

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第761號

原告 郭秋蘭

訴訟代理人 徐偉峯律師

尤彰澤律師

被告 潤隆建設股份有限公司

法定代理人 邱秉澤

訴訟代理人 顏世翠律師

複代理人 陳芊妤律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國114年9月24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

一、原告於起訴後，更正對被告請求之金額及利息起算日，被告亦表示無意見（見本院卷一第367-368頁、卷二第68頁），經核係擴張及減縮聲明，依照民事訴訟法第255條第1項但書第3款之規定，應屬合法，先予敘明。

二、原告起訴主張：原告與被告公司於民國111年4月15日簽訂房屋土地預定買賣契約（下稱系爭契約），購買位在基隆市中山區「新橫濱-星野區」建案S16棟1樓房屋（下稱系爭房屋）、車位及坐落土地，約定買賣價金為新臺幣（下同）4,718萬元，並已繳納部分價金1,180萬元及代辦費用36萬元。惟系爭房屋內天花板竟設有2樓公共設施所屬之管線（下稱系爭管線），屬於物之瑕疵，原告依照系爭契約第25條第2項約定，以起訴狀送達作為解除系爭契約之意思表示，被告自應返還前開已繳價金及代辦費用，爰依系爭契約第25條第3項及民法第179條規定，請求被告返還價金1,180萬元及代

01 辦費用36萬元，並賠償違約金（即買賣價金15%）707萬7,0  
02 00元，合計為1,923萬7,000元等語，並聲明：(一)被告應給付  
03 原告1,923萬7,000元，及其中1,415萬4,000元自起訴狀暨聲  
04 請調查證據狀送達翌日起，暨其中508萬3,000元自113年10  
05 月24日民事準備四狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利  
06 率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

07 三、被告則以：原告未依約給付買賣價金，被告已依照系爭契約  
08 第25條第4項約定，先於112年6月2日解除系爭契約，並沒收  
09 已繳價金707萬7,000元，原告無從再行解約；又原告不得於  
10 交付房屋前主張物之瑕疵擔保責任；況被告依照系爭房屋均  
11 係按照建築執照、使用執照圖說施作，且依照系爭契約第13  
12 條第3項約定，公共設備位置依核準備查圖說及設計位置裝  
13 設，原告已同意不提出任何主張等語，資為抗辯，並聲明：  
14 (一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執  
15 行。

16 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第340頁）：

17 (一)兩造簽訂系爭契約，購買系爭房屋、車位及所坐落之土地，  
18 約定買賣價金為4,718萬元，原告已繳納部分價金1,180萬元  
19 及代辦費用36萬元，迄今尚未交屋予原告（本院卷一第23-1  
20 42頁）。

21 (二)系爭房屋內設有系爭管線。

22 (三)原告於112年6月間收受被告寄發之存證信函（存證號碼0003  
23 59）（本院卷一第153-154頁）。

24 五、得心證之理由：

25 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
26 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或  
27 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無  
28 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉  
29 時，具有其所保證之品質。民法第354條定有明文。又依系  
30 爭契約第23條第2項、第25條第2、3項約定，關於瑕疵擔保  
31 責任悉依民法及其他有關法令辦理，被告違反瑕疵擔保責

01 任，即為其違約，原告得依法解除契約，被告則應將已繳價  
02 款退還，並同時賠償房地總價款15%之違約金（見本院卷一  
03 第53頁）。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依  
04 通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、  
05 效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。

06 (二)原告固以系爭房屋天花板設有系爭管線為物之瑕疵，主張依  
07 系爭契約第25條第2項約定解除契約云云，經查，本院囑託  
08 財團法人台灣住宅品質消費者保護協會鑑定後，可知系爭管  
09 線包含當層設施所用、非當層設施所用、二樓公設廁衛浴設  
10 備所用等情，有外放之鑑識鑑定報告書可佐，足見部分管線  
11 實際上仍供系爭房屋使用。何況，系爭房屋屬於集合式住  
12 宅，本需共用污水、排水及通風管線，故系爭契約第13條第  
13 3項已約明：「供水、供電、通訊系統、通風管道、消防灑  
14 水系統、逃生緩降機、緊急進口之替代窗戶或開口及其他公  
15 共設備之數目與位置，依主管機關或公用事業單位核准或備  
16 查圖說及設計位置裝設，甲方（即原告）同意不提出任何主  
17 張，並同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或  
18 移除」（見本院卷一第38-39頁），對照系爭契約之附件四  
19 關於建材設備表之排放氣設計、給排水設備，亦無系爭房屋  
20 不得設置相關管線之約定（見本院卷一第67、69頁），原告  
21 自不能諉為不知，其又無法舉證被告並未依核准或備查圖說  
22 及設計位置施工，綜合前開證據判斷，堪認系爭管線乃集合  
23 住宅合理使用不可或缺之公共設施，尚難認屬存在於系爭房  
24 屋之缺點，自不符合物之瑕疵。

25 (三)原告雖主張同排其他房屋並未設置類似管線，2樓公廁亦無  
26 設置必要云云（見本院卷二第51-54頁），惟依被告所提出  
27 之管線圖（見本院卷一第249頁），可知系爭房屋同層之其  
28 他房屋內均有類似管線通過，原告顯有誤解，益徵該等管線  
29 確屬集合住宅之必要設施無疑。此外，比對系爭契約之附圖  
30 1、3（見本院卷一第120、129頁），系爭房屋為15層樓之1  
31 樓，而管理委員會使用之公共空間（含公用廁所）則位在其

01 上方2樓，足見原告早已於簽約時知悉此情，其亦不爭執被  
02 告係按照圖說施作（見本院卷一第273頁），自不容事後再  
03 行主張系爭管線係違法設置而屬於瑕疵。

04 (四)原告另以系爭契約第13條第2項約定應不包含違法管線設計  
05 及裝設位置，否則違反消費者保護法第17條第1、4項規定云  
06 云（見本院卷二第59-60頁），惟系爭管線並非屬於物之瑕  
07 疵，且被告係依核準備查圖說及設計位置施作，業如前述，  
08 此外，原告僅一再強調系爭管線不應設置於系爭房屋內，卻  
09 未能舉證證明系爭管線並非合法設置，自難認原告主張可  
10 採。

11 (五)從而，揆諸上開證據及說明，系爭管線既非系爭房屋之瑕  
12 疵，則原告主張依照系爭契約第23條第2項、第25條第2、3  
13 項約定解除契約、返還價金及請求違約金，均屬無據，自不  
14 能准許。至於被告已將願退還之部分價金472萬3,000元及代  
15 辦費36萬元，合計508萬3,000元予以提存等情，為原告所不  
16 否認（見本院卷一第336頁），並有臺灣士林地方法院112年  
17 度存字第0540號提存書在卷可佐（見本院卷一第357頁），  
18 此部分業已生清償之效力，原告依法自得隨時受取該提存  
19 物，併予敘明。

20 六、綜上所述，原告依系爭契約第25條第3項及民法第179條規  
21 定，請求被告給付1,923萬7,000元（含價金1,180萬元、代  
22 辦費用36萬元、違約金707萬7,000元）及遲延利息，為無理  
23 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，則假執行之聲請亦失  
24 所附麗，併予駁回之。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
26 酌後於本件判決結果亦無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

27 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決  
28 如主文。

29 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日  
30 民事第四庭 法官 劉育琳

31 以上正本係照原本作成。

01 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  
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

04 書記官 林霈恩