

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南消簡字第2號

原告 黃馨儀
訴訟代理人 葉耀駿
被告 吉全開發建設有限公司

法定代理人 梁家銘
訴訟代理人 梁朝傑
周光浩
張簡明杰律師
複代理人 徐旻律師
王怡璇律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

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，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及同法第256條分別定有明文。查，原告提起本件訴訟時原請求：「一、請吉全可樂建商提供台南市○○區○○段000地號（以下簡稱本案）經台南市政府核准之設計圖說、施工圖說、契約變更圖說、竣工圖說、現場施工照片、施工日誌及相關說明書第10條，俾利進行驗屋事宜。二、請建商依契約書提供本案件施工過程中無幅射鋼筋之證明書、無使用海砂材料、電弧爐煉鋼爐渣之證明書及現場施工過程照片以資佐證。三、請建商提供施工過程相關施工日誌及相

01 關施工照片集及驗收單以利進行驗收事宜。四、有關本案契
02 約書第十三條第二項『…並得自備款部分保留交屋款新臺幣
03 （下同）伍萬元整..』依內政部預售屋買賣契約書範本修正
04 為『雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，
05 應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自
06 備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修
07 繕並經雙方複驗合格後支付。』五、本案契約書第十七條第
08 一項第三款『..買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留
09 款）及完成一切交屋手續』刪除。六、本案契約不平等條款
10 刪除。七、本案房屋隱蔽部分如供水管線、缺水管線、電線
11 管路及鋼筋無施工品質保證，無施工圖，無管路線圖日後管
12 線漏水無法得知管線行走路線將保固責任改為5年。八、本
13 案房屋建商採用獨立基礎施工並未採用筏式基礎施工故日後
14 地震或土壤液化或土壤壓密沉陷造成房屋傾斜或傾倒嚴重影
15 響房屋安全，將保固責任改為50年（契約第十九條第一
16 項）。九、請建商叫其合作之代書施怡瑄歸還原告本案土地
17 及建物權狀，俾利辦理戶籍遷入登記。施怡瑄說若原告未在
18 1個月內辦理戶籍遷入時，銀行收回貸款。十、原告向銀行
19 已撥款給建商後在2週內請建商提供設計圖說、施工圖說、
20 契約變更圖說、竣工圖說、現場施工照片、施工日誌及相關
21 說明書（契約書第10條）、供水管線、缺水管線、電線管路
22 等資料後，據以辦理驗收驗屋事宜，若驗收不合格其缺失請
23 於2週內完成改善，逾期未完成缺失改善，逾期1日罰款價款
24 （購屋房地款）萬分之二單利計算給原告；若缺失無改善部
25 分，由建商折減契約價款。」（本院112年度補字第1065號
26 【下稱補字卷】第14至15頁），並陳報訴訟標的價額為50萬
27 元，及繳納裁判費5,400元。嗣原告於民國113年11月6日確
28 定變更聲明為：「一、減少契約價金165萬元（即被告應給
29 付原告165萬元之意）。二、吉全開發建設有限公司未依台
30 南市政府核准建築圖說施工影響建築物結構安全，另辦理基
31 礎或建築物結構補強費用800萬元交付管委會辦理建築物結

01 構補強。」(本院卷第406頁)，經核原告起訴聲明與變更後
02 之聲明內容，減縮部分係屬更正事實或法律上陳述，另追加
03 請求115萬元及變更聲明第2項部分，已逾原起訴主張訴訟標
04 的價額50萬元之範圍，應屬訴之追加，本院於113年11月29
05 日裁定命原告補繳追加部分之裁判費，惟原告逾期未繳納，
06 本院已另行裁定駁回此部分追加之訴，故本件訴訟僅就原告
07 變更後訴之聲明第1項請求被告給付50萬元部分為審理，合
08 先敘明。

09 貳、實體方面

10 一、原告主張：原告於110年6月4日向被告與訴外人即地主王誠
11 蛤、簡崇聖購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地，建
12 案名為「吉全可樂」之A棟第3樓A3戶房地預售屋（土地持分
13 面積為7.21坪、應有權利範圍為4104/100000，房屋面積為2
14 1.17坪，下稱系爭不動產），約定契約總價520萬元，雙方
15 並簽立預售房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約），原告已
16 繳清價款520萬元。詎被告未依系爭契約提供系爭不動產相
17 關之設計圖說、施工圖說、竣工圖說、契約變更圖說、弱電
18 設備圖、排水設備圖、電氣設備圖、現場施工照片集、施工
19 日誌、監工日誌、無幅射鋼筋之證明書、無使用海砂材料、
20 電弧爐煉鋼爐渣之證明書及供水管線、汙水管線、電線管線
21 等管線配置圖（下合稱系爭圖說），致原告無從進行驗屋，
22 權益受損，系爭不動產顯有諸多瑕疵及違法建築之處，爰依
23 買賣瑕疵擔保法律關係，提起本件訴訟，請求被告減少契約
24 價金50萬元等語。並聲明：減少契約價金50萬元（即被告應
25 給付原告50萬元）。

26 二、被告則以：系爭不動產並無任何重大瑕疵，原告前委請訴外
27 人冠泓科技檢驗有限公司（下稱冠泓公司）於113年5月11日
28 辦理驗屋事宜，被告於113年6月5日已依冠泓公司在系爭不
29 動產屋內標示之位置修繕驗屋瑕疵完畢並通知原告，惟原告
30 無正當理由拒絕配合後續交屋手續，依系爭契約第17條第3
31 項、第10項約定，系爭不動產已視為完成點交；另原告自始

01 未具體陳述系爭不動產有何瑕疵並舉證以實其說，且未計算
02 應當減少若干價金，僅係不斷變更聲明要求被告提出各種文
03 件及系爭圖說，係屬摸索證明，其聲明全然無法特定並進行
04 審理，其訴顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
05 回。

06 三、查原告於110年6月4日向王誠銘、簡崇聖及被告購買系爭不
07 動產，約定價款為520萬元，原告已繳清全部價金，系爭不
08 動產已完工並取得使用執照，王誠銘、簡崇聖及被告已將系
09 爭不動產所有權移轉登記予原告，被告亦將系爭不動產鑰匙
10 寄給原告等情，為兩造所不爭執（本院卷第401至402頁），
11 並有系爭契約、臺南市政府工務局(112)南工使字第01097號
12 使用執照及系爭不動產第1類土地建物查詢資料在卷可稽
13 （補字卷第25至85頁、本院卷第431至437頁、第451至454
14 頁），此部分事實，首堪認定。

15 四、本院得心證之理由

16 (一)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之
17 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，但依情形，
18 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第35
19 9條定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事
20 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。所謂
21 舉證係指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為有利認定
22 之證據而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證
23 明，自無從認定其主張為真正。又民事訴訟如係由原告主張
24 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
25 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
26 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

27 (二)原告固主張系爭不動產未依臺南市政府核定之設計圖說施
28 作，現場測量之尺寸與竣工圖不符，有關梁穿孔違反建築規
29 範與設計圖之規定，系爭不動產有結構安全問題，樓層之施
30 工高度偷工減料，陽台旁之浴廁非屬合法之建物、建物室內
31 面積及陽台面積短少等瑕疵，並提出113年5月20日驗屋報告

書（下稱系爭驗屋報告）及其附件為證（本院卷第81至104頁）；被告則抗辯系爭驗屋報告係原告自行製作，被告從未承認，已修繕驗屋瑕疵完畢，系爭不動產並無重大瑕疵等語，並提出系爭不動產修繕前、後照片予以辯駁（本院卷第439至450頁）。查，原告提出之系爭驗屋報告，並無任何公司或個人簽署用印，原告亦自陳系爭驗屋報告係其自行製作等語（本院卷第402頁），被告復質疑系爭驗屋報告之正確性，本院自無從片面依據系爭驗屋報告即認定系爭不動產有原告主張之瑕疵。又原告陳稱：被告應給付之165萬元包含鑑定費用、報告、結構補強費用、不動產估價師檢索費用等，全部加總是165萬元，最後看法官判給原告多少錢；系爭不動產之瑕疵需要鑑定報告佐證，原告想聲請鑑定，但鑑定費用應由原告要求被告給付之165萬元中支付；原告看之前其他判決，有時原告請求之數額，法官會打折，原告會虧很大，如果鑑定費法官願意判給原告，原告可以先墊付等語（本院卷第420至421頁），可知本件原告請求被告給付50萬元（逾50萬元部分因原告未繳納裁判費另以裁定駁回）之原因要非單一，且未具體說明請求金額係如何計算得出，或依何依據予以主張，並就「系爭不動產有其主張之瑕疵」此一應負舉證責任之事項，未確切指出瑕疵所在，甚表示鑑定費應由被告敗訴之金額中予以支付，並以法院判決原告勝訴為條件始同意預納鑑定費，自難認定系爭不動產有何原告主張瑕疵存在。從而，原告未就系爭不動產有何瑕疵應由被告負責乙節積極舉證，又其行使減少價金請求權數額50萬元之憑據為何，僅空泛主張系爭不動產有諸多瑕疵及違法建築之處，揆諸前揭規定及說明，尚無從為有利於原告之認定，其請求自屬無據。

五、綜上所述，原告依買賣瑕疵擔保法律關係請求被告給付50萬元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告聲請本院命被告提出系爭圖說、延長保固期限等事項暨兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院

01 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論斷及調查，附
02 此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
05 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
06 法 官 羅蕙玲

07 以上正本證明與原本無異。

08 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
09 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
10 審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
12 書記官 曾美滋