

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1032號

原告 蔡敏忠

訴訟代理人 謝子建律師

被告 簡月涵

訴訟代理人 陳仁省律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經本院於民國115年3月18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113年11月23日就新北市○○區○○街00巷0號房屋及坐落於新北市○○區○○段000○○000地號之土地，權利範圍1/5（下合稱系爭不動產，分則稱系爭房屋，系爭土地）簽訂房屋買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定原告以新臺幣（下同）1,980萬元價金向被告購買系爭不動產，原告於113年11月23日簽約後，已將部分買賣價金213萬元存入第一商業銀行履約保證專戶（帳號末五碼：70810）。依系爭買賣契約所附之標的物現況說明書（下稱系爭現況說明書）項次32之說明欄記載「後方增建 15坪」，然原告於裝修期間拆除舊隔間比對竣工平面圖後，發現系爭房屋後方增建僅有約5坪，較系爭現況說明書所載短少約10坪面積，原告於簽約過程中曾提及係從事室內裝修業，已表明購買系爭房屋係為放置大量工具、設備及停放工程車輛，被告係以系爭房屋後方有增建15坪面積，藉此吸引原告購買系爭系爭不動產之意願及衡量房屋之售價高低。且原告為確認工程車輛是否得駛入系爭房屋停放，亦於113年11月21日晚間於訴外人即仲介賴永泰陪同下試停。原告發現系爭房屋後方增建物面積短少後，立即於113年12月9日聯絡賴永泰轉知被告，然未

01 獲置理，原告復於113年12月25日寄發新莊昌盛郵局存證號
02 碼000445之存證信函，請被告提出具體減少價金之方案或申
03 請調解之證明，亦未獲回應，原告乃於114年1月8日再寄發
04 新莊郵局存證號碼000009之存證信函，通知被告解除系爭買
05 賣契約，系爭房屋存有如上所述之物之瑕疵，且屬情節重
06 大，爰依民法第359條、第259條規定及系爭買賣契約第8條
07 第2項約定，於解除系爭買賣契約後，請求被告返還原告買
08 賣價金213萬元，並賠償原告同額213萬元之違約金等語。

09 (二)並聲明：

- 10 1.被告應返還原告買賣價金213萬元及自起訴狀繕本送達翌日
11 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 12 2.被告應給付原告違約金213萬元及自起訴狀繕本送達翌日起
13 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 14 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告抗辯：

16 (一)伊於系爭現況說明書項次32欄位備註說明上選項1、類型係
17 由仲介填寫「其他：後方增建」，而選項2、違建位置並沒有
18 填寫位置，係被告口頭告知原告系爭房屋之前、後方增建
19 大約15坪，因選項不同故分別填寫，並非僅敘述後方增建有
20 15坪，系房屋登記面積為34.19坪，與前、後方增建大約15
21 坪加計後實際使用面積約為50坪，故系爭房屋並無瑕疵。又
22 兩造就系爭不動產已於113年11月29日點交，且系爭買賣契
23 約書就增建部分並無約定增建面積為多少，況增建面積並未
24 登載於系爭不動產之所有權狀，故增建部分應以現況點交為
25 準。另兩造購屋依所有權狀所登載之坪數為議價，未將增建
26 物列為實坪計算，此買賣標之物之瑕疵非屬重大，依其情形
27 解除契約顯失公平者，原告不得解除系爭買賣契約。況原告
28 於簽約前已就系爭房屋進行驗屋，現場觀看、比對，被告業
29 已經提前交屋供原告進行施工，原告自稱從事室內設計業，
30 對實際屋況空間增建面積大小判斷亦具專業性，原告請求解
31 除系爭買賣契約顯對被告不公平，原告主張解除系爭買賣契

約並無理由等語置辯。

(二)答辯聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造於113年11月23日簽立系爭買賣契約，由原告以總價1,980萬元向被告購買系爭不動產，原告已於113年11月29日以匯款之方式匯入203萬元至第一商業銀行履約保證專戶，系爭不動產尚未辦理移轉所有權登記至原告名下，此有系爭買賣契約、第一建經價金信託履約保證申請書、系爭不動產土地、建物登記第一類謄本、上海商業儲蓄銀行匯出匯款申請書在卷可證（本院卷第17至30、119至127、241頁）。又系爭房屋前、後方增建範圍，前方為17.63平方公尺，後方為16.77平方公尺，前後方增建與系爭房屋為打通相連之空間，業由本院於現場履勘並囑託地政機關測量，此有本院勘驗筆錄、系爭房屋現況照片及新北市新莊地政事務所114年8月8日（複丈日期）之土地複丈成果圖（即本判決附圖，前方增建標勘測範圍762(1)備註增建A，後方增建標勘測範圍762(2)備註增建B）等件在卷可查（本院卷第147至150、153、163至167、206-3至206-8頁），且為兩造所未爭執，上情均堪信為真。

四、得心證之理由：

原告上開主張，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件所應審究者為：(一)兩造就系爭買賣契約關於增建物之範圍約定為何？(二)原告以系爭房屋有物之瑕疵，依民法第359條規定解除契約，並依民法第259條請求返還已付之買賣價金，有無理由？(三)原告依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求被告賠償已支付之同額違約金，有無理由？茲論述如下：

(一)兩造就系爭買賣契約關於增建物之範圍約定為何？

1.查系爭買賣契約首載「賣方將下列所有不動產出售予買方，買方已詳細檢視標的物現況及不動產說明書，……。」，系爭買賣契約第一條：不動產標示載「一、土地坐落；二、

01 建築改良物標示；三、停車位標示；四、增建或占用部分：
02 增建部分勾選已增建（含外推）之違章建築物屬一樓法定空
03 地，其上手寫標註「後方增建」等語（本院卷第17、69
04 頁），足認兩造約定系爭買賣契約之不動產標的範圍包含系
05 爭房屋之增建物，且為系爭現況說明書項次32所勾選之「其
06 他 後方增建」，而系爭買賣契約不動產標示增建部分亦特
07 別註記係「後方增建」，此亦由兩造分別提出之系爭買賣契
08 約影本（同上本院卷第17、69頁），均有記載相同文字，應
09 可認兩造就系爭買賣契約約定之增建物範圍係指「後方增建
10 物」，而比對系爭現況說明書項次32就「違建位置」欄位雖
11 無特別勾選，僅於面積欄位填載「15坪」，如非單指「後方
12 增建物」之面積，即應於面積欄位「15坪」之鄰近處明確記
13 載所指範圍，然系爭現況說明書項次32未見面積「15坪」有
14 何特別註記，可徵系爭現況說明書所載之「15坪」係指系爭
15 房屋「後方增建物」之面積，應可認定。被告辯稱增建物面
16 積兩造並無約定，應以現況點交為準等語，即無可採。

17 2.至被告所辯其已口頭告知原告系爭房屋之前、後方增建大約
18 15坪，係選項不同故分別填寫，113年6月24日被告委託台灣
19 房屋進行銷售系爭不動產時，於不動產一般委託銷售契約書
20 （下稱委託銷售契約書）後所附之現況說明書項次32僅有
21 「後方增建字樣」，並未填載「15坪」字樣等語，固據被告
22 提出委託銷售契約書為憑（本院卷第185至191頁），然兩造
23 既於系爭現況說明書上簽名按捺手印，足認兩造就系爭現況
24 說明書標示之內容相當重視，且於確認兩造之真意簽名用印
25 按捺手印前，亦應就原告口頭告知之重要增建物位置、面積
26 於系爭現況說明書明確標示清楚，被告卻捨此不為，難認其
27 所辯為真。至於上開委託銷售契約書後所附之現況說明書項
28 次32固未填載「15坪」字樣，然此係於113年6月24日所出
29 具，尚未於兩造簽署系爭買賣契約完整呈現，仍應以113年1
30 1月23日系爭買賣契書簽訂時之系爭現況說明書記載內容為
31 準。況台灣房屋受託銷售系爭不動產時所製作之一頁式介紹

資料（本院卷第257至259頁），亦於加蓋面積欄填載「約15坪」，是被告於委託台灣房屋銷售時及銷售過程中，已就增建物之位置（後方增建）及面積（15坪）為初步確認，終於系爭現況說明書上完整填載後由兩造簽名達成合意，兩造約定之增建物即為後方增建15坪，已可認定，被告所辯並無可採。

(二)原告以系爭房屋有物之瑕疵，依民法第359條規定解除契約，並依民法第259條請求返還已付之買賣價金，有無理由？

1.按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滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項前段定有明文。所謂物之瑕疵，乃指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，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（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。而所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是，此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院100年度台上字第4號裁判意旨參照）。故主建物附加之增建物如無獨立出入口，不能為獨立使用者，應屬主建物之附屬物而為主建物之一部分（最高法院92年度台抗字第338號裁判意旨參照）。又買賣不動產之面積短少，與權利瑕疵無涉，應屬民法第354條所定物之瑕疵之範圍（最高法院72年度台上字第4265號民事裁判參照）。是系爭房屋如有增建物存在，即由原所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍及使用面積因而擴張至增建物之範圍，兩造並就增建物之面積登載於系爭現況說明書內，則原

01 告主張被告所交付之後方增建物面積短少，業經本院囑託地
02 政機關測量，後方增建物之面積範圍僅為16.77平方公尺換
03 算坪數為5.07坪，不足系爭買賣契約所約定之後方增建物15
04 坪，要屬物之瑕疵，自堪採信。

05 2.次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保
06 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
07 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法
08 第359條亦明文規定。又民法第359條但書所謂買受人解除契
09 約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對
10 出賣人所生之損害，有失平衡而言（最高法院88年度台上字
11 第1438號判決意旨參照）。原告固主張依系爭房屋所有權狀
12 所示，系爭房屋登記面積約為34.19坪，如加計系爭買賣契
13 約所載「後方增建15坪」，則原告得使用面積達近50坪，現
14 房屋後方增建短少約10坪，已達原預計得使用面積之20%，
15 短少比例甚高，且原告購買系爭房屋之目的係為放置大量工
16 具、設備及停放工程車輛，以該房屋實際得使用面積勢必無
17 法達成契約預定效用，是原告解除契約應屬合理等語。然系
18 爭房屋存有前、後增建物如附圖所示，面積總計為34.4平方
19 公尺（計算式： $17.63+16.77=34.4$ ，單位：平方公尺），換
20 算坪數約為10.4坪，原告因系爭買賣契約取得系爭房屋之所有
21 權，所有權之範圍擴張至前、後增建物之範圍，已如前述；
22 且系爭買賣契約第一條、四部分，已就增建或占用部分
23 明載「買方明確了解該增建部分屬違章建築，恐有被拆除之
24 虞」等語，縱使原告實際取得後方增建15坪之面積，亦因未
25 經行政機關建築許可而屬違章建築，日後有遭行政機關拆除
26 之風險，縱令原告購屋評估係放置大量工具、設備及停放工
27 程車輛，其得使用增建物之面積，亦非恆久不變，且此風險
28 存在亦於原告簽約時即已清楚明瞭；經本院衡酌原告雖因系
29 爭房屋後方增建坪數短少，致原告於未遭行政機關命拆除
30 前，受有使用面積短少之損害，惟仍受有前增建範圍使用面
31 積之利益，且原告已就系爭房屋進行裝潢施工，拆除系爭房

01 屋內之磚牆隔間，此亦有本院現場履勘筆錄及履勘照片存卷
02 可參，倘解除契約後，被告亦須修復系爭房屋之內部，並再
03 次花費房仲費用，尚需耗費諸多勞務心力，是上開瑕疵對兩
04 造所生之損害經衡量後，本院認解除契約顯失公平，是本件
05 原告主張解除契約，為無理由，不應准許。而本件原告僅主
06 張解除契約回復原狀，並未主張減少價金等語（本院卷第11
07 5頁），本院即無庸審酌，併此敘明。

08 (三)至於證人羅鈺傑於本院證稱：系爭現況說明書項次32，說明
09 欄第二項「15坪」是伊寫的，該15坪部分被告說是多出來的
10 使用空間，被告沒有詳細跟伊說是系爭房屋的何處，也沒有
11 跟伊說是前面還是後面，「15坪」是伊寫的，第一點後方增
12 建不是伊寫的，是黃凱祥寫的，伊寫15坪的時候，後方增建
13 的字樣已經存在。伊寫的時候沒有丈量，是以地坪扣掉建坪
14 得出之粗略坪數，是之後買方有爭議點時才協助去丈量等
15 語。證人黃凱祥證稱：系爭現況說明書項次32之說明欄，「
16 後方增建」是伊寫的，「15坪」是羅鈺傑寫的，系爭現況說
17 明書項次32所載後方增建及「15坪」，是被告蓋手印之前就
18 寫好的。（復改稱）被告下方之手印是否為被告所按捺伊不
19 清楚，伊沒有看到，下方原告之手印應該是原告所按捺等
20 語。查羅鈺傑、黃凱祥為系爭不動產交易之房屋仲介人員，
21 對於系爭現況說明書項次32之說明欄，「後方增建」、「15
22 坪」分屬黃凱祥、羅鈺傑先後所寫，惟系爭現況說明書均為
23 被告最後簽名用印確認內容，原告亦於系爭現況說明書簽
24 名，按捺手印，已足確認、特定兩造約定系爭房屋增建物之
25 範圍及面積為何，羅鈺傑所自行推論15坪係「地坪扣掉建坪
26 得出之粗略坪數」，以及黃凱祥於原告就系爭買賣契約簽署
27 後對面積產生爭議所為之測量結果，均與最終兩造簽名用印
28 確認之系爭現況說明書內容無涉，並無足為被告有利之認
29 定。

30 (四)原告另依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求被告賠償已支
31 付之213萬元違約金，惟該條係約定「因可歸責於賣方之事

01 由致契約解除時」，始生違約金賠償之依據，本件既無許原
02 告解除系爭買賣契約，自無從依該條款請求被告給付違約
03 金，是此部分原告請求亦無理由，應予駁回。

04 (五)綜上所述，原告主張被告應對其負物之瑕疵擔保責任，而依
05 民法第359條、第259條規定及系爭買賣契約第8條第2項約
06 定，於解除系爭買賣契約後，請求被告返還買賣價金213萬
07 元，並賠償原告同額213萬元之違約金，均無理由，應予駁
08 回。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請已失所依附，應
09 一併駁回之。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
11 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
12 列，附此敘明。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
15 民事第二庭 法 官 張智超

16 以上正本係照原本作成

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
20 書記官 劉冠志

21 附圖：新北市新莊地政事務所114年8月8日（複丈日期）之土地
22 複丈成果圖。