

裁判字號：臺灣基隆地方法院 103 年訴字第 388 號民事判決

裁判日期：民國 104 年 12 月 18 日

裁判案由：履行契約

臺灣基隆地方法院民事判決

103年度訴字第388號

原 告 陳榮水

訴訟代理人 張逸婷律師

被 告 林淑君

上列當事人間履行契約事件，本院於民國104年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告給付新臺幣玖拾萬元之同時，將坐落基隆市○○區○○段三三九、三四一、三四二、三七五、三七五之一、三八二地號土地權利範圍萬分之八十九，及其上基隆市○○區○○段○○○○號即門牌號碼基隆市○○區○○○路○○○巷○○○○號建物，權利範圍全部之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國（下同）103年5月12日以新台幣（下同）155萬元向被告買受門牌號碼基隆市○○區○○○路○○巷○○○○號、建號基隆市○○區○○段○○○號、應有部分全部之建物（下稱系爭房屋），以及所坐落地號基隆市○○區○○段339、341、342、375、375之1、382號之基地應有部分（權利範圍均為89/10000，以下與系爭房屋合稱系爭不動產）。兩造簽約後，被告將系爭房屋交予原告進行室內裝潢，然原告甫開始裝潢，適逢基隆市連日大雨，系爭房屋開始滲水，以致客廳、主臥房天花板剝落、牆壁濕透，情況之嚴重，原告須以水桶置放於客廳地板以承接漏水，主臥房則因滲漏範圍太大，無法以容器承接漏水，故主臥房之地面大半積水。原告向被告反應後，被告推諉稱其於售屋之前，已經與同棟鄰居共同花費40萬元修繕全棟漏水問題，理應已完全修復漏水問題云云，對原告置之不理。系爭房屋有嚴重漏水問題，經原告請求專業人士進行漏水修繕之估價，估價結果約為45萬元，故原告依民法第354條第1項及第359條規定，請求減少以前揭修復系爭房屋漏水之必要費用作為系爭不動產應減少之買賣價金，減價後買賣價金應為110萬元。

(二)又原告於103年5月12日簽約當日即以現金給付第一期款20萬元予被告，嗣兩造委議之代書邱煌洲辦妥稅單核發之事宜後

，於103年6月間通知兩造支付各自應負擔之稅金，原告將第三期完稅款10萬元及契稅2萬餘元交付代書邱煌洲（兩造間無第二期款之約定），詎代書邱煌洲告知被告反悔不賣，且拒收原告給付之第三期款。兩造就系爭房屋及其基地之買賣契約於103年5月12日簽約時已成立，被告負有將系爭房地所有權移轉登記予原告之義務。被告於兩造買賣契約成立後無故不賣，實無理由，原告自得依買賣之法律關係，請求被告依約履行出賣人義務，被告應於原告給付買賣價金餘款90萬元【計算式：110萬-20萬元=90萬元】之同時，將系爭不動產之所有權移轉登記予原告。

(三)對被告抗辯所為之陳述：

1. 本件係因被告反悔不賣，拒不依約繳納土地增值稅，始無法辦理所有權移轉登記，被告違約在先，無權解除系爭契約。
2. 兩造於訂立系爭契約時，被告一再向原告表示系爭房屋屋頂平台之漏水之修復，而當時因未下雨，原告無法查知系爭房屋尚有漏水情形。惟兩造簽約一週後，連續下雨3日，系爭房屋即漏水，可見被告102年1月間並未完全修復系爭房屋之漏水。

(四)聲明：

1. 被告應於原告給付90萬元之同時，將坐落基隆市○○區○○段339、341、342、375、375之1、382地號土地權利範圍89/10000，及其上基隆市○○區○○段○○○○號即門牌號碼基隆市○○區○○路○○巷○○○○號建物，權利範圍全部之所有權移轉登記予原告。
2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則請求駁回原告之訴及假執行之聲請，其答辯略以：

- (一)系爭契約應於103年6月間履行完畢，惟原告迄今僅給付被告20萬元，且遲未將系爭房屋修繕完畢以向銀行貸款。又被告於出售系爭房屋予原告前，與原告訂立承攬契約，約定由原告承攬系爭房屋之室內修繕工程，被告並已給付定金15萬元，然原告施工3日後，迄103年9月間均未再動工，被告曾於103年9月17日以存證信函要求原告動工，或返還前揭15萬元定金，並催告原告於7日內給付第三期款10萬元，惟原告並未依約履行，被告即再於103年9月26日以存證信函通知原告系爭契約業經解除，原告已給付之第一期款20萬元並經被告依系爭契約第10條約定沒入充作違約金，是原告不得再請求被告履行系爭契約。
- (二)被告10餘年前購買系爭房屋後即進行頂樓修繕，惟兩年後系爭房屋又漏水，被告再出資修繕，5年後因系爭房屋再漏水，且被告已花費過多修繕費用，遂於92年間遷離，嗣於102年1月間被告與系爭房屋所在公寓大廈其餘共有人共同出資修繕屋頂平台，而自修繕完成時起，至出售予原告時，均未漏水，被告曾於103年4月14日至同年5月14日間至系爭房屋查看，亦未發現有漏水情形。系爭房屋室內雖因前漏水嚴重

，狀況不佳，有壁癌、鋼筋外露等情形，惟牆壁係呈乾燥狀態，並無漏水。且系爭契約上記載依現況交屋，原告亦於買受系爭房屋前，因受被告委託修繕系爭房屋，而曾至系爭房屋查看，亦應知悉房屋狀況；況系爭房屋頂樓之之漏水修繕，應由全體共有人負責。又系爭房屋市價約200餘萬元，係因屋況不佳，原告又稱其從事水電工程工作，同意自行修繕，被告始以150萬元之價格將系爭房屋出售予原告。

三、經查，門牌號碼基隆市○○區○○○路○○巷○○○○號、建號基隆市○○區○○段○○○號、應有部分全部之建物，以及所坐落地號基隆市○○區○○段339、341、342、375、375之1、382號之基地應有部分89/10000為被告所有，被告先於103年間與原告訂立承攬契約，約定由原告承攬系爭房屋之室內修繕工程，被告並已給付定金15萬元，嗣兩造又於103年5月12日，上開承攬工程進行未幾，尚未完成時，簽立買賣契約，約定原告以155萬元向被告買受系爭不動產，並委由訴外人即地政士邱煌洲辦理系爭不動產所有權移轉登記相關程序，又原告已於簽立系爭契約時給付被告第一期款20萬元，其餘135萬元尚未給付，及被告雖已將系爭房屋點交予原告，惟迄未將系爭不動產所有權移轉登記為原告所有等事實，有系爭契約影本、系爭不動產登記第二類謄本附卷可稽，並為兩造所不爭執，應堪信為真實。

四、按買賣為雙務契約，買受人對於出賣人有交付約定價金之義務，出賣人對買受人則負交付標的物及使其取得所有權之義務，此項互負之義務有對價關係。當事人之任何一方，如無先為給付之義務，於他方未為對待給付前，均得拒絕自己之給付，此觀民法第348條第1項、第367條及第264條第1項之規定自明。次按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條本文定有明文。原告主張被告於簽立系爭契約後未依約履行，請求被告於原告給付應給付未給付之買賣價金之同時，移轉系爭不動產所有權，被告雖辯稱因原告承攬系爭房屋修繕工程遲不動工，亦不返還前揭15萬元承攬契約定金，且遲未給付系爭契約所定之第三期款10萬元，系爭契約業經其於103年9月26日以存證信函通知原告解除並沒入第一期款云云，惟查，系爭契約第二條「付款約定」約定之付款方式為第一期簽約款20萬元於簽約時給付，第二期備證款則未約定，第三期完稅款10萬元於「稅單核下後三日內」給付，第四期尾款125萬元於貸款撥款當日給付之事實，有系爭契約書影本附卷可稽。再查，被告103年9月17日以安樂路郵局第000430號存證信函要求原告繼續進行系爭房屋之修繕，否則應返還前揭15萬元定金，又於同日以安樂路郵局第000431號存證信函催告原告於7日內給付第三期款10萬元，再於103年9月26日以安樂路郵局第000442號存證信函通知原告系爭契約業經解除，原告已給付之第一期款20萬元並經被告依系爭契約第10條約定沒入充

作違約金等事實，固為兩造所不爭執，並有上開存證信函影本3紙附卷可稽。然查，證人邱煌洲於本院言詞辯論期日就系爭契約給付價金、辦理所有權移轉登記之過程，到庭證稱：「...但本案到要支付第二次款10萬元時就發生問題，稅單下來後我就通知被告，被告說因為簽約他只拿20萬元不放心，所以說印鑑證明及權狀要等拿到第二次款（即契約所定第三期完稅款）時才給我，那也沒有關係，但後來原告已經準備要支付第二次款時，被告又說第二次款他只拿到10萬元，尾款還有125萬元，他還是不放心，至少要拿一半，我還有問他一半是多少，他說至少也要5、60萬元，我跟他說他的意見我幫忙轉達。」、「（問：兩造在證人處簽約時，契約書上每期應付款的金額貳拾萬元、壹拾萬元及壹佰貳拾伍萬元是何人提出的？）是兩造說好的，我只是幫他們寫的。」、「（問：也就是被告當時也同意契約書上約定的付款金額及付款方式？）對，但被告後來因為不放心而反悔。」、「（問：證人的意思是到此時，被告仍沒有把資料交給證人？）對。」、「（問：證人此時如何處理？）因為稅單已經下來，有一定的繳納期限，繳納期限沒有繳納，所以稅捐稽徵處就撤銷掉。」、「我問原告有無可能就此部分多支付一點價金，原告表示房子漏水，被告都沒有處理，原告不可能多付，我就沒有辦法處理。」、「（問：稅單被撤銷掉後，證人有無去找被告？）她說她不願意，一定要原告多給付金額。」等語（見本院104年6月25日言詞辯論筆錄），足見原告本擬依約給付第三期款10萬元，惟因被告對於系爭契約約定之價金給付方式反悔，拒不配合辦理所有權移轉登記程序，原告始未給付被告第三期款10萬元及其餘買賣價金，是原告並無違約情事，被告不得以原告尚未給付第三期款為由，解除系爭契約並沒入第一期款充作違約金。至於原告是否履行兩造所訂立之系爭房屋修繕之承攬契約，是否返還承攬契約定金15萬元，乃係兩造間與系爭契約無法律上關聯之另一契約所生爭執，與系爭契約得否解除純屬二事，被告自不得以該承攬契約之爭執為由，解除系爭契約。綜上所述，被告以上開理由解除系爭契約，於法未合，系爭契約並未經合法解除，原告請求被告履行系爭契約，即於原告給付應給付而未給付之價金之同時，將系爭不動產所有權移轉登記予原告，洵屬有據。

- 五、原告又主張系爭房屋有漏水之瑕疵，經估價修繕費為45萬元，是該屋顯因漏水而不具通常效用，被告就此應負出賣人瑕疵擔保之責，爰依民法第359條規定，請求減少按修復瑕疵所需費用計算之價金即45萬元；被告雖辯稱系爭房屋自102年1月間頂樓修繕完成時起，至出售予原告時，均未漏水，被告曾於103年4月14日至同年5月14日間至系爭房屋查看，亦未發現有漏水情形，且系爭契約上記載依現況交屋，原告亦於買受系爭房屋前，因受被告委託修繕系爭房屋，而曾至

系爭房屋查看，亦應知悉房屋狀況，況系爭房屋頂樓之之漏水修繕，應由全體共有人負責。又系爭房屋市價約200餘萬元，係因屋況不佳，被告始以150萬元之價格將系爭房屋出售予原告云云，然查：

- (一)系爭房屋因漏水致室內牆壁嚴龜裂，且系爭房屋之漏水係由於頂板滲漏，須修繕屋頂平台始能修復漏水，而系爭房屋之屋頂平台雖前於102年間僱工修繕，惟施工之工法不佳，因而未能改善漏水情形之事實，業經證人即為系爭房屋漏水修復工程進行勘查估價之勝意水電行負責人陳朝元到庭證述屬實（見本院104年8月20日言詞辯論筆錄）。又查，證人邱煌洲於為兩造處理系爭不動產買賣事宜時，曾代原告向被告轉達系爭屋漏水情形，被告亦自承102年間之修繕未將漏水情形修復之事實，亦據證人邱煌洲於本院言詞辯論期日證稱：「當時證人說房屋現在漏水在處理，沒有辦法讓銀行進去照相，我就去問被告漏水的事，被告說之前已經花了四十幾萬元修理，修繕的人還提供保固，當時還在保固期，被告承認系爭房屋漏水確實沒有修好，並且告訴我他去找修繕的人負責」等語（見本院104年6月25日言詞辯論筆錄）。則被告既不否認系爭房屋於102年1月間修繕前，因屋頂平台滲漏不堪居住長達近10年，系爭房屋之屋頂平台102年1月間之修繕工程復未解決前揭漏水情形，足見系爭房屋於兩造簽立系爭契約及被告交付系爭房屋予原告時迄今，均仍有漏水之情甚明，被告辯稱系爭房屋於102年1月間修繕後即未再漏水云云，自非可採。
- (二)被告又辯稱系爭契約已約定依現況交屋，其無須為系爭房屋之漏水負瑕疵擔保責任云云，惟查，系爭契約第14條「特別約定事項」第一項記載「本件買賣案，雙方合意以現況交屋予買方管理使用」之事實，固有系爭契約書影本附卷可稽，然此等當事人間之特約，是否係約定免除或限制出賣人關於物之瑕疵擔保義務、其免除或限制義務之範圍如何，仍應解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意（最高法院19年上字第28號判例及17年上字第1118號判例意旨參照）。經查，上開加註之特別約定事項僅抽象記載「合意以現況交屋」，對於兩造於簽約時認知之「現況」及合意免除或限制之被告之瑕疵擔保責任範圍究竟為何，均未有說明，遍觀系爭契約復無關於系爭房屋漏水或屋頂平台滲漏之約定，再依一般不動產交易常情，系爭房屋前即因嚴重漏水不堪居住多年，兩造若有意特別針對此漏水瑕疵免除出賣人負瑕疵擔保責任，所加註之契約條款，為使契約雙方之權利義務範圍明確，並免滋爭議，必將漏水瑕疵免除之具體事由記載於該加註條款內，而非僅以「現況」之抽象用語記載，以致徒生於日後因條文內容解釋歧異產生爭執之高度可能，是前揭特別約定條款實難認係兩造合意免除

被告就系爭房屋漏水應負瑕疵擔保責任之特約。至於被告雖又抗辯原告於買受系爭房屋前曾至系爭房屋查看，應知悉系爭房屋狀況，且系爭房屋因屋況不佳，售價已低於市價云云，惟查，被告就原告買受系爭房屋時知悉系爭房屋漏水，及兩造約定之系爭房屋售價係因屋頂漏水而低於市價之事實，均未舉證以實其說，其所辯已非可採。況查，被告既已自承系爭房屋室內因漏前漏水嚴重，狀況不佳，有壁癌、鋼筋外露等情形，則系爭契約約定之價金縱低於市價，亦係因該屋室內狀況已難供居住使用，不能以此即謂原告知悉系爭房屋仍有漏水情形。且查，原告於地政士邱煌洲辦理系爭不動產所有權移轉登記程序中，向其反應系爭房屋有漏水情形無法辦理貸款，經邱煌洲向被告轉達上情，被告並未表示原告本已知悉系爭房屋漏水，或系爭契約所定價格已將漏水情事列入考慮，而係要求原告直接與前承攬系爭房屋屋頂平台修繕工程之承攬人洽談乙情，亦如前述，益徵原告於買受系爭房屋時，並不知系爭房屋仍有漏水情形，兩造亦未將之作為決定系爭房屋售價之因素之一，被告此部分辯解，亦非可採。

(三)被告辯稱系爭房屋滲漏水原因係位於公寓大廈之共用部分，應由共有人全體負擔修繕義務云云。惟按專有部分、約定專有部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理人負責或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項前段固分別定有明文。然公寓大廈管理條例係為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質所制定，所規範者為區分所有權人間之權利義務關係，及由區分所有權人所選任住戶組成管理委員會之權限，並非因此排除各區分所有權人出售房屋時，依民法規定對買受人所應負之債務不履行責任。故系爭房屋滲漏開始處縱位於所在大樓之共同部分，亦屬區分所有權人對管委會請求修繕之權利。原告是否曾請求其他區分所有權人分擔修繕費用，均不影響被告依系爭契約應負之瑕疵擔保責任，被告上開所辯，要非足取。

(四)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第354條、第359條第1項前段分別定有明文。又出賣人所交付之房屋除須結構安全無虞外，尚應無漏水狀況，始無損居住人之居住安寧，具備房屋之通常效用。本件系爭房屋於被告交付予原告時，確有前揭漏水之瑕疵，原告於簽約或交屋時並不知瑕疵之存在，且兩造亦未以特約免除被告就此瑕疵之擔保責任等事實，既如前述，揆諸前揭

規定，原告主張減少價金，即為有理。經查，原告為修復系爭房屋漏水，曾委由證人陳朝元及訴外人朱鴻嘉進行勘查及估價，預估必要修復費用分別為450,750元、452,500元之事實，有估價單影本2紙附卷可稽，並經證人陳朝元到庭證述屬實（見本院104年8月20日言詞辯論筆錄），從而，原告主張以修復系爭房屋漏水之必要費用45萬元，作為應減少之價金，並自尚未給付之135萬元價金中扣除，即為有理。

- 六、綜上所述，系爭契約既未經合法解除，原告請求被告履行系爭不動產出賣人移轉所有權之義務，即屬有據，又系爭房屋有漏水之瑕疵，修復漏水之必要費用為45萬元，原告主張扣除減少系爭不動產買賣價金45萬元後，原告尚應給付之買賣價金為90萬元【計算式：135萬元-45萬元＝90萬元】，亦為有理。從而，原告依民法第348條、第354條、第359條規定，請求被告於原告給付90萬元之同時，將坐落基隆市○○區○○段339、341、342、375、375之1、382地號土地應有部分89/10000，及其上基隆市○○區○○段○○○○號即門牌號碼基隆市○○區○○路○○巷○○○○號建物，權利範圍全部之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。
- 七、原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，惟按關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，恐受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告假執行，民事訴訟法第390條第1項規定甚明；宣告假執行之判決，不必待其確定，債權人即可據以聲請執行；判決經宣告假執行者，除附有供擔保後得為假執行之條件外，自得即為執行（最高法院17年抗字第38號、28年抗字第56號判例意旨參照）。是假執行之宣告，指原告得就經事實審法院判決命被告給付部分，在判決確定前，先依強制執行法之規定為強制執行。而命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項亦有明定；原告既持有判令被告應辦理所有權移轉登記之確定判決，原得依強制執行法第130條之規定單獨向地政機關申請辦理登記，此觀土地登記規則第18條、第26條第2項之規定自明，執行法院對此確定判決，除依強制執行法第130條發給證明書外，並無開始強制执行程序之必要（最高法院49年台上字第1225號判例意旨參照）。準此，命當事人辦理不動產所有權移轉登記等命債務人為一定意思表示之判決，一待判決確定，視為自確定時被告已為意思表示，勝訴之債權人得單獨申請登記，無開始強制执行程序之必要，該等判決既無開始強制执行程序之必要，性質上自無從宣告假執行。是本件原告假執行之聲請，無從准許，應予駁回。
- 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，併予敘明。據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決

如主文。

中 華 民 國 104 年 12 月 18 日
民事庭法 官 姚貴美

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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 104 年 12 月 18 日
書記官 楊蕎甄

資料來源：司法院法學資料檢索系統