

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第176號

原告 統駿塑膠有限公司

法定代理人 傅科迪

訴訟代理人 傅偵瑜

被告 許建志

訴訟代理人 練家雄律師

複代理人 郭庭好律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國111年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣23萬9055元，及自民國109年3月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但如被告以新臺幣23萬9055元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）先位之訴：

- 1、原告係經營塑膠用品製造之公司，為尋覓能辦理工廠登記之建物，乃經由永慶不動產豐原南陽加盟店「金旺旺不動產仲介經紀有限公司」（下稱金旺旺公司）所屬仲介人員訴外人李凱驊、吳嘉偉、陳敏巧之媒介，向被告購買坐落臺中市○○區○村段000地號土地及同段53建號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○○路000巷00號，與基地合稱系爭建物）。兩造於民國108年6月26日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定價金為新臺幣（下同）1451萬元，後於108年7月26日辦妥所有權移轉登記，再於10

01 8年8月31日辦理交屋，而原告並將價金全數付清。原告當
02 初係因仲介人員提出之廣告而相信系爭建物能辦理工廠登
03 記，且原告於簽約前亦多次向被告詢問確認系爭建物能否
04 辦理工廠登記，被告明知系爭建物不能辦理工廠登記，卻
05 一再保證可以，並於簽約當下出示門牌號碼載為「臺中縣
06 ○○市○○○路000巷00號」之臺中縣政府工務局使用執
07 照（下稱系爭使用執照）影本來欺騙原告，使原告誤信系
08 爭建物先前能辦理工廠登記，故原告買受後亦能辦理。準
09 此，「可辦理工廠登記」為系爭買賣契約之必要之點。嗣
10 兩造簽約後，會計師提醒原告需調閱系爭建物之竣工圖始
11 能判斷其能否辦理工廠登記，故原告法定代理人之胞姊傅
12 偵瑜遂於108年7月4日向李凱驊索取被告之身分證影本及
13 便章，以便查詢系爭建物能否辦理工廠登記，然李凱驊卻
14 稱無法提供，以致原告無從查核。

- 15 2、其後，原告於108年9月下旬準備申辦工廠登記時，始發現
16 系爭建物並無工廠作業區，故依現行法令無法單獨申辦工
17 廠登記，必須與位於隔壁之建物（門牌號碼：臺中市○○
18 區○○○路000巷0000號，下稱37-1號建物）合併申請，
19 始能辦理工廠登記。然被告之胞妹訴外人許玉雪已於107
20 年間將37-1號建物出售予第三人，而被告出售系爭建物時
21 明知此事，卻仍以能辦工廠登記之說詞說服原告購買。茲
22 系爭建物實際上無法辦理工廠登記，足見原告買受系爭建
23 物之營業目的不能達成，系爭建物不具通常效用、契約預
24 定效用，有被告應負擔擔保責任之瑕疵。又系爭建物無法辦
25 理工廠登記，違反系爭買賣契約之債務本旨並可歸責於被
26 告，且無從補正，是被告應負不完全給付責任。原告乃於
27 108年11月20日寄發存證信函予被告，表明解除系爭買賣
28 契約，而系爭買賣契約經原告合法解除後，被告負有回復
29 原狀義務，應將受領之價金1451萬元全數返還原告。另系
30 爭建物能否辦理工廠登記在本件交易上甚為重要，原告既
31 有提出需求，被告自有告知義務，然被告卻未主動告知系

01 爭建物之門牌號碼經分戶後，系爭建物已無法單獨辦理工
02 廠登記，使原告誤信可繼續沿用先前之利用方式，被告所
03 為已屬詐欺行為，原告得依民法第92條第1項規定撤銷買
04 受系爭建物之意思表示，並依不當得利法律關係請求被告
05 全數返還價金1451萬元。

06 3、爰①依民法第359條規定解除系爭買賣契約，並依同法第2
07 59條第2款規定請求返還價金1451萬元，或②依民法第227
08 條第1項、第256條規定解除系爭買賣契約，並依同法第25
09 9條第2款規定請求返還價金1451萬元，或③依民法第92條
10 第1項規定撤銷買受系爭建物之意思表示，並依同法第179
11 條規定請求返還價金1451萬元等語。

12 4、並先位聲明：①被告應給付原告1451萬元，及自起訴狀繕
13 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

14 ②願供擔保，請准宣告假執行。

15 (二) 備位之訴：

16 1、兩造於108年8月31日辦理交屋前，被告明知系爭建物內有
17 諸多瑕疵，竟刻意隱匿，以隔板、輕鋼架等設施遮蔽建物
18 內部之瑕疵，並於系爭買賣契約所附之標的物現況說明書
19 上為不實之勾選。系爭買賣契約雖有註明「現況點交」，
20 然原告看屋時，僅能依據系爭建物表面上呈現之狀態來判
21 定現況，對於被告刻意隱匿之處，則無從核實。而兩造辦
22 理交屋時，原告僅能依據被告所提之標的物現況說明書來
23 審視屋況，對於遭隱匿之瑕疵，則無從得知。原告嗣於10
24 8年9月底至10月中旬，為進行系爭建物之整修而敲開隔
25 板、輕鋼架時，始陸續發現系爭建物有諸多交屋時無法看
26 出之瑕疵，各項瑕疵業經臺中市建築書公會到場鑑定並出
27 具案號000-0000號鑑定意見書（下稱000-0000號鑑定意見
28 書），如【附表】所示。此與原告點交時之認知有重大落
29 差，更與被告於標的物現況說明書第15、31、35點之記載
30 不符。原告發現瑕疵後，均有立即通知仲介人員轉告被
31 告，可知該等瑕疵於交屋時早已存在。系爭買賣契約第17

01 條特別約定事項雖有載明現況點交並免除被告之瑕疵擔保
02 責任（下稱系爭第17條特約免責條款），然被告明知瑕疵
03 而刻意隱匿，依民法第366條規定，系爭第17條特約免責
04 條款應屬無效，被告不得免責。

05 2、原告係以能辦工廠登記之市價購買系爭建物，倘若系爭建
06 物不能辦理工廠登記，將造成價值之減損，其價值必定低
07 於系爭買賣契約之價金1451萬元，而被告應負物之瑕疵擔
08 保責任，是原告得依民法第359條規定請求減少價金。另
09 系爭建物有如【附表】所示之各項瑕疵，被告應負物之瑕
10 疵擔保及不完全給付之責任，是原告得依民法第359條規
11 定請求減少價金，及依同法第227條第1項規定請求被告賠
12 償瑕疵修補費用。以上減少之價金及瑕疵修補費用，共計
13 600萬元（包含：買賣價金與銀行授信額度之差額451萬
14 元、攤還銀行之本金及利息137萬1063元、已付瑕疵修補
15 費用51萬7398元、精神損失50萬元），原告得請求被告返
16 還、賠償之。

17 3、爰①依民法第227條第1項規定請求損害賠償600萬元，或
18 ②依民法第359條規定請求減少價金600萬元，並依同法第
19 179條規定請求返還該價金等語。

20 4、並備位聲明：①被告應給付原告600萬元，及自起訴狀繕
21 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
22 ②願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告方面：

24 （一）關於先位之訴，乃以：依照現今買賣慣例，仲介為避免買
25 賣雙方自行交易，多半不會讓買賣雙方見面，故被告始終
26 未向原告保證系爭建物能辦理工廠登記。再者，居間者並
27 非買賣雙方之代理人或履行輔助人，故仲介人員所為之廣
28 告，不能視同買賣契約之內容。此外，系爭買賣契約並無
29 任何「系爭建物可辦理工廠登記」之記載，且契約所附不
30 動產說明書之「產權相關注意事項」第4點更敘明，買方
31 應自行確認標的物是否符合法令，賣方不保證一定可以辦

理商業或營業登記等語，倘若兩造有約定系爭建物須能辦理工廠登記，豈有可能在系爭買賣契約中毫無相關文字記載，甚至在不動產說明書上為如上之記載？足見兩造間並無如此之約定存在等語，資為抗辯。

(二) 關於備位之訴，乃以：兩造於108年6月26日簽訂系爭買賣契約，並於108年8月31日辦理交屋，臺中市建築師公會實施鑑定之時點為110年12月間，距離交屋日已逾2年，縱使000-0000號鑑定意見書鑑定結果認為系爭建物有如【附表】所示各項瑕疵，亦僅能證明目前之屋況，無法證明交屋時已有上開瑕疵。系爭建物自99年起至108年交屋為止均處於閒置狀態，被告並未居住在內，對於屋況不甚了解，被告於106、107年間全權委託泥作師傅施作整修，被告並無刻意隱匿瑕疵。系爭第17條特約免責條款已載明現況點交並免除被告之瑕疵擔保責任，原告復未舉證證明被告故意不告知瑕疵，是系爭第17條特約免責條款應屬有效，被告就【附表】所列各項瑕疵毋庸負瑕疵擔保責任。

【附表】編號1、3部分，被告將貨梯拆除後已填補樓地板，並以輕鋼架裝潢該區天花板，此為原告簽約時所知悉，被告並無故意隱匿瑕疵。系爭建物原本設有貨梯，於拆除後已在2樓至4樓鋪設鋼筋混凝土樓地板，樓地板之顏色與其他區域不同，原告看屋時即可得知原本貨梯所在位置。系爭建物1樓至4樓僅在設有貨梯之前側天花板裝設輕鋼架，一般人均能了解輕鋼架係貨梯拆除後為求美觀所設。倘若原告有疑慮，看屋時即可要求挪動輕鋼架查看。

【附表】編號2部分，依系爭買賣契約第2條之約定，5樓並非買賣標的之範圍，日後若遭拆除應由原告自行承擔，故舉重以明輕，即便5樓樓地板有拆除貨梯未予填補之瑕疵，被告亦不負瑕疵擔保責任。再者，被告已將5樓貨梯口封閉，原告不可能使用該區域之樓地板，自無安全上之疑慮。此外，從4樓天花板觀察，5樓樓地板鏤空區域周圍並無壁癌或滲漏水，可知即便5樓樓地板未予填補，對4樓

之使用亦無影響，自非瑕疵。【附表】編號4部分，系爭買賣契約第2條已約明買賣標的範圍為1樓至4樓，並排除被告就增建部分之瑕疵擔保責任，則後院二工增建1樓至2樓部分縱有壁癌等瑕疵，被告亦不負瑕疵擔保責任。且被告將非買賣標的範圍之增建部分交付原告，性質上屬贈與，依民法第411條規定，被告仍不負瑕疵擔保責任。

【附表】編號5部分，原告於簽約前至少看屋2次，被告未於牆面施作任何裝潢或張貼壁紙，系爭建物牆面呈現波浪狀、不平整，並非看屋時無法發現之瑕疵，原告既於簽約前已明知此項瑕疵，則依民法第355條第1項規定，被告就此不負瑕疵擔保責任。退步言之，縱認被告應就【附表】所示瑕疵負瑕疵擔保責任，原告請求減少價金之金額應以000-0000號鑑定意見書所載30萬6853元為限等語，資為抗辯。

(三) 並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件經兩造整理並簡化爭點，其結果如下（見本院卷二第198—200頁、第229—231頁）：

【不爭執事項】

(一) 原門牌號碼「臺中市○○區○○○路000巷00號」於80年7月17日因門牌增編而增編為「臺中市○○區○○○路000巷00號」及「臺中市○○區○○○路000巷00○0號」，訴外人許雪玉於107年1月9日將後者出售給訴外人張雅涵（買賣契約書見本院卷一第179—182頁），該址現為「玉鑫精機有限公司」之登記地址。

(二) 原告為購買不動產，委託永慶不動產豐原南陽加盟店「金旺旺不動產仲介經紀有限公司」（金旺旺公司）所屬仲介人員李凱驊擔任仲介；被告為出售坐落臺中市○○區○村段000地號土地、同段53建號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○○路000巷00號，與基地合稱系爭建物），委託同公司所屬仲介人員吳嘉偉、陳敏巧擔任仲介。

01 (三) 兩造於108年6月26日簽訂系爭買賣契約，由原告以總價14
02 51萬元向被告購買系爭建物。本院卷一第21—26頁為系爭
03 買賣契約之契約書，其形式真正（包含第17條特別約定事
04 項所載之手寫條款）兩造不爭執。

05 (四) 本院卷一第389—395頁為系爭買賣契約所附之不動產說明
06 書、本院卷一第271—272頁之標的物現況說明書，其上所
07 載內容屬於契約之一部分。

08 (五) 兩造於108年7月26日就系爭建物以買賣為原因，辦妥所有
09 權移轉登記，目前登記於原告名下。

10 (六) 兩造於108年8月31日完成系爭建物之交屋，原告付清系爭
11 買賣契約之價金共1451萬元，由被告收受。

12 (七) 系爭建物並無工廠作業區，因此在現行法令下無法單獨向
13 主管機關申請辦理工廠登記。

14 (八) 原告於108年11月20日寄發存證信函給被告，表明解除系
15 爭買賣契約，並請求被告返還價金1451萬元（惟是否合法
16 解除容有爭執），被告於翌日即108年11月21日收受該存
17 證信函。

18 (九) 原告及其法定代理人傅科迪前以金旺旺公司、李凱驊、吳
19 嘉偉、陳敏巧為被告，提起損害賠償訴訟，經本院豐原簡
20 易庭於109年12月9日以109年度豐簡字第413號判決駁回原
21 告之訴，該案復經本院110年度簡上字第50號判決駁回上
22 訴確定。

23 【爭執事項】

24 (一) 先位之訴：

25 1、「系爭建物須能辦理工廠登記」，有無成為系爭買賣契約
26 之契約要素？

27 2、就系爭建物不能辦理工廠登記乙事，被告是否須負物之瑕
28 疵擔保責任？原告得否依民法第359條之規定，解除系爭
29 買賣契約，並依民法第259條第2款之規定，請求被告返還
30 價金1451萬元？

31 3、系爭建物不能辦理工廠登記乙事，是否違反系爭買賣契約

之債務本旨？原告得否依民法第227條第1項、第256條之規定，解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2款之規定，請求被告返還價金1451萬元？

4、就系爭建物不能辦理工廠登記乙事，被告有無詐欺原告？原告得否依民法第92條第1項之規定，撤銷買受之意思表示，並依民法第179條之規定，請求被告返還價金1451萬元？

（二）備位之訴：

1、就臺中市建築師公會鑑定報告書所示七項瑕疵及不能辦理廠登，系爭建物是否不符合系爭買賣契約之債務本旨？原告得否依民法第227條第1項之規定，請求被告負損害賠償責任？

2、就臺中市建築師公會鑑定報告書所示七項瑕疵及不能辦理廠登，被告是否須負物之瑕疵擔保責任？原告得否依民法第359條之規定請求減少價金，並依民法第179條之規定請求返還該價金？

四、得心證之理由

（一）先位之訴：

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張「系爭建物須能辦理工廠登記」有成為系爭買賣契約之契約要素，為被告所否認，則應由原告就此事實負舉證責任。經查：

(1)原告固提出下列舉證：①系爭建物登記謄本上之主要用途載為「住工用」（見本院卷一第33頁）；②系爭買賣契約所附不動產說明書上載明「圓東輝煌甲工廠住B」（見本院卷一第35頁）；③系爭買賣契約所附產權調查表載明「住工用」（見本院卷一第37頁）；④仲介人員收取傭金之發票上載明「圓東輝煌甲工廠住B」（見本院卷一第39頁）；⑤李凱驊在通訊軟體LINE上所提系爭建物之銷售廣告載明「圓東甲工廠住」、「廠住合一」（見本院卷一第

215頁)；⑥系爭建物坐落基地之土地使用分區為「甲種工業用地」(見本院卷一第327頁)。惟上開文字記載與系爭建物能否辦理工廠登記，要屬二事，上情均難為有利於原告之認定。原告另主張，其以公司名義而非個人名義購買系爭建物，顯見原告購買系爭建物之用途確實係要作為辦理工廠登記之用云云。然無論原告係以公司或個人名義購買系爭建物，辦理工廠登記均屬買受人作成交易之內在動機，在經買賣雙方達成意思表示合致前，難認辦理工廠登記有成為系爭買賣契約之契約要素。

(2)原告又主張，其寄發予被告之存證信函中已表明「因日後有機械生產及辦理工廠登記之需要」、「系爭房地初步規劃為倉庫，未來將用以作為公司必須之生產基地」云云，並舉出存證信函及回執各1紙為證(見本院卷一第51—61頁，與第285—293頁相同)。惟查，該存證信函係於108年11月20日寄發，屬系爭買賣契約簽訂後之事，難以回溯推論兩造於108年6月26日簽約時有合意將辦理工廠登記列為契約要素。原告再主張，兩造事後於109年2月6日協商時，被告甚至提出出借門牌號碼臺中市○○區○○○路000巷00號所辦理之工廠登記為和解方案，顯見被告明知系爭建物無法辦理工廠登記，於是理虧提出上開和解方案云云，並舉出109年2月6日對話錄音及譯文為證(見本院卷一第63—65頁)。然查，該次協商屬兩造簽約後發生之事，且被告於協商過程中僅單純提出權變解決方式，並未承認其有保證系爭建物能辦理工廠登記，實難徒憑被告於協商過程中所為之陳述，回溯推論原告之主張為真。基於同一理由，原告、被告及仲介人員於108年11月5日之對話內容(見本院卷二第217—225頁)，亦難為有利於原告之認定。

(3)觀遍系爭買賣契約全文，對於系爭建物能否辦理工廠登記乙事，隻字未提(見本院卷一第21—28、271—272、389—395頁)。另契約所附不動產說明書【產權相關注意事

01 項】第4點更載明：「買方就承購本標的物若欲供營業用
02 途時，請務必自行確認本標的是否符合相關法規及主管機
03 關包括但不限於辦理公司、商業及其他工商、營業登記等
04 各項相關單位（例：稅捐、都市計畫、建築、商業、消
05 防、衛生等…會辦單位）所定應審查事項（例：營業場所
06 土地使用分區管制、道路臨接寬度等…）及相關法令。不
07 保證本標的物一定可辦理公司、商業及其它工商、營業登
08 記等，且符合各相關法規及主管機關單位之審查標準」
09 （見本院卷一第395頁），而該條款屬於系爭買賣契約之
10 一部，兩造亦無爭執（見不爭執事項（四））。此項條款
11 既已明確敘明賣方不保證系爭建物必能辦理政府登記且符
12 合相關法令，足徵原告所謂被告有保證系爭建物能辦理工
13 廠登記，此項保證並有成為系爭買賣契約之契約要素云
14 云，顯屬無稽，尤難採信。

15 (4)據此，「系爭建物須能辦理工廠登記」並未成為系爭買賣
16 契約之契約要素，要無疑義。

17 2、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
18 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
19 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
20 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
21 危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明
22 文。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
23 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，
24 同法第227條第1項亦有明定。查系爭建物並無工廠作業
25 區，是在現行法令下無法單獨向主管機關申辦工廠登記，
26 固為兩造所不爭執（見不爭執事項（七）），然依本院上
27 述認定，「須能辦理工廠登記」既未成為系爭買賣契約之
28 契約要素，則系爭建物縱然無法辦理工廠登記，亦非通常
29 效用、契約預定效用或保證品質之瑕疵，更無違反系爭買
30 賣契約之債務本旨。準此，就系爭建物不能辦理工廠登記
31 乙事，被告不負物之瑕疵擔保或不完全給付之責任，原告

主張解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2款規定請求被告返還價金1451萬元，均屬無據。

3、按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段定有明文。該條所謂詐欺，係指行為人施用詐術，使被害人陷於錯誤，因而為意思表示而言（見【附圖】）。而當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院110年度台簡抗字第223號裁定意旨參照）。經查：

(1)原告雖主張，其於簽約前有多次向被告詢問確認系爭建物能否辦理工廠登記，被告明知系爭建物不能辦理工廠登記，卻一再保證可以云云，為被告所否認，而原告復未舉證以實其說，則原告之主張已難採信。況如前所述，系爭買賣契約所附不動產說明書【產權相關注意事項】第4點已敘明賣方不保證系爭建物必能辦理政府登記且符合相關法令，可知原告之主張顯與事實不符，殊不可採。

(2)原告另主張，被告於簽約當下有出示系爭使用執照影本來欺騙原告，使原告誤信系爭建物先前能辦理工廠登記，故原告買受後亦能辦理云云，並舉出系爭使用執照影本1份為證（見本院卷一第29頁）。惟查，李凱驊以證人身份到庭證稱：原告於簽約前或簽約當日並未提及要辦理工廠登記，原告於簽約後始向伊索取系爭使用執照，伊於簽約當日並未提出系爭使用執照等語（見本院卷一第172—173頁）。再觀諸原告提出之LINE對話截圖，原告係於108年7月1日始向李凱驊詢問「請問建物有使用執照嗎？」，並表示「要辦理工廠登記要先查」等語（見本院卷一第217頁），復於108年7月4日向李凱驊詢問「方便給我對方屋主的身分證影本正反面及便章嗎？我們要辦工廠登記證」等語（見本院卷一第223頁）。上開對話內容均為系爭買賣契約簽訂後所發生，恰可佐證李凱驊所為之證詞與事實相符，堪予採信。準此，原告既於簽約「後」始看見系爭

01 使用執照，則由詐欺之行為順序觀之（見【附圖】），縱
02 然原告因看見系爭使用執照而誤信系爭建物能辦理工廠登
03 記，亦與原告簽訂系爭買賣契約、買受系爭建物之意思表
04 示欠缺因果關係。

05 (3)綜上，原告主張其買受系爭建物之意思表示係受被告詐欺
06 所致云云，委無可採。是原告主張依民法第92條第1項規
07 定撤銷買受系爭建物之意思表示，並依同法第179條規定
08 請求被告返還價金1451萬元，於法無憑。

09 (二) 備位之訴：

10 1、物之瑕疵擔保部分：

11 (1)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保
12 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
13 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民
14 法第359條定有明文。至於減少價金之計算方式，應就買
15 賣時瑕疵物與無瑕疵物之「應有價值」比較後，再按二者
16 之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數
17 額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算。而民法第
18 360條之損害賠償請求權，關於物之損害，請求金錢賠
19 償，其有市價者，應以請求時或起訴時之市價為準。蓋損
20 害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非
21 「原來狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後
22 之變動狀況考慮在內。故其價格應以加害人應為給付之時
23 為準，被害人請求賠償時，加害人即有給付之義務，算定
24 被害物價格時，應以起訴時之市價為準，被害人於起訴前
25 已曾為請求者，以請求時之市價為準。故減少價金與損害
26 賠償之計算方式不同（最高法院101年度台上字第1916號
27 判決要旨參照，另同院108年度台上字第363號判決亦同此
28 意旨）。準此，「減少價金」與「損害賠償」之計算方式
29 截然不同，不能混為一談。

30 (2)原告固主張，其係以能辦工廠登記之市價購買系爭建物，
31 倘若系爭建物不能辦理工廠登記，將造成價值減損之情

形，其價值必定低於系爭買賣契約之價金1451萬元，是原告得依民法第359條規定請求減少價金，數額為買賣價金與銀行授信額度之差額451萬元云云，並舉出銀行核貸通知書1紙為證（見本院卷一第273—274頁）。惟查，「系爭建物能辦工廠登記」並未成為系爭買賣契約之契約要素，此項客觀事實尚非被告應負擔擔保責任之瑕疵，業經本院說明如前，是原告上開主張，自屬無據。次查，關於如【附表】所示之各項瑕疵，原告雖亦請求依民法第359條規定請求減少價金云云，然原告並未舉證證明系爭建物在「無瑕疵之狀態下」及「有瑕疵之狀態下」，應有價值各為何，致本院無從判斷減少價金之具體數額為何。就此舉證之欠缺，原告經本院闡明有何其他事項請求鑑定後，雖陳稱另行具狀等語（見本院卷二第118頁），然迄未提出任何聲請。且原告復經本院命其就減少價金金額600萬元之計算依據提出說明後，僅提出空泛之陳詞（見本院卷二第197頁），並未舉出確切之事證。是原告就如【附表】所示之各項瑕疵，依民法第359條規定請求減少價金，即屬無憑。至於000-0000號鑑定報告書所列各項瑕疵之修補費用，則屬損害賠償數額之範疇（詳如下述），依上揭最高法院之見解，不得作為減少價金之計算依據。

(3)基上，原告並未舉證證明減少價金之具體數額，是原告依民法第359條規定請求減少價金，無從憑採。準此，原告另主張被告故意不告知瑕疵，故依民法第366條規定，系爭第17條特約免責條款無效等節，已無審酌之必要，併此指明。

2、不完全給付部分：

(1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，同法第227條第1項定有明文。次按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買

者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院94年度台上字第1112號判決要旨參照）。由此觀之，即便買賣標的物之瑕疵於契約成立時已存在，倘若①出賣人於締約時因故意或過失未告知該瑕疵，且②買受人不知有瑕疵而仍為購買，則出賣人仍應對買受人負不完全給付之責任。被告雖辯稱，於特定物買賣之場合，出賣人所負之債務本旨僅為將買賣標的物以契約成立時約定之現況交付買受人，故若出賣人以約定現況交付買受人，即不負不完全給付責任云云，並舉出實務見解為據（最高法院101年度台上字第1898號判決要旨參照）。惟查，此種法律見解過度限縮不完全給付責任之適用範圍，在買、賣雙方間造成輕重失衡之風險分配，故為本院所不採。

(2)關於【附表】所示各項瑕疵發生之時點，被告雖辯稱兩造於108年6月26日簽訂系爭買賣契約，並於108年8月31日辦理交屋，臺中市建築師公會實施鑑定之時點為110年12月間，距離交屋日已逾2年，故000-0000號鑑定意見書僅能證明目前之屋況，無法證明交屋時已有上開瑕疵云云。惟依原告所提之LINE對話截圖，傅偵瑜於108年10月1日有致電李凱驊，通話時間20秒，李凱驊當日以文字回覆「我有將今天下午反應房屋問題，回報給屋主許先生，有消息會回覆給妳」等語，並於2日後再回覆「在代書簽訂買賣合約書裡，最後面備註：確實有寫上賣方以況交屋賣出，所以妳反應房屋問題細節，這是買方處理完成」等語（見本院卷一第227頁），其後傅偵瑜再於108年10月15日將系爭建物之天花板照片傳送給李凱驊，並表示「今天四樓前面上方天花板又有新發現，電梯洞根本沒填平，打開輕鋼架超大一個洞」等語（見本院卷二第75頁）。準此，原告既於108年10月間已向李凱驊反應系爭建物有瑕疵，殊難想像【附表】所示各項瑕疵係於108年8月31日交屋後至110年10月間，短短未滿2個月之期間內所發生。衡諸系爭建

01 物於108年間之屋齡已甚高，此觀建物登記謄本所載登記
02 日期為80年9月13日自明（見本院卷一第33頁），應認
03 【附表】所示各項瑕疵，均於108年6月26日兩造簽約時已
04 存在，方屬合理。

05 (3)次查，系爭建物中如【附表】所示各該項目，均經臺中市
06 建築師公會鑑定後認為「有瑕疵」（見000-0000號鑑定意
07 見書第6—7頁），可見被告交付原告之系爭建物違反系爭
08 買賣契約之債務本旨，是本院必須進一步審究被告是否須
09 就【附表】所示各項瑕疵負不完全給付之責任。此外，被
10 告陳稱於106、107年間有委請師傅就系爭建物進行整修
11 （見本院卷二第26頁），則被告身為系爭建物之所有人及
12 出賣人，即便於出售前並未實際居住在內，亦有義務在出
13 售前至系爭建物了解整修後之內部狀況，然被告卻未盡此
14 項義務，以致其於系爭買賣契約標的物現況說明書上所為
15 之勾選（見本院卷一第271—272頁），有多處與客觀屋況
16 不符。準此，縱使全案事證尚不足以證明被告明知【附
17 表】所示各項瑕疵而故意不告知原告，本院認為被告至少
18 符合「過失未告知瑕疵」之情形。

19 (4)就【附表】編號2部分，被告雖辯稱依系爭買賣契約第2條
20 之約定，5樓並非買賣標的之範圍，日後若遭拆除應由原告
21 自行承擔，故舉重以明輕，即便5樓樓地板有拆除貨梯
22 未予填補之瑕疵，被告亦不負瑕疵擔保責任云云。然查，
23 系爭買賣契約第2條第2項已載明「若增建或占用部分於交
24 屋前（如有借屋裝修則為借屋裝修前）曾被拆除或曾被通
25 知拆除或曾經其他區分所有權人或住戶主張權利時，乙方
26 應即通知甲方，甲方得以請求損害賠償或解約」（見本院
27 卷一第22頁），倘若系爭建物之增建部分真如被告所言，
28 非屬系爭買賣契約之標的範圍，殊難想像該部分於交屋前
29 遭拆除時，買方依約享有損害賠償請求權、契約解除權。
30 足見被告上開所辯，實屬無據。被告又辯稱，其已將5樓
31 貨梯口封閉，原告不可能使用該區域之樓地板，自無安全

上之疑慮云云，並舉出照片為證（見本院卷二第139頁）；另辯稱，從4樓天花板觀察，5樓樓地板鏤空區域周圍並無壁癌或滲漏水，可知即便5樓樓地板未予填補，對4樓之使用亦無影響，自非瑕疵云云，並舉出照片數張為證（見本院卷二第141—144頁）。惟查，系爭建物4樓天花板原本貨梯所在位置，未鋪設鋼筋混凝土樓板而呈現鏤空狀態，縱無造成安全上之疑慮或使用上之問題，亦有礙於建物之整體美觀，故被告上開所辯皆非可採。就【附表】編號4部分，被告固辯稱系爭買賣契約第2條已約明買賣標的範圍為1樓至4樓，並排除被告就增建部分之瑕疵擔保責任，則後院二工增建1樓至2樓部分縱有壁癌等瑕疵，被告亦毋庸負契約責任云云。然依本院上述認定，系爭建物增建部分均屬系爭買賣契約之標的範圍，是被告上開所辯自非有理。

(5)關於【附表】所示各項瑕疵，是否為原告於簽約時所知悉，以下分別論斷之：①關於【附表】編號1、3部分，觀諸卷附現場照片（見本院卷二第191—193頁、000-0000號鑑定意見書第63—64頁），系爭建物1樓至3樓天花板原本貨梯所在位置，鋪設之鋼筋混凝土樓板板底及二邊側樑粗糙面並未施作水泥粉刷，且該處均以輕鋼架加以遮掩，可知原告於看屋時顯然不知上情之存在。被告雖辯稱若原告看屋時有疑慮，可輕易挪動輕鋼架查看云云，然實際情形為原告並未查看，故原告就上開瑕疵仍不知情。同理可知，關於【附表】編號2部分，系爭建物4樓天花板原本貨梯所在位置，未鋪設鋼筋混凝土樓板而呈現鏤空狀態，亦遭輕鋼架所遮掩（見本院卷二第51頁、000-0000號鑑定意見書第63頁），故原告於看屋時亦不知悉。關於【附表】編號4部分，系爭建物1、2樓後方區域之嚴重壁癌，既經臺中市建築師公會鑑定為「使用油漆粉刷及木板隔起來掩飾」（見000-0000號鑑定意見書第7頁），可知原告於看屋時亦不知悉上情。②至於【附表】編號5部分，依卷附

現場照片所示，系爭建物1樓至4樓左側牆壁呈現波浪狀之情形，並無任何遮蔽物（見本院卷一第46頁、000-0000號鑑定意見書第65頁），應認原告於看屋時已可看見，故屬知悉。同理可知，關於【附表】編號6部分，系爭建物3樓後區加建陽台處縱有隔壁建物鐵皮越界侵入，該處既無任何遮蔽物（見000-0000號鑑定意見書第65頁），應認原告於看屋時亦可看見，故亦知悉。同理可知，關於【附表】編號7部分，系爭建物縱使2、4樓中段區左牆底有壁癌、4樓中段區浴廁前天花板水泥漆有剝落，該處既無任何遮蔽物（見000-0000號鑑定意見書第66—67頁），應認原告於看屋時亦已知悉。

(6)基上，系爭建物如【附表】編號1、2、3、4所示瑕疵，違反系爭買賣契約之債務本旨，而被告因過失未告知原告，且為原告於簽約時所不知，故被告應負不完全給付之責任；如【附表】編號5、6、7所示瑕疵，原告於簽約時業已知悉，卻猶仍買受，故被告不負不完全給付之責任。查【附表】編號1、2、3、4所示瑕疵均可補正，是原告得準用給付遲延之規定，請求被告負損害賠償責任。而原告請求被告賠償損害時，依民法第213條第3項規定，得請求被告支付修補瑕疵之費用，以代回復原狀。依000-0000號鑑定意見書之鑑定結果，【附表】編號1、2、3、4所示瑕疵之修復費用合計為19萬6974元，加計廢棄物清運廢及清潔費各5,000元後，為20萬6974元，再加計10%利潤、管理費後為22萬7671.4元，最後再加計5%稅金後為23萬9055元【計算式： $(7,000\text{元} + 55727\text{元} + 28998\text{元} + 105249\text{元} + 5,000\text{元} + 5,000\text{元}) \times 110\% \times 105\% = 23\text{萬}9055\text{元}$ （元以下四捨五入）】。是原告得依民法第227條第1項規定，請求被告賠償瑕疵修補費用23萬9055元。

(7)原告原雖主張，系爭建物有電路牽扯不清及屋頂漏水之瑕疵，原告得請求被告賠償此部分已付之修補費用51萬7398元云云，然原告經本院闡明後，已於111年2月17日準備程

01 序改稱備位之訴之原因事實僅主張000-0000號鑑定意見書
02 所列7項瑕疵（如【附表】所示），是上開範圍自非本院
03 所須審究。原告又另主張，其得請求被告賠償攤還銀行之
04 本金及利息137萬1063元云云，並舉出銀行單筆授信攤還
05 及收息紀錄查詢單為證（見本院卷一第279、281頁），然
06 此屬原告本應自行負擔之費用，與本件事實無關。至於原
07 告請求精神損失50萬元部分，原告並未舉證證明有何人格
08 權遭被告侵害，此部分請求實屬無稽。末查，原告雖請求
09 本院至系爭建物現場進行履勘，以釐清系爭建物之危險程
10 度，然本院業已囑託具備建築專業之臺中市建築師公會派
11 員到場實施鑑定，並出具000-0000號鑑定意見書，且卷內
12 亦有諸多兩造各自提出之現場照片供參，是本件自無現場
13 履勘之必要。

14 3、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
15 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經
16 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
17 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債
18 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
19 之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付
20 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
21 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203
22 條分別定有明文。本件原告對被告之損害賠償請求權，係
23 以支付金錢為標的，且屬無確定期限之給付，被告應受原
24 告催告後仍未給付，始負遲延責任。原告茲以起訴狀繕本
25 送達被告進行催告，被告合法收受起訴狀繕本後（見本院
26 卷一第71頁函文、第73頁送達證書），迄未給付，應自送
27 達翌日起負遲延責任。準此，原告請求加計自起訴狀繕本
28 送達翌日即109年3月17日起至清償日止，按週年利率5%
29 計算之法定遲延利息，核無不合。

30 五、綜上所述，原告依不完全給付之法律關係，請求被告賠償23
31 萬9055元，及自109年3月17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；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件為所命給付之金額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應就原告勝訴部分依職權宣告假執行。就此部分，被告聲明願供擔保免為假執行，爰酌定相當之擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 5 月 27 日
民事第五庭 審判長法官 陳文爵
法官 施懷閔
法官 陳盈睿

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 111 年 5 月 27 日
書記官 張卉庭

【附表：000-0000號鑑定意見書認定之各項瑕疵及修補費用】

編號	瑕疵項目、費用項目	數量	修補費用
1	1、2、3樓天花板原本貨梯所在位置有鋪設鋼筋混凝土樓板，但二邊側樑粗糙面並未施作1：3水泥粉刷	1式	7,000元
2	4樓天花板原本貨梯所在位置，未鋪設鋼筋混凝土樓板而呈現鏤空狀態	1式	5萬5727元

01

3	1、2、3樓天花板原本貨梯 所在位置有鋪設鋼筋混凝土 樓板，但底板並未施作1：3 水泥粉刷層	1式	2萬8998元
4	1、2樓後方區域有嚴重壁 癌，牆壁潮濕導致粉刷及油 漆剝落	1式	10萬5249元
5	1樓至4樓左側牆壁呈波浪狀	1式	4萬1664元
6	3樓後方區域加建陽台處， 隔壁戶之鐵皮屋侵越至系爭 建物	1式	
7	2、4樓中段區域左牆底有壁 癌、4樓中段區域浴廁前天 花板泥漆剝落	1式	1萬7036元
A	廢棄物清運	1車	5,000元
B	清潔費	2工	5,000元
	1—7、A—B小計		26萬5674元
C	利潤、管理費	10%	2萬6567元
D	稅金	5%	1萬4612元
	總計		30萬6853元

02

【附圖：詐欺概念圖解】

03

行為人施用詐術

↓

04

05

表意人陷於錯誤

↓

06

07

表意人作成意思表示