

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第636號

01
02
03 原 告 錢裕欣
04 訴訟代理人 孫全平律師
05 被 告 陳志元
06 陳玉萍
07 陳風宇
08 0000000000000000
09 李風廷
10 0000000000000000
11 陳風年
12 0000000000000000
13 李文晴

14 0000000000000000
15 共 同
16 訴訟代理人 陳達德律師
17 複 代理人 林殷廷律師

18 上列當事人間請求返還價金事件，經本院於民國113年2月12日言
19 詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 被告陳志元、陳玉萍、陳風宇、陳風廷、陳風年應於被繼承人陳
22 林愛卿遺產範圍內連帶給付原告新台幣（下同）參拾柒萬肆仟陸
23 佰貳拾伍元，及自民國（下同）113年12月19日起至清償日止，
24 按年息百分之五計算之利息。

25 原告其餘之訴駁回。

26 訴訟費用由被告陳志元、陳玉萍、陳風宇、陳風廷、陳風年連帶
27 負擔三分之一，其餘由原告負擔。

28 本判決第一項於原告以壹拾貳萬肆仟捌佰柒拾伍元供擔保後，得
29 假執行。但被告陳志元、陳玉萍、陳風宇、陳風廷、陳風年如以
30 參拾柒萬肆仟陸佰貳拾伍元預供擔保後，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
05 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
06 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
07 為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受
08 訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴
09 訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。經查：本
10 件起訴被告陳林愛卿（112年2月9日歿）、備位被告陳志恆
11 （111年12月11日歿）先後死亡，經被告陳志元（陳林愛卿
12 之承受訴訟人）、陳玉萍（陳林愛卿之承受訴訟人）、陳風
13 宇（陳林愛卿、陳志恆之承受訴訟人）、陳風廷（陳林愛
14 卿、陳志恆之承受訴訟人）、陳風年（陳林愛卿、陳志恆之
15 承受訴訟人）、李文晴（陳志恆之承受訴訟人）承受訴訟，
16 有民事聲明承受訴訟狀、繼承系統表、被繼承人陳林愛
17 卿、陳志恆之除戶謄本、繼承人之戶籍謄本等件在卷可查，
18 核與前開規定相符，應予准許，合先敘明。

19 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或
20 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
21 條第1項第3款定有明文。查原告原起訴聲明為：「先位聲
22 明：一、被告陳林愛卿應給付原告8,000,000元，及自111年
23 10月22日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。二、原
24 告願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：一、被告陳林愛
25 卿應給付原告4,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
26 清償日止按年息百分之五計算之利息。二、備位被告陳志
27 恆、被告陳林愛卿應連帶給付原告4,000,000元，及自起訴
28 狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。
29 三、第一項所命被告陳林愛卿給付部分，與第二項所命備位
30 被告陳志恆及被告陳林愛卿連帶給付部分，如其中一人已為
31 給付，另一人於給付範圍內同免其責任。四、原告願供擔

01 保，請准宣告假執行。」，之後變更為「一、先位聲明：
02 被告陳志元、陳玉萍、陳風宇、陳風廷、陳風年應於被繼承
03 人陳林愛卿遺產範圍內連帶給付原告1,171,150元，及自民
04 事訴之變更狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計
05 算之利息。二、願供擔保請准宣告假執行。備位聲明：一、
06 被告陳風宇、陳風廷、陳風年、李文晴應於被繼承人陳志恆
07 遺產範圍內連帶給付原告1,171,150元，及自民事訴之變更
08 狀繕本送達一日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。
09 二、願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第211頁），
10 原告上開所為，符合法律規定，自應准許。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：(一)原告於111年6月26日以730萬元向陳林愛卿購
13 買新北市○○區○○○段 000 ○00000○000 地號土地(權
14 利範圍：應有部分各4分之1)及同段1050建號建物(權利範
15 圍：全部，門牌號碼：新北市○○區○○○路00巷00○0號4
16 樓)，並含買賣契約書內照片所示頂樓增建之不動產(下合
17 稱系爭不動產)，當日陳林愛卿因不便到場而由其子即陳志
18 恆代理簽名，嗣經雙方於111年9月2日全部付款並交屋完
19 畢。豈料，原告於111年9月28日自系爭不動產樓下住戶處得
20 知系爭不動產有訴訟糾紛存在，又於同日見信箱張貼有訴訟
21 文件寄存通知書，詢問後才由被告陳志元於同年10月3日交
22 付含開庭通知書、書狀繕本等訴訟資料，始得知系爭不動產
23 頂樓增建部分已於110年8月19日遭同棟另位區分所有權人鄭
24 禮易訴請拆除，顯見陳林愛卿、陳志恆均未依買賣契約書第
25 2條第2款約定於交屋前通知原告，亦違反擔保系爭不動產並
26 無占用糾葛之約定。因陳林愛卿、陳志恆先後死亡，故請求
27 繼承人依兩造間買賣契約賠償(1)因屋頂增建物另案訴訟(本
28 院110年度訴字第3052號，下稱另案)延滯，致系爭不動產
29 從111年延後至113年修繕所增加的裝潢費用差額326,900
30 元。(2)因陳林愛卿違約，致系爭不動產增建部分可能遭拆
31 除，及可能因解約而返還房屋而無法裝潢入住，至今因另案

01 尚待和解而無法入住，無法正常使用系爭不動產，受有相當
02 於租金之損害749,250元。(3)因另案訴訟須額外施作頂樓水
03 塔及防水工程費用95,000元，以上共計1,171,150元。(二)如
04 認不得依兩造間契約為請求，陳林愛卿、陳志恆隱瞞頂樓增
05 建物遭起訴拆除事項，致原告受詐欺陷於錯誤而簽約，顯然
06 侵害原告意思決定自由權，且詐欺本屬違背善良風俗之方
07 法，本應對原告負民法第184條侵權行為損害賠償責任，故
08 備位請求被告等人賠償損害。(三)並聲明：如程序事項欄所
09 載。

10 二、被告抗辯：

11 雙方一直在洽談和解，就原告請求項目中增建物處理費用9
12 5,000元會考慮，但裝潢費用差額之前都沒有提到，另外，
13 當事人還要處理三樓的修復費用及鑑定費用，都要一筆錢。
14 至於租金部分，認為並未影響四樓部分的使用收益。並聲
15 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，
16 願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、本院判斷如下：

18 (一)查原告主張於111年6月26日以730萬元向陳林愛卿購買系爭
19 不動產，當日陳林愛卿因不便到場而由其子即陳志恆代理
20 簽名，雙方於111年9月2日全部付款並交屋完畢。之後原告
21 於111年9月28日於信箱見張貼有訴訟文件寄存通知書，詢問
22 後才由被告陳志元於同年10月3日交付含開庭通知書、書狀
23 繕本等訴訟資料，始得知系爭不動產頂樓增建部分已於110
24 年8月19日遭同棟另位區分所有權人鄭禮易訴請拆除等情，
25 有系爭不動產物件說明、買賣契約書、價金履約專戶明細暨
26 點交證明書及房地產登記費用明細表、郵務送達通知書、另
27 案起訴狀繕本、裁定通知書等文件可稽（見本院卷第33至65
28 頁），且為被告所不爭執，自應認定屬實。

29 (二)按系爭不動產買賣契約書第2條第2款約定：「若增建(違
30 建)或占用部分於交屋前(如有借屋裝修則為借屋裝修前
31)曾被拆除或曾被通知拆除或曾經其他區分所有權人或住

01 戶主張權利時，賣方應即通知買方，買方得以請求損害賠
02 償或解約。」、第9條第1項、第3項約定：「賣方擔保本買
03 賣標的物產權清楚，並無…其他糾葛等情事，如有上述
04 任何情事，除本契約內另有約定外，應由賣方於本契約約
05 定之完稅日前清理完畢，否則視為違約；若買方因此受有損
06 害，賣方應負完全賠償責任。」、「買方於本買賣標的物交
07 屋後始發覺上述一及二情事，賣方仍應負完全清理責任，否
08 則即為違約，若買方因此受有損害，賣方應負完全賠償責
09 任。」由此可知，陳林愛卿依契約約定應於系爭不動產交屋
10 前曾經其他區分所有權人就增建部分主張權利時即時告知
11 原告此情事，並應擔保系爭不動產之產權清楚並無糾葛，否
12 則自應負損害賠償責任。而如前所述，原告已於111年9月2
13 日全部付款並交屋完畢，之後卻發現系爭不動產頂樓增建部
14 分早已於110年8月19日遭同棟另位區分所有權人鄭禮易訴請
15 拆除等情，顯見陳林愛卿已經違反買賣契約第2條約定，自
16 應負賠償責任。

17 (三)按「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
18 補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定
19 之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失
20 利益。」、「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
21 證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在
22 此限。」，民事訴訟法第216條、第277條分別定有明文。

23 (四)另按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
24 責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
25 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但
26 能證明其行為無過失者，不在此限。」，民法第184條亦有
27 明文。又侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他
28 人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與
29 損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請
30 求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法
31 院100年度台上字第328號判決要旨參照）。

01 (五)本件中，就原告各項請求說明如下：

02 1. 裝潢費用差額326,900元部分

03 原告主張因屋頂增建物另案訴訟延滯，致系爭不動產從111
04 年延後至113年修繕增加裝潢費用差額326,900元等情，並提
05 出估價單兩份為證（見本院卷第231至247頁）。惟查，依估
06 價單內容所載，111年僅由單一宏藝室內設計工程公司（下
07 稱宏藝公司）估價，而113年則由陳裕璋簽約，但報價單分
08 別署名劉林秋菊、宏藝公司、振宏水電行、米麗恩櫥櫃，及
09 不知名人士line對話紀錄，兩者估價方式本有不同，價格自
10 然會有差價。再者，111年、113年估價單所載修繕項目也有
11 不同，自然價格有所不同。因此，既然估價方式、修繕項目
12 均有不同，兩年度的差價能否認定是因系爭不動產從111年
13 延後至113年修繕所增加，仍無法認定屬實。何況，原告迄
14 今均未提出付款證明，也無法認定其確有支付修繕費用而受
15 有差價之損害。故原告此部分請求，無法准許。

16 2. 受有相當於租金之損害749,250元部分

17 原告主張因陳林愛卿違約，致系爭不動產增建部分可能遭拆
18 除，及可能因解約而返還房屋而無法裝潢入住，至今因另案
19 尚待和解而無法入住，無法正常使用系爭不動產，依照內政
20 部租賃實價登錄查詢系爭不動產鄰近條件相同之物件租金行
21 情，以平均單價每坪925元、系爭不動產總坪數30坪計算，
22 每月相當於租金之損害為27,750元，則自111年9月2日交屋
23 起計算至113年12月2日止，共有27個月無法正常使用，共受
24 有相當於租金之損害749,250元（ $925 \times 30 \times 27 = 749250$ ）等
25 情，並有實價登錄資料可稽（見本院卷第219至230頁）。惟
26 查，系爭不動產關於頂樓增建部分，因另案訴訟而可能遭拆
27 除，確實無法自行使用或供出租使用，致損失可得預期之租
28 金利益；但關於四樓部分，因不在另案訴訟範圍，自無不能
29 使用情形，故此部分自不發生相當於租金損害之情形。因
30 此，依照原告所提出且為被告所不爭執的計算方式，則依頂
31 樓增建物、四樓各以15坪計算，則原告僅能請求因頂樓增建

01 物涉訟不能使用而相當於租金之損害374,625元（749250/2=
02 374625）。

03 3. 因另案訴訟須額外施作頂樓水塔及防水工程費用95,000元部
04 分

05 原告主張因另案訴訟有關拆除增建返還頂樓平台之判決效力
06 將及於原告，因該案原告提出和解條件而額外施作頂樓水塔
07 及防水工程，須額外支出95,000元，亦屬損害賠償範圍等情
08 ，並提出估價單為證（見本院卷第249頁）。惟查，另案訴
09 訟迄今尚未和解，也未終結，有本院公務查詢電話紀錄可稽
10 （見本院卷第261頁），故此部分損害尚未發生，原告也未
11 實際支付此部分費用，自無法請求被告賠償。

12 4. 由上可知，除未能使用頂樓增建物所生相當於租金之損害已
13 經發生外，其餘修繕費用差價326,900元部分、施作頂樓水
14 塔及防水工程費用95,000元部分，原告均未能舉證確已發生
15 損害，則原告依依系爭不動產買賣契約書第2條第2款約定、
16 民法第184條等規定提起先、備位之訴請求被告連帶給付，
17 均無理由，應予駁回。

18 四、綜上所述，原告依系爭不動產買賣契約書第2條第2款約定，
19 請求被告陳志元、陳玉萍、陳風宇、陳風廷、陳風年應於被
20 繼承人陳林愛卿遺產範圍內連帶給付原告374,625元，及自
21 民事訴之變更狀繕本送達翌日即113年12月19日起（見本院
22 卷第211頁）至清償日止，按年息百分之五計算之利息部
23 分，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應
24 予駁回。

25 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分並無
26 不合，爰酌定相當擔保金額准許之；併依聲請酌定相當擔保
27 金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部
28 分，其假執行之聲請已失依據，應併駁回。

29 六、原告其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
30 逐一論列說明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
02 民事第三庭 法官 劉以全

03 以上正本係照原本作成

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
07 書記官 溫凱晴