證（見原審卷二第102至105頁反面），復為被上訴人所不爭執。依○○○建築師公會鑑定報

告（外放，下稱鑑定報告）及被上訴人提出之日期為103年3月8日之鋁合金捲門修復發票、採購發包報價簡易合約（見鑑定報告第5、120、121頁），被上訴人已於103年3月8日之前自行僱工拆除更新○○館B1F、C1F計8片鐵捲門；被上訴人於鑑定時稱：油漆品質不佳已自行僱工重新油漆○○館3間房屋等語，並提出日期為104年11月25日之估價單、104年12月15日之收據為證（見鑑定報告第7、122、123頁）。被上訴人復自認：系爭房屋目前由其等占有使用中，確實有自行僱工更換3間房屋的電捲門及自行僱工油漆3間房屋等情（見本院卷第51、100頁反面）。且經本院請其查報何時占有使用系爭房屋，如非經上訴人點交，係如何占有使用系爭房屋（見本院卷第51頁），然被上訴人迄未查報。若上訴人於103年3月8日之前未將系爭房屋點交予被上訴人占有使用，衡情王涼洲當不可能於103年3月8日自行僱工更換○○館房屋之電捲門，復於104年11月25日至104年12月15日間僱工重新油漆○○館房屋內牆壁，並於105年6月1日於網站上刊登○○館房屋租屋廣告為房屋招租，王涼洲並於○○○建築師公會到場勘驗時，持電捲門遙控器開門，顯見系爭房屋當時應已交付被上訴人，而由被上訴人管領使用、收益中。況通常情形，房屋瑕疵一般於交屋後始得發現，益徵上訴人確已交屋，被上訴人始有發現瑕疵之可能。至被上訴人提出之被證3協議書（見原審卷二第97、98頁），係兩造於原審訴訟中所為協商，縱上訴人於協商中有所退讓，兩造既終未就本件達成和解，被上訴人自不得據該協議內容為主張（詳如後述），被上訴人據此抗辯：上訴人於協議中同意補償伊，足見系爭房屋確未點交予伊使用云云，並非可採。此外，被上訴人向上訴人購買而回租予上訴人之房屋，為王涼州向上訴人購買而登記於王○○名下之○○館6樓之1、之2房屋，且由王○○出租予訴外人○○管理顧問

股份有限公司（下稱○○公司）使用，與系爭房屋無關；原證1、2、3房屋買賣契約第16條第1項之記載，係套用○○館6樓之買賣契約條款，非兩造就系爭房屋有約定將○○館房屋出租予○○公司使用等情，此經上訴人陳明在卷。被上訴人嗣後亦陳明：交屋給○○公司的，應該是另案即原法院106年度重訴字第48號之標的，與本件標的無關等語（見本院卷第76頁反面）。從而上訴人主張：兩造早已將系爭房屋點交完成，且系爭房屋至遲於103年3月8日即在被上訴人管理之下等語，應可採信。被上訴人抗辯：上訴人迄未點交系爭房屋云云，與事實不符，洵非可採。

3.上訴人與王友秀、王友吟就S1、S2店面房屋之通知交屋期限於房屋買賣契約第16條第1款約定：賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。第4目約定：賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。第2款約定：賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權、使用執照等交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙等語（見原審卷一第231、274頁）。而上訴人就S1、S2店面房屋（即○○街000、000號）業已於101年10月26日領得使用執照，有臺中市都發局107年11月30日函文暨檢附之使用執照申請書、使用執照存根等相關資料可證，並為兩造所不爭執（見本院卷第78至82、87頁）。若S1、S2店面房屋有逾越上開約定期限未交屋之情事，被上訴人豈有未予追究之理。又上訴人與王涼洲就○○館房屋之預售屋買賣，就通知交屋期限於房屋預定買賣契約第16條第2款約定：賣方應於買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）後，將土地及建物所有權、使用執照等交付買方等語（見原審卷一第173、192、211頁）。而被上訴人並不爭執上訴人業將系爭房地所有權狀及系爭房屋使用執照交付予

被上訴人收受，業如前述，則依前揭約定，並對照王涼洲於103年3月8日僱工更換○○館房屋鐵捲門之情，上訴人應早已於103年3月8日之前將○○館房屋點交予王涼洲使用，否則上訴人不致交付所有權狀及使用執照予王涼洲。益徵上訴人主張其至遲於103年3月8日之前業已將系爭房屋交付被上訴人占有使用為可採。被上訴人以系爭房屋未點交為由事拒絕給付尾款，難認有據。

（二）被上訴人以系爭房屋存有瑕疵，拒絕給付上訴人房屋尾款，有無理由？

1.物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條及第359條分別定有明文。惟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。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物，民法第356條亦定有明文。立法意旨在於買賣標的物之價值及效用，有無滅失或減少之瑕疵，在出賣人固應負瑕疵擔保之義務，在買受人亦應負檢查及通知之責任。其怠於通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，應視為承認其所受領之物，蓋以對於標的物瑕疵之擔保，以從速決定為宜，不應使出賣人久負不可知之責任也。至標的物之瑕疵，非即時所能知，而於日後始行發見者，買受人對於出賣人，亦應負通知之責任。若

發見瑕疵後，怠於通知，亦視為承認其所受領之物。再買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，亦為民法第365條第1項所明定，此6個月期間屬於無時效性質之法定期間（最高法院22年上字第716號判例參照）。

2.查上訴人至遲於103年3月8日之前即將系爭房屋交付予被上訴人占有使用，已如前述。被上訴人抗辯：伊等曾偕同上訴人至現場，發現尚有因施工瑕疵未改善，上訴人承諾改善未果致兩造無法依約定點交、給付尾款云云（見原審卷一第157、卷二第84頁）。然查，上訴人否認其交付予被上訴人之系爭房屋有瑕疵，被上訴人雖提出存證信函為證（見原審卷一第159至161頁），惟該存證信函係於104年9月6日寄發，且本件被上訴人遲至104年10月13日始具狀辯稱：系爭房屋尚有因施工瑕疵未改善、上訴人承諾改善而未果，致兩造無法依約點交，而無法付清尾款云云（見原審卷一第157頁），距上訴人至遲於103年3月8日點交系爭房屋予被上訴人，已歷1年又7個月餘。觀諸被上訴人所主張○○館房屋瑕疵情形為：室內油漆工程、瓦斯管線未完成修改，人行道污漬未完成處理，瓦斯減壓關移至側邊及修改位置未完成；S1、S2店面房屋之瑕疵則為：大理石地面石材瑕疵未處理、店面入口地面滲水入室內未處理、地面門口因雨遮造成潑水問題未處理及店面招牌安裝增設問題未完成（見原審卷一第157、158頁），均為自外觀依通常檢查即可發現者，非不能即知之瑕疵，被上訴人復未能說明並舉證證明其等於103年3月8日受領系爭房屋後，於104年9月6日寄發前揭存證信函前有即時踐行瑕疵通知義務之情事。則被上訴人怠於依前揭民法第356條第1項規定通知上訴人，依同條第2項規定，自應視為承認其所受領

之物，不能再主張上訴人應負瑕疵擔保責任。況被上訴人於原審訴訟中之104年9月6日寄發存證信函通知上訴人系爭房屋有瑕疵後，遲至105年4月28日始當庭提出民事爭點整理狀，主張：系爭房屋施工有瑕疵，上訴人未改善瑕疵，致無法點交，依約應為瑕疵扣款云云，仍已逾越民法第365條第1項規定請求減少價金之6個月法定除斥期間，是被上訴人請求減少價金，不應准許。

3.被上訴人於104年12月10日具狀陳稱：兩造目前仍協議中等語，並提出協議書為證（見原審卷一第313、314頁），該協議書第5點載：此協議內容原由是針對交屋尾款案做為和解之用途等語。兩造既未達成和解，被上訴人自不得據該協議內容為主張。又被上訴人於105年7月26日具狀陳稱：由上訴人交付予伊之「鈅豐建設協議書」、「○○開發協議書」，可知上訴人亦同意補償伊費用，足見系爭房屋確未點交予伊使用等語，並提出「鈅豐建設協議書」、「○○開發協議書」為證（見原審卷二第96至98頁）。就此，上訴人則主張：因被上訴人藉故不依約給付尾款，伊本諸誠信，曾多次派員與王涼洲協商（兼代理王友秀、王友吟），並出具原證8協議書面（即「○○開發協議書」）供參，表明願於被上訴人付清剩餘尾款之前提下（即協議書第3點），接受被上訴人額外提出之諸多要求，期能儘速平和消弭爭議，惟王涼洲不同意伊提出之協商內容，另以手寫方式載明其意見於協議書上，是雙方並未達成共識等語。查上訴人至遲已於103年3月8日前將系爭房屋點交予被上訴人，已如前述。而觀諸上訴人提出之「鈅豐建設協議書」已於主旨載：針對○○館三間店面交屋事項與利息求償訴訟乙案做為和解及交屋尾款之情事等語（見原審卷二第97頁）；該「○○開發協議書」主旨亦載：針對○○館三間店面及默砌住宅店面交屋尾款請領及工程歸屬情事之協商等語（見原審卷二第98頁），該被上訴人提出之

「○○開發協議書」經與上訴人提出之同一協議書對照觀之，王涼洲確於其上以手寫方式加載諸多意見，此並為被上訴人所不爭執（見原審卷二第101、124頁反面），準此，上開議書僅係兩造於原審訴訟中所為協商，縱上訴人於協商中有所退讓，兩造既終未就本件達成和解，被上訴人自不得據該協議內容為主張。是被上訴人依上開協議書抗辯：系爭房屋尚未點交，上訴人同意就瑕疵部分補償伊云云，均非可採。

（三）查上訴人主張：王涼洲仍積欠伊○○館房屋各100萬元，合計300萬元尾款未付，王友秀、王友吟原共保留200萬元交屋款部分，經雙方協議扣除其等不施作之夾層地坪與廚具，經伊共折讓46萬元後，各積欠伊77萬元尾款未付等情，業據上訴人提出之其與王友秀、王友吟於102年5月9日之約定書等件為證（見原審卷一第153頁），並為兩造所不爭執（見不爭執事項第7點及原審卷二第82頁反面；王友秀及王友吟抗辯其等積欠之尾款200萬元，除經上訴人同意折讓上開46萬元外，並經兩造於103年5月間協議再折讓60萬元，故其等僅共餘尾款94萬元未付部分，因未舉證證明，為原審所不採，未據其2人聲明不服），堪信為真實。而被上訴人抗辯系爭房屋未點交，其等得拒絕給付尾款及系爭房屋有瑕疵，其等主張減少價金部分，均不可採，已如前述。則上訴人主張王涼洲應給付上訴人○○館房地各100萬元尾款，合計300萬元，扣除原審判命王涼洲給付之2,424,997元後，王涼洲尚應給付上訴人575,003元；王友秀、王友吟各應給付上訴人S1、S2店面房地77萬元尾款，扣除原審判命王友秀、王友吟給付之136,563元、420,440元後，王友秀、王友吟依序尚應給付上訴人633,437元、300,560元，核屬有據，應予准許。

五、綜上所述，上訴人依民法第367條及兩造就系爭房屋各自簽立之房屋預定買賣契約書第7、8條約定，（除原審判命給付部分外）請求王涼洲再給付上訴人575,003元、王友秀應再

給付上訴人633,437元、王友吟應再給上訴人300,560元，自屬正當，應予准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第400條、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　10　　日

民事第八庭　審判長法　官　蔡秉宸

法　官　許旭聖

法　官　黃渙文

正本係照原本作成。

被上訴人得合併上訴、不得分別上訴。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　蕭怡綸

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　10　　日