臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第3132號

原　　告　詹珮縈

訴訟代理人　吳啟瑞律師

複　代理人　許富寓律師

被　　告　翁林澤

000000000000000000

訴訟代理人　陳正鈺律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國112年9月21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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項定有明文。經查，本件原告起訴時訴之聲明原為：㈠先位聲明：1.被告應就坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）暨其上同段2075建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號4樓房屋，下稱系爭房屋，與系爭土地下合稱系爭房地）取得合法室內裝修。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告應給付原告新臺幣（下同）160萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第59頁）。後迭經原告將訴之聲明變更，最終於民國112年4月25日具狀將訴之聲明變更為：㈠先位聲明：1.被告應給付原告新臺幣160萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。㈡備

位聲明：1.被告應就系爭房地取得合法室內裝修。2.原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第81至83頁），且就備位聲明僅依民法第227條規定類推適用給付遲延法則而請求。又被告對原告所為上開訴之變更，並未提出異議而為本案言詞辯論（見本院卷第81至82頁、第147至148頁、第153至154頁），應視為同意訴之變更，與前揭法律規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：於111年3月16日，兩造就系爭房地簽訂買賣契約，由原告向被告購買系爭房地，且兩造均知悉系爭房屋已有隔間，原告購買後得出租他人使用，原告再三與被告確認隔間有無合法，被告已於標的現況說明書上勾選系爭房屋並無違建或禁建之情而簽名其上，後原告已交付80萬元頭期款，且兩造約定於原告出售自有房地後再行給付尾款（下稱系爭買賣契約）。惟此期間原告發現系爭房屋未取得室內裝修合格證明，違法將系爭房屋隔間為4間套房，亦經新北市政府建築管理處（下稱建管處）認屬違法增建，此一瑕疵顯難修補，原告遂發函被告請求解除契約並返還業已給付之買賣價金，被告於兩造成立系爭買賣契約時，一再表示系爭房屋得將套房出租他人，投資報酬率甚高，被告當時顯然刻意隱匿系爭房屋未合法取得室內裝修許可之事，顯見系爭房屋未有被告所保證之品質，且有減少其價值與契約預定效用之瑕疵，經原告以存證信函告知被告系爭房屋存有違建瑕疵而請求修補，被告置之不理，原告再於111年9月7日以存證信函依民法第359條規定向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，另此係因可歸責於被告事由致解除系爭買賣契約，原告自得依系爭買賣契約第8條第1項之約定，請求被告返還已給付之價金80萬元，並請求被告給付80萬元之違約金。退步言，若法院認買賣契約未經解除，被告故意隱匿系爭房地有違建情事，且在系爭房地現況說明書上對於是否有違建或禁建情事勾選否，顯屬可歸責於被告，致為不完全給付，原告

得依民法第227條第1項依關於給付遲延規定請求被告補正上開瑕疵，就系爭房地取得合法室內裝修。爰先位依買賣契約第8條第1項之約定，備位依民法第354條、第364條、第227條第1項類推適用給付遲延等規定請求，提起本件訴訟等語。並聲明：如前開壹所載變更後之聲明。

二、被告則以：被告就系爭房屋委託仲介公司出賣予原告前，被告即已將系爭房屋出租，而於111年3月16日兩造就系爭房地簽訂系爭買賣契約前，原告曾多次前往系爭房屋現場確認屋況，且均有仲介公司人員陪同，當時系爭房屋已隔間為4間衛浴套房，被告亦請仲介公司人員務必誠實告知原告系爭房屋未經申請裝修許可證明，顯見簽訂系爭買賣契約時，原告即已知系爭房屋曾為格局變動之室內裝修，被告從未隱瞞系爭房屋均為套房格局之事實，亦未於系爭買賣契約書記載或口頭保證套房隔間合法。原告既為投資目的而購買系爭房地，自知悉系爭房屋為多間套房之格局屬程序上違建，不得推諉不知。退步言，若原告確實不知系爭房屋室內格局及被告未取得裝修許可證明，然系爭房屋既供居住使用，非一般住家有客廳、廚房之室內格局，反而係4間附帶衛浴套房，而本件買賣價金為960萬元非少，系爭房屋之使用執照與相關圖說、有無室內裝修許可證明等資料，均得向政府機關申請調閱查詢，衡諸常情，原告買受前應會就此予以查證，但原告卻未注意，原告自屬重大過失。又依系爭買賣契約第5條約定，原告應在系爭房屋具有重大瑕疵時方能主張解除契約，而所謂重大瑕疵，指該瑕疵足以影響房屋不能居住或使用，惟系爭房屋未取得裝修許可證明，尚不影響原告居住或使用，非屬重大瑕疵。另依民法第359條但書規定，倘准原告解除契約，被告除負擔拆除之行政法上義務，還需負擔解除系爭買賣契約後之損害賠償責任，自有顯失公平之情，是原告不得主張解除契約等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，於111年3月16日，兩造就系爭房地簽訂系爭買賣契

約，由原告向被告購買系爭房地，並約定買賣價金為960萬元，以現況交屋，而現況說明書上就是否有違建或禁建情事之項目，經被告勾選「否」並簽名其上，原告業已給付頭期款80萬元予被告。又系爭房屋內經隔間為4間附帶衛浴套房，且非經許可而為前開室內裝修，嗣經建管處通知原告系爭房屋屬違法使用即違建等事，有台灣房屋不動產買賣契約書暨所附本票、其他約定事項、第一建經價金信託履約保證申請書、土地及建物登記第二類謄本、標的現況說明書等件為證（見本院卷第19至24頁、第25頁、第27至28頁、第29至32頁、第33至34頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實，自堪信為真實。

四、原告主張其已合法解除兩造間就系爭房地所為系爭買賣契約，其自得依系爭買賣契約第8條第1項約定請求被告返還已給付買賣價金80萬元，且因可歸責於被告，其亦得請求被告給付違約金80萬元等節，為被告所否認，並以前開情詞置辯。是本院應審酌者厥為：㈠原告是否業已合法解除兩造間就系爭房地所為系爭買賣契約？㈡原告先位請求被告返還其已給付買賣價金80萬元及違約金80萬元，有無理由？㈢原告備位請求被告就系爭房地應取得合法室內裝修，有無理由？茲分敘如下：

㈠原告是否業已合法解除兩造間就系爭房地所為系爭買賣契約？

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。次按物之瑕疵擔保：賣方保證本買賣標的物於交屋前無物之瑕疵存在，如有前開情事，除契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任。本項瑕疵非屬重大瑕疵者，買方不得主張解除契約，僅得請求減少價金；賣方違反本契約之義務時，每逾1日按買方已付價款萬分之2計算違約金（自逾期之次日起至完成給付日止）。經買方定7日期限催告逾

期仍不履行，買方得解除契約。如因可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方外，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用，系爭買賣契約第5條第2項、第8條第1項分別定有明文。

2.經查，系爭房屋現為4間附帶衛浴設備套房之格局，且未經取得裝修許可乙事，雖為兩造所不爭執，已如前述。惟就系爭房屋前開更動室內裝修隔間為4間附帶衛浴設備套房之詳細時間為何，未據原告具體陳明，則若系爭房屋係於96年2月26日以後始裝修隔間4間套房，方須向建管機關申請審查許可，尚難逕認系爭房屋確係非經合法取得裝修許可而為前開室內裝修之事，況原告片面陳稱遭建管處認定系爭房屋屬違法增建，卻迄未提出任何事證可佐，則系爭房屋是否確屬違法室內裝修，已屬有疑。又系爭房屋現場既已為4間附帶衛浴設備套房之格局，原告自承有至現場看屋，知悉前開隔間狀況，且再三向被告確認是否合法，其係為投資而購買系爭房屋欲出租使用等語，有原告所提出起訴狀1份為憑（見本院卷第12頁），顯見原告於至系爭房屋看屋之際，已明知系爭房屋現況經二度施工而改為4間套房格局出租，且有意維持出租狀況無訛，則原告若認前開施工是否業已取得合法修裝許可乙事為重要之點，其自應於系爭買賣契約成立前要求被告提出施工申請許可相關文件，或與被告以契約條款就此事加以約定相關義務及違反法律效果，原告捨此不為，事後始爭執其確曾再三向被告確認系爭房屋前開隔間變更施工有無合法之事，原告此部分主張，顯非可採。再參諸系爭買賣契約第12條特約事項已約明：固定物不拆除，依現況交屋等語，並經兩造捺印其上，有系爭買賣契約1份為憑（見本院卷第23頁），益徵兩造乃約定以現況買賣系爭房屋，原告即無從於事後始就隔間是否申請審查許可之事再予爭執，況未依規定申請之室內裝修，非不得檢送補正相關資料予主管單位申請許可，亦難逕認本件確有原告所陳系爭房屋有減損

通常或契約預定效用之瑕疵可言，原告主張其得依民法第359條規定解除契約，顯非可採。此外，參諸前開規定及約定，原告亦僅於系爭房地有重大瑕疵或非顯失公平之情況下始得解除系爭買賣契約，是原告非不得向主管機關重新補送文件以取得許可，原告主張此屬重大瑕疵，其得據以解除兩造間系爭買賣契約，且無顯失公平之情云云，洵無足採。至原告復主張被告有刻意隱匿系爭房屋未經合法裝修許可乙事云云，為被告所否認，則系爭買賣契約所附標的現況說明書上，是否有違建或禁建情事一欄，雖經被告勾選「否」，並經被告簽名其上，然因原告並未具體說明系爭房屋經二次施工為4間附帶衛浴套房之時點為何，則被告是否確實清楚前開施工有無取得合法裝修許可之事，已難逕行認定，自無從遽認被告係刻意隱匿上情，況民法第259條之規定亦與被告有無隱匿、保證等情無涉，本件尚難逕認系爭房屋具有物之瑕疵，已如前述，原告此部分所陳，自無從為有利於其之認定甚明。

㈡原告先位請求被告返還其已給付買賣價金80萬元及違約金80萬元，有無理由？

經查，原告雖主張系爭房屋未經取得合法裝修許可，二次施工隔間為4間附帶衛浴設備套房，屬物之瑕疵，業經其合法解除兩造間就系爭房地所為系爭買賣契約云云，並提出三重介壽路郵局存證號碼81、94號存證信函為憑（見本院卷第35至38頁、第91至99頁）。惟查，原告前開主張系爭房屋未取得裝修許可之事，尚非屬減損系爭房屋通常或契約預定價值之瑕疵乙事，業經本院認定如前，則原告即無從據此解除兩造間就系爭房地所為系爭買賣契約，亦如前述，是原告既未合法解除兩造間系爭買賣契約，其即無從依系爭買賣契約第8條第1項之約定請求被告返還其已給付買賣價金80萬元並請求同等額之違約金80萬元，自不待言。從而，原告主張其得依系爭買賣契約第8條第1項之約定，請求被告給付合計160萬元，為無理由，不應准許。

㈢原告備位請求被告就系爭房地應取得合法室內裝修，有無理由？

1.按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，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如主張：一、出賣人應負物之瑕疵擔保責任，依民法第360條規定請求不履行之損害賠償；或依同法第364條規定請求另行交付無瑕疵之物，則在出賣人為各該給付以前，買受人非不得行使同時履行抗辯權。二、出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法第226條第2項規定請求損害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求補正或賠償損害，並有民法第264條規定之適用。又種類之債在特定時，即存有瑕疵者，出賣人除應負物之瑕疵擔保責任外，並應負不完全給付之債務不履行責任。併此說明（最高法院77年度第7次民事庭會議決議㈠意旨可資參照）。

2.經查，原告雖主張系爭房屋存有未經取得合法裝修許可，卻逕將系爭房屋隔間為4間附帶衛浴套房之格局，屬出賣人應負擔保責任之瑕疵云云，然前開系爭房屋室內裝修變更未經取得許可之事，尚難認屬減損系爭房屋通常或契約預定價值之瑕疵一節，已如前述，原告據此主張兩造間就系爭房地之系爭買賣契約，被告所為給付有未依債之本旨而為給付，屬不完全給付云云，顯非可採，原告據此進而主張被告有修補即就系爭房地取得合法室內裝修許可之義務云云，即屬無據。又兩造已於系爭買賣契約第12條明確約定系爭房地以現況交屋，亦如前述，足徵兩造就系爭房屋室內裝修有無取得合法裝修許可乙事非認屬重要事項，即非必要之點，原告殊無於系爭買賣契約成立後，始要求被告提出合法裝修許可文件或要求被告補行送件以取得合法裝修許可，兩造既未約明被告負有上揭義務，原告備位請求被告就系爭房屋取得合法裝修許可，為無理由，不應准許。至原告另主張其遭建管處

認定屬違法使用，須拆除回復原狀等語，有其所提出三重介壽路郵局存證號碼94號1份為憑（見本院卷第95至97頁），則本件業經被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，亦即原告現為系爭房地所有權人，始遭建管處發函要求補正合法裝修許可等事，未據原告具體陳明，更遑論舉證以實其說，況此屬原告與國家機關即建管處間，就有無因違反行政法規而致房屋所有權人負有相關拆除義務之事，與本件實屬二事，尚難據此逕認被告即負有就系爭房屋取得合法裝修許可之義務，原告前開主張，顯屬無據，礙難准許。

五、綜上所述，原告先位依系爭買賣契約第8條第1項約定，請求被告給付原告160萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；備位依民法第227條之規定類推適用給付遲延相關規定，請求被告就系爭房地取得合法室內裝修，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　19　　日

民事第五庭　法　官　黃乃瑩

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。

以上正本係照原本作成。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　19　　日

書記官　陳睿亭