臺灣新北地方法院民事判決

106年度訴字第3151號

原　　告　達麗建設事業股份有限公司
法定代理人　謝志長
訴訟代理人　廖政雄
　　許睿平
被　　告　陳祺芬
訴訟代理人　劉博文律師
複代理人　林宜慶
受告知訴訟人　陳效光

上列當事人間請求返還買賣價金事件，經本院於民國107 年12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陸拾捌萬元，及自民國一百零六年十一月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣貳拾貳萬柒仟元為被告預供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾捌萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1 項第3 款定有明文。查原告起訴時，原聲明請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）91萬元，及自民國106 年4 月8 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。」（見本院106 年度司促字第9454號卷第5 頁）；嗣於106 年11月15日，以民事準備一狀變更聲明為：「被告應給付原告68萬元，及自準備書狀繕本送達翌日起均至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。」（見本院卷一第33頁）。經核原告上開聲明之變更部分，係屬縮減應受判決事項之聲明，均與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴略以：緣102 年11月26日，訴外人陳效光與原告就建物門牌臺北市○○區○○○路○ 段○○○ 巷○○弄○○號10樓之房地一戶及地下1 層46號停車位（下稱系爭不動產）簽訂房屋土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。又於103 年5 月2 日，訴外人陳效光將系爭買賣契約之2 分之1 權利義務讓渡予訴外人邱太煊。於104 年12月3 日，被告至原告公司簽訂與訴外人陳效光、邱太煊之讓渡書，約定讓渡人即訴外人邱太煊、陳效光將系爭買賣契約權利義務之全部讓與給被告。且被告復於104 年12月17日，向訴外人國泰世華商業銀行辦理房屋貸款借款2,286 萬元，支付系爭不動產尾款。是原告於104 年12月17日，將系爭不動產之所有權移轉登記予被告，並於104 年12月29日，點交系爭不動產予被告。嗣於105 年3 月15日，因被告仍積欠使用執照取得款220 萬元，故由被告為抵押人，將系爭不動產設定第2 順位最高限額抵押權予原告，並於抵押權設定契約書上約定「本件抵押權係房地買賣價款之擔保」，並由被告交付發票人為訴外人陳效光之支票3 紙（支票號碼：DZ0000000 、DZ00 00000、DZ0000000 ）。然因被告部分欠款支票未兌現，經原告聲請支付命令（案號：鈞院105 年度司促字第31632 號），並於105 年12月8 日，取得支付命令確定證明。嗣又經被告交付發票人為訴外人陳效光之支票5 紙（支票號碼：DY0000 000、DY00 00000 、DY0000000 、DY0000000 、DY0000 000）。然其中支票號碼：DY0000000 、DY0000000 、DY000000 0支票，共計68萬元，經原告提示後，均因存款不足而無法兌現。為此，爰依系爭買賣契約第8 條、民法第367 條，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告68萬元，及自準備書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，並願供擔保，請求准許假執行。

二、被告則略以：

㈠就系爭不動產應負最終權利義務之當事人為訴外人陳效光與

原告，被告僅係借名登記之人。且原告明知借名登記之事，否則關於系爭買賣契約及嗣後履行該買賣契約之事宜，原告不會一直與訴外人陳效光聯繫，並接受訴外人陳效光之給付。申言之，當初被告與訴外人陳效光談及借名登記時，僅提到系爭不動產登記在被告名下，為了履行此協議，被告必須配合原告與陳效光的要求提供書面文件即讓渡書，而訴外人陳效光為了證明借名契約確實存在，也在原告公司處所當場與原告達成協議，填寫原告要求且由原告提供之讓渡契約等文件，同時，由被告與陳效光在當場簽立借名登記契約書，且其上載有「見證人：達麗建設，讓渡同時完成作業（同天）」之記載。至於原告所稱訴外人邱太煊乙節，據悉只是當時訴外人陳效光向訴外人邱太煊周轉資金，故將系爭不動產1/2之權利暫時讓渡給訴外人邱太煊而已。是當訴外人陳效光與訴外人邱太煊間資金問題解決後，訴外人邱太煊又將1/2之權利，配合訴外人陳效光之借名登記安排，在同日即104年12月3日，借名在被告名下，相關文件亦均由原告公司所預擬跟提供。準此，原告所提供之文件，只是方便原告內部作業，而當事人間真正之法律關係，還是應該探求當事人之真意，故在場見證相關借名登記原委之原告也應受此拘束。

㈡退步言之，縱鈞院認為系爭買賣契約存在於兩造間，又本系爭買賣契約標的，固係坐落於臺北市○○區○○段0○段000 0000地號上建物門牌號碼：臺北市○○○路○段○○○巷○○弄○○號10樓之建物及其土地持份，惟在計算買賣價金時，原告確實將露台（下稱系爭露台）併入總價中計算，並作為約定專用之對待給付。且系爭露台每坪之價格相當於是室內坪數之1/3，然依原告當時製作之系爭不動產契約書及相關圖說，系爭露台上確實不應存有如被證4之嫌惡管線與相關定著物，即系爭露台上之巨型管線公設（下稱系爭管線），原告雖稱為「排氣設施」，但事實上其排放之氣體確實具有惡臭。申言之，依系爭買賣契約由訴外人陳效光當買受系爭

露台之專用權利，原告即有依系爭買賣契約之相關附圖圖說交付露台給買受人使用之義務。惟原告於系爭露台上設置系爭管線，已經超過系爭買賣契約之相關附圖圖說之面積，導致買受人可使用面積變小；另則因系爭管線，已經嚴重妨礙系爭露台的使用品質，此節若如原告所述是重要管線，而無法移除，則此瑕疵顯然無法修復。是以，因嫌惡設施存在即系爭管線及其占用露台面積導致之價值減損，被告據此主張解除契約或減少價金。再者，系爭露台最早點交時點為106年8月17日，且106年4、5月間已經由訴外人陳效光對原告發出多次信函主張修復並要求以協商方式解決後續紛爭解決事宜，例如以減價或其他方式排除損害。即訴外人陳效光依據系爭買賣契約，以及司法院釋字第349號解釋，有就系爭房地買賣關係為、或受意思表示之權限，但原告均置之不理。依物之瑕疵之法理，當原告於交付之前明確拒絕修補物之瑕疵，買受人自得依民法359條等規定提前主張原告應負物之瑕疵擔保責任。

㈢再退步言之，縱使鈞院認為倘若本件解除契約，顯失公平，則系爭露台之價值為823萬元，至少於此金額範圍內之解約仍應有效，或亦可以鑑定方式確認該嫌惡公設造成之價值減損作為本件減價之判斷依據等語，資為抗辯，並聲明：1.駁回原告之訴。2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

原告主張被告應給付系爭不動產之買賣價金，爰依系爭買賣契約第8條、民法第367條，請求被告給付原告68萬元及法定利息；被告則否認與原告間就系爭不動產有買賣契約，另以系爭管線屬不可修復之瑕疵，為解除契約或減少價金之意思表示，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：㈠兩造間有無契約關係存在？而原告請求被告給付買賣價金有無理由？㈡系爭露台上設置系爭管線是否為瑕疵給付？而被告請求解除契約或減少價金，有無理由？茲分述如下：

㈠兩造間有無契約關係存在？而原告請求被告給付買賣價金有無理由？

1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；買受人對於出賣人，有交付約定價金之義務；民法第345條第1項、第367條前段分別定有明文。準此，買賣契約成立後，買受人即應負交付約定價金予出賣人之義務（參照最高法院41年台上字第1560號判例意旨）。次按債權人得將債權讓與於第三人。但左列債權，不在此限：依債權之性質，不得讓與者、依當事人之特約，不得讓與者、債權禁止扣押者；債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力；第三人與債務人訂立契約承擔其債務者，非經債權人承認，對於債權人不生效力，民法第294條第1項、第297條第1項本文、第301條分別定有明文。再按不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人（最高法院106年度第3次民事庭會議決議參照）。

2.經查，原告主張於102年11月26日，訴外人陳效光與原告就系爭不動產簽訂系爭買賣契約；又於103年5月2日，訴外人陳效光將系爭買賣契約之2分之1權利義務讓渡予訴外人邱太煊；又於104年12月3日，被告與訴外人邱太煊、陳效光約定，將渠等2人間之系爭買賣契約權利義務之全部讓與給被告，系爭買賣契約尚有餘款68萬元未給付等情，業據原告提出系爭買賣契約書、讓渡書為證（見本院卷一第45至101、103至105頁），復為被告所不爭執（見本院卷二第154頁），是原告上開主張堪信為真實。又原告陳述：被告至原告公司簽訂與訴外人陳效光、邱太煊之讓渡書，且業將系爭不動產所有權移轉登記於被告，此有系爭不動產之建物登記第一類謄本在卷可稽（卷本院卷一第111頁），足認原告就上開事實均已被通知並為承認。再者，本件系爭買賣契約

核無民法第294 條第1 項但書第1 、3 款之情事，且被告復未提出原告與訴外人陳效光間有何禁止讓與之特約，以供本院審酌。從而，系爭買賣契約之出賣人為本件原告，買受人原係訴外人陳效光，然訴外人陳效光先於103 年5 月2 日，將系爭買賣契約1/2 權利讓渡予訴外人邱太煊，復於104 年12月3 日與訴外人邱太煊共同將系爭買賣契約讓渡予被告，並通知原告，自足認原告已同意被告受讓成為系爭買賣契約之買受人，亦即兩造間就系爭買賣契約業已成立及生效。

3. 至被告辯稱：被告與訴外人陳光效間有借名登記契約，且為原告明知云云，固據被告提出借名登記契約書為證（見本院卷一第191 頁），觀諸被告提出之借名登記契約書上之備註事項，雖記載「見證人：達麗建設，讓渡同時完成作業（同天）104.12.3」，然原告否認其上達麗建設為原告員工所簽署（見本院卷一第132 頁），被告就此復未舉證證明，自難認其上「見證人：達麗建設」為原告所為。況按關於民法上之債權契約，除法律有特別規定外，僅於特定人間發生法律上之效力。債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準，故凡以自己名義與人結約為債務之負擔者，即對於債權人當然負契約上當事人應有之責任，至其實際享用債權金額之為何人，原非所問，不得以所借之款係供給他人使用為詞，對於債權人主張免責（見最高法院18年度上字第1609號、19年度上字第382 號判例意旨）。依系爭不動產之登記名義以及系爭買賣契約書及讓渡書之當事人記載觀之，系爭不動產之買受人已讓渡予被告，亦即系爭買賣當事人自104 年12月3 日起為本件之兩造，原告主張被告為系爭不動產之買受人，應負擔系爭買賣契約之買受人權利益義務即為可採。縱被告與訴外人陳效光定有借名登記契約，其效力亦僅限於被告與訴外人陳效光間，自難以此拘束非借名登記契約當事人之原告，是被告辯稱原告知明知其僅係借名之名義人，系爭買賣契約之實際買受人係訴外人陳效光云云，自無可採。又被告於言詞辯論終結後固再提出原告向訴外人陳效光聲請核發支

付命令，經臺灣士林地方法院以106 年度司促字第4123號支付命令為證，辯稱：系爭買賣契約權利義務係存在於原告與陳效光間云云，惟上開支付命令係在本院言詞辯論終結後始提出，且其上僅記載：「一、債務人（即陳效光）應向債權人（即原告）清償新臺幣壹佰壹拾肆萬元，及自本支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並賠償督促程序費用新臺幣伍佰元。……二、債權人請求之原因事實如附件所載」，有該紙支付命令網路列印資料可佐，然被告並未提出該紙支付命令之請求原因事實之附件，是本院自無從審酌該紙支付命令與本案間有何關係，被告此㈡系爭露台上設置系爭管線是否為瑕疵給付？而被告請求解除契約或減少價金，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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。次按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物；如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356 條規定為通知後6 個月間不行使或自物之交付時起經過5 年而消滅；民法第356 條第1 項、第365 條第1 項亦分別著有規定。是則出賣人交付買受人之貨品，果有瑕疵，須買受人踐行檢查及通知之法定程序（最高法院80年度台上字第54號裁判意旨參照）。又買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約，其解除權，須買受人依民法第356 條規定為通知後6 個月間不行使始歸消滅（參照最高法院103 年度台上字第196 號裁判意旨）。再按當事人主張有利於已之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段復定有明文。

2.被告辯稱：原告遲未點交公設予管委，依民法第343 條規定

危險負擔尚未移轉，是民法第354 條之瑕疵擔保證責任尚未起算，原告於系爭房地之陽台處設有巨型糞管之嫌惡設施，系爭管線占用陽台面積，且該糞管逸漏臭味，有給付面積短少及嫌惡設施等瑕疵等語，固提出系爭買賣契約「部分條款」、特別磋商條款及照片等件為證，然此為原告所否認，並主張上開管線乃係排氣管，系爭建物並無設置化糞池等語，經查，原告確於被告約定專用之露台部分設置有系爭管線，而原告係於104 年12月29日點交系爭不動產予被告指定之代理人陳效光，原告並於105 年3 月21日至系爭管線設置處拍照丈量及勘查後，於系爭管線外圍施工進行木格柵美化工程，並於同年4 月12日完工等情，為兩造所不爭執，並有交屋切結書、1 紙、現場照片2 紙、工程請款單1 紙在卷可佐（見本院卷一第249 、255 、257 頁），堪認屬實。被告固辯稱系爭管線設置於被告約定專用之陽台，造成坪數短少及該管線為巨型糞管之瑕疵云云，然依原告提出之臺北市政府工務局衛生下水道工程處103 年2 月25日北市工衛營00000000000 號函所述：『主旨：有關貴公司「建造號碼：101 建字第0330號」新建建築物工程申請污排水設備設置設計案，復如說明，請查照。說明：……二、本案污排水（下水道用戶排水設備）申請案，既經專業技師簽署負責，本處同意備查；另抽查、竣工查驗作業及應辦理變更設計事請依說明三至八辦理。……四、本案已依「臺北市污排水用戶排水設備圖說圖審簽證制度革新方案』4-3 實施方式1 、單一窗口收件辦理，由本處統一收件，並完成污水排水（下水道用戶排水設備）設計圖說圖審簽證作業，將污水排水設計圖說副本1 份送建管處辦理後續建築物內排水系統及衛生設備之抽查及竣工查驗作業。……」，有該函文1 紙在卷可考（見本院卷二第107 頁），是原告主張系爭不動產所在之建案設置有污水下水道用戶設備，並未設置化糞池之情，即堪採信，被告辯稱：系爭管線為巨型糞管云云，即難採信。再者，觀諸兩造間之系爭買賣契約一般條款與特別磋商條款，均未見兩造

有何不得設置，或應如何設置嫌惡設施如糞管之約定，或系爭管線設置時有何品質欠缺，且亦未就何謂嫌惡設施為特定，有系爭房屋土地預定買賣契約書在卷可佐（見本院卷一第45至101、171至189頁）。並佐以系爭買賣契約第13條第3項約定「供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防設備及其他公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，甲方（即被告）同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除」，有系爭買賣契約佐卷可考（見本院卷一第69頁），被告復未舉證證明原告是否未依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設系爭管線，所辯已難遽採。況，姑且不論系爭管線究竟為原告所稱之通氣管，亦或係被告所稱之糞管，被告均不得據此主張因系爭管線占用系爭露台致原告給付系爭露台之面積有短少瑕疵。是揆諸上述，被告未舉證原告是否未依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設系爭管線，以及兩造間有無約定不得設置嫌惡設施，或應如何設置，或系爭管線設置時有何品質欠缺，或是否確實有逸漏臭味等情，從而，被告主張解除契約或減少價金，均無可採。

3.至被告辯稱：系爭露台最早點交時點為106年8月17日云云，並以系爭不動產社區管理委員會107年7月22日第8次會議紀錄，及時任該社區主委及訴外人王憲譽與原告106年8月17日協議書為證（見本院卷二第87至91、93頁），惟經核上開協議書，僅係就公設修繕補償金280萬元、房水保固10年；公共電費補助1/2及園藝維護1年等事項為協議，均尚不足以證明被告上開所述所真，且衡諸吾人一般社會生活經驗，點交房屋時，應係就契約標的全部為逐一查看，而系爭露台既為共有約定專用，既為專用部分，自應由約定專用人點交，而無由管理委員會代行點交之必要，再者，系爭不動產業於104年12月29日點交予被告所指定之代理人陳效光（已如前述），是被告上開答辯，尚難採信。

㈢末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

任。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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，為民法第229 條所明文。又遲延之債務，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。但約定利息較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 ，民法第233 條第1 項、第203 條亦定有明文。查本件原告係依買賣契約之法律關係，請求被告給付買賣價金，雖該價金債權係為有確定期限之債權，惟原告願以民事準備一狀作為利息起算點，又原告民事準備一狀，業於106 年11月16日送達被告，有原告向本院提出民事準備一狀送達回執在卷可憑（見本院卷一第149 頁），被告迄未給付，應負遲延責任。則原告請求被告給付自民事準備一狀繕本送達翌日即106 年11月17日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之法定遲延利息，核無不合。

四、綜上所述，系爭不動產買賣契約存在於本件原告與被告間，且被告復未能就系爭買賣契約，其如何得以請求解除契約或減少價金等情事舉證證明，所辯均無可採。從而，原告依系爭買賣契約第8 條、民法第367 條，請求被告應給付原告68萬元，及自106 年11月17日（即民事準備一狀繕本送達被告之翌日）起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，於法均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

六、據上結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　108　　年　　1　　月　　29　　日

民事第五庭　法　官　鄧雅心

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　1　　月　　29　　日

書記官　許清秋