

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第375號

原告 鈦辰企業有限公司

法定代理人 蔡榮農

訴訟代理人 宋明政律師

葉婉玉律師

李芳伶律師

被告 洪宸緯(即洪三中之承受訴訟人)

訴訟代理人 謝涵鈺律師

蔡念辛律師

上列當事人間減少買賣價金等事件，本院於民國115年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- (一)、被告應給付原告新臺幣1,659,000元，及自民國114年4月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- (二)、訴訟費用由被告負擔。
- (三)、本判決第一項於原告以新臺幣553,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣1,659,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之。但法院得酌量情形，裁定停止其訴訟程序；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第173條及第175條分別定有明文。查

01 本件原被告洪三中於訴訟繫屬後之民國114年6月24日死亡，  
02 其繼承人為洪宸緯（另有子女洪菟君，已拋棄繼承），於11  
03 4年7月30日具狀聲明承受訴訟，於法尚無不合，應予准許。

04 二、原告主張：

05 (一)、緣坐落屏東縣○○鎮○○段000地號、東新段832、833、8  
06 34地號土地（下合稱系爭土地），及東新段261建號，建  
07 物門牌：屏東縣○○鎮○○路00號之廠房（下稱系爭廠  
08 房），原係被告所有。被告前委託富田不動產開發有限公  
09 司（下稱富田公司）代為出售。原告遂於113年9月24日出  
10 具不動產購買意願書，願以總價新臺幣（下同）16,800,0  
11 00元購買系爭土地、廠房，及系爭廠房內之冷凍機械設備  
12 （下稱系爭冷凍設備）、鍋爐、升降梯及硬體等器具，並  
13 交付訴外人富田公司500,000元之斡旋金。兩造遂於113年  
14 10月23日訂立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），  
15 由被告以上開金額出售系爭土地、廠房、冷凍設備及上列  
16 器具，原告並已依系爭買賣契約之約定給付全部之買賣價  
17 金。

18 (二)、嗣兩造於114年2月14日偕同訴外人富田公司業務專員李承  
19 樺前往系爭土地、廠房辦理點交時。發現被告竟已拆走系  
20 爭冷凍設備。被告對於系爭買賣契約之標的包括系爭冷凍  
21 設備並不爭執，遂承諾於同年月28日前，將系爭冷凍設備  
22 （散熱水塔設備）運回系爭廠房內，並完成裝設於原有位  
23 置上，原告則同意補貼伊裝設費用100,000元等情，有兩  
24 造當場簽立之協議書可憑。詎期限屆至後，被告僅運回系  
25 爭冷凍設備之主機，其他附屬於系爭冷凍設備之物品則付  
26 之闕如，且被告亦未依約將系爭冷凍設備及冷卻管路裝設  
27 完成，原告迄今仍無法使用系爭冷凍設備，經原告多次催  
28 告被告均置之不理。

29 (三)、系爭買賣契約之標的除系爭土地及廠房外，尚包括系爭冷  
30 凍設備在內，且系爭冷凍設備應具備通常之效用，此觀之  
31 上開原告簽立之不動產購買意願書及兩造簽立之協議書即

01 明。系爭冷凍於114年2月14日點交時不在系爭廠房內，經  
02 兩造同意延期至114年2月28日交付，屆期後系爭冷凍設備  
03 仍缺少附屬管路設備，無法正常運作，應認系爭冷凍設備  
04 之通常效用已滅失或減少，被告應負物之瑕疵擔保責任，  
05 原告自得依民法第359條規定請求減少買賣價金。又因被  
06 告所交付之系爭冷凍設備已滅失或減少其通常效用，原告  
07 僅能委託業者修繕，其估價內容包括機組重新定位、配線  
08 與配管工程及管理費用等安裝費用，合計共1,659,000  
09 元，此金額應得作為原告請求被告減少買賣價金之計算依  
10 據。原告爰以起訴狀之送達，作為原告對被告減少系爭買  
11 賣契約價金1,659,000元之意思表示通知，被告於原告所  
12 減少買賣價金之範圍內，即無該價金之請求權存在，被告  
13 應依不當得利之規定返還原告所減少買賣價金之金額。

14 (四)、並聲明：

- 15 1.被告應給付原告新臺幣1,659,000元，即自起訴狀繕本送  
16 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 17 2.如受勝訴判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。

18 三、被告則以：

19 (一)、被告與原告於113年10月23日簽訂之系爭買賣契約約定

20 「賣方將下列所有不動產出售予買方，買方已詳細檢視標  
21 的物現況及不動產說明書，經雙方協議訂立如下條款以資  
22 共同遵守；第一條：不動產標示一、土地坐落：屏東縣○  
23 ○鎮○○段000地號（面積35.19平方公尺）、東新段832  
24 地號（面積33.49平方公尺）、833地號（面積127.47平方  
25 公尺）、834地號（面積69.53平方公尺）土地。二、建築  
26 改良物標示：東新段261建號建物（建物門牌：沿海路56  
27 號；面積合計525.75平方公尺）」。已載明買賣標的物所  
28 座落位置、面積、筆數等細節，另參第3條關於買賣價金  
29 之給付、第4條之產權移轉及貸款作業約定、第5條擔保責  
30 任，均是針對土地及建築物之所有權移轉、房地產權是否  
31 有瑕疵為約定擔保，足徵本件買賣標的物為系爭東新段不

01 動產。被告亦已履行其交付義務，於114年1月15日完成移  
02 轉登記。

03 (二)、系爭買賣契約第12條特約事項：「點交約定廠房內固定設  
04 備依現況點交，可移動之物品則應清空，現有水電過戶予  
05 買方」。並未特定具體標示本件買賣標的物範圍包含系爭  
06 冷凍設備。被告當然認知除了固定附著於建築物之冷凍庫  
07 房屬於買賣標的物、其餘可拆卸之可移動物品均應清空。  
08 故被告依約將廠房內之冷凍設備移除。惟114年2月14日點  
09 交當日，原告復又表示希望被告可將移除之冷凍設備裝設  
10 回系爭廠房內，兩造才會另行協議：原告承諾補貼裝設費  
11 用100,000元，請被告將系爭冷凍設備裝設回去。為此屬  
12 系爭不動產買賣契約已履行完畢後，兩造又另行起意，針  
13 對系爭4套冷凍設備所作的協議，不屬於系爭買賣契約之  
14 買賣標的物範圍。系爭4套冷凍設備屬於兩造於114年2月1  
15 4日另行協議，當時系爭土地、房屋均已辦妥所有權移轉  
16 登記，該協議並未成為買賣契約之一部，是以，即便被告  
17 未依照協議將系爭冷凍設備裝設回工廠內原有位置，也不  
18 屬於本件不動產買賣契約之瑕疵，與原告本件起訴主張依  
19 買賣瑕疵擔保，請求減少系爭不動產買賣價之價金，係屬  
20 二事。關於系爭4套冷凍設備，原告至多能依據114年2月1  
21 4日協議請求履約或解除契約；惟原告亦未給付被告該協  
22 議所約定之100,000元補貼費用。故原告起訴請求減少系  
23 爭買賣契約價金1,659,000元，顯無理由。

24 (五)、並聲明：

25 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

26 2.如受不利益判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

27 四、得心證之理由：

28 本件爭點在於兩造約定留下之固定設備，是否包含4套冷凍  
29 設備？經查：

30 (一)、被告雖主張能拆除的不是固定設備，被告本就應依約清  
31 除。然固定設備並非法律用語，也沒有一定之定義，例

01 如，安裝於牆面之系統櫃，其並非不能移動，甚或可以全  
02 部拆下安裝到另一處，然其平日使用時係固定於牆面，此  
03 種經安裝平日不會移動的可拆除究竟應屬固定設備易或非  
04 固定設備？因此，從被告的說詞，只要可拆走就不是固定  
05 設備，那從被告的邏輯中，幾乎是除了建築物本身及牆面  
06 內的(如電線水管等)以外，沒有任何東西能夠是固定設  
07 備，那兩造根本沒有另為約定之必要，被告就應該直接清  
08 空建築物即可。從而，本案中之固定設備究竟為何，應從  
09 兩造締約、協商過程中的各項溝通與舉措來推論，才符合  
10 兩造間的共識，而非僅以字面意義觀之，合先敘明。

11 (二)、承前，買方於正式締約前，業先簽署不動產購買意願書  
12 (見本院卷第21頁)，並於其中第10條特地以手寫載明「冷  
13 凍設備及鍋爐留下，其餘物品全部淨空，升降梯及硬體留  
14 下，可移動物品搬走」，可見被告於出賣前已明知原告的  
15 買受意願中包含鍋爐。兩造正式締約時，另特別於最末處  
16 手寫「約定廠房內固定設備依現況點交」(見本院卷第29  
17 頁)，合理此處約定應承襲購買意願而來，故被告聲稱鍋  
18 爐非固定設備，已有可疑。

19 (三)、再者，兩造復於114年2月14日簽訂協議書，約定原告補貼  
20 裝設費10萬元，被告需將4套冷凍機械設備(含散熱水塔設  
21 備)裝回，衡情該等設備並非價值幾千元的小物品，全新  
22 購置需要上百萬，就算二手出售也有幾十萬，倘非被告本  
23 就明知其無取走之權利，怎可能在原告僅願意給付與該等  
24 設備價值相差甚大的10萬元的情形下，就願意承諾裝回，  
25 益加可見兩造約定之固定設備，確實包含冷凍設備，被告  
26 未依約給付該等冷凍設備，原告就此部分請求減價，自有  
27 理由。

28 (四)、綜上，被告既未依約給付，則原告依民法第359條請求減  
29 少相當於被告未給付部分價值1,659,000元之價金，應為  
30 有理由。再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求  
31 給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責

01 任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付  
02 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又  
03 遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定  
04 利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約  
05 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2  
06 項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。準此，  
07 本件原告請求之減少價金，係以支付金錢為標的，故原告  
08 請求自民事訴訟起訴狀繕本送達被告之翌日，即114年4月  
09 23日（有送達證書在卷可查，見本院卷第49頁）起算之法  
10 定遲延利息，亦屬有據。

11 五、綜上所述，原告依民法第359條之法律關係，請求被告給付  
12 1,659,000元及自114年4月23日起算之法定遲延利息，為有  
13 理由，應予准許。兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行及免  
14 予假執行，均核無不合，爰分別酌定相當擔保金額，併准許  
15 之。

16 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經  
17 本院審酌後，核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，  
18 併此敘明。

19 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第39  
20 0條第2項、第392條第2項，判決如主文。

21 中 華 民 國 115 年 5 月 18 日  
22 民事第三庭 法官 薛侑倫

23 正本係照原本作成。

24 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未  
25 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
26 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 5 月 18 日  
29 書記官 李佩玲