

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第85號

原告 陽明山休閒事業股份有限公司

法定代理人 張傳芳

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 黃有咸律師

被告 傑森全球整合行銷股份有限公司

法定代理人 王文傑

訴訟代理人 韓世祺律師

吳巧玲律師

葉建廷律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國115年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣肆佰肆拾萬元，及自民國一百一十三年一月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬壹仟伍佰參拾元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

五、本判決勝訴部分於原告以新臺幣壹佰伍拾陸萬元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣肆佰陸拾玖萬壹仟伍佰參拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴請求：被告應給付原告

01 新臺幣（下同）4400萬元，及自民國111年8月27日起至清償
02 日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷(一)第7頁）；嗣
03 變更為：(一)被告應給付原告4400萬元，及自起訴狀繕本送達
04 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應
05 給付原告291萬5300元（即4400萬元按111年9月21日起至113
06 年1月17日止按週年利率5%計算之利息，見本院卷(一)第16
07 9、171、319頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前
08 開規定，自應准許。

09 貳、實體方面

10 一、原告主張：兩造於111年3月28日簽署買賣暨營業讓與合約書
11 （下稱系爭合約），由原告將其所有並經營之「出霧溫泉會
12 館」（下稱系爭溫泉會館）所坐落土地、建物、以及所持有
13 之動產設備、營業相關權利及其他經營文件資料、契約關係
14 轉讓承受等均出售轉讓被告，總價款合計2億2000萬元。嗣
15 原告已於111年6月21日依約點交上開不動產、動產設備及相
16 關權利文件予被告，被告雖已給付前4期共1億7600萬元，惟
17 未依約於辦理點交程序後3個月內，即111年9月21日前給付
18 尾款4400萬元（下稱系爭尾款），原告已於112年10月11日
19 發函定期催告被告於10日內給付系爭尾款，惟被告拒付系爭
20 尾款。爰依系爭合約第4條約定，請求被告給付系爭尾款本
21 息等語。並聲明：(一)被告應給付原告4400萬元，及自起訴狀
22 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
23 (二)被告應給付原告291萬5300元；(三)願供擔保，請准宣告假
24 執行。

25 二、被告則以：被告係因有經營溫泉會館之規畫，而向原告買受
26 系爭溫泉會館，系爭合約即約定由被告買受經營系爭溫泉會
27 館所有營業、財產及營業相關契約關係之轉讓承受，是溫泉
28 之有無、溫泉水權是否合法、被告可否合法經營溫泉會館，
29 屬兩造締結系爭合約之核心目的。惟原告交付之溫泉井，其
30 水溫及泉質均不符合溫泉標章及溫泉法規定，實際上並非溫
31 泉，亦無法作為冷泉使用，顯具有不符通常效用、契約約定

01 效用及原告所保證品質之重大瑕疵，且原告本應將其與訴外
02 人亞洲台北山城社區（下稱系爭社區）管理委員會間之溫泉
03 管線及溫泉水使用權一併合法移轉予被告，並保證系爭溫泉
04 會館具備合法溫泉設施及使用權，惟原告實際上係私接溫泉
05 管線、竊取系爭社區溫泉水使用，無從合法移轉或協助被告
06 取得相關權利，違反契約約定及品質保證，致使被告無法達
07 成經營溫泉飯店之締約核心目的。因此，被告依民法第354
08 條、第359條主張減少價金，並提出誠正海峽兩岸不動產估
09 價師聯合事務所不動產估價報告書（下稱系爭估價報告），
10 證明標的價值至少減損4000萬元，且被告重新開鑿溫泉井等
11 支出已逾4488萬9887元，足以抵銷系爭尾款4400萬元。況被
12 告迄今均未取得不動產移轉變更登記後之新權狀，系爭尾款
13 給付條件尚未成就，原告自不得請求被告給付系爭尾款等語
14 資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不
15 利之判決，願供擔保請准免予假執行。

16 三、兩造不爭執事項（見本院卷(一)第320至322頁，並由本院依卷
17 證資料為部分修正）：

18 (一)原告於111年3月16日收受系爭社區管理委員會城字第111000
19 04號函，指控原告私接溫泉管線、竊取溫泉水權，原告並以
20 111年3月28日(111)霧字第032801號函復系爭社區。

21 (二)兩造於111年3月28日簽署買賣暨營業讓與合約書（即系爭合
22 約），由原告將其所有並經營之「出霧溫泉會館」（即系爭
23 溫泉會館）所坐落土地、建物、以及所持有之動產設備、營
24 業相關權利及其他經營文件資料、契約關係轉讓承受等均出
25 售轉讓被告，總價款合計2億2000萬元。

26 (三)系爭合約第2條第5項約定「水權：包含溫泉水權（溫泉水權
27 執照號：第F0000000號）及地下水臨時用水執照（臨時用水
28 執照號：第F0000000號）。溫泉水權狀、溫泉標章、地下水
29 臨時用水執照影本如附件五。」附件五如本院卷(一)第209至2
30 11頁。

31 (四)系爭合約第4條付款方式約定分為5期支付，被告已給付前4

期款共1億7600萬元，未給付尾款4400萬元。

(五)系爭合約第4條付款方式之尾款給付期限與給付方式為：雙方應配合於系爭合約第2條買賣標的第一、二、四、五項之不動產、商標權、水權均完成過戶或移轉登記後辦理點交程序。於雙方完成不動產、動產設備及相關權利文件之點交日後三個月內，被告以現金或即期支票支付予原告。

(六)系爭社區於111年4月22日對原告提起訴訟，主張原告私接溫泉管線、竊取溫泉水權而訴請拆除管線、不當得利（下稱另案訴訟），被告並接獲訴訟告知，原告則以111年6月8日（111）霧字第111060801號函說明「檢附原告取得管線使用權利過程說明」、「檢附原告取得管線使用之證人切結說明」、「原告已請律師著手進行相關司法程序，一切責任由原告全權負責，請被告安心，待司法處理結果，將會再與被告進行說明」等語。

(七)被告委託律師於111年10月19日以2022年10月19日建北祺字第22101901號函，通知原告因系爭溫泉會館之溫泉井及外接管線具有重大瑕疵，主張依民法第359條規定減少買賣價金4400萬元等情，經原告收受之。

(八)另案訴訟，經臺灣基隆地方法院111年度訴字第215號及臺灣高等法院111年度上字第1647號民事判決均認定原告於107年7月起開始接引系爭社區之溫泉水，為無權接管取用系爭社區之溫泉水，應拆除管線並給付不當得利之金額予系爭社區管理委員會，另案訴訟於113年2月29日確定。

(九)依訴外人東典環安科技股份有限公司111年9月8日之檢測報告（下稱系爭檢測報告），系爭溫泉會館之溫泉井，其水質成分中之硫酸根離子實際測值為12.3mg/L，與溫泉標準： $\geq 250\text{mg/L}$ 、溫泉標章上載明硫酸根離子濃度為1460mg/L不符；且水溫僅有 24°C ，亦不符合水溫須達 30°C 以上之（溫水）溫泉標準；另水質中游離二氧化碳為28.6mg/L，亦小於 30°C 以下且水質成分中之游離二氧化碳 $\geq 500\text{mg/L}$ 之（冷水）溫泉標準。

01 (十)原告董事長張傳芳於111年9月13日傳LINE訊息聯繫被告說明
02 「因溫泉水溫度較低，必須加熱處理，始能達正常使用之標
03 準溫度」、「為解決溫泉井溫度不足的問題，陽明山公司
04 （即原告）於106年底，曾向擁有台北山城（即系爭社區）
05 溫泉水權之第三方購買溫泉水配合使用」、「陽明山公司擬
06 定解決方案如下：A. 陽明山公司與亞洲台北山城之訴訟案，
07 如第一審陽明山公司敗訴，陽明山公司同意在出售基地內開
08 鑿一口新溫泉井，開鑿之費用由雙方共同負擔。1. 現有溫泉
09 井保留，供買方（即被告）作為冷泉使用……」等語。

10 □原告董事長張傳芳於111年10月19日傳LINE訊息提供「溫泉
11 井開發歷程說明」，上載「經過加熱後由馬達於深部抽取使
12 用（圖），最終符合溫泉標準取得溫泉水權」等語。

13 □被告申請金山區山城段1180地號地下水溫泉水權及地下水臨
14 時用水移轉登記案，經新北市政府水利局會同兩造進行履
15 勘，嗣經新北市政府水利局就該申請案，核發臨時用水執
16 照、溫泉水權執照。另因移轉登記案無須進行泉質檢測，故
17 111年5月27日會勘當日並未現檢驗溫泉水質。

18 □本案承辦地政士因兩造溫泉井瑕疵爭議，迄未交付產權移轉
19 變更登記後所換發之土地及建物所有權狀與被告。

20 四、得心證之理由：

21 (一)原告所交付之溫泉會館有瑕疵：

22 1.按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易
23 觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品
24 質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項
25 規定，負有擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受
26 人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常
27 效用或契約預定效用之瑕疵。是倘買賣標的物危險移轉於買
28 受人時，有物之瑕疵存在，無論其瑕疵於契約成立時已存在
29 或契約成立後始發生，出賣人均應負物之瑕疵擔保責任（最
30 高法院114年度台上字第2033號判決意旨參照）。按解釋契
31 約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之

真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院114年度台上字第731號判決意旨參照）。

2.查兩造所簽署之系爭合約，係約定由原告將其所有並經營之系爭溫泉會館所坐落土地、建物、以及所持有之動產設備、營業相關權利及其他經營文件資料、契約關係轉讓承受等均出售轉讓被告（見兩造不爭執事項(二)），買賣標的包含水權（約定詳見兩造不爭執事項(三)），並約定原告應將經營系爭溫泉會館所需之全部營業資料及相關文件移轉被告，若原告原為經營系爭溫泉會館與第三人訂立契約，原告應協助換約，使被告取得契約當事人之地位，使被告可順利繼續經營系爭溫泉會館（見本院卷(一)第18頁）。復觀之原告董事長張傳芳傳LINE訊息檔案「溫泉井開發歷程說明」提及「經營旅館所需的溫泉至關重要」等語（見本院卷(一)第105、107頁）及原告董事長張傳芳聯繫被告之訊息內容（見兩造不爭執事項(十)、□），可知兩造係以被告受讓系爭溫泉會館並能順利經營溫泉會館為契約目的，均已預見被告將受讓之系爭溫泉會館從事經營溫泉會館，堪認具有合法溫泉水源使用為溫泉會館應具備之價值、效用、品質，則原告所交付之溫泉會館，除應具有使用溫泉相關設備外，尚須提供合法溫泉水，以供被告經營溫泉會館，始符契約本旨。

3.惟查：

(1)依系爭檢測報告顯示，系爭溫泉會館之溫泉井，其水質成分中之硫酸根離子實際測值為12.3mg/L，與溫泉標準： ≥ 250 mg/L、溫泉標章上載明硫酸根離子濃度為1460mg/L不符；且水溫僅有24℃，亦不符合水溫須達30℃以上之（溫水）溫泉標準；另水質中游離二氧化碳為28.6mg/L，亦小於30℃以下且水質成分中之游離二氧化碳 ≥ 500 mg/L之（冷水）溫泉標準（見兩造不爭執事項(九)）。可見檢測時系爭溫泉會館之溫

01 泉井水質不符溫泉標準。

02 (2)原告董事長張傳芳聯繫被告之訊息中，提及「因溫泉水溫度
03 較低，必須加熱處理，始能達正常使用之標準溫度」、「為
04 解決溫泉井溫度不足的問題，陽明山公司（即原告）於106
05 年底，曾向擁有台北山城（即系爭社區）溫泉水權之第三方
06 購買溫泉水配合使用」、「陽明山公司擬定解決方案如下：
07 A. 陽明山公司與亞洲台北山城之訴訟案，如第一審陽明山公
08 司敗訴，陽明山公司同意在出售基地內開鑿一口新溫泉井，
09 開鑿之費用由雙方共同負擔。1. 現有溫泉井保留，供買方
10 （即被告）作為冷泉使用……」等語，原告董事長張傳芳所
11 提供「溫泉井開發歷程說明」上載「經過加熱後由馬達於深
12 部抽取使用（圖），最終符合溫泉標準取得溫泉水權」等語
13 （見兩造不爭執事項(十)、□）。益徵系爭溫泉會館之溫泉井
14 早已存在溫度不足之問題。

15 (3)另案訴訟經判決認定原告於107年7月起開始接引系爭社區之
16 溫泉水，為無權接管取用系爭社區之溫泉水，應拆除管線並
17 給付不當得利之金額予系爭社區管理委員會，於113年2月29
18 日確定（見兩造不爭執事項(八)）。是上開原告董事長張傳芳
19 所述「為解決溫泉井溫度不足的問題，原告於106年底，曾
20 向擁有系爭社區溫泉水權之第三方購買溫泉水配合使用」之
21 方法，已無從使用。

22 4.從而，原告未能提供合法溫泉水源供系爭溫泉會館經營使
23 用，不具備溫泉會館應具備之價值、效用、品質，自屬物有
24 瑕疵。

25 (二)被告得請求減少價金：

26 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
27 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
28 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第35
29 9條定有明文。買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買
30 賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額
31 占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得任

意酌減（最高法院110年度台上字第3191號判決意旨參照）。

2.查被告提出於本件訴訟前曾委託誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所，由估價師林金生估價，系爭估價報告以111年3月28日為價格日期，估價內容依循不動產估價師法及不動產估價技士規則相關規定，將「系爭溫泉會館在無溫泉產生之經濟效益」列為估價條件，認系爭溫泉會館價值為1億8000萬元等情，有系爭估價報告及誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所函在卷可稽（見本院卷(一)第331至401頁，卷(二)第13頁）。林金生領有臺北市不動產估價師開業證書、不動產估價師證書，有前揭證書在卷可憑（見本院卷(一)第400頁），且其執業不動產估價師25年許，並曾受法院囑託處理不動產鑑價事宜，業據其證述在卷（見本院卷(二)第58頁），是系爭估價報告之製作人林金生係具有估價學識經驗之人，就其專業領域提供相關經驗法則之意見，製成系爭估價報告。又被告傳訊系爭估價報告之製作人林金生到院作證（見本院卷(二)第48頁），兩造及法院就本件估價事宜進行發問（見本院卷(二)第58至63頁），藉以保障他造當事人之防禦權並使法院能正確掌握該報告書之內容；證人林金生證稱系爭估價報告所使用之估價方法為不動產估價及法院囑託鑑定時常見之方法；估價時有至現場看建物及其內部裝潢設備；現勘時管線老舊，水源無溫泉水流出，後方有溫泉鑿井在進行，判斷無溫泉效益；且以飯店營業角度估價，就不動產及現場設備均在評估範圍內等語（見本院卷(二)第59至63頁），可見系爭估價報告有適格性、中立性及專門知識之妥當性，得作為本件減少價金數額之計算依據。

3.從而，系爭溫泉會館於買賣時無瑕疵物客觀交易價值以2億2000萬元計之，與有瑕疵物客觀交易價值為1億8000萬元（見本院卷(一)第333頁），差額為4000萬元，占無瑕疵物應有價值之比例約為18%，依此比例以系爭合約買賣總價2億2000萬元核算，認定被告得請求減少價金3960萬元。

01 (三)被告是否應給付原告尾款及給付金額：

02 1.查被告未給付尾款4400萬元，為兩造所不爭執（見兩造不爭
03 執事項(四)），而被告得請求減少價金3960萬元，故被告應給
04 付原告440萬元。

05 2.雖被告辯稱：因本件標的物具有瑕疵，致價值減損外，被告
06 另受有開鑿新井費用損失、相關成本等損失，高達4488萬98
07 87元，逾4400萬元尾款，被告亦得以上開損害賠償為抵銷云
08 云（見本院卷(二)第137頁），惟被告未就其主張之損害為舉
09 證，無從認定原告對被告負有債務，自無從抵銷。又查除溫
10 泉瑕疵爭議外，兩造於111年6月21日辦理不動產、動產設備
11 及相關權利文件之點交，為兩造所不爭執（見本院卷(一)第13
12 0頁），縱被告未實際取得產權移轉變更登記後所換發之土
13 地及建物所有權狀，乃因本案承辦地政士因兩造溫泉井瑕疵
14 爭議而未交付被告（見兩造不爭執事項□），而非原告未辦
15 理點交程序，是被告以系爭尾款給付條件尚未成就為由，拒
16 絕給付尾款，為無理由。

17 (四)原告得請求之遲延利息：

18 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
19 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
23 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
24 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
25 利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段
26 及第203條分別定有明文。

27 2.查系爭合約第4條付款方式之尾款給付期限與給付方式為：
28 雙方應配合於系爭合約第2條買賣標的第一、二、四、五項
29 之不動產、商標權、水權均完成過戶或移轉登記後辦理點交
30 程序。於雙方完成不動產、動產設備及相關權利文件之點交
31 日後三個月內，被告以現金或即期支票支付予原告（見兩造

不爭執事項(五))。兩造於111年6月21日辦理不動產、動產設備及相關權利文件之點交，為兩造所不爭執（見本院卷(一)第130頁），則原告請求：(一)被告應給付原告440萬元及自起訴狀繕本送達翌日（即113年1月30日，見本院卷(一)第43頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，(二)被告應給付原告29萬1530元（即440萬元按111年9月21日起至113年1月17日止按週年利率5%計算之利息），為有理由。逾此範圍之請求，為無理由。

五、綜上所述，原告依系爭合約約定，請求被告給付原告如主文第一、二項所示之本金、利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
民事第七庭 法 官 郭思好

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 115 年 7 月 29 日
書記官 謝達人