

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3325號

01  
02  
03 原 告 陳佩瑜  
04 訴訟代理人 陳識涵律師  
05 詹晉鑒律師  
06 複 代 理 人 陳貞羽律師  
07 被 告 勝麗建設股份有限公司

08 0000000000000000  
09 法定代理人 丁健展  
10 被 告 謝伯倫  
11 共 同  
12 訴訟代理人 沈志成律師

13 上列當事人間請求返還房屋款事件，本院於民國115年4月23日言  
14 詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

- 16 一、原告之訴及假執行之聲請駁回。  
17 二、訴訟費用由原告負擔。

18 事實及理由

19 壹、原告主張：訴外人即伊之配偶李祥於民國113年6月24日與被  
20 告勝麗建設股份有限公司（下稱勝麗公司）、謝伯倫簽立  
21 「勝麗交響曲」房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書  
22 （下合稱系爭房地預售契約），約定各以新臺幣（下同）46  
23 9萬元、806萬元，合計1275萬元，向勝麗公司、謝伯倫購買  
24 坐落臺中市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）上之  
25 社區A3棟2樓房屋（下稱系爭房屋）及編號27號地下停車位  
26 暨系爭土地之應有部分（下合稱系爭房地）。嗣李祥於同年  
27 12月4日經被告同意，將系爭房地預售契約之權利義務讓與  
28 伊。伊於114年4月28日驗收系爭房屋當日，發現系爭房屋正  
29 下方為勝麗交響曲社區（下稱系爭社區）垃圾儲存空間（下  
30 稱系爭垃圾間），影響伊未來入住系爭房屋後之衛生，機器  
31 運轉時會持續發出之長期反覆非偶發性噪音之干擾、排水、

01 飄散異味等，嚴重影響伊生活安寧及居住品質，已逾越伊可  
02 容忍之合理範圍，不適合居住，屬明顯重大瑕疵（下稱系爭  
03 重大瑕疵）。且系爭重大瑕疵於系爭房地預售契約締結前已  
04 存在，然伊與李祥當初賞屋、簽約時，被告銷售人員並未告  
05 知系爭房屋正下方即為系爭垃圾間之買賣契約重要之點，且  
06 系爭房地預售契約附件（一）至（十三）亦未有系爭房屋下  
07 方即為系爭垃圾間之說明或圖示，致伊與李祥事前難以預  
08 見，而不知此情。伊遲至驗屋時始知悉，乃立即向負責驗屋  
09 之被告銷售人員表示無法接受，要求立即換屋改善。然被告  
10 拒不換屋，其提出之改善方式無法令伊接受，伊已對被告依  
11 民法第359條前段規定、系爭契約第22條第2項約定，解除系  
12 爭房地預售契約。爰依民法第259條第2款規定，請求返還伊  
13 給付勝麗公司之系爭房屋254萬元及其代收之系爭土地1萬元  
14 價金及法定遲延利息。並聲明：一、勝麗公司應給付原告25  
15 5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利  
16 率5%計算之利息（下稱255萬元本息）。二、願供擔保，請  
17 准宣告假執行。

18 貳、被告辯以：否認系爭房屋有系爭重大瑕疵，且系爭房屋正下  
19 方之系爭垃圾間為系爭社區公共設施，並非內政部發布之  
20 「不動產說明書應記載及不得記載事項」之嫌惡設施，故原  
21 告不得解除系爭房地預售契約。又李祥簽立系爭房地預售契  
22 約時，已知系爭垃圾間係設計於系爭房屋下方1樓位置，原  
23 告主張其與李祥當初賞屋、簽約時，伊之銷售人員並未告  
24 知，與事實不符。又被告就系爭房地僅收受191萬元價金，  
25 並非255萬元，是原告之訴為無理由等語。並聲明：一、原  
26 告之訴及假執行之聲請駁回。二、如受不利判決，願供擔  
27 保，請准免為假執行。

28 參、兩造不爭執事項（見本院卷第107、108、131、132、194  
29 頁）：

30 一、李祥於113年6月24日與被告簽立系爭房地預售契約，約定以  
31 1275萬元向被告購買系爭房地。

01 二、李祥於113年12月4日與被告及原告簽立更名協議書，將系爭  
02 房地預售契約之權利義務讓與原告。

03 肆、得心證之理由：

04 一、查李祥與被告於上開時地簽立系爭房地預售契約，約定其以  
05 1275萬元向被告購買系爭房地。嗣李祥經兩造同意，已將系  
06 爭房地預售契約之權利義務讓與原告等情，為兩造所不爭執  
07 （參上述參：兩造不爭執事項：一、二），並有系爭房地預  
08 售契約、更名協議書在卷可參（見本院卷第27至103頁），  
09 此部分堪認屬實。

10 二、原告主張：其與李祥當初賞屋、簽約時，被告銷售人員並未  
11 告知系爭房屋有系爭重大瑕疵之事實，為被告所否認，辯  
12 稱：系爭房屋並無系爭重大瑕疵。系爭房屋下方1樓之系爭  
13 垃圾間乃其依法按圖施作，為獨立、封閉、與住戶完全隔離  
14 之空間，並設置獨立管線，亦無門窗與該棟內部之1樓梯  
15 廳、樓梯或安全梯相通，且就廚餘及一般垃圾並分別設置具  
16 冷藏功能之廚餘冷藏機及垃圾冷藏設備，根本不會有垃圾異  
17 味飄散至系爭房屋內。客觀上不會有垃圾異味飄至系爭房屋  
18 及影響原告之居住品質、衛生安全、身體健康、生命等權  
19 利。況系爭房地預售契約附件（六）建材設備表之垃圾暫存  
20 部分，已記載本大樓於壹樓設置垃圾儲存空間，配置垃圾子  
21 母車、廚餘冷藏設備、資源分類車、洗手檯，且附件（七）  
22 美化約定書附圖（一）「原建照核准之壹樓等公共空間設  
23 計」，亦標示系爭房屋之社區公共空間、垃圾儲存空間等及  
24 其位置，並經李祥簽名蓋章確認，足見李祥簽立系爭房地預  
25 售契約時，已知系爭垃圾間係設計於系爭房屋下方1樓位置  
26 等語。查：

27 (一)按以買賣標的物有瑕疵為由解除契約，如出賣人否認其所交  
28 付之標的物瑕疵存在，應由買受人就標的物於「交付時」具  
29 有瑕疵一節負舉證之責任（最高法院91年度台上字第1740號  
30 判決參照）。再者，公寓大廈設置之社區垃圾儲存空間係依  
31 照建築法規合法設置社區公共設施，除非有設計不良或未依

01 建築法規設置等例外情形，否則不應將之視為瑕疵。

02 (二)原告主張：系爭房屋有系爭重大瑕疵之事實，既為被告所否  
03 認，而原告就其主張系爭房屋有系爭重大瑕疵（即系爭垃圾  
04 間有設計不良或未依建築法規設置等例外情形）之有利於己  
05 之事實，並未提出相關事證供本院審酌，是依舉證責任分配  
06 法則，自難徒憑系爭房屋下方為系爭垃圾間一節，遽認原告  
07 上開主張為可採。

08 (三)另觀之經李祥簽名蓋章確認之系爭房地預售契約附件（六）  
09 建材設備表之垃圾暫存部分，已載明「本大樓於壹樓設置垃  
10 圾儲存空間，配置垃圾子母車、廚餘冷藏設備、資源分類  
11 車、洗手檯」；附件（七）美化約定書一、已記載「...同  
12 意就管理委員會使用空間（儲藏室、垃圾儲存空間...」，  
13 且其附圖（一）「原建照核准之壹樓等公共空間設計」右下  
14 方亦明白標示系爭社區管理委員會使用空間垃圾儲存空間及  
15 其位置暨其右側之垃圾車暫停車位（見本院卷第59、61、62  
16 頁）。再徵以李祥購買之系爭房屋係位於系爭社區2樓，本  
17 不免會有受系爭社區一樓相關公共設施影響之危險，依坊間  
18 預售屋購買銷售實務，系爭房屋之售價應與其他樓層有所差  
19 異，故衡諸常情，李祥簽約時理應就系爭房屋下方之1樓相  
20 對應位置，有所認知。是原告主張：其與李祥並不知系爭房  
21 屋下方之系爭社區公共設施相關位置，尚與常情有違，難信  
22 屬實。至原告聲請訊問李祥，欲證明與上述系爭房地預售契  
23 約附件（六）、（七）所載內容所示相悖之「李祥當初賞  
24 屋、簽約時，並不知系爭房屋正下方即為系爭垃圾間」之事  
25 實（見本院卷第225頁），本院認尚無調查之必要，附予敘  
26 明。

27 (四)基上，原告既未舉證證明系爭房屋有系爭重大瑕疵存在，則  
28 其依民法第359條前段規定、系爭契約第22條第2項約定，對  
29 被告解除系爭房地預售契約，自屬無據，不生效力。

30 三、綜上所述，原告解除系爭房地預售契約，既不生效力，則其  
31 依民法第259條第2款規定，請求勝麗公司給付255萬元本

01 息，自為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執  
02 行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

03 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊及防禦方法及證據，經  
04 本院斟酌後，認不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述。

05 伍、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

06 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

07 民事第三庭 法官 唐敏寶

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
10 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

12 書記官 謝惠雯