

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第188號

原告 廖東生

劉素臻

共同

訴訟代理人 張順豪律師

蔡梓詮律師

被告 王信智

訴訟代理人 賴思達律師

當事人間解除買賣契約返還價金等事件，本院於民國115年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應同意原告向僑馥建築經紀股份有限公司領取履約保證金專戶（戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：00000-000000000-0號）內之新臺幣（下同）2758萬4860元及該帳戶內按中國信託商業銀行所公告之活期存款利率計算之利息。

二、被告應給付原告85萬3140元及自112年11月3日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第二項原告勝訴部分，於原告以29萬元供擔保後，得假執行；但被告如以85萬3140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

壹、程序部分：

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。經查，原告起時原聲明請求：被告應同意原告向僑馥建築經紀股份有限公司領取履約保證金專戶（戶名：

01 中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：
02 00000-000000000-0號）內之2843萬8000元及該帳戶內按中國
03 信託商業銀行所公告之活期存款利率計算之利息。嗣發現該
04 受託專戶已於112年11月3日撥付85萬3140元給賣方（即被
05 告）仲介，剩餘本金2758萬4860元，乃為訴之變更追加，將
06 聲明變更為如主文欄第一、二項所示。查本件係有關兩造簽
07 訂之房地買賣契約解除之紛爭為審理調查，兩造所為主張及
08 調查之證據均可使用，請求之基礎事實可認同一，合於前開
09 規定，應予准許。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張：

12 (一)原告於112年間有購地自建之規劃，經由大行不動產經紀有
13 限公司（東森房屋東海加盟店）業務經理張昱呈居間仲介，
14 於112年9月24日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買
15 賣契約），由原告以買賣價金2843萬8000元，向被告購買臺
16 中市○○區○段段000地號（下稱系爭土地）與其上同段121
17 1號建物（門牌號碼：臺中是龍井區遊園北路399號，該房屋
18 無建築執照，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）。
19 原告已依約給付價金2843萬8000元（含已撥付給賣方仲介費
20 85萬3140元，現保證金專戶內餘額為2758萬4860元）至履約
21 保證金專戶即僑馥建築經紀股份有限公司。

22 (二)詎原告事後發現系爭土地與計畫道路即台中市龍井區遊園北
23 路間，尚夾有同段604-4地號土地，且該604-4地號土地使用
24 分區為住宅區，非屬可供指定建築線之現有巷道，將導致原
25 告日後無法直接指定遊園北路作為建築線申請建築，致原告
26 無法拆除系爭房屋重新建屋。原告乃於113年3月1日寄發律
27 師函向被告表示因系爭土地欠缺契約預定效用及通常效用，
28 而依民法第359條規定解除系爭買賣契約，同時表達減少價
29 金之意思（本件主張請求減價500萬元）。且因被告未告知
30 系爭房地有無法拆屋重建及指定建築線申請建築之瑕疵，已
31 違反告知義務，原告亦得依民法第227條、226條、256條規

01 定解除系爭買賣契約。

02 (三)爰依民法第259條第1、2款規定，系爭買賣契約書第10條第6
03 項約定，民法第359條、第179條規定，請求被告同意原告領
04 取履約保證金餘額為2793萬8871元，並給付已付之仲介費56
05 萬8760元。並聲明：如主文第一、二項所示；願供擔保請准
06 宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)否認兩造就系爭買賣契約有特別約定系爭房地得拆除重建之
09 契約效用。被告於99年6月間取得系爭房地時為合法登記之
10 房屋，正面面寬全面臨遊園北路，當時該604-4地號土地並
11 不存在，而是104年12月5日逕為分割產生之土地。且被告簽
12 訂系爭買賣契約時，並不知悉該604-4地號土地存在。又該6
13 04-4地號土地數十年來均為遊園北路之一部，係供公眾通行
14 之「既成道路」或建築法規所稱之「現有巷道」。原告主張
15 依民法第359條解除契約或減少價金，民法第256條解除契
16 約，均不合法。

17 (二)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。願供擔保，請准
18 宣告免為假執行。

19 三、本院判斷：

20 (一)原告主張其於112年9月24日與被告簽訂系爭買賣契約，由原
21 告以買賣價金2843萬8000元，向被告購買系爭房地。原告已
22 依約給付價金2843萬8000元（含已撥付給賣方仲介費85萬31
23 40元，現保證金專戶內餘額為2758萬4860元）至履約保證金
24 專戶即僑馥建築經紀股份有限公司，又系爭土地與遊園北路
25 間尚夾有同段604-4地號土地（屬第二種住宅區）等情，業
26 具原告提出系爭買賣契約、系爭房地登記謄本、地籍圖、60
27 4-4土地使用分區證明書為證。復為被告所不爭執，自足採
28 憑。

29 (二)系爭買賣契約有約定「可以拆除重建」之契約預定效用：

30 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條規定
31 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失

01 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，
02 無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移
03 轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依
04 同法第354至358條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除
05 其契約或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平
06 者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條、第359條分別
07 定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言；凡依通
08 常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效
09 用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備
10 者為限；若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效
11 用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號
12 判決意旨參照）。

- 13 2. 證人即系爭買賣契約之買方仲介張昱呈於本院114年11月26
14 日言詞辯論期日到庭證稱：伊是買方經紀人，賣方經紀人是
15 伊之同事何守富，何守富將系爭房地簽進來後，我們就找適
16 合的客人，伊就介紹原告廖東生看系爭房地，看房子時，廖
17 東生有問系爭房地能否拆除重蓋？伊說要問建築師，伊有跟
18 何守富說過重蓋的事，買賣契約簽約前有議價，議價時有跟
19 被告講說買方想要拆屋重建，伊忘記被告當時有無做回應，
20 簽約時原告廖東生有問代書重建能否蓋桌球室，代書說要問
21 建築師，原告有詢問被告如果重新申請重建會不會很麻煩，
22 被告說不曉得，請原告去問建築師，簽約過程中原告是一直
23 詢問能否重蓋，系爭買賣契約第15條之特約條款（按以手寫
24 內容表明：本買賣標的原告不願承受租約，被告應排除租約
25 並於113年4月1日前騰空點交，上開約定如無法於112年10月
26 31日前確定，雙方合意無條件解除本約，已收期款無息退還
27 等語），是因系爭房屋有租約問題，由原告提出來，經被告
28 同意而書立，伊記得是原告說以後要拆掉房子，所以請被告
29 處理房屋租客的問題等語（本院卷二108至110頁）。足證兩
30 造簽訂系爭買賣契約時，雙方均知曉原告購買系爭房地之目
31 的係為拆除重建，故就系爭房地可以拆除並現況重建乙節，

01 已成為雙方之系爭買賣契約之契約預定效用。被告否認上
02 情，並不可採。亦即，本件應認兩造間簽訂系爭買賣契約，
03 有約定預定效用，即原告取得系爭房地後，可拆除系爭房屋
04 並於系爭土地上可現況重建。

05 (三)系爭房地確存在無法依現況重建（即合法申請建築執照）之
06 瑕疵：

07 1. 系爭土地與遊園北路（按該路為10米雙向柏油路，坐落地號
08 為604-7地號）間存在一狹長地形之604-4地號土地，致使系
09 爭土地直接與遊園北路相接連之面寬為0.95公尺，且該604-
10 4地號土地現況為水泥地充當系爭房屋門口空地，並非全部
11 坐落計畫道路（即遊園北路）範圍內乙節，業經本院會同臺
12 中市龍井地政事務所及兩造勘驗屬實，製有勘驗筆錄、現場
13 照片及臺中市龍井地政事務所113年11月21日隆地二字地000
14 0000000號函所附土地複丈成果圖可憑（本院卷一362至371
15 頁、399至401頁）。而該604-4地號土地既非全部坐落計畫
16 道路（即遊園北路）範圍內，且現況又為水泥地充當系爭房
17 屋門口空地，則該604-4地號土地自非屬既成道路，自無庸
18 贅言。又系爭土地及毗鄰之604-4地號土地使用分區為「第
19 二種住宅區」，而604-4地號土地共有人有41人（原告廖東
20 生亦有於113年7月30日登記取得應有部分16380分之31），
21 有臺中市龍井區都市○○○地○○○區○○○○00000地號
22 土地登記謄本、台中市政府建設局114年2月25日局授建養工
23 屯字第1140008596號函可稽（本院卷一57、307至327、455
24 頁）。且該604-4地號土地非屬都市計畫道路範圍，亦非屬
25 臺中市建築管理自治條例第19條第1項定義之現有巷道乙
26 節，亦有臺中市政府都市發展局113年5月27日中市都測字第
27 1130111461號函可據（本院卷一217頁）。

28 2. 系爭房屋雖有建號（即龍井區遠東段1211建號，本院卷一49
29 頁），然經函詢主管機關，並無系爭房屋之建築許可紀錄乙
30 節，有臺中市政府都市發展局114年8月29日中市都工字第11
31 40198166號函可憑（本院卷二51頁）。兩造亦陳明系爭房屋

01 係當年搶建之合法建物，沒有建築執照就興建，但依當時法
02 規是合法建物等語（本院卷二69頁）。故本件自無法調取相
03 關建築執照以確認系爭房屋興建當時所依憑之計畫道路與指
04 定建築線之位置。

05 3. 依內政部國土管理署訂定之建築技術規則建築設計施工編第
06 二章「一般設計通則」第一節「建築基地」第2條第1項本文
07 規定「基地應與建築線相連接，其連接部分之最小長度應在
08 二公尺以上。」而系爭土地唯一臨接計畫道路（即遊園北
09 路）之寬度僅有0.95公尺，顯不符合上開建築技術規則最小
10 長度之規定。故原告如擬拆除系爭房屋並於系爭土地上現況
11 重建，系爭土地即須與604-4地號土地合併使用（此詳後
12 述），否則系爭土地即無法單獨指定建築線並申請取得建築
13 執造以現況重建。故本件系爭買賣契約預定效用即有所欠
14 缺。

15 4. 承上所述，系爭土地雖可與相鄰之604-4地號土地一同納入
16 建築基地使用以便與計畫道路（遊元北路）相鄰並共同申請
17 指定建築線及建築執造，而使原告之需求得以成全。然因該
18 604-4地號土地共有人眾多，產權複雜，原告廖東生本身僅
19 有應有部分16380分之31，現實上要取得共有人多數及應有
20 部分多數同意原告建築使用，確有困難，且取得604-4地號
21 共有人之同意作為建築或道路使用與否，亦與本件兩造間系
22 爭買賣契約之契約內容及履行無涉，故系爭買賣契約無法重
23 建之瑕疵既未能消除，被告仍應負瑕疵擔保責任，自屬當
24 然。

25 (四)原告得依民法第359條規定解除契約，請求返還價金：

26 原告購買系爭房地之目的，自始即為拆除重建而購買，則系
27 爭土地既因法規因素無法單獨申請建築執造以利現況重建使
28 用，且該瑕疵於言詞辯論終結前無法排除，則原告主張113
29 年3月1日存證信函主張依民法第359條規定解除系爭買賣契
30 約（被告亦自承有收受該存證信函，本院卷一182頁），本
31 院認並無顯失公平之處。系爭買賣契約既經原告合法解除，

01 則原告自得依民法第259條第1、2款規定請求被告返還已給
02 付之賣賣價金。本件原告已依約給付價金2843萬8000元至履
03 約保證金專戶即僑馥建築經紀股份有限公司，然履保公司已
04 於112年11月3日撥付賣方仲介費85萬3140元等節，有僑馥公
05 司115年1月8日不動產買賣價金履約保證專戶收支明細可憑
06 （本院卷二157頁）。則原告依民法第259條第1、2款規定自
07 得請求被告返還之，並得請求自受領金錢時起之利息。

08 (五)綜上所述，原告依民法第259條第1、2款規定，請求1. 被告
09 應同意原告向僑馥建築經紀股份有限公司領取履約保證金專
10 戶（戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專
11 戶，帳號：00000-000000000-0號）內之2758萬4860元及該帳
12 戶內按中國信託商業銀行所公告之活期存款利率計算之利
13 息；2. 被告應給付原告85萬3140元及自112年11月3日起，至
14 清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准
15 許。

16 (六)又原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或
17 免為假執行，經核就主文第二項部分，兩造均無不合，爰分
18 別酌定相當之擔保金額，予以准許。至於主文第一項部分，
19 係命原告為同意之意思表示，依強制執行法第130條之規
20 定，性質上不能為假執行宣告，該部分之假執行聲請，應予
21 駁回。

22 (七)本件事證已臻明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核
23 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。兩造

24 參、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日
26 民事第二庭 法 官 李悌愷

27 正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日
31 書記官 施玉卿