

臺灣南投地方法院民事判決

111年度訴字第295號

原告 陳義豐
訴訟代理人 洪嘉蔚律師
被告 陳美惠

楊中農

上一人
訴訟代理人 楊秀芳
共同
訴訟代理人 羅閔逸律師
陳瑞斌律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國113年1月24日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國109年1月17日與訴外人黃朝煌簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約一），由原告出資新臺幣（下同）2,000萬元、被告楊中農與其父即訴訟代理人楊秀芳共同出資1,000萬元、被告陳美惠出資1,000萬元，再向銀行貸款5,000萬元，合計9,000萬元，向黃朝煌購入南投縣○○鄉○○段0000000○000000地號土地（下合稱系爭土地）、同段26建號建物（下稱系爭建物），並登記為兩造共有。兩造嗣於109年間口頭成立合夥契約（下稱系爭合夥），將系爭土地、建物作為合夥財產，用來經營龍莊度假山莊（下稱系爭民宿）。嗣兩造於110年10月28日經本院110年度司偵移調字第156號成立調解（下稱系爭調解），合意終止系爭合夥，

原告以現金2,500萬元向被告購買系爭土地、建物，並承受被告之銀行貸款2,500萬元之債務，兩造為此於110年11月8日另簽立不動產買賣契約契約書（下稱系爭買賣契約二），約定由原告以買賣價金5,000萬元向被告購買系爭土地、建物之應有部分2分之1。被告就系爭土地、建物之應有部分，已於110年11月23日移轉登記給原告。

(二)系爭建物前曾因存有違章建築部分，經南投縣政府以106年8月10日府建使字第1060168595號函予以列管，系爭買賣契約一成立時，原告知悉系爭建物有部分增建將來存有被拆除之風險，並了解現況說明書，因此兩造於109年4月17日另與黃朝煌簽訂交屋明細表暨點交確認單，並約定「待民宿執照暨登記證核發取得確認無誤後由買方給付予賣方」，此約定係因系爭建物若存有違建，原告將無法取得系爭民宿之登記證，因此兩造與黃朝煌點交系爭土地、建物時，已確認系爭建物之違章建築（下稱系爭舊違建）已全數拆除，原告嗣後亦取得系爭民宿之登記證。

(三)兩造於成立系爭合夥、接管系爭民宿後，系爭民宿實際經營者楊秀芳及被告決定搭建、修繕違章建築（包括系爭民宿原不堪使用之部分，及新建系爭民宿原本未有之建物，下合稱系爭新違建）。系爭新違建搭建前，原告曾向楊秀芳、被告確認系爭新違建是否符合相關建築法規，楊秀芳、被告口頭表示非違章建築，是原告於成立系爭買賣契約二時不知悉系爭建物仍存有系爭新違建。但原告於系爭買賣契約二成立、110年11月15日實際接管系爭民宿後，卻收到南投縣政府111年3月10日府建使字第1110048538號函（下稱系爭南投縣政府函）通知系爭建物有違反建築法之違章建築部分，應予拆除。

(四)被告明知系爭建物存有系爭新違建，與原告成立系爭買賣契約二時未確實告知，且兩造合夥經營時，被告曾口頭向原告表示並非違章建築，致原告誤以為買受系爭土地、建物後，得以現況作為系爭民宿經營使用，詎原告竟收到系爭南投縣

01 政府函，命原告拆除系爭新違建，致原告無法繼續將系爭土
02 地、建物經營民宿，是被告給付之內容不符合債務本旨，且
03 故意不告知存有系爭新違建之瑕疵，應負買賣瑕疵擔保及不
04 完全給付責任。

05 (五)就系爭建物被認定屬於違章建築而須拆除之部分，原得作為
06 鐵皮屋頂、露天玻璃屋、廁所、窯烤PIZZA屋、鐵皮倉庫等
07 營業使用，經拆除後致生減少價值及減少通常效用之瑕疵，
08 被告應依民法第354條第1項本文、第359條本文、第179條規
09 定，返還原告減少之價金184萬元。又經評估予以拆除、重
10 新施作防水設施等所需費用為116萬元，被告應依民法第227
11 條、第229條第2項規定，給付債務不履行之損害賠償116萬
12 元。上開費用共300萬元，是被告應分別給付原告150萬元。

13 (六)爰依民法第227條、第229條第2項、第354條第1項本文、第3
14 59條本文、第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：1.被
15 告應分別給付原告150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
16 清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣
17 告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)系爭南投縣政府函通知原告應予拆除之系爭新違建雖屬違
20 建，然系爭民宿乃原告主動找楊秀芳等人合資購入，成立系
21 爭合夥，原告亦為系爭土地、建物之共有人，應有部分達2
22 分之1，其對於民宿之現況應較其他人更為熟悉。

23 (二)兩造於109年1月17日向黃朝煌購入系爭土地、建物時，原告
24 已知系爭建物原本就存有系爭舊違建，原告既為系爭合夥之
25 負責人，之後關於違章建築部分是否進行修繕，不但是由原
26 告決定，且系爭合夥之大小章、銀行存摺均係由原告負責保
27 管，系爭民宿營運費用支出均需經原告核對同意方能給付，
28 顯然原告自始至終均知悉系爭民宿之狀況，被告並無隱瞞系
29 爭新違建之情，故不負買賣瑕疵擔保及不完全給付責任。

30 (三)兩造於110年10月28日成立系爭調解後，已就系爭合夥之財
31 產完成清算，原告並已拋棄其餘請求，自不得於本件再主張

01 買賣瑕疵擔保或不完全給付等語，資為抗辯。並聲明：1.原
02 告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保
03 請准宣告免為假執行。

04 三、兩造不爭執事項（本院卷第357-358頁，並依判決格式增刪
05 修改文句）：

06 (一)兩造與黃朝煌於109年1月17日成立系爭買賣契約一，出賣人
07 為黃朝煌，買受人為兩造，買賣標的為系爭土地、建物，原
08 告當時已知悉系爭建物之增建部分即系爭舊違建將來存有被
09 拆除之風險，並充分了解現況說明書。系爭土地、建物於10
10 9年4月1日移轉登記予兩造共有。

11 (二)原告、被告楊中農於109年4月17日與黃朝煌簽訂交屋明細表
12 暨點交確認單。

13 (三)兩造於109年間成立系爭合夥，將系爭土地、建物作為合夥
14 財產，用來經營系爭民宿。系爭合夥之商業登記名稱為龍莊
15 民宿，於109年12月28日核准設立，記載原告為合夥負責
16 人，被告為合夥人。系爭合夥之大小章、銀行存摺（彰化銀
17 行埔里分行）皆由原告保管。

18 (四)系爭民宿於109年11月17日經南投縣政府核准登記，經營者
19 姓名為原告。

20 (五)兩造於110年10月28日成立系爭調解，同意於同日終止系爭
21 合夥關係，清算合夥財產，於110年11月30日交接經營權予
22 原告，被告同意將系爭土地、建物之應有部分以2,500萬元
23 賣給被告，原告於同日給付原告2紙支票，發票日為110年10
24 月28日，票面金額各為300萬元。

25 (六)兩造於110年11月8日就系爭土地、建物成立系爭買賣契約
26 二，出賣人為被告，買受人為原告，約定買賣價金為5,000
27 萬元（包含系爭土地、建物買賣價金2,500萬元，及原告承
28 受被告銀行貸款2,500萬元），原告於110年11月8日給付被
29 告2紙支票（發票日為110年11月8日，票面金額各為300萬
30 元），另於110年11月15日給付被告2紙支票（發票日為110
31 年11月15日，票面金額各為600萬元）。

01 (七)兩造於110年11月15日點交系爭民宿，被告就系爭土地、建
02 物之應有部分於110年11月23日以買賣為登記原因移轉登記
03 予原告。

04 (八)原告前已就系爭土地、建物陸續給付被告共2,400萬元，並
05 於111年1月7日向本院提存63萬元。

06 (九)南投縣政府於111年3月10日以系爭南投縣政府函，命原告拆
07 除系爭建物違反建築法之違章建築部分。

08 (十)原告收到系爭南投縣政府函後，有拆除系爭南投縣政府函命
09 拆除之違章建築部分。

10 □原告於111年3月29日委託明亮水電工程行施作水電工程，支
11 出35萬元。原告於111年3月30日委託鍵昌公司施作拆除工
12 程，支出費用81萬元。

13 □依本院卷第347頁系爭民宿110年2月分類帳，有記載頂樓玻
14 璃復原費用共20萬元。依本院卷第323-346頁「龍莊民宿陳
15 義豐彰化銀行埔里分行」存摺所示，自110年10月9日至111
16 年3月20日交易明細中，並無記載上開頂樓玻璃復原費用20
17 萬元之支出。

18 四、本院之判斷：

19 (一)原告於系爭買賣契約二成立前，已知悉系爭建物存有系爭新
20 違建之情形：

21 1.兩造與黃朝煌於109年1月17日成立系爭買賣契約一時，均知
22 悉系爭建物之系爭舊違建部分將來存有被拆除之風險，並充
23 分了解現況說明書，系爭舊違建於109年11月17日取得民宿
24 登記證前業經拆除等情，為兩造所不爭執（本院卷第417-41
25 8、421頁），此部分事實應堪認定。

26 2.系爭建物前經南投縣政府列管有案，其部分涉及新違建部
27 分，經南投縣政府106年8月10日府建使字第1060168595號函
28 送結案通知單，及民宿設立自行拆除不堪使用列管有案，今
29 查有違規復建與新增違建情事，南投縣政府遂於111年3月10
30 日檢送系爭建物違反建築法之違章建築補照通知單，有系爭
31 南投縣政府函可參（本院卷第37-39頁）。觀諸南投縣政府

01 提供系爭建物違建部分之照片，編號B違建部分為露天玻璃
02 屋，編號C違建部分為廁所，編號D違建部分為窯烤PIZZA
03 屋，編號E違建部分為鐵皮屋，均前經民宿設立已自行拆除
04 不堪使用，目前又恢復；編號F、G違建部分則為新增違建，
05 有南投縣政府112年5月29日府建使字第1120104303號函所附
06 系爭建物照片為證（本院卷第213-228頁）。參以兩造對系
07 爭建物之系爭舊違建於109年11月17日取得民宿登記證前經
08 拆除，但隨後有重新復原搭建成系爭新違建等情，並不爭執
09 （本院卷第418、421頁），足認系爭舊違建部分於109年11
10 月17日前雖經拆除，但隨後有重新復原搭建之違規復建與新
11 增違建情事。

12 3.兩造於109年4月1日至110年10月28日之期間，均為系爭建
13 物、土地之共有人及系爭民宿之合夥人，且原告為合夥負責
14 人，系爭合夥之大小章、銀行存摺（彰化銀行埔里分行）皆
15 由原告保管，已如前述，足認原告對於系爭建物、土地之現
16 況及民宿之營運狀況，應較其他人更為熟悉。又上開照片中
17 系爭新違建之外觀均屬顯而易見，系爭民宿110年2月分類帳
18 亦有記載頂樓玻璃復原費用共20萬元，若要將原已拆除之部
19 分重新復原搭建，衡情應為原告所知悉並核對同意後，方能
20 支出上開違建費用，是原告對於系爭建物存有系爭新違建之
21 情形，難以諉為不知。參以原告於臺灣南投地方檢察署111
22 年度他字第480號偵訊中自陳：我於110年10月28日向被告購
23 買系爭土地、建物以前，知道系爭建物存有系爭新違建，是
24 我們合夥期間蓋的。我相信楊秀芳、被告陳美惠跟縣長關係
25 好，縣政府不會拆，所以才願意購買等語（本院卷第403-40
26 4頁）。足徵原告於系爭買賣契約二成立前，已知悉系爭建
27 物存有系爭新違建之情形，仍願意與被告成立系爭買賣契約
28 二。

29 (二)被告不負民法第354條第1項買賣瑕疵擔保、民法第227條不
30 完全給付責任：

31 1.買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負

擔。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減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵（民法第373條本文、第354條第1項本文）。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年度台上字第1173號判決意旨參照）。買受人於契約成立時，知其物有民法第354條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責（民法第355條第1項）。

2. 本件原告於系爭買賣契約二成立前，已知悉系爭建物存有系爭新違建之物之瑕疵，業經本院認定如前，則原告於系爭買賣契約二成立時，既已知悉系爭建物因違反建築法，系爭新違建將來有被拆除之風險，仍願意購買，難認被告應負民法第354條第1項買賣瑕疵擔保責任。從而，原告主張依民法第359條本文減少價金184萬元後，依民法第179條請求被告返還不當得利184萬元，即屬無據。

3. 至原告主張被告應負民法第227條不完全給付責任等語，惟因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償（民法第227條第1項、第2項）。出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物的瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院91年度台上字第666號、100年度台上字第1468號判決意旨參照）。是物之瑕疵須係於「契約成立後」始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，方有不完全給付之債務不履行責任之適用，倘若物之瑕疵於「契約成立時」即已存在，僅生物之瑕疵擔保責任之問題，而無不完全給付之債務不履行責任之適用。本件系爭建物上開瑕疵於系爭買賣契約二成立時

01 即已存在，已如前述，是難認被告應負不完全給付之債務不
02 履行責任。

03 (三)基上，原告於系爭買賣契約二成立前，已知悉系爭建物存有
04 系爭新違建之情形，仍願意購買，難認被告應負民法第354
05 條第1項買賣瑕疵擔保、民法第179條不當得利及民法第227
06 條不完全給付責任。

07 五、綜上所述，原告依民法第227條、第229條第2項、第354條第
08 1項本文、第359條本文、第179條規定，請求如訴之聲明所
09 示，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
10 聲請，亦失所依附，併予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
12 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
13 明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

16 民事第二庭 審判長法官 鄭順福

17 法官 葛耀陽

18 法官 鄭煜霖

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

23 書記官 沈柏樺