

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度桃簡字第1454號

原 告 葉宗昊
訴訟代理人 葉永成
被 告 瑞鎮建設有限公司

兼
法定代理人 楊萬全
共 同
訴訟代理人 蔡尚樺律師
複代理人 錢佳瑩律師
戴佳樺律師

上列當事人間請求履行契約事件，於民國114年2月7日言詞辯論
終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。本件原告起訴時原聲明：一、被告應依據原告
所簽訂房屋買賣合約第41頁電氣設備與電視電話設備完成項
目建設。二、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第5
頁）。其聲明迭經變更，嗣於民國114年2月7日言詞辯論期
日確認如後述聲明欄所示（見本院卷二第97頁反面）。核原
告所為上開聲明之變更，係基於同一基礎事實，與前揭規定
核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊於民國109年3月12日與被告瑞鎮建設有限公司
（下稱瑞鎮公司）簽訂閱讀翡冷翠8房屋預定買賣契約書

01 (下稱系爭契約)，買受桃園市○鎮區○○段000號地號土
02 地(下稱系爭土地)及其上門牌號碼：桃園市○鎮區○○路
03 000巷000弄00號房屋(下稱系爭房屋)。詎瑞鎮公司未依系
04 爭契約為系爭房屋裝設不斷電系統工程及電話插座工程(下
05 合稱系爭工程)，不具契約預定效用而有瑕疵，爰依民法第
06 359條減少價金請求權提起本件訴訟等語。並聲明：被告應
07 給付原告新臺幣(下同)457,800元，及自起訴狀繕本送達
08 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

09 二、被告則以：瑞鎮公司之員工於預售階段誤將前建案(閱讀翡
10 冷翠7)之契約條款沿用於系爭契約，然因系爭房屋不具地
11 下室，無法裝設發電機，願改以提供原告2臺移動式不斷電
12 設備，並於系爭房屋1至5樓電梯口安裝不斷電照明燈之方案
13 替代。又電話插座係裝設於牆面之明顯位置，系爭房屋點交
14 時，原告應已知悉未裝設電話插座，卻未通知被告而逕為裝
15 潢，致被告僅能以拆除原告裝潢方式始能施作電話插座工
16 程，此顯係因原告任意行為所增加之施作成本，已逾必要合
17 理範圍等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不
18 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執事項：

20 原告主張被告有依照系爭契約附件(五)閱讀翡冷翠8建材
21 設備(下稱系爭附件)中「電氣設備」項之記載「…各樓層
22 電梯口電燈加裝不斷電照明線路及1樓、2樓緊急備用插座」
23 施作不斷電系統工程，及依照系爭附件「電視電話設備」項
24 之記載「…廚房並預留電話插座」施作電話插座工程之義務
25 一情，業據原告提出系爭契約為證(見本院卷一第39頁)，
26 為被告所不爭執，自堪信為真實。

27 四、得心證之理由：

28 按買受人之減少價金請求，為形成權，一經行使，固生減少
29 價金之效果，惟就該減少之價金，如已為給付，買受人尚非
30 得逕依該減少價金請求權請求出賣人返還。是倘系爭價金業
31 經給付，徒以減少價金請求權尚不足作為請求出賣人返還價

01 金之請求權基礎。經查，本件原告聲明迭經變更，已如前
02 述，嗣本院於113年12月20日發函命原告確認其請求權基礎
03 （見本院卷二第88頁），並於114年2月7日言詞辯論期日當
04 庭闡明再與原告確認請求權基礎（見本院卷二第97頁反
05 面），惟原告仍明確主張其訴訟標的為減少價金請求權（見
06 本院卷二第91頁、第97頁）。揆諸上開說明，原告之訴即屬
07 無據。

08 五、綜上所述，原告依民法第359條之減少價金請求權，請求被
09 告給付457,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
10 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
13 桃園簡易庭 法 官 郭宇傑

14 以上為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
20 書記官 黃怡瑄