

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第142號

原告 陳森潭

訴訟代理人 林聖鈞律師

複代理人 洪云柔律師

被告 魏楓娟

訴訟代理人 蘇家宏律師

林正楠律師

彭彥勳律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經臺灣士林地方法院移送前來（112 年度重訴字第1 號），本院於民國113 年9 月16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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第255 條第1 項第3 款自明。本件原告原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）5,000 萬元（見臺灣士林地方法院111 年度司促字第10790 號卷，下稱士院司促卷第7 頁），嗣變更其請求為：(一)被告應給付原告5,000 萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第253 頁），新增請求法定遲延利息，核屬擴張應受判決事項之聲明，被告於程序上亦未予爭執，揆之首開規定，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告前欲購屋，於民國110 年12月25日至同年月31日間經訴

01 外人永慶房屋股份有限公司（下稱永慶房屋）仲介高柏原介
02 紹被告所有之臺北市○○區0 ○段000 地號土地及坐落其上
03 179 建號即門牌號碼臺北市○○區○○○路0 段00巷0 號1
04 至4 層建物（下稱系爭建物，與前開土地合稱系爭不動產）
05 ，並透過高柏原多次向被告表明須比照周圍商圈經營服飾、
06 餐飲與美容等項目之店面始願購買之意願。高柏原於110 年
07 12月25日建立含原告、訴外人即其配偶鍾鸞鳳、高柏原，及
08 永慶房屋仲介高宏德在內之LINE群組，於其看屋後陸續傳送
09 被告提供之系爭不動產1 至4 樓餐廳照片，高宏德翌（26）
10 日復告知系爭不動產所在南西商圈之店面一位難求。綜觀系
11 爭不動產1 至4 樓格局均為開放式空間、屋內菜梯也未拆除
12 、正面外觀全為玻璃牆且位處南西商圈，顯係為展示店內裝
13 潢、擺設以吸引顧客消費，原告始於110 年12月29日透過高
14 柏原與被告洽談並要求攜帶營業使用之證明文件以供評估。
15 俟被告於110 年12月31日簽約日提供室內裝修竣工照片、標
16 有餐廳之房屋平面圖，及標有櫃台、玻璃牆、展示區、用途
17 ：G —3 一般零售業甲組字樣之室內裝修文件，並主動提及
18 過去曾出租訴外人台灣阿迪達斯股份有限公司（下稱愛迪達
19 公司）販賣服飾多年，也曾自己開過餐廳，保證系爭不動產
20 1 至4 樓可分層營業使用，致原告以為購入後得具有與被告
21 持有期間相同之功能與效用而陷於錯誤，遂加價4,000 萬元
22 使系爭不動產以2 億4,000 萬元價金成立買賣契約（下稱系
23 爭契約），嗣也辦畢所有權移轉登記及於111 年2 月25日進
24 行交屋事宜。

25 (二)原告本考量系爭不動產鄰近南西商圈、光點台北，地段良好
26 欲購入出租予服飾業、餐飲業等使用，詎張貼系爭不動產出
27 租公告後，方經訴外人傑盟國際顧問有限公司（下稱傑盟公
28 司）員工丁慶華告知系爭不動產受有特定營業種類登記限制
29 ，無法分層作為營業使用；其更於後續預查確認土地使用分
30 區、建築管理規定之際，始知被告早於110 年10月22日委由
31 傑盟公司處理系爭不動產出租事宜時，即藉由訴外人即傑盟

01 公司南京西路辦公室執行長王奕維代為申請預查而悉上情。
02 系爭不動產不得作為餐館業、服飾品零售業、家具、寢具、
03 廚房器具、裝設品零售業、美容美髮服務業、飲酒店業、按
04 摩業、寵物美容服務業等營業使用，僅1 樓得經營假髮、髮
05 飾、裝飾品零售業等特定行業，2 至4 樓完全無法行營業登
06 記而受有特定營業種類登記限制，與被告在簽約交易過程中
07 所述有重大落差，實欠缺系爭契約預定效用及被告保證之品
08 質而具物之瑕疵，也不符原告當初購買系爭不動產之目的。
09 又被告簽訂系爭契約前已知悉系爭不動產受有特定營業種類
10 登記限制，然觀系爭契約第17條第6 項、增補契約第4 條，
11 以及系爭不動產說明書內容，高柏原提供之成交行情表乃一
12 般店面成交行情並經兩造審閱後簽名確認，堪謂係以店面作
13 為系爭契約交易標的，被告卻在標的物現況說明書項次52其
14 他重要事項欄勾選「否」，自屬故意不告知瑕疵之情。

15 (三)系爭不動產因有上述瑕疵，原告現僅能先在1 樓經營假髮業
16 以為停損，2 至4 樓則閒置至今，亦因樓梯狹窄並無電梯而
17 難以作為倉庫使用。系爭不動產既欠缺契約預定效用之瑕疵
18 ，無論被告締約前是否知悉均應負瑕疵擔保責任，況伊係明
19 知系爭不動產受有特定營業種類登記限制卻未告知，並保證
20 具營業目的之功能與效用而出售予原告，所為給付不合債之
21 本旨，亦應負債務不履行責任，原告當得請求減少系爭契約
22 價金，並因溢付價金乃被告無法律上原因受有利益而應返還
23 ，抑或被告應就該等不完全給付負損害賠償責任。依臺北市
24 不動產估價師公會之不動產鑑價報告書，系爭不動產整棟均
25 得為店面使用之預估市價為8,425 萬5,585 元，每建坪約99
26 萬5,750 元，如僅1 樓得為特定行業使用、2 至4 樓均不得
27 行營業登記之預估市價為8,241 萬5,205 元，每建坪約97萬
28 4,000 元等文，系爭不動產之成交價竟高達2 億4,000 萬元
29 、每坪單價283 萬6,370 元，成交價實不合理；復參實務關
30 於價值減損比例之相關見解，考量個案價值減損嚴重程度之
31 差異，以買賣價金2 億4,000 萬元20% 即5,000 萬元為系爭

01 不動產價值減損金額請求被告賠償，應屬妥適。爰依民法第
02 354 條第1 項與第2 項、第359 條、第179 條、第360 條、
03 第227 條第1 項、第226 條第1 項等規定，併予主張而為選
04 擇合併，請求擇一為勝訴判決等語。並聲明：1.被告應給付
05 原告5,000 萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止按年
06 息5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)被告於97年3 月12日購入系爭不動產作為工作室使用、自10
09 1 年起出租予愛迪達公司，嗣愛迪達公司受疫情影響於110
10 年8 月退租，被告方於同年10月委由江萬杰處理系爭建物招
11 租事宜。俟同年12月24日訴外人永慶房屋銷售員范揚儒致電
12 詢問出售意願，雖經江萬杰表示無出售打算，且時為空租狀
13 態、不願遭殺價影響賣價，然高柏原旋來電稱積極投資全臺
14 各地房產之大客戶有購買意願，復對系爭不動產所在商圈研
15 究多時且欲購入作為自用，現空租狀態更符合其需求等事由
16 勸說，江萬杰便同意高柏原攜同原告與其配偶於翌（25）下
17 午2 時許看屋，於開門後依高柏原要求至屋外等候。待原告
18 及其配偶下午3 時許離去，高柏原表示將磋商買價而請江萬
19 杰簽署委託銷售契約書授權以3 億3,688 萬元為開價金額，
20 未久復於同日交付原告開立之2,000 萬元即期支票作為斡旋
21 金且表示有出價2 億元以上之強烈購買意願，於110 年12月
22 27日至同年月30日間不斷透過高柏原斡旋交易價格後，兩造
23 、江萬杰方於同年月31日簽約日與原告在永慶房屋簽約中心
24 初次見面更分開議價，短短8 日即以相對低價之2 億4,000
25 萬元成交，再於111 年2 月22日將系爭不動產移轉登記予訴
26 外人即原告之子陳正旗、陳正榮與陳瑩哲，原告現亦在系爭
27 建物經營C .Y .S 假髮、接髮之營業。

28 (二)被告簽訂系爭契約前對原告背景全然未知，僅自高柏原處得
29 知原告欲承購自用，交易過程中也未表明預計經營之項目，
30 非以比照周圍商圈能經營服飾、餐飲、美容行業等營業項目
31 為購買前提，被告實難知悉原告購買後之用途並保證具營業

01 目的之功能與效用可能性可言。至室內裝修合格證明、建築
02 平面圖等文件，首係兩造110 年12月31日簽署系爭契約等待
03 行政手續期間閒聊之際，高柏原提及為原告查詢相關資料得
04 知有違建部分，被告方首次出示該等文件作為說明增建、滲
05 漏水位置與範圍之輔助資料後收回，嗣係原告於交屋前多次
06 藉由永慶房屋表達欲拿取該等文件以供裝潢使用，伊方於11
07 1 年2 月25日交屋日交予原告作為室內設計參考使用，則該
08 等文件既係簽約後方予提供，對原告購屋決策不生影響，難
09 認原告主張伊曾保證系爭不動產具營業目的之功用與效能、
10 其因此陷於錯誤誤認系爭不動產之功能與效用可採；況該等
11 文件非系爭不動產使用分區證明文件，建築平面圖更祇是第
12 一手屋主向臺北市政府申請登記之手繪文件，圖面甚有臥室
13 、客廳等字樣，全不足證明原告主張屬實。

14 (三)其次，依一般交易習慣，不動產買賣會以不動產使用分區、
15 權狀記載、產權調查及商業司查詢結果作為判斷不動產使用
16 用途之依歸，倘買賣雙方有特別約定或保證事項，則會記載
17 在增補協議之上。系爭不動產使用分區及產權調查結果同為
18 住宅，系爭契約及增補協議全乏系爭不動產品質之保證約定
19 ，反自不動產說明書一般注意事項第4 條可知倘原告欲供營
20 業用途應自行確認是否符合法規、應審查事項及相關法令，
21 要非被告之責，更難徒以標的物現況說明書及成交行情表作
22 為解釋系爭契約預定效用之依歸。再系爭建物營業登記項目
23 有無限制應屬臺北市政府商業處、建築管理工程處或都市發
24 展局等職權範圍，伊實無保證可能，原告又係C .Y .S 假髮
25 負責人，名下房地產眾多，若有置產以供營業之用，於購買
26 系爭不動產前應知可預先查詢營業登記項目以確保系爭不動
27 產符合使用目的，現卻稱未曾預先查詢或瞭解，實與經驗法
28 則相違，應具有重大過失，被告不負民法第355 條物之瑕疵
29 擔保責任；至愛迪達公司承租系爭不動產僅係事實表彰，與
30 被告保證或促使原告相信系爭不動產無營業登記使用限制要
31 屬二事，原告也在系爭不動產經營自身商業C .Y .S 假髮、

01 接髮，與周遭商圈1 樓開設店面、其上另作他用之使用狀況
02 一致，更於111 年9 月將其公司遷至系爭不動產，足謂系爭
03 不動產無不得作為營業使用之瑕疵，亦與原告購屋需求相合
04 。承此，原告在系爭不動產買賣交易前既未確定購買後之使
05 用規劃，也未透漏其購買用途予被告，更以重視隱私為由，
06 要求永慶房屋對其個人資訊多加保密，使被告無從知悉上情
07 ，亦不知系爭不動產預查結果，自無從保證系爭不動產具營
08 業目的之功用及效用，抑或與原告就系爭契約係以店面為預
09 定效用達成意思表示合致，尚不待言。

10 (四)復臺北市不動產估價師公會不動產鑑價報告書之估價結果係
11 以鈞院函詢內容為限，未將都市更新或危老重建等系爭不動
12 產之最大價值納入考量，難謂可採。退步言之，如依該鑑價
13 報告書鑑定結果，系爭不動產僅1 樓得為特定行業登記使用
14 、其餘2 至4 樓均不得行營業登記之預估市價為8,241 萬5,
15 205 元，如1 至4 樓均得作為特定行業登記使用之預估市價
16 為8,425 萬5,585 元，所生價值減損約為系爭不動產總價2.
17 184%，原告依此減損比例至多僅得主張524 萬1,600 元價值
18 減損等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲
19 請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行
20 。

21 三、兩造不爭執事實（見本院卷一第417 頁至第419 頁，並依判
22 決格式修正或刪減文句）

23 (一)系爭不動產依51年營字第39號營造執照所載，主要用途為住
24 宅。又依110 年10月22日營業場所土地使用分區管制與建築
25 管制規定查詢案件明細表所載，系爭土地使用分區不得作為
26 餐館業、衣著等服飾零售業、鐘錶零售業、眼鏡零售業、酒
27 吧業、傢俱寢具等零售業、美容美髮服務業、飲酒店業、按
28 摩業、寵物美容服務業等營業使用。

29 (二)被告於97年3 月12日購買系爭不動產，並於97年4 月10日以
30 買賣為登記原因登記為所有人。

31 (三)系爭建物曾自101 年至110 年8 月期間由被告出租予愛迪達

01 公司經營服飾業。

02 (四)被告於110 年10月起委託伊配偶（未登記）江萬杰處理系爭
03 建物招租事宜。

04 (五)王奕維曾於110 年10月22日申請系爭建物之營業場所預查登
05 記。

06 (六)被告委由江萬杰於110 年12月25日簽署標的物現況說明書。

07 (七)原告曾於110 年12月25日由永慶房屋店長高柏原帶至系爭建
08 物看屋，並開立2,000 萬元即期支票作為斡旋金；被告原開
09 價3 億3,688 萬元，原告原出價2 億元。

10 (八)兩造、江萬杰於110 年12月31日首次見面並斡旋後，就系爭
11 不動產以買賣價金2 億4,000 萬元簽訂系爭契約，原告之子
12 陳正旗、陳正榮與陳瑩哲則任連帶保證與登記名義人。

13 (九)系爭不動產於111 年2 月22日以同年1 月14日買賣為登記原
14 因，移轉登記予陳正旗、陳正榮與陳瑩哲所有，應有部分各
15 1/3 ；並於同年月25日交屋。

16 (十)系爭建物現作為原告經營之C .Y .S 假髮、接髮中山南西門
17 市。

18 □被告曾提供系爭建物之建築平面圖、室內裝修設計圖、愛迪
19 達公司室內裝修竣工照片予原告（但兩造就提供、交付之時
20 點有所爭執）。

21 四、原告另主張系爭不動產不具系爭契約預定效用及被告保證之
22 品質而具物之瑕疵，應減少價金、負損害賠償責任而給付原
23 告5,000 萬元與法定遲延利息等情，則為被告所否認，並以
24 前詞置辯。是以，本件爭點厥為：(一)原告購買系爭不動產前
25 ，有無向被告表示系爭不動產須比照周圍商圈經營服飾、餐
26 飲與美容等項目之店面始願購買？(二)被告於締約時有無保證
27 系爭不動產具上述營業目的之功能與效用，抑或有無欠缺契
28 約預定效用之瑕疵，即無營業登記使用上限制之情形？(三)如
29 不爭執事實□所示文件係於何時交付予原告？(四)原告依民法
30 第354 條第1 項、第2 項、第359 條、第179 條，或民法第
31 360 條、第227 條第1 項與第226 條第1 項規定，請求被告

01 給付減少價金之5,000 萬元，有無理由？（見本院卷一第41
02 8 頁，且依論述先後、妥適性及全辯論意旨調整順序內容）
03 茲分述如下：

04 (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，
05 民事訴訟法第277 條前段亦有明文，是主張權利存在之人就
06 權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙
07 事實、權利消滅事實與權利排除事實負有舉證責任。若上述
08 應負舉證責任之一方先未能舉證證實自己主張、抗辯事實為
09 真實，則他方就渠抗辯、主張事實縱不能舉證或所舉證據尚
10 有疵累，仍無從認定負舉證責任之一方所言可採。再稱買賣
11 者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之
12 契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為
13 成立，民法第345 條固有明文。惟當事人互相表示意思一致
14 者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對於必要
15 之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推
16 定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時
17 ，法院應依其事件之性質定之，民法第153 條同有明定。是
18 依上述，買賣契約之主給付義務當係標的物與價金事項，倘
19 欲主張尚有其餘義務具對價關係、乃系爭契約重要之點，當
20 應由主張之人負舉證責任，合先敘明。再所謂物之瑕疵係指
21 存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值（通常
22 效用與預定效用）及所保證品質之瑕疵；凡依通常交易觀念
23 ，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而
24 不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最
25 高法院103 年度台上字第196 號判決要旨參照）。

26 (二)原告固以前詞主張，但依現有卷內證據資料，難認系爭契約
27 預定效用係為購得整棟均得為商業營業登記之不動產，也不
28 足認被告保證系爭不動產具有前開所謂預定效用之品質：

29 1.系爭不動產雖位於南西商圈，然參系爭不動產最初建築平面
30 圖所呈現室內住宅之格局、營造執照記載「住宅」之主要用
31 途（見本院卷一第195 頁至第196 頁），已知系爭不動產主

要用途係供住宅為使用目的，亦在不動產說明書中揭示在卷。復據目前現場照片、GOOGLE地圖查詢結果以觀（見本院卷一第172 頁至第174 頁、第76頁至第78頁、第294 頁、第306 頁至第316 頁），系爭不動產周遭看似住商混雜，附近建築外觀要非整棟全屬經商使用，甚多有2 樓以上維持毫無整修而僅為住宅使用之樣貌，難謂在該商圈購得之透天厝均應整棟得供商業使用，系爭契約中所附附近行情趨勢報告書亦未見實際說明各間店面狀態更有不同屋齡、樓層之區別（見本院卷一第202 頁），猶不足認原告主張具有該等預定效用之品質，自不待言。

2. 紬繹不動產買賣契約書、增補契約（見士林司促卷第11頁至第17頁；本院卷一第160 頁至第171 頁），被告僅於第9 條為系爭不動產產權清楚，無一屋數賣、遭他人占用或占用他人土地或有其他糾葛之情事，抑或有物之瑕疵（如滲漏水、海砂屋、輻射屋等或其他影響結構安全之瑕疵），另於第17 條需再特別具體繕打、記載之約定事項中，祇明確載有「乙方保證無私人二胎設定、限制登記等其他影響甲方權益之情事」等字樣，乏何系爭建物使用目的、營業保證等保證品質之具體約定；至增建部分與範圍，據第2 條增建或占用部分確勾選有「一樓空地」、「上下樓層內梯」、「一樓增建沿著加蓋」與「鐵皮屋頂增建」等項目並就公告與通知拆除時點前後為風險承擔之約定，第11條第2 項也就點交時增建部分方式予以約定，更在增補契約書上明確記載於110 年12月31日增訂確認部分曾遭報拆之增建範圍與處理情況、系爭不動產斯時設有營利事業登記而無法就相關稅費適用自用稅率之優惠條件甚明。互核系爭不動產110 年12月31日不動產說明書所載介紹內容（見本院卷一第176 頁至第210 頁），「產權調查表」□建物標示記載主要用途為「住宅（資料來源：依成果圖為依據）」，□重要注意事項載有增建部分大致範圍與查報狀況、□一般注意事項第4 點、第6 點亦載若買方承購欲供營業用途時，需自行確認是否符合各該法規與應

01 審查事項，即便有承租情事也不保證承租方既有營業項目符
02 合相關法規屬合法營業並依法向主管機關辦理相關登記等文
03 件，則前開文件資料要無具體記載被告保證系爭不動產毫無營
04 業登記限制之事實，應堪認定。

05 3. 證人高宏德於本院中證稱：依渠擔任房仲14年經驗，經驗上
06 現況使用說明書記載使用方式係業務產調時據現場狀況勾選
07 使用（此僅係現況之闡述），不動產產權調查表用途則係依
08 成果圖或謄本記載為主，若買賣雙方另有特別約定或保證時
09 會另外書寫不動產買賣契約增補協議。渠先前曾為原告服務
10 洽購位於臺北市大安區之透天厝（1樓店面、樓上住家），
11 原告嗣於110年12月中旬電洽中山北路2段20巷店面得否帶
12 看，表示此處商圈熱鬧、有興趣找尋有無適合為店面之物件
13 時，當時原告就是喜歡此商圈，並覺得店面或住家均可，尚有
14 諸多想法而未確定，故僅先找尋此商圈透天厝，20巷該屋也
15 係1至2樓為店面、樓上為住家，然看屋後原告感覺面寬過
16 窄、出入不便難為店面而繼續尋找，渠與店長高柏原討論，
17 高柏原即想到系爭不動產正出租、內部評估為透天厝（通常
18 1樓為店面、樓上或為倉庫，再樓上或為住家）而主動聯繫
19 江萬杰。110年12月25日看屋當日兩造並未接觸，渠與高柏
20 原帶原告看屋，當時原告僅詢問先前用途也未提及有何不滿
21 意，高柏原詢問江萬杰後回答曾租給愛迪達公司、更早係自行
22 開餐廳，看屋結束陪同原告徒步返家之際，原告對系爭不動
23 產頗為滿意，遂開價2億更開立幹旋金支票，高柏原與渠亦
24 立即至淡水找江萬杰但未果，此後至同年月31日止均再為議
25 價，原告期間曾提及1樓或1至2樓做店面（即其假髮業）
26 及樓上供小孩居住，抑或全部出租等想法然未討論營業限制
27 等問題，且因當時雙方價差甚大仍持續討論如何令雙方價格
28 聚焦（被告資訊多係藉由高柏原轉述），待110年12月31日
29 兩造約出講價，就作店面使用方向之討論較多，簽約前也曾
30 透過高柏原要求被告攜帶建築平面圖、室內裝修設計圖、愛
31 迪達公司裝修竣工照片等文件以確認被告先前增建與裝潢設

計之情形，原告最終表示系爭不動產土地每坪不應逾800萬元，方算出2億4,000萬元並以此金額成交，渠也向兩造索取身分證供代書擬定合約書、現況說明書等內容，因江萬杰攜有裝潢設計書，也持該設計書勾選現況、增建內容，但當時設計圖並未附在系爭契約書內，係於行交屋前原告請渠詢問被告得否提供1份文件，渠並未多問原因而係直接詢問被告，被告也同意而於交屋時提供。交屋後原告曾張貼廣告招租，但未覓得理想之承租方改為己用，此時即有些不滿，因無法整棟送營業登記等語（見本院卷二第33頁至第47頁）。

4.證人江萬杰於本院中證之：伊與被告為男女朋友兼事業伙伴20餘年，彼此投資理財均互相代理與決定。系爭不動產原係為自己公司江捷有限公司（下稱江捷公司）之辦公室使用而約於97年間購買，當時為空屋及廢墟，故整理約1至2年後進駐，1至2樓類似呈現設計作品生活風，3至4樓則為辦公使用，直至100年初因愛迪達公司欲透過仲介出租開店面，江捷公司也有大陸生意往來，故將系爭建物出租予愛迪達公司約8至9年左右，迨110年8月愛迪達公司退租後，由伊負責對外招租事宜，故如有租賃仲介主動詢問時就會簡單互加LINE，未必會知悉仲介實際姓名，也曾有遇過租客透過仲介詢問伊竣工資訊等資料，當時並無出售意願。嗣110年12月間伊接獲永慶房屋仲介范揚儒（按：即賣方仲介）聯繫表示有位買方（按：即原告）指定欲購買16巷或20巷透天厝但先前未成交，詢問伊有無出售意願，伊當時拒絕並表示斯時疫情因素或許賣相不佳，未久高柏原又來電表示原告資金實力雄厚、經營甚久，一直投資各地房地產，更強調原告購屋為自用、系爭不動產是時為未出租之空屋恰符合期待，然未說明自用用途，又稱原告非常重視隱私故不要過問太多、買賣流程也盡量低調等內容，伊與被告商量後即同意隔日帶看屋，該日僅伊一人先開門帶高柏原導覽，並因高柏原要求未與買方接觸，俟其等離開後高柏原表示買方欲立即出價購買而簽立出價3億3,000萬餘元之委賣契約（本院卷一第20

0 頁至第201 頁標的物現況說明書即簽署時回答之部分），更於伊返家未久即攜帶原告提供之2,000 萬元支票斡旋金代表誠意，稱若願開價2 億元即可立刻收下，然因價差差距過大故伊未收受，此後數日高柏原均提及價錢事宜而毫無屋況、鄰居或使用情形之討論。伊至簽約日110 年12月31日方首次見到原告並得知係經營假髮生意，兩造被帶至不同房間談價，最終於2 億4,000 萬元時方見到面，因原告輩份長於伊故伊未詢問購買原因或主動詢問職業，最後確認價金後即由永慶房屋代書開始為兩造落款簽名，另分別由范揚儒、高宏德對兩造說明不動產現況說明書，直至簽約後半段，高宏德表示在臺北市府查詢到違建紀錄欲確認位置，被告提醒伊有份標示位置之圖片，伊遂首次取出室內裝修竣工照片、平面圖等文件說明1、2 分後收回，且在標的物現況說明書下手寫修改，並將所有疑義均載於增補協議放至系爭契約內，更因江捷公司斯時仍登記在該處故先行扣除10萬元，此段期間原告始終未提到購屋用途。上述文件係范揚儒約於111 年2 月25日交屋前幾天告知原告要求除點交鑰匙外尚須簽約時所見一切文件以利設計師繪圖，伊方於交屋當日帶予范揚儒處理，當日原告亦祇稱欲暫時做烘焙使用。直至111 年5 月間范揚儒或高柏原始電聯告知原告稱伊詐騙因無法營業使用，伊覺得很冤枉，因為從頭到尾接收到之訊息僅有原告欲自用，高柏原、高宏德也未與伊討論過2 至4 樓得否營業登記、營業項目限制等語（見本院卷二第22頁至第32頁）。

5.據上開證人所為證詞，足知一般中古屋交易實務，若買賣雙方有特別保證、約定情事者會另以增補協議呈現，且原告於簽約前並未特定其購得系爭不動產後之用途，至多僅有位於南西商圈、1 樓為店面之透天厝明確需求，於上揭增補協議中全無任何營業登記限制之保證；雖證人高宏德提及兩造110 年12月31日談價時閒聊系爭不動產先前之用途，然以閒聊內容遽謂被告業已保證整棟均得作為商業登記使用，要屬率斷。原告固主張向被告取得建築物室內裝修竣工照片、房屋

01 平面圖，及102 裝修（使）第2763號建築物室內裝修合格證
02 明（存根）（見本院卷一第226 頁至第240 頁）。然暫不問
03 房屋平面圖僅係建造執照或使用執照之平面圖，此自上有「
04 臥室」、「浴廁」、「小客廳」及「廚房」等註記即足明瞭
05 ，室內裝修合格證明平面簡圖及竣工照片上更有違建範圍與
06 面積註記、以及在建築物室內裝修概要欄備註處記載：「1.
07 本證明所載之『用途』，僅係供作檢討建築技術規則有關內
08 部裝修材料、分間牆構造等規定之依據，至若與使用執照（
09 或變更使用執照）所載用途不符者，當得視實際需要另案辦
10 理變更使用執照，且不得作為申請本府各機關營業證照之證
11 明文件。2.室內裝修圖說範圍如涉有違建，仍應依現行違建
12 處理原則辦理。」等內容，並未敘明得為整棟營業登記之情
13 事；衡酌永慶房屋112 年9 月26日永慶總112 字第301 號函
14 覆：原告最初於110 年12月中旬洽詢斯時委賣中之臺北市○
15 ○區○○○路0 段00巷○號不動產，並經渠人員介紹、帶看
16 後惜未成交，故原告即口頭告知欲購買捷運中山站附近之房
17 屋作為自行開店使用；嗣永慶房屋人員介紹系爭不動產，原
18 告於看屋後有購買意願而簽署不動產買賣意願書請渠代為斡
19 旋，最終促成兩造於110 年12月31日達成買賣合意簽署系爭
20 契約。至建築平面圖、室內裝修設計圖、愛迪達公司室內裝
21 修竣工照片，曾於110 年12月31日由被告提出進一步說明系
22 爭不動產之滲漏水與增建位置，並據此載明在增補契約及標
23 的物現況說明書，由兩造簽名確認；後續交屋錢因原告詢問
24 可否提供該等文件正本，被告同意而於交屋時交付等節（見
25 本院卷一第558 頁），與前揭證人證述相合，是該等室內裝
26 修竣工照片、房屋平面圖與室內裝修合格證明等文件於110
27 年12月31日簽約日僅係作為確認滲漏水、違建位置與範圍使
28 用，更係交屋日方提供予原告持有，是全不足為原告有利之
29 積極證明。

30 6.原告另提出營業場所土地分區管制與建築管理規定查詢表營
31 業場所預先查詢查詢結果（見本院卷一第242 頁至第248 頁

01)，欲證明被告於110 年10月22日即於查詢後得知系爭不動
02 產營業項目限制，然姑不論據臺北市商業處112 年5 月17日
03 北市商二字第1126016510號函暨系爭不動產營業場所土地使
04 用分區管制與建築管理規定預先查詢結果（含申請人姓名）
05 資料（見本院卷一第270 頁至第277 頁），已揭示任何人均
06 得自行上線申請營業場所土地使用分區管制與建築管理規定
07 預先查詢，毋庸具公司負責人資格要件或經授權等情，況是
08 否為被告直接或間接託人申請查詢得知，也與兩造間有無保
09 證該等品質無涉；至原告之LINE群組對話紀錄擷圖（見本院
10 卷一第298 頁至第302 頁、第476 頁至第503 頁），該等新
11 聞網頁連結既經原告自陳乃高柏原（按：實應為高宏德）張
12 貼，究否係永慶房屋為居間促成兩造成立買賣契約而傳送，
13 要屬未知，系爭建物內部照片亦難逕認與契約預定效用、被
14 告保證品質品質相當。徵以被告所提與高柏原間之對話錄音
15 譯文（見本院卷一第388 頁至第401 頁），高柏原至多僅表
16 示因原告欲自行開店經營假髮曾協助查詢確認可為該營業項
17 目、並未承諾整棟均可商業登記，又稱室內裝修文件為交屋
18 時交付予原告等內容，實與原告上揭主張不合，然詢問兩造
19 後均不願聲請傳喚證人高柏原到庭作證（見本院卷一第420
20 頁；原告前曾聲請傳喚後撤回《見本院卷一第291 頁、第34
21 5 頁》），則在現未能知悉高柏原對兩造簽線居間告知之實
22 際內容下，礙難認被告有何明示或默示保證品質之意思表示
23 ，而應負減少價金或損害賠償責任，洵堪認定。

24 (三)本院既無從認定系爭不動產整棟均毫無營業登記限制內容為
25 系爭契約之預定效用，也未見有何被告保證系爭不動產具該
26 等品質之情事，難謂被告應負物之瑕疵擔保責任，本院自不
27 就系爭不動產應減少價值或被告應負損害賠償範圍予以論述
28 ，未予指明。

29 五、從而，原告依民法第354 條第1 項與第2 項、第359 條、第
30 179 條、第360 條、第227 條第1 項、第226 條第1 項等規
31 定，請求：被告應給付5,000 萬元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回
02 。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，爰併駁
03 回之。

04 六、本件事證已臻明確，原告雖聲請傳喚王奕維、丁慶華欲證明
05 於110 年10月22日預查得知系爭不動產特定營業種類登記限
06 制後告知被告，被告於締約前已知此情（見本院卷一第291
07 頁、第349 頁至第351 頁、第411 頁至第412 頁），並聲請
08 傳喚鍾鸞鳳欲證明江萬杰於簽約前保證系爭不動產全得為營
09 業使用，並將室內裝修證明等文件交予原告之事實（見本欲
10 卷一第512 頁至第513 頁），然無論被告是否透過王奕維得
11 知系爭不動產營業種類登記限制，原告既未能舉證使本院得
12 出被告曾保證系爭不動產整棟均可為營業使用品質事實之心
13 證，再觀原告原先書狀始終表示自行決定，又已傳喚其聲請
14 之高宏德作證如前，證人鍾鸞鳳部分當與高宏德待證事實重
15 複，均無調查之必要；暨兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資
16 料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一
17 一論列，併此敘明。

18 七、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

20 民事第三庭 法 官 黃鈺純

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

25 書記官 李心怡