

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

111年度員簡字第235號

原告 徐巧瑩
被告 科威建設有限公司

法定代理人 張秀鳳
訴訟代理人 謝淑如

康展溢

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國111年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣6萬2,141元，及自民國111年6月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之54，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣6萬2,141元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一) 兩造於民國108年11月25日（按：起訴狀誤載為110年11月25日）簽訂房屋土地買賣合約書（下稱買賣合約），約定由原告向被告購買預售屋建案「科威新館」坐落彰化縣○○鄉○○段000○○00000地號土地（下稱系爭土地）及其上編號B1之建物（下稱系爭建物）。又兩造於簽訂買賣合約前，被告曾向原告展示系爭建物1樓門廊有設計平台（下稱系爭平台）之模型屋，則依買賣合約第1條之約定，已屬廣告宣傳品、具系爭平台設計之模型屋應同屬買賣合約之一部分，然被告於點交系爭建物給原告時，卻未按模型屋施做系爭平台，並點交予原告，足見系爭建物已有未施

01 做系爭平台之物之瑕疵。

02 (二) 兩造有就系爭建物之衛浴設備約定變更，並由原告另給付
03 價金新臺幣（下同）6萬180元給被告，然被告點交系爭建
04 物給原告時，系爭建物2樓浴室之馬桶水箱（下稱系爭馬
05 桶水箱）卻因被告安裝不慎而致有龜裂漏水及可能傾倒等
06 情形，足認系爭馬桶水箱亦有龜裂漏水及可能傾倒等物之
07 瑕疵。

08 (三) 從而，既系爭建物有未施做系爭平台之瑕疵、系爭馬桶水
09 箱有龜裂漏水及可能傾倒之瑕疵，且委由第三人施做系爭
10 平台需工程款10萬2,240元，及兩造所約定之馬桶水箱單
11 價為1萬2,440元，則原告茲依民法第359條之規定，主張
12 應各減少價金10萬2,240元、1萬2,440元，合計11萬4,680
13 元，並依民法第179條之規定，請求被告返還所溢收之價
14 金11萬4,680元。

15 (四) 並聲明：被告應給付原告11萬4,680元，及自起訴狀繕本
16 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
17 息；願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告抗辯：

19 (一) 模型屋是被告委由第三人製作，但第三人製作錯誤，本應
20 無系爭平台之設計；又被告並無以模型屋作為行銷廣告，
21 僅是用以示意預售屋建案「科威新館」編號A1、A2房屋之
22 設計成果而已，尚須修正，亦非指系爭建物，並已有口頭
23 告知原告模型屋僅供參考；又被告只有以房屋平面圖、全
24 區平面圖、A1傢俱配置參考圖、立面圖等圖說作為廣告文
25 宣，而前揭圖說均未見系爭平台，且若施做系爭平台，將
26 致車輛突出占用到私設通路、無法停雙車；另倘系爭平台
27 確為兩造約定之買賣標的物，為何原告及其他住戶於驗屋
28 時均未異議，可見系爭平台並非兩造約定之買賣標的物。

29 (二) 兩造於110年11月29日驗屋時，驗屋修繕單上已載明「一
30 ～三F衛浴設備無損傷和瑕疵」，且被告於驗屋完成隔日
31 就將系爭建物之大門鑰匙交給原告，由原告另委請裝潢業

者施做系爭建物2樓浴室之拉門，況倘系爭馬桶水箱有龜裂之情形，應會立刻漏水，且原告於系爭建物點交後應會立即發現，但原告卻是遲至驗屋完成後近2個月才反映系爭馬桶水箱有龜裂漏水之瑕疵，可見該瑕疵應與被告無關。

（三）並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）下列事實，為兩造所不爭執（見本院卷第75、83、124頁），並有買賣合約、工程估價單、驗屋修繕單、交屋明細證明單、模型屋照片、系爭建物之1樓門廊照片、系爭馬桶水箱照片在卷可稽（見本院卷第11至35、39、41、45、53至57、81頁），應屬真實：

- 1、被告委由第三人製作模型屋2棟，並放置在銷售中心。
- 2、兩造、訴外人呂益誠於108年11月25日簽訂買賣合約，約定由原告向被告、呂益誠購買預售屋建案「科威新館」12戶中之系爭土地及系爭建物，且系爭土地之價金為146萬元，而系爭建物之價金則為546萬元，即價金合計為692萬元。
- 3、兩造於110年6月28日有就系爭建物之衛浴設備進行變更，並約定工程款為6萬180元，且馬桶水箱單價為1萬2,440元。
- 4、兩造於110年11月29日就系爭建物進行驗屋，並製作驗屋修繕單，且原告於110年11月30日有自被告取得系爭建物之大門鑰匙1支。
- 5、被告於110年12月21日將系爭建物點交予原告。
- 6、系爭建物之1樓門廊於點交時並無模型屋2棟所示之系爭平台。
- 7、原告於111年1月間通知被告系爭馬桶水箱有龜裂漏水之情形，嗣被告至系爭建物檢查系爭馬桶水箱時，亦確認有該情形。

01 (二) 系爭平台是否為兩造所約定之買賣標的物？

02 1、按賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及
03 其所記載之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖，為契
04 約之一部分，買賣合約第1條定有明文。而一般預售屋購
05 買者，只能信賴建商廣告訂定買賣契約，因此，如預售屋
06 廣告內容及樣品屋示範所提供之訊息，已足使一般消費者
07 產生信賴，除簽訂契約時，雙方有就廣告內容另為斟酌、
08 約定外，該廣告內容自應成為契約內容之一部分。

09 2、原告主張：其於簽訂買賣合約前至預售屋建案「科威新
10 館」銷售中心時，被告有向其展示模型屋，而模型屋1樓
11 就有系爭平台等語（見本院卷第7、96頁），業經其提出
12 模型屋照片為證（見本院卷第35頁），且被告亦不爭執其
13 於銷售中心有設置模型屋展示（見本院卷第97、124
14 頁），可見原告經由參觀預售屋建案「科威新館」之模型
15 屋後，已認識、信賴系爭建物1樓將有系爭平台，且被告
16 既有以模型屋作為銷售預售屋建案「科威新館」之廣告宣
17 傳品，則依買賣合約第1條之約定，屬預售屋建案「科威
18 新館」廣告宣傳品之模型屋，應同為買賣合約之一部分，
19 故堪認系爭平台亦為兩造所約定之買賣標的物。

20 3、被告固辯稱：模型屋是受其委任之第三人製作錯誤，本應
21 無系爭平台，且其並無以模型屋作為行銷廣告，僅是用以
22 示意預售屋建案「科威新館」編號A1、A2房屋之設計成果
23 而已，還會修正，亦非指系爭建物；另其只有以無系爭平
24 台設計之房屋平面圖、全區平面圖、A1傢俱配置參考圖、
25 立面圖等圖說作為廣告文宣，且倘系爭平台確為兩造約定
26 之買賣標的物，為何原告及其他住戶於驗屋時均未異議，
27 可見系爭平台並非兩造約定之買賣標的物等語（見本院卷
28 第97、117、119、126、127頁），並提出前揭圖說、驗屋
29 修繕單為證（見本院卷第24、99、101、131至153頁），
30 惟查：

31 (1) 模型屋既是被告委由第三人製作，則第三人製作錯誤與

01 否，應僅為被告與第三人間之債務不履行問題，與原告無
02 涉；再者，被告既將模型屋擺設在銷售中心（見本院卷第
03 97頁），供包含原告在內之潛在購屋者閱覽、參觀，則自
04 有以模型屋為廣告、推銷預售屋建案「科威新館」之意
05 思，則在兩造已約定買賣合約第1條之情況下，縱使模型
06 屋製作有誤或僅為設計成果之示意、尚需修正，亦應由被
07 告承擔此錯誤風險及負責交付已成契約內容一部之廣告上
08 系爭平台。

09 （2）模型屋於銷售中心僅設置2棟之情，已為兩造所不爭執
10 （見本院卷第124頁），而依模型屋照片所示（見本院卷
11 第35頁），均有系爭平台之模型屋2棟並無標示專指預售
12 屋建案「科威新館」編號A1、A2房屋，則衡情被告自是以
13 模型屋2棟推銷預售屋建案「科威新館」之全區房屋設
14 計，而非單單僅指上開編號A1、A2房屋；況且，倘如被告
15 所述，模型屋2棟是專指上開編號A1、A2房屋，則為何被
16 告未於上開編號A1、A2房屋之成屋興建系爭平台（見本院
17 卷第126頁）？足見被告所辯：模型屋2棟是專指上開編號
18 A1、A2房屋等語，應屬推諉卸責之詞。

19 （3）房屋平面圖、全區平面圖、A1傢俱配置參考圖、立面圖等
20 圖說固均未見系爭平台之設計（見本院卷第23、24、79、
21 99、101頁），然前揭圖說並未於系爭平台之位置上註明
22 「不規劃、不設置系爭平台」等類似用語，且屬立體之模
23 型屋既無法以書面呈現，則在前揭圖說與模型屋有不一、
24 模糊之解釋空間下，應依買賣合約第24條之約定為有利於
25 原告之解釋，認屬廣告宣傳品之模型屋，依買賣合約第1
26 條之約定，是用以補充前揭圖說之不足，即以模型屋之系
27 爭平台設計補充前揭圖說上之1樓門廊規劃，故尚難僅因
28 前揭圖說無系爭平台設計，即遽認兩造已將本屬買賣合約
29 一部之模型屋上的系爭平台合意排除在買賣標的物外。

30 （4）系爭建物之驗屋修繕單「修繕項目」欄上雖無關於系爭平
31 台應予施做之記載（見本院卷第81頁），然該修繕單「特

別聲明」欄既記載「日後若再發現其他修繕事項，本人同意列入房屋保固維修。」（見本院卷第81頁），而仍使原告保有對被告行使物之瑕疵擔保請求權之權利，則原告自得再就驗屋時所未發現或未反映之物之瑕疵於日後再行主張，故尚難僅因該修繕單上無關於系爭平台應予施做之記載或原告未於驗屋時向被告反映未施做系爭平台之瑕疵，即逕認系爭平台並非兩造約定之買賣標的物；又預售屋建案「科威新館」之其他買受人於驗屋時均未向被告反映其等所買受之房屋有未施做系爭平台之瑕疵，實與買受系爭建物之原告無關，且依前揭說明，倘系爭平台亦為其他買受人與被告間所約定之買賣標的物，則亦同難只因其他買受人未於驗屋時向被告反映未施做系爭平台之瑕疵，即遽認系爭平台並非其他買受人與被告間所約定之買賣標的物。

（三）系爭建物是否有未施做系爭平台之物之瑕疵？

1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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，民法第354條第1項定有明文。而所謂物之瑕疵，是指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院94年度台上字第1112號判決意旨參照）。

2、系爭平台為兩造約定之買賣標的物一節，業經本院認定如上，然系爭建物於點交時卻無系爭平台（見本院卷第37、97、126頁），足見原告所買受之系爭建物已欠缺兩造所約定之系爭平台，而致系爭建物之效用及使用價值有所減少，應認具物之瑕疵。

（四）原告主張依民法第359條之規定減少價金，並依民法第179條之規定，請求被告返還價金10萬2,240元，有無理由？

1、按民法第359條旨在兼顧買賣雙方之利益與損失，故買受

01 人請求減少之價金數額，自應依同品質物品之市場價值與
02 瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為計
03 算之基準；倘買賣當時之價金與市價相當，固應以市價扣
04 除瑕疵物品之實際價值，為買受人所得主張減損價值損失
05 之數額；倘買賣價金較市價為低時，不問出賣人是否有將
06 瑕疵物品減損之價值扣除之意，如仍以市價扣除實際價值
07 以為計算其減少之價值損失數額，則失諸公平。因此，法
08 院於計算買受人得請求之減少價金數額時，自應先調查買
09 賣當時之市價與買賣價金是否相當，方能為適當之裁量
10 （最高法院86年度台上字第1615號判決意旨參照）。

11 2、系爭建物具未施做系爭平台之物之瑕疵一節，業如前述；
12 而原告雖提出長林工程行所出具之估價單（見本院卷第43
13 頁），主張以該估價單上之興建系爭平台工程款10萬2,24
14 0元作為依民法第359條規定減少系爭建物價金之依據（見
15 本院卷第8、9頁），然依前揭意旨，系爭建物之減少價金
16 計算是以系爭建物之無瑕疵時市場價值與有瑕疵時市場價
17 值之比例，就系爭建物之約定價金計算有瑕疵時之價值，
18 而非逕以興建系爭平台之工程款予以計算，故原告上開主
19 張，並非可取。

20 3、按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重
21 大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，
22 民事訴訟法第222條第2項定有明文。因此，倘當事人已證
23 明受有損害而不能證明損害數額時，法院即應依卷證所
24 示，定當事人此損害數額。兩造雖經本院曉諭後不願送請
25 鑑定未施做系爭平台時所減少之系爭建物價值（見本院卷
26 第105、107、115、119、126頁），然系爭建物既確有未
27 施做系爭平台之物之瑕疵，則本院認應有類推適用民事訴
28 訟法第222條第2項規定之必要，以決定未施做系爭平台之
29 瑕疵所減少之系爭建物價值。因此，本院審酌系爭建物是
30 於110年11月29日驗屋前不久才施工完成而屬新屋，且位
31 於「彰化縣埔心鄉」之系爭建物自108年11月25日兩造簽

訂買賣合約起至本院判決時之市場價值波動應不大，故認兩造約定之系爭建物價金546萬元（見本院卷第13頁），應核與系爭建物之現今市價相當。又系爭建物面積為50.5坪（見本院卷第12頁），經以系爭建物價金546萬元換算後，每平方公尺約為3萬2,706元（即：546萬元÷50.5坪÷3.3058平方公尺＝3萬2,706元，小數點以下四捨五入），而參酌長林工程行所出具之估價單（見本院卷第43頁），系爭平台面積約為1.9平方公尺（即：117公分×162公分÷1萬平方公分＝1.9平方公尺，小數點第2位四捨五入），故經類推適用民事訴訟法第222條第2項之規定，本院認系爭建物未施做系爭平台應僅減損價值6萬2,141元（即：3萬2,706元×1.9平方公尺＝6萬2,141元，小數點以下四捨五入）。

4、原告已以起訴狀送達被告為減少價金之意思表示，有起訴狀、本院送達證書附卷可參（見本院卷第8、61頁），則於前開本院所認定之系爭建物價值減損6萬2,141元範圍內，因原告已行使民法第359條之減少價金形成權，致被告受領之價金6萬2,141元失其法律上之原因，故原告依民法第179條之規定，請求被告返還所受領之價金6萬2,141元，應屬有據，逾此部分之請求，礙難准許。

（五）系爭馬桶水箱於點交時是否有物之瑕疵而得請求減少價金？

1、按物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定自明，倘瑕疵是於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇，且買受人主張買賣標的物有瑕疵，出賣人應負瑕疵擔保責任者，應由買受人就瑕疵之事實負舉證責任（最高法院95年度台上字第951號、106年度台上字第194號判決意旨參照）。原告主張被告所交付之系爭馬桶水箱具龜裂漏水及可能傾倒等瑕疵，既為被告所否認，辯稱：系爭馬桶水箱於驗屋時均無龜裂漏水及可

01 能傾倒等瑕疵，且龜裂漏水瑕疵亦非其所造成等語（見本
02 院卷第75、125頁），則揆諸前揭說明，自應由原告就被告
03 所交付之系爭馬桶水箱具龜裂漏水及可能傾倒之事實負
04 舉證責任。

05 2、系爭建物之驗屋修繕單已記載：「一～三F衛浴設備無損
06 傷和瑕疵。」（見本院卷第81頁），而原告亦自承：其於
07 110年11月29日白天驗屋時，有打開系爭馬桶水箱之水箱
08 蓋檢查等語（見本院卷第125頁），足認系爭馬桶水箱於1
09 10年11月29日驗屋、打開檢查時並無龜裂而致漏水之瑕
10 疵。至原告雖主張：因驗屋當時之系爭建物2樓浴室尚未
11 安裝電燈，且塗膠顏色與系爭馬桶水箱之顏色相同，所以
12 其才未發現系爭馬桶水箱有該瑕疵等語（見本院卷第125
13 頁），然110年11月29日驗屋當時既為白天，且兩造亦約
14 定於斯時進行驗屋，則雖當時系爭建物2樓浴室尚未安裝
15 電燈照明（見本院卷第125頁），但應仍有一定之日光藉
16 由窗戶或浴室門照射至系爭建物2樓浴室，否則豈能進行
17 系爭建物2樓浴室之驗屋！再者，由系爭馬桶水箱照片觀
18 之（見本院卷第55頁），系爭馬桶水箱內部顏色與塗膠顏
19 色實明顯不同，且系爭馬桶水箱內部亦因塗膠而有參差不
20 平之情形，倘系爭馬桶水箱於110年11月29日驗屋時確有
21 該瑕疵，應能為打開水箱蓋檢查之原告所當場發覺，但原
22 告卻仍於上開修繕單上簽名確認前揭記載內容，可見系爭
23 馬桶水箱於110年11月29日驗屋時應無該瑕疵，故原告上
24 開主張，難以採信。

25 3、系爭馬桶水箱於110年11月29日驗屋時並無龜裂漏水之瑕
26 疵一節，業如前述，而自110年11月29日驗屋時起至110年
27 12月21日點交系爭建物時止，僅相距近1個月，且原告復
28 未提出證據證明原無該瑕疵之系爭馬桶水箱於此近1個月
29 之期間內有因被告之行為而致生該瑕疵，則系爭馬桶水箱
30 於110年12月21日點交時是否確有該瑕疵，誠有疑問；再
31 者，原告已陳稱：其於110年11月29日驗屋之翌日有自被

告取得系爭建物之大門鑰匙1支，且於110年12月21日點交系爭建物後有委請第三人至系爭建物2樓浴室施做浴室拉門等語（見本院卷第124、125頁），可見原告自110年11月30日至111年1月間向被告反映系爭馬桶水箱有該瑕疵之期間，原告已得自由進出使用系爭馬桶水箱所在之系爭建物2樓浴室，且原告於110年12月21日點交系爭建物後既有委由第三人施做系爭建物2樓浴室之浴室拉門，則該瑕疵亦非無可能為系爭建物點交後，因第三人在系爭馬桶水箱所在之系爭建物2樓浴室施工而不慎造成。從而，本院尚難遽認系爭馬桶水箱於110年12月21日點交時確已存有該瑕疵，

4、原告雖又主張：被告安裝系爭馬桶水箱未緊貼牆壁，致系爭馬桶水箱有傾倒之虞，同有物之瑕疵等語（見本院卷第7、8頁），並提出系爭馬桶水箱距牆壁最大距離為3公分之照片（見本院卷第41頁），然就系爭馬桶水箱距牆壁最大距離3公分是否即會造成系爭馬桶水箱傾倒一節，原告並未提出任何證據以佐證其詞，徒憑主觀臆測；再者，由上開照片觀之，系爭馬桶水箱緊鄰牆壁之2角尚有更厚、僅距牆壁2公分之水箱壁面，而使系爭水箱馬桶不易傾倒，故原告上開主張，不足採信。

5、綜上，原告主張：因系爭馬桶水箱於點交時存有龜裂漏水及可能傾倒等瑕疵，故其依民法第359條之規定，主張應減少價金1萬2,440元，並依民法第179條之規定，請求被告返還溢收之價金1萬2,440元等語（見本院卷第7、8頁），並非有據。

四、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付6萬2,141元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年6月30日（見本院卷第61頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、關於假執行之說明：原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬

元，爰依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之。又原告就其勝訴部分雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然此僅是促使本院職權之發動，故毋庸為准駁之諭知。至原告就其敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，已因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 10 月 31 日

員林簡易庭 法 官 許嘉仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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 111 年 10 月 31 日

書記官 陳火典