

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第332號

原告 張宏宇

訴訟代理人 趙璧成律師

被告 廖秀蘭

訴訟代理人 黃文進律師（113年5月6日本院言詞辯論終結後解

楊玉珍律師

複代理人 黃俊榮律師

被告 厚德不動產有限公司

法定代理人 王鎮豪

被告 蔡嘉祥

上二人共同

訴訟代理人 楊惠雯律師

複代理人 洪健茗律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國113年5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

一、原告主張：原告與被告厚德不動產有限公司（下稱被告公
司）簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）後，即透過
被告公司仲介即被告蔡嘉祥之仲介，與出賣人即被告廖秀蘭
於民國112年6月21日就被告廖秀蘭所有坐落臺中市○○區○
○段00地號土地及其上門牌號碼為臺中市○○區○○路00巷

00號建物（下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。然被告等人於出售系爭房地時，均未向原告告知系爭房屋之1樓亦有增建違建之情形，且現況說明書上亦未註明，顯係故意不告知上情而有刻意隱瞞之情，以令原告深信系爭房屋並無1樓增建違建之問題，方與被告廖秀蘭簽約以購買系爭房地。然被告廖秀蘭點交系爭房地予原告後，原告乃至112年9月28日方經都發局告知有人檢舉系爭房屋之1樓有違建之增建，是系爭房屋顯然具有重大瑕疵，而被告等人均有故意隱瞞或過失情事，前經原告寄發存證信函予被告等人，然均未獲回應，為此僅能提起本件訴訟。系爭房屋之1樓有違建之增建，顯有重大瑕疵，為此依民法第359條規定請求減少價金新臺幣（下同）257萬元，並依同法第179條規定請求被告廖秀蘭返還該價金，應屬有據。系爭買賣契約第2條增建或占用部分僅記載「陽臺外推及頂樓增建」，另標的物現況說明書就是否有增建、違建部分，亦僅勾選「頂樓增建、夾層增建、陽台外推及鐵鋁窗增建」，並於違建、增建是否曾遭拆除或接獲過拆除通知或有公告拆除部分，勾選「否」，足見原告顯係不知系爭房屋有上開重大瑕疵而為購買。另系爭房屋1樓之增建係騎樓部分，依系爭房屋之登記第一類謄本所示，騎樓面積為35.49平方公尺即10.73573坪，該部分為違法之違建，隨時有遭拆除之危險，故其價值不應純以造價計之，且既係依法應拆除之違建，其價值應以0元為計，則依系爭買賣契約之面積為182.82平方公尺即55.30305坪，買賣總價為2655萬元，每坪單價應為48萬元，即該違建之價值損失應為515萬3150元，原告暫先請求上開金額之半即257萬元，應屬有據。又被告公司及其雇用之被告蔡嘉祥居間仲介系爭房地之買賣時，未盡善良管理人之注意義務，就系爭房地有無重大瑕疵未能據實報告及進行調查，顯有故意或過失，原告自得依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求渠等就系爭房屋之價值損失257萬元，負連帶賠償責任。又系爭

買賣契約係記載現場交屋，並非現況交屋，且依臺灣高等法院86年度上易字第204號判決意旨，現況交屋之約定並無法免除出賣人對於房屋存有瑕疵而應負之擔保責任。原告簽立買賣契約前有至現場查看2次，然係於簽約當日方取得系爭房屋之登記謄本及測量成果圖，簽約時僅在買受人簽名處簽名，並未查看其他相關資料或細看契約內容，測量成果圖亦未標示騎樓為增建等語。並聲明：（一）被告廖秀蘭應給付原告257萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）被告公司及被告蔡嘉祥應連帶給付原告257萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）前2項請求，如其中一被告已為給付，他被告於該給付範圍內免給付義務。（四）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告廖秀蘭則以：否認系爭房屋之1樓騎樓有違建之瑕疵，系爭房屋之騎樓（面積35.49平方公尺）既經主管機關審核許可，並登記於第一類謄本，足見原告主張該1樓騎樓為違建云云，顯與事實不符。縱認1樓騎樓有違建，然原告於購買系爭房屋前已多次至系爭房屋查看，且依系爭買賣契約第11條約定係以現況交屋，原告自不得再以系爭房屋之1樓騎樓部分有違建為由，依民法第359條規定主張減少價金。又原告既多次查看系爭房屋，本可委託建築師調取竣工圖及使用執照查看，但未為之，難謂無重大過失；且系爭買賣契約中，亦未有被告保證系爭房屋絕無違建之記載，且無故意不告知有違建之情事，參最高法院49年台上字第2544號判例意旨，即便系爭房屋有違建，原告既同意以現況交屋，嗣後自不得再以系爭房屋有違建為由，依民法第359條規定主張減少價金。另倘若審認原告可請求減少價金，然原告買受系爭房屋之坪數並未因違章建築而減少，是原告以違章建築之坪數作為減少價金之計算標準，亦有疑義，且與減少價金所應衡量之上開計算方式（即最高法院所審認，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按兩者之差額占無瑕疵

01 物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分
02 占買賣標的物之比例計算）相違，故原告請求減少價金257
03 萬元云云，顯然無據等語，以資抗辯。並聲明：（一）原告
04 之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔
05 保，請准宣告免為假執行。

06 三、被告公司及被告蔡嘉祥2人則均以：系爭房屋原為被告廖秀
07 蘭於109年4月14日取得後，將系爭房屋大規模翻新及增建，
08 再出租予第三人。系爭房屋位於長春路39巷與長春路63巷1
09 弄之交岔口，交岔口附近之房屋均為同時期所建，建築配置
10 相似，僅系爭房屋有大規模之增建情形。000年0月間，原告
11 因有購屋投資之需求，遂委由被告蔡嘉祥為伊尋找「透天房
12 屋改套房」之投資標的，原告並稱伊非第一次購買此類型房
13 屋，亦曾有購買後改建成套房出租之經驗。112年6月14日被
14 告蔡嘉祥陪同原告前往系爭房屋參觀，並告知原有屋況並非
15 如此，被告廖秀蘭為增加經濟性回收機會而隔出最多間套
16 房，以增建方式增加使用面積，包括但不限於1樓原有騎樓
17 及陽台之增建，2樓有陽台外推之增建，頂樓也有增建等
18 情。原告除詢問改建位置、費用及建材選用等細節外，尚詢
19 問增建部分有無接獲都發局之拆除通知，被告蔡嘉祥經與被
20 告廖秀蘭確認後告知陽台外推及新設電梯部分曾遭都發局罰
21 款6萬元，已請建築師協助申請為合法使用，於買賣契約成
22 立前，被告廖秀蘭會持續告知原告申請進度，且於系爭買賣
23 契約之特約事項中載明。系爭買賣契約已記載主建物層數第
24 一層面積41.88平方米，第二層77.38平方米、夾層面積11.7
25 3平方米、陽台面積10.87平方米及騎樓面積35.49平方米
26 等，而出售予原告時，系爭房屋1樓已全部增建，已無陽
27 台、夾層及騎樓等存在，此由系爭房屋外觀一望即知，且系
28 爭房屋售價高達2655萬元，金額不少，被告及原告均慎重其
29 事，對於何者為主建物及陽台、騎樓等附屬建物，又各面積
30 大小為何，購屋者本當極為注意，以免落入虛坪陷阱，自屬
31 必然，焉有不為斟酌注意之可能。是原告於締約前既曾2度

01 看屋，對於系爭房屋格局當無不加注意之理，猶以系爭房屋
02 之建物謄本上已詳載一樓及騎樓等面積，而經被告廖秀蘭改
03 建後，1樓室內可用面積已與2樓面積幾近相同，整體已遭被
04 告廖秀蘭大為改建，足見原告毋庸具備房地產專業知識亦可
05 知悉上情，蓋無對於上開重大差異之處毫不起疑且未為詢問
06 之可能，且被告蔡嘉祥亦有調查並告知上開增建情事，而系
07 爭房屋現況於帶看時更無從隱瞞，其等已盡善良管理人之注
08 意義務並據實說明，並無故意或過失行為，則原告主張伊毫
09 不知情，並據此請求其等連帶賠償損害，顯屬無據。又陽台
10 外推等遭都發局罰款部分，亦已載明於系爭買賣契約之特約
11 條款第2點，益徵原告於簽訂系爭買賣契約前，即預見系爭
12 房屋有遭拆除部分之風險等語，以資抗辯。並聲明：（一）
13 原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告
14 假執行。

15 四、本院得心證之理由：

16 （一）查原告主張伊與被告公司簽立系爭意願書後，即透過被告
17 公司人員即被告蔡嘉祥之仲介，與出賣人即被告廖秀蘭於
18 112年6月21日就系爭房地簽訂系爭買賣契約，而系爭房屋
19 1樓有增建或違建，另系爭買賣契約第2條增建或占用部分
20 僅記載「陽臺外推及頂樓增建」，另標的物現況說明書就
21 是否有增建、違建部分，亦僅勾選「頂樓增建、夾層增
22 建、陽台外推及鐵鋁窗增建」，並於違建、增建是否曾遭
23 拆除或接獲過拆除通知或有公告拆除部分，勾選「否」，
24 又系爭買賣契約總價為2655萬元，系爭房屋之主建物層數
25 第一層面積41.88平方米，第二層77.38平方米、夾層面積
26 11.73平方米、陽台面積10.87平方米及騎樓面積35.49平
27 方米等情，業據原告提出系爭意願書、買方給付服務費承
28 諾書及系爭買賣契約為證（見本院卷第15至27頁），亦為
29 被告所不爭執，是堪認原告上開部分之主張，洵屬真正。

30 （二）至原告主張系爭房屋1樓之騎樓亦有增建違建，恐有遭拆
31 除之虞，然被告均未告知上情而為故意隱瞞，原告當得依

01 民法第359條瑕疵擔保責任及第179條不當得利等規定，請
02 求出賣人被告廖秀蘭減少買賣價金257萬元，另依不動產
03 經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告公司及被告
04 蔡嘉祥連帶賠償原告上開損害等情，則為被告所否認，且
05 以上情置辯。是本件爭點當為：原告主張被告有故意隱瞞
06 而不告知系爭房屋1樓之騎樓增建或違建之有責行為，是
07 否有據？此涉及被告辯稱其等未保證無瑕疵，更無故意不
08 告知瑕疵之情，買受人之原告遲至系爭買賣契約成立時，
09 即已詳知系爭房屋1樓騎樓有上開增建或違建之瑕疵，或
10 屬因重大過失而不知，是否可採？

11 (三) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
12 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係
13 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
14 能舉證，以證實自己主張事實為真實，則被告就其抗辯事
15 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
16 之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）
17 。查原告主張上情，既為被告所否認，依上開舉證責任分
18 配原則，自應由原告先就上開有利於己之事實，擔負舉證
19 責任。查系爭買賣契約第2條增建或占用部分，確僅記載
20 「陽臺外推及頂樓增建」，另標的物現況說明書就是否有
21 增建、違建部分，亦僅勾選「頂樓增建、夾層增建、陽台
22 外推及鐵鋁窗增建」，並於違建、增建是否曾遭拆除或接
23 獲過拆除通知或有公告拆除部分，勾選「否」等情，已如
24 前述，則原告主張系爭房屋1樓騎樓之增建或違建並未記
25 載於系爭買賣契約之增建或違建欄位中等情，當先認屬無
26 疑。

27 (四) 惟則，原告依此主張被告並未告知上情，顯有故意隱瞞之
28 情，應負損害賠償責任等情，仍為被告所否認。而按，原
29 告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，
30 如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主
31 張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當

01 事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一
02 方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更
03 舉反證，以動搖法院原就待證事實所形成之確信，否則即
04 應就事實真偽不明之狀態承擔此一不利益，方符合舉證責
05 任分配之原則（最高法院99年度台上字第483號、99年度
06 台上字第1633號判決參照）。又按「物之出賣人對於買受
07 人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無
08 滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或
09 契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得
10 視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所
11 保證之品質。」、「買受人於契約成立時，知其物有前條
12 第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重
13 大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未
14 保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵
15 者，不在此限。」，民法第354條及第355條分別定有明
16 文。經查，系爭房屋之原始建物乃於73年5月1日建造完
17 成，有系爭房屋建物登記第一類謄本在卷可參（見本院卷
18 第35頁），且原告於113年5月6日本院言詞辯論期日中亦
19 自承伊曾於簽訂系爭買賣契約前由被告蔡嘉祥帶看房屋2
20 次等情詳實（見本院卷第137頁），並為被告所是認，自
21 足見原告顯然知悉系爭房屋為舊屋改建，而對於系爭房屋
22 之原有建物係與周邊房屋為同時期建造者等情，已蓋無推
23 諉不知之理。又者，觀諸系爭房屋之建物登記第一類謄本
24 及系爭買賣契約上確均已記載主建物層數第一層面積41.8
25 8平方米，第二層77.38平方米、夾層面積11.73平方米、
26 陽台面積10.87平方米及騎樓面積35.49平方米等情，亦有
27 系爭房屋建物登記第一類謄本及系爭買賣契約在卷可參
28 （見本院卷第35頁及第19頁），且為兩造所不爭執；而系
29 爭房屋出售時之售價高達2655萬元，系爭房屋1樓現況已
30 全部增建，而已無陽台、夾層及騎樓等存在，此係經前手
31 被告廖秀蘭為改建套房後，使1樓室內可用面積與2樓面積

01 幾近相同，亦即原1樓登記面積僅為41.88平方米，而現況
02 之1樓室內面積顯係加計1樓騎樓面積約35.49平方米為增
03 建後，方與2樓室內登記及現況面積77.38平方米已趨近一
04 致，系爭房屋之整體已遭被告廖秀蘭大為改建，而業與系
05 爭房屋相鄰同時期建造之其他未翻修舊屋大多尚均留有大
06 面積騎樓之情極具差異，此由系爭房屋之外觀確實一望即
07 知等情，亦有系爭買賣契約、被告所提GOOGLE所示系爭房
08 屋改造前、後照片及附近相鄰房屋等足資比對（見本院卷
09 第19至25頁及第99至109頁），堪徵原告對於該高價而原
10 為老舊房屋改建之系爭房屋買賣標的之實際登記狀況與現
11 況是否相符，當於伊2度與被告蔡嘉祥到場查看時尚無不
12 詳加確認並向被告蔡嘉祥或屋主即被告廖秀蘭詢問，以免
13 落入虛坪陷阱之可能，是被告辯稱其等均有告知上情等
14 語，已非無憑。至原告就此固猶主張登記謄本及測量成果
15 圖係締約當日才收到，伊當時亦僅於系爭買賣契約之買受
16 人欄簽名，對於系爭房屋之登記謄本或契約內容並未細
17 看，故不知上情云云；然而，審之買賣契約內容應係經買
18 賣雙方確認所有內容後方為簽立等情，既為一般買賣交易
19 之常態，則原告辯稱伊未查看系爭買賣契約之內容而不知
20 該情云云，當屬變態事實，依法自應由原告舉證以實其
21 說；惟查，原告就此復未能提出相關舉證以證其實，是本
22 院自難依此逕為有利原告之認定。基上，在在堪認被告辯
23 稱因系爭買賣價金高昂，兩造均慎重其事，對於何者為主
24 建物及陽台、騎樓等附屬建物，又各面積大小為何，均有
25 詢問及告知，被告不僅已提供建物登記謄本予原告，且由
26 現場狀況及系爭買賣契約所載，原告對於1樓騎樓之現況
27 確有增建或違建之情，早於2度至系爭房屋現場查看時，
28 遲至系爭買賣契約締約之際，亦均已知之甚詳，或屬有重
29 大過失而不知，且被告確已詳為告知且未保證無瑕疵，又
30 2次陪同原告至現場查看時更無從隱瞞，而無故意不告知
31 瑕疵之餘地，當均無擔保瑕疵賠償之責等語，堪認屬實，

01 詢為可採。

02 四、綜上所述，原告依民法第359條規定請求減少價金257萬元，
03 並依同法第179條規定請求被告廖秀蘭返還該價金，另依不
04 動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告公司及被
05 告蔡嘉祥就系爭房屋之價值損失257萬元，負連帶賠償責
06 任，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行
07 之聲請亦失所附麗，當併予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
09 與本院所為上開認定不生影響，自毋庸再予審酌。至原告雖
10 另請求通知原告之妻到庭為證或通知被告蔡嘉祥本人到庭為
11 當事人詢問，然因均顯屬無礙於本院上開審認，是不予為
12 之，併予說明。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
15 民事第五庭 法 官 許惠瑜

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 113 年 5 月 31 日
20 書記官 丁于真