

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第629號

原告 詹明錦

柳云婷

共同

訴訟代理人 蕭博仁律師

簡詩展律師

被告 陳怡真

被告 昱曜建設有限公司

法定代理人 陳朝朋

共同

訴訟代理人 許凱翔律師

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國113年4月9日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳怡真應給付原告新台幣2,370,000元，及其中新台幣1,185,000元自民國111年7月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息；其餘新台幣1,185,000元自民國112年11月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳怡真負擔。

本判決第1項於原告以新台幣79萬元預供擔保後得假執行。但被告陳怡真如以新台幣237萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴後追加請求被告給付違約金(本院卷第333-334頁)，與上開規定相符，應予准許。

01 二、原告主張：

02 (一)原告於民國111年3月26日經由房仲向被告陳怡真購買彰化縣
03 ○○鎮○○段000地號(面積205.75平方公尺、權利範圍5分
04 分之1)、同段1506-1地號(面積288.81平方公尺、權利範圍15
05 分之1)、同段1506-11地號(面積64.6平方公尺、權利範圍
06 全部)等土地(下稱系爭土地)，及門牌彰化縣○○鎮○○
07 ○街000巷00號同段1009建號建物(下稱系爭建物)等不動
08 產(下稱系爭不動產)，並簽訂不動產買賣契約書(下稱系
09 爭買賣契約)。原告於簽約時已依約給付第一期價款新台幣
10 (下同)1,185,000元，締約過程均由被告昱曜建設有限公司
11 (下稱昱曜公司)之總經理陳洺璿(原名陳思銘)代理陳怡真多
12 次與原告商討契約，並由其代理簽約。系爭建物起造人亦為
13 昱曜公司，且陳洺璿與陳怡真為兄妹關係，昱曜公司負責人
14 亦為二人父親，足認系爭不動產實際所有權人為昱曜公司，
15 陳怡真僅為登記名義人。被告二人以陳怡真為出賣人，似為
16 脫免消費者保護法或民法關於定型化契約條款等強制規定，
17 以迂迴方法達成強行法規禁止之相同效果之行為，故原告一
18 併對昱曜公司訴請返還買賣價金。

19 (二)原告於簽約前雖曾至現場勘看現況，並經被告告知一樓有增
20 建情況，然單純增建與違背建築法規之建築並不相同，且原
21 告曾多次向被告確認是否屬於違建，均經被告及房仲保證並
22 非違建，此可參系爭買賣契約現況說明書第30項次記載系爭
23 建物無違建情形可證。原告於簽約後始收受由房仲轉交之竣
24 工圖，發現系爭建物有未按圖施作，有將騎樓改建為廚房使
25 用等情。又被告未經主管機關許可，將系爭建物內停車空間
26 改建為客廳使用，並向原告佯稱已規劃停車位於787地號土
27 地上，甚者，將系爭建物牆壁興建於水溝上方，致有結構上
28 疑慮。

29 (三)原告得依民法第92條撤銷締結契約之意思表示：依民法第10
30 5規定，陳怡真是否知悉系爭建物存有違建情形，應以代理
31 人即陳洺璿決之。另依民法第103條規定，代理人陳洺璿所

為之意思表示，直接對本人發生效力，故代理人陳洺璿明知系爭建物存有違建情形下，向原告保證無違建，以締結買賣契約，如同陳怡真對原告為詐欺之意思表示。被告於簽約時，刻意隱瞞系爭建物牆壁坐落於水溝上方，法定停車空間改建為客廳，及騎樓改建為廚房等不符建築法規情形，致系爭建物嗣後有面臨主管機關拆除之可能，其中就牆壁坐落位置，更有無法耐震等疑慮。因上開涉及房屋結構及拆除問題，應為兩造交易不動產之重大資訊，被告於簽約時，原應詳實告知，卻刻意隱瞞，致原告陷於錯誤簽訂系爭買賣契約，又原告於111年5月31日發函解除契約時，已有撤銷締結買賣契約之意思表示，原告意思表示既已撤銷，則兩造契約因欠缺一方意思表示合致，應自始不發生效力，爰再以起訴狀繕本送達，作為撤銷締結系爭買賣契約之意思表示。兩造契約既已自始不生效力，則被告受有1,185,000元定金屬無法律上原因受有利益，依民法第179條規定，被告應返還原告1,185,000元。

(四)系爭建物牆壁坐落在水溝正上方，下方似無穩固地基，又參照1009建號謄本建物標示部主要用途記載：住宅、停車空間，系爭建物內原有停車空間，被告將其改建為客廳使用，顯然不符建物謄本登記使用方式，與核定之使用方式不同，顯屬違建，被告更將騎樓處改建為廚房。依112年6月8日彰化縣政府函文，系爭建物有違建情形，依建築法規恐受有停水、停電、拆除、罰款等風險，被告於締約時，多次保證無存有違建情形，足認系爭建物欠缺出賣人保證之品質，存有瑕疵。原告發現上開瑕疵後，於同年5月初向彰化縣田中鎮調解委員會聲請調解，因被告不願到場而無法成立調解，並於5月31日發函解除系爭買賣契約。爰依民法第359條規定解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2款規定請求被告返還定金。

(五)系爭建物存有違建事實，被告違反系爭買賣契約，致原告解除契約，依系爭買賣契約第10條第3項約定，被告應賠償原

告已支付價金同額之懲罰性違約金1,185,000元。故原告總計得請求被告給付2,370,000元(1,185,000元+1,185,000元=2,370,000元)等語。並聲明：(1)如主文第1項所示。(2)被告昱曜公司應給付原告2,370,000元，及其中1,185,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘1,185,000元自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)前二項給付，如有一被告為給付時，其餘被告就已給付部分，免其責任。(4)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告答辯：

(一)系爭建物為昱曜公司興建，建築完成日期為109年5月20日，於109年6月22日辦理建物第一次登記，昱曜公司於110年4月27日將系爭建物連同基地即系爭土地出賣予陳怡真，陳怡真嗣後出賣系爭不動產與昱曜公司無涉，且陳洺璿代理陳怡真簽立系爭買賣契約時，係以其個人名義代理陳怡真，故昱曜公司並非系爭買賣契約之當事人，原告無從對昱曜公司主張解除契約及返還定金。

(二)系爭不動產原為陳怡真所有，陳怡真於000年00月間委託惠双房屋田中斗中加盟店出賣，原告於111年2月28日至惠双房屋田中斗中加盟店接洽，並由惠双房屋田中斗中加盟店經理陳文義於簽訂系爭買賣契約前，數次偕同原告家人前往看屋，原告對於系爭建物現況及內部格局均知悉甚詳，且陳怡真於簽立系爭買賣契約當場給付藍晒圖予原告參酌，並當場告知原告騎樓為增建。本件為「成屋買賣」，原告於簽立系爭買賣契約書前，建築結構、面積、室內怖局、坐落位置等均已完成施工，簽訂系爭買賣契約時已告知原告等一樓騎樓為增建（詳系爭買賣契約第2條），系爭買賣契約第9條約定「買賣標的點交：四、點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準。」，陳怡真與原告買賣合意之標的內容即以系爭建物之現況為準。甚者，原告簽訂系爭買賣契約前，數次前往現場勘查實屋，其對於系爭建物之實際現況及車位

01 位置，要無不知之理。且雙方間為買賣契約而非承攬契約法
02 律關係，陳怡真未允諾依照「竣工圖」施作，原告主張之
03 「竣工圖」，亦非兩造之契約內容。否認原告所述系爭建物
04 之牆壁興建於水溝上方，系爭建物牆壁倘興建於水溝上方，
05 主管機關不可能核發使用執照，系爭建物旁為水溝，該部分
06 不影響房屋結構。本件買賣為原告悔約不買，陳怡真前於11
07 1年7月5日以田中郵局第000044號解除買賣契約，並沒收原
08 告之定金。

09 (三)原告對於系爭建物現況及內部格局均知之甚詳，簽約時陳怡
10 真之代理人陳泓璿有當場交付系爭建物之藍晒圖予原告參
11 酌，並向原告說明一樓騎樓（即廚房部分）為無法登記之增
12 建，另為增加室內空間，有將原設計之停車空間改為客廳，
13 車位改至隔壁787地號土地，此觀諸系爭買賣契約第2條《增
14 建或占用部分》載明：其他一樓騎樓為與現行法令不合之增
15 建範圍即明，被告並無刻意隱瞞系爭建物有違建情事。另系
16 爭建物為領有建造執照、使用執照之合法建物，倘系爭建物
17 牆壁果真坐落於水溝上方，主管機關豈可能檢驗通過並核發
18 使用執照。原告於簽約當下原告並未詢問系爭建物有無違
19 建，甚至在陳文義勾選不動產現況說明書第30項次有無違建
20 時，更只有陳文義輕言帶過一句「違建沒有」，並非被告代
21 理人所陳述，遑論被告代理人有出言保證。原告於簽約前，
22 確實已知悉系爭建物有與現行法令不合之增建部分（即違
23 建）。故原告主張依民法第92條規定撤銷系爭買賣契約意思
24 表示，並依民法第179條規定請求被告返還已給付之價金，
25 應無理由。

26 (四)按一般透天住宅，為增加建築面積，常有增建（即所謂二次
27 施工），增建固非必屬違建，但增建均係於取得使用執照後
28 所為，故非屬原建築執照申請准許之範圍，若增建部分有向
29 主管機關申請許可，則於興建完成後，即可依法登記而成為
30 合法建物；若未申請，即屬違反建築法規之增建即所謂違
31 建，依現行法法令自無法完成保存登記。兩造於簽約時，陳

01 怡真之代理人陳洺璿有當場交付系爭建物之藍晒圖予原告參
02 酌，並向原告說明一樓騎樓（即廚房部分）為無法登記之增
03 建，另為增加室內空間，有將原設計之停車空間改為客廳，
04 車位改至隔壁787地號土地，且有特別載明於系爭買賣契約
05 第二條《增建或占用部分》表示一樓騎樓係與現行法令不合
06 之增建範圍，同時亦未保證無違建等情，已如前述，堪認原
07 告於簽約前即已知悉系爭建物有違建之情況，自無從於簽約
08 之後再以此為由，要求被告就此事由負瑕疵擔保責任，並據
09 為解除系爭買賣契約之主張。故原告主張系爭建物存有瑕
10 疵，依民法第359條規定解除系爭買賣契約，並依民法第259
11 條規定請求被告返還價金，應無理由。

12 (五)系爭建物固存有違建情事，惟被告於締約時均有向原告揭
13 露，足見被告並無違反系爭買賣契約情事。是原告主張被告
14 違反系爭買賣契約第10條約定，應賠償懲罰性違約金1,185,
15 000元，應無理由等語。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受
16 不利之判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

17 四、爭點整理：

18 (一)兩造不爭執之事實：

- 19 1. 原告與被告陳怡真於111年3月26日就系爭不動產簽訂系爭買
20 賣契約。
- 21 2. 原告於簽約時已給付賣方1,185,000元（現金50,000元、支
22 票面額1,135,000元），已由代書陳秀夏存匯入價金履約保
23 證專戶。
- 24 3. 系爭買賣契約內附有不動產標的現況說明書，其中第30項次
25 「有無違建或禁建情事？」，經房仲勾選為「無」，賣方代
26 理人有在現況說明書簽名。
- 27 4. 原告於111年5月31日以彰化縣員林南門郵局第138號存證信
28 函作為解除系爭買賣契約，原告以起訴狀繕本之送達作為撤
29 銷締結系爭買賣契約之意思表示。
- 30 5. 系爭買賣契約第10條第3項有懲罰性違約金約定。
- 31 6. 彰化縣政府於112年11月16日認定系爭建物有違反建築法規

之情事，且檢送裁處書，並命於收到裁處書30日內應自行拆除擅自建造建築物，倘逾期未拆除，彰化縣政府將另排時間執行拆除作業。

7. 系爭買賣契約書第2條就買賣標的增建或占用範圍有勾選其他，並手寫註明1樓騎樓。

8. 被告陳怡真於111年7月5日以田中郵局第44號存證信函解除系爭買賣契約及沒收原告已給付的簽約款1,185,000元。

(二)本件爭點：

1. 昱曜公司是否為契約當事人？

2. 原告依民法第92條規定撤銷締結系爭買賣契約，並依民法第179條規定請求返還定金1,185,000元，有無理由？

3. 原告依民法第359條規定解除系爭買賣契約，並依民法第179條及第259條規定，請求返還定金1,185,000元，有無理由？

4. 原告請求被告給付違約金1,185,000元，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)原告主張其與陳怡真於111年3月26日就系爭不動產簽訂買賣契約，原告於簽約時已給付1,185,000元，已由代書陳秀夏存匯入價金履約保證專戶等事實，業據其提出系爭買賣契約（本院卷第18-37頁）為證，且為被告所不爭執，應堪認為真實。

(二)原告主張系爭建物係昱曜公司建造，固為昱曜公司所不爭執，惟原告主張昱曜公司為契約當事人，則為昱曜公司所否認。查系爭買賣契約書之賣方為陳怡真，由陳思銘（改名為陳洺璿）代理簽約。依證人陳洺璿證述：伊在昱曜公司擔任總經理，陳怡真是伊妹妹，系爭建物蓋完後公司有對外出售，陳怡真因為工作需要購買系爭建物，隔一陣子才賣掉，因為陳怡真那天要上班才請伊幫忙辦理買賣契約等語（本院卷第200-201頁）。則系爭不動產既係以陳怡真為出賣人，並非以昱曜公司名義出售，尚不能認原告與昱曜公司有成立買賣契約之合意，故原告主張昱曜公司亦為出賣人，尚無可採。

01 (三)原告主張系爭建物有違建，經彰化縣政府於112年11月16日
02 認定系爭建物有違反建築法規之情事，且檢送裁處書，並命
03 於收到裁處書30日內應自行拆除擅自建造建築物，倘逾期未
04 拆除，彰化縣政府將另排時間執行拆除作業之事實，為被告
05 所不爭執，並有彰化縣政府112年11月17日府建使字第11204
06 58449號函所附會勘紀錄及裁處書可稽（本院卷第249-257
07 頁），應堪認為真實。惟原告主張系爭建物牆壁興建在水溝
08 上方，致有結構上疑慮乙情，則為被告所否認。查系爭建物
09 外牆有加蓋防撞牆，前面牆壁、後面牆壁地面都有水溝，中
10 間為連續牆面，外觀無水溝等情，業經本院會同彰化縣田中
11 地政事務所履勘測量，分別製有勘驗筆錄（本院卷第135-14
12 5頁）及附圖所示複丈成果圖可稽。而關於牆壁是否蓋在水
13 溝上乙情，業經證人即系爭建物建築師吳鴻森證述：伊有去
14 現場看過，牆壁沒有蓋在水溝上，水溝有改過位置，水溝是
15 私設道路的排水溝，原本是直的，後來把水溝稍微轉彎，水
16 溝在基礎開挖前就已經改過，竣工時不會蓋在水溝上，後來
17 現況的牆壁應該是後來加的，為了放電箱，整個外牆應該是在
18 水溝範圍內，基礎開挖的深度會超過水溝的深度，所以原
19 來的設計不可能是在水溝上面等語甚明（本院卷第344-346
20 頁），故原告上開主張尚無可採。

21 (四)原告主張被告於簽約時，刻意隱瞞系爭建物有違建及牆壁蓋
22 在水溝上等情，致原告陷於錯誤簽訂系爭買賣契約之事實，
23 為被告所否認。查系爭買賣契約書所附不動產標的現況說明
24 書，其中第30項次「有無違建或禁建情事？」，經房仲勾選
25 為「無」，賣方代理人有在現況說明書簽名，第2條就買賣
26 標的增建或占用範圍有勾選其他，並手寫註明1樓騎樓等
27 情，為兩造所不爭執。而依證人陳洺璿證述：30項次是仲介
28 打勾，伊只是負責代理去簽名而已（本院卷第202-203
29 頁）；證人陳文義證述：伊是仲介，有解說房屋現況，簽約
30 時有再複誦一遍，讓買賣雙方確認了解後簽名，30項次可能
31 是伊勾的，房屋騎樓在後面作成廚房，伊沒有遇過這種案

01 例，所以伊在項次47有特別記載。伊知道騎樓有增建，是不
02 是違建不知道等語（本院卷第304-305頁）；及證人陳秀夏
03 證述：伊是負責辦理的代書，會向買方說明房屋現況，簽完
04 約以後，事先有先檢討產權，主要是伊說明房屋現況，包括
05 產權及房屋增建部分，契約裡面也會註明增建部分。現況說
06 明書項次30由陳文義勾選，伊當下有跟他說有增建，所以他在
07 在項次47備註欄有註明1樓騎樓增建。契約書的第2頁第2條
08 其他欄也有寫1樓騎樓。伊當下1有提出竣工圖向原告解
09 釋，是1樓騎樓後面有增建，有用圖說解釋。水溝是建築的
10 問題，伊不知道。一般講增建就是違建，因為增建就是沒有
11 辦理建物保存登記。一般都只講增建，伊沒有特意跟原告說
12 是違建等語（本院卷第340-342頁）。則證人陳文義、陳秀
13 夏已向原告說明房屋現況，尚難因其等未提及是否違建即認
14 被告有詐欺情事。故原告主張其得依民法第92條撤銷締結契
15 約之意思表示，並請求被告返還不當得利1,185,000元，為
16 無可採。

17 (五)原告主張系爭建物有違建之瑕疵，如前所述應為可採。被告
18 雖辯稱已告知原告云云，惟依前述證人陳洺璿、陳文義、陳
19 秀夏之證詞，足見其等並未明確告知系爭建物增建部分係違
20 建，故陳怡真仍應負出賣人擔保之責。又原告發現瑕疵後，
21 於111年於5月31日發函依民法第359條規定解除系爭買賣契
22 約，業據原告提出存證信函、掛號郵件收件回執等為證（本
23 院卷第283-287、51頁）。系爭買賣契約既經解除，原告依
24 民法第259條第2款規定請求陳怡真返還定金1,185,000元，
25 應屬有據。

26 (六)末查，系爭買賣契約第10條第3項約定「本約簽訂後，乙
27 方若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情事致本約解除
28 時，除應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之
29 權利，且應返還乙方已支配之價金，並同意按甲方已支付價
30 金總額及開立本票或支票之面額，作為懲罰性違約金另行給
31 付甲方。（本項及前項所稱本票於產權尚未過戶前不包括尾

款擔保本票)」。本件原告因系爭建物有違建之瑕疵而解除買賣契約，則原告依系爭買賣契約第10條第3項約定，請求陳怡真賠償原告已支付價金同額之懲罰性違約金1,185,000元，亦屬有據。

(七)綜上所述，原告主張陳怡真應返還原告定金1,185,000元及給付原告違約金1,185,000元，應為可採，惟原告主張昱曜公司同為出賣人，應負不真正連帶給付責任，則無可取。從而，原告請求陳怡真給付原告2,370,000元，及其中1,185,000元自起訴狀繕本送達（本院卷第61頁）翌日即111年7月9日起至清償日止，其餘1,185,000元自準備二狀繕本送達（本院卷第303頁）翌日即112年11月9日起，均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告及被告陳怡真分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均無不合，爰分別酌定相當金額宣告之。又原告其餘之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 5 月 9 日
民事第三庭 法 官 羅秀緞

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 113 年 5 月 9 日
書記官 卓俊杰