臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1239號

原　　告　王雅萱

000000000000000000

訴訟代理人　陳奕勳律師

複　代理人　李偉誌律師

被　　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　劉建成律師

複　代理人　林暘鈞律師

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國110年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣捌拾貳萬壹仟伍佰參拾柒元（$821,537），及自民國110年11月26日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣捌拾貳萬壹仟伍佰參拾柒元（$821,537）為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項定有明文。查，原告於起訴時原聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）61,634,847元及利息。㈡原告願供擔保請准宣告假執行。嗣於審理時，被告擴張請求金額，並追加備位聲明（如後述），經核其基礎事實同一，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張略以：

㈠先位請求部分：

1.原告於民國100年2月26日向被告購買府會園道三層B戶門牌號碼臺中市西屯區市○○○路00號3樓房地(下稱系爭不動產)，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），買賣總價原為新臺幣（下同）5,510萬元，嗣兩造合意調整總價為55,034,789元，原告已給付買賣價金5,294萬元。系爭不動產於104年11月30日完工，被告於106年9月30日將系爭不動產之房屋及基地所有權移轉登記予原告，但因房屋有瑕疵，原告乃拒絕交屋且拒絕給付尾款2,094,789元。嗣被告對原告提起請求給付價金之訴，原告乃於訴訟中解除契約，經本院107年度訴字第1514號(下稱另案)判決雙方買賣契約解除（被告不服該判決提起上訴）。因原告準備提出之給付與契約圖說不符，且該不符導致買賣標的物價值減損至少2,173,874元，自屬未依債之本旨而不完全給付，被告自始均拒絕修補改善，且因空調主機為公設，已移交社區管委會，被告亦不能改善，原告有權解除契約。

2.因被告不完全給付導致房屋價值減損2,173,874元，依本院於另案中囑託臺中市不動產估價師公會鑑定，該公會函覆本院之不動產估價報告書第94頁記載，噪音在開窗的情況下超過標準，雖關窗可使噪音降低而符合標準，然長期關窗將影響正常住宅的使用，故噪音將造成房屋價值減損，再依不動產估價報告書第112頁記載，價值減損數額比例為3.95%，若以買賣總價55,034,789元計算，價值減損之數額應為2,173,874元。預售屋買賣交易特性，契約締結時無成屋可供檢視，關於建築規劃、施工品質具高度不確定性，就交易資訊之取得，消費者亦居於劣勢地位，無從評估交易風險。被告基於締約優勢地位，提供之契約、平面規劃圖等文件，屬原告締約重要參考依據。原告

購買之樓層位於三樓，緊鄰規劃為公共空間之二樓露臺，二樓露台用途，乃原告決定是否購買系爭不動產之因素之一，屬締約重大事項，為消費者保護法第4條、第5條規定被告應誠實揭露資訊之範疇。建案全棟超過100戶，被告卻規劃將社區共用之七台大型空調主機及電信設備全部集中設置在原告購買位置之正下方，使三樓緊鄰嫌惡設施，為全建案中條件最不利但售價卻未相對較低，一般人自不願意購買。被告應將此資訊誠實告知原告，讓原告有充分資訊以資判斷，被告卻為了推銷故意隱匿，已違法在先。被告又無法提出解決空調主機及電信設備之方法，只是消極地向原告表示產權已移交管委會而無法遷移。原告無法接受，即便減少價金，上開嫌惡設施緊鄰居住環境狀況仍未排除，乃主張解除契約。

3. 原告依系爭契約第17條第1項主張解除契約，並依民法第259條第1款規定請求回復原狀，請求被告返還買賣價金52,940,000元，且系爭契約因可歸責於被告事由致不完全給付且已不能補正，致原告解除契約，被告自應將原告已支付價金全部返還原告，並依民法第259條第2款規定，請求被告給付自受領買賣價金時起計算之法定利息。又依系爭契約第17條第1項約定，解約時，被告並應同時賠償房地總價款15%違約金，據此，被告應給付違約金8,255,218元（計算式：55,034,789*15%），原告以律師函催告被告給付違約金，律師函已送達被告，被告應負給付法定遲延利息之責。

4. 被告未依債之本旨為給付，原告拒絕受領交屋，但被告於106年9月30日將房地所有權移轉登記予原告，故社區管理委員會自106年10月份起向原告收取管理費，原告繳納至110年12月份共計531,845元，原告尚繳納至110年10月份止公共水費共計3,328元，及至110年9月份止公共電費共計50,667元，上開費用合計585,840元。上開費用屬於原告就系爭不動產支出之必要或有益費用，依民法第259條

第5款及第179條規定，被告自應返還原告，並給付遲延利息。並聲明：㈠被告應給付原告61,781,058元及利息。㈡原告願供擔保請准宣告假執行。

㈡備位請求部分：

1.若鈞院認為原告不得解除契約，則原告主張減少買賣價金2,916,326元，本件買賣總價應減少為52,118,463元（計算式：55,034,789-2,916,326），而原告已支付5,294萬元，溢付821,537元，依民法第179條不當得利請求被告返還821,537元。

2.因系爭不動產有二樓露臺空調主機及大理石地板霧化等瑕疵，而始終拒絕交屋，縱使原告不得解除契約而僅得減少價金，原告亦有拒絕受領瑕疵物之權利，依系爭契約第22條第3項後段約定：……。有關該共有部分之公共水電、維護管理、警衛安全、清潔衛生等一切公共費用，甲方同意自交屋日起（但如有可歸責於甲方之原因未辦理交屋時，自乙方通知交屋指定日起），由甲方按月共同分攤。」，是以，在交屋前，公共水電費及管理費應由被告分攤，而原告已代為墊付之，被告無法律上原因而享有免給付之不當得利，致原告受有損害，被告自應依民法第179條規定，返還原告已代墊之公共水電費及管理費585,840元，與上開請求返還溢付之價金合計，備位聲明共請求1,407,377元。並聲明：㈠被告應給付原告1,407,377元及自110年11月26日起至被告清償日止，按年利率百分之五計算之利息。㈢原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

㈠另案上訴後，臺灣高等法院110年度上字第68號請求給付價金事件判決已認定：被告雖違反契約圖說，然空調主機震動不會傳導至3樓，亦不會影響建物結構安全，更未造成室內外溫度出現明顯升降，所生噪音分貝程度未達不能居住使用之程度，造成房屋價值減損比例為3.95%，尚未影響原告購

買房地取得合法住宅居住使用之契約目的，依交易習慣及社會通念，不得據以解除契約，2樓戶外露臺方型設備為低功率訊號接收器，主要為將戶外各家行動訊號引至地下室，並非一般行動基地臺機站天線設備，並非一般人所嫌惡之基地臺，不致造成房屋價值減損，亦不得據以主張解除系爭契約。據此，原告先位請求主張解除契約，請求被告返還價金、給付利息、違約金、管理費及公共電費云云，均無理由。

㈡因2樓公設露台空調主機，以不動產估價報告書第112頁得出減損比例3.95%而言(假設語)，占房地整體價值比例甚低，又噪音對於系爭不動產影響並非重大，原告主張解除契約更無理由。又系爭契約第13條後段既約定：「除有明顯重大瑕疵外，甲方(原告)不得因此拒絕交屋」，故如非明顯重大瑕疵，不得拒絕交屋，關於2樓公設露台電信設備，依中華電信聲明書(被證8)，為低功率訊號接收器，並非基地台，雖於二層平面圖上未標示，然平面圖本非鉅細靡遺標示所有設備，且該設備僅係將戶外原本即有各家行動訊號引進至地下室，對原告並無不利，並非瑕疵，應不至造成價值減損，是以，原告依民法第227條、第226條第1項、第256條規定解除系爭契約云云，亦無理由。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件原告向被告購買系爭不動產及車位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，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元尚未支付。系爭不動產所屬建案已於104年11月30日完工，被告並於106年9月30日將系爭不動產之房屋及基地所有權移轉登記予原告等情，有系爭契約書在卷可憑，並為兩造所不爭，且經另案一審判決書認定無誤，堪以認定。

四、原告提出先位聲明主張解除系爭契約，依民法第259條第1款規定請求被告返還已支付之買賣價金，依民法第259條第2款

規定，請求被告給付自受領買賣價金時起計算之法定利息，並同時賠償房地總價款15%違約金及法定遲延利息，且依民法第259條第5款、第179條規定，請求被告給付代墊之管理費及水電費，已經被告否認，被告並辯稱原告無權解除系爭契約，自不能依民法第259條及不當得利規定請求，經查：

㈠被告於B棟2樓公設露臺設置七臺空調主機及電信設備等情，有律師函及另案判決書之記載可憑，且為兩造所不爭，堪以認定。依系爭契約第30條前段約定：本契約之附件視為本契約之一部分，則系爭契約附件1層、2層平面圖應視為契約之一部（見本院卷第51、52頁），該2層平面圖並無空調主機之標示。可見兩造簽訂系爭契約時，並未約定將空調主機設置於2樓西側露臺，係因施工後因1樓該處空間太小，始改設置於2樓西側露臺。又另案經臺中市不動產估價師公會鑑定結果，認為只有噪音在開窗的情況下超過標準，雖關窗可使噪音降低而符合標準，然長期關窗將影響正常住宅之使用，故噪音將造成系爭不動產之價值減損，此外，空調系統雖會產生低頻噪音，但當環境中低頻噪音混合其他音頻（非低頻噪音）時，則低頻噪音會顯得不那麼明顯，而以噪音涵蓋低頻噪音，求取勘估標的之價值減損，鑑定結果認價值減損比例為3.95%，有估價報告書可稽（見本院卷第211、213頁），足見該空調主機設置於B棟2樓西側露臺位置，確實造成系爭不動產價值減損。

㈡兩造簽訂系爭契約，出賣人即被告之主債務係移轉系爭不動產房地所有權及交付系爭不動產予買受人即原告，原告則應依約給付價金，兩造依系爭契約各盡其主給付義務。本件被告就主給付義務並無給付不能之情形，2層平面圖雖無劃設7臺空調主機，然空調主機並非系爭契約之標的物，被告將空調主機設置於2樓西側露臺處，雖違反契約圖說，然空調主機之震動不會傳導至3樓，亦不會影響建物結構安全，更未造成室內外溫度出現明顯升降，所產生之噪音分貝尚未達不能居住使用之程度，僅造成系爭不動產價值減損比例

3.95%，已如前述，且系爭契約並未就嫌惡設施為特別約定，被告雖於2樓西側露臺處設置空調主機，但未影響原告購買系爭不動產合法住宅居住使用之契約目的，依交易習慣及社會通念，不應與主給付義務之違反予以相同之評價，故原告不得據以解除系爭契約。

㈢又B棟2樓戶外露臺設置方型設備為低功率訊號接收器，主要為將戶外各家行動訊號引至地下室，並非一般行動基地臺之機站天線設備，衡情，該等電信設備並未造成一般交易雙方對不動產價格之爭議，應不至造成系爭房屋之價值減損，自難認該部分為瑕疵或未依債之本旨給付，原告亦不得據以主張解除系爭契約。綜上，原告主張被告違反系爭契約約定圖說，於B棟2樓西側公設露臺設置7臺空調主機及電信設備等足以危害居住安寧及身體健康之嫌惡設施，得解除系爭契約云云，自屬無據，原告既無權解除系爭契約，則原告提出先位聲明主張解除系爭契約，並依民法第259條及不當得利規定請求被告返還已支付之買賣價金等及聲請假執行，均無理由，均應駁回。

五、原告另提起備位聲明主張若認為原告不得解除契約，則原告溢付821,537元，依民法第179條請求被告返還，且因系爭不動產存在瑕疵，原告拒絕交屋，在交屋前，公共水電費及管理費應由被告負擔，原告代為墊付，自得依民法第179條規定請求被告返還代墊之公共水電費及管理費585,840元等情經查：

㈠系爭不動產因於B棟2樓西側公設露臺設置7臺空調主機，雖不構成解除契約之理由，但造成系爭不動產價值減損3.95%，已如前述，經原告就買賣總價計算結果，與已支付之價款相較，認已溢付821,537元，依民法第179條請求被告返還，而被告於辯論時對原告計算結果並不爭執，僅辯稱否認系爭不動產有瑕疵存在（見本院卷第430頁），並非可採，原告依不當得利請求被告返還溢付金額，應予准許。

㈡至原告請求被告返還代墊之公共水電費及管理費585,840元

部分，惟依系爭契約第13條後段約定：「...；除有明顯重大瑕疵外，甲方(原告)不得因此拒絕交屋」（見本院卷第36頁），本件系爭不動產雖存在於B棟2樓西側公設露臺設置7臺空調主機所生噪音等影響之瑕疵，但非重大，已如前述，是原告主張拒絕受領系爭不動產，即屬無據，則原告給付之公共水電費及管理費585,840元，因屬於自己所有房屋所應負擔之支出，原告自不能向被告請求返還，原告此部分請求自難准許。

六、綜上所述，原告先位聲明主張解除系爭契約，並依民法第259條及不當得利規定請求被告返還已支付之買賣價金等，因原告無權解除契約，原告先位聲明自無理由，應予駁回。至原告備位聲明，當中依民法第179條請求被告返還溢付821,537元及遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分請求，為無理由，應予駁回。

七、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。原告敗訴部分，假執行之聲請失其依據，應併予駁回。

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

訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　28　　日

民事第四庭法　官 陳正昇

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。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　28　　日

書記官 廖宣惟