臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第329號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
訴訟代理人　林坤賢律師
　　邱華南律師
被上訴人　李育芯
訴訟代理人　簡長輝律師

上列當事人間請求交付房屋事件，上訴人對於中華民國107 年12月28日臺灣桃園地方法院107 年度訴字第2483號第一審判決提起上訴，本院於108 年7 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國99年9 月9 日分別向上訴人、訴外人楊碧玲買受「湯城世紀」建案乙區編號C 棟22號房屋（嗣編為桃園市○○區○○段○○○ ○號，即門牌號碼桃園市○○區○○路0 段000 號，下稱系爭房屋）、暨坐落土地之應有部分，買賣價金合計新臺幣（下同）2,180 萬元，並與上訴人簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭契約）。伊已給付全部買賣價金，且上訴人業於105 年2 月3 日取得系爭房屋使用執照，竟拒絕交屋等情。爰依民法第348 條第1 項規定、系爭契約第14條第2 項約定，求為命上訴人交付系爭房屋，並願供擔保准予宣告假執行之判決（原審為上訴人敗訴之判決，經其提起上訴）。

二、上訴人則以：伊於原審已抗辯被上訴人尚有款項未繳清，導致交屋流程延宕，故伊於本院所提106 年6 月16日寄發存證信函解除系爭契約，係對於第一審提出之防禦方法為補充。伊解除系爭契約後，被上訴人不得請求伊交付系爭房屋。倘不許伊提出，顯不符公平原則。如該契約未解除，因被上訴人未依約給付價金，伊得沒收買賣價金之15%，即327 萬元

，則被上訴人未再給付該部分價金前，伊亦得拒絕交屋等語，資為抗辯。其上訴聲明為：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人於第一審之訴駁回。

三、被上訴人於99年9月9日分別向上訴人、楊碧玲買受系爭房屋、暨坐落土地應有部分，買賣價金合計2,180萬元；上訴人於105年2月3日取得系爭房屋使用執照，迄未將該屋交付被上訴人等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第146頁），堪信為真正。

四、被上訴人主張其已給付買賣價金，依民法第348條第1項規定、系爭契約第14條第2項約定，上訴人應交付系爭房屋乙節，為上訴人以前開情詞所否認。經查：

（一）物之出賣人，負交付其物於買受人之義務；賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋，此觀民法第348條第1項規定、系爭房屋契約第14條第2項約定即明。是系爭房屋之出賣人，於領得使用執照6個月內，即負有交付其房屋予買受人之義務，可以確定。

（二）被上訴人於99年9月9日向上訴人買受系爭房屋，上訴人於105年2月3日取得系爭房屋使用執照，迄未將該屋交付被上訴人（見上三所示）。而上訴人就被上訴人起訴請求交付系爭房屋，雖於原審辯以：被上訴人就買賣價金2,180萬元，尚有尾款103萬2,760元未給付，於其付清前，伊無法交屋云云（見原審卷第40至41頁之民事答辯狀所示）。惟依被上訴人提出106年7月5日匯款申請書、同年9月30日匯款申請書、同年11月30日交易明細查詢表為佐（見原審卷第50至52頁），並主張已付清該尾款之事實，為上訴人於原審所不爭執等情（見原審卷第54頁）以觀，顯見上訴人就被上訴人主張已付清該買賣價金之事實，已為自認，甚為明悉，則上訴人不得再以被上訴人未付清買賣價金為由，拒絕交付系爭房屋，應可確定。職是，被上訴人依上開規定及約定，請求上訴人交付系爭房屋，即屬有據。

（三）除經當事人釋明有民事訴訟法第447條第1項但書各款所列情形外，不得於第二審提出新攻擊或防禦方法，此觀同法第447條第2項規定自明。此乃民事訴訟法為督促當事人善盡促進訴訟義務，採行適時提出主義，就當事人未盡適時提出及促進訴訟義務者，責以失權效果。

（四）依被上訴人於107年10月1日起訴請求上訴人交付系爭房屋（見原審卷第2頁）；及上訴人於原審答辯狀所載：被上訴人就買賣價金2,180萬元，尚有尾款103萬2,760元未給付，導致本案交屋流程延宕，於其付清前，伊無法交屋（見原審卷第40至41頁）；其提出之交屋明細單所載：未收帳款103萬2,760元（見原審卷第42頁）；於原審陳稱：被上訴人還有一筆103萬2,760元尚未繳納，伊主張同時履行抗辯。從系統調出來的資料，就還差這筆，請被上訴人提出匯款資料，如果尾款確實已繳清，那就沒意見；不爭執被上訴人提出之106年7月5日匯款申請書、同年9月30日匯款申請書、同年11月30日交易明細查詢表，及被上訴人所付103萬2,760元；無其他主張及舉證各情（分見原審卷第38至39頁、第54至55頁之言詞辯論筆錄所示），綜合以考，可知上訴人於原審僅以被上訴人未繳清尾款103萬2,760元為由，作為拒絕交屋之防禦方法，全未提及曾以存證信函解除系爭契約，或其得沒收買賣價金之15%，被上訴人仍積欠327萬元價金未給付等節，遑論以該事由作為拒絕交屋之抗辯，至為明悉。上訴人於本院始提出：伊已於106年6月16日寄發存證信函解除系爭契約，被上訴人不得請求交屋；倘該契約未解除，因被上訴人未依約給付價金，伊得沒收買賣價金之15%即327萬元，被上訴人未再給付該部分價金前，伊得拒絕交屋等抗辯內容（見本院卷第38頁之準備程序筆錄、第45、51頁之上訴理由狀所示），顯為上訴人於本院提出之新防禦方法，而非就其於原審已提出之防禦方法為補充，可以確定。上訴人空言辯稱：上開抗辯為對其在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補

充，符合民事訴訟法第447條第1項第3款規定云云，難認可採。況上訴人就被上訴人付清買賣價金之事實，已於原審為自認（見上（一）2所示）。雖其於本院改稱被上訴人尚積欠327萬元價金未給付云云，惟未證明該自認與事實不符，自不生撤銷自認之效力，其據以為同時履行之抗辯，仍無可取，附此敘明。

（五）參諸上訴人於原審之訴訟代理人所稱：伊為上訴人之法務人員，對本案了解（見原審卷第38頁），及其提出答辯狀、交屋明細單，並於107年11月23日、同年12月14日到庭就本件訴訟為辯論各情（分見原審卷第38至39、54至55頁之言詞辯論筆錄、第40至41頁民事答辯狀所示）以察，顯見上訴人對本件交屋爭議知之甚詳。佐以上訴人於本院所提：伊於106年6月16日寄發存證信函解除系爭契約，及因被上訴人未依約給付價金，伊得沒收買賣價金之15%等抗辯事由，均於原審言詞辯論終結前，甚至於被上訴人起訴前即已存在，無不能即時提出之情形。上訴人雖泛稱：因伊將資料送至律師事務所，進行另件遲延訴訟，始未於原審主張云云。惟未提出證據以釋明其有何不能於原審提出之事實，且系爭契約是否解除、得否沒收部分買賣價金，其法律效果與系爭契約有效、買賣價金已付清，顯不相同，被上訴人復不同意上訴人於本院提出該新防禦方法，故上訴人遲於上訴本院後始提出，難認有何民事訴訟法第447條第1項第6款所定「如不許其提出即顯失公平」之情事。

（六）基此，上訴人未釋明符合民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款所列事由，其於第二審所提系爭契約已解除、得沒收買賣價金之15%等新防禦方法，已生失權效果，不得於本院為主張，本院毋庸予以審酌。

五、綜上所述，被上訴人依民法第348條第1項規定、系爭契約第14條第2項約定，請求上訴人交付系爭房屋，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨

指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449 條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　7　　日

民事第十六庭

審判長法　官　鍾任賜

法　官　黃明發

法　官　林政佑

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　8　　日

書記官　王韻雅