

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第705號

原告 劉金御

訴訟代理人 陳明發律師

複代理人 王淑貞

被告 國美開發股份有限公司

法定代理人 洪宗智

訴訟代理人 陳建勛律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國113年11月6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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。又該條
項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追
加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在
社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資
料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體
性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一
程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即
屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁定參照）。經查，
原告原起訴係以民法第359條、第259條第1款規定為請求權
基礎，並聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）880萬
元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
算之利息。」（本院卷一第11、15頁），嗣於民國112年4月
24日言詞辯論中具狀追加兩造簽訂之不動產買賣契約（下稱

系爭契約)第11條約定為請求權基礎，並擴張聲明為：「被告應給付原告1760萬元，及其中880萬元自起訴狀繕本送達翌日起、另880萬元自112年4月25日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。」(本院卷一第233、237、238頁)，經核原告所為追加之訴與原訴均係本於原告主張「系爭契約約定由原告向被告購買坐落臺中市○區○○段0000000地號土地及同地段第2263至2275共13個建號房屋(門牌號碼各為臺中市○區○○○街00號【含一至二樓】、臺中市○區○○○街00號三、四、五樓、臺中市○區○○○街00號【含一至二樓】、臺中市○區○○○街00號三、四、五樓、臺中市○區○○○街00號【含地下室及一樓】、臺中市○區○○○街00號二、三、四、五樓，共3棟房屋，以下分別稱12號、16號、18號房屋，合稱系爭房屋，與前述土地合稱系爭房地)，因被告將系爭房屋改建為43間套房(下稱系爭套房改建)未經合法取得變更使用執照，且有結構安全疑慮，而有物之瑕疵及權利瑕疵」之同一基礎事實，並擴張應受判決事項之聲明，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性，揆諸上開說明，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告經中冠不動產有限公司即住商不動產北區漢口加盟店(下稱中冠公司)仲介，於111年10月21日與被告簽訂系爭契約，向被告購買系爭房地，約定總價金為8800萬元，原告業已交付簽約款880萬元。惟被告先前於105年8月1日取得系爭房屋後，將系爭房屋之二至五層房間隔間牆打除，並將12號、16號、18號房屋每層合計7間房間改建為每層10間套房，並增建16號房屋一至五樓之陽臺，又將12號房屋後方陽臺處部分打除，增建電梯1部，而將系爭房屋原有共13戶公寓型態改建為含一樓共計43間套房之使用型態(即系爭套房改建)，具物之瑕疵及權利瑕疵，分述如下：

(一)被告保證系爭套房改建為合法改建並依法變更使用執照，實

01 際上卻未依建築法第73條規定申請變更使用執照即施工，且
02 未於系爭契約中揭露系爭套房改建之情事，僅於不動產售屋
03 資料簡單說明系爭房屋現況為2店面、43間套房，而於簽約
04 當天始交付之不動產說明書中，亦僅在有關「標的物現況」
05 內「是否有違建、改建、增建或禁建之情事」之「委託人說
06 明」欄位，勾選「其他」之選項並填載「16號空地陽台外
07 推」，未勾選有「隔間套房」之改建情事，顯有隱匿系爭房
08 屋現況之情。

09 (二)系爭套房改建後供公眾使用，惟其打除屬於承重牆之隔間
10 牆，嚴重影響系爭房屋之結構安全、防火避難設施及防火區
11 劃，且施工前未將消防安全設備圖說送經審查通過，已違反
12 消防法第10條之規定，亦未依建築法第73條規定申請變更使
13 用執照即施工，也未申請消防檢查，違反建築法第73條第1
14 項前段、第2項、第76條、第77條第1項、第3項、第77條之
15 1、第77條之2第1項第2、3款規定，隨時有遭拆除或處罰鍰
16 之風險（罰則依同法第91條第1項第1、2、4款規定）。

17 (三)依系爭房屋建物謄本記載，12號房屋二至五樓，每層登記面
18 積為85.69平方公尺、陽臺5.06平方公尺、18號房屋二至五
19 樓每層登記面積為91.25平方公尺、陽臺6.05平方公尺，惟
20 經改建後，12號房屋整棟面積顯然大於18號房屋，而均與建
21 物謄本登記不符，將來如原告要求被告將12號房屋、18號房
22 屋移轉登記予不同人，或原告取得12號房屋、18號房屋之所
23 有權後再出售予不同人，可能面臨其他人之求償或解約。

24 (四)系爭房屋之結構、面積與建照登記均不符，亦無法依實登
25 記，確有物之瑕疵及權利瑕疵，被告就系爭套房改建應依系
26 爭契約第9條第3項約定負瑕疵擔保責任，爰依民法第359條
27 規定，以起訴狀繕本之送達作為解除系爭契約之意思表示，
28 並依民法第259條第1款規定請求被告返還880萬元，以及依
29 系爭契約第11條所定「如乙方（即被告）不賣或不照約履行
30 應盡義務或不履行移交不動產以及中途發生糾葛致不能出賣
31 等情事，除應將已收價款全部退還與甲方（即原告）外，並

01 應賠償所收價款同額之損害賠償予甲方後，本約方得解除」
02 之約定，請求被告返還已交付之買賣價金880萬元以外，另
03 賠償與所收價款同額之損害賠償880萬元等語。並聲明：1.
04 被告應給付原告1760萬元，及其中880萬元自起訴狀繕本送
05 達翌日起，另880萬元自112年4月25日起，均至清償日止，
06 按年息5%計算之利息。2.原告願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：系爭套房改建並未拆除承重牆，無影響安全結構
08 問題；而系爭套房改建是否符合建築法規，與其是否具物之
09 瑕疵或權利瑕疵均無涉，且系爭房屋並非供公眾使用，原告
10 主張被告未做防火規劃違反建築法規等語並無依據。另系爭
11 房屋乃經系爭套房改建後方委由仲介銷售，因原告有意購買
12 套房出租獲利而與中冠公司接洽，經中冠公司將系爭房屋之
13 現況與增建情形詳細告知原告，並陪同原告多次至系爭房屋
14 現場瞭解屋況後，兩造方簽訂系爭契約；依中冠公司提供之
15 「住商不動產售屋資料」明白記載「年收約600萬元，全新
16 裝潢雙店面及43間電梯套房加一間地下室」、「一樓共3
17 房、2~5樓共40房」、「免治馬桶43個，含1F 43間套房，2
18 店面為一般套房」等文字內容，而中冠公司復提供系爭房屋
19 之原始建照設計圖、建物平面圖予原告，且於系爭房屋之不
20 動產說明書所載標的物現況之「是否有違建、改建、增建或
21 禁建之情事？」欄位勾選「是」之選項，則原告於簽約前明
22 知系爭房屋已改建為43間套房；又依系爭契約第1條第4項之
23 約定，系爭契約之買賣標的物包含增建部分，依現實法令無
24 法登記，雙方約定依現況移轉，賣方不保證可以永久使用；
25 再系爭契約之簽約款880萬元係由原告於簽約時給付680萬
26 元，另由訴外人峰業建設股份有限公司（下稱峰業公司）給
27 付200萬元至履約保證專戶，足見實際出資者為峰業公司，
28 又峰業公司於99年間設立，所營事業為住宅及大樓開發租售
29 業、不動產買賣業、不動產出租業，以不動產出租為業長達
30 20餘年，理應清楚瞭解系爭房屋之系爭套房改建現況及相關
31 建築法規，為出租套房獲利，始購買系爭房地，然而原告簽

01 約前或簽約時均未要求提供系爭套房改建之變更使用執照，
02 足見原告係充分瞭解系爭房屋改建、增建之情形始購買系爭
03 房屋。至原告雖主張系爭套房改建後，系爭房屋之12號房
04 屋、18號房屋之面積與謄本登記均不符，惟本案鑑定報告無
05 法確認此點，且縱使系爭房屋之建物謄本與使用執照之面積
06 不符，實際上仍得辦理其所有權移轉登記，則原告主張顯屬
07 無據。再者，依民法第354條規定，買受人需於買賣標的物
08 交付後始得行使瑕疵擔保請求權，而系爭房屋尚未過戶、點
09 交予原告，原告自無從行使瑕疵擔保請求權；又原告自111
10 年10月21日簽約時及同年11月2日共給付簽約款880萬元後，
11 未再依約於111年11月11日給付用印款880萬元，經兩造協調
12 未果後，被告依系爭契約第11條第1項約定，以111年11月25
13 日律師函解除系爭契約並沒收簽約款880萬元，該函已於同
14 年月28日送達原告，是被告已合法解除系爭契約並沒收原告
15 價款，原告無從再解除系爭契約，其請求返還價金無理由等
16 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。
17 (二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、本院之判斷：

19 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
20 民事訴訟法第277條前段定有明文。雖原告主張：系爭套房
21 改建供公眾使用，惟其打除屬於承重牆之隔間牆，嚴重影響
22 系爭房屋之結構安全、防火避難設施及防火區劃，且施工前
23 未將消防安全設備圖說送經審查通過云云。惟查，經本院函
24 請臺中市建築師公會鑑定「系爭房屋使用執照竣工圖所示原
25 房屋隔間牆，依當時法規是否屬於承重牆，而影響系爭房屋
26 的結構安全？」、「系爭房屋將原有隔間牆打除，改建為現
27 況43間套房，是否已影響系爭房屋結構安全？改建前是否應
28 依建築法第73條規定，申請變更使用執照，並經核准後才得
29 以施工？且應再取得使用執照？並請附上相關法律依
30 據。」，其鑑定分析說明及鑑定結論為：系爭房屋於70年7
31 月取得使用執照，其竣工圖所示原房屋隔間牆為12公分厚之

01 混凝土牆，依當時鋼筋混凝土設計規範，12公分厚的牆面並
02 不列入結構計算檢討範圍，其對整體結構的影響力甚輕微，
03 可以忽略不考慮，所以系爭房屋使用執照竣工圖所示原房屋
04 隔間牆，依當時的設計規範係不屬於承重牆，其對結構安全
05 的影響不大（見鑑定書第6至7、12頁）；另經比對系爭房屋
06 之原使用執照核准平面圖與現況平面之差異，依建築法第73
07 條第2項規定，應向市政府申請辦理變更使用執照，又系爭
08 房屋上述變更有無影響系爭房屋之結構安全、防火區劃、防
09 火避難設施等規定，係屬申辦變更使用執照時由承辦建築師
10 依申請內容及適用法條分別檢討簽證的範疇，鑑定人無法回
11 覆，且因建築使用之申請樣態繁多，其各自適用之法條亦多
12 有差異，故鑑定人無法於此逐項列舉相關法律依據，另目前
13 應申報消防安檢之場所以供公眾使用建築物為限，系爭房屋
14 辦理變更時是否屬供公眾使用建築物，應由簽證之建築師依
15 實際使用及送審內容情況檢討、判斷而定，鑑定人無法明確
16 回覆系爭房屋是否應每年申報消防安檢（見鑑定書第7至8、
17 13至14頁）等語，另原告復未提出其他證據以實其說，自難
18 認原告所主張系爭套房改建嚴重影響系爭房屋之結構安全、
19 防火避難設施及防火區劃等節為真。

20 (二)原告主張12號房屋、18號房屋於系爭套房改建後之面積均與
21 建物謄本不符云云。惟查，經本院送請臺中市建築師公會鑑
22 定「12號、16號、18號房屋建物現況每層樓地板面積分別為
23 多少？是否與建物謄本登記面積不符？」，其鑑定分析說明
24 及鑑定結論為：原有12號、16號、18號房屋雖有辦理建物登
25 記範圍可供參考，然因房間格局變更，於現況平面格局中，
26 其等各建號建物卻已無實質存在之分戶牆可憑以討論、計算
27 各建號之樓地板面積，故所詢：「現況每層樓地板面積分別
28 為多少？是否與建物謄本登記面積不符？」之議題已無法明
29 確計算、比較其等之面積是否相符；再者，當年辦理建物登
30 記時，有部分公共走道的面積並未辦理登記，導致建物謄本
31 登記的總面積與使用執照核准的總面積也不相同，也使得面

01 積更無法相互比較是否相符等語（鑑定書第9至12、14至15
02 頁）。再經鑑定人重繪現況平面圖，由繪圖軟體直接讀取，
03 僅以現況平面格局，就房間出入口位置與公共走道的關係來
04 討論房間面積與原12號、16號、18號房屋建物登記範圍之面
05 積關係（見鑑定書第11至12、14至15頁），可見系爭房屋各
06 建號中，12號房屋一樓、16號房屋二至五樓、18號房屋一樓
07 之登記面積均與現況相符；而12號房屋二至五樓原登記範圍
08 之陽臺，現況因增設電梯將其拆除，故面積減少，其差額為
09 $90.75\text{m}^2 - 74.53\text{m}^2 = 16.22\text{m}^2$ ，另16號房屋一樓北側因現況
10 有增建，故現況面積增加，其差額為 $80.79\text{m}^2 - 61.97\text{m}^2 = 1$
11 8.82m^2 ，惟系爭契約簽立之前，原告已知系爭房屋之電梯係
12 改建後增設，亦知悉16號房屋一樓北側之陽臺外推等節，為
13 原告所不否認，並經記載於系爭契約之標的物現況中（見本
14 院卷一第12、58、72、209頁），顯難認此等部分之面積不
15 符乃系爭房屋之瑕疵；又18號房屋二至五樓登記面積均各為
16 97.3m^2 ，核與現況（各樓層所有房間及原登記範圍內之走
17 道）面積 106.15m^2 相差 8.85m^2 ，固然略有不符，惟其差異甚
18 微，且系爭房屋之部分公共走道面積並未登記於建物謄本，
19 又其現況二至五樓之各建號建物已無實質存在之分戶牆，均
20 業如前述，參以此面積差異僅係以繪圖軟體繪製比較得出，
21 顯然並不精確，另原告復未證明系爭房屋有不能移轉登記之
22 情形，自難憑此逕認被告應負擔瑕疵擔保責任。

23 (三)按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規
24 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
25 滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程
26 度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明
27 文。復按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常
28 交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用
29 或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者
30 為限（最高法院73年台上字第1173號判決意旨參照）。系爭
31 契約係以現有既存之系爭房地為買賣標的物，則系爭房地是

否有物之瑕疵，應視系爭房地之效用與價值是否與買受人即原告於購買當時所認知及要求者不同，並有效用及價值與其應具備者較為減損之情形而定。經查，關於系爭房屋於被告取得後出賣予原告之前，未合法變更使用執照即為系爭套房改建，違反建築法規，業如前揭鑑定意見所示，且被告未取得變更使用執照即出賣予原告乙節，亦為兩造所不爭執。惟查，衡諸一般違建之建物買賣情形，雙方權衡違建後所得利益及可能遭處罰鍰或拆除等風險後認仍符合自身利益而逕為交易之狀況，所在多有，則依通常交易觀念，或依兩造之決定，有關「系爭套房改建須取得合法變更使用執照，卻未經取得」，是否為系爭房屋應具備之價值、效用或品質而不具備者，而可認係物之瑕疵或權利瑕疵，尚有疑義。而查，原告起訴狀中自陳：中冠公司劉國清在仲介期間交付「住商不動產售屋資料」供參考評估，嗣在111年10月10日、同年月12日現場看屋時，口頭報告現場已改建為收租之套房43間及2間店面，12號後方陽臺有增建，並有增設電梯1部，並交付雜項使用執照1份，以及系爭房屋69年6月30日原始建築執照設計平面圖之節本1份（7張）等語（本院卷一第12頁），而依起訴狀附「住商不動產售屋資料」，確可見系爭房屋現況乃一樓有店面2間及套房3間，二至五樓每層各有10間套房，合計43間套房出租等情（見本院卷一第19至39頁），惟由起訴狀附上開平面圖，卻可見系爭房屋之四樓及五樓空間設計均為臥室7間、客廳2間、餐廳2間、廚房2間、客廳餐室及貯藏室各1間等規劃之一般公寓型態（見本院卷一第43頁），其設計之房間、牆面數量及隔間方式等格局，均與「住商不動產售屋資料」所示為43間套房等內容顯有歧異，足認原告於系爭契約簽約前，對於系爭房屋為上述43間套房等現況並非其原始建築執照之設計且有大幅改建情形，理應知之甚詳。又查，原告於言詞辯論中稱：有關被告改建套房的面積與我看到的謄本面積不符，我有問仲介劉國清是否合法，仲介就拿電梯雜項執照給我說是合法的，在簽約時我問被告之法定

01 代理人洪宗智是否還有其他改建，被告有拿謄本給我，我跟
02 洪宗智說我要改建套房是否合法的證明，洪宗智說要等交完
03 屋才要給我，我認為不合理，但我還是簽約了等語（本院卷
04 一第200至201頁），可證原告已對系爭套房改建是否合法有
05 所疑慮，卻未進一步再向中冠公司仲介劉國清或被告確認其
06 改建是否業經取得合法變更使用執照，即先與被告簽訂系爭
07 契約，則「系爭套房改建須取得合法變更使用執照」是否為
08 兩造所約定「系爭房屋應具備之價值、效用或品質」，顯屬
09 有疑。

10 (四)按買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵
11 者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前
12 條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負
13 擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。民法第355
14 條第1項、第2項分別定有明文。經查：

15 1.證人劉國清於本院審理中證稱：我是買方仲介，不認識被
16 告，我使用個人臉書開賣場刊登系爭房地出售的訊息，原告
17 於111年10月5日以臉書聯繫我說想看房，我傳系爭房地即
18 「方格子會館」租金明細、建物平面圖、二至五樓套房隔間
19 圖給原告，原告又於111年10月7日約看房，我就傳售屋資料
20 給原告，雙方於111年10月10日現場看房，我有告知原告這
21 是3棟改成43間套房及2個店面，有作基本介紹，原告沒有提
22 出疑問；後來原告要求我提供資料，我於111年10月12日帶
23 系爭房地銷售資料、收租資料、被告委託住商不動產銷售契
24 約、系爭房地第一類謄本、中冠公司售屋資料到原告經營的
25 公司給原告，而於111年10月14日問原告是否需我親自解
26 說，原告說要，當天我傳系爭房屋全棟平面圖給原告，原告
27 要求需要系爭房屋使用執照原圖及電梯使用執照；之後於11
28 1年10月15日第二次現場看屋，一至五樓全看，因為房間滿
29 租，不能進入房間內，由賣方仲介黃榮杰向原告說明43間套
30 房、2間店面及1個地下室，只有電梯是合法請領使用執照，
31 當時原告沒有其他反應，當天我有把原告於111年10月14日

所要求的資料交給原告；嗣經兩造交互出價後，兩造到我的公司簽約，當天有我、黃榮杰、被告公司之洪宗智到場；原告有向我們要施工原圖，黃榮杰有跟原告說改成43間套房是沒有變更使用執照的，所以我只有把原本公寓的原圖及電梯使用執照交給原告，因為電梯是雜項執照，所以我對這件事情印象很深，而於雙方洽談期間被告或仲介也沒有表示系爭套房改建有向建管或消防單位申請核准等語（本院卷一第364至368頁）。

2. 證人黃榮杰於本院審理中證稱：我是系爭房屋之賣方仲介，原告第一次看房是劉國清陪同，第二次看房是111年10月15日，劉國清於前一天就叫我跟被告拿使用執照、房屋原始平面圖、電梯雜項執照，我於111年10月15日帶上述資料到場向原告解說，說明完將上述資料交給劉國清，劉國清告知已轉交給原告，我有跟劉國清說系爭房屋是自行改建，沒有申請合法使用執照，請劉國清轉達，於111年10月15日現場帶看房時，我也有告知原告，被告沒有保證系爭房屋隔成套房現狀為合法，而於雙方洽談期間，被告或仲介也沒有表示系爭套房改建有向建管或消防單位申請核准等語（本院卷一第368至372頁）。又證人即系爭契約之代書鄭志驊於本院審理中證稱：擬定系爭契約是我承辦的，其內容我跟兩造確認後，兩造才簽名，於我處理的過程中，被告沒有保證系爭套房改建現狀為合法，電梯我記得有申請雜項執照，其他部分沒有印象，我沒有聽到原告有無要求被告保證43間套房已經變更使用執照，我知道現況隔套房，因為契約有提到租約要換約，原告在簽約時也沒有說過這43間套房沒有變更使用執照，他就不買等語（本院卷一第373至375頁）。從而，證人劉國清、黃榮杰、鄭志驊上揭證詞均互核相符，並與證人劉國清當庭所提供其與原告之LINE對話紀錄內容相符，有本院翻拍照片1份在卷可參（本院卷一第367、387至521頁），堪予採信，可證原告於簽訂系爭契約前，已經證人劉國清取得系爭房屋之原始建築執照設計圖及使用執照原圖，並由證人

01 黃榮杰告知系爭套房改建之43間套房等現況中僅電梯是合法
02 請領使用執照，則縱認系爭套房改建未經取得合法使用執照
03 變更屬於物之瑕疵或權利瑕疵，惟原告既已知該情，依民法
04 第355條第1項規定，被告自不負擔保之責。

05 (五)原告雖主張依系爭契約第11條所定「如乙方（即被告）不賣
06 或不照約履行應盡義務或不履行移交不動產以及中途發生糾
07 葛致不能出賣等情事，除應將已收價款全部退還與甲方（即
08 原告）外，並應賠償所收價款同額之損害賠償予甲方後，本
09 約方得解除」之約定，解除系爭契約並向被告請求損害賠
10 償，惟經本院詢問原告有關係爭房地有何不能出賣之情形，
11 原告僅陳稱：系爭房屋有重大瑕疵，原告不願意購買等語
12 （本院卷一第234頁），且對本件有無該約定所載「被告不賣
13 系爭房地、不照約履行應盡義務、不履行移交不動產、發生
14 糾葛致不能出賣」等情事，均未提出任何證據佐證，自難認
15 可採。

16 四、綜上所述，原告依民法第359條、第259條第1款規定、系爭
17 契約第11條約定，提起本件訴訟請求被告應給付原告1760萬
18 元本息，均無理由，應予駁回；其假執行之聲請，亦失所依
19 據，應併予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
21 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
22 論述，附此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
25 民事第三庭 法 官 林秉賢

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
28 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
30 書記官 張雅慧