

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重簡字第332號

原告 吳宣嫻
訴訟代理人 林彥霖律師

被告 蔡奇勳 住○○市○○區○○街00號

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾玖萬伍仟零捌拾伍元，及自民國一十三年一月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告於民國112年9月8日以新臺幣(下同)840萬元，向被告買受坐落新北市○○區○○段000地號土地應有部分1/5、同段524地號土地應有部分1/35及其上同段4441建號建物暨項樓加蓋建物(即門牌新北市○○區○○路00巷0弄00號5樓，下合稱系爭房屋；5樓建物部分下稱5樓；項樓加蓋建物部分下稱6樓)，兩造簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)及標的物現況說明書(下稱系爭現況說明書)，因系爭房屋內有被告堆積如山之大小型物品(尤其6樓陽台、屋內堆滿物品，其擁擠狀態係完全無法進入屋內)，為使被告有充諾之時間搬遷，兩造遂於系爭買賣契約第1條第1項約定「至

01 遲112年11月11日前交屋」、並於第7條第2項約定「賣方應
02 於點交前，將原設籍於系爭房屋之戶籍全部遷出」，詎被告
03 遲至112年11月12日方對原告表示其需要請搬家公司搬遷系
04 爭房屋內物品，而因物品過多，搬家費用高昂，無法支付搬
05 家費用，須先動撥履保帳戶內之款項等語，原告為求早日交
06 屋，無奈之餘僅得同意，翌日，被告提供搬家公司出具之估
07 價單，雙方並簽訂協議書，被告最後施延至112年11月23日
08 晚上始完全騰空點交系爭房屋予原告。又被告另遲至112年1
09 1月30日始將其個人戶籍遷出系爭房屋。是被告遲延點交、
10 遲延遷出戶籍，分別違反系爭買賣契約第1條第1項約定、第
11 7條第2項約定，故原告應得依系爭買賣契約第8條第1項「賣
12 方若未依本約履行各項義務，每逾1日賣方應按買賣總價款
13 萬分之2計算違約金予買方（自逾期日起至完成給付日
14 止）」約定，請求被告應給付遲延點交12日（即自112年11
15 月12日起至同年月23日止）之違約金共2萬0160元（計算
16 式：840萬元 $\times$ 0.0002 $\times$ 12），及請求被告應給付遲延遷出戶
17 籍19日（即自112年11月12日起至同年月30日止）之違約金共
18 3萬1920元（計算式：840萬元 $\times$ 0.0002 $\times$ 19）。

19 (二)原告於112年11月23日系爭房屋點交時，因6樓屋內堆滿之物
20 品已經清空，方有辦法進入6樓屋內查看屋況，始發現6樓屋
21 內後段之鐵皮屋頂有破損情形，若遇下雨，必造成漏水，故
22 兩造當場即先針對該部分簽訂協議書，嗣原告於112年11月2
23 5日委託廠商至現場勘察，經廠商以鐵梯攀爬至鐵皮屋頂上
24 察看，發現鐵皮屋頂上方大範圍破損、鏽蝕，已達不堪使用
25 程度，若過下雨，6樓屋內勢必到處漏水，尤有甚者，廠商
26 甚至在鐵皮屋頂上方之後段區域發現黏有大量膠帶，且底下
27 填塞大量抹布、塑膠袋，顯見被告早知鐵皮屋頂有破損、鏽
28 蝕、漏水之情形，嗣於112年11月26日當天因有下雨，原告
29 再至現場察看，發現6樓鐵皮屋頂果然多處漏水，造成屋內
30 地板、屋外走道地板多處積水，原告擔心5樓天花板受影
31 響，遂再至5樓，將5樓原先之木作天花板部分拆除進行察

看，竟發現5樓泥作天花板亦有漏水、壁癌、鐘乳石結晶、鋼筋外露等瑕疵，此外，原告聽從廠商建議，自行於5樓浴室地板進行積水測試，竟發現該處亦會滲漏水，有滲漏水瑕疵，原告陸續請廠商進行修繕評估，依廠商所出具之報價單，修繕費用共34萬3005元，被告自應就該等瑕疵負物之瑕疵擔保責任，爰依民法第359條規定，請求按該等瑕疵之修繕費用共34萬3005元予以減少買賣價金，並依民法第179條規定請求被告返還該同額價金。又被告於出售系爭房屋時，曾於系爭現況說明書第35項次「本標的物是否滲漏水或壁癌之情形（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」、第42項次「房屋鋼筋是否裸露」欄位，勾選「否」，並親自簽名確認，足見其有保證系爭房屋並無滲漏水、壁癌、鐘乳石結晶、鋼筋外露等瑕疵之情事，然系爭房屋存有滲漏水、壁癌、鐘乳石結晶、鋼筋外露等瑕疵，業如上述，故系爭房屋自不具有被告所保證之品質，原告亦依民法第360條規定，請求被告賠償修繕該等瑕疵之費用共34萬3005元。

(三)為此，爰依系爭買賣契約、民法第359條、第179條及第360條規定請求本院擇一判決，並聲明如主文第1項所示。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

原告主張上開事實，業據提出與所述相符之系爭買賣契約、系爭現況說明書、搬家估價單、112年11月13日協議書、友廉搬家貨運估價單、系爭房屋屋內瑕疵照片、112年11月23日協議書、謙辰工程行報價單、永昌室內裝修工程有限公司報單等件為證，而被告經合法通知，迄未到場或具狀爭執，亦未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據，本院依調查證據之結果，堪信原告之主張為真實。從而，原告依系爭買賣契約第8條第1項約定、民法第359條前段、第179條規定，分別請求被告給付違約金及減少價金後之返還溢付價金，共39萬5085元（計算式：2萬0160元+3萬1920元+34萬3005元），

01 及法定遲延利息，為有理由，應予准許。至原告另主張民法
02 第360條規定，因本院已依民法第359條前段、第179條規定
03 判准原告所為請求，自毋庸再審酌此部分，併此敘明。

04 四、本件依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告
05 部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定職權宣
06 告假執行。

07 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
09 三重簡易庭 法 官 王凱平

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
12 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
13 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
15 書記官 楊家蓉