

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度店簡字第418號

原告 廖正良

廖正明

廖韻萍

廖韻苓

共同

訴訟代理人 陳佳函律師

徐立晟律師

被告 蔡姉蓉

訴訟代理人 劉宗源律師

上列當事人間請求請出價款返還同意書等事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應出具如附件二所示價款返還同意書予原告，並應於該價款返還同意書上簽蓋如附件一所留印鑑章。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣200,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時聲明：「被告應出具『原證2（如附件一）』所示之價款返還同意書，並簽蓋如附件一所示之印鑑予原告。」嗣於民國113年5月29日變更聲明：「被告應出具如『原證7（如附件二）』所示價款返還同意書予原告，其中應記載之內容即如附件二所示者，被告並應於該價款返還同意書上簽蓋如附件一所留印鑑章。」（本院卷第13至14頁），核其訴訟資料均可援用，請求之基礎事實

01 應屬同一，參諸前揭規定，應予准許。

02 二、原告主張：

03 (一)原告廖正良、原告廖正明、原告廖韻萍、原告廖韻芬（下稱
04 原告者，即意指上開4人）於111年11月15日將共有之門牌號
05 碼新北市○○區○○路0段00巷00號1樓房屋（下稱系爭房
06 屋）及其坐落土地之應有部分出售予被告，約定價金為新臺
07 幣（下同）9,800,000元（含簽約款980,000元、完稅款
08 2,940,000元、尾款5,880,000元），並簽訂不動產買賣契約
09 書（下稱系爭買賣契約）、不動產買賣價金履約保證申請書
10 （下稱系爭履保契約）。因系爭房屋之浴室有滲漏水之情
11 形，此為被告於購屋前所知悉，兩造便於112年2月15日交屋
12 時另行簽訂增補契約（下稱系爭增補契約），約定：「買賣
13 雙方於民國112年2月15日交屋，雙方就浴室滲漏水部分協議
14 如下：1.賣方同意保留980,000元至履約保證專戶（下稱履
15 保專戶）。2.買方同意修繕完成後返還賣方780,000元整。
16 雙方並同意另200,000元保留至112年8月15日。3.屆期時由
17 買賣雙方簽立價款返還同意書後，交由僑馥建經匯至賣方指
18 定帳戶。4.前第2點之修繕完成日應於112年2月21日前完
19 成。5.雙方同意交屋後半年內如買方已完成裝修，則賣方即
20 解除物之瑕疵擔保責任，未裝修則賣方責任至112年8月15
21 日。」原告已於112年2月20日將系爭房屋之浴室滲漏水修繕
22 完成，並已受領保留款780,000元。

23 (二)兩造約定將200,000元保留至112年8月15日之目的，係給予
24 被告一段時間檢查系爭房屋之浴室是否仍有發生滲漏水情
25 況，而系爭房屋之浴室於原告完成修繕後，未再發生滲漏水
26 狀況，然被告於112年8月15日屆至後拒絕出具價款返還同意
27 書予原告，致原告無法向訴外人即僑馥建築經理股份有限公
28 司（下稱僑馥建經公司）領取保留款200,000元，經原告催
29 告後，被告仍置之不理等語，爰依民法第367條之規定、系
30 爭增補契約第3條之約定提起本件訴訟。

31 (三)並聲明：被告應出具如附件二所示價款返還同意書予原告，

01 其中應記載之內容即如附件二所示者，被告並應於該價款返
02 還同意書上簽蓋如附件一所留印鑑章。

03 三、被告則以：

04 (一)兩造簽訂系爭買賣契約時已知系爭房屋有滲漏水之瑕疵，並
05 約定應由原告修繕，因原告於112年2月15日交屋時稱滲漏水
06 之原因乃系爭房屋樓上2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）之浴
07 廁，兩造因此另行協議保留980,000元於履保專戶，待系爭2
08 樓房屋修繕完畢後，再由原告領取780,000元，原告於112年
09 2月21日通知系爭2樓房屋已修繕完成，兩造同意自履保專戶
10 出款780,000元，並簽立保留款出款協議書（下稱系爭出款
11 協議書），而因原告是否確實將系爭房屋之漏水瑕疵修繕，
12 仍待被告整修系爭房屋時始能確定，故兩造約定保留
13 200,000元至6個月之瑕疵擔保期間屆滿即112年8月15日。被
14 告嗣於112年6月間整修系爭房屋時，發現系爭房屋除浴廁管
15 線有漏水外，兩遮部分亦有漏水，且有部分牆面磁磚剝落而
16 有鋼筋外露（下合稱系爭瑕疵），經被告提出報價單，並透
17 過仲介人員轉知原告後，原告即未再回應修繕事宜。

18 (二)系爭增補契約及系爭出款協議書均約定200,000元待兩造另
19 行指示再行出款，其目的即為擔保原告履行系爭房屋之瑕疵
20 修繕責任，系爭房屋仍有系爭瑕疵須進行修繕，原告未修繕
21 且未給付修繕費用，原告請求被告出具附件二所示價款返還
22 同意書應無理由。被告嗣已僱工修繕系爭瑕疵，並支出修繕
23 費用合計116,550元，此部分費用應自履保專戶扣除並給付
24 被告等語，資為抗辯。

25 (三)並聲明：原告之訴駁回。

26 四、兩造不爭執及爭執事項（本院卷第173至174頁）：

27 (一)不爭執事項：

28 1.兩造於111年11月15日簽訂系爭買賣契約，其中標的物現況
29 第35項載明：「現況是否有滲漏水之情形？是，其位置：壁
30 癌。」（本院112年度補字第2319號卷【下稱補字卷】第25
31 至107頁）。

01 2.兩造於112年2月15日簽訂系爭增補契約，載明：「買賣雙方
02 於民國112年2月15日交屋，雙方就浴室滲漏水部分協議如
03 下：1.賣方同意保留新台幣980,000元至履約保證專戶。2.
04 買方同意修繕完成後返還賣方780,000元整，雙方並同意另
05 200,000元保留至112年8月15日。3.屆期時由買賣雙方簽立
06 價款返還同意書後交由僑馥建經匯至賣方指定帳戶。4.前第
07 2點之修繕完成日應於112年2月21日前完成。5.雙方同意交
08 屋後半年內如買方已完成裝修，則賣方即解除物之瑕疵擔保
09 責任，未裝修則賣方責任至112年8月15日。」（補字卷第
10 109頁）。

11 3.兩造於112年2月21日簽立系爭出款協議書，載明：「出款總
12 金額為780,000元，仍保留200,000元於專戶內，待雙方另行
13 指示再行出款。」（補字卷第111頁）。

14 (二)爭執事項：

15 原告請求被告出具如附件二所示價款返還同意書，並於其上
16 簽蓋如附件一所示印鑑章，有無理由？

17 五、得心證之理由

18 (一)系爭增補契約約定保留款980,000元之目的係擔保原告修繕
19 系爭房屋「浴室滲漏水」之責任：

20 1.按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
21 句。民法第98條定有明文。如契約之文字已表示當事人之真
22 意，無需別事探求者，自不得捨契約文字而為曲解。解釋意
23 思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和
24 諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信
25 原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達
26 到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋
27 之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，
28 誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院88年度台
29 上字第1671號判決意旨參照）。

30 2.兩造於系爭增補契約約定保留980,000元至履保專戶之目
31 的，觀諸系爭增補契約之文義載明：「雙方就浴室滲漏水部

01 分協議如下」，可見其文義已將該保留款980,000元之協議
02 範圍限定於「浴室滲漏水」之問題，並將保留款980,000元
03 區別為780,000元、200,000元，只要原告在112年2月21日前
04 完成修繕，即可先行自履保專戶領取780,000元，剩餘
05 200,000元則依被告是否於半年內完成裝修而定，如已裝修
06 則原告即解除物之瑕疵擔保責任，如未裝修則保留至112年8
07 月15日。系爭增補協議之文字已表示當事人之真意，本院自
08 不得捨其文字而為曲解。系爭出款協議書雖記載：「出款總
09 金額為780,000元，仍保留200,000元於專戶內，待雙方另行
10 指示再行出款。」因200,000元本須依被告是否於半年內完
11 成裝修而定其是否出款，故系爭出款協議書上開記載並未變
12 更系爭增補契約約定內容之意思。

13 3. 證人即系爭買賣契約之買方仲介人員許勝昱證稱：「（問：
14 約定『另20萬元保留至112年8月15日』之目的是什麼？）
15 後來發現漏水是2樓的問題，買方要求處理好半年後沒有發
16 生漏水就將保留款給賣方。（問：第4點約定『前第2點之修
17 繕完成日應於112年2月21日前完成』，雙方就此部分約定的
18 漏水修繕範圍是否如你剛才所述的2樓部分？）是。（問：
19 是否當時買方要求雖然2樓漏水修繕完成，但1樓內是否有漏
20 水必須等拆開裝潢進行裝修時才能確認，並且擬定一個半年
21 的期限買方必須進行裝修作為賣方修繕完成的條件？）就我的
22 認知，交屋的時候發現漏水的牆是2樓引起，而2樓後來修
23 繕完成，有請買方再去看該牆面，沒有漏了就撥78萬元，剩
24 下保留款20萬元，就等半年後2樓的修繕沒有再漏了，再撥
25 給賣方。」等語（本院卷第216至217頁），證人許勝昱為系
26 爭增補契約之見證人，此觀系爭增補契約即明，證人許勝昱
27 雖自陳系爭增補契約係由代書草擬，其未參與系爭增補契約
28 之討論過程（本院卷第215頁），然證人許勝昱為被告方之
29 仲介人員，在被告裝修後發現系爭瑕疵而通知證人許勝昱
30 後，證人許勝昱亦有協助處理後續與原告聯繫修繕之事宜，
31 有LINE對話紀錄可憑（本院卷第129至131頁），故證人許勝

01 豈對於系爭增補契約約定之當事人真意所為證詞，亦係證稱
02 保留款200,000元待半年後系爭2樓房屋未再漏水即可出款予
03 原告，應堪採憑。

04 5.準此，依系爭增補契約之文義解釋，系爭增補契約約定保留
05 款980,000元之目的係擔保原告修繕系爭房屋「浴室滲漏
06 水」之責任，系爭房屋「浴室滲漏水」以外之瑕疵，均非系
07 爭增補契約約定之範圍。

08 (二)原告請求被告出具如附件二所示價款返還同意書，並於其上
09 簽蓋如附件一所示印鑑章，應屬有據：

10 1.按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
11 務。民法第367條定有明文。次按當事人主張有利於己之事
12 實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情
13 形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條亦有明定。
14 被告辯稱原告依系爭增補契約應就系爭瑕疵負修繕責任，意
15 即系爭瑕疵與系爭增補契約約定系爭房屋之「浴室滲漏水」
16 有關聯，自屬有利於被告之事實，應由被告負舉證責任。

17 2.被告辯稱系爭房屋於其112年6月間裝修後，發現系爭瑕疵，
18 其已支出修繕費用合計116,550元，並提出照片、萊盛國際
19 有限公司（下稱萊盛公司）報價單（下稱系爭報價單）、統
20 一發票、系爭房屋平面圖為佐（本院卷第125至127、133、
21 137至139、209頁）。觀諸系爭報價單82,425元部分之修繕
22 項目，分別為：「兩排水管拆、接管」、「糞管拆、接
23 管」、「兩排水管打鑿、補水泥復原」、「糞管牆面打鑿、
24 疊磚鋪水泥復原」、「清運費用」，其餘34,125元部分之統
25 一發票則僅有記載「房屋修繕」，未見其具體修繕項目。再
26 佐以被告提出之照片，雖可見其所稱糞管有補丁、貼膠帶之
27 情況，牆面有露出部分鋼筋，然此僅可知被告裝修系爭房屋
28 時，系爭房屋之屋況為照片所示情形，仍難逕認系爭瑕疵與
29 系爭房屋浴室滲漏水之問題有直接關聯。

30 3.證人即系爭房屋修繕人員林佳宏證稱：(1)系爭房屋進入門口
31 左手邊梁柱左下角的兩排水管斷裂，下雨就會流水出來，後

01 後陽台有一個管道間裡面有一支糞管也斷裂，樓上沖水就會
02 漏水，位置如鈞院卷第209頁之圖。我用打鑿的機器把梁柱
03 打開，用切割機將壞掉的零件裁斷，並更換兩吋半的排水管
04 及其零件，再去屋頂放水，試水後沒有問題就用水泥復原。
05 管道間糞管也是用打鑿的機器把管道打開，用切割機裁掉壞
06 掉的部分，並更換三吋半的排水管及其零件，樓上用水就知
07 道是否還有漏水。(2)如果粗工打開時有傷到管子會有新的破
08 洞，我去看的時候管子是舊的修補痕跡，所以應該不是粗工
09 打開時傷到的，我猜膠帶應該是粗工打開時看到有裂縫所以
10 纏上去，因為膠帶是新的，樓上沖水後會漏水，因為那根糞
11 管是整棟大樓的主幹管，漏水原因是管子裂掉，裂掉的原因
12 可能是地震，因為在管道間只有這個可能，無法判斷漏水持
13 續多久等語（本院卷第219至220頁）。依證人林佳宏上開證
14 詞，其係負責兩排水管與糞管之修繕，此與系爭增補契約所
15 約定擔保原告修繕系爭房屋「浴室滲漏水」之責任有何關
16 聯，未見被告提出其他證據以實其說，縱然被告辯稱系爭瑕
17 疵存在、且依系爭買賣契約應由原告負瑕疵擔保責任，亦為
18 被告應另向原告依系爭買賣契約之瑕疵擔保相關約定主張之
19 另事，與系爭增補契約約定之保留款無涉，自不得逕以系爭
20 增補契約約定擔保原告修繕系爭房屋「浴室滲漏水」之保留
21 款，作為系爭房屋其他瑕疵之擔保責任。

22 4.承此，依系爭買賣契約第4條第3項約定：「本約各期買賣價
23 金應依約存匯入以下帳戶…」（補字卷第27頁）、第5條第4
24 項約定：「除系代繳稅款、支付仲介服務報酬、代清償乙方
25 債務及經甲乙雙方書面同意（甲方同意乙方動支之款項不在
26 僑馥建經保證範圍內）以外，乙方不得要求自專戶內支配任
27 何款項。」（補字卷第29頁）系爭履保契約第1條第2項約
28 定：「簽約時買方所給付之價金存匯入本申請書第四條之專
29 戶。」（補字卷第41頁）、第4條約定：「甲方依買賣契約
30 應給付之各期價金，除經僑馥建經核准外應全數存匯入以下
31 帳戶…」（補字卷第43頁）、第5條第5項約定：「除本條約

01 定應由專戶撥付之款項及經甲乙雙方書面同意（甲方同意乙
02 方動支之款項不在僑馥建經保證範圍內）外，甲乙雙方不得
03 要求自專戶內支配任何款項。」（補字卷第43頁）被告已將
04 系爭房屋買賣價金存匯入履保專戶內，依上開約定，自己為
05 買賣價金之給付，而其中保留款200,000元依系爭增補契約
06 既已符合出款之條件，被告自無不同意原告自履保專戶受領
07 該保留款之理，故原告請求被告出具如附件二所示價款返還
08 同意書，並於其上簽蓋如附件一所示印鑑章，應屬有據。

09 六、綜上所述，原告依民法第367條之規定、系爭增補契約第3條
10 之約定，請求被告出具如附件二所示價款返還同意書予原
11 告，並應於該價款返還同意書上簽蓋如附件一所示印鑑章，
12 為有理由，應予准許。至原告聲明另包含「其中應記載之內
13 容即如附件二所示者」部分，應屬贅語，爰不併於主文諭
14 知。

15 七、本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
16 389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法
17 第392條第2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

18 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
19 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
20 敘明。

21 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

23 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

24 法 官 林 易 勳

25 以上正本係照原本作成。

26 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
27 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

30 書記官 黃品瑄

31 附件一（即原證2，補字卷第2319頁）。

01 附件二（即原證7，本院卷第27至29頁）。