臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度湖簡字第460號

原　　告　永亨國際網購股份有限公司
法定代理人　彭俊哲
訴訟代理人　朱文德
被　　告　提克股份有限公司
法定代理人　張義雄
訴訟代理人　黃銀河律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國108 年6 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣捌萬柒仟陸佰柒拾伍元，及自民國一百零八年二月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟零捌拾元，其中新臺幣壹仟貳佰參拾元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但若被告以新臺幣捌萬柒仟陸佰柒拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國107 年3 月21日與被告簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），向被告購買門牌號碼臺北市○○區○○路0 段000 號4 樓房屋（下稱系爭建物），依系爭買賣契約第2 條約定，買賣標的如有未依法申請或與現行法令不合之增建、加蓋部分，乙方（即被告）應誠實告知。原告於107 年11月委請訴外人蔡英嵩建築師進行室內裝修時，比對使用執照原始圖說始發現系爭建物大門（含附連圍牆部分，下述大門均同）及鐵捲門部分違法外推占用社區共用部分（下稱系爭瑕疵），上開情形恐涉及刑法竊佔罪，已欠缺被告所保證之品質及應有之價值，然被告自始均未誠實告知原告上情，應負物之瑕疵擔保責任。經原告通知被告回復原狀，

被告均置之不理。原告為免系爭瑕疵違反現行建築法令及系爭建物所在社區大樓規約，只得自行僱工修繕大門及鐵捲門至使用執照原始圖說之狀態，支出費用新臺幣（下同）14萬8,050元。原告自得依民法第359條規定請求減少系爭買賣契約之價金即上開支出之修繕費用。爰依民法第359條規定提出本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告14萬8,050元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於出售系爭建物過程已明確告知大門及鐵捲門外推之瑕疵，雙方無異議方以現況交屋。因而若交屋後系爭建物大門及鐵捲門被通知須拆除之風險應由原告自行承擔，原告要求被告減少價金，應屬無據等語，以資抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告於107年3月21日與被告簽訂系爭買賣契約，向被告購買系爭建物，有系爭買賣契約在卷可佐（見本院卷第12頁至23頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）原告主張被告未誠實告知系爭瑕疵，欠缺所保證之品質及應有之價值，被告應負物之瑕疵擔保責任，有無理由？

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。民法第354條第1項本文、第355條第1項分別定有明文。另按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。住戶違反第二項規定，管理負

責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。公寓大廈管理條例第9 條定有明文。可知，如住戶未依規約或區分所有權人會議決議，即以增建方式占用社區共用部分為使用，自有違上揭規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。因而，社區區分所有權人出售其建物，應擔保其建物未違反上開規定，此為一般交易習慣認定之建物之通常效用。查，被告於交付系爭建物予原告當時，大門及鐵捲門有外推占用社區共用部分事實乙節，有原告提出照片為佐（見本院卷第35頁至36頁），並為被告所不爭執，則系爭建物之大門及鐵捲門必須拆除而影響其使用，對原告而言，自屬物之瑕疵。

2.被告抗辯其出售系爭建物過程已明確告知大門及鐵捲門外推之瑕疵，雙方無異議方以現況交屋等語。查，依系爭買賣契約第2 條約定，買賣標的如有未依法申請或與現行法令不合之增建、加蓋部分，乙方（即被告）應誠實告知（見本院卷第13頁）。可認系爭建物如有不合現行法令之增建部分，原告有誠實告知之義務。而依證人即仲介人員蔡岳玲到庭證稱買賣過程被告有說鐵捲門外推，原告知悉鐵捲門存在，說只要將鐵捲門拉上來即可，沒有使用上之疑慮，被告沒有說到大門外推等語（見本院卷第62頁至63頁），可見契約簽訂過程之接洽，被告曾就鐵捲門外推乙節告知原告，及兩造就鐵捲門部分有討論因應之道，是以鐵捲門外推之瑕疵既經兩造於簽約過程中有所討論，堪認原告於契約成立時，已知系爭建物有上開瑕疵存在，則依前揭民法第355 條第1 項規定，被告主張其就此不負擔保之責，應屬可採。至於被告主張其已明確告知原告大門外推之事實部分，依證人蔡岳玲之證述尚無法得到證明，此外被告復未提出其他證據以佐其實，是以不能認被告得免其

瑕疵擔保之責。

（二）原告主張依民法第359 條規定請求減少系爭買賣契約之價金14萬8,050 元，有無理由？

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第359 條定有明文。

2.本件被告就系爭建物大門外推占用社區共用部分，應負瑕疵擔保責任，業如前述，則原告請求以其將系爭建物大門外推部分回復至符合使用執照原狀而支出之費用為減少價金之計算標準，自無不合。依原告提出訴外人威信室內裝修設計有限公司報價單及統一發票（見本院卷第28頁至29頁），其中拆除工程（外推磚牆打除、一般事業廢棄物清運）、新做分戶牆、右側單開門封板及大門入口處輕鋼架天花板修補、大門入口處地坪EPOXY 修補、雙開防火門拆裝移位等工程屬外推大門回復原狀之必要工程，合計8 萬7,675 元　計算式：（18,000＋22,000＋6,000 ＋18,000＋19,500）x 1.05＝87,675），原告請求減少價金在此範圍內為有理由。而兩造就系爭買賣契約之價金業已付訖，則原告請求減少價金有理由部分，其請求被告返還此部分價金，即屬有據。至於原告另主張其新做電動鐵捲門費用6 萬375 元部分亦應列入減少價金之計算部分，既被告就系爭建物鐵捲門外推之瑕疵不負擔保責任，業如前述，則原告此部分主張即難認有理由。

（三）再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229 條第2 項、第233 條

第1項本文、第203條分別有明文規定。本件原告得請求減少價金部分，係屬給付無確定期限，其請求經准許部分併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即108年2月24日（見本院卷第41頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，即有理由。

五、從而，原告依民法第359條規定請求被告給付8萬7,675元及自108年2月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。兩造均陳明願供擔保為假執行及免為假執行，本件係適用簡易訴訟程序，所為原告勝訴之部分應依職權宣告假執行，原告之聲明，僅為促使本院依職權發動，自無庸為准駁回之諭知，另被告之聲請核無不合，爰酌定相當擔保金准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並確定訴訟費用額為2,080元（第一審裁判費1,550、證人日旅費530元），其中1,230元由被告負擔，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　15　　日

內湖簡易庭　法　官　林銘宏

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。