臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度店訴字第1號

原　　告　華固建設股份有限公司
法定代理人　鍾榮昌
訴訟代理人　王聖舜律師
　　楊敦元律師
被　　告　蔡毓芳

上列當事人間給付買賣價金等事件，本院於民國109 年2 月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣伍拾參萬零參佰伍拾捌元，及分別按如附件所示計算之利息暨違約金。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾柒萬陸仟柒佰捌拾陸元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾參萬零參佰伍拾捌為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按債務人對於支付命令於法定期間合法提出異議者，支付命令於異議範圍內失其效力，以債權人支付命令之聲請，視為起訴，民事訴訟法第519 條第1 項定有明文。查原告原係向本院聲請核發支付命令，惟被告於法定期間內提出異議，依同條之規定，應以原支付命令之聲請視為起訴。次按，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或擴張或減縮應受判決事項之聲明者或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項定有明文。查原告起訴時，原請求被告應給付原告新臺幣（下同）218,106 元，及按如附表一（參見本院108 年度司促字第3679號卷第13頁）所示計算之利息暨違約金。嗣於民國109 年1 月9 日具狀變更聲明為：被告應給付原告530,358 元，及如按附表三（即附件）所示計算之利息暨違約金，核其請求擴張應受判決事項之基礎事實同一，且不甚妨礙

被告之攻擊防禦，爰准其追加。

二、再按「關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣五萬元以下者，適用本章所定之簡易程序。」「下列各款訴訟，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序：一、因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執涉訟者。二、雇用人與受雇人間，因僱傭契約涉訟，其僱傭期間在一年以下者。三、旅客與旅館主人、飲食店主人或運送人間，因食宿、運送費或因寄存行李、財物涉訟者。四、因請求保護占有涉訟者。五、因定不動產之界線或設置界標涉訟者。六、本於票據有所請求而涉訟者。七、本於合會有所請求而涉訟者。八、因請求利息、紅利、租金、贍養費、退職金或其他定期給付涉訟者。九、因動產租賃或使用借貸關係所生之爭執涉訟者。十、因第一款至第三款、第六款至第九款所定請求之保證關係涉訟者。」「第二項之訴訟，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第一項所定額數十倍以上者，法院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。」，民事訴訟法第427 條第1 項、第2 項及第5 項分別定有明文。經查，本件原告請求給付買賣價金等事件，其於109 年1 月9 日具狀變更訴之聲明為：被告應給付原告530,358 元，及按如附表三（即附件）所示計算之利息，則本件訴訟標的金額達530,358 元，且本件原告係基於買賣契約之法律關係為請求，是本件已非屬民事訴訟法第427 條第1 項、第2 項之訴訟，兩造亦無繼續適用簡易訴訟之合意，且經原告於109 年1 月9 日聲請改依通常程序審理，揆諸前揭規定，自應裁定改適用通常訴訟程序。

貳、實體部分：

一、原告部分：

㈠原告起訴主張：

1.兩造於103 年9 月12日簽訂「財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案－使用權預定轉讓契約書」（下稱系爭預定轉讓契約），由被告向原告購買華固新天地－YOHO特

區建案C1戶20樓之房屋，其門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段○○○ 巷○ 號20樓之房屋（下稱系爭房屋）暨其基地使用權壹戶，使用權轉讓價款為21,400,000元。兩造嗣於106年3月13日簽訂分期付款協議書（下稱系爭契約），就上開使用權轉讓價額其中14,960,000元部分約定分20年按月攤付本息，期間自106年7月20日起至126年7月20日，應於每月1日前存入76,794元至原告指定之兆豐國際商業銀行（下稱兆豐商銀）之帳戶內，並依兩造與兆豐商銀於106年3月13日所簽訂之「應收分期款轉讓／承擔三方契約」，約定由原告將系爭契約之應收分期付款債權轉讓與兆豐商銀；詎料被告未依系爭契約遵期繳納第17期、第18期、第20期至第22期等5期款項，經原告代被告給付上開5期之分期款項後，被告尚積欠原告383,970元（計算式：76,794元x 5期＝383,970元），及依系爭契約第3條第2項所計算之遲延利息及違約金。

2.又原告已於106年7月21日將系爭房屋交予被告，然被告竟未依系爭預定轉讓契約第28條第3款之約定，於每年11月底前依系爭房屋相對應之地上權權利範圍計算每年相當於土地租金之費用，於107年度、108年度應分別繳納64,518元，是被告尚積欠原告129,036元（計算式：64,518元x 2＝129,036元），及遲延利息部分。被告亦未依系爭預定轉讓契約第28條第3款之約定繳納108年度相當於房屋稅之款項17,352元，及法定遲延利息部分。

3.綜上，被告迄今積欠原告共計530,358元（計算式：383,970元＋129,036元＋17,352元＝530,358元），及依系爭契約、系爭預定轉讓契約所約定之遲延利息及違約金。爰依系預定轉讓契約、民法第229條第1項、第233條第1項之約定，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告530,358元，及如按附表三（即附件）所示計算之利息暨違約金。

㈡對被告答辯稱：

1.被告雖以窗外景觀可見墳墓，依瑕疵擔保之規定請求減少價

金云云，然該墳墓非位於系爭房屋坐落基地範圍內或周邊，該墳墓與系爭房屋之直線距離達2公里以上，難認原告就該墳墓之坐落有告知之義務，亦難認此與系爭房屋之物之通常使用或預定效用或保證之品質有何關聯性。

2.縱確有物之瑕疵擔保之情，然被告未於106年7月21日交屋時向原告即時反應，依民法第356條之規定視為承認被告其所受領之物，其遲至108年9月20日始主張減少價金，實已逾民法第365條所規定6個月之除斥期間。

二、被告答辯稱：被告確係未繳納該五期之分期付款，亦未繳納107、108年度相當於土地租金之費用、108年度相當於房屋稅之費用。兩造確於106年7月21日交屋，被告後續有裝潢，被告於搬進一個月時即與原告反應系爭房屋之窗戶可見墳墓、壁刀煞等致被告受有精神上痛苦，因而支出多筆醫療費用，則系爭房屋之價金應依民法關於物之瑕疵擔保之規定減少，就被告因而支出之醫藥費主張與系爭房屋之價金予以抵銷。並聲明：原告之訴訴駁回。

三、本院偕同兩造整理之不爭執與爭執事項如下（參見本院卷第168頁至第167頁）：

㈠不爭執事項：

1.兩造於103年9月12日簽訂系爭預定轉讓契約書，由被告向原告購買系爭房屋，依使用權預定轉讓契約書被告應給付使用權轉讓價款（即買賣價金），及每年度給付等同於土地租金、等同房屋稅之金額。

2.系爭房屋業於106年7月21日交屋，截至起訴狀繕本送達被告之日時，被告尚積欠5期分期付款項及其遲延利息、違約金暨暨107、108年度等同於土地租金之款項及108年度等同房屋稅之金額。

㈡爭執事項：

1.原告請求被告給付5期分期付款款項及其遲延利息、違約金暨107、108年度等同於土地租金之款項及108年度等同房屋稅之金額及其遲延利息，有無理由？

2.被告主張因窗外景觀往臺北101 方向可見墳墓，造成其精神狀況受影響並因此就診，依民法物之瑕疵擔保之規定請求減少價金，有無理由？

3.被告上開請求若有理由，其請求權是否已罹於民法第365 條規定之6 個月除斥期間？若未罹於時效，被告得否主張抵銷？

四、本院之判斷：

㈠原告請求被告給付5 期分期付款款項及其遲延利息、違約金暨107 、108 年度等同於土地租金之款項及108 年度等同房屋稅之金額及其遲延利息，有無理由？

查被告對於積欠5 期分期付款款項及其遲延利息、違約金暨107 、108 年度等同於土地租金之款項及108 年度等同房屋稅之金額及其遲延利息部分，於本院審理時表示確實未繳分期付款金，且每期應繳金額正確；確實有約定土地租金，對於每期應繳等同於土地租金之款項無意見，107 、108 年度確實沒繳；關於等同房屋稅之金額於約定時沒有確定之金額，而係依照稅單決定金額，伊有繳107 年度，108 年度確實沒繳等語（參見本院卷第168 頁），是原告依系爭契約之約定，請求被告給付積欠之5 期分期付款款項及其遲延利息、違約金暨107 、108 年度等同於土地租金之款項及108 年度等同房屋稅之金額及其遲延利息，均為有理由，均應予准許。

㈡被告主張因窗外景觀往臺北101 方向可見墳墓，造成其精神狀況受影響並因此就診，依民法物之瑕疵擔保之規定請求減少價金，有無理由？

1.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，但減少之程度無關重要者，不得視為瑕疵。此為民法第354 條第1 項所明定。如買賣標的為不動產，可能因房屋內外或土地上存有令人心生嫌惡的設施或情事，致影響其交易價值，亦屬有瑕疵。

惟物之瑕疵作為法律規範之一環，仍有其概念之評價本質，而非僅是單純事實認定問題，因此，物之瑕疵之評價，仍應揆度衡量具體個案或事故之情狀、個人主觀價值觀之認知、時間是否已經過久遠、及物之使用是否有受影響等因素綜合決之，非謂當事人主觀上、觀感上、精神上、心理上有所嫌惡，即可認物之價值、效用、品質必有減損，而遽指為物之瑕疵。而所謂「嫌惡設施」，例如墓地、殯儀館、火化場、高壓變電所、垃圾掩埋場、焚化爐等，通常為可見的土地上定著物，不易拆遷。所謂「嫌惡情事」，例如房屋內外發生非自然死亡之事故，而為我國民間俗稱的「凶宅」者。此類嫌惡設施或情事，是否必然構成「物之瑕疵」，常因個人宗教信仰、價值認知、生活習慣或單純時間之經過，或因該嫌惡設施或情事的態樣、情節等不同而有相異的評價，尚無明確標準。因此，如果當事人間就此並無具體的約定或保證，則是否構成物之瑕疵，而應由出賣人負瑕疵擔保責任，即應以該不動產之通常效用、契約目的、或其經濟價值是否確實因此減少或滅失、或減少滅失之嚴重程度等情為判準，依具體個案情節綜合審認之。至於買受人主張物之瑕疵擔保權利，而為出賣人所否認時，就此有利於己的事實主張，自應先由買受人就買賣標的物有滅失或減少通常價值、通常效用，或契約預定效用、保證之品質等瑕疵存在的事實，負舉證之責。必須證明其為真實後，出賣人就其否認之事實，始負證明責任。

2.被告雖主張因窗外景觀往臺北101 方向可見墳墓，造成其精神狀況受影響並因此就診，然經本院到場履勘，由系爭房屋客廳窗外望出，窗外顯著之景觀為臺北101 建物，若非原告指出山坡地上無植栽批蓋之處即為墳墓區所在，實無法查悉該處為墓地，且系爭房屋距離該墳墓區約2 公里，有原告所提系爭房屋窗外望出景觀照片4 張及google map資料1 份在卷可參（參見本院卷第107 頁至第108 頁、第111 頁），是僅能認系爭房屋由客廳窗外往臺北101 方向遠眺可見墳墓區

存在。原告雖強調墳墓區為嫌惡設施，此一距離造成其精神狀況受影響並因此就診，並足以構成物之瑕疵。理由乃原告購買系爭房屋選擇高樓層即是為了可遠眺臺北101 建物之景觀，系爭房屋已經不具備應有的效用及品質，原告銷售小姐於出售系爭房屋時僅強調可遠眺臺北101 建物景觀，然並未如實說明，已影響原告之身心健康云云。惟：

⑴就有無「效用」瑕疵之判斷：

本件華固新天地－YOHO特區建案，係由臺灣第一位榮獲美國建築師最高榮譽- 美國建築師協會院士之潘冀建築師作為總體計畫主持人，而就建築規劃、景觀設計、公設規劃、照明設計及結構設計等均委由各該領域之翹楚者擔綱，並由國內知名建設公司華固建設股份有限公司與大陸工程營造公司一同完成，其內公設完善，配有迎賓大廳、健身房、中庭花園、星光KTV 、多功能運動場（含羽球及籃球場）、溫水游泳池、兒童遊戲室及多功能交誼廳，鄰近水源快速道路，附近有景美夜市、公館商圈，另可通往敦南信義商圈，有華固新天地－YOHO特區銷售海報在卷可查（參見本院卷第119 頁至第147 頁），是該建案本身，除部分棟別及樓層可遠眺臺北101 或河濱運動公園外，建案本身乃由知名建設公司、營建廠商及建築團隊監造，具有完善之公設與交通上之便利性始為本建案廣告之重點，更為其具市場上競爭力之緣由，況觀諸卷附銷售海報，其上未曾提及可遠眺臺北101 建物或具有河濱運動公園之河景，更遑論有以之作為吸引消費者購買之文案，是難認係原告就該買賣標的物向被告保證有「一定品質」之特殊約定。再者，縱如被告所述，係因銷售小姐告知會看到臺北101 建物景觀被告始購入系爭房屋，然由系爭房屋客廳往外觀看時，窗外顯著之景觀確為臺北101 建物等情，業經前揭勘驗屬實，可見系爭房屋確有銷售小姐所指之臺北101 建物景觀無訛，難認有何告知不實之情。參以，被告所指之墳墓區所在之位置，均係位於臺北101 建物旁，並不會阻擋自位於20樓之系爭房屋得以遠眺觀覽上開景觀，是該

墳墓區實與上開景觀之確實存在無涉，更難以原告銷售小姐之陳述，即認原告有就系爭房屋附近無墳墓區存在默示保證，亦無由遽以該墳墓區之存在，推翻系爭房屋確有銷售小姐所稱景觀存在之認定，或以諸推定該墳墓區是否存在，係屬本件買賣之重大交易資訊，自難認原告有何廣告不實、詐欺或未負告知義務之處；此外，被告亦未再就兩造就系爭房屋窗外看出是否會看到墳墓區乙事，有何特別之保證約定，舉證以實其說，自難認其主張為可採。又被告雖提出其與銷售小姐之對話紀錄欲證明有其所指之保證，然綜觀被告所提之對話紀錄，其僅提及有問是否會被前面16樓擋住，並未提及有詢問是否會看到墳墓區，益徵兩造就系爭房屋窗外遠眺是否會看到墳墓區乙事，並無特別之保證約定。至被告本身是否會因墳墓區存在，影響其購屋意願，僅屬其個人主觀面及心理面之範疇，實因人而異，此由與系爭房屋同方位之鄰近樓層多已銷售甚至完成點交入住乙節亦可得知，是難以個別買受人一己之主觀心理好惡，即認原告所負告知義務之範圍應擴大及於2 公里外之狀況，更遑論該墳墓區之存在尚不足對系爭房屋使用或通常效用構成負面影響。

⑵就有無「價值」瑕疵之判斷：

承前所言，物之瑕疵之評價，應揆衡具體個案之情狀、個人主觀價值觀之認知、時間是否已經過久遠、及物之使用是否有受影響等因素綜合決之，非謂當事人主觀上、觀感上、精神上、心理上有所嫌惡，即可認物之價值必有減損，而遽指為物之瑕疵。被告雖主張系爭房屋由客廳窗外看出會看到墳墓區，乃物之嚴重瑕疵，但瑕疵存否仍須綜合前揭因素評斷，非可單以原告之主觀感受為度。依前所論，系爭房屋由客廳窗外看出，顯著之景觀乃臺北101 建物，若非細查，不會注意到墳墓區之存在，且該墳墓區距離系爭房屋約2 公里之距離，是否影響系爭房屋之價值，已屬有疑。而就房屋之價值及保值性以觀，一般消費者所在意者多為建設公司、營建廠商及建築團隊是否知名及具可信賴性、公設本身是否完善

與交通便利與否，若以上條件均滿足，房屋之價值及保值性勢必將較同區域之他建案為高，況倘系爭房屋並無效用之減，是否必然有價值之減少，亦非可臆測斷之，被告既主張系爭房屋存有瑕疵及價值減少之情形，仍應由被告就此負舉證之責。而所謂物之瑕疵係指物之缺點而言，應依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物所應具備之價值、效用或品質而不具備者，始為物有瑕疵（最高法院90年度台上字第915號判決意旨亦可參照）。準此，於房屋買賣中，除有特別約定外，買賣雙方就房屋標的所著重者，應係房屋須具備穩固、安全耐用之形體、結構或其他該屋本身之軟硬體品質，始為買賣房屋所應具備之通常或預定效用，而於賣方交付房屋即危險移轉時，如該屋有缺少此種效用之情形，始構成買賣標的物之瑕疵，賣方亦始有於具可歸責事由之前提下，須就此對買方負債務不履行責任。經查，被告所指之墳墓區距離系爭房屋約2公里之距離，又兩造就系爭房屋鄰近有無上開設施之存在，亦別無其他特別約定，已如前述，揆諸前揭說明，已難認此與本件買賣標的即系爭房地之物之通常或預定效用或保證之品質，有何關聯；再查，兩造對於華固新天地－YOHO特區建案已完售乙情並不爭執，可見對一般消費者而言，決定其是否購買或入住該建案之房屋考量因素事有多端，從窗外遠眺是否會看到墳墓區乙事，並非影響其購買或入住該建案房屋意願之必然因素，益徵依通常交易觀念，該墳墓區存在，並不影響系爭房屋之價值，是尚不足構成系爭房屋之物之瑕疵，原告就此自亦無債務不履行之處，故被告就此請求原告應負物之瑕疵擔保責任，洵屬無據。從而，被告因此就診並支出醫療費用，亦與原告無涉，被告據此主張物之瑕疵擔保責任減少價金，並以醫療費用主張抵銷，洵屬無據。

㈢綜上所述，原告就非屬系爭房屋基地範圍、無涉其可觀覽景觀而非屬重大交易資訊之墳墓區存在，不負告知義務，且亦無故意隱匿致被告未能查悉上開設施存在之廣告不實情形，

上開墳墓區之存在，亦不構成系爭房屋效用或品質之減損，更無價值瑕疵可言，原告亦無對被告為上開墳墓區不存在之品質之保證，並無應負物之瑕疵擔保之情形；從而，原告依系爭契約、系爭預定轉讓契約，請求被告給付5期分期付款款項及其遲延利息、違約金暨107、108年度等同於土地租金之款項及108年度等同房屋稅之金額及其遲延利息，為有理由，應予准許。被告依民法226條、第227條、第360條規定請求減少價金，或依民法第184條第1項後段、第184條第2項，請求以醫療費主張抵銷，均為無理由，均應駁回。

五、從而，原告依系爭契約、系爭預定轉讓契約，請求被告給付5期分期付款款項及其遲延利息、違約金暨107、108年度等同於土地租金之款項及108年度等同房屋稅之金額共計530,358元，及按如附件所示計算之利息暨違約金，為有理由，應予准許。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核符合規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　31　　日

臺灣臺北地方法院民事庭

法　官　石蕙慈

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。

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　　109　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　陳尚鈺