

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上易字第104號

上訴人即附 德邑建設股份有限公司

帶被上訴人

法定代理人 陳祐德

訴訟代理人 陳建良律師

被上訴人即 李嘉文

附帶上訴人 樓

訴訟代理人 侯志翔律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於民國107年12月28日臺灣臺中地方法院106年度訴字第1417號第一審判決提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，本院於109年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣玖仟捌佰捌拾柒元本息，及該部分假執行之宣告，並命上訴人負擔訴訟費用（除確定部分外）之裁判廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請，均駁回。

附帶上訴駁回。

第一審訴訟費用（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。第二審附帶上訴之訴訟費用，由附帶上訴人負擔。

理 由

一、被上訴人主張：

(一)伊於民國103年11月24日以新臺幣（下同）850萬元（房屋款382萬5000元、土地款467萬5000元）向上訴人購買坐落臺中市○○區○○○段○○小段○○○之77、○○○之55、98、○○○之37地號土地應有部分（下稱系爭土地）及其上同段6167建號四層建物（房屋編號為B66、門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○巷○○○弄○○○號，下稱系爭房屋），並分別簽訂土地預定買賣契約書（係與訴外人林○金締約，下稱系爭土地買賣契約書）及房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約書）

。依系爭房屋賣賣契約書第10條第1項及第12條第1項第4款，上訴人應於取得使用執照後4個月內辦理所有權移轉登記完畢，並應於領得使用執照6個月後通知伊進行交屋，否則應按日給付遲延利息。詎上訴人於105年6月4日取得使用執照，卻遲至106年1月23日始通知伊交屋，遲延49日，是依上開約定，上訴人自應給付伊遲延利息2萬5358元。

(二)上訴人於報紙刊登預售屋銷售廣告宣傳全案建物一樓高度為3.6公尺，但其所交付之系爭房屋一樓高度僅3公尺，與廣告內容不符；且污水處理設施本應設置於建物後方，並應安裝新型號設備（包含相關防震軟管設計），但上訴人將其移至建物一樓正下方處，且實際安裝之污水處理設施屬傳統舊型設備及傳統施做方法，與竣工圖面不符；另系爭房屋之女兒牆高度僅95公分，亦違反建築技術規則建築施工編第38條第1項不得小於1.1公尺之規定。系爭房屋因可歸責於上訴人之事由而有上開瑕疵，致價值減損，或欠缺所保證之品質，伊亦得依民法第359條、第227條規定（擇一為有利之判決）請求減損價值78萬5504元（內含：一樓高度不足部分51萬5104元、污水處理設施部分，變更位置14萬3400元及型號不符2萬7000元、女兒牆高度不足部分10萬元，合計78萬5504元）。

(三)爰依上開契約約定及民法規定，聲明求為命上訴人應給付被上訴人81萬0862元（內含上訴人遲延交屋之遲延利息2萬5358元，及上開系爭房屋瑕疵減損價值78萬5504元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息之判決；並陳明願供擔保，請准宣告假執行。（未繫屬本院部分，不予贅述）。另於本院補稱：

1.遲延利息部分

(1)系爭房屋之使用執照於105年6月4日始取得，上訴人辯稱於取得使用執照之前即通知伊辦理產權移轉登記等語，伊否認之，並主張：伊給付價金義務係依系爭房屋買賣契約第6條第1項暨附件（二）之付款明細表期別為之

，使用執照何時取得只有上訴人知道，伊於上訴人取得使用執照前後並未接獲通知需給付擬向銀行貸款之價金等語，上訴人辯稱伊給付遲延價金云云，應屬無據。

(2) 伊寄發各存證信函（即於105年7月22日烏日明道00第0000號、於105年8月24日臺中黎明00316號及105年10月31日臺中樹仔腳00358號存證信函），係因遲未接獲交屋通知，定期限催告交屋，並無拒絕繳納價金之意思，且針對系爭房屋有瑕疵等情形，係為保全證據，為正當權利之行使，上訴人解為拒絕給付價金，實有誤解。

(3) 上訴人引用中國信託商業銀行股份有限公司科博館分行（下稱中國信託銀行）之回函，稱伊以系爭房地交易尚有爭執為由，要求暫緩辦理後續作業，顯拒絕辦理貸款云云。惟依系爭房屋買賣契約第14條第3項，貸款撥款之交付為房屋所有權移轉登記完畢時，亦即房屋移轉登記完畢以前縱貸款尚未撥付，伊亦無給付遲延可言，系爭房地產權登記時間為106年2月15日，在此之前伊應無遲延撥付貸款責任。

(4) 上訴人係於伊主張遲延交屋後，始表示行使民法第264條第1項前段之同時履行抗辯權，在產權移轉及交屋以前，上訴人從未對伊主張「在未取得貸繳撥款以前，拒絕產權移轉及交屋」之同時履行抗辯權，上訴人在未行使此抗辯權以前，仍應負遲延責任。何況，依系爭房屋買賣契約第14條第3項，上訴人應有先移轉產權登記之義務，是依民法第264條第1項但書規定，上訴人並無同時履行抗辯權。

(5) 又依系爭房屋買賣契約第6條第1項暨附件（二）付款明細表，各期買賣價金並未定明確期限，而係依工程進度由上訴人通知伊繳款。伊既未接獲上訴人的繳款通知，自無遲延責任可言。上訴人辯稱伊至遲應於105年10月31日前給付239萬元云云，伊否認之。

01 2. 一樓高度不足部分：

02 (1) 上訴人之銷售廣告內容表示「全案1樓高3.6米」並未區
03 分屋型，故上訴人辯稱伊簽訂買賣契約時已知系爭房屋
04 一樓高度3公尺云云，顯與事實不符。又上訴人辯稱系
05 爭房屋銷售廣告為其委託「萬閣廣告企劃事業有限公司
06 」（下稱萬閣公司）代理銷售，但上開蘋果日報、自由
07 時報刊登之廣告內容，並非萬閣公司所刊登，而係記者
08 之報導云云。惟此與自由時報及蘋果日報兩家媒體函文
09 內容指稱「均由業者核對稿件無誤後刊登」及「記者實
10 際採訪而來」之說法不符。況代銷公司與建設公司間就
11 銷售房屋之業務關係為「代理」，代銷公司之刊登廣告
12 行為對本人發生效力，上訴人辯稱廣告內容未經其審查
13 ，亦屬無據。

14 (2) 系爭建案於銷售時之廣告內容確係記載「全案一樓高3.
15 6公尺，二樓以上高3公尺」，並未區分A、B區，銷售人
16 員銷售建案時亦係介紹全區一樓挑高3.6公尺，上訴人
17 付費刊登媒體之全部廣告內容亦均一致記載為「全案一
18 樓高3.6公尺」並無例外，可見上訴人係以該建案之一
19 樓挑高3.6公尺為特色，所以特別強調，以之作為對消
20 費者之要約，伊雖係購買B區無電梯之預售屋，然廣告
21 內容關於預售屋一樓高度並未區分A、B區，自不能因伊
22 知悉所購買的是B區無電梯房屋，即認為一併知悉B區房
23 屋一樓挑高非3.6公尺。故上訴人援引另案不起訴處分
24 書為辯，實不足以資為本件之認定，應不足採信。況依
25 消費者保護法（下稱消保法）規定，廣告內容既已構成
26 契約之內容，銷售人員縱未特別強調，仍不因此免除契
27 約責任。

28 (3) 又上訴人辯稱若伊對於系爭房屋一樓高度之認知確為
29 3.6公尺，但實際高度為3公尺，伊應無不於存證信函表
30 示此事之理云云。惟查，伊並無工程、法律專業，無法
31 於存證信函鋪陳細節，伊在交屋之前僅能就當時想到或

發現之問題向建商反映，伊質疑一樓高度與廣告內容不符，與系爭房屋一樓實際高度為何，係屬二事，交屋前不可能期待伊去丈量系爭房屋一樓高度，上訴人交付之系爭房屋一樓高度3公尺與廣告內容不符，既為兩造所不爭執之事實，上訴人自應負不完全給付及瑕疵擔保責任，不因伊未於存證信函中主張，而免除其責。且由起訴狀所載「...系爭建物確為一樓3.6公尺」等語，亦足見伊對系爭房屋之認知確實處於廣告內容所載之一樓挑高3.6公尺。且起訴時伊尚不知實際高度，嗣因裝潢需求實際丈量且上訴人於答辯一狀自承1樓高度僅3公尺時，伊亦隨即於準備一狀提出主張1樓高度不足之契約責任。

3. 污水處理設施部分：

- (1) 原審固判命上訴人應給付污水處理設施價差之損害賠償2萬7000元，惟上訴人不僅將污水處理設施原先設計「谷豐牌6人份」PE材質改為RC污水處理槽，亦將原應設置於建物後方位置移至建物一樓正下方處，原審僅判決給付變更設備之價差，而未審酌變更污水設施位置，將化糞池設置於一樓正下方，屬於室內之起居空間，亦將造成使用上之不便及因位於室內空間，空氣不流通滋生異味之問題，仍有減損房屋價值之瑕疵及通常效用之瑕疵。鑑定報告一方面已點出污水處理設施為嫌惡設施，位於室內有美觀及衛生問題，結論卻認為一般人對於污水處理設施的品牌不瞭解，也不在意，不影響不動產之價值，不無矛盾。上訴人未按契約圖說施工，擅自將污水設施位置變更至室內，茲以將污水處理設施變更回原位置之施工費用14萬3400元，作為損害賠償數額之依據。
- (2) 至於上訴人辯稱污水處理設施原係設計埋設建物後方空地，但因考量日後抽取污水時需經由一樓室內可能造成不便問題，故施工時變更位置與編號B62房屋相同，即

埋設於一樓停車空間，且考量承重能力改用RC預鑄式污水處理設施云云。惟查，依原契約污水處理設施係在室外空間，變更至一樓前方停車空間位置反而為室內空間，顯然影響室內空氣品質及抽水肥之便利性，上訴人稱變更後在室外與事實不符。且原在後方室外空間不會影響抽水肥作業，變更至一樓前方反而會影響，又依據鑑定報告上訴人變更污水處理設施種類及型號有2萬7000元之價差，既然變更位置沒有比較便利，上訴人顯係成本考量為偷工減料而變更。編號B62房屋申請建築執照時之污水處理設施位置本即與伊（編號B66）不同，均應各按契約約定施工，編號B62房屋之設計並不能作為上訴人未依契約約定提出給付之理由。上訴人未按圖施作污水處理設施，經伊提出主張後，上訴人始向臺中市政府都發局申請變更使用執照，而非施工中申請變更，上訴人稱為與編號B62房屋設計位置相同始為擅自變更，不足憑採。

4. 女兒牆部分：

- (1) 上訴人辯稱依據「建築技術規則建築設計施工編」第1條第9款第3目規定，女兒牆之高度只有不得超過1.5公尺之規定，並無最小高度之規定云云。惟「建築技術規則建築設計施工編」第1條第9款第3目是規範建築物高度管制之規定，亦即指屋頂女兒牆高度在1.5公尺以內可不計入建築物高度，超過部分要計入建築物高度之意，並非規範女兒牆高度之上限，女兒牆最小高度之規範為同規則第38條規定。系爭房屋女兒牆高度既依規定不得小於1.1公尺，上訴人僅施作95公分，短少部分不僅有減損通常效用之瑕疵，亦構成不完全給付。上訴人已於原審表示「若原告（即伊）以高度不足1.1公尺影響安全，被告（即上訴人）願負擔費用以建築技術規則所要求『攔杆扶手』方式增加高度至1.1公尺或法規上限之1.5公尺」等語，似已有認諾之表示，原審就該部分

01 判決駁回伊之請求，似有違誤。茲以補足女兒牆高度至
02 1.1公尺所須之施工費用作為請求減少價金或損害賠償
03 額之依據，暫以10萬元為請求。

04 (2)伊於原審即主張上訴人有未依契約位置施作化糞池及女
05 兒牆高度不足之瑕疵，上訴人應負瑕疵擔保及不完全給
06 付之債務不履行責任。伊於原審107年3月16日陳述意見
07 狀已針對鑑定事項表示意見，請求就化糞池設施型號及
08 位置改變、女兒牆高度不足等瑕疵事項為鑑定，另於10
09 7年8月9日民事陳述意見狀對鑑定結果表示意見並就鑑
10 定結果認為污水設施位置及女兒牆高度與契約不符無價
11 差，強烈爭執，故上開主張，伊並非於二審始提出，伊
12 主張以回復合於契約本旨所需費用計算損害賠償，實屬
13 主張瑕疵擔保責任之方法，並非新的攻擊防禦方法。

14 二、上訴人辯以：

15 (一)遲延利息部分：

16 1.依系爭房屋買賣契約書第10條第1項及第2項約定，房屋產
17 權之移轉，應於使用執照核發後4個月內辦理所有權移轉
18 登記完畢，在房屋產權移轉登記前，買方應繳清除交屋款
19 外之自備款，並提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件
20 ，配合辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款
21 或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方與原預定貸款金
22 額及未繳清之自備款同額之禁止背書轉讓本票予賣方。依
23 第11條約定，賣方應於所有權移轉手續完成後7日內通知
24 買方進行驗收手續，買方應於買方完成第一次驗收單所列
25 之合意修繕項目後，配合辦理交屋手續。依第6條、附件
26 二付款明細表第15項、附件五代辦貸款委託書約定，被上
27 訴人於伊通知辦理產權移轉手續時，應給付伊房屋價金
28 239萬元，上開價金係以貸款所得給付。由此可知，若被
29 上訴人經伊通知辦理產權移轉手續後，拒絕配合產權移轉
30 及貸款手續，並給付應付價金完畢，伊並無義務先行通知
31 被上訴人驗收或交屋。伊得依民法第264條第1項規定，於

01 被上訴人履行依契約所負除交屋款以外價金之給付義務前
02 拒絕交屋。

03 2.伊於105年5月26日通知被上訴人辦理產權移轉及貸款手續
04 但被上訴人表示將自辦貸款，遲遲不願辦理貸款手續（
05 對保）。延至105年7月22日，被上訴人寄發上開0000號存
06 證信函，要求檢視竣工圖，並質疑圍牆為何未全部升級為
07 RC造等語。俟上開問題解決後，伊員工催促被上訴人辦理
08 對保，以便辦理產權移轉、貸款、撥款等手續，但被上訴
09 人又以口頭表示：不要那麼早辦理貸款，以免負擔利息；
10 復於105年8月24日寄發上開316號存證信函表示：「本人
11 要求於106年2月底交屋，交屋前先驗屋、修繕雙方確認複
12 驗合格、交屋、撥款」，顯然拒絕在交屋前給付除交屋款
13 以外之價金。嗣被上訴人於105年10月31日又寄發上開358
14 號存證信函重申前旨，並表示：「如因建商未於期限內完
15 成交屋影響到本人跟銀行核貸最後期限導致無法撥款給台
16 端，本人要求台端比照銀行貸款利率、貸款額度637萬元
17 還款年限20年等...無條件借款給本人」等語，明顯表
18 示在交屋完成前，拒絕給付擬向銀行貸款之價金。嗣中國
19 信託銀行初步同意被上訴人之申貸，但被上訴人拒絕繼續
20 辦理相關對保等作業，亦徵其確有拒絕辦理貸款，以給付
21 價金之情形。

22 3.被上訴人既拒絕依約給付應於驗收、交屋前應給付之價金
23 依民法第264條規定，伊自得於被上訴人「繳清除交屋
24 款外之自備款，並提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文
25 件，配合辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取
26 款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方與原預定貸款
27 金額及未繳清之自備款同額之禁止背書轉讓本票」之前，
28 拒絕辦理後續房地產權移轉及交屋手續，被上訴人不得主
29 張交屋期日延後係可歸責於伊。

30 4.至被上訴人雖否認伊有於105年5月26日通知辦理產權移轉
31 及貸款手續，並質疑伊於105年6月4日取得系爭房屋使用

執照，如何能於105年5月26日即得通知辦理產權移轉手續云云。惟查，伊申請系爭房屋使用執照之日早於105年5月26日，伊在預計取得使用執照之日前通知被上訴人辦理產權移轉及貸款手續，與常理無悖。且依中國信託銀行科博館分行函覆結果可知，其係於105年間接獲伊通知被上訴人擬以向伊購買之房地為擔保申請貸款，且被上訴人於105年7月1日填具相關文件提出貸款申請，但經通知申請獲初步核准，請其配合辦理後續對保及抵押權設定作業時，被上訴人卻以系爭房地交易尚有爭執為由，要求暫緩辦理後續作業，迄至106年1月5日，重新填寫相關申貸文件，第二次提出房貸申請，始順利完成抵押權設定及貸款撥付作業。足證被上訴人在與中國信託銀行接洽前，即接獲伊辦理貸款與產權移轉相關手續之通知，且係因伊轉介而向中國信託銀行申請貸款。

5. 又被上訴人於106年1月初忽來電表示，為避免貸款條件變更，同意先行移轉所有權、辦理貸款、撥款後再交屋，伊同意於同年1月19日驗屋，嗣因被上訴人要求又提前至106年1月13日，最後於106年2月6日完成驗屋手續，106年2月15日移轉所有權登記為被上訴人所有，106年2月21日被上訴人給付除尾款42萬元以外之其餘價金562萬元完畢。伊原擬與被上訴人於106年2月21日當日辦理交屋手續，但因被上訴人表示將住院手術，交屋時間將另與伊聯繫。嗣被上訴人於106年3月6日聯繫約定同年3月7日交屋，兩造因而於106年3月7日增加伊同意頂樓防水延長保固為3年之條件，辦理交屋手續完畢。據此，被上訴人遲至106年2月21日始將其原本應於105年5月26日接獲通知後，至遲應於105年10月31日前給付之價金付清，伊於同日（106年2月21日）表示得辦理交屋手續，自無遲延交屋的問題，被上訴人請求賠償遲延利息，顯無理由。
6. 又被上訴人原應於105年10月31日前給付239萬元價金，卻遲至106年2月21日始給付，遲延112日，依預售屋買賣定

01 型化契約應記載事項第9條規定，被上訴人自應給付伊按
02 239萬元、日息萬分之2計算之遲延利息5萬3536元。伊以
03 此債權主張抵銷。

04 (二) 一樓高度不足部分：

05 1. 系爭房屋伊係委託訴外人萬閣公司代理銷售，萬閣公司為
06 銷售房屋所刊登之廣告雖均應經伊審查，但據伊詢問萬閣
07 公司結果，被上訴人所指蘋果日報、自由時報內容，並非
08 萬閣公司所刊登之廣告，而係記者之報導，其報導內容並
09 非正確。且被上訴人前對伊公司法定代理人陳祐德提出刑
10 事詐欺告訴，經檢察官偵辦後亦認定伊確實委託萬閣公司
11 銷售系爭房屋，且被上訴人於偵查中自承：「我當初購買
12 本案房屋時並非上訴人（陳祐德）親自接待，而是上訴人
13 公司之銷售人員帶看，整個購買過程上訴人都沒有跟我談
14 話，有關本案樓高部分，並沒有寫在買賣契約書上，本案
15 建案有分A區和B區，我所購買的是B區無電梯，室內1樓為
16 停車位，房型與蘋果日報廣告刊登之房型不一樣，廣告上
17 的房屋是豪宅有電梯，我也知道廣告之房屋1樓是作客廳
18 ，目前住戶中只有我對1樓高度有所爭執。」等語。萬閣
19 公司當時接待被上訴人之員工徐喬筠亦證稱：「係代銷公
20 司人員，並非上訴人公司員工，系爭建案共3種房型，第1
21 種是電梯戶，一樓高3.6公尺，第2種是前院停車，一樓高
22 3.2公尺，第3種是室內停車，因為客廳在2樓，所以一樓
23 高僅3公尺，二樓高3.2公尺，伊當初都有清楚介紹並帶看
24 基地，告訴人（即被上訴人）當初選擇第3種房型，簽約
25 後業有作房屋細節之客變，告訴人購買時並沒有就1樓3.6
26 公尺一事特別強調，也沒有確認其購買之房型一樓必須是
27 高度3.6公尺，且告訴人購屋時知悉其購買之房型為一樓
28 停車，與廣告戶A23之1樓是規劃作為客廳，兩者是不同房
29 型。」等語，因而為不起訴處分。足徵被上訴人於簽訂系
30 爭買賣契約前，確實瞭解其所購買之系爭房屋為一樓室內
31 停車、二樓客廳及樓層高度之細節。

- 01 2.且被上訴人於偵查中主張對於一樓高度3.6公尺至為重視
02 ，施工期間多次詢問伊員工一樓高度為何看起來不像3.6
03 公尺云云。惟在系爭房屋完工時被上訴人即得明確查知系
04 爭房屋一樓高度絕無3.6公尺，但被上訴人在105年10月31
05 日系爭房屋早已完工多日尚未交屋前，以上開358號存證
06 信函向伊提出女兒牆高度不足15公分的問題，卻未提及此
07 事，足見其所稱重視一樓高度，並非真實。則其辯稱係因
08 媒體報導、廣告、銷售人員告知而認知系爭房屋一樓高度
09 為3.6公尺乙情，顯為虛構。
- 10 3.再者，被上訴人於起訴狀中對於一樓高度問題，亦僅主張
11 ：「...住宅新建工程結構計算書第壹條第二項：『樓高
12 ：本建物一樓高3.4公尺，二至四樓3公尺。』」，而該結構
13 計算書係針對一樓高3.4公尺，二至四樓3公尺之建物，然
14 系爭房屋為一樓高3.6公尺、二樓3.4公尺、三至四樓3公
15 尺、突出物1層3公尺之建物，其竣工立面圖及二樓平面圖
16 ，亦記載系爭房屋之實際高度與結構計算書顯然有一定程
17 度之差異，因此系爭房屋是否可得一併適用該結構計算書
18 之認定結果，自屬有疑。」。足見被上訴人依據上開竣工
19 立面圖及二樓平面圖已明確知悉系爭房屋實際高度一樓為
20 3公尺、二樓為3.4公尺，但卻不曾表示其所認知系爭房屋
21 一樓高度應為3.6公尺，提及此事僅在質疑系爭房屋實際
22 高度與「結構計算書」所載不符，恐有結構安全疑慮。益
23 證被上訴人所稱訂約時係因媒體報導、廣告、銷售人員告
24 知等而認知系爭房屋一樓高度為3.6公尺乙情，並非真實
25 。
- 26 4.被上訴人於偵查中主張之所以未於提起民事訴訟之初即爭
27 執伊以廣告宣稱一樓高度3.6公尺乙事係因當時資料尚未
28 收集齊全，故依律師建議暫不主張云云。惟依被上訴人於
29 106年8月25日民事準備狀及107年2月1日民事陳述意見狀
30 提出其所謂之「廣告」，實則為新聞媒體關於房地產之報
31 導，報導中之圖片固為伊的代銷公司所提供，但文字部分

之撰寫，均係由新聞媒體記者為之，並非伊的廣告。且被上訴人與伊簽約日期為103年11月24日，但被上訴人所提出之媒體報導除「蘋果日報」電子報103年10月25日之報導外，其餘「自由時報」紙本之報導均在104年1月、3月、5月間，是其主張顯係看到「蘋果日報」電子報之報導內容而誤信系爭房屋一樓高度3.6公尺，而非看到其餘自由時報之報導，果此，被上訴人僅需上網查詢即可提出「蘋果日報」電子報之報導內容，亦無可能自系爭房屋完工、交屋，甚至提起民事訴訟時均無法查得、提出「蘋果日報」電子報之報導內容，而需延至伊抗辯後再花費2月時間尋找資料、主張並提出法院。益徵被上訴人主張係因蘋果日報電子報導內容而相信系爭房屋一樓高度為3.6公尺，並非真實。

5. 被上訴人於訂約前經由業務人員介紹已明知系爭房屋之房型與蘋果日報報導之房型並不相同，而其所講買之房型為一樓停車、二樓客廳之房型，兩造所合意之買賣標的顯與蘋果日報報導內容有別，被上訴人嗣後主張伊所負之給付義務應與蘋果日報報導內容相同，亦違反誠信原則。

(三) 污水處理設施部分：

1. 系爭房屋之污水處理設施原係設計埋設於建物後方空地，但因考量日後抽取污水時管線需經由一樓室內可能造成不便問題，故於施工時變更設置位置與編號B62房屋相同，埋設於一樓停車空間下方地面，且考量承重能力，改用RC預鑄式污水處理設施，並不影響結構安全。相關曝氣、排氣設備，則未安裝於室內，並無任何影響室內空氣之問題。
2. 由臺中市不動產估價師公會就被上訴人所主張污水處理設施廠牌、設置位置是否減少系爭房屋價值之鑑定結果可知，伊所使用污水處理設施與竣工圖說所示雖有2萬7000元之價差，但並不影響系爭房屋之價值，且因伊已完成建造執照變更，亦無違反法令問題，故未造成系爭房屋價額之

01 減損。被上訴人主張此為瑕疵、不完全給付而應減少價金
02 顯無理由。

03 (四) 女兒牆部分：

04 1. 伊於原審所提負擔費用增加女兒牆高度之建議僅係和解方
05 案之提議，並非對訴訟標的之認諾。被上訴人於原審主張
06 女兒牆高度不足，使系爭房屋價值減少，主張買賣瑕疵擔
07 保之減少價金請求權或不完全給付之損害賠償請求權，並
08 請求囑託鑑定為證據方法。嗣於二審改主張「以補足系爭
09 女兒牆高度至1.1公尺以符合法令所須之施工費用為請求
10 減少價金損害賠償額之依據」，顯為新攻擊方法，依民事
11 訴訟法第477條規定，不應准許。

12 2. 系爭房屋屋頂平台女兒牆原即設計為90公分高，伊並據以
13 申請建造執照及使用執照。被上訴人所爭執之「女兒牆」
14 所在位置雖屬屋頂平台，但並無室內樓梯可通，僅以設置
15 於室外性質為「工作梯」之固定式爬梯上下，以維護設置
16 於屋頂平台之水塔、馬達等設備，並非供人員生活起居活
17 動之空間，故女兒牆高度為95公分或110公分，並不影響
18 使用安全，實無減少建築物價值或通常效用可言。縱有減
19 少效用，其程度亦無關重要，不得視為瑕疵。被上訴人主
20 張女兒牆高度不足15公分為瑕疵或不完全給付，應無理由
21 。再由原審鑑定報告之鑑定結果可知，屋頂處之女兒牆高
22 度是否應以建築技術規則所定「欄桿扶手」之標準要求，
23 應視有無「樓梯」可通達屋頂而異，若無樓梯可通達，則
24 無高度不得小於1.1公尺之限制，建築物頂層及屋頂突出
25 物之屋面設置鐵爬梯者，無須依建築技術規則設計施工編
26 第38條規定設置欄桿扶手。系爭房屋依使用執照竣工圖所
27 示，並未設置「樓梯」連通屋頂（系爭房屋現所設置「不
28 鏽鋼爬梯」，係伊為使用便利所增加設置），於屋頂所設
29 置女兒牆高度雖僅有95公分，並無違反相關建築法令規定
30 ，故未造成系爭房屋價額減損。被上訴人以此為瑕疵或不
31 完全給付之主張，亦無理由。

01 三、經原審（就該部分）為被上訴人部分勝訴，部分敗訴之判決
02 　，兩造均不服，分別提起上訴及附帶上訴。上訴聲明：（一）原
03 判決所命給付（逾9887元本息部分）廢棄。（二）上廢棄部分，
04 被上訴人在第一審之訴駁回。答辯聲明：上訴駁回。附帶上
05 訴聲明：（一）原判決不利被上訴人關於後開第二項部分廢棄。
06 （二）上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人24萬3400元，及
07 自106年6月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
08 　。答辯聲明：附帶上訴駁回。

09 四、兩造不爭執事項

10 （一）兩造於103年11月24日就系爭土地、房屋訂立土地、房屋買
11 賣契約書，總價款為850萬元（房屋款：382萬5000元、土地
12 款：467萬5000元）。

13 （二）上訴人於105年6月4日取得使用執照，應於105年12月4日通
14 知交屋，上訴人於106年1月23日通知被上訴人交屋，遲延49
15 日。

16 （三）系爭房屋一樓實際高度為3公尺，女兒牆實際高度95公分。

17 （四）化糞池部分，上訴人所施作的係RC預鑄式污水處理設施，與
18 竣工圖所載不符。

19 五、本件爭點

20 （一）被上訴人依系爭房屋賣賣契約書第10條第1項及第12條第1項
21 第4款約定，請求上訴人給付遲延利息2萬5358元，是否有理
22 由？亦即上訴人於106年1月23日始通知被上訴人交屋，是否
23 可歸責於上訴人？上訴人得否以被上訴人於辦理產權移轉登
24 記前拒絕辦理貸款為由，主張無通知交屋之義務之同時履行
25 抗辯？

26 （二）被上訴人主張系爭房屋有下列瑕疵，而依民法第359條、第
27 227條規定（擇一為有利之判決），請求減損之價值，是否
28 有理由？

29 1.系爭房屋一樓高度3公尺與廣告內容不符，被上訴人誤信
30 廣告而購買系爭房屋，受有損害51萬5104元？

31 2.污水處理設施位置變更，使用設備與竣工圖面不符，致系

01 爭房屋價值減損17萬0400元（位置變更部分14萬3400元、
02 設備價差部分2萬7000元）？

03 3. 女兒牆高度95公分與法令不符，致系爭房屋價值減損10萬
04 元？

05 (二) 上訴人主張被上訴人依約應於產權移轉時繳清價金239萬（
06 上訴人主張至遲應於105年10月31日繳清），但被上訴人並
07 未繳清，復無正當理由，是其遲於106年2月16日始給付，依
08 預售屋買賣定型化契約應記載事項第9條應給付遲延利息5萬
09 3536元，並以債權主張抵銷，是否有理由？

10 六、得心證之理由：

11 (一) 被上訴人依系爭房屋買賣契約書第10條第1項及第12條第1項
12 第4款約定，請求上訴人給付遲延利息2萬5358元，是否有理
13 由？亦即上訴人於106年1月23日始通知被上訴人交屋，是否
14 可歸責於上訴人？上訴人得否以被上訴人於辦理產權移轉登
15 記前拒絕辦理貸款為由，主張無通知交屋之義務之同時履行
16 抗辯？

17 1. 依系爭房屋買賣契約第12條第1項第4款可知，上訴人應於
18 領取使用執照6個月內通知被上訴人進行交屋，倘有可歸
19 責於上訴人之事由而未於領取使用執照6個月內通知被上
20 訴人交屋，即應給付遲延利息予上訴人。此應係指在被上
21 訴人正常履約之情況下，上訴人因可歸責自己之事由致遲
22 延（通知）交屋，應給付遲延利息予被上訴人作為遲延之
23 賠償。此項約定，係以上訴人有可歸責於己之事由為前提
24 ，方有其適用。

25 2. 本件在上訴人於領取使用執照6個月內通知被上訴人交屋
26 前，其間尚有兩造應於領取使用執照4個月內辦理產權移
27 轉及被上訴人負有交付自備款239萬元之義務，此為買賣
28 雙務契約所生，故可為同時履行抗辯，此觀之房屋買賣契
29 約第10條第1項第2項、第14條第1、5項可知，上訴人固然
30 應於領取始用執照後4個月內辦妥產權移轉，但被上訴人
31 於產權移轉前應繳清除交屋款以外之自備款239萬，此239

01 萬可以貸款支付，如無需辦貸款，則應繳交一半現金，一
02 半開票，如被上訴人未於期限內繳清期款，上訴人得拒絕
03 辦理產權移轉。經查：

04 (1) 上訴人辯稱：伊於105年5月26日通知被上訴人辦理產權
05 移轉及貸款手續，但被上訴人表示將自辦貸款，遲遲不
06 願辦理貸款手續（對保）等語，被上訴人雖否認其有於
07 105年5月26日通知辦理產權移轉及貸款手續，並主張：
08 上訴人於105年6月4日取得系爭房屋使用執照，如何能
09 於105年5月26日即得通知辦理產權移轉手續云云。惟查
10 ，上訴人申請系爭房屋使用執照之日早於105年5月26日
11 ，為爭取銀行貸款作業期限，在預計取得使用執照之日
12 前通知被上訴人辦理產權移轉及貸款手續，與常理無悖
13 。且依中國信託銀行科博館分行函覆結果可知，該銀行
14 係於105年間接獲上訴人之通知，關於被上訴人擬以向
15 上訴人購買之房地為擔保申請貸款，且被上訴人於105
16 年7月1日填具相關文件提出貸款申請，但經通知申請獲
17 初步核准，請其配合辦理後續對保及抵押權設定作業時
18 ，被上訴人卻以系爭房地交易尚有爭執為由，要求暫緩
19 辦理後續作業，迄至106年1月5日，重新填寫相關申貸
20 文件，第二次提出房貸申請，始順利完成抵押權設定及
21 貸款撥付作業等情，亦有該銀行函文附卷可稽（見原審
22 卷三第51、52頁），足證被上訴人在與中國信託銀行接
23 洽前，即接獲伊辦理貸款與產權移轉相關手續之通知，
24 且係因伊轉介而向中國信託銀行申請貸款。是上訴人此
25 部分抗辯應屬可信，被上訴人之主張為不可採。

26 (2) 上訴人辯稱：被上訴人數次寄發存證信函，顯有拒絕繳
27 納價金之意思等語，被上訴人雖主張：伊寄發存證信函
28 並無拒絕繳納價金之意思云云，惟查，如上所述，上開
29 價金239萬應以貸款或現金繳付，被上訴人既未以現金
30 繳付，本應以貸款給付，則其拒絕辦貸款應可認為係拒
31 絕給付價金之意。至於被上訴人雖於存證信函中主張系

01 爭房屋有瑕疵云云，惟查，上訴人已於105年5月26日通
02 知被上訴人辦理產權移轉及貸款手續，已見前述，被上
03 訴人延於105年7月22日寄發上開0000號存證信函，要求
04 檢視竣工圖，並質疑圍牆為何未全部升級為RC造等語；
05 復於105年8月24日寄發上開316號存證信函表示：「本
06 人要求於106年2月底交屋，交屋前先驗屋、修繕雙方確
07 認複驗合格、交屋、撥款」，顯然拒絕在交屋前給付除
08 交屋款以外之價金。嗣被上訴人於105年10月31日又寄
09 發上開358號存證信函重申前旨，並表示：「如因建商
10 未於期限內完成交屋影響到本人跟銀行核貸最後期限導
11 致無法撥款給台端，本人要求台端比照銀行貸款利率、
12 貸款額度637萬元，還款年限20年等...無條件借款給本
13 人」等語，明顯表示在交屋完成前，拒絕給付擬向銀行
14 貸款之價金。此有被上訴人之上開存證信函附卷可佐（
15 見原審卷一第50至56頁背面），嗣中國信託銀行初步同
16 意被上訴人之申貸，但被上訴人拒絕繼續辦理相關對保
17 等作業（已見前述），亦可徵被上訴人確有拒絕辦理貸
18 款，以給付價金之情形。

19 (3) 被上訴人於存證信函中雖主張：系爭房屋有瑕疵，伊寄
20 存證信函係為保全證據，為正當權利行使云云，惟查，
21 在系爭房屋在交屋前，危險負擔並未移轉至被上訴人前
22 ，則被上訴人可否主張瑕疵擔保的問題，已有疑義，縱
23 認可以主張，亦屬是否得以減少價金或瑕疵重大時解除
24 契約（民法第359條參看），依本件瑕疵之情況，亦不
25 足以解除契約，故於未解除契約之前，被上訴人仍有履
26 行契約之義務。

27 (4) 被上訴人既未繳清價款，上訴人得拒絕辦理產權移轉，
28 此為買賣雙務契約所生，故可為同時履行抗辯，已見前
29 述，此時上訴人是否仍有通知交屋之義務？則顯有疑義
30 ，上訴人既已得以因被上訴人未付價款而拒絕辦理產權
31 移轉，其後續之交付房屋，自亦在得同時履行抗辯之列

，蓋價金之交付與後續之交付房屋義務，各為買受人與出賣人之義務，亦應處於同時履行之狀態，此為當然之理，上訴人亦曾於106年1月20日沙鹿北勢00第8號存證信函重申，被上訴人應於上訴人辦理產權產權後無條件撥付貸款，其後才有交屋事宜等語，有該存證信函在卷可佐（見原審卷一第48至49頁），被上訴人主張：上訴人從未表示此處之同時履行抗辯云云，亦不可取。被上訴人既未依限繳付價金，上訴人本可主張同時履行抗辯，拒絕產權移轉登記乃至於交屋，則上訴人延後通知交屋，應非可歸責上訴人。

3. 綜上，被上訴人未依限繳付價金，上訴人本可主張同時履行抗辯，拒絕交屋，則上訴人未通知交屋，應非可歸責上訴人，則被上訴人主張上訴人應給付延後交屋之遲延利息云云，於法不合。

(二) 被上訴人主張系爭房屋有下列瑕疵，而依民法第359條、第227條規定（擇一為有利之判決），請求減損之價值，是否有理由？

1. 系爭房屋一樓高度3公尺與廣告內容不符，被上訴人誤信廣告而購買系爭房屋，受有損害51萬5104元？

(1) 按104年6月17日修正前消保法第22條規定：「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之義務不得低於廣告內容」，並未明定「廣告為要約」或「廣告為契約內容之一部」。又廣告具有多樣性及複雜性，是否屬契約之一部，仍應參酌當事人之意思，包括廣告表示內容是否具體詳盡、當事人之磋商過程、交易慣例等綜合判斷。如消費者信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於契約中雖未就廣告內容再為約定，企業經營者所應負之契約責任，仍及於該廣告內容，該廣告固應視為契約之一部。惟簽訂契約時尚企業經營者並未再據原屬「要約引誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要約」，縱其廣告

之內容不實，應受消保法或公平交易法之規範，仍難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一部。（最高法院108年度台上字第1201號判決意旨參照）

(2) 依被上訴人對上訴人之負責人陳祐德提出刑事詐欺告訴案件（台灣台中地方檢察署107年度偵字第19926號）中可知：

① 上訴人之負責人陳祐德（即刑事被告）於該案中辯稱略以：「...我公司之房屋都是委託銷售人員去處理，告訴人所提出之報紙係記者報導，並非公司之廣告，告訴人另行提出民事訴訟時，我公司願以原價買回本案房屋，並再支付告訴人30萬元之利息等費用，但告訴人不同意，當初預售時並沒有全部都是1樓挑高3.6公尺，有區分戶型，告訴人購買之B區建案有區分2種，1種是1樓高3.4公尺及2樓以上都是3公尺，另1種是1樓高3公尺，2樓是3.4公尺，3樓以上是3公尺，告訴人購買房型是第2種，因為其客廳是設計在2樓，我們公司沒有對他詐欺...」等語可知，上訴人銷售之房屋產品本有三種，廣告中雖有3.6公尺之記載，惟此係上開其中一種房型而已，並非涵蓋所有出售產品之房型皆為1樓高度3.6公尺。

② 證人賴文琪（德邑建設公司業務經理）於該案警詢時所證略以：「...本件案（指寶格麗莊園）之銷售都是委託萬閣廣告企劃事業有限公司全案銷售，包括銷售廣告，該公司負責人告知說他們承銷本件案並未製作全案1樓高3.6公尺之廣告，銷售時也沒向客戶表示表示1樓高3.6公尺，告訴人所購買的房屋客廳是在2樓，1樓是停車空間，建設公司也不會把停車空間設計成高度3.6公尺，告訴人在簽約時就應該知道...」等語大致吻合，並提出系爭建案之「房屋代理銷售合約書」影本1份為佐。而證人徐喬筠證稱略以：「...伊係代銷公司人員，並非被告公司員工，系爭建案共3種房型

01 ，第1種是電梯戶，1樓高3.6公尺，第2種是前院停車
02 ，1樓高3.2公尺，第3種是室內停車，因為客廳在2樓
03 ，所以1樓高僅3公尺，2樓高3.2公尺，伊當初都有清
04 楚介紹並帶看基地，告訴人當時選擇第3種房型，簽約
05 後也有作房屋細節之客變，告訴人購買時並沒有就1樓
06 高3.6公尺一事特別強調，也沒有確認其購買之房型1
07 樓必須是高度3.6公尺，且告訴人於購屋時知悉其購買
08 之房型為1樓停車，與廣告戶A23戶之1樓是規劃作為客
09 廳，兩者是不同房型...」等語。

10 ③被上訴人亦於該偵案中自承略以：「...我當初購買本
11 案房屋時並非被告（指陳祐德）親自接待，而是被告
12 公司之銷售人員帶看，整個購買過程被告都沒有跟我
13 談話，有關本案樓高之部分，並沒有寫在契約書上，
14 本案建案有分A區和B區，我所購買的是B區無電梯，室
15 內1樓為停車位，房型與蘋果日報廣告刊登之房型不一
16 樣，廣告上的房屋是豪宅有電梯，我也知道廣告之房
17 屋1樓是作客廳，目前住戶中只有我對1樓高度有所爭
18 執...等語」，足證被上訴人所購買之預售屋並非系爭
19 廣告之同型房屋。

20 ④又系爭建案之報紙廣告報導內容，雖刊有全案1樓高3.
21 6公尺等文字，然該廣告文案內容係報社記者所撰寫
22 ，且該廣告之基本資料亦載明略以：電梯-部分有，停
23 車位-前院、1樓停車，顯已區分電梯戶與非電梯戶，
24 前院停車與1樓停車等不同戶型，有103年10月25日蘋
25 果日報地產王本案房屋建案廣告影本在卷可佐。又觀
26 卷附之被上訴人購買本案房屋預定買賣合約書，亦未
27 見有就本案房屋1樓高須達3.6公尺一事，作為契約當
28 事人間之特別約定事項而明確記載於該書面契約中，
29 有本案房屋預售契約書影本附卷可查。是被上訴人於
30 購買本案房屋之時，主觀上應已認知該房型為室內1樓
31 停車，且2樓係作為客廳使用，而與上開廣告戶為不同

01 戶型，被上訴人自不能要求所購房型須與廣告房型具
02 有相同格局，乃屬當然。

03 (3) 依上開刑事詐欺案件，上訴人之負責人陳祐德業經檢察
04 官為不起訴處分書在案，而依上開事證，亦堪認被上訴
05 人所購之房型，顯與廣告上之房型不同，被上訴人自不
06 能把其他房型之廣告納入本件系爭買賣標的之內容中。
07 本院採與上開不起訴處分書相同之認定，復參酌在系爭
08 房屋完工時，被上訴人即得明確查知系爭房屋一樓高度
09 應無3.6公尺，蓋一般常見房間高度約為3公尺，超過高
10 度3公尺，而達3.6公尺，在視覺上會有挑高之氣派及宏
11 偉之感，極容易辨別，但被上訴人在105年10月31日系爭
12 房屋早已完工多日尚未交屋前，以上開358號存證信函向
13 伊提出女兒牆高度不足15公分的問題，卻未提及此事，
14 而被上訴人於起訴狀中對於一樓高度問題，亦未曾提及
15 有信賴媒體廣告乙事，足見被上訴人所稱伊係因媒體報
16 導、廣告、銷售人員告知系爭房屋一樓高度為3.6公尺而
17 重視一樓高度云云，尚非可信。是被上訴人主張系爭房
18 屋一樓高度3公尺與廣告內容不符，其因誤信廣告而購買
19 系爭房屋，受有損害51萬5104元云云，非有理由。

20 2. 污水處理設施位置變更，使用設備與竣工圖面不符，致系
21 爭房屋價值減損17萬0400元（位置變更部分14萬3400元、
22 設備價差部分2萬7000元）？

23 (1) 被上訴人主張：原審僅判決給付變更設備之價差，而未
24 審酌上訴人未按契約圖說施工，擅自變更污水設施位置
25 ，將化糞池設置於一樓正下方，屬於室內之起居空間，
26 亦將造成使用上之不便及因位於室內空間，空氣不流通
27 滋生異味之問題，仍有減損房屋價值之瑕疵及通常效用
28 之瑕疵，鑑定結果認為不影響不動產之價值，並不可採
29 ，茲以將污水處理設施變更回原位置之施工費用14萬34
30 00元，作為損害賠償數額之依據云云，惟查，上訴人辯
31 以：系爭房屋之污水處理設施原係設計埋設於建物後方

空地，但因考量日後抽取污水時管線需經由一樓室內可能造成不便問題，故於施工時變更設置位置與編號B62房屋相同，埋設於一樓停車空間下方地面，且考量承重能力，改用RC預鑄式污水處理設施，並不影響結構安全。相關曝氣、排氣設備，則未安裝於室內，並無任何影響室內空氣之問題等語。經查，由臺中市不動產估價師公會就被上訴人所主張污水處理設施廠牌、設置位置是否減少系爭房屋價值之鑑定結果可知，上訴人所使用污水處理設施與竣工圖說所示，除有2萬7000元之價差（詳見不動產估價報告書第58頁），此價差範圍內，被上訴人之主張為可採外，關於變更位置部分並不影響系爭房屋之價值，且因上訴人已完成建造執照變更，亦無違反法令問題，故未造成系爭房屋價額之減損（詳見不動產估價報告書第58至59頁）。

- (2) 綜上，被上訴人請求污水處理設備價差部分2萬7000元，於法有據，其餘關於變更位置部分並不影響系爭房屋之價值，被上訴人此部分之主張，尚無可取。

3. 女兒牆高度95公分與法令不符，致系爭房屋價值減損10萬元？

- (1) 上訴人抗辯：被上訴人於原審主張女兒牆高度不足，使系爭房屋價值減少，主張買賣瑕疵擔保之減少價金請求權或不完全給付之損害賠償請求權，並請求囑託鑑定為證據方法。嗣於二審改主張「以補足系爭女兒牆高度至1.1公尺以符合法令所須之施工費用為請求減少價金損害賠償額之依據」，顯為新攻擊方法，依民事訴訟法第477條規定，不應准許云云，惟查，被上訴人於原審均對女兒牆高度不足為由主張瑕疵，並請求就此瑕疵為鑑定，其於二審提出主張以回復合於契約本旨所需費用計算損害賠償，實屬主張瑕疵擔保責任之方法，應屬補充法律上之陳述，非法所不許，上訴人此部分抗辯，自非可取。

01 (2) 被上訴人主張：系爭房屋女兒牆高度既依法規不得小於
02 1.1公尺，上訴人僅施作95公分，短少部分不僅有減損
03 通常效用之瑕疵，亦構成不完全給付，且上訴人已於原
04 審表示「若原告（即伊）以高度不足1.1公尺影響安全
05 ，被告（即上訴人）願負擔費用以建築技術規則所要求
06 『欄杆扶手』方式增加高度至1.1公尺或法規上限之1.5
07 公尺」等語，似已有認諾之表示云云，惟查：

08 ①上訴人辯以：伊雖於原審所提負擔費用增加女兒牆高
09 度之建議僅係和解方案之提議，並非對訴訟標的之認
10 諾等語，本院觀之上訴人之上開陳述，係以假設性語
11 氣，並以高度不足1.1公尺「影響安全」為前提，尚
12 難認係上訴人有承諾之意思，被上訴人此部分主張為
13 不採。

14 ②被上訴人所爭執之「女兒牆」所在位置雖屬屋頂平台
15 ，但並無室內樓梯可通，僅以設置於室外性質為「工
16 作梯」之固定式爬梯上下，以維護設置於屋頂平台之
17 水塔、馬達等設備，並非供人員生活起居活動之空間
18 ，故女兒牆高度為95公分或110公分，並不影響使用
19 安全，實無減少建築物價值或通常效用可言。再由原
20 審不動產估價報告書之鑑定結果可知，屋頂處之女兒
21 牆高度是否應以建築技術規則所定「欄桿扶手」之標
22 準要求，應視有無「樓梯」可通達屋頂而異，若無樓
23 梯可通達，則無高度不得小於1.1公尺之限制，建築
24 物頂層及屋頂突出物之屋面設置鐵爬梯者，無須依建
25 築技術規則設計施工編第38條規定設置欄桿扶手。系
26 爭房屋依使用執照竣工圖所示，並未設置「樓梯」連
27 通屋頂（系爭房屋現所設置「不鏽鋼爬梯」，係伊為
28 使用便利所增加設置），於屋頂所設置女兒牆高度雖
29 僅有95公分，並無違反相關建築法令規定，故未造成
30 系爭房屋價額減損（詳見不動產估價報告書第60至63
31 頁）。被上訴人以此為瑕疵或不完全給付之主張，要

無理由。

(三) 上訴人主張抵銷部分：

1. 上訴人於105年5月26日通知被上訴人辦理產權移轉及貸款手續，但被上訴人表示將自辦貸款，遲遲不願辦理貸款手續（對保），被上訴人並未依約給付辦理產權移轉手續前，應繳付之自備或貸款239萬元，已見前述，則上訴人主張被上訴人原應於105年10月31日前給付239萬元價金，卻遲至106年2月21日始給付，遲延112日，依預售屋買賣定型化契約應記載事項第9條規定，被上訴人自應給付伊按239萬元、日息萬分之2計算之遲延利息5萬3536元，伊以此債權主張抵銷等語，於法有據。

2. 被上訴人原得向上訴人請求污水處理設備價差部分2萬7000元，惟上訴人得就被上訴人遲延給付239萬元價金之遲延利息5萬3536元，經抵銷結果，被上訴人已無餘額可得請求。

(四) 綜上所述，被上訴人依買賣瑕疵擔保責任減少價金之法律關係，請求上訴人給付污水處理設備價差部分2萬7000元，惟上訴人得就被上訴人遲延給付239萬元價金之遲延利息5萬3536元為抵銷，經抵銷結果，被上訴人已無餘額可得請求，則原審判決除確定部分外，其餘被上訴人之請求，不應准許，其假執行之聲請，亦失其附麗，應併予駁回。原審判決就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第二項所示；至於附帶上訴分，被上訴人請求上訴人除原判決確定部分外更應給付如附帶上訴聲明之本息部分，核無理由，原審判決就此不應准許部分，駁回被上訴人附帶上訴之請求，核無違誤，被上訴人附帶上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其附帶上訴。

(五) 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。

01 七、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人之附帶上訴為無理
02 由，依法判決如主文。

03 中 華 民 國 109 年 4 月 28 日

04 民 事 第 七 庭 審 判 長 法 官 王 銘

05 法 官 郭 妙 俐

06 法 官 張 國 華

07 正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 書 記 官 柯 孟 伶

10 中 華 民 國 109 年 4 月 28 日