

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度消字第1號

原告 韓鵬黛

訴訟代理人 韓知常

被告 棋琴建設股份有限公司

法定代理人 陳秀英

訴訟代理人 謝佳蓁律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國110年7月28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

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但經被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。本件原告原起訴聲明：(一)請求法院依民法第354條前段、第359條、第191條之1前段及消費者保護法第7條、第51條規定，擇一為原告有利之判決；(二)被告不得因前一項聲明物之瑕疵未消滅，片面解除買賣契約；(三)買賣因物有瑕疵，而被告為出賣人應負擔保之責者，原告得請求減少價金，並以買賣契約總價5%做為原告自行修繕費用，並應給付原告自起訴狀繕本送達日起至清償日止之法定遲延利息。因其聲明並不明確，經原告於民國110年2月3日調查程序期日當庭變更聲明為：先位聲明：(一)確認兩造間就高雄市○○區○○路○○○○號12樓房屋（下稱系爭房屋）之買賣關係存在；(二)被告應將系爭房屋之瑕疵修補，如被告拒絕修補，則應給付原告新臺幣（下同）364,500元之修繕費用；備位聲明：被告應給付原告1,200,000元。又於本院110年5月14日言詞辯論時，經本院闡明後，原告當庭變更聲明為：先位聲明：(一)確認兩造間就系爭房屋之買賣關係存在；(二)被告應給付原告364,500元。備位聲明：被告應給付原告1,200,000元

01 ，核屬訴之變更，惟為被告所同意（見本院卷第36頁），揆
02 諸首揭規定，應屬合法，自應准許，合先敘明。

03 貳、兩造陳述要旨：

04 一、原告主張：

05 (一)原告於109年7月25日與被告公司簽立買賣契約（下稱系爭
06 契約）購買系爭房屋，契約價金7,290,000元，並依約已支
07 付價金600,000元。嗣原告經被告公司通知後，依系爭契約
08 第14條約定，於109年8月7日由被告公司員工韓瑾瑜陪同
09 至現場辦理交屋驗收程序。驗屋結果有門窗、油漆、水電、
10 其他等應修繕項目，韓瑾瑜對於原告所提之各項瑕疵及應修
11 繕事項並無異議，由其親筆填寫於被告提供之交屋驗收單，
12 並經雙方簽署，瑕疵部分由被告依系爭契約第14條後段約定
13 ，於修繕完成後通知原告辦理複驗。後原告經韓瑾瑜通知驗
14 屋瑕疵已修繕完成，乃於同年9月8日及12日辦理第二次、
15 第三次複驗，但均有「窗框塞漿不完全」瑕疵（即工程慣用
16 詞稱為嵌縫，下稱系爭瑕疵）」未能修繕，且被告公司人員
17 復表示該部分非屬瑕疵無須維修。惟該瑕疵將造成防水瑕疵
18 ，為日後大雨時漏水之主要原因，且事後修復工程浩大，所
19 費不貲，是原告堅持主張被告應該將此列為瑕疵而負修繕責
20 任。

21 (二)詎被告公司未積極與原告協商系爭瑕疵處理方案，先後於10
22 9年9月21日、9月29日、10月6日對原告發出繳款通知單
23 ，妄稱「屋況複驗進行順利，應進行產權移轉流程」，催繳
24 用印款及代收款計56萬元。原告接獲被告公司之繳款通知後
25 ，即以存證信函表示異議，並聲明被告公司必須完成瑕疵修
26 繕後，通知原告辦理後續複驗程序，俟複驗合格後原告即依
27 約支付用印款及代收款，惟被告公司未安排後續複驗程序，
28 於109年10月14日對原告發出解約通知單，謊稱於109年9
29 月19日會同原告完成複驗，並以原告未依約履行繳費等理由
30 ，將沒收原告已繳納之600,000元作為違約金。

31 (三)本件被告公司出售之系爭房屋有系爭瑕疵存在，屬消費者保

護法第7條所定該商品未能符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，並兼有民法第191條第1項所定設置有欠缺等違反法律規定之事實，亦應負民法不完全給付之責任。而被告公司不僅拒絕承認系爭瑕疵，更企圖以連續寄發催繳購屋款通知方式，製造原告違約假象，其後並據以通知原告解除契約，顯然已失民法第148條履行契約應有之誠信原則，而有權利濫用之嫌。被告公司既無法提出無瑕疵之物，或擔保除去該瑕疵後為給付，原告為買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，自得主張同時履行抗辯，被告公司片面解除系爭契約應屬無理由。且被告公司對於系爭瑕疵之作為與不作為，已妨礙原告履行驗屋程序進展及依契約繳付用印款之義務，違反民法第148條之誠信原則，其解除系爭契約之行為自屬無效。爰請求確認兩造間就系爭房屋之買賣契約存在。再者，系爭瑕疵尚未達到建築物結構等重大瑕疵程度，經原告委請相關專業廠商估計修繕費用約584,850元，約為系爭房屋買賣總價8%，原告應得請求減少價金，原告願類推適用內政部規範新成屋買賣契約範本規定關於購屋人瑕疵保留款規定，自願縮減，以減少系爭房屋買賣總價5%即364,500元，做為原告減少價金之數額。倘法院認為被告解除系爭契約合法，系爭契約已不存在，依系爭契約第21條第7款約定，被告公司應返還原告已繳納之600,000元價金，並賠償同額的損害賠償等語，並先位聲明：(一)確認兩造間就系爭房屋之買賣關係存在；(二)被告應給付原告364,500元。備位聲明：被告應給付原告1,200,000元。

二、被告則以：

交屋驗收單雖有記載系爭瑕疵，但僅係依原告之主張而為記載，並非被告公司承認有該瑕疵。且原告主張以「敲打法」驗收「窗框填實」與否，然「敲打法」並非合格之驗收方式，且原告至現場看屋時，亦無任何漏水痕跡，可知原告據以主張有系爭瑕疵存在云云，並不足採。從而，系爭房屋並無瑕疵，原告卻拒絕給付價金，被告公司解除系爭契約應屬合

01 法，系爭契約自屬不存在，原告亦無從據以主張減少價金。
02 而本件既屬因可歸責於原告之事由而解除契約，被告公司自
03 無庸依系爭契約第21條第17款返還原告已繳納之款項，亦無
04 庸賠償同額金額，原告先備位之請求，均屬無據等語資為抗
05 辯，並聲明：原告之訴駁回。

06 參、本件經法官會同兩造整理爭點，結果如下：

07 一、不爭執事項（本院採為判決之基礎）：

08 (一)原告於109年7月25日與被告公司簽立系爭契約，約定由原
09 告向被告購買高雄市○○區○○○段○○○ ○號土地（應有部
10 分10,000分之23）及2121建號建物（即系爭房屋）與地下3
11 層機械式上層編號第178號停車位及共有部分即同段2295建
12 號建物應有部分100,000分之196，約定總價金為7,290,00
13 0元（含代收款150,000元），其餘約定及各期付款方式均
14 如原告提出之原證一所示。原告並已依約支付房屋部分訂金
15 100,000元及簽約金500,000元。

16 (二)被告公司已依系爭契約約定通知原告辦理交屋驗收手續，經
17 原告於109年8月7日由被告公司職員韓瑾瑜陪同至現場驗
18 屋，經原告主張如原證三所示之瑕疵要求被告修繕。後經原
19 告再於同年9月8日會同韓瑾瑜辦理第二次複驗，除原告主
20 張之窗框塞漿不完全之瑕疵外，其餘均已修復完畢。其後雙
21 方又於同年9月12日再進行複驗。之後並經被告公司人員向
22 原告表明該部分非屬瑕疵，拒絕修復。

23 (三)被告公司於109年9月21日、29日及同年10月6日先後對原
24 告發出繳款通知書，要求原告繳納土地部分用印款及代收款
25 共560,000元。原告則於收受後，於109年9月23日及同年
26 10月5日分別寄發存證信函向被告表示異議，且未予繳納上
27 開款項。被告公司遂於109年10月14日對原告發出解約通知
28 單，並表明將沒收原告繳納之600,000元作為違約金，經原
29 告收受。

30 二、爭執事項：

31 (一)先位聲明部分：

01 1. 被告公司解除系爭契約是否合法？兩造間就系爭房屋之買賣
02 關係是否仍屬存在？

03 (1) 原告是否得主張因系爭房屋有系爭瑕疵而拒絕給付價金？

04 (2) 系爭房屋是否確有窗框塞漿不完全之瑕疵存在？

05 (3) 被告公司因原告未給付價金而解除契約是否合法？

06 2. 如系爭房屋確有窗框塞漿不完全之瑕疵存在，合理之修補費
07 用為何？原告請求以總價金 5 % 計算減少價金之數額有無理
08 由？

09 (二) 備位聲明部分：

10 原告得否依系爭契約中建物部分契約第 21 條第 7 款請求被告
11 公司返還已繳納之定金，並請求同額之損害賠償？

12 肆、得心證之理由：

13 一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
14 者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否
15 之訴，亦同，民事訴訟法第 247 條第 1 項定有明文；又所謂即
16 受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存在與否不明確
17 ，原告主觀上認為其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
18 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
19 52 年台上字第 1240 號判例參照）。本件原告主張被告公司解
20 除系爭契約不合法，故兩造間就系爭房屋之買賣關係仍屬存
21 在等情，為被告公司所否認，可見兩造間就系爭契約所生之
22 買賣關係是否仍屬存續有所爭執，且將導致兩造間是否仍應
23 依系爭契約繼續履行處於不安定之狀態，而此不安定狀態可
24 透過本件原告先位聲明之確認判決除去之，揆諸前揭規定及
25 說明，應認原告訴請確認兩造間就系爭房屋之買賣關係存在
26 ，有即受確認判決之法律上利益，是原告提起本件確認之訴
27 ，自應准許，合先敘明。

28 二、先位聲明部分：

29 (一) 按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負瑕疵擔保責任
30 或不完全給付之債務不履行責任，買受人固得請求出賣人補
31 正或賠償損害，並得依民法第 264 條規定行使同時履行抗辯

01 權；惟行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與出賣人應負之
02 瑕疵補正或損害賠償責任「相當」，若買受人應為之給付與
03 出賣人之瑕疵補正或損害賠償責任顯然不相當，且其給付為
04 可分，則其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限制，不得
05 遽以拒絕全部之給付（最高法院102年度台再字第19號判決
06 亦同此見解）。

07 (二)本件原告雖主張系爭房屋有系爭瑕疵存在，因而向被告公司
08 主張行使同時履行抗辯而拒絕給付價金云云，然本件系爭契
09 約約定之總價金為7,290,000元，原告於被告催繳系爭契約
10 土地部分用印款及代收款共560,000元時，僅繳納房屋部分
11 訂金100,000元及簽約金500,000元等情，為兩造所不爭執
12 ，堪信屬實。而系爭契約係就房屋部分及土地部分分別簽立
13 買賣契約，且各有約定不同之付款期程，有原告提出之系爭
14 契約在卷可參（見簡字卷第37頁、第48頁、第51頁、第101
15 頁），是被告公司向原告催繳之款項，既為土地部分之款項
16 ，原告以系爭房屋部分之瑕疵向被告公司主張同時履行抗辯
17 ，已屬無據。況依前述原告之付款情形，原告當時尚未支付
18 之價金餘額尚有6,690,000元，縱原告主張系爭瑕疵之修復
19 費用584,850元屬實，與原告尚未繳納之系爭契約價金餘額
20 相較，該瑕疵補正或損害賠償責任與原告應為之給付即非屬
21 相當，依前開說明，原告自不得拒絕全部之給付。而原告拒
22 絕給付系爭契約土地部分用印款及代收款共560,000元，並
23 表明於被告公司修復系爭瑕疵後始願給付，形式上即屬拒絕
24 給付後續全部價款，縱令原告主張之系爭瑕疵確屬存在，就
25 超過修復費用之數額部分，應屬無據，堪認原告應無拒絕給
26 付該款項之權利。

27 (三)按甲乙雙方其中之一方如未按契約條款約定履行，經他方催
28 告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約，為系爭契約
29 土地部分第11條第1項所約定（見簡字卷第43頁）。被告公
30 司於109年9月21日、29日及同年10月6日先後對原告發出
31 繳款通知書，要求原告繳納土地部分用印款及代收款共560,

000 元，原告仍未繳納，被告公司遂於109 年10月14日對原告發出解約通知單等情，為兩造所不爭執，而原告既無從以同時履行抗辯拒絕給付該等款項已如前述，是被告公司經多次催繳後，原告仍拒不履行該給付義務，被告公司依系爭契約前開約定解除系爭契約，即屬有據。從而，系爭契約既經被告公司合法解除，兩造間就系爭房屋之買賣關係自已不存在，原告請求確認兩造間就系爭房屋之買賣關係存在，應無理由。至原告雖主張被告公司解除契約有違誠信原則云云，然被告係依系爭契約約定向原告催繳款項，縱令系爭房屋確有原告所指之瑕疵存在，原告亦無從因而拒絕給付該部分款項已如前述，被告公司因原告拒絕給付款項而依系爭契約解除契約，並無任何違反誠信原則之處，原告此部分主張，顯有誤會。

(四) 況原告既主張係因系爭瑕疵而主張同時履行抗辯，自應由原告就此權利障礙事實舉證加以證明，於本院審認兩造提出之證據後，事實如仍陷於真偽不明時，該舉證不足之不利益，亦應由原告承擔，方符舉證責任分配之法則。原告雖主張依消費者保護法第7 條規定，應由被告公司舉證證明系爭瑕疵非屬瑕疵云云，然消費者保護法第7 條僅規定企業經營者之商品不具符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性時，應由企業經營者舉證證明無過失始得免責之規定，亦即係就企業經營者是否無過失之舉證責任倒置，自不影響前述系爭瑕疵是否存在舉證責任分配之認定，原告此部分主張，應有誤會。

(五) 而原告雖主張系爭房屋有系爭瑕疵存在，惟原告主張之依據，無非係主張其以「敲打法」測試後認定，然就系爭房屋是否經「敲打法」確認有系爭瑕疵存在部分，原告僅提出系爭房屋交屋驗收單為證（見簡字卷第133 頁），惟該交屋驗收單僅係依原告之意見所為記載，尚難認定是否確有該瑕疵存在，亦無從確認原告是否係以「敲打法」確認該瑕疵存在，尚難僅以該交屋驗收單即確認系爭房屋有系爭瑕疵存在。此

01 外，原告即未能提出任何證據證明系爭房屋經「敲打法」確
02 認有系爭瑕疵存在，已難認系爭房屋是否確經原告以「敲打
03 法」確認有系爭瑕疵存在。

04 (六)且縱令原告確有以「敲打法」確認系爭瑕疵存在之行為，惟
05 就原告所指之敲打法，是否得以證明系爭瑕疵存在部分，原
06 告僅提出網路查詢資料為證（見簡字卷第167至211頁、本
07 院卷第93至99頁），然該等資料所指內容，均非就系爭房屋
08 實際情形所為檢測，已難確認系爭房屋是否得以該方式檢測
09 系爭瑕疵，更難確認系爭房屋經以相同方式檢測後，是否得
10 查知系爭瑕疵之存在，自難以該等網路查詢資料佐證系爭房
11 屋確有系爭瑕疵存在。至原告雖另提出訴外人華璟室內裝修
12 有限公司估價單佐證，然該估價單僅記載施作內容，並未記
13 載何以需施作該等工項，更未記載系爭房屋有何種瑕疵存在
14 ，亦難以此推論系爭房屋確有原告所指之系爭瑕疵存在。此
15 外，原告即未提出其他證據證明系爭房屋確有系爭瑕疵存在
16 ，自無從為有利原告之認定，應認系爭房屋並無系爭瑕疵存
17 在，原告自亦無從因系爭瑕疵而主張同時履行抗辯，更不影
18 響前述被告公司解除系爭契約合法之認定。又原告既未舉證
19 證明系爭房屋確有系爭瑕疵存在，則原告主張系爭房屋有系
20 爭瑕疵，而請求減少價金或修補費用，已屬無據。況系爭契
21 約既係被告合法解除已如前述，原告亦已無依系爭契約給付
22 價金之依據，其主張減少價金或修補費用，而請求被告公司
23 給付364,500元，亦屬無據。

24 三、備位聲明部分：

25 按乙方（按即被告公司）如毀約不賣或可歸責乙方違約情事
26 ，甲方（按即原告）得解除本契約；解約時乙方應於甲方完
27 成本條第8項作業後5日內將甲方已繳之房地總價款退還甲
28 方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款15
29 %之違約金，雖為系爭契約房屋部分第21條第7項所約定。
30 惟本件既係因可歸責於原告之事由致被告公司解除契約，即
31 無該條項之適用，原告依該條項之約定請求被告公司返還已

給付之買賣價金600,000元，並請求被告公司賠償同額之損害，均無理由。

伍、綜上所述，原告既無從以系爭房屋有系爭瑕疵為由，行使同時履行抗辯而拒絕給付系爭契約土地部分用印款及代收款共560,000元，被告公司於催繳無效後解除系爭契約，應屬合法，兩造間就系爭房屋之買賣關係自因系爭契約已解除而不存在，且原告亦未證明系爭房屋有系爭瑕疵存在，亦無從據以減少價金或請求被告公司給付修繕費用，原告先位請求確認兩造間就系爭房屋之買賣關係存在，及請求被告公司給付364,500元，均無理由，應予駁回。又系爭契約既係因可歸責於原告之事由而經被告公司合法解除，原告備位依系爭契約第21條第7項規定請求被告公司返還已給付之價金600,000元，及賠償同額之價金，共計請求被告公司給付1,200,000元，亦無理由，仍應駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 8 月 18 日
民事第一庭 法官 蕭承信

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 110 年 8 月 18 日
書記官 林慧雯