

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第1159號

原告 鄭金彰

訴訟代理人 蘇錦霞律師

謝友仁律師

被告 吳銘傑

訴訟代理人 鐘為盛律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應同意原告向中國信託商業銀行、領取僑馥建築經理股份有限公司撥付履約保證專戶、帳號0000000000000000內之款項新台幣130萬元。

被告應給付原告新台幣2萬1653元，及自民國110年12月7日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔51%，其餘由原告負擔。

本判決第一、二項，原告供擔保新台幣44萬元後，得假執行；但被告如以新台幣132萬1653元，為原告供擔保後，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴以：

(一)原告透過訴外人「昇峰不動產仲介有限公司」（下稱昇峰仲介）之介紹，以總價新台幣（下同）650萬元向被告購買其所有坐落於彰化市○○段000地號土地（下稱系爭土地），及同段611建號（即門牌號碼彰化市○市街0號；當時之兩層樓房之未辦理保存登記建物）（下稱系爭建物）。兩造於民國110年5月28日簽訂「不動產買賣契約書（登錄編號：GU002179）」（下稱系爭買賣契約），並共同與僑馥公司簽立「不動產買賣價金履約保證申請書」暨「不動產買賣價金履約保證證書」（下稱履約保證書），約定以中國信託商業銀

01 行、帳號0000000000000000為履約保證專戶（下稱履保專
02 戶），原告並於110年5月31日及110年6月10日分別向履保專
03 戶匯入第一頭期款（簽約款）及第二頭期款（備證用印款）
04 各65萬元，合計130萬元。

05 (二)詎料，兩造於110年7月13日欲辦理建物保存登記，而執行建
06 物鑑界時發現，被告所出售系爭建物由1樓上至2樓之樓梯部
07 分（房屋較內側），占用鄰地公有土地之情事，倘經鄰地所
08 有權人主張拆除無權占有土地樓梯部分，將導致系爭建物無
09 法由1樓登上至2樓使用，顯然具有重大且無法補正之權利瑕
10 疵（下稱系爭權利瑕疵）。此外，系爭瑕疵於兩造訂立買賣
11 契約時，被告及昇峰仲介並未告知原告該出售之系爭建物存
12 在部分無權占有鄰地之情事，且於買賣契約第2條「增建或
13 占用部分」亦未勾選有占用他人土地之情形，顯有違反買賣
14 契約條款第2條、第7條第1項規定及告知義務之情事甚明。

15 (三)被告雖辯稱系爭買賣契約之買賣標的，並不包含系爭建物，
16 而系爭建物之「一併移轉」原因，應屬於贈與性質；本件屬
17 「買地贈屋」云云…惟參酌一般社會上房地之交易習慣，房
18 地交易買賣雙方通常必然將房屋及基地所有權一併移轉，否
19 則，將造成房地所有權分離，日後可能面臨拆屋還地之窘
20 境，且對不動產之經濟價值顯有不利，契約目的即無法達
21 成，而無分別交易之可能。是以，系爭買賣契約標的包含系
22 爭土地、系爭建物，衡諸情理，應為常態；僅包含系爭土
23 地，則為變態，主張該「變態事實」之被告，應負舉證責
24 任。系爭買賣契約條款第1條約定「系爭建物之移轉權利範
25 圍為1/1」；第3條約定：「買賣標的及增建部分如有出租，
26 雙方約定騰空交屋。」；第8條1、3項針對「房屋稅、契
27 稅」負擔進行約定；第9條4、8項分別約定：「，…本約買
28 賣標的未點交前，其室內外門窗廚廁（含鐵窗、鐵門）、共
29 同使用之定著物及點交前已增建部分…。」、「，…雙方亦
30 不得藉此妨礙房地點交之權利義務。」；第12條1項約定：
31 「若符合房地合一實價課稅規定課稅者，…。」；第15條約

01 定：「本約房屋以現況交屋，買方已詳閱現況說明書無
02 訛。」。是以，本於經驗法則及誠信原則，自前揭契約條款
03 約定之內容以觀，業已足證系爭買賣契約標的應包含系爭建
04 物，要無可疑。

05 (四)嗣後，原告多次透過昇峰仲介聯絡，促請該公司與被告就該
06 買賣標的之權利瑕疵予以商討，但均未有結果。爰此，原告
07 業於110年7月19日以存證信函催告解除買賣契約，復於110
08 年8月23日及110年10月4日兩次於彰化縣彰化市調解委員會
09 進行調解，茲因兩造意見不一而調解未果。爰依買賣契約第
10 10條第1項、民法第255條第1項第2款、第354、359之規定解
11 除買賣契約，並請求被告同意僑馥公司撥付履保專戶內130
12 萬元予原告；另依買賣契約第10條第3項、民法第256條之規
13 定請求被告給付代書代辦費用1萬1700元、規費9953元；及
14 懲罰性違約金130萬，合計共262萬1653元。

15 (五)聲明：①被告應同意「僑馥建築經理股份有限公司」（下稱
16 僑馥公司）撥付中國信託商業銀行履約保證專戶（戶名：中
17 國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶：帳號：00
18 000000000000）內新臺幣130萬元予原告。②被告應給付原
19 告132萬1653元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
20 按週年利率百分之5計算之利息。③原告願供擔保，請准宣
21 告假執行。

22 二、被告則辯以：

23 (一)原告委託出售之標的，僅為系爭土地即坐落彰縣○○市○○
24 段000地號土地一筆，此有土地一般委託銷售契約書可稽；
25 又依不動產委託銷售標的現況說明書（土地），該現況說明
26 書為土地現況說明書，不包含建物甚明。且依該現況說明書
27 地7項，土地上是否有建築改良物一欄勾選「是」、「未登
28 記之建物」，並記載「一併移轉」，此亦有原告簽名及按捺
29 指印，且此一現況說明書，亦於簽訂系爭買賣契約時作為附
30 件。系爭買賣契約僅就土地之部分，詳細記載座落位置、面
31 積、權利範圍；而就系爭建物僅記載「建物門牌：彰化市○

01 市街0號（一併移轉）」，對於系爭建物之主建物、附屬建
02 物、面積、用途等等均無記載，與一般買賣標的有包含建物
03 之詳細記載不同。顯見原告於簽訂系爭買賣契於前，已明知
04 本件系爭買賣之標的，僅為土地一筆，不包含系爭建物在
05 內，系爭建物是要贈與（一併移轉）予買受人。

06 (二)依證人林庚芳即系爭買賣契約書之承辦地政士，於鈞院111
07 年2月9日到庭證述：「問：按照你製作買賣契約書的經驗，
08 買賣標的有包含建物的話，建物標示欄位是否會記載清楚？
09 答：會有稅籍資料、記載面積等。本件只有土地買賣，所以
10 本件契約只有記載如買賣契約書的內容。」、「問：接觸住
11 商或大家房屋仲介不動產買賣，土地跟建物現況說明書，都
12 會附在契約書？答：是，這很重要，會當場朗讀給兩造
13 聽。」、「問：本件不動產只有附土地現況說明書、沒有建
14 物現況說明？答：本件只有土地買賣，當天我只有帶通用契
15 約書，所以沒有使用土地買賣契約書製作。」、「本件不動
16 產買賣契約書第15條其他約定事項，記載本約房屋以現況交
17 屋，這是何意思？答：土地買賣，上面有地上物，但沒有說
18 地上物要拆，所以應以現況交給買方。」、「問：買賣不動
19 產的時候，這房子有無在買賣標的裡面？答：房屋沒有現況
20 說明書，只有土地現況說明書」、「問：110.06.07申請房
21 屋稅籍證明，用意為何？答：要把稅籍過給買方，這件事買
22 方知道，雖說是土地買賣，但要把房屋稅籍過給買方。」、「
23 「問：買方是否知悉房屋稅籍價值多少？答：沒有談到，所
24 以買方不知道。」等語。另證人陳宛宜即本件系爭土地買賣
25 之仲介於111年4月18日到庭證述：「帶原告去看時，有告訴
26 他，買地送屋。簽約那天有跟原告說，房子沒有保存，原告
27 說沒有關係，他花壇有一間房子也沒有保存。」、「賣土
28 地，但現況有房屋，要做稅籍變動，所以要一併移轉。」、「
29 「問：系爭買賣只有土地現況說明書？答：是的。」等
30 語。並參照原告所簽訂土地一般委託銷售契約書、不動產
31 委託銷售標的現況說明書（土地）、兩造簽訂之系爭買賣契

約等文件。足以證明本件系爭買賣契約之買賣標的，僅有土地，並不包含系爭建物甚明。本件系爭建物部分，雖不在買賣之標的，但仍有贈與之法律關係，故於系爭買賣契約載明「一併移轉」、「現況交屋」，未另立贈與契約，此為常情。又因系爭建物一併移轉給原告，故就系爭建物仍有點交之行為。但尚不能因系爭買賣契約有記載系爭建物一併移轉及現況交屋，即可認定買賣之標的包含系爭建物。

(三)查系爭買賣標的僅為土地，系爭建物既非買賣標的物，其縱有部分面積占用鄰地公有土地之爭議，並非買賣標的土地之權利瑕疵。而被告就系爭買賣之土地，並沒有無法給付或有給付不完全情事，即被告之給付，已符合債之本旨無誤。是本件原告取得所有權後，使用系爭土地之範圍，並不因此有減損。被告就系爭建物，無負瑕疵擔保之責任。本件原告主張被告違反系爭買賣契約第7條第1項、民法第349條所定之權利瑕疵擔保責任，並依系爭買賣契約第10條第1項、民法第353條、第259條規定解除系爭買賣契約，而依系爭買賣契約第10條第3項之規定，請求被告同意取回已繳價金；及被告應給付21653元（代書及地政規費等）損害賠償及130萬元之懲罰性違約金，為無理由。

(四)並聲明：①原告之訴駁回。②如受不利之判決，願供擔保，請准予免為假執行。

三、得心證之理由

(一)兩造於110年5月28日簽訂系爭不動產買賣契約書，約定買價總價金為650萬元，並於同日與僑馥公司簽立履約保證書，約定以中國信託商業銀行、帳號0000000000000000為履約保證專戶，原告並於110年5月31日及110年6月10日分別向履保專戶匯入第一期款（簽約款）及第二期款（備證用印款）各65萬元，合計130萬元。系爭彰化市○市街0號未保存登記建物占用鄰地即由彰化縣○○市○○○○○段000地號土地9平方公尺（如附圖所示）。此有，系爭不動產買賣契約書、系爭履約保證書、土地登記謄本、民國111年1月7日彰土測字第41

號複丈成果圖在卷可稽，此部分應認為真實。

(二)系爭不動產買賣契約標的究包括房屋否？或其效力為何？

①按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。次按「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」、「當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立」、「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立」，民法第345條第1、2項、第153條第1項分別定有明文。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條亦定有明文。

②經查，觀諸系爭不動產買賣契書第一條：不動產標示及買賣權利（以下稱買賣標的，如有不符或未詳盡，以地政機關登記為準。）一、土地標示：彰化市○○段000地號、面積44平方公尺、權利範圍全部；二、建物標示：彰化市○市街0號（一併移轉在內）、建號未保存。惟未標示樓房層數、建物面積等資料。依系爭契約，被告應負移轉系爭土地所有權及系爭房屋稅籍變動予原告之義務，而原告亦負有給付買賣價金650萬元之義務。原告主張：系爭未保存登記建物部分，占用鄰地由彰化縣彰化市公所管理之土地9平方公尺，該部分有遭所有權人訴請拆屋還地之可能，係具有重大且無可修復權利及物之瑕疵，因而主張依民法第349、353、354、359條之規定，請求解除契約，並依系爭買賣契約10條第3項之規定，請求被告應給付違約金等。而被告則辯以：雖於系爭買賣契約，建物標示上記載門牌號碼彰化市○市街○號，並以括弧（）記載一併移轉在內，惟因該房屋老舊，已無市場價值，是系爭未保存登記房屋移轉之法律原因，實為贈與，並不在本件買賣契約標的範圍內等語。

③查本院110年12月27日原告訴代稱：「系爭建物在菜市場旁，買來是要使用房子，如果被告有告知原告該房屋有部分占用他人土地，買來會被訴請拆屋還地，原告就不會買…」、「原告約80歲餘，有天去買菜，看到房屋要出售，

01 他與房仲殺價後、價格可以接受，房仲沒有告知房屋占用他
02 人土地；他當時買下要出租」等語。是以，原告於簽訂系爭
03 買賣契約時，主觀上認知係以買賣總價金650萬，購買之標
04 的應包含系爭土地及系爭建物。原告雖以買賣契約書上第一
05 條有建物標示及第九條約定標的物之點交。然本件惟缺乏房
06 屋(建物)現況說明書，而此現況說明書，乃會詳細針對房屋
07 之各種情況，例如有無越界建築、漏水及斑駁或門窗、水電
08 可否正常使用...等等，予逐條詳細說明、勾選是或否，使
09 得買賣雙方得知彼此權利義務，關係十分重要。非僅以制式
10 化不動產（土地及建物）契約之第九條約定，概括性為基
11 準，而本件未保存登記建物，既係「一併移轉在內」，故不
12 論是基於買賣或贈與原因，被告當負此義務（即交屋及變更
13 稅籍資料）；其差異性，只是若贈與關係，原則上，被告就
14 該未保存登記建物，不負擔保瑕疵（權利或物）之責任。

15 ④另查系爭建物，依卷附房屋稅籍資料顯示，屋齡約60餘年，
16 二樓層總面積73.40平方公尺加強磚造，坐落132地號土地斜
17 對面為彰化市南門市場出入口，房屋客觀上固具有使用及交
18 易價值，然確屬老舊、久未整理。被告辯：稱系爭房屋，被
19 告出售土地時，因房屋老舊又屬未保登記，併予贈與，故針
20 對建物未標示價金多少，僅記載「一併移轉在內」。據本件
21 承辦簽約之代書林庚芳證稱：本件係土地買賣，上有地上物
22 存在，伊以一般通用契約書製作（因當時未帶土地買賣契約
23 書），當下並沒有房屋稅籍資料；買賣若含有建物，會記載
24 樓層、面積等；當時有說只賣土地，建物稅籍要過戶，建物
25 一併要給買方；沒有房屋現況說明書；房仲告訴稱本件只賣土
26 地，房仲業務及店長在場，買賣雙方也在場等語。從而，簽
27 約當時，賣方意思只是要賣土地，因建物老舊，未予另計價
28 及計入買賣標的內，但要一併交付予買方及房屋稅籍登記變
29 動，但當時並未使用土地買賣契約書簽擬，只用一般通用不
30 動產買賣契約書簽擬，亦未特別載明建物屬贈與（或無償交
31 付），或另立建物贈與契約書，故而，亦未附有房屋現況說

明書。即賣方之真意，本件不動產買賣標的僅是土地，地上未保存登記建物之一併移轉，是出於贈與關係，並非買賣標的。

⑤按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準。買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立。本件兩造間就系爭買標的物，是否包含系爭房屋，如上所述，容有重大爭執屬不一致，堪認當事人對於必要之點，意思不一致，本件買賣契約，應自始並未成立。

(三)從而，原告分別向履保專戶匯入第一頭期款（簽約款）及第二頭期款（備證用印款）各65萬元，共計130萬元買賣價金，被告自應同意原告取回。

(四)原告另請求被告應依系爭買賣契，賠償130萬元之違約金，及2萬1653元之損害賠償予原告有無理由？

①系爭買賣契約，如上所述，自始並未成立，則原告依系爭契約第10條第3項之約定，請求被告應給付原告130萬元之懲罰性違約金，即屬無據，不予准計。

②另原告為過戶本件不動產，所支付1萬1700元之代辦費（建物保存登等）及9953元（建物第一次測量等）之規費部分，合計共2萬1653元，有烽瑋地政事務所報價單可稽，堪認係為原告為過戶系爭不動產所支出之必要費用，然因系爭買賣契約自始未成立，被告仍為系爭房地之權利人，此費用若由當時買受人原告負擔，對原告而言，並無任何利益，原告已無支出此筆費用之義務，是以，原告請求被告應給付原告上開合計2萬1653元之賠償暨起訴狀繕本送達翌日（110年12月7日）起，至清償日止之法定利息（年利率5%），為有理由。

四、綜上所述，系爭不動產買賣契約自始不成立，被告自應同意原告領取系爭履保專戶之130萬元之買賣價金，並賠償其2萬1653元暨利息之損害，此兩部分為有理由，應准許之；原告

另請求被告應給付130萬元之懲罰性違約金，並無理由，此部分應予駁回。

五、兩造陳明均願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行；就原告勝訴部分，爰各酌定相當之擔保金額併准許之。至原告敗訴之部分，其假執行之聲請，失所依附，應予駁回。

六、兩造其餘爭執本件價金，包括或不包括該未保存登記建物，究多少始合理、如何計算、應否依附近實價登錄...云云。惟買賣乃屬兩願，價金實難認有何確定之數。另原告提出鄭淳凌(似原告之子)與陳宛宜(房仲)間錄音對話、各自表述，不具參考價值，且與本件認定無關聯，不予論述。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 7 月 11 日
民事第四庭 法 官 王鏡明

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 7 月 11 日
書記官 王宣雄