

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第128號

原告 朱益成

訴訟代理人 張藝騰律師

複代理人 黃諱蓉律師

周啟成律師

被告 采庭建設有限公司

法定代理人 林春雄

訴訟代理人 黃安然律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國112年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣2萬5,730元，及自民國110年4月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔萬分之7，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；惟被告以新臺幣2萬5,730元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告於民國102年3月26日向被告公司購買「雲上太陽」電梯別墅編號G、H預售屋，即坐落於臺中市○○區○○段00000○00地號，另含東林段729-6地號權利範圍13分之2，門牌號碼為臺中市○○區○○路00○0號（下稱系爭房地），雙方並於該日簽訂「雲上太陽」房屋及土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），系爭房地總買賣價金為新臺幣（下同）3,700萬元。系爭房地於103年3月27日完工，103年10月6日以買賣為原因移轉登記予原告，另原告於105年12月26日依本院104年度司中簡移調字第168號調解內容

01 給付系爭房地買賣價金3,700萬元與被告公司。

02 (二) 依系爭契約第13條第1項3款約定，原告既於105年12月26
03 日將系爭房地買賣價金交付給被告公司，則原告自105年1
04 2月26日起，應已為系爭房地之所有權人，然於完工後，
05 因兩造當事人於前案之爭議（最高法院109年度台上字第1
06 417號、臺灣高等法院臺中分院107年度重上字第128號、
07 本院106年度重訴字第664號），故被告公司遲未點交系爭
08 房地，直至原告另訴後，兩造當事人方於109年12月28日
09 以本院109年度重訴字第225號和解成立（下稱225號和
10 解）。孰料，原告於109年12月29日進入系爭房地，卻發
11 現系爭房屋大門（鐵捲門）損壞、各樓層地坪、牆面及天
12 花板並未依約施作（如：內牆未粉刷、客廳及房間未鋪設
13 馬鬃石、浴廁未輔設壁磚及地磚等）、各樓層之樓梯地板
14 未鋪設及無扶手、未具廚房、衛浴及保全設備、電梯無法
15 使用、多處地板及牆面剝落，更甚者，系爭房地內部天花
16 板、牆面多處漏水、滲水嚴重，而屋外亦有漏水、滲水情
17 形，導致系爭房屋完全無法使用，堪認瑕疵重大而嚴重影
18 響其價值、效用，當日原告即通知被告公司於1個月內瑕
19 疵修補。

20 (三) 被告公司應負瑕疵擔保之責卻置之不理，經通知又不修
21 補，爰先位請求依系爭契約第13條第1項第2款，民法第35
22 4條、第359條規定解除契約，並依民法第259條規定請求
23 減少價金。被告公司缺少其所保證之品質而有刻意隱瞞之
24 情，致原告初估受有修繕費用950萬元之損害，且被告公
25 司顯受有溢領價金之利益，若認定無解除契約之適用者，
26 則備位依系爭契約第13條第1項第2款，民法第359條、第3
27 60條、第227條，請求被告公司於減少價金後返還價金950
28 萬元，或賠償修繕費用950萬元。

29 (四) 並聲明：

30 1. 先位聲明：(1) 被告應給付原告3,700萬元，並自起訴狀
31 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之

01 利息。(2) 原告願供擔保請准予假執行。

02 2. 備位聲明：(1) 被告應給付原告950萬元，並自起訴狀繕
03 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
04 息。(2) 原告願供擔保請准予假執行。

05 二、被告答辯：

06 (一) 先位部分：原告前於最高法院109年度台上字第1417號、
07 臺灣高等法院臺中分院107年度重上字第128號、本院106
08 年度重訴字第664號事件請求依折價協議書給付800萬元，
09 經判決駁回，嗣後又請求返還系爭房地，經本院於109年1
10 2月28日達成225號和解，原告於前案均未主張系爭房屋有
11 物之瑕疵。原告於105年12月26日交付3,700萬元及完成交
12 屋手續，原告已為系爭房地所有權人，並將系爭房地出租
13 予第三人占有使用中，且於103年10月7日向第一銀行貸款
14 設定最高限額抵押權2,700萬元，實際借款2,250萬元、10
15 6年10月24日向第一銀行租賃股份有限公司貸款設定最高
16 限額抵押權2,400萬元，實際借款2千萬元、107年2月13日
17 向和潤企業股份有限公司貸款設定最高限額抵押權1,200
18 萬元，實際借款1千萬元，合計實際借款5,250萬元，依民
19 法第373條規定，系爭房地利益由原告承受、危險亦由原告
20 負擔。而和解後，系爭契約已不存在，且自105年12月2
21 6日交屋後至本件110年2月8日起訴前，原告從未主張物之
22 瑕疵擔保責任，和解筆錄第4點也記載原告拋棄因系爭契
23 約所生相關費用、租金不當得利，不得再以其他理由為請
24 求。

25 (二) 備位部分：承上所述，況系爭房地以毛胚屋為交屋標準，
26 不施作室內隔間、樓梯、油漆工程、泥作工程、衛浴設
27 備、廚具設備，被告施作地下室部收取建築費用為條件折
28 價800萬元，被告所稱應賠償950萬元未經鑑價亦無收據，
29 經社團法人臺中市土木技師公會鑑定亦認為沒有存在未達
30 雙方協議毛胚屋之瑕疵項目，且亦有地下室興建完竣，否
31 認原告主張之金額。

01 (三) 並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，請准供擔保免為
02 假執行。

03 三、兩造爭執與不爭執事項(見本院卷一第425至426頁)

04 (一) 兩造不爭執事項如下：

05 1. 兩造有成立系爭房地買賣契約，約定價金3,700萬元(房
06 屋725萬元、土地2,975萬元)，原告已給付，被告已交屋
07 (原告主張109年12月29日交屋，被告主張105年12月26日
08 交屋)。

09 2. 原告另曾起訴向被告請求返還系爭房地，兩造於109年12
10 月28日達成225號和解(見本院卷一第159至161頁)，該
11 筆錄第四點載：「兩造就102年3月26日上開房地買賣契約
12 所生之相關費用及相當於租金之不當得利請求權均拋棄且
13 不得再以其他理由為請求」等文。

14 (二) 本件爭點：

15 1. 就系爭房地，原告曾提起返還房地之訴，經兩造和解(被
16 證8)、協議(被證4)，原告得否再行起訴主張物之瑕疵
17 擔保？其先位請求權是否亦罹於時效？

18 2. 系爭房屋有無原告所主張之瑕疵？原告有無依法催告？而
19 被告不為瑕疵修補之情形？如有，原告得請求之金額為多
20 少？其備位是否已罹於時效？

21 四、本院之判斷：

22 (一) 當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
23 同自認；當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞
24 辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民
25 事訴訟法第280條第1項前段、第279條第1項定有明文。
26 查，上開三、(一)所示之事項為兩造所不爭執(見本院
27 卷一第425至426頁)，依上開規定，無庸舉證，本院得逕
28 採認為存在於兩造間之事實。

29 (二) 兩造依225號和解，就系爭契約交屋之約定，業已調整約
30 定為「現況交屋」並於和解當日即109年12月28日完成交
31 屋，而系爭房地斯時依「現況交屋」之條件，應具有毛胚

01 屋之品質：

- 02 1. 兩造於109年12月28日達成225號和解，該筆錄第1點為約
03 定被告不得妨害原告使用系爭房地，而第2點則為相關權
04 狀、手冊、保固書、證明文件、鑰匙、發票等文件、物品
05 之移交，而該筆錄第四點載：「兩造就102年3月26日上開
06 房地買賣契約所生之相關費用及相當於租金之不當得利請
07 求權均拋棄且不得再以其他理由為請求」等文，有和解筆
08 錄在卷足憑（見本院卷一第159至161頁）。
- 09 2. 依該案和解前兩造書狀往來及筆錄，被告先於109年7月28
10 日具狀表示：希望以「現況交屋」返還系爭房地予原告，
11 原告不得再請求被告其他工程施作行為，就買賣系爭房地
12 之事件，兩造均不得再提起任何訴訟，被告也願意拋棄對
13 原告各項未付款之債權等語【見本院109年度重訴字第225
14 號卷（下稱109重訴225卷）第257、258頁】；於109年9月
15 7日被告具狀仍表示：希望以「現況交屋」達成調解，被
16 告也願意拋棄對原告各項未付款之債權等語（見109重訴2
17 25卷第273頁）；於109年9月28日審理庭，原告表示願依
18 該訴訴之聲明為和解，被告則表示如以現況交屋為前提，
19 則被告同意，對此，原告回應：同意現況交屋等語（見10
20 9重訴225卷第288、289頁）。之後於和解當日前，兩造就
21 「現況交屋」之和解前提，已無爭議，惟就是否另簽立點
22 交建物確認書及建物現況確認書（見109重訴225卷第311
23 至316頁），則尚有爭執（見109重訴225卷第291、307、3
24 09、317頁）。
- 25 3. 依和解當日之錄音，經本院當庭勘驗，其結果：該案承審
26 法官當庭與兩造確認毛胚屋（指系爭房地）要交付是依當
27 初的買賣契約或其他方式，原告訴代回覆目前依現況交
28 屋，並表示不知道系爭房地現況為何，經被告表示原告前
29 曾進入系爭房地，知悉現況，原告訴代亦稱原告確曾於10
30 4年間有進入系爭房地，是該案法官再次跟原告確認交屋
31 條件，原告訴代與原告確認完後表示先依現況交屋等情，

有勘驗筆錄在卷足憑（見本院卷二第39頁）。又被告方前後實均有明確表示「現況交屋」係指系爭房地現況（毛胚屋），原告不得再請求被告依系爭契約為其他工程施作行為。是不論原告有無心中保留，兩造和解當下「現況交屋」係指原告於104年間進入系爭房地所見為基礎，而依被告所稱即為毛胚屋。

4. 至此小結，兩造依225號和解，就系爭契約交屋之約定，業已調整約定為「現況交屋」，並於和解當日即109年12月28日完成交屋，且系爭房地當時之現況係指依原告於104年間進入系爭房地所見為基礎。

5. 又原告於104年間進入系爭房地時之現況，被告抗辯為具有毛胚屋之品質。對此，於225號和解時，該案承審法官試行和解時，確實以毛胚屋指系爭房地，有勘驗筆錄在卷足憑（見本院卷二第39頁）。而原告於該案和解時，亦表示：就系爭契約第20至24頁所載約定施工內容（見本院卷一第69至77頁），除了抽水、電信設備無法確認外，其餘包括地坪、牆面、樓梯、內牆粉刷、平頂天花板、衛浴設備、保全監控系統、拋光石英磚部分均確認未完成，認為現況屬未完成屋，算不上毛胚屋等語，有勘驗筆錄在卷足憑（見本院卷二第39頁）。可知，原告對系爭房地之現況確屬知情，且依其所認，現況品質低於所謂毛胚屋之品質。則被告抗辯斯時所提供現況交屋之品質為毛胚屋之品質即尚合於225號和解合意之範圍內。

6. 此外，再參以原告於104年間進入系爭房地前，兩造於103年11月4日另有簽立協議書（見本院卷一第359頁），該協議書就和解全部折價800萬元部分，業經臺灣高等法院臺中分院以107年度重上字第128號民事判決判認該800萬元折價之約定部分為通謀虛偽意思表示而無效，至於系爭房地是毛胚屋，被告是否應依系爭契約完成屋內的裝修，則屬被告是否依系爭契約所約定債之本旨為給付之問題，應另依該買賣之法律關係解決等節，並經最高法院以109年

01 度台上字第1417號民事判決駁回上訴而確定（見本院卷一
02 第367、369頁），是上開協議書約定以毛胚屋交屋部分
03 （見本院卷一第359頁），並未於上開判決為何實質認
04 定。又上開協議書約定當下，兩造既未實質約定800萬元
05 之折價，然又同意以毛胚屋交屋，即可知兩造間應另有一
06 定之協商，最末同意總價為3,700萬元，以毛胚屋之品質
07 交屋，應屬可認無訛。至於為何如此協議？以什麼為交
08 換？原告未為說明，被告則表示係以幫忙原告興建35坪之
09 地下室工程費互相抵充（見本院卷二第21頁），又系爭契
10 約確實未約定興建35坪之地下室工程，則被告此部分所
11 辯，即非毫無所據。

12 7. 綜此，原告確曾於104年間有進入系爭房地，對系爭房地
13 斯時之現況非無了解（惟難認已實質交屋，兩造後於109
14 年12月28日當庭和解並完成交屋），而進入系爭房地前，
15 兩造又確曾簽立一協議書（見本院卷一第359頁）約定以
16 毛胚屋之品質交屋，且於109年12月28日和解前兩造書狀
17 往來及筆錄，被告亦明確表示同意在「現況交屋」之前提
18 下和解，並於書狀中業已載明「現況交屋」是指原告不得
19 再請求被告其他工程施作行為，而原告和解當日業明白表
20 示確實知悉有未依系爭契約施作之部分，而同意「現況交
21 屋」，已如上述，則兩造依225號和解，就系爭契約交屋
22 之約定，業已調整約定為「現況交屋」並於和解當日即10
23 9年12月28日完成交屋，而系爭房地斯時依「現況交屋」
24 之條件，應具有毛胚屋之品質，即堪認定。

25 （三）系爭房地以毛胚屋之品質為基準，尚有如附表照片編號
26 1、2、5、6、8至11、13所示9項工程品質瑕疵，修補費用
27 為2萬5,730元：

28 1. 就系爭房地依「現況交屋」即毛胚屋品質之條件，有無瑕
29 疵，經本院送社團法人臺中市土木技師公會鑑定，其結果
30 如附表所示，並認就附表照片編號1、2、5、6、8至11、1
31 3所示（照片見鑑定報告書附件5-5、5-7至5-11），有9項

01 工程品質不符毛胚屋品質瑕疵，其修補費用為2萬5,730元
02 等情，有鑑定報告書在卷足憑（見鑑定報告書第11、12
03 頁）。就此鑑定結果，原告僅表示應依系爭契約約定品質
04 為鑑定，並未就鑑定結果認不符毛胚屋品質部分表示有何
05 不正確，被告則表示鑑定內容非常詳盡（見本院卷二第38
06 頁）而為肯認之表示。本院審酌此部分為專業之土木技師
07 為鑑定，且經會同兩造至現場一一確認，並有照片及修復
08 工程明細在卷足憑（見鑑定報告書附件5-5、5-7至5-11、
09 附件7-1），是其認定均有憑據，足堪採信。是此部分所
10 認系爭房地不符毛胚屋品質之工程品質瑕疵及修補費用即
11 堪認定。

12 2. 又原告既於109年12月28日交屋後，即於110年2月8日起訴
13 （見本院卷一第13頁，本件收文章）請求被告修補工程品
14 質瑕疵，亦於現場履勘時一一指出所認之工程品質瑕疵，
15 應可認原告有於交屋6個月內發現瑕疵並請求被告修補，
16 而未罹於時效；惟被告迄未修補。又系爭房地兩造約定之
17 價金為3,700萬元，而上揭鑑定所認瑕疵修補費用僅為2萬
18 5,730元，且內容均屬易於修補之零碎瑕疵，難認瑕疵為
19 重要，原告依此請求解除系爭契約顯失公平，尚屬無據，
20 應認僅得請求減少價金。又本院審酌此部分瑕疵修補之費
21 用為2萬5,730元，則原告得請求減少價金之金額，應以2
22 萬5,730元為可採，超過部分，難認有據。

23 （四）又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
24 責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
25 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
26 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
27 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法
28 第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付
29 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
30 息。但約定利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債
31 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分

之5。民法第233條第1項、第203條亦有明文。原告對被告請求之前開債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起民事訴訟，起訴狀繕本原告表示自行送達（見本院卷一第13頁），然原告並未提出送達之證明，而依被告訴訟代理人出具被告傳真與訴訟代理人之起訴書，上載傳真日期為110年4月16日（見本院卷一第241頁），可認被告最遲於該日收受原告起訴狀，被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即110年4月17日起至清償日止，按年利率百分之5計算之法定遲延利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告先位主張解除契約為無由，備位主張系爭房地欠缺約定之品質，應減少價金，請求返還被告2萬5,730元及自110年4月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，超過部分，則無理由，應予駁回。

六、本件所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權為假執行之宣告，原告就此部分所為供擔保假執行之聲請，僅在促使本院發動職權，無庸另為准駁之裁判。本院並依被告之聲請酌定相當之擔保金額，准被告供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

七、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，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，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項規定，判決如主文。

中華民國 112 年 7 月 5 日
民事第一庭 法官 王詩銘

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 7 月 5 日
02 書記官 黃英寬

03 附表：（系爭房地現存損壞紀錄）
04

照片 編號	現況損壞情形	是否存在工 程品質瑕疵	說明
1	地下室，內部油漆牆面水痕	是	
2	一樓，西北側內牆修補不完整	是	
3	一樓車庫，前平頂滲水痕跡(白 華)	否	與施工品質較無關
4	一樓車庫，車庫前平頂油漆剝 落	否	與施工品質較無關
5	地下室，外牆磁磚開裂	是	
6	二樓梯廳，牆面石材掉落	是	
7	二樓廚房，上方矽酸鈣板天花 水痕	否	與施工品質較無關
8	二樓廚房，輕隔間裂縫	是	
9	三樓次臥，輕隔間裂縫	是	
10	三樓次臥，平頂管線槽打除未 復原	是	
11	四樓梯廳，平頂管線槽打除未 復原	是	
12	二樓浴廁，上方矽酸鈣板天花 ，有水痕	否	與施工品質較無關
13	三樓主臥，牆面管線槽打除未 復原	是	