臺灣桃園地方法院民事簡易判決

106年度桃簡字第1075號

原　　告　林矗杉
訴訟代理人　林春億
被　　告　皇翔建設股份有限公司
法定代理人　廖年吉
訴訟代理人　周仕傑律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國108 年3 月19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

事實及理由

一、原告主張：被告前以原告所簽發如附表所示本票（下稱系爭本票）向臺灣臺北地方法院以106 年度司票字第610 號事件聲請本票裁定獲准，並向鈞院聲請強制執行其中新臺幣（下同）33萬4,710 元，經鈞院以106 年度司執字第28404 號執行事件受理在案（現稱系爭執行事件）。然原告因身體欠佳，與姊弟2 人為便於照顧彼此，故有選購3 房之房屋需求，遂委由胞弟林春億向被告公司承購皇翔歡喜城社區房屋，又林春億因視力不好，乃請被告公司現場人員協助選購C10 棟1 樓擁有3 房之房屋及2 個車位，嗣原告於民國102 年8 月4 日與被告簽立房屋土地買賣預定契約書，其上竟載明購買房屋標的為C9棟1 樓（為2 房之房屋，下稱系爭房屋），車位編號為1452、1453（下稱系爭買賣契約），後原告簽立系爭本票作為給付買賣價金之擔保；惟系爭房屋並非原告所欲選購3 房設計之房屋，迄於105 年3 月19日被告公司通知原告至現場驗屋時，原告委由林春億及訴外人葉士銘（下稱林春億等人）到場，被告公司人員一開始係帶林春億等人至C10 棟1 樓房屋驗屋，林春億等人已完成驗屋手續、將缺失情形記載驗屋紀錄單、並拍攝現場照片後，始發現該屋與系爭

買賣契約後附之圖說格局不符，當時現場工作人員表示此應為格局圖面貼錯所致，故又開啟系爭房屋要求再次進行驗屋，惟林春億等人質疑所欲購買的就是C10 棟1 樓房屋，何以需要再驗收系爭房屋，現場工作人員隨即表示需完成驗屋手續，才可協助至接待室反應意見，林春億等配合完成驗屋手續後，幾經通知被告公司表明系爭房屋並非當初欲選購之3 房房屋，均未獲置理；而因被告公司人員協助選屋疏失，致原告至今無法搬入系爭房屋居住，需另行租屋而受有30萬元租金損失，縱使原告遷入系爭房屋後，林春億為就近照顧原告仍需另外租屋，每月支出之租金、水電瓦斯費及租金為1 萬7,000 元，以原告尚有8 年平均餘命計算，林春億尚須支出163 萬2,000 元，從而原告至少受有193 萬2,000 元之損失，再加計系爭房屋因有採光不足、通風不良及容易潮濕之缺失而造成價值減損，原告自得以前開損失依照民法第184 條第1 項、第179 條、第359 條等規定主張抵銷抗辯，請求鈞院撤銷系爭執行事件之執行程序等語。並聲明：系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。

二、被告則以：皇翔歡喜城為政府推動之機場捷運A7站合宜住宅，含被告公司在內共4 家建設公司共同參與，申購者需經過公開抽籤中籤後方可購買，與一般房屋銷售作業有別，依照選屋程序，中籤者需至「聯合銷售接待中心選屋區」由行政人員一對一協助填寫志願卡，再由行政人員依據申購人填寫之志願卡輸入電腦並與申購人確認無誤後，列印選屋確認單予申購人簽名完成確認購買，若申購人係選擇被告公司之房屋，方得由被告公司人員與其接洽並進行簽約，是被告公司人員並未參與原告之選屋作業程序，且前開選屋程序極為嚴謹，不可能發生選屋錯誤之情形；另原告於簽約前之102 年6 月21日已將系爭買賣契約範本攜回審閱，其中文件包含系爭房屋格局圖，原告持有系爭買賣契約至驗屋時長達3 年以上，竟未審視格局圖並就未來居住空間預作規劃，並稱事後始發現系爭房屋為2 房設計，實與常情不符；再者，系爭房

屋（2房）與C10棟1樓房屋（3房）無論坪數及售價相差甚鉅，焉有發生選錯誤之可能；況原告於105年3月19日驗屋時填寫系爭房屋缺失多達21項，若當時確有選屋爭議，豈可能進行如此詳細之驗屋程序？又被告公司早已通知原告進行交屋程序，原告並無不得入住之情形，而系爭房屋經鑑定結果，亦無原告所稱採光不足、通風不良及容易潮濕之缺失，是原告主張抵銷抗辯顯無理由等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造於102年8月4日簽立系爭買賣契約，其上載明房屋標的為系爭房屋，原告另簽發系爭本票作為買賣價金給付之擔保，迄今尚有尾款33萬4,710元未給付，原告曾於105年3月19日就系爭房屋進行驗屋並簽立驗屋紀錄單，嗣被告公司持系爭本票之本票裁定向本院聲請強制執行系爭買賣契約尾款，並經本院以系爭執行事件受理在案等情，有系爭買賣契約、驗屋紀錄單等件在卷可稽（見本院卷一第49-106頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。至原告主張系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。本院茲就兩造間之爭點判斷如下。

四、得心證之理由：

按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴，強制執行法第14條第1項定有明文。所謂消滅債權人請求之事由，例如清償、提存、抵銷、免除、混同、債權讓與、債務承擔、更改、消滅時效完成、解除條件成就、契約解除或撤銷、另訂和解契約，或其他類此之情形；所謂妨礙債權人請求之事由，例如債權人同意延期清償、債務人行使同時履行抗辯權等（最高法院98年度台上字第1899號判決意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。準此，本件原告欲以其受有締結系爭買賣契約之損失，於系爭執行事件中就被告聲請強制執行之33萬4,710元為抵銷抗辯，

自應由原告就此利己事實負舉證之責。

㈠被告是否有協助原告選屋錯誤之過失？

1.經查，原告雖主張其選填購屋志願卡時，乃選擇C10 棟1 樓房屋，係被告協助填寫志願卡錯誤為系爭房屋云云，然就「選填購屋志願卡」程序而言，觀諸證人馬士雄證稱：我是負責機場捷運A7站合宜住宅被告等4 家建設公司與營建署協調工作，當初有設立「聯合銷售接待中心選屋區」，負責選屋及志願卡之判讀工作，選填志願前4 個月，我們會提供申購者被告等4 家建設公司文宣、圖面及契約書審閱，讓大家知道各家建設公司產品編號及內容；志願卡填寫當天每梯次15人，時間為50分鐘，我們會說明志願卡如何填寫，含被告在內之4 家建設公司在選填志願卡至判讀期間不得與申購戶接觸，但申購者可以至各家建設公司場館瞭解產品內容，志願卡需申購人自行填寫包括欲購買之建設公司、建築棟別、戶別及樓層等內容，不可能由申購人表明想要購買之房型而由現場人員代為填寫，志願卡判讀後，會請申購人填寫房屋選屋確認單，副本交給各建設公司進行後續簽約、收款工作等語（見本院卷二第11頁反面至第13頁），可見含被告在內之4 家建設公司於申購戶填寫購屋志願單時，依規定並不得與申購戶接觸並為產品推銷，以保障選屋之公正性，則被告公司人員既不得參與原告填寫購屋志願單之程序，自無協助原告選填錯誤，而有故意或過失侵害原告權利之可能。

2.次就「簽立系爭買賣契約程序」而言，參以原告委由林春億（即本件原告訴訟代理人）於102 年8 月4 日簽立房屋選屋確認單及系爭買賣契約書上所載購買房屋標的為「棟別：C，戶別：9 ，樓層：1 」、「C9棟1 樓房屋」等語（見本院卷一第47、52頁），可見原告於成立系爭買賣契約時，係就系爭房屋此一標的與被告公司成立買賣契約至明，原告之訴訟代理人於本院審理時雖一再陳稱：我因為眼睛視力不佳，所以信任選屋現場人員及被告所給予之房屋選屋確認單及系爭買賣契約均為正確，所以就直接簽名云云，並欲以證人葉

士銘之證述為其依據，然證人葉士銘並未參與林春億代理原告填寫購屋志願卡及簽訂系爭買賣契約之事宜一情，揆諸其於本院審理時所證稱：原告簽立系爭買賣契約之事宜我不是很清楚，購屋完成後之交屋程序我才有參與，系爭房屋購買細節我都是聽原告訴訟代理人說的，系爭買賣契約我也是在驗屋時才看到等語自明（見本院卷二第15頁正反面），實無從僅以證人葉士銘之證述即為有利於原告之認定。而原告就此並未能再提出其他證據供本院審酌，則其主張兩造締約之真意係就C10 棟1 樓房屋成立買賣契約一節，自屬無據。

3.末就「驗屋程序」而言，雖原告主張驗屋當日其第一次驗屋之C10 棟1 樓房屋始為其欲購買之標的云云，惟勾稽該日陪同原告訴訟代理人林春億驗屋之證人葉士銘證稱：驗屋時因為那一排只有C10 棟1 樓房屋開著，我們沒有注意門牌就進去驗屋，將缺失填載於驗屋紀錄單上後，我發現格局與系爭買賣契約書所示不同，所以向工作人員反應，工作人員對了契約書後說應該是要驗隔壁的系爭房屋才對，且主管說如果不就系爭房屋驗屋的話，可能會兩頭空，因此建議我們先就系爭房屋驗屋等語（見本院卷二第15頁反面至第16頁）、證人陳怡如證稱：我是當日陪同林春億等人驗屋之工作人員，因為我沒有去過C 棟，就問同事系爭房屋是哪一戶，同事就指C10 棟1 樓那間，所以我們就進去驗屋，但後來發現該屋格局與系爭買賣契約所示不同，所以我們還沒有驗屋就出來了，另繼續就系爭房屋進行驗屋等語（見本院卷二第19頁），可知當日雖因被告公司工作人員疏失，致驗屋之初係帶領林春億等人至C10 棟1 樓房屋查看，然發現錯誤後，隨即轉而就系爭房屋完成驗屋程序，此亦得由林春億於105 年3 月19日曾就系爭房屋代理原告進行驗屋程序，並於驗屋紀錄單上記載之缺失包含落地門紗窗未裝等21項（見本院卷一第106 頁）一情，可見一斑；本院認兩造係就系爭房屋成立系爭買賣契約，已如上述，究不因被告公司之工作人員於驗屋當日之前開作業疏失，而影響兩造就系爭買賣契約標的之合意

，自屬當然，是原告僅以其於驗屋當日曾就C10 棟1 樓房屋為驗屋，並提出拍攝照片即推認其於締約之初係購買C10 棟1 樓房屋云云，容有誤會。

4.從而，兩造間係就系爭房屋成立系爭買賣契約，且被告並無協助原告選屋錯誤之過失，應可認定。

㈡系爭房屋是否有採光不足、通風不良及潮濕等瑕疵存在？

查原告雖主張系爭房屋有採光不足、通風不良及潮濕等瑕疵云云，然經本院囑託正莊不動產估價師事務所就上情為鑑定，經該所於107 年9 月28日以107 桃莊訴字第3 號函覆本院鑑定結果略以○○○區○○路地理位置（即系爭房屋位置），住戶選擇大樓型1 樓房屋作為居室，若有採光及潮濕之問題，係因地理環境無法避免之正常現象，即使在好天氣白天時段，不可能每個房間完全不需要燈光輔助採光。而就系爭房屋之設計圖而論，經本事務所於107 年8 月29日會勘當日進行居室採光、通風面積測量結果，系爭房屋並無採光不足、通風不良及潮濕等瑕疵；另有關採光、通風判定之標準係依照建築技術規則第41條、第43條之規定，經實際會勘結果，系爭房屋除浴廁外，並無採光不足、通風不良及易潮濕等情況，且會勘當日係大雨，原告訴訟代理人林春億當場亦承認並無潮濕情形，雖浴廁有採光不足現象，然此係因建築法規、設計格局及配置造成，但並不違反建築技術規則第41條、第43條之規定等語（見本院卷外附之鑑定報告第22頁），可知依照鑑定之結果，系爭房屋並無採光不足、通風不良及潮濕之現象，而原告就其所主張系爭房屋存有之瑕疵，並未提出任何證據以實其說，僅空言泛稱：被告公司以內凹設計創造最大銷售坪數，致系爭房屋房間昏暗、採光不足，不符合建築法規云云，實難憑信。

五、綜上所述，原告依照系爭買賣契約及系爭本票本有給付被告未付價金33萬4,710 元之義務，被告據此聲請強制執行，於法自無不合；而原告對於被告並無損害賠償請求權，且系爭房屋亦無瑕疵存在而得主張減少價金之餘地，已如上認定，

是原告主張抵銷抗辯而請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不一一論列，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　　108　　年　　4　　月　　19　　日

桃園簡易庭　法　官　廖子涵

附表：

發票日 （民國）	票面金額 （新臺幣）	到期日
104 年5月19 日	544 萬元	未填載

以上為正本係照原本作成。

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）。

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　　108　　年　　4　　月　　22　　日

書記官　賴家瀅