臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度岡簡字第557號

原告 蔡宗佑

被告 劉經群

訴訟代理人 李來清

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國114年1月15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

一、原告主張：被告於民國111年6月23日將其所有門牌號碼臺中市○○區○○路○○巷000弄0號房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權，以新臺幣（下同）29萬元之價金售予原告，原告並於被告交付系爭房屋時，先給付4萬5仟元之價金予被告，再於111年7月13日交付尾款24萬5仟元予被告收受。未料，系爭房屋因占用訴外人中華民國農會所有之臺中市○○區○○○段000地號土地（下稱訟爭土地），早於106年間即經中華民國農會訴請被告拆屋還地，並由臺灣臺中地方法院以106年度重訴字第569號判決（下稱系爭前案判決）中華民國農會勝訴確定；而被告隱瞞系爭前案判決之事實，並以其有繳納補償金予中華民國農會，作為有權占用外觀，甚保證系爭房屋之產權及使用權完整，無任何權利糾葛或來歷不明等情事，致使原告相信而買受系爭房屋，且於111年7月13日出租該屋予第三人張正興使用。茲因中華民國農會於112年間執系爭前案判決為執行名義，聲請強制執行拆除系爭房屋，導致原告除受有系爭房屋滅失之損害外，更違反與第三人之租賃契約，原告無奈，僅得依民法第349條、第353條、第226條、第256條、第259條、第260條等買賣權利瑕疵擔保、債務不履行、解除契約等請求權之法律關係提起本訴，並以書狀繕本之送達作為解除買賣契約之意思表示，而請求

01 被告返還系爭房屋之買賣價金29萬元等語。聲明：被告應給
02 付原告29萬元，及自民事聲請支付命令狀繕本送達翌日起至
03 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 二、被告則以：被告出售系爭房屋時，已告知有關係爭前案判決
05 之事實，原告知道房屋要拆，卻提起訴訟不合理等詞置辯。

06 三、本院之判斷：

07 (一)、按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主
08 張任何權利；出賣人不履行第348條至第351條所定之義務
09 者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利；因可
10 歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損
11 害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法第3
12 49條、第353條、第226條第1項前段、第256條固有明文。然
13 而，買受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負
14 擔保之責，同法第351條前段亦已明定。又當事人主張有利
15 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
16 條前段業規定甚明。

17 (二)、查原告主張被告於111年6月23日將系爭房屋之事實上處分
18 權，以29萬元之價金售予原告，原告並於被告交付系爭房屋
19 時，先給付4萬5千元之價金予被告，再於111年7月13日交付
20 尾款24萬5千元予被告收受等節，已有房屋尾款簽收單據、
21 系爭房屋之讓渡及買賣契約書等件為佐（見司促卷第25頁、
22 本院卷第63至64頁），且為被告所不爭執（見本院卷第60
23 頁），是此部分之事實，先可認定。其次，系爭房屋因占用
24 中華民國農會所有之訟爭土地，於106年間即經中華民國農
25 會訴請被告拆屋還地，並由臺灣臺中地方法院以系爭前案判
26 決認被告應拆屋還地確定，嗣中華民國農會於112年間執系
27 爭前案判決為執行名義，聲請強制執行拆除系爭房屋等情，
28 亦有系爭前案判決書存卷可參（見司促卷第9至20頁；本院
29 卷第47至55頁），復為兩造所不爭執（見本院卷第60頁），
30 且經本院調取臺灣臺中地方法院受理強制執行事件之112年
31 度司執字第129155號執行案卷（下稱系爭執行案件）確認無

01 誤，是上情同堪審認。

02 (三)、而原告主張其得請求被告返還買賣價金29萬元，無非以被告
03 隱瞞系爭前案判決之事實，並以有繳納補償金予中華民國農
04 會作為有權占用之外觀，甚保證系爭房屋之產權及使用權完
05 整，無任何權利糾葛或來歷不明等情事，致使原告相信而買
06 受系爭房屋，其得依民法第349條、第353條、第226條、第2
07 56條解除契約等為主要論據。然查，兩造間買賣者，既為系
08 爭房屋之事實上處分權，且原告亦自承被告已交付系爭房屋
09 予原告使用等詞在卷（見司促卷第3頁；本院卷第60頁），
10 原告更有將該屋出租予第三人張正興使用之情事，有住宅租
11 賃契約書可參（見司促卷第31至38頁），則被告顯然已履行
12 其依兩造間買賣契約所應移轉並交付之系爭房屋事實上處分
13 權予原告收受無訛，而未見有何民法第226條規定之給付不
14 能之債務不履行情事。再者，系爭房屋於被告交付並移轉權
15 利予原告後，雖中華民國農會有執系爭前案判決為執行名義
16 聲請法院強制執行系爭房屋之拆屋還地程序，經本院核閱系
17 爭執行案件資料確認無誤，但中華民國農會並非對原告擁有
18 系爭房屋之事實上處分權一節為任何主張，僅係以系爭房屋
19 無權占用系爭土地而請求拆除，此等主張，亦顯與兩造間之
20 買賣標的物即系爭房屋之事實上處分權無涉，致無從審認有
21 何民法第349條之情況。此外，縱使從寬審認中華民國農會
22 依強制執行程序請求拆屋還地，符合民法第349條要件，但
23 細觀兩造間就系爭房屋之讓渡及買賣契約書第4條、第6條，
24 既已明載：「甲方（即原告，下同）瞭解房屋佔用他人土地
25 情事，並同意承受；日後土地所有權人如主張權利時，概由
26 甲方自行處理，與乙方（即被告，下同）無涉」、「本件買
27 賣房屋（即系爭房屋）佔用中華民國農會所有臺中市○○區
28 ○○○段000地號內之土地，使用補償金繳納人為乙方名
29 義。依中華民國農會規定，不允許佔用人變更為甲方名義，
30 雙方同意繼續以乙方名義繳納使用補償金，互無異議」等詞
31 （見本院卷第63頁），業足徵原告於兩造間之買賣契約成立

01 時，早已知悉系爭房屋具有占用訟爭土地之權利瑕疵存在，
02 更願意承受，則依民法第351條前段規定，被告同不負擔保
03 之責。

04 (四)、因此，兩造間就系爭房屋事實上處分權之買賣契約，既已因
05 被告履約完成而未見有何給付不能之情形存在，且縱使認為
06 系爭房屋遭中華民國農會請求拆除，屬權利瑕疵之一環，但
07 原告於買賣之初，早已知悉系爭房屋占用訟爭土地之權利瑕
08 疵等情形，被告自不負擔保之責，故原告主張其得依民法第
09 353條、第226條、第256條規定解除買賣契約並請求被告應
10 返還價金，自無理由，應予駁回。

11 四、綜上所述，原告請求被告應給付29萬元，及自民事聲請支付
12 命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
13 利息，並無理由，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與
15 判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
18 岡山簡易庭 法 官 楊博欽

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
24 書 記 官 顏崇衛