

【裁判字號】85,台上,653

【裁判日期】850328

【裁判案由】給付價款

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第六五三號

上訴人 甲○○

訴訟代理人 詹有良

被上訴人 德仁建設有限公司

法定代理人 李澤澄

右當事人間請求給付價款事件，上訴人對於中華民國八十四年六月二十日台灣高等法院第二審更審判決（八十三年度上更(二)字第二三二號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：上訴人於民國六十九年間，向伊購買坐落基隆市○○區○○段五堵小段五九八之一五九等地號土地上之「建煌台北新世界」內編號A房屋一戶，總價款為新台幣（以下同）八十四萬元。房屋已於七十年十二月二十三日完工，伊並已於七十一年九月十一日將該門牌號碼編為基隆市○○區○○街二五七巷二十號之二層樓房所有權移轉登記與上訴人，惟上訴人尚積欠尾款三十九萬四千元，迄未給付等情，依買賣之法律關係，求為命上訴人如數給付，並加付法定遲延利息之判決（被上訴人另請求上訴人給付代書代辦費一萬元本息部分，業受勝訴判決確定）。

上訴人則以：被上訴人並未完成系爭房屋之興建，系爭房屋非惟不合居住品質，且尚有公共設施部分之工程未完成。另系爭房屋有多項瑕疵，伊請求減少價金四十萬四千元。又上訴人迄未將房屋交付伊，伊亦得行使同時履行抗辯權，拒付尾款等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為關於此部分，被上訴人敗訴之判決，改判如其上述聲明，係以：被上訴人主張之事實，業據提出房屋預定買賣契約書、建築改良物登記簿謄本、所有權狀等件為證，且為上訴人所是認，堪信為真實。次查上訴人於受移轉登記取得系爭房屋之所有權後，已將之出賣並移轉登記與他人，系爭房屋現由該買受人占有中，為兩造所不爭之事實，是上訴人辯稱被上訴人未將系爭房屋交付伊云云，即無可取。又上訴人另抗辯：被上訴人出賣與伊之系爭房屋，並未興建完成，且有多項瑕疵，無法居住，其得主張減少價金云云，固據其提出現場照片為證。惟其已自陳該照片係攝自被上訴人所興建之其他建物，而非系爭房屋，自不足為其有利之證明。此外，上訴人既未能舉證證明被上訴人出賣與伊之房屋有何瑕疵，則其所為減少價金之抗辯，亦非可取。上訴人向被上訴人買受上開房屋已受房屋之交付及移轉登記，而上訴人既不得行使同時履行及減少價金之抗辯，則被上訴人請求其給付未付價款三十九萬四千元及其法定遲延利息，即無不合，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按判決書理由項下應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民事訴訟法第二百二十六條第三項定有明文，法院為被告敗訴之判決而其關於防禦方法之意見有未記載於判決理由

項下者，即為同法第四百六十九條第六款所謂判決不備理由。上訴人於事實審抗辯：系爭房屋有多項瑕疵，伊請求減少價金四十萬四千元云云，並舉證人廖建忠為證。而該證人已到庭證稱：「房子無前後門，玻璃破碎，地板牆壁裂開，所未裝馬桶」等語（原審上字卷，第五十七頁背面，上更(一)字卷，第五十七頁）。原審就證人廖建忠上開證言因何不足採取，未予說明，遽依前揭理由為上訴人敗訴之判決，自有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 三 月 二 十 八 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 林 奇 福

法官 許 朝 雄

法官 梁 松 雄

法官 陳 國 禎

法官 朱 錦 娟

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 五 年 四 月 十 六 日