

01 之利息。(二)被告應給付原告1,791,000元及自起訴狀繕本送
02 達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。(三)第二項
03 聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。」；嗣於民國113
04 年2月29日具狀減縮聲明為：「一、先位聲明：(一)被告應給
05 付原告5,115,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
06 按年息百分之五計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假
07 執行。二、備位聲明：(一)被告應同意原告向合泰建築經理股
08 份有限公司領取系爭信託財產專戶內3,410,000元及自起訴
09 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。
10 (二)被告應給付原告1,705,000元及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止按年息百分之五計算之利息。(三)第二項聲明，原
12 告願供擔保，請准宣告假執行。」，又於113年10月15日具
13 狀變更訴之聲明為：「一、先位聲明：(一)被告應給付原告5,
14 115,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百
15 分之五計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。
16 二、備位聲明：(一)被告應同意原告向合泰建築經理股份有限
17 公司領取系爭信託財產專戶內3,431,500元。(二)被告應給付
18 原告1,705,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
19 年息百分之五計算之利息。(三)第二項聲明，原告願供擔保，
20 請准宣告假執行。」（見本院卷第237頁），核屬基於同一
21 基礎事實所為減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予
22 准許。

23 貳、實體事項

24 一、原告主張：原告經永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房
25 屋）居間購買被告所有門牌號碼新北市○○區○○路0段000
26 巷0弄00號18樓之4房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地應有
27 部分之不動產，於112年7月8日與被告簽立不動產買賣契約
28 書（下稱系爭契約），載明買賣價金為11,500,000元、增建
29 或占用範圍包含夾層、陽台外推、上下樓層內梯及鐵鋁窗增
30 建，並於系爭契約第2條第2項約定，若增建部分於交屋前曾
31 被拆除或曾被主管機關認定為違章建築或曾被通知拆除或有

01 公告拆除，或曾經其他區分所有權人或住戶主張權利時，不
02 論乙方即被告是否知悉，甲方即原告均得依民法相關規定向
03 乙方請求減少價金或損害賠償或解除契約等權利。原告依系
04 爭契約第4條第4款約定，分別於112年7月11日給付1,050,00
05 0元、112年7月18日給付100,000元、112年7月31日給付1,15
06 0,000元及112年8月28日給付1,110,000元，共計已給付3,41
07 0,000元，均匯入系爭信託財產專戶內，嗣原告經永慶房屋
08 轉知新北市違章建築拆除大隊（下稱違章拆除大隊）先前已
09 通知被告將於112年8月16日勘查系爭房屋，且勘查後，系爭
10 房屋內增建夾層及內梯均依違章建築處理辦法被認定為違章
11 建築，並通知應立即拆除。上開事實顯見已有系爭契約第2
12 條第2項約定之情形，原告即得請求被告解除契約，且系爭
13 房屋為特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉即
14 交屋前已經新北市政府認定為違章建築而須拆除，即為明顯
15 之瑕疵，且被告顯然無從補正，依民法第359條規定，原告
16 亦得解除契約，永慶房屋多次商請被告配合辦理解除契約，
17 被告置之不理，則永慶房屋於112年9月11日代理原告寄發存
18 證信函通知被告解除系爭契約，原告再以起訴狀繕本送達被
19 告，可認系爭契約已經原告合法解除，爰先位依系爭契約第
20 12條第3項後段規定，備位依價金履約保證申請書第5條第1
21 項及系爭契約第12條第3項後段規定提起本訴請求被告給付
22 原告已給付之價金3,410,000元以及於原約定之違約金額半
23 數即1,705,000元，總計5,115,000元等語，並聲明：(一)先位
24 聲明：1.被告應給付原告5,115,000元及自起訴狀繕本送達
25 翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。2.原告願供
26 擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：(1)被告應同意原告向
27 合泰建築經理股份有限公司領取系爭信託財產專戶內3,431,
28 500元。(2)被告應給付原告1,705,000元及自起訴狀繕本送達
29 翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。(3)第二項聲
30 明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：原告因本案有系爭契約第2條第2項約定之情形而

01 主張解除契約，然違章拆除大隊僅為接獲他人檢舉通報，到
02 場拍照留存，並未遭違章拆除大隊認定並公告為違建，亦未
03 通知立即拆除，是本案並無系爭契約第2條第2項所載之違約
04 事由。退步言之，縱認具有系爭契約第2條第2項所載之違約
05 事由，惟兩造簽約當時，被告已清楚告知系爭房屋增建部分
06 包括「陽台外推」、「上下樓層內梯」及「鐵鋁窗增建」，
07 且經兩造親自簽名確認，並記載於系爭契約所附「標的物現
08 況說明書」中，是按民法第355條第1項規定，基於「瑕疵相
09 對性原則」，出賣人即被告對增建部分所生之瑕疵應不負擔
10 保責任。且原告確實得預見增建部分有拆除之虞，則原告主
11 張依民法第359條規定，以增建部分有拆除之虞作為本案解
12 除契約之事由，顯失公平，自不生解約效力，兩造契約關係
13 仍應存續等語置辯，並聲明：(一)原告先備位之訴均駁回。(二)
14 願供擔保請准宣告免假執行。

15 三、本院得心證之理由：

16 (一) 先位之訴

17 1.原告請求被告返還買賣價金3,410,000元，為無理由：

18 (1)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
19 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
20 滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，並應擔保其
21 物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，
22 而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少
23 其價金。民法第354條第1項本文、第2項及第359條本文分別
24 定有明文。又物之瑕疵擔保責任係無過失責任，縱出賣人不
25 知瑕疵之存在，仍不得免除其擔保責任。再者，所謂物之瑕
26 疵，係指存在於物之缺點而言；凡依通常交易觀念，或依當
27 事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
28 者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。是依當事
29 人之約定或通常交易觀念，認為物應具備之價值、效用或品
30 質不具備者，即為民法所規定之物之瑕疵。又解釋契約或當
31 事人意思表示，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事

01 人之真意，並通觀全文，斟酌訂立契約或為意思表示當時及
02 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗
03 法則及誠信原則，從主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以
04 為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任
05 意推解致失其真意。

06 (2)原告主張系爭不動產買賣契約第2條第2項約定：「增建部分
07 無所有權，可能因衛生下水道施作工程或其他原因而有被拆
08 除之虞。除本契約另有約定外，若增建部分於交屋前（如有
09 借屋裝修則為借屋裝修前）曾被拆除或曾被主管機關認定為
10 違章建築或曾被痛通知拆除或有公告拆除，或曾經其他區分
11 所有權人或住戶主張權利時，不論乙方是否知悉，甲方均得
12 依民法相關規定向乙方請求減少價金或受損害賠償或解除契
13 約等權利；若於交屋後（如有借屋裝修則為借屋裝修後）始
14 公告或通知拆除時，或甲方自行變更使用致被通知拆除時，
15 甲方同意自行承擔風險，其相關之權利義務甲方確已知
16 悉。」永慶房屋已因系爭房屋於交屋前被新北市政府認定為
17 違章建築代理原告於112年9月11日通知被告依系爭不動產買
18 賣契約第2條第2項規定解除契約，且原告再以起訴狀繕本送
19 達被告為解除契約之意思表示，系爭買賣契約既經合法終
20 止，被告應返還原告已給付之買賣價金3,410,000元等語，
21 惟為被告否認，並以前詞置辯。

22 (3)經查：

23 ①兩造於112年7月8日簽訂系爭買賣契約，並就系爭房屋增建
24 部分於第二條第二項約定增建部分無所有權，可能因衛生下
25 水道施作工程或其他原因而有被拆除之虞，除本契約約定
26 外，若增建部分於交屋前（如有借屋裝修則為借屋裝修前）
27 曾被拆除或曾被主管機關認定違章建築或曾被通知拆除或有
28 公告拆除，或曾經其他區分所有權人或住戶主張權利時，不
29 論被告是否知悉，原告均得依民法相關規定向被告請求減少
30 價金或損害賠償或解除契約等權利；若於交屋後（如有借屋
31 裝修則為借屋裝修後）始公告或通知拆除時，或原告自行變

01 更使用致被通知拆除時，原告同意自行承擔風險，其相關權
02 利義務原告確已知悉。有不動產買賣契約書在卷可稽（見本
03 院卷第17頁）。足見兩造約定「被主管機關認定違章建築」
04 而得依民法相關規定向乙方請求減少價金或損害賠償或解除
05 契約等權利」之意思表示之真意是於系爭房屋被主管機關認
06 定違章建築時，可適用民法瑕疵擔保之規定，排除因原告已
07 知悉系爭房屋有增建之違建情形而不得再主張瑕疵擔保之情
08 形。

09 ②新北市政府違章建築拆除大隊於112年8月16日至系爭房屋現
10 場勘查，有原告提出之新北市政府違章建築拆除大隊112年8
11 月7日函在卷可稽（見本院卷第39頁），並認系爭房屋係屬
12 既存違章建築，係屬實質違建，應予拆除，並依新北市違章
13 建築拆除優先次序表」依序辦理，以新北拆認二字第112325
14 0848號公文拍照列管在案，有新北市政府違章建築拆除大隊
15 113年1月17日新北拆認二字第1133192557號函、新北市政府
16 違章建築拆除大隊違章建築認定通知書、新北市政府建築拆
17 除大隊勘查紀錄表附卷可稽（見本院卷第85頁），可認新北
18 市政府違章建築拆除大隊認系爭房屋有既存違章建築之事
19 實。

20 ③又觀之標的物現況說明書記載：「是否有增建」，被告於該
21 欄「夾層」、「陽台外推」、「上下樓層內梯」、「鐵鋁窗
22 增建」、勾選為「是」；及「是否有占用他人土地之情
23 形」、「是否有拆除重建或禁建或糾紛之情事，被告於該欄
24 亦勾選為「是」，有標的物現況說明書在卷可憑（見本院卷
25 第37頁），顯見被告有告知原告「夾層」、「陽台外推」、
26 「上下樓層內梯」、「鐵鋁窗增建」之情形，且於系爭不動
27 產買賣契約第2條約定若於交屋後（如有借屋裝修則為借屋
28 裝修後）始公告或通知拆除時，或甲方自行變更使用致被通
29 知拆除時，甲方同意自行承擔風險，其相關權利義務甲方確
30 已知悉。有前述不動產買賣契約書在卷可稽（見本院卷第17
31 頁），則原告雖已知系爭房屋「夾層」、「陽台外推」、

01 「上下樓層內梯」、「鐵鋁窗增建」之瑕疵情形，依系爭不
02 動產買賣契約第2條約定原告仍得主張依民法相關規定向原
03 告主張解除契約。

04 ④新北市政府違章建築大隊函覆本院關於系爭房屋經審認其屬
05 新北市違章建築拆除優先次序表備註七所明文D類別且未經
06 排定拆除期程或未列專案之違章建築類型，故以新北拆認二
07 字第1123250848號公文拍照建檔列管在案，且不另行寄發行
08 政處分，並將依該表規定明文續辦理，有該函附卷可稽（見
09 本院卷第161至162頁），被告辯以新北市拆除大隊未通知被
10 告，未發生認定為違章建築之行政處分效力云云，難認可
11 採。

12 ⑤本院審酌原告雖已知悉房屋有「夾層」、「陽台外推」、
13 「上下樓層內梯」、「鐵鋁窗增建」之情形，惟兩造既就該
14 違建情形約定：被主管機關認定違章建築，原告得依民法相
15 關規定向被告解除契約，則原告主張以起訴狀繕本送達被告
16 （見本院卷第51頁）為送達解除系爭買賣契約之意思表示，
17 可認系爭買賣契約經被告合法解除。

18 (4)被告抗辯原告解除系爭買賣契約顯失公平云云，惟基於契約
19 自由原則，兩造既已約定被主管機關認定違章建築，原告得
20 依民法相關規定向被告解除契約，且被告亦未提出解除契約
21 對原告有何顯失公平之情形，被告此部分之抗辯，亦難憑
22 採。

23 2.原告請求被告返還價金3,410,000元，為無理由：

24 (1)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
25 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之
26 給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受
27 領時起之利息償還之。除權之行使，不妨礙損害賠償之請
28 求。民法第259條第1、2款定有明文。次按應付利息之債
29 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
30 5，亦為同法第203條所明定。

31 (2)經查：合泰建築經理股份有限公司函覆本院謂：系爭房地買

01 賣價金總價為1150萬元，目前專戶餘額為343萬1500元，買
02 方除給付價款外另將其應付之費用（買方服務費及買方預收
03 規費）存入專戶，有合泰建築經理股份有限公司函及檢附之
04 價金履約保證專戶資金明細表在卷可稽（見本院卷第217
05 頁），足見被告尚未收取原告給付之買賣價金，是以原告先
06 位請求被告返還買賣價金3,410,000元，核屬無據，為無理
07 由，不應准許。

08 3.原告請求被告給付違約金1,705,000元，為無理由：

09 查：如前所述，被告業已於標的物現況說明書（見本院卷第
10 37頁），「是否有增建」被告於該欄「夾層」、「陽台外
11 推」、「上下樓層內梯」、「鐵鋁窗增建」、勾選為
12 「是」；及「是否有占用他人土地之情形」、「是否有拆除
13 重建或禁建或糾紛之情事，被告於該欄亦勾選為「是」，有
14 標的物現況說明書在卷可憑（見本院卷第37頁），足見被告
15 有告知原告「夾層」、「陽台外推」、「上下樓層內梯」、
16 「鐵鋁窗增建」之情形，則於原告已知悉系爭房屋「夾
17 層」、「陽台外推」、「上下樓層內梯」、「鐵鋁窗增建」
18 為無所有權之違建之瑕疵情形，雖依系爭不動產買賣契約第
19 2條約定，原告仍得主張依民法相關規定向原告主張解除契
20 約。惟新北市政府違章建築大隊函覆本院關於系爭房屋經審
21 認其屬新北市違章建築拆除優先次序表備註七所明文D類別
22 且未經排定拆除期程或未列專案之違章建築類型，核非被告
23 之故意過失行為所致之債務不履行，非可歸責於被告之事
24 由，難認被告有違約之情事，則原告主張被告違約請求違約
25 金，核屬無據，為無理由。

26 (二)備位之訴

27 1.原告請求被告同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取台
28 新國際商業銀行建北分行帳戶戶名台新國際商業銀行受託信
29 託財產專戶帳號0000000000000000帳戶內3,431,500元，為有
30 理由：

31 查：系爭買賣契約經原告合法解除，業經本院認定如前所

01 述，原告匯入台新國際商業銀行受託信託財產專戶帳號0000
02 0000000000帳戶內3,431,500元，為原告給付價金之款項，
03 有合泰建築經理股份有限公司函及價金履約保證專戶明細表
04 附卷可稽（見本院卷第217頁），自應返還於原告，而合泰
05 建築經理股份有限公司亦須經被告同意始可將原告匯入之上
06 開款項返還原告，原告請求被告同意原告領取上開款項，核
07 屬有據，為有理由，應予准許。

08 2.原告依系爭不動產買賣契約第12條第3項規定請求被告給付0
09 000000元違約金，因新北市政府違章建築大隊認系爭房屋屬
10 新北市違章建築拆除優先次序表備註七所明文D類別且未經
11 排定拆除期程或未列專案之違章建築類型，並非可歸責於被
12 告之事由，難認被告有違約之情事，已如前述，原告主張被
13 告違約請求違約金，核屬無據，為無理由。

14 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第12條第3項規定先位請求
15 被告應給付原告5,115,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至
16 清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告
17 備位請求被告應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取
18 系爭信託財產專戶內3,431,500元，為有理由，應予准許。
19 逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。另原告係就敗訴部
20 分聲請供擔保假執行，該部分既經本院駁回原告之訴，假執
21 行之聲請失所附麗，應併予駁之。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 六、訴訟費用之負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日

27 民事第一庭 法官 朱慧真

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

