臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第1514號

原　　告　國泰建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張清櫆

訴訟代理人　楊國華律師

被　　告　王雅萱

000000000000000000

訴訟代理人　陳奕勳律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國109年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟者為限，民事訴訟法第24條第1項定有明文。查依兩造於民國100年2月26日簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第29條，約定以本院為第一審管轄法院，有系爭契約在卷可稽（本院卷一第17頁背面至第18頁），揆諸首揭規定，本院就本件訴訟自有管轄權，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告以總價新臺幣（下同）5,510萬元向原告購買府會園道建案（下就建案稱系爭建案，就建物稱系爭建物）編號B棟3樓之預售屋（門牌號碼：臺中市西屯區市○○○路00號三樓之2，下稱系爭房屋）及3個車位，兩造即簽訂系爭契約，嗣後兩造合意調整總價為55,034,789元，被告已支付52,940,000元。系爭建案於104年11月30日完工，原告於106年9月30日將系爭房屋及其坐落基地移轉登記予被告，惟被告拒絕辦理驗收交屋手續，亦未給付剩餘價金

2,094,789元，屢經原告催討均未獲置理。又被告雖辯空調主機之設置更改位置，屬於不完全給付，然空調主機之位置更改前後均位於公共設施之位置，且空調主機並非嫌惡設施，另被告於106年6月19日存證信函既通知原告有「2樓公設露台處設置社區公設用空調主機及電信設備」之「嚴重缺失」，而被告於106年8月3日支付原告其中價金38,570,000元，如今卻又抗辯以此「嚴重缺失」有給付不能而解除契約，亦悖事理。爰依系爭契約第13條後段、第14條第1款第2目約定及民法第367條之規定，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告應給付原告2,094,789元暨自起訴狀繕本送達第6日起至清償日止按日息萬分之二計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭契約之約定，空調主機應設置於系爭建物一樓西南側，系爭建物二樓公設露台係放置太陽能光電板，然系爭建案完工後卻於系爭建物二樓公設露台設置空調主機及電信設備，導致系爭房屋居住品質受到影響，價值受有減損，原告未依債之本旨給付，爰依民法第227條適用同法第226條第1項、第256條規定解除契約，並以107年4月26日民事答辯狀作為解除系爭契約之意思表示；倘若，本院審理後認被告解除契約無理由，則因系爭房屋除有二樓公設露台設置空調主機及電信設備之瑕疵外，尚有石板地板破裂、霧化之瑕疵，被告亦得依民法第356條請求減少買賣價金2,916,326元等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回，㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷二第89至90頁）：

㈠被告於100年2月26日向原告購買系爭房屋及車位3位，門牌號碼為臺中市西屯區市○○○路00號3樓之2，並簽訂系爭契約。

㈡買賣總價原為5,510萬元，嗣後兩造合意調整為55,034,789元，被告已支付52,940,000元，剩餘2,094,789元未支付。

㈢系爭建案於104年11月30日完工，原告並於106年9月30日將系爭房屋及土地產權移轉登記予被告。

四、得心證之理由：

㈠按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除契約，民法第227條第1項、第226條第1項、第256條分別定有明定。所謂不完全給付，係指債務人提出之給付不合於債之本旨者而言，而債務人是否依債之本旨提出給付，應以其提出之給付與契約約定之內容是否相符為斷（最高法院87年度台上字第2536號判決參照）。則債權人主張因可歸責債務人之事由未依債之本旨為給付，如其不完全給付之情形可能補正者，依給付遲延之法則行使權利，不完全給付之情形不能補正者，依給付不能之法則行使權利。

㈡被告主張原告可歸責而未依債之本旨提出給付，即系爭二樓公設露台設置空調主機及電信設備，且該不完全給付之情形不能補正，請求解除系爭契約，有無理由？

1.系爭契約第30條約定：「本契約之附件是為本契約之一部分。」（本院卷一第18頁），是附件之一層及二層平面圖（下分稱一層平面圖、二層平面圖）均屬系爭契約一部分。又被告主張一層平面圖上之「AC」為空調主機之標示，業經原告108年8月14日當庭確認無誤（本院卷一第296頁反面），而二層平面圖上並無空調主機之標示，且原告亦稱兩造簽約時確實要把空調主機放在一層平面圖上的位置，但施工後發現空間太小，沒有辦法排放熱氣，無法放置空調主機，所以才改放在二樓現在的位置等語（本院卷一第296頁反面），則原告依約應將空調主機設置於系爭建物一樓無誤。

2.原告固稱空調主機雖經更改，然更改前後均位於公共設施之位置，且空調主機並非嫌惡設施，另被告於106年6月19

日存證信函既通知原告有「2樓公設露台處設置社區公設用空調主機及電信設備」之「嚴重缺失」，然被告於106年8月3日支付原告其中價金38,570,000元，如今卻又抗辯以此「嚴重缺失」有給付不能而解除契約，亦悖事理云云。惟查，空調主機依約本應設於系爭建物一樓，距系爭房屋甚遠，被告理當完全不受空調主機運轉之影響，但空調主機現置於系爭房屋下方，即便運轉時產生之熱能及聲音均符合法規要求，被告仍需忍受熱能及聲音，與被告簽訂系爭契約購買系爭房屋時之認知不同，空調主機置於二樓露台確實已影響被告之生活，是原告未依債之本旨為給付；又100年2月26日即兩造簽訂系爭契約時，空調主機設置於一樓則系爭房屋預售時價格係55,226,000元，設置於二樓系爭房屋預售時價格係54,005,000元，價格減少2,221,000元，而106年9月30日即交屋時，空調主機設置於一層系爭房屋價格係56,615,000元，設置於二樓系爭房屋價格係54,379,000元，價格減少2,236,000元，有勘估標的價值減損表可參（臺中市不動產估價師公會不動產估價報告書第112頁），則100年2月26日、106年9月30日均降低約4%【計算式：2,221,000元÷56,226,000元＝4%，2,236,000元÷56,615,000元＝4%，小數點以下四捨五入】，可徵空調主機置於二樓露台不論於簽約或交屋時，均會導致系爭房屋價格降低，則原告當未符合債之本旨為給付。準此，空調主機未放置於原定位置，而放置於系爭房屋下方二樓台，原告確實未依債之本旨為給付。至被告主張原告將電信設備置於二樓露台亦屬給付未依債之本旨部分，則因附件一層及二層平面圖均未就此為標示，無法確知簽訂系爭契約時，兩造約定電信設備放置於何處，且被告未就此舉證以實其說，是本院無法為有利於被告之認定。

3.又原告自承兩造簽約時確實要把空調主機放在一層平面圖上的位置，但施工後發現空間太小，沒有辦法排放熱氣，

無法放置空調主機，所以才改放在二樓現在的位置等語，如前所述，顯見原告施工後方知當初設計不佳，此當屬可歸責於原告。從而，原告未依債之本旨為給付，且可歸責，即屬不完全給付。

4.另原告稱一、二樓公設之冷氣空調設備已屬全體區分所有權人所共有，其管理、使用方式由社區管理委員會決定之，原告無權過問可否遷移等語，是原告確實已無法遷移二樓露台之空調主機，不完全情形即屬無法補正，揆諸前揭規定，即應適用給付不能之規範，被告依此表示解除契約，於法有據。

5.茲有復言者，被告係基於信賴原告屬知名建設公司，相信原告會依約而行，方向原告購買預售屋，然原告卻違反系爭契約之約定，擅自更改空調主機之位置，此不啻否定購買預售屋消費者即被告對原告之信賴；且原告未向被告溝通即擅自變更空調主機之設置位置，並已確實造成被告之損失，如前所述，原告之行為確屬不當；又預售屋買賣於我國係屬通常之交易狀態，消費者均係信賴建設公司會依約蓋出建物，而買賣房屋為人生中重大決定，有人終其一生審吃儉用只能購得一間房屋，若建設公司隨意更改設計圖，事後再要求不得不接受之弱勢消費者減價收受，則預售屋買賣將橫生問題，若因此導致消費者不敢再購買預售屋，則此一買賣制度於我國將會逐漸消失，進而影響社會經濟發展，是以，對於預售屋問題之處理不可不慎。

㈢基此，被告主張解除契約有理由，不需給付原告尾款2,094,789元，本院即不再就減價部分為審認，附此敘明。

五、綜上所述，被告解除契約有理由，原告請求被告給付2,094,789元，即屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　30　　日

民事第七庭　法　　官　　楊惠如

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，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　30　　日

書 記 官　　吳昭誼