

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第931號

原告 陳琬婷

訴訟代理人 董德泰律師

被告 黃淑娟

訴訟代理人 詹德柱律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國112年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1,739,523元，及自民國110年9月7日起至清償日止，按年息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29，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣58萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,739,523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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項定有明文。查本件原告原依民法第179條規定、系爭買賣契約第9條第1、3項、第12條第3項後段約定，一部請求被告給付新臺幣（下同）600萬元本息。嗣於民國110年9月22日、111年3月3日言詞辯論期日就同一請求追加依民法第353條、第360條規定為請求權基礎（本院卷一第150頁、本院卷二第206頁），核屬訴之追加。被告雖不同意原告追加民法第353條規定為請求權基礎（本院卷一第250頁），惟其已就原告上開訴之追加無異議，而為本案之言詞辯論（本院卷一第150至152頁、本院卷二第204至207

頁），即視為同意變更或追加，依上開規定，原告所為訴之追加，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊於105年10月24日與被告訂立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由伊以1,400萬元向被告購買被告所有臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號8樓之1號房屋，下稱系爭房屋），及該屋所坐落同小段120地號土地（應有部分116/10000）暨車位（下合稱系爭房地及車位）。伊已支付1,400萬元價金予被告，雙方並已為所有權移轉登記，惟伊於110年12月底因鄰戶即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號8樓房屋（下稱系爭鄰戶）進行室內裝修，其屋主發現系爭房地之糞管及另2支排水管（下合稱系爭污水管）通過其專有部分即地板，遂將系爭污水管截斷，致系爭房地無法排水，而欠缺約定及通常效用，伊始知悉被告曾將系爭房屋及2間鄰戶打通成1戶並裝修，於出賣系爭房屋前方分割回3戶，可見被告持有系爭房屋期間至少裝修2次，並明知其配管致系爭污水管穿越系爭鄰戶且系爭污水管位置與系爭房屋使用執照之竣工圖不符，然被告於標的物現況說明書（下稱現況說明書）「是否曾於產權持有期間更新水、電管線」勾選「否」。系爭房屋因系爭污水管之配管經過他人專有部分而須修繕，有減少價值之物之瑕疵（下稱系爭瑕疵），被告應負物之瑕疵擔保責任，伊得依民法第359條請求被告減少系爭房屋之價金182萬元。再者，伊原將系爭房屋以訴外人即伊之配偶王貿弘名義出租，伊因系爭污水管之配管不當，受有因租約須提前終止而賠償房客29,000元、修繕費用182萬元、為裝修而賠償7樓屋主1個月之租金55,000元、系爭房屋由2房1廳格局改為1房1廳之交易價值損失1,357,720元、110年1月至111年1月之水電費5,875元（以上所受損害數額合計3,267,595元），及租金損失348,000元、因格局變更所致租金價差損失450萬元（以上所失利益數額合計4,848,000元）

01 之損害。另被告有違約之情事，伊得依系爭契約第12條第3
02 項後段約定，請求被告給付伊已付價金即1,400萬元之懲罰
03 性違約金。爰依民法第179條、第353條、第360條、系爭買
04 賣契約第9條第1、3項、第12條第3項後段約定，就所受損
05 害、所失利益及懲罰性違約金分別一部請求被告給付1,909,
06 875元、406,820元、3,683,305元（合計600萬元），及加計
07 自台北體育場郵局793號存證信函送達後3日之翌日即110年7
08 月2日起算之法定遲延利息；請求損害賠償部分，則加計自
09 起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息等語，並聲明：

10 （一）被告應給付原告600萬元，及自110年7月2日起至清償
11 日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假
12 執行。

13 二、被告則以：原告於占有使用系爭房屋期間，系爭污水管均正
14 常運作，難認系爭污水管有瑕疵，且伊已將系爭污水管埋設
15 之位置跟方式告知原告所委託之仲介，原告於訂立系爭契約
16 前已知悉系爭污水管之配管位置及方式。縱系爭污水管之埋
17 設方式與使用執照竣工圖不同，然伊係委請合法之建築師、
18 維修公司申請室內裝修許可，並無違法或違反系爭契約之情
19 事，且原告請求之項目及金額並無理由等語，資為抗辯，並
20 聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受
21 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項：

23 （一）兩造於105年10月24日簽訂系爭契約，約定由原告以1,400
24 萬元向被告購買系爭房地、車位（本院卷一第20至41
25 頁）。

26 （二）因被告前就系爭房屋及2間鄰戶打通成1戶裝修，嗣分割回
27 3戶裝修時，將系爭污水管埋設經過系爭鄰戶之地板（本
28 院卷一第150、151頁）。

29 （三）系爭買賣契約目前尚存續而未解除（本院卷三第210
30 頁）。

31 （四）原告因提前終止租約，賠償房客29,000元（本院卷一第7

01 6、79頁、卷二第206頁）。

02 （五）原告曾匯款55,000元之租金於其樓下7樓之住戶（本院卷
03 一第204頁、卷二第120、275頁）。

04 四、得心證之理由：

05 （一）原告得依系爭契約第9條第1、3項約定，請求被告賠償其
06 損害：

07 1. 按系爭契約第9條約定：「（第1項）乙方（即被告）擔
08 保本買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用
09 或占用他人土地或其他糾葛情事，如有上述任何情事，
10 除本契約內另有約定外，應由乙方於甲方（即原告）支
11 付完稅款以前清理完畢，否則視為違約：若甲方因此受
12 有損害，乙方應負完全賠償之責。…（第3項）甲方於
13 本買賣標的物點交後始發覺上述一及二情事，乙方仍應
14 負完全清理責任，否則即為違約，若甲方因此受有損
15 害，乙方應負完全賠償責任」（本院卷一第22頁）。

16 2. 原告主張系爭房屋之系爭污水管通過系爭鄰戶地板，遭
17 系爭鄰戶截斷，業據提出照片（本院卷一第42至48
18 頁），且為被告所不爭（本院卷一第151頁）。又被告
19 自陳系爭房屋原與2間鄰戶打通成1戶，後來隔回3戶
20 時，系爭房屋要埋設新的污水管，才經過系爭鄰戶等語
21 （本院卷一第151頁），顯與其於現況說明書「是否曾
22 於產權持有期間更新水、電管線」欄勾選「否」（本院
23 卷一第41頁）之說明不符。被告於隔回3戶時，將系爭
24 污水管設於系爭鄰戶地板下，且系爭污水管因占用系爭
25 鄰戶房屋而遭截斷，足見系爭房屋欠缺被告依系爭契約
26 第9條第1項之擔保，原告並因此受有損害。是原告依系
27 爭契約第9條第1項約定，請求被告負損害賠償責任，應
28 屬有據。

29 3. 被告雖辯稱原告於訂立系爭契約前已知悉系爭污水管之
30 配管位置及方式云云，然證人張倩玉於本院證稱：我是
31 系爭房屋賣方之經紀人，屋主是原告，賣方代理人是林

01 進富，我與原告沒有簽委託合約書，不記得買方有無簽
02 要約書或斡旋書，也不記得買方是由何人聯繫。林進富
03 曾將化糞管、排水管之照片、圖傳給我，但我不知道這
04 是哪裡的照片，不知道為何要傳給我那份圖，我也沒有
05 將照片或圖提供、告知買方等語（本院卷一第306、30
06 8、311、314、315頁）。是難認原告於訂立系爭契約前
07 已知悉系爭污水管經過系爭鄰戶地板，被告此節所辯，
08 尚非可採。又系爭污水管既位於系爭鄰戶之地板，則原
09 告未經他人告知，本無從以一般知覺知悉此情，是被告
10 辯稱原告於占有使用系爭房屋近5年期間，系爭污水管
11 均正常運作云云，亦與被告應負擔損害賠償責任無關，
12 併予敘明。

13 （二）茲就上訴人請求賠償之項目及金額審酌如下：

14 1. 原告一部請求所受損害1,909,875元部分：

15 (1)原告得否請求其賠償1個月租金29,000元之損失？

16 原告主張其原出租系爭房屋，因提前終止租約，而賠
17 償訴外人即房客張智凱相當於1個月租金29,000元，
18 業據提出租約為證。衡諸系爭房屋因系爭污水管遭截
19 斷而無法正常使用，自無法出租他人。再觀諸原告所
20 提租約第4條約定每月租金為29,000元，第12條約定
21 該租約於期限屆滿前，租賃雙方不得終止租約（本院
22 卷一第74、76頁），且原告與承租人約定其因系爭鄰
23 戶須裝修而提前終止租約，除退還2個月之押租金
24 外，另給付承租人1個月租金合計87,000元，有其等
25 於租約末附加之手寫文字可憑（本院卷一第79頁），
26 是原告請求被告賠償其賠予承租人之29,000元，應予
27 准許。

28 (2)原告得否請求修繕費用182萬元？

29 原告主張其為使系爭房屋能合法埋設污水管，因而支
30 出修繕費用182萬元，業據提出裝修工程報價單、存
31 摺所示匯款紀錄為證（本院卷二第112至119、228、2

30頁)。查原告因系爭污水管而就系爭房屋為裝修，其必要之裝修費用為1,450,680元(181,200+278,675+33,150+13,950+221,220+196,000+74,450+54,670+42,300+42,660+40,700+56,950+38,000+172,705+4,050)，有臺北市建築師公會鑑定報告可稽(本院卷三第26至29頁)。被告雖辯稱原告工程中僅約10餘萬元之項目金額與系爭污水管有關云云，然系爭房屋依建築物室內裝修辦法申請室內裝修審核，不得違規將免計容積之機房納入專有部分使用，應回復機房之空間，而系爭房屋原本2房1廳格局因空間過小難以正常使用，故有必要重新規劃為1房1廳格局，應以重新規劃為1房1廳格局視其裝修之必要項目，有上開鑑定報告為憑(本院卷三第23、24頁)，是原告裝修之必要費用本不以埋設系爭污水管為限，被告此節所辯，顯非可採。至原告其餘請求之裝修費用，依鑑定結果尚無從認定其必要性(本院卷三第26至29頁)，是原告得請求之修繕費用為1,450,680元，逾此範圍之請求，不應准許。

(3)原告得否請求其賠償7樓屋主1個月租金損失55,000元?

原告主張其為修繕系爭房屋，而商請樓下屋主同意進入銑洞埋管，工期約1個月，因而賠償樓下屋主1個月租金損失55,000元，業據提出訴外人即樓下屋主柯信雄所出具之施工同意書、轉帳紀錄為證(本院卷一第204頁、卷二第120頁)，被告亦不爭執原告匯款租金55,000元予樓下住戶(本院卷二第275頁)。被告雖辯稱此項費用非屬瑕疵或賠償額，惟觀諸系爭污水管係埋設於系爭房屋7、8樓間之樓板，有照片可憑(本院卷一第42、44頁)，且原告裝修工程中涉及7樓部分之施工項目，經鑑定應屬必須(本院卷三第26至28頁)，可見此項費用確為被告埋設之系爭污水管經過

01 系爭鄰戶所生損害，被告此節所辯，尚非可採。原告
02 請求被告賠償其賠予7樓屋主1個月租金損失55,000
03 元，應可准許。

04 (4)原告得否請求系爭房屋之交易價值損失1,357,720元？
05 原告主張系爭房屋原2房1廳之格局，因重新裝修而改
06 為1房1廳，其因而受有系爭房屋交易價值損失1,357,
07 720元之損害云云，固提出591房屋交易網站資料為證
08 （本院卷二第122、124頁），惟其他房屋之成交資訊
09 受交易時間、樓層高低、除房間數以外之格局狀況影
10 響，無從證明系爭房屋因格局自2房1廳改為1房1廳，
11 致其交易價值有所損失。原告此部分請求，即非可
12 採。

13 (5)原告得否請求110年1月至111年1月之水電費5,875
14 元？

15 原告主張被告應賠償其於110年1月至111年1月閒置系
16 爭房屋所生之水電費5,875元，業據提出水費查詢紀
17 錄、電費付款紀錄為證（本院卷二第126至135頁）。
18 原告雖因系爭污水管遭截斷而無法使用系爭房屋期
19 間，系爭房屋所生必要水電費用固屬被告所致之損
20 害，然觀諸原告所舉水電費用資料，其僅其中約7個
21 月之水、電費為閒置期間之水、電費，此部分之水費
22 為899元（ $252+249+260+275\times 0.5=899$ ，元以下四捨
23 五入），電費為944元（ $257+257+271+318\times 0.5=94$
24 4 ），合計1,843元（ $899+944=1,843$ ），是原告得請
25 求被告賠償之水電費為1,843元，逾此範圍之請求，
26 不應准許。

27 2. 原告一部請求所失利益406,820元部分：

28 (1)原告得否請求租金損失348,000元？

29 原告主張其原將系爭房屋出租予張智凱，其租約因系
30 爭污水管遭截斷而於110年1月17日終止，至系爭房屋
31 修繕完成後，始於111年3月20日再為出租，其因而損

01 失租金348,000元，雖提出租約為證（本院卷一第72
02 至79頁），惟該租約僅可證明系爭房屋自110年1月17
03 日起未出租予張智凱（本院卷一第79頁），無足證明
04 系爭房屋至111年3月20日始得出租。況原告就系爭房
05 屋所為修繕，包含設計規劃時間之合理施工工期至多
06 為7月，有鑑定報告可稽（本院卷三第23頁），是系
07 爭房屋縱於111年3月20日始再為出租，其無法出租之
08 原因尚不可歸責於被告。原告請求被告賠償其租金損
09 失203,000元（ $29,000 \times 7 = 203,000$ ）為可採，逾此範
10 圍之請求，即屬無據。

11 (2)原告得否請求租金價差損失450萬元？

12 原告主張系爭房屋原2房1廳之格局，因重新裝修而改
13 為1房1廳，依每月租金減少1萬元，及系爭房屋之耐
14 用年數尚有37年6月計算，其受有租金價差損失450萬
15 元云云，雖提出591租屋網招租廣告、固定資產耐用
16 年數表為證（本院卷二第136至142頁），惟原告未提
17 出其於系爭房屋耐用年限內均將之出租之已定計劃，
18 況原告所提591租屋網之資料，僅為招租廣告，並非
19 實際之租金數額，無從證明租金成交行情，且各廣告
20 中各出租物件之坪數、樓層、格局、位置、所附家具
21 等有關租金之條件相異，無足作為系爭房屋因格局改
22 變而致租金損失之證明。鑑定報告復因系爭房屋附近
23 地區小坪數產品交易成交樣本數量較少，而未表明系
24 爭房屋租金是否因格局改變而降低（本院卷三第25
25 頁）。是以，原告此部分之請求，尚乏憑據，不應准
26 許。

- 27 3. 承上，原告得請求被告賠償之項目及金額為其賠償張智
28 凱1個月租金29,000元、修繕費用1,450,680元、其賠償
29 7樓屋主1個月租金損失55,000元、水電費1,843元、租
30 金損失203,000元，合計1,739,523元（ $29,000 + 1,450,680 + 55,000 + 1,843 + 203,000 = 1,739,523$ ）。

01 (三) 原告一部請求懲罰性違約金3,683,305元部分：

02 原告主張其依系爭契約第12條第3項後段約定，請求被告
03 給付懲罰性違約金3,683,305元云云，惟按系爭契約第12
04 條第3項後段約定：「如乙方（即被告）毀約不賣或給付
05 不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方（即原告）除
06 得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起三日內，立
07 即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起十日內另交付
08 依原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償」
09 （本院卷一第23頁）。觀諸上開違約金之約定，係以「毀
10 約不賣」、「給付不能」、「不為給付」為違約情事之例
11 示，故所稱「其他違約情事」，應指類同於上開例示而致
12 無法達成系爭房屋之交易為限。系爭房屋雖有系爭瑕疵，
13 然此等瑕疵尚未致系爭房屋無法交易之程度，自難認屬應
14 依上開約定給付違約金之情事。是以，原告主張其得依系
15 爭契約第12條第3項後段約定，請求被告給付懲罰性違約
16 金3,683,305元，難認有據。

17 (四) 原告基於選擇合併，就上開修繕費用182萬元部分，另循
18 民法第359條減少價金後依民法第179條規定為請求（本院
19 卷三第211頁），於本院前已准許之1,450,680元部分，即
20 無庸再予審究；其餘部分，因原告之舉證尚不足以證明系
21 爭房屋因系爭瑕疵而得減少價金，且其表明就此部分不另
22 再為鑑定（本院卷三第210頁），是不應准許。又原告另
23 依民法第353條規定請求不完全給付、第360條不履行之損
24 害賠償，於其勝訴部分，亦無庸再予審究，其餘部分，基
25 於上述同一理由，亦不應准許，併予敘明。

26 (五) 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
28 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為
29 其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條
30 第2項定有明文。查原告本件起訴狀繕本係於110年9月6日
31 送達被告，有送達證書為憑（本院卷一第100頁），依上

開規定，被告應自上開書狀繕本送達翌日即110年9月7日始負遲延責任。原告亦表明其請求屬損害賠償部分，以起訴狀繕本送達翌日加計法定遲延利息（本院卷三第212頁），是其請求加計自起訴狀繕本送達翌日即110年9月7日起算之法定遲延利息，應屬可採，逾此範圍之請求，即難認有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第9條第1、3項約定，請求被告給付1,739,523元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月7日（本院卷一第100頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，關於原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
民事第三庭 法 官 毛彥程

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
書記官 張淑敏