

【裁判字號】100,台上,1628

【裁判日期】1000929

【裁判案由】請求確認買賣債權不存在等

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇〇年度台上字第一六二八號

上訴人 金桂薌

訴訟代理人 吳奎新律師

被上訴人 傳豐企業有限公司

法定代理人 劉永祥

上列當事人間請求確認買賣債權不存在等事件，上訴人對於中華民國一〇〇年三月二十九日台灣高等法院第二審判決（九十九年度上字第四五二號），提起上訴，本院判決如下：

### 主 文

原判決關於駁回上訴人請求確認被上訴人之新台幣九十九萬元債權不存在之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

### 理 由

本件上訴人主張：伊以總價新台幣（下同）六百九十一萬元，向被上訴人買受在桃園縣蘆竹鄉〇〇段二〇六之四等地號土地上興建之「南坎市總督府十期」編號A15 預售屋（門牌為桃園縣蘆竹鄉〇〇路〇段一四七之一一七號，下稱系爭房屋）及其坐落土地應有部分，惟於民國九十七年九月十五日再次交屋時，系爭房屋仍有三樓老虎窗旁滲水、頂樓斜瓦下方室內滲水、地下室樓地板三處滲水、地下室油漆需修補、滲水處需補漆、頂樓屋瓦須重作防水等瑕疵存在，兩造乃協議被上訴人如未能於一個月內（即九十七年十月十五日前）修補完成，每逾一日扣尾款五萬元（下稱系爭協議）。九十七年十二月三日伊應被上訴人之通知辦理交屋，發現系爭房屋除斜瓦最頂端未依正常標準施作防水布、頂樓屋瓦下方仍有滲水、老虎窗旁滲水以泡棉補漏外，亦有浴室未作防水、採光罩週邊防水膠無法乾合、廚房外牆磁磚脫漏等多項缺失，依系爭協議，自九十七年十月十六日起至被上訴人最後通知伊交屋之同年十一月二十五日止，按每日五萬元計算，被上訴人應給付伊二百萬元。茲以其中九十九萬元與伊應給付之買賣價金尾款抵銷後，被上訴人對伊之九十九萬元買賣價金尾款債權即不存在，並應給付伊一百零一萬元。縱被上訴人已依限履行系爭協議，因系爭房屋尚有漏水瑕疵存在，依民法第三百五十四條、第三百五十九條規定，伊亦得請求減少價金九十九萬元，則被上訴人對伊之九十九萬元買賣價金尾款債權仍不存在等情。爰求為：（

- 一) 確認被上訴人對伊之九十九萬元買賣價金尾款債權不存在；
- (二) 命被上訴人給付一百零一萬元並加計法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：系爭協議約定每逾一日扣尾款五萬元，係以伊未於九十七年十月十五日前將同年九月十五日房屋勘驗記錄單上列舉之地下室油漆修補、三樓老虎窗旁滲水、頂樓斜瓦下方室內滲水、地下室樓地板三處滲水處補漆、頂樓屋瓦重作防水等五項瑕疵（下稱系爭五項瑕疵）修補完成為要件，且所扣款項至多以尾款為限。伊於九十七年十月十五日前已將系爭五項瑕疵修補完成，上訴人以其他瑕疵未修補完成主張扣款，顯逾系爭協議之範圍。況此扣款約定係屬債務不履行之損害賠償總額預定，以非房屋結構之系爭五項瑕疵，扣款二百萬元亦屬過高，應予酌減。另上訴人以系爭房屋其他瑕疵，請求減少價金，已逾六個月之除斥期間等語，資為抗辯。

原審以：上訴人以總價六百九十一萬元，向被上訴人買受系爭房屋及其坐落土地應有部分，迄今尚有九十九萬元價金未付。經查系爭協議約定每逾一日扣款五萬元，由兩造九十七年九月十五日簽立之房屋驗收合格同意書、房屋勘驗記錄單所載內容以觀，既以被上訴人未於九十七年十月十五日前將系爭五項瑕疵修補完成為要件，且所扣款項至多以九十九萬元尾款為限，上訴人即不得依該協議書請求被上訴人給付一百零一萬元。次查依據證人即負責修繕系爭五項瑕疵之王忠義所為證詞，被上訴人確於九十七年十月十五日前將該五項瑕疵修繕完成，否則證人即實際出資買受系爭房屋之劉淮澤何以未要求扣款，反提及後續付款將開立三個月期票之問題？且自九十七年十二月三日交屋起，長達近一年，上訴人或劉淮澤何以未曾要求被上訴人修復滲漏水？甚至劉淮澤及證人即負責裝潢系爭房屋之余國靈所提滲漏水位置不一致，前者謂老虎窗、地下室，後者稱頂樓屋瓦。凡此，劉淮澤及余國靈所為之證言，自不得為上訴人有利之認定。況劉淮澤證稱系爭五項瑕疵於九十七年十二月三日已不存在，而其於同年十月十四日、十五日爭執之事項，既與同年十二月三日交屋時一致，則該五項瑕疵於同年十月十四日、十五日應已修繕完成。余國靈係憑先前滲水情形臆測系爭房屋至九十八年中仍有滲水，且該房屋自九十七年十二月三日交屋後，均在余國靈支配掌管之下，倘被上訴人未修繕完成，正在裝潢之余國靈亦不致逾半年始發現滲水，故余國靈證稱系爭房屋滲水，縱然屬實，亦不足以推論係被上訴人未修繕完成所致。上訴人未能舉證證明被上訴人未於九十七年十月十五日前將系爭五項瑕疵修補完成，其主張被上訴人遲延四十日，應給付違約金二百萬元，而以其中九十九萬元與被上訴人對

其之九十九萬元買賣價金尾款債權抵銷後，被上訴人該買賣價金尾款債權已不存在，即非可採。上訴人主張系爭房屋四樓屋頂滲水，與其於九十七年九月十五日通知被上訴人之頂樓斜瓦下方室內滲水、頂樓屋瓦重作防水相同，上訴人遲至九十八年十二月十七日始據以請求減少價金，其請求權已逾民法第三百六十五條第一項所定六個月除斥期間，而告消滅。九十七年九月十五日兩造辦理交屋時，上訴人既得發見系爭五項瑕疵，則三樓主臥室、地下室鐵門、一樓車庫後方採光罩與該等瑕疵同為滲水之瑕疵，自能於同日發見。縱於九十七年九月十五日未能發見，上訴人自是日起開始裝潢，亦非不能於裝潢期間發見，其遲至九十八年十月、十二月間始通知被上訴人，依民法第三百五十六條規定，應視為承認所受領之系爭房屋。是上訴人以系爭房屋四樓屋頂、三樓主臥室、地下室鐵門、一樓車庫後方採光罩滲水，請求減少價金九十九萬元，進而主張被上訴人對其之九十九萬元買賣價金尾款債權不存在，亦不足採。綜上所述，上訴人請求確認被上訴人對其之九十九萬元買賣價金尾款債權不存在，並依系爭協議，請求被上訴人應給付其一百零一萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，洵屬無據，不應准許，為其心證之所由得。因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

關於廢棄發回部分（即上訴人請求確認被上訴人對其之九十九萬元買賣價金尾款債權不存在部分）：

查上訴人於事實審陳稱：斜瓦最頂端未依正常標準施作防水布，頂樓屋瓦下方仍有滲水，老虎窗旁滲水係以泡棉補漏，一旦下雨泡棉含水，牆壁仍會滲水；被上訴人未按正確防水施工程序施工，導致修補後包括主臥室之櫃子因滲水而發霉壞掉等語（見第一審訴更字卷第四八頁、原審上字第四五二號卷第三〇頁），除據其提出照片四幀（見第一審訴更字卷第五一至五三頁）為證，並經證人余國靈證稱：三樓主臥室之櫃子壞掉發霉屬實（見同上卷第三〇頁背面）外，上訴人復聲請原審履勘現場，察看系爭房屋是否仍有滲、漏水之瑕疵，並導致主臥室櫃子發霉等，及委託鑑定機關鑑定屋頂頂樓之防水施工是否正確（見原審上字第四五二號卷第三三頁）。而上訴人此項主張及舉證，攸關係爭五項瑕疵中之三樓老虎窗旁滲水、頂樓斜瓦下方室內滲水、頂樓屋瓦重作防水是否修繕完成，核屬重要之攻擊方法。原審就此未於判決理由項下說明其取舍意見，遽以前揭理由，而駁回上訴人此部分之上訴，自有判決不備理由之違背法令。上訴論旨，指摘此部分之原判決為不當，求予廢棄，非無理由。

關於駁回其他上訴部分（即上訴人請求被上訴人給付一百零一萬元本息部分）：

原審以系爭協議約定扣款至多以九十九萬元尾款為限，因認上訴人依該協議書請求被上訴人給付一百零一萬元及其法定遲延利息，於法無據，不應准許，而駁回其此部分之上訴，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘此部分之原判決為不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項、第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 九 月 二十九 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 吳 麗 女

法官 簡 清 忠

法官 王 仁 貴

法官 林 大 洋

法官 鄭 傑 夫

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇〇 年 十 月 十一 日

E