臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1031號

上　訴　人　雙越建設股份有限公司
法定代理人　郭美蘭
訴訟代理人　張君魁律師
被 上訴 人　李錦松
　　李孟宸
　　李向鈞
共　　同
訴訟代理人　李慧珠律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國107年6月26日臺灣臺北地方法院106年度訴字第2106號判決，提起上訴，經本院於108年3月5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二項之訴暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人李錦松、李孟宸、李向鈞應各給付上訴人新臺幣壹拾捌萬陸仟捌佰陸拾玖元，及均自民國一百零六年四月二十三日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用由被上訴人負擔二十分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人分別於附表所示時間，與伊各簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）及土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約），約定由被上訴人向上訴人購買如附表所示房地及停車位（下合稱系爭不動產），上訴人已於民國104年12月28日將系爭不動產分別移轉登記予被上訴人，並於105年2月2日通知被上訴人辦理交屋手續及支付買賣價金餘款，其中被上訴人李錦松（下稱其名）餘款新臺幣（下同）20萬元、被上訴人李孟宸（下稱其名）餘款320萬元、被上訴人李向鈞（下稱其名）餘款20萬元，卻均未獲置

理等情。爰依系爭房屋契約第8條第1項、第9條第5項、第18條第1項第3款及系爭土地契約第3條第1項、第6條、第7條第5項約定，求為命：㈠李錦松應給付伊20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡李孟宸應給付伊320萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢李向鈞應給付伊20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決。並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：兩造間就系爭不動產買賣價金部分已達成3戶減價共計300萬元，並同意自李孟宸應給付買賣價金中扣抵之協議，不得再請求給付300萬元。另上訴人於通知伊等辦理交屋時，除要求伊等繳交餘款各20萬元外，尚須給付經減價之300萬元，伊等認金額有誤而拒絕，並非無故拒絕交屋，且屬可歸責於上訴人之事由，致未完成交屋手續。又依系爭房屋契約第17條第3項第4款約定，上訴人應負擔系爭不動產交屋前之相關水、電費及管理維護費用，惟伊等自105年起代為墊付水、電費及管理費共141萬1,200元，自得與上訴人請求金額為抵銷等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，即駁回上訴人之訴及假執行之聲請，上訴人聲明全部不服，提起上訴，其上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡李錦松應給付上訴人20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢李孟宸應給付上訴人320萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣李向鈞應給付上訴人20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈤願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、上訴人主張：被上訴人分別於附表所示時間與其各簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約，分別買受附表所示房地及停車位，上訴人並於104年12月28日將系爭不動產分別移轉登記予

被上訴人等情，有房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書及建物、土地登記謄本可稽（見原審卷㈠第8頁至第131頁、卷㈡第6頁至第20頁），復為被上訴人所不爭執（見原審卷㈡第23頁至第24頁），自堪信為真實。

五、上訴人主張其已通知被上訴人辦理交屋及支付買賣價金餘款，竟遭被上訴人拒絕，爰請求被上訴人各給付買賣價金餘款等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠兩造間就系爭不動產買賣價金部分，是否已達成3戶減價共計300萬元，並同意自李孟宸應給付買賣價金中扣抵之協議？若否，上訴人請求李孟宸給付300萬元，有無理由？

1.證人即李錦松之配偶趙淑芬證稱：104年12月間伊、李錦松及上訴人經理陳昱齊有碰面商談系爭不動產交屋問題，伊向陳昱齊表示系爭不動產尚未完工，無法給付交屋款，並要求減價600萬元，嗣協商後，雙方同意減價300萬元，被上訴人即在翌日將減價後之交屋款匯給上訴人。由上訴人繼續辦理交屋手續等語（見原審卷㈡第37頁至第38頁）；另證人唐心玲證稱：伊為李錦松經營公司之總務，李錦松告知兩造就系爭不動產已達成300萬元之減價協議，並交代伊與上訴人之職員劉小姐（即上訴人之會計劉姿吟）聯絡，而劉小姐有先傳送伊計算3間房屋各自減價金額明細給伊看，文件上有以手寫註明折讓300萬元，該貸款計算底稿是國泰世華銀行製作並提供予雙方的文件，伊與劉小姐經過相互通話確認本件減價300萬元後，伊才將1,299萬元匯至上訴人提供之帳戶等語相符（見原審卷㈡第38頁背面、第39頁至第40頁），核與唐心玲、上訴人會計劉姿吟於104年12月23日line對話內容，其中劉姿吟傳送載有：貸款銀行為國泰世華銀行，被上訴人貸款差額共計1,599萬元，該差額不包含交屋款20萬元，並於右下方以手寫方式註記『1,599－300（折讓）＝1,299萬』之照片，並陳稱「1299萬已全數入帳，感謝妳」等語相符（見原審卷㈡第48頁、第51頁）。

2.雖上訴人以陳昱齊無代表其為減價之權限，否認同意減價30

0萬元云云，查證人陳昱齊雖證稱：伊非上訴人之員工，伊與李錦松、趙淑芬見面商談系爭不動產遲未辦理交屋問題，對方希望減價600萬元，伊當場僅同意將此訊息轉知上訴人討論云云（見原審卷㈡第40頁背面至第41頁），惟依被上訴人提出陳昱齊名片、保固切結書及安全保證書（見原審卷㈡第64頁、第75頁、第76頁），可知陳昱齊對外表明其為上訴人總經理，並以總經理身分出具保固切結書及安全保證書予系爭不動產所在之大廈管理委員會等情，自難認陳昱齊非其總經理且無權代表上訴人與被上訴人商談系爭不動產減價300萬元事宜。再者，上訴人若無同意將系爭不動產總價折讓300萬元，何以會計劉姿吟事後與唐心玲聯繫及確認減價明細與金額，並於收受唐心玲匯款1,299萬元（即經減價300萬元之款項）後，向唐心玲表示「全數」款項已入帳等情？況上訴人於104年12月31日就李孟宸所購房地部分開立金額300萬元之折讓證明單，有財政部臺北國稅局107年1月26日財北國稅中南營業一字第1070850877號函暨所附營業人銷貨退回進貨退出或折讓證明單可稽（見原審卷㈡第2頁、第176之3頁），益徵被上訴人抗辯兩造已同意3戶減價共計300萬元，並由李孟宸應給付之買賣價金中扣抵等情，自屬可取。

3.上訴人另主張依系爭房屋契約第31條第3項約定，未以書面載明於契約內之減價協議，不生效力云云。惟按契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立，民法第166條定有明文，在該書面方式未完成前，不過發生推定之效力，並非不得舉反證推翻之，此觀民事訴訟法第281條規定之反面解釋自明（最高法院103年度台上字第2404號判決意旨參照）。查系爭房屋契約第31條第3項固約定：「本契約為雙方間之全部約定，若雙方有其他任何協議者，均應以書面文字列入本契約書中，否則不生效力」等語（見原審卷㈠第19頁、第50頁、第81頁），但兩造確有同意系爭不動產減價300萬元，並據以進行匯款及開立折讓證明單處理稅務問題，足以證明兩造事後業以減價協議取代

系爭房屋契約及系爭土地契約關於原買賣價金之約定。是上訴人此部分主張，並無可取。

4.從而，上訴人既已同意就系爭不動產減價共計300萬元，並自李孟宸應給付買賣價金中扣抵，其再依系爭房屋契約第8條第1項、第9條第5項及系爭土地契約第3條第1項、第7條第5項之約定，請求李孟宸給付300萬元，自無可取。

㈡上訴人請求被上訴人各給付餘款20萬元，有無理由？

1.系爭房屋契約第8條第1項約定：「本條付款辦法甲方（即被上訴人）應依房屋付款明細表（附件二房屋車位付款明細表）之約定，其每次付款間隔應在20日以上。於接獲乙方（即上訴人）繳款通知單7日內自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清。…」；第18條第1項約定：「乙方應於領得使用執照6個月內，通知甲方進行交屋。甲方不得以公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋或繳交應付款項。…㈢甲方繳清所有應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續」；附件二房屋車位付款明細表約定：「第14期使用執照取得，應付…元、第15期水電接通，應付…元、第16期銀行貸款，應付…元、第17期交屋，應付10萬元」等語（見原審卷㈠第11頁、第15頁正背面、第21頁背面、第42頁、第46頁正、背面、第52頁背面、第73頁、第77頁正、背面、第83頁背面）；系爭土地契約第3條第1項約定：「甲方應依土地預定買賣契約書附件二付款明細表之規定，於接獲乙方繳款通知單7日內自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清」；第6條約定：「本買賣土地，雙方同意依與本契約同時簽署生效之房屋預定買賣契約第18條各項規定期限、方式辦理點交，並依該條款精神履行各項約定義務」；附件二土地付款明細表約定：「第14期使用執照取得，應付…元、第15期水電接通，應付…元、第16期銀行貸款，應付…元、第17期交屋，應付10萬元」等語（見原審卷㈠第102頁至第103頁、第107頁背面、第112頁至第113頁、第117頁背面、第122頁

至第123頁、第128頁背面），足見上訴人取得系爭不動產使用執照6個月內，應通知交屋，被上訴人則須於7日內給付餘款20萬元（含系爭房屋契約部分10萬元、系爭土地契約部分10萬元），並完成一切交屋手續。

2.上訴人於103年1月24日向臺北市政府都市發展局（下稱臺北市都發局）申請核發使用執照，並經該局於103年12月4日核發103年使字第0364號使用執照等情，為兩造所不爭執，並有上開使用執照及臺北市都發局103年2月25日北市都建字第10362748000號函可參（見原審卷㈠第190頁、第202頁），自堪信為真實。嗣兩造因系爭不動產貸款及交屋爭議，於104年12月間達成減價300萬元之協議，並由上訴人繼續辦理交屋事項，亦經趙淑芬證述明確（見原審卷㈡第37頁背面）。上訴人主張其於105年2月2日寄發存證信函（下稱系爭存證信函）通知被上訴人辦理系爭不動產交屋事宜，並繳付餘款各20萬元，有系爭存證信函可稽（見原審卷㈠第132頁至第134頁）。被上訴人承認有收受系爭存證信函，但辯稱：上訴人係以系爭存證信函通知被上訴人促請銀行核撥貸款，並非交屋通知云云（見本院卷第122頁、第110頁至第111頁），查系爭存證信函內容雖僅記載：「貳…交屋尾款為新臺幣20萬元…肆因產權過戶已逾1個多月，並已完成驗收手續。請於文到2日內盡速通知銀行撥款…」等語，惟依前開契約附件二付款明細表約定，被上訴人僅餘「銀行核貸」「交屋」階段之給付款項義務，且上訴人在系爭存證信函提及辦理系爭不動產所有權移轉登記已有月餘及完成驗收手續等情，自難認無催促被上訴人辦理交屋事宜之意。況被上訴人旋於105年2月5日存證信函回覆：「…本人乃至本戶社區實地勘查發現本人購買房屋及社區共同使用部分仍有部分瑕疵，未能處理完成，無法達到交屋條件，敬請台端儘速修繕完畢，以利完成交屋…等語（見本院卷第125頁），顯見被上訴人亦認系爭存證信函除要求被上訴人促請銀行核撥貸款外，併為通知其等辦理系爭不動產交屋事宜，否則被上訴人何須以系

爭不動產有瑕疵並拒絕辦理交屋。至被上訴人抗辯其等係因上訴人尚要求給付300萬元，始拒絕辦理交屋云云，惟為上訴人所否認（見本院卷第73頁），且系爭存證信函及105年2月5日存證信函內容均無提及給付價金300萬元，被上訴人亦未舉證證明此情存在，其等此部分所辯，自無可取。從而，上訴人主張其已於105年2月2日通知被上訴人辦理交屋事宜，依系爭房屋契約第8條第1項、第18條第1項第3款及系爭土地契約第3條第1項及第6條約定，請求被上訴人給付各20萬元，自屬可取。

㈡被上訴人所為抵銷抗辯，有無理由？

1.系爭房屋契約第17條第2項第1款約定：「甲方（即被上訴人）應負擔相關費用負擔項目：㈠自交屋日（含視為點收完成）起不論是否遷入，本約房屋所發生之水電費及管理維護費」；第18條第3項約定：「甲方應於收到交屋通知日起15日內配合辦理交屋手續，爾後乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限」等語（見原審卷㈠第14頁背面至第15頁正、背面、第45頁背面至第46頁背面、第76頁背面至第77頁背面）。查上訴人已於105年2月2日通知被上訴人辦理交屋，且被上訴人自承迄今仍未辦理交屋手續（見本院卷第157頁），則依系爭房屋契約第18條第3項約定，上訴人自105年2月2日通知15日即105年2月18日起不負保管系爭不動產責任，自屬視為已完成交屋，並由被上訴人負擔系爭不動產自斯時起之相關水、電及管理維護費用。

2.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。查，被上訴人於105年1月15日前已預繳5個月，每月為2萬2,400元管理費〈計算式：每戶20,000元＋（車位清潔費800× 3個車位）＝2萬2,400元〉，共計33萬6,000元（計算式：2萬2,400元x 3戶x 5月＝33萬6,000元）；另自105年7月至106年10月止，按月繳納2萬2,400元，共計107萬5,200元管理費（2萬2,400元x 3戶x 16月＝107萬5,200元

），有系爭房屋社區管理委員會第六次會議記錄、台北富邦銀行出款明細通知及華南銀行匯款回條可稽（見原審卷㈠第241頁至第247頁），上訴人對此亦未爭執（見本院卷第96頁），足見被上訴人自105年2月1日起給付每月管理費用各2萬2,400元。惟被上訴人僅需負擔自105年2月18日起之相關水、電及管理維護費用，則被上訴人以其各代墊付105年2月17日之前費用1萬3,131元（計算式：2萬2,400元x 17/29＝1萬3,131元），與上訴人請求各給付20萬元抵銷後，上訴人請求被上訴人各給付18萬6,869元（計算式：20萬元－1萬3,131元＝18萬6,869元），為有理由；逾此數額請求，為無理由，不應准許。

六、綜上所述，上訴人依系爭房屋契約第8條第1項、第18條第1項第3款及系爭土地契約第3條第1項及第6條約定，請求被上訴人各給付18萬6,869元，及均自106年4月23日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意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。又本院命給付金額未逾150萬元，不得上訴第三審，自無依兩造聲請為附條件假執行及免為假執行宣告之必要，且原判決已將上訴人此部分假執行之聲請駁回，爰不另為駁回之諭知。至原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項本文，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　19　　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　林玉珮

法　官　賴淑美

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20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20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466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　19　　日

書記官　蕭進忠

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表

編號	契約當事人	簽訂契約時間	買賣標的		
一	雙越公司 李錦松	99年7月5日	土地	房屋	停車位
			臺北	臺北市○○區○○段0小段0000建號即門牌號	地下室第7、8、9

（續上頁）

		○	市○○○區○○段0小段00之0、00之0、00之00地號土地	碼：臺北市○○區○○路○段○○○巷○○號00樓房屋	號停車位
二	雙越公司 李孟宸	104年2月12日		臺北市○○區○○段0小段0000建號即門牌號碼：臺北市○○區○○路0段000巷00號00樓房屋	地下室第4、5、10號停車位
三	雙越公司 李向鈞	104年1月14日		臺北市○○區○○段0小段0000建號即門牌號碼：臺北市○○區○○路0段000巷00號0樓房屋	地下室第1、2、3號停車位