

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

108年度員簡字第35號

原告 陳友諒

訴訟代理人 吳念恒律師

被告 創邑建設有限公司

法定代理人 蕭世英

訴訟代理人 林裕家律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國109年3月3日

言詞辯論終結，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

一、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2

款定有明文。前開規定於簡易訴訟程序亦適用之，此觀同法

第436條第2項規定自明。本件原告原起訴聲明第1項為：

被告應將彰化縣○○鄉○○路○○○○○號房屋之鑰匙及遙控器

交付原告。嗣於民國108年3月19日具狀變更其訴之聲明第

1項為：被告應將彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○號土地及

同段821建號建物交付原告。核其所為與前揭規定相符，應

予准許。

二、原告主張：

（一）兩造於107年7月2日就彰化縣○○鄉○○段0000000地

號土地及同段821建號建物（下稱系爭房屋，並與座落之

土地合稱系爭房地）簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約）

，雙方約定買賣價金為新臺幣（下同）9,500,000元。系

爭房地已於同年7月31日辦理所有權移轉登記完畢，原告

亦陸續交付買賣價金共8,261,623元，雙方並約定於同年

10月1日交付系爭房地。然於交付當日，原告發現系爭房

屋存有牆壁龜裂等瑕疵，原告因而拒絕受領，並要求被告

除去該等瑕疵後再交付，被告雖再通知原告於同年10月4

01 日交付系爭房地，然因上開瑕疵仍未除去，故原告拒絕受
02 領，詎料，被告竟於同年10月18日發函解除系爭買賣契約
03 。系爭房屋既存上開瑕疵而有影響房屋結構以致危及人
04 身安全之虞，且系爭房屋經彰化縣建築師公會鑑定認確實
05 存有修復費用約為61,000元之瑕疵，故原告於危險負擔移
06 轉前，自有拒絕受領瑕疵物之權利，原告拒絕受領系爭房
07 地，應不構成受領遲延，被告自不得解除系爭買賣契約，
08 而應依約履行交付系爭房地之義務。

09 (二) 又系爭買賣契約第8條第2項約定：「如可歸責於乙方之
10 事由致違反本契約約定時，甲方得向乙方請求按實際違約
11 日數（自違約日起至履約日止）以甲方已給付之價款百分
12 之一計算之違約金。」本件因被告存有前述違約情事，故
13 原告自得依上開約定請求被告給付違約金等語。

14 (三) 爰依兩造間之買賣契約法律關係提起本件訴訟，並聲明：
15 1.被告應將系爭房地交付原告。
16 2.被告應給付原告26萬4,384元，及自起訴之日起至履行
17 前項義務之日止，按日給付原告8,262元。

18 三、被告則以：

19 (一) 系爭房屋於105年8月2日即已建築完成，兩造於107年
20 7月2日方訂立系爭買賣契約，故本件乃係針對特定成屋
21 之買賣。原告於訂立系爭買賣契約前，業已自行查看過房
22 屋現狀，且其主張之瑕疵僅為少部分裂痕及污漬，難認系
23 爭房屋不具備房屋之通常價值、效用與品質，原告所主張
24 之瑕疵於系爭買賣契約訂立前即已存在，而原告於簽約前
25 查看房屋現況時亦已知悉，被告自不負物之瑕疵擔保責任
26 。

27 (二) 本件被告已多次通知原告受領系爭房屋，然被告均以系爭
28 房屋有瑕疵為由拒絕受領，並拒絕給付尾款，然本件被告
29 既無物之瑕疵擔保責任，則系爭房屋迄今無法交屋顯係可
30 歸責於原告，被告業已於107年10月18日以存證信函向原
31 告解除系爭買賣契約，系爭買賣契約既已解除，被告自無

01 給付系爭房地之義務。

02 (三) 又本件被告既無違約之情事，其無法交屋亦屬可歸責於原
03 告，原告自不得向被告請求給付違約金等語答辯。

04 (四) 並聲明：

05 1.原告之訴駁回。

06 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 四、本院判斷：

08 (一) 原告主張兩造於107年7月2日簽訂系爭買賣契約，原告
09 並陸續交付買賣價金8,261,623元，系爭房屋目前仍未交
10 付，被告於107年10月18日以存證信函向原告表示解除契
11 約等情，業據其提出系爭買賣契約、存證信函為證，且為
12 被告所不爭執，此部分應堪信為真實。

13 (二) 原告另主張系爭房屋有瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保，被
14 告解除契約為不合法等情，則為被告所否認，並以前詞置
15 辯。故本件爭點應為：1.系爭房屋是否有民法第354條所
16 稱之瑕疵？2.原告可否主張瑕疵修補請求權，並拒絕受領
17 系爭房屋？3.被告解除契約是否合法？茲分述如下：

18 (三) 系爭房屋是否有民法第354條所稱之瑕疵？

19 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規
20 定危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦
21 無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減
22 少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條
23 第1項定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而
24 言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應
25 具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（
26 最高法院94年度台上字第1112號判決意旨參照）。

27 2.經查，原告主張系爭房屋有瑕疵，無非係以系爭房屋之
28 2樓浴廁門有污漬擦傷、2樓窗戶有污漬、4樓後門扇
29 與門框密合不良、4樓後陽台內牆與外牆有裂縫為其依
30 據。然經本院委由彰化縣建築師公會鑑定，其鑑定結果
31 略以：①2樓浴廁門、窗戶可採用美容修飾，4樓門扇

01 與門框密合不良可採用調整或重新安裝，4樓陽台裂縫
02 部分於裂縫處貼玻璃纖維網並重新刷水泥漆。②現場情
03 形不影響結構安全。③檢視陽台、女兒牆裂縫並不影響
04 房屋的使用效用等語，有該公會出具之鑑定報告書存卷
05 可查。亦即系爭房屋固然存有原告所稱之上開缺失，然
06 而均係屬於房屋內部之美觀之問題，而能透過簡單工法
07 處理，並無減損或減失系爭房屋之通常效用。縱認上開
08 缺失將使系爭房屋之價值減損，然彰化縣建築師公會估
09 算上開修復之費用約為61,000元，相較於系爭買賣契約
10 之總價金9,500,000元而言，其比例不過約0.6%而已
11 ，自其修復之費用可推認上開缺失所可能造成系爭房屋
12 價值減損之程度應屬無關重要，故原告主張之上開缺失
13 ，依民法第354條第1項但書規定，均不得視為瑕疵。

14 (四)原告可否主張瑕疵修補請求權，並拒絕受領系爭房屋？

15 1.按民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原則上固於危
16 險移轉後始有適用，但出賣人既有給付無瑕疵物之義務
17 ，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利（最高法院86年度
18 台上字第2808號判決意旨參照）。然本件原告主張之「
19 瑕疵」，依民法第354條第1項但書規定，均非屬於出
20 賣人所應負物之瑕疵擔保責任之「瑕疵」，業已認定如
21 上，則本件原告無從本於物之瑕疵擔保之規定主張瑕疵
22 修補並拒絕受領系爭房屋。

23 2.又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵
24 ，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣
25 人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，
26 同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院77年
27 度第7次民事庭會議決議（一）意旨參照）。所謂不完
28 全給付，包含債務人之給付未依債務本旨，其給付有瑕
29 疵致減少其價值或效用，而侵害債權人對原本給付所具
30 有之利益，即學說上所稱之「瑕疵給付」在內。又不完
31 全給付，如其瑕疵能補正者，依民法第227條第1項之

規定，債權人得依關於給付遲延之規定行使其權利。

3.然查，本件系爭房屋乃係於105年8月2日即已建築完成，兩造乃係於107年7月2日就已建築完成之成屋訂立買賣契約等情，為兩造所不爭執，兩造既係就成屋買賣，且上開缺失之項目均未規定在系爭買賣契約第11條中，而原告亦未能就其所稱之「瑕疵」係於契約成立後始發生之情舉證以實其說，堪認系爭房屋之上開缺失，應均係於契約成立「前」即已存在，而非於契約成立後始發生，又自原告所提出之照片以觀，上開缺失均係一望即知之外觀問題，原告復未就被告故意或過失未告知上開缺失之情舉證，實難認原告乃係在不知上開缺失之情況下訂立系爭買賣契約，則依上開說明，原告自亦無從依民法不完全給付之規定請求瑕疵修補並拒絕受領系爭房屋。

（五）被告解除契約是否合法？

1.按買受人對於出賣人有受領標的物之義務，為民法第367條所明定，故出賣人已有給付之合法提出而買受人不履行其受領義務時，買受人非但陷於受領遲延，並陷於給付遲延，出賣人非不得依民法第254條規定據以解除契約（最高法院64年度台上字第2367號判決意旨參照）。

2.經查，原告並無拒絕受領系爭房屋之權，已經本院認定如上，又被告曾於107年10月2日催告原告受領系爭房屋，有兩造間之LINE通訊軟體對話紀錄在卷可佐，然被告仍不履行其受領義務，則被告自得依民法第254條之規定解除系爭買賣契約，故本件被告以存證信函向原告解除系爭買賣契約，應屬合法。

五、綜上所述，本件原告既無拒絕受領系爭房屋之權利，則被告依民法第254條規定自得解除系爭買賣契約，系爭買賣契約既經解除，被告即無交付系爭房屋之義務，且被告既未違反系爭買賣契約，自亦無給付違約金之必要。故本件原告之請

01 求，均無理由，俱應予以駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌與判決
03 結果不生影響，爰不逐一論述。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 109 年 3 月 31 日

06 臺灣彰化地方法院員林簡易庭

07 法 官 徐 啓 惟

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（
10 須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一
11 併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 109 年 3 月 31 日

13 書記官 張 莉 秋