

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第693號

原告 王仁鴻
訴訟代理人 林宜慶律師(113.10.29解任)
複代理人 林聰豪律師(113.10.29解任)
訴訟代理人 林恆碩律師
被告 金安建設股份有限公司

法定代理人 陳小苓
被告 吳明和

共同
訴訟代理人 徐睿謙律師
吳昭慶律師
蔡智元律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國113年12月12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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。原告起訴聲明原為：「一、先位聲明：被告二
人應給付原告新臺幣（下同）12,075,837元，並自起訴狀繕
本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
二、備位聲明：被告二人應給付原告300萬元，並自起訴狀
繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
息。」（見本院卷第9至10頁），聲明迭經變更，嗣於民國1

01 13年4月11日具狀並當庭變更聲明為：「一、先位聲明：(一)
02 被告金安建設股份有限公司（下稱金安公司）應給付原告7,
03 325,837元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
04 年利率5%計算之利息。(二)被告吳明和應給付原告4,750,000
05 元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
06 5%計算之利息；二、備位聲明：被告金安公司應給付原告3
07 00萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
08 率5%計算之利息。」，並追加備位聲明請求權基礎民法第1
09 79條（見本院卷第341-343頁）。關於變更聲明及追加備位
10 聲明請求權基礎部分，均係本於原告主張向被告二人購買之
11 不動產有瑕疵之同一事實，核與上開規定相符，均應准許。

12 貳、實體方面

13 一、原告主張：

14 (一)原告於110年12月1日向被告二人購買「全安詠邑」編號B3之
15 房屋即坐落臺中市○○區○○段00000地號土地（權利範圍
16 為全部）及其上同段1205建號（門牌號碼臺中市○○區○○
17 里○○路000○○0號房屋，下稱系爭房屋），另合同段棟榔
18 段225-17地號（權利範圍為1/19）土地（下合稱系爭房
19 地）。雙方並於同年12月7日簽訂不動產買賣契約書（下稱
20 系爭契約），約定由被告金安公司出售系爭房屋部分、由被
21 告吳明和出售上開225-4及225-17地號地號土地，系爭房地
22 總買賣價金為1,188萬元，其中房屋款為713萬元、土地款為
23 475萬元，原告已於同年12月6日給付150萬元之簽約金，其
24 後並完成剩餘款項之申貸，故被告於111年3月28以買賣為原
25 因將系爭房地移轉登記予原告，而於同年月31交屋完成。

26 (二)原告於簽訂系爭契約前，經由被告金安公司之銷售專員介紹
27 「全安詠邑」之建案，並提供系爭房地之地籍圖謄本及建物
28 測量成果圖等建案銷售資料供原告參考，因系爭房屋之大
29 小、格局均符合原告之需求，且原告深信系爭房屋應合於建
30 築相關法規之要求，遂與被告簽訂系爭契約。詎料，竟發現
31 系爭房屋有外牆變更之違規事項，而臺中市政府都市發展局

01 (下稱都發局)於112年8月30日依建築法第77條第1項、第9
02 1條第1項第2款裁處原告6萬元之罰鍰。在原告簽訂系爭契約
03 前直至原告遭都發局裁處時，原告對於系爭房屋有上開瑕疵
04 之事均全無所悉，被告顯有刻意隱瞞系爭房屋有外牆變更而
05 與原核准竣工圖說不符之瑕疵，令原告無從知悉系爭房屋有
06 如此嚴重影響生活品質之瑕疵。

07 (三)依系爭契約第8條之約定，兩造間並未合意排除被告所負之
08 物之瑕疵擔保責任而應有民法第359條規定之適用。又關於
09 系爭房屋外牆變更之瑕疵，實係被告為求順利出售建案，而
10 將原屬陽台之部分外推，使屋內可使用之坪數擴增，構成與
11 原核准竣工圖說不符之瑕疵，此瑕疵亦經都發局所認定，屬
12 情節重大之實質違章建築。因被告刻意隱瞞上開瑕疵，原告
13 乃至都發局相關函文送達後始知悉系爭房屋竟有如此嚴重之
14 瑕疵。經專業建築從業人員之告知，若欲將該瑕疵回復，需
15 再行支出至少200萬元，且原告可使用之生活空間遽減，堪
16 認系爭房地之效用有所減損，嚴重降低其經濟上價值，已構
17 成物之瑕疵，且被告惡意隱瞞系爭房地上有違章建築此交易
18 上重要事項之事實，原告解除契約亦無顯失公平之虞，原告
19 自得依法解除系爭契約，殆無所疑。

20 (四)系爭房地總買賣價金為1,188萬元，其中土地款為475萬元、
21 房屋款為713萬元。原告依法解除系爭契約後，爰依民法第2
22 27條第1項、第226條第1項、第259條規定，先位請求被告二
23 人分別返還所受領之價金，自應准許。另原告因解除契約受
24 有印花稅(土地)1,451元、印花稅(建物)767元、契稅4
25 6,050元、地政登記規費、書狀費1,154元、代書費18,000
26 元、謄本費用400元、土地建物過戶代辦費13,000元、抵押
27 權設定代辦費5,000元、瓦斯接戶費50,000元、行政罰鍰60,
28 015元之損害，上開費用均係為辦理系爭房地買賣及移轉登
29 記所必要之費用，原告於系爭契約解除後，既已不得享有系
30 爭房地之所有權，上開費用自屬因解除契約所受之損害，原
31 告自得請求共195,837元。又被告金安公司依系爭契約所交

01 付之系爭房屋既有瑕疵，則被告金安公司對原告應負瑕疵擔
02 保責任，縱鈞院認原告不得依民法第359條第1項規定解除系
03 爭契約，然系爭房屋既有瑕疵，原告亦得依民法第359條規
04 定主張減少價金。是以，原告爰依民法第359條規定或依第1
05 79條規定，備位主張減少價金或請求被告金安公司返還溢付
06 之價金，請鈞院擇一為對原告有利之判決等語。

07 (五)並聲明：

08 1.先位聲明：(一)被告金安公司應給付原告7,325,837元，並自
09 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
10 利息。(二)被告吳明和應給付原告4,750,000元，並自起訴狀
11 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
12 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

13 2.備位聲明：(一)被告金安公司應給付原告300萬元，並自起訴
14 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
15 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)系爭房屋為成屋買賣，被告金安公司於出售前，即已由銷售
18 人員實地完整介紹系爭房屋一切結構與現狀供原告參考，而
19 原告所指摘之增建違建部分，於原告第一次由被告金安公司
20 人員帶看時客觀上即已存在，並為原告所知悉。嗣於110年1
21 2月1日簽立系爭契約時，被告金安公司亦有委請地政士林春
22 進針對包含系爭契約第7條第1、2項可能涉及「標的物點
23 交」及「增建部分危險負擔移轉」等關於增建部分之責任歸
24 屬等契約約定向原告說明。系爭契約中亦檢附系爭房屋建造
25 執照之平面圖，供原告確認並核對系爭房屋之增建部分為何
26 處。

27 (二)系爭契約簽訂後，被告金安公司復於111年2月13日與原告初
28 次驗收系爭房屋，並臚列系爭房屋中尚待修繕事項共計十餘
29 項，並無包含任何關於被告金安公司應移除增建部分之任何
30 記載。遑論兩造於同年3月28日辦理移轉登記完畢，系爭房
31 屋亦於同年4月2日經原告驗收完畢，簽具系爭房屋點交證明

01 單。迄至原告寄發存證信函止，原告持有系爭房屋時間已逾
02 一年半，期間原告從未對於系爭房屋之增建部分表示存有任何
03 何瑕疵。由此均足見，原告不僅於實際管領系爭房屋時即已
04 充分了解系爭房屋之增建部分，系爭房屋於出售予原告時，
05 原告甚且承諾點交後增建部分之拆除危險由其負擔。實質管
06 領系爭房屋後，原告從未表示增建部分有任何瑕疵。故系爭
07 房屋包含增建部分，當屬兩造合意被告金安公司應移轉登記
08 予原告之買賣範圍，洵非原告臨訟主張之瑕疵甚明。是以，
09 原告自不得向被告金安公司主張物之瑕疵擔保責任。

10 (三)承前述，系爭房屋乃屬成屋買賣，依都發局函文附件，系爭
11 房屋之增建部分為「後側陽台違章，立面變更」，此立面變
12 更即為該附件圖說說明之「外牆開窗」，復無其他與使用執
13 照不符之內容。而原告所指摘系爭房屋之瑕疵即系爭房屋第
14 4樓「外牆變更」（即陽台外推），依原告所自承，將導致
15 系爭房屋室內坪數增加，而此等增建事實上只須原告於簽訂
16 系爭契約時對照系爭契約後附之建造執照平面圖即可得知。
17 且此於原告第一次實地參觀系爭房屋時即已存在，系爭契約
18 簽訂時，原告亦係與被告金安公司約定將系爭房屋包含增建
19 部分現狀點交予原告。被告金安公司依約既負有將系爭房屋
20 依簽約時之現狀之現狀（即包含系爭房屋增建部分）移轉登
21 記並點交予原告之義務。被告金安公司嗣亦移轉登記並點交
22 包含增建部分之系爭房屋予原告，則被告金安公司當已完滿
23 提出交付，洵無任何不完全給付之情事，原告請求被告負債
24 務不履行之損害賠償責任，於法無據等語，茲為抗辯。並聲
25 明：1.原告先位及備位之訴暨假執行之聲請均駁回。2.如受
26 不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

27 三、得心證之理由

28 (一)原告主張其向被告購買系爭房地，並已給付價金共1188萬元
29 完畢，被告並已移轉登記及交付系爭房地予原告等情，據其
30 提出不動產買賣契約書、土地及建物登記謄本、交屋證明單
31 等件為證（見本院卷第17-37頁），復為被告所不爭執，堪

01 信為真。

02 (二)先位請求部分：

03 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，
04 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按因可歸責於債務人
05 之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。因可歸責
06 於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付
07 遲延或給付不能之規定行使其權利。債權人於有第226條之
08 情形時，得解除其契約。民法第226條第1項、第227條第1
09 項、第256條亦有明文。原告先位主張被告交付之系爭房地
10 具有瑕疵，為不完全給付，且不能補正，應適用給付不能之
11 規定，主張解除契約並請求被告回復原狀返還價金，應就被
12 告具有不完全給付之違約事實（即系爭房地具有瑕疵）負舉
13 證之責。

14 2.經查，系爭房地因有與使用執照不符之外牆變更情形，經都
15 發局裁罰並限期改善，此據原告提出都發局行政處分書及函
16 文為證（見本院卷第43-49頁），另據本院向都發局函調相
17 關卷宗（見本院卷第225-306頁），自其中都發局會勘紀錄
18 表、現場照片可見（見本院卷第233頁、第245-246頁），系
19 爭房地有「後側陽台違章、立面變更」等與使用執照不符之
20 情形，因而遭都發局裁罰，固然堪認系爭房地有此與使用執
21 照不符之情形。然兩造於系爭契約第7條第1項、第2項約定
22 「一、本約標的物包含室內外定著物、門窗、廚廁、衛浴設
23 備等均以簽約時現狀為準，賣方不得任意取卸、破壞，水、
24 電、瓦斯設施應保持或恢復正常使用，如有增建物均應依簽
25 約時之現狀連同主建物一併點交。」「二、增建部分點交前
26 若被拆除由賣方負賠償責任；但若於點交後被拆除，則該危
27 險負擔由買方自行負責。若賣方在點交前已收到相關單位之
28 拆除通知而未告知買方者，日後致買方造成損害，仍由賣方
29 負賠償責任。」，可見兩造就系爭建物之增建部分已經約定
30 應一併點交於原告，如點交前遭拆除，則被告應負損害賠償
31 責任，足認系爭房地之增建部分為兩造契約約定之標的物之

01 一部，依契約約定之內容，被告有義務將系爭房地包含增建
02 部分點交予原告，而被告既已將系爭房地點交予原告，為兩
03 造所不爭執，足認被告已經依約履行。系爭房地雖遭都發局
04 以與使用執照不符而裁罰，此亦非被告有違約之情形，尚難
05 認被告有不完全給付之情。

06 3.原告另主張被告於簽約前並未提供原始圖說予原告，故意提
07 供已違法拆除立面後之平面圖給原告，並未告知系爭房屋系
08 爭房屋有前開與使用執照不符之情形等語。然依原告所述內
09 容及其於都發局調查程序中提出之平面圖（見本院卷第260
10 頁），可見被告提供予原告閱覽之平面圖與系爭房屋現況相
11 符，參以兩造已約定系爭房屋增建部分如遭拆除之危險負
12 擔，及原告於交屋前之111年2月13日已仔細勘查系爭房屋現
13 狀並記載被告金安公司應改善之狀況，此有被告提出之驗收
14 單在卷可查（見本院卷第137頁），足認原告於被告金安公
15 司交付系爭房屋前，原告已經明瞭系爭房屋具有增建部分之
16 現況，自難憑系爭房屋嗣後遭都發局裁罰，遽認被告金安公
17 司有故意不告知增建之情形。且原告復未提出其他證據證明
18 被告有何不完全給付之違約情形，殊難採認。從而，原告此
19 部分依民法第227條第1項、第226條第1項、第256條，主張
20 解除契約並請求被告回復原狀返還價金及損害賠償，並無理
21 由。

22 (三)備位請求部分：

23 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
24 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
25 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
26 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
27 時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
28 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
29 減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
30 請求減少價金。民法第354條、第359條定有明文。又按物之
31 瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當

01 事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
02 者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，自負
03 有擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無
04 減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或
05 契約預定效用之瑕疵（最高法院94年度台上字第1112號判決
06 意旨參照）。

07 2.原告主張被告金安公司交付之系爭房屋，具有外牆變更與使
08 用執照不符之瑕疵，以此主張減少價金並請求被告金安公司
09 返還300萬元等語。惟是否屬物之瑕疵，應依兩造契約內容
10 約定判斷，是否欠缺兩造約定之價值、效用或品質，原告所
11 稱系爭房屋與使用執照不符部分，固經都發局裁罰及限期改
12 善，然此與是否為瑕疵仍有別，兩造於系爭契約已約定被告
13 應交付之標的物為系爭房地包括增建部分，且已於系爭契約
14 內約定增建部分之危險負擔，自難憑系爭房地增建部分遭裁
15 罰而遽認為瑕疵，原告復未提出其他證據證明系爭房地具有
16 瑕疵，其依民法第359條規定減少價金並依民法第179條規定
17 請求被告金安公司返還溢收價金300萬元，亦屬無據。

18 四、綜上所述，原告先位依民法第227條第1項、第226條第1項、
19 第259條，請求被告金安公司給付7,325,837元及利息、請求
20 被告吳明和給付4,750,000元及利息；被位依民法第179條請
21 求被告金安公司給付3,000,000元及利息，均無理由，應予
22 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，
23 應併予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
25 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

28 民事第五庭 法 官 陳昱翔

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 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，

01 應一併繳納上訴裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

03 書記官 許瑞萍