

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3664號

原告 羅呂月紅

羅至鉉

共同

訴訟代理人 洪嘉蔚律師

複代理人 陳沂裴律師

被告 悟實建築開發股份有限公司

法定代理人 邱明堂

訴訟代理人 陳建良律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國115年4月30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：伊等於民國111年8月29日向被告購買門牌號碼臺中市○○區○○街00號房屋(下稱系爭房屋)、向訴外人洪錦珍購買系爭房屋坐落基地，約定買賣價金為新臺幣(下同)1,748萬元(房屋部分為891萬5,000元，此部分契約下稱系爭買賣契約)。原告已經給付價金完畢，兩造於114年1月14日辦畢系爭房屋與坐落基地所有權移轉登記，並於同年2月27日交屋。詎伊等於交屋當日發現系爭房屋之二、三樓陽台(下合稱系爭陽台)屬於非經營建單位核准工程項目之違章建築，有遭主管機關勒令拆除之風險，且陽台登記面積與約定面積不符，減少系爭房屋之價值及效用，而屬物之瑕疵，伊等於114年8月6日依民法第359條規定，向被告為減少價金之意思表示，經被告於同年月8日收受，其所受價金150萬元已無法律上原因，應返還之。爰依民法第179條之規定，提起

01 本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告150萬元，及自
02 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
03 利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：系爭房屋於取得使用執照後，確實就系爭陽台施
05 工外推(下稱系爭工程)，然原告明知且同意伊施作系爭工
06 程，原告依民法第355條第1項規定，不得主張瑕疵擔保。又
07 系爭陽台外推應增加室內使用空間，未致系爭房屋價值減
08 損，並非瑕疵。另陽台登記面積雖較契約約定面積減少，然
09 房屋總登記面積並未減少，伊依約無須找補價金等語，資為
10 抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受
11 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 (一)原告於111年8月29日與被告簽立房屋預定買賣契約書、與洪
14 錦珍簽立土地預定買賣契約書，分別向被告、洪錦珍購買系
15 爭房屋與土地，並於114年1月14日辦畢所有權移轉登記，移
16 轉登記為原告共有，應有部分各2分之1，嗣於114年2月27日
17 交屋，原告已經給付價金完畢等情，為兩造所不爭執(見本
18 院卷第275頁)，首堪認定為真正。

19 (二)系爭工程經過原告同意施作，並非系爭房屋之瑕疵。

20 1.買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規
21 定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價
22 金；買受人於契約成立時，知其物有瑕疵者，出賣人不負擔
23 保之責，民法第359條及第355條第1項分有明文。又所謂物
24 之瑕疵，係指存在於物之欠缺而言。凡依通常交易觀念，或
25 依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具
26 備者，固為物有瑕疵。然依契約自由原則，買賣雙方非不得
27 特別約定，標的物存有某項特殊情狀，縱致該物價值減損亦
28 非瑕疵，此時應尊重當事人之決定，出賣人無須付物之瑕疵
29 擔保責任。

30 2.考諸系爭買賣契約附件一之房屋平面圖與被告申請建造執
31 照、使用執照之房屋平面圖相同。原告於111年8月29日與被

01 告所找施作系爭工程之承包商簽立工程承攬合約書，原告主
02 張系爭陽台外推部分，即如上開合約書附圖黃色標示部分等
03 節，為兩造所不爭執(見本院卷第300至301頁)；上開合約書
04 第2條第3項載明：系爭工程為應原告於購屋時要求無償增加
05 施作之工程，供住戶使用，並於完工後交由原告管理，係屬
06 委託增建工程非營建單位所核准之工程項目，原告於訂購時
07 已詳盡瞭解，日後不得對承包商請求瑕疵擔保等內容(見本
08 院卷第233頁)，足徵系爭工程係因應原告要求所施作，原告
09 對於系爭陽台外推之情形，理當事先已同意被告找承包商施
10 作。

11 3.再者，兩造於114年1月2日開始驗收系爭房地，原告於驗收
12 過程中，未曾對系爭陽台外推表示不符合竣工圖，被告並已
13 施作系爭工程，將系爭陽台外推後之狀態與原告點交系爭房
14 屋乙情，亦為原告所不爭執(見本院卷第301至302頁)，依兩
15 造驗屋之過程以觀，益彰原告知悉系爭房屋之陽台已經外
16 推，並未表示任何異議。綜觀兩造簽約及履約過程、原告再
17 行簽立系爭工程承攬合約書、完工後驗屋點交各節，可見原
18 告已經知悉並同意外推系爭陽台，縱系爭工程屬於非經營建
19 單位核准工程項目之違章建築，亦非屬於瑕疵。

20 4.原告雖主張其在契約成立時，無從知悉系爭房屋有陽台外推
21 之瑕疵云云。然稽諸系爭工程係兩造簽約後，於興建過程應
22 原告要求所施作，且約明該工程非屬營建單位所核准之工程
23 項目，原告不得對承包商請求瑕疵擔保；衡酌原告均為具有
24 相當智識、經驗、理性之成年人，對於簽立契約之內容當係
25 明瞭該權利義務，由此以觀，堪認兩造已特約排除系爭陽台
26 外推為瑕疵，自不得再以簽約前不知悉等詞推諉，故其上開
27 主張，顯無可採。

28 (三)依照系爭買賣契約第5條約定，被告無須找補價款。

29 1.系爭房屋之主建物或房屋登記總面積如有誤差，其不足部分
30 賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補2%為限(至多
31 不找補超過2%)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建

01 物、附屬建物、共有部分之個別價款除以個別面積所計算之
02 單價，此觀系爭買賣契約第5條第2項即明。核其文義，應係
03 買賣雙方約定系爭房屋面積找補，僅以主建物或登記總面積
04 為準，如屬於附屬建物、共有部分之面積有誤差，雙方均同
05 意不為找補。

06 2.系爭買賣契約約定主建物面積為141.82平方公尺、附屬建物
07 面積為14.4平方公尺、共有部分為0.11平方公尺，總面積為
08 156.33平方公尺；而系爭房屋登記謄本面積與使用執照竣工
09 圖所示相同，主建物為146.54平方公尺、陽台14.04平方公
10 尺、共有部分為0.128平方公尺，總面積為160.708平方公尺
11 乙節，為兩造所不爭執(見本院卷第300頁)，是系爭房屋之
12 主建物或登記總面積，均較系爭買賣契約約定之面積為多，
13 依照上開契約約定，即無找補問題。兩造既就系爭房屋約定
14 面積與登記面積已有特約找補方式，則縱系爭陽台比約定面
15 積減少，亦非屬於價值減損或通常效用減少之瑕疵，亦不該
16 當瑕疵。

17 (四)基上，系爭陽台外推乃兩造合意之內容，系爭陽台登記面積
18 雖與約定面積不符，依照系爭買賣契約第5條第2項約定，亦
19 無需找補，自非屬物之瑕疵，原告請求被告負瑕疵擔保責
20 任，均無足取。原告既不得請求減少價金，被告基於系爭買
21 賣契約受領價金，即難認無法律上原因，原告依民法第179
22 條規定，請求被告返還150萬元，要屬無據。

23 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付150萬
24 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率
25 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
26 回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
28 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
29 此敘明。

30 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
31 第85條第1項，判決如主文。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日
02 民事第二庭 法官 鍾宇嫣

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日
07 書記官 林錦源