臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2014號

原　　告　吳泓廷

訴訟代理人　洪煜盛律師

被　　告　林宏政

000000000000000000

訴訟代理人　侯佳吟律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國115年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣344萬9,580元，及自民國114年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣115萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣344萬9,580元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國113年7月22日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告以新臺幣（下同）1,430萬元之價格，向被告購買新北市○○區○○段0000○號房屋（門牌號碼：新北市○○區○○路000巷00弄00號0樓）及頂樓加蓋暨基地（下分別稱系爭5樓房屋、系爭6樓房屋，合稱系爭房屋），並於系爭買賣契約第9條第4項約定：頂樓加蓋如在簽約後至交屋前被通知需拆除（或被拆除），依不動產鑑價公司就拆除部分辦理鑑價，並協議減少買賣價金；如在交屋後發生被通知拆除（或被拆除），則由原告自行負擔風險。但被告若曾接獲政府機關或公寓大廈管理委員會違建通知而未立即告知，原告仍得依上開約定向被告請求減少價金，且被告應負擔全部鑑價費用及損害賠償責任。兩造於11

3年11月20日辦畢系爭5樓房屋之所有權移轉登記並完成系爭房屋之點交後，原告為增加系爭6樓房屋之出租收益，支出裝潢及清除費用32萬1,200元、施作油漆工程費用12萬9,540元、室內門框扇裝潢費用2萬5,500元。詎料原告於114年3月25日接獲他人通知後，方知悉系爭6樓房屋已遭檢舉違建而存有拆除可能，原告並於114年4月間收受新北市政府違章建築拆除大隊（下稱新北市拆除大隊）違章建築拆除通知，載明系爭6樓房屋已於112年10月23日經新北拆認一字第1123259009號違章建築認定通知書認定為違建，被告卻未於簽立系爭買賣契約前告知原告此事，致原告須支出自行拆除費用49萬9,100元、向系爭6樓房屋租客提前終止租約之賠償金6萬7,500元、委任律師費用12萬元、不動產估價師鑑定費用5萬元，且系爭房屋因此減少241萬6,740元之價值，爰依系爭買賣契約第9條第4項、民法第359條、第360條、第179條等規定提起本件訴訟，請求擇一為有利原告判決等語。並聲明：㈠被告應給付原告362萬9,580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；㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭買賣契約之買賣標的僅有系爭5樓房屋，不包含系爭6樓房屋。兩造簽立系爭買賣契約前，原告知悉系爭6樓房屋日後有拆除風險或因重大過失而不知，危險負擔移轉原告後，被告依民法第355條第1項、第2項規定自不負瑕疵擔保責任。被告並未就系爭6樓房屋未遭列管為保證，原告不得依民法第359條規定請求減少價金。兩造簽立系爭買賣契約時，被告主觀上不知悉系爭6樓房屋遭列管，經仲介公司查詢違章建築案件查詢系統，均未顯示有受通知書文號，被告主觀上信賴仲介查詢結果，被告無違反系爭買賣契約之情事。原告主張之拆除清運費用49萬9,100元，係針對無產權保障、隨時可遭拆除之系爭6樓房屋進行必要處置，原告並未受有額外損害。原告主張之裝潢及清除費用32萬1,200元、施作油漆工程費用12萬9,540元、室內門框扇裝潢費

用2萬5,500元，均係原告為提升使用機能所為之裝修，非因房屋存在瑕疵所生之修復性支出，且原告未經政府機關許可即動工裝修，應由原告自行承擔。原告主張向租客提前解約之賠償金6萬7,500元，係原告自行選擇導致之投資損失，非可歸責於被告，與民法瑕疵擔保無涉。原告主張之不動產估價損失，因兩造已書面約定免除被告之瑕疵擔保責任，故原告不得請求減少價金。原告主張之委任律師費用，係原告自行提起訴訟所生，非修復買賣標的之瑕疵，與民法第359條所定之損害賠償範圍無關等語。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠依系爭買賣契約第9條第4項約定：「本買賣契約標的物之違章建築位置：頂樓平台、後陽台，建築執照之增、改建：施作○○（字跡潦草無法辨識）」（訴卷一第26頁），不動產說明書現況調查表項目第35項，就「有無違建或禁建情形」勾選「有」，並敘明：「5樓隔5套房，頂樓加蓋4套房」（訴卷一第36頁），可證兩造之買賣標的物為系爭5樓房屋及系爭6樓房屋等事實。被告抗辯買賣標的不包含系爭6樓房屋等語，顯不可採。

㈡新北市拆除大隊於112年10月23日以新北拆認一字第1123259009號違章建築認定通知書載明違章建築地點為「○○區○○路000巷00弄00號0樓頂（第6層）」即系爭6樓房屋，敘明系爭6樓房屋經於112年10月4日勘查後，認定屬實質違建，應予拆除，被告應於文到翌日起5日內自行拆除違章建築，逾期未拆除者，新北市拆除大隊將強制拆除，上開通知書於112年10月25日補充送達被告住所臺北市○○區○○路0段000巷0弄00號00樓等情，有新北市拆除大隊115年4月8日新北拆拆二字第1152209979號函附新北市拆除大隊112年10月23日新北拆認一字第1123259009號違章建築認定通知書、勘查紀錄表、送達證書在卷可參（訴卷二第109至114頁）。可知

被告於112年10月25日即已知悉系爭6樓房屋遭認定為違章建築，被告亦知悉應於期限內自行拆除系爭6樓房屋，如逾期未拆除，新北市拆除大隊將強制拆除等節為真實。另依不動產說明書現況調查表項目第35項，就「有無違建或禁建情形」勾選「有」，就「建管機關列管情形」欄位未標示已遭列管（訴卷一第36頁），可證被告未向原告說明系爭6樓房屋已遭列管等節為真實。基此，被告曾接獲新北市拆除大隊之違章建築認定通知書而未告知原告，已合於系爭買賣契約第9條第4項約定：「甲（即原告）、乙（即被告）雙方已確實知悉，甲方不得向乙方主張瑕疵擔保或損害賠償。……但乙方若曾接獲政府機關或公寓大廈管理委員會關於違建之通知而未於收到通知時立即告知者，甲方仍得依上述約定請求減少價金，且乙方應負擔全部鑑價費用及損害賠償責任」之要件，原告自得依系爭買賣契約第9條第4項約定，向被告請求減少價金、鑑價費用及損害賠償。至被告抗辯：被告未實際拆閱信件等語（訴卷二第132頁），惟違章建築認定書既已進入被告之實力支配範圍，依一般社會通念，可期待被告拆閱信件而知悉違章建築認定通知書之內容，且被告未舉證證明被告客觀上有何不能閱覽信件之正當理由，故被告上開抗辯，不足採信。

㈢原告得請求之項目及範圍：

1.裝潢及清除、施作油漆工程、室內門框扇裝潢費用部分：

⑴原告主張：原告為增加系爭6樓房屋之租賃收益，因而支出裝潢及清除費用32萬1,200元、施作油漆工程費用12萬9,540元、室內門框扇裝潢費用2萬5,500元等費用等語，並提出估價單、免用統一發票收據為據（訴卷一第49至53頁）。被告未向原告告知系爭6樓房屋已遭列管拆除，致原告仍對即將遭拆除之系爭6樓房屋支出上開費用，堪認上開費用均屬原告所受損害。是原告依系爭買賣契約第9條第4項約定，請求被告給付原告47萬6,240元（計算式：32萬1,200＋12萬9,540＋2萬5,500＝47

萬6,240元），為有理由，應予准許。

⑵被告雖抗辯：原告為提升使用機能所支出之費用，非因房屋存在瑕疵所生之修復性支出，且原告未經政府機關許可即動工裝修，應由原告自行承擔等語（訴卷一第223頁）。惟原告得請求之損害賠償範圍，本不限於修復瑕疵之支出，故被告上開抗辯，不足採信。

2.自行拆除系爭6樓房屋費用部分：

⑴原告主張其自行拆除系爭6樓房屋所支出之費用為49萬9,100元等語，並提出報價單總表為據（訴卷一第65頁），本院堪信為真實。審酌系爭買賣契約第9條第4項約定：「如交屋後被通知須拆除（或被拆除），則由甲方（即原告）自行負擔風險。但乙方（即被告）若曾接獲政府機關或公寓大廈管理委員會關於違建之通知而未於收到通知時立即告知者，甲方仍得依上述約定請求減少價金，且乙方應負擔全部鑑價費用及損害賠償責任」（訴卷一第26頁），是依兩造真意，兩造已就特定情況下應由何人負擔系爭6樓房屋之拆除費用等節為約定，如被告已接獲拆除通知而未告知原告，即應由被告負擔拆除系爭6樓房屋之費用，故原告主張被告應給付原告自行拆除之費用49萬9,100元，為有理由，應予准許。

⑵被告抗辯：原告係針對無產權保障、隨時可遭拆除之系爭6樓房屋進行必要處置，原告並未受有額外損害等語（訴卷一第223頁），惟兩造已就何人應負擔系爭房屋遭拆除之風險一事為約定，依系爭買賣契約第9條第4項約定，即應由被告負擔拆除費用49萬9,100元，被告上開抗辯不足採信。

3.提前向租客終止租賃契約之賠償金部分：

⑴原告主張其受有向租客提前終止租賃契約之賠償金6萬7,500元損害，即每月租金7,500元，共7個月，另加上2個月之押租金等語（訴卷二第132頁）。經查，依不動產租賃契約書第2條約定：租賃期間自113年11月24日起

至114年11月14日止；第7條第4項約定：本契約期間內，甲（即原告）或乙（即租客）雙方他遷或不租時，應於2個月前通知甲方或乙方，並將不動產交還，應賠償甲或乙方1個月之租金作為違約金（訴卷一第68至69頁），可知原告如於租賃期間屆滿前終止租賃契約，原告須支付承租人1個月租金作為違約金等事實。又原告於114年6月10日前已將系爭6樓房屋拆除等情，有本院函詢新北市拆除大隊所附現場照片為證（訴卷二第75至79頁），可證原告於租賃期間屆滿前，向租客提前終止租賃契約以拆除系爭6樓房屋等節為真實。故原告依系爭買賣契約第9條第4項約定，請求被告給付支付租客之違約金7,500元，為有理由，應予准許。至原告請求其餘6個月差額，原告就此部分未敘明請求理由並盡舉證責任，本院礙難准許。

⑵原告請求被告給付押租金2個月部分，依不動產租賃契約書第4條約定：乙方應於訂立本約同時，交付甲方1萬2,000元整，作為租賃擔保押金。租賃關係消滅（包含終止、解除、撤銷、無效等，以下同），乙方應騰空返還不動產，如有可歸責於乙方之事由所造成之損害，及積欠租金（或違約金）、水電、瓦斯、電話等等欠費，甲方得由租賃擔保金中扣抵，餘額無息退還乙方（訴卷一第69頁），可知租客如未積欠原告租金，原告於租約終止後應將押金返還租客等事實。原告本有返還押金之義務，難認原告就此部分受有損害，故原告請求被告給付2個月押租金損害，並無理由，應予駁回。

4.委任律師費用部分：

原告主張其受有委任律師費用12萬元之損害，並提出委任契約為證（訴卷一第77至78頁），惟原告委任律師，目的係為伸張法律上權利義務、促進訴訟程序之流暢，難認屬原告損害範圍。且兩造就系爭買賣契約並未另行約定應由何人負擔律師費用，故原告主張依系爭買賣契約第9條第4

項、民法第359條、第360條、第179條等規定，請求被告給付12萬元，難認有據。

5.不動產估價師鑑定費用、減少價金部分：

原告主張其受有不動產估價師鑑定費用5萬元、系爭房屋因此減少241萬6,740元價值等損害，並提出高源不動產估價師聯合事務所契約書（訴卷一第79至80頁）、高源不動產估價師聯合事務所114年6月6日函文及不動產估價報告書（訴卷一第81至185頁）為證，且被告就鑑定收費數額、減少價金數額均不爭執（訴卷二第104至105頁）。故原告依系爭買賣契約第9條第4項約定、民法第179條規定，請求被告給付不動產估價師鑑定費用5萬元、減少價金241萬6,740元，為有理由，應予准許。

6.綜上，原告得向被告請求之總金額為344萬9,580元（計算式：47萬6,240＋49萬9,100＋7,500＋5萬＋241萬6,740＝344萬9,580元）。

㈣按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告係請求被告給付金錢，原告請求被告給付自民事起訴狀繕本送達翌日起即114年8月1日（訴卷一第207頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

㈤被告雖聲請通知證人賴永村到庭作證，並主張待證事實為：被告於買賣前委託不動產專業人員協助確定買賣現況及交易事項，可證被告未收受違章建築認定通知書，可釐清違章建築案件查詢系統表之來源、兩造簽立違章建築案件查詢系統表之目的等語（訴卷二第87頁、第133頁），惟被告已於112

年10月25日知悉系爭6樓房屋遭列管拆除等情，業經本院認定如前。故不論違章建築案件查詢系統表是否得真實呈現違章建築遭列管之情形，均無礙於被告已知悉系爭6樓房屋即將遭拆除之事。故就被告已知悉系爭6樓房屋遭列管拆除之事已屬明確，自無調查必要。被告上開調查證據之聲請，應予駁回。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第9條第4項、民法第179條等規定，請求被告給付344萬9,580元，及自114年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。原告聲明願供擔保，請求宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，茲酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請宣告被告提供相當擔保金額後，得免為假執行。又原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　21　　日

民事第七庭　法　官　　羅羽媛

以上正本係照原本作成。

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，並按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　21　　日

書記官　張又勻