

臺灣花蓮地方法院民事判決

114年度訴字第223號

原告 鍾玉珍

訴訟代理人 林政雄律師

被告 合環建設有限公司

法定代理人 王繼承

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告對於兩造間就民國112年12月25日簽訂以門牌號碼為花蓮縣○○鄉○○○○街00○0號房地為標的之買賣契約，於超過新臺幣1,810萬元之買賣價金請求權不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由未到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國112年12月25日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），買賣標的物為門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○○街00○0號房地（下稱系爭房地），買賣價金新臺幣（下同）1,960萬元。未料系爭房地於113年5月交屋後，陸續發現房屋一樓客廳牆面、二樓房間樑下及牆面、頂樓樓梯間內外牆面及地板、一至二樓及二至三樓樓層縫等多處出現滲、漏水，無法正常居住使用，致原告須額外支出修繕費用，系爭房屋因此有瑕疵，請求減少系爭買賣契約價金150萬元。爰依民事訴訟法第247條、民法第359條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明（本院卷第129頁、第235頁）：如主文所示。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

01 四、本院之判斷

02 (一)按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
03 提起，民事訴訟法第247條定有明文。所謂即受確認判決之
04 法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法
05 上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認
06 判決除去之者而言。本件原告主張系爭買賣契約價金業據其
07 減少價金，是以系爭買賣契約總價金不明確，致使原告是否
08 仍有給付價金義務之法律上地位亦不清楚，故原告顯有受確
09 認之法律上利益，得提起本件確認訴訟。

10 (二)又按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保
11 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
12 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法
13 第359條定有明文。經查，原告主張其向被告約定以1,960萬
14 元購買系爭房地，交屋後發現屋內一、二樓有滲漏水之情
15 況，致生系爭房地價值減損150萬元等情，業據原告提出不
16 動產買賣契約書、屋內照片、LINE對話截圖、估價單等在卷
17 可參，被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日
18 不到場，亦未提出準備書狀爭執，視同自認，堪信原告上揭
19 主張為真實。系爭房地既已減損150萬元之價值，系爭買賣
20 契約價金應減少為1,810萬元，被告自不得請求原告給付超
21 過1,810萬元之買賣價金，原告請求確認被告於超過1,810萬
22 元之買賣價金請求權不存在，為有理由。

23 五、綜上所述，原告請求如訴之聲明所示，為有理由，應予准
24 許。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

27 民事第一庭 法 官 邱韻如

28 上列正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
30 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
31 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他

01 造當事人之人數附繕本)。

02 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

04 書記官 蔡承芳