臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第1101號

上　訴　人　蔣昌孝

訴訟代理人　陳曉鳴律師

被 上訴 人　駿吉建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾萬吉

訴訟代理人　繆　璁律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國110年7月30日臺灣新北地方法院109年度訴字第696號第一審判決提起上訴，本院於111年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國106年12月28日分別以新臺幣（下同）693萬元、1287萬元向被上訴人買受「最上峰～一匯所」建案編號A6棟3樓含裝潢之樣品屋（即新北市○○區○○路0段000號3樓之2，下稱系爭房屋）及其坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍1450/100000，與系爭房屋合稱系爭房地），並簽訂房屋買賣契約書（下稱系爭契約）及土地買賣契約書（下稱土地契約），伊已依約給付價金，並於107年1月19日登記為系爭房地之所有權人，被上訴人亦已交付系爭房屋。詎伊竟接獲新北市政府工務局（下稱工務局）108年10月15日函文，以系爭房屋之機電設備空間（下稱機電空間）變更為餐廳，變動室內分間牆及天花板、破壞防火區劃使用，違反建築法第77條第1項規定為由，對伊裁處罰鍰6萬元，並要求於109年1月20日前改善或補辦手續完畢，逾期將連續處罰，伊因而支出拆除餐廳、分間牆及天花板裝潢之費用48萬6110元，回復為竣工圖機電空間、室內分間牆及天花板之補強費用28萬9460元，及繳納罰鍰6萬

元，合計83萬5570元。則被上訴人故意不告知系爭房屋之餐廳係於取得使用執照後，拆除機電空間違法變更設置（下稱系爭瑕疵），具有民法第354條第1項減少通常效用之瑕疵，亦欠缺被上訴人所保證系爭房屋應具有餐廳非機電空間之品質，致室內空間減少，被上訴人未依債之本旨履行，且無法補正，擇一依民法第359條前段、第360條、第227條第1項適用第226條第1項規定請求減少價金或損害賠償83萬5570元及法定遲延利息。原審駁回上訴人之請求，上訴人不服提起上訴，於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人83萬5570元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：伊於簽約前即由銷售人員向上訴人說明系爭房屋之餐廳現況係由機電空間變更設置，簽約時再度明確告知有二次施工之情，於「最上峰～一匯所A6~3樓建物現況確認書」（下稱確認書）備註欄記載「機電空間另如裝潢工程同意書約定」，並由上訴人於裝潢工程同意書（下稱系爭同意書）上簽名，及在系爭契約附件㈧「本戶平面位置圖(三樓)」（下稱平面圖）上用印，上訴人已知悉系爭房屋之機電空間有變更為餐廳使用之事實，自非瑕疵，伊不負瑕疵擔保責任，亦無不完全給付。又縱認伊仍應負減價或賠償之責，拆除及補強費用、罰鍰均與系爭房屋之價值高低無涉，況上訴人遭工務局裁罰實因其於108年4月間擅自打除系爭房屋外牆，將窗戶改為落地窗，並將廚房延伸至露臺且加裝鋁門窗，該管理委員會向工務局舉報所致，上訴人並未實際支出拆除及補強費用，不得請求減價或賠償等語，資為抗辯。於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、查上訴人於106年12月28日以693萬元、1287萬元向被上訴人買受系爭房屋、土地，並簽訂系爭契約及土地契約，上訴人已給付房地價金，被上訴人已交付系爭房屋，並於107年1月19日以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。嗣工務局於108年10月15日以系爭房屋未經核准擅自將機電空

間變更為餐廳使用破壞防火區劃使用，違反建築法第77條第1項規定為由，課處上訴人罰鍰6萬元，並限其於109年1月20日前改善或補辦手續，上訴人於108年11月4日將前開遭罰之事實通知被上訴人，並於109年3月10日繳納罰鍰等情，有系爭契約、土地契約、所有權狀、建物及土地第一類登記謄本、工務局函文及行政處分書、存證信函、繳款書等可稽（原審卷一第79-86、101-117、195頁，本院卷第327-392、481-504頁），且為兩造不爭執（原審卷二第92頁），應堪認定。

四、上訴人主張被上訴人故意不告知系爭房屋具有機電空間違法變更為餐廳之系爭瑕疵，且欠缺被上訴人所保證系爭房屋應具有餐廳而非機電空間之品質，並屬未依債之本旨履行，且無法補正，擇一依民法第359條前段、第360條、第227條第1項適用第226條第1項規定請求減價或賠償等語，為被上訴人否認，並以上開情詞置辯。茲論述如下：

㈠、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於依民法第373條規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。惟如買受人於契約成立時，知其物有上開所稱之瑕疵者，出賣人即不負擔保之責。民法第354條第1項前段、第355條第1項定有明文。又買賣之物，缺少出賣人所保證之品質，或出賣人故意不告知物之瑕疵者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。民法第360條亦有明文。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。查依建築法第77條之2第1項第1款、第3款規定，供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，且裝修不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。被上訴人取得使用執照後，未經許可擅自將系爭房屋之機電空間變更為餐廳，破壞防火區劃使用，違反前開建築法之規

定，依通常交易觀念，已足以減少系爭房屋之通常效用，自屬瑕疵，上訴人主觀上知悉與否，僅生被上訴人應否負擔保責任之問題，不影響系爭房屋減少通常效用之事實，是被上訴人抗辯上訴人知悉系爭瑕疵仍願意買受，即非瑕疵云云，固無可取。然依受被上訴人委託代銷建案之銷售人員即證人董淑美於本院證稱：伊有向上訴人銷售系爭房屋，介紹該屋之細節。系爭房屋為實品屋，有將機電空間改成餐廳，當時很多住宅區都有類似情形。伊會告知客戶機電空間是依法令規定要設置，但如果維持原狀就少了那個空間，房屋內部空間會變小，改成餐廳可以讓餐廳變大，伊有向上訴人當場指出機電空間的位置，並有婉轉告知上訴人應該不會自己檢舉自己等語（本院卷第89-90、92頁），受託代銷建案之證人袁李豪亦於原審證稱：系爭房屋是實品屋，上訴人來看屋時已經裝潢好，銷售業務董淑美先帶上訴人看屋，嗣打電話說上訴人想簽約付訂金，伊就回到現場交付契約書供上訴人審閱，同時將系爭同意書附於契約書內，並解釋契約之內容，清楚告知上訴人系爭房屋有拆除機電空間改為餐廳的一部分，簽系爭同意書的用意是表示經上訴人同意才購買。當時上訴人有問日後會有甚麼狀況，伊有告知此為二次施工，是建築法規灰色空間，是有風險的，且因上訴人不了解機電空間的意思，伊有帶他看整體裝潢及格局，並告知機電空間原本的位置，上訴人確定沒有問題才付定金簽約等語（原審卷一第206、210、211頁），可認上訴人於簽約前到場看屋時，證人董淑美、袁李豪即已明確告知上訴人，為增加系爭房屋內部之使用空間而將機電空間拆除改為餐廳使用，與建築法規未符，並向上訴人指出機電空間位置之情。又上訴人所持系爭契約第30頁平面圖以粉紅色螢光筆標示系爭房屋之位置，餐廳之一側有標示「機電設備空間」，並經上訴人於該圖面用印（本院卷第387頁）；另依上訴人所提並主張附於系爭契約最後之確認書之「備註說明」欄記載：「若為違建（未依法申請增、加建之建物），賣方（即被上訴人）應

確實加以說明使買方（即上訴人）得以充分認知此範圍隨時有被訴拆除之虞或其他危險。機電空間另如裝潢工程同意書約定。」（原審卷一第13、59-61頁），乃約定被上訴人就未依法申請之違建所負之據實告知義務，並載明機電空間依另紙同意書之約定；而系爭同意書則記載：「立書同意人蔣昌孝茲因於106年12月18日購買坐落新北市○○區○○段000地號土地內之建築基地興建之『最上峰～一匯所』，其門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號3樓之2，即『最上峰～一匯所』第A6棟第3樓房屋，為加強實用、美觀性，同意由設計公司裝潢拆除室內機電空間，特此由買方簽立同意書簽名確認之。日後如因建管法令需回復原狀者賣方不負違約之責，茲因買方已充分了解並同意此拆除為裝潢二次工程，係屬未經建築許可之改建工程，所以日後不得以經政府機關認定違章(規)或處分為理由，向賣方要求回復原狀或為任何請求或主張。」等語（原審卷一第167頁），敘明拆除機電空間係未經許可之二次改建工程，及上訴人同意不因日後遭認定違法或受處分，要求被上訴人回復原狀或為任何請求或主張之旨，再參以前開確認書、系爭同意書均於106年12月28日與系爭契約同時簽訂之情，可認上訴人於簽約時明知系爭瑕疵之存在，及改裝之餐廳空間有遭主管機關要求拆除回復為機電空間之危險，仍予買受，並同意不以系爭瑕疵對被上訴人為任何請求或主張，是依系爭同意書及民法第355條第1項規定，被上訴人就系爭瑕疵不負擔保之責，亦難認被上訴人有保證系爭房屋應具有餐廳而非機電空間之品質，或故意不告知系爭瑕疵存在之情事。

㈡、上訴人雖主張：被上訴人於確認書「是否有包括未登記之改建、增建、加違建部分」勾選「否」，可證其未告知且故意不告知系爭瑕疵存在云云。惟拆除機電空間變更為餐廳使用屬室內裝修，依建築法第77條之2第1項第1款規定需申請審查許可，而該機電空間本屬系爭房屋之一部，已在登記範圍內，非屬未登記之改建、增建、違建物，是被上訴人於確認

書勾選系爭房屋無未登記之建物，並無不合，無從執此認定被上訴人未告知且故意不告知系爭瑕疵存在，況說明書之備註欄「機電空間另如裝潢工程同意書約定」等文字下方劃有底線，一般人均可輕易察知機電空間另以裝潢工程同意書為特約，益證上訴人此部分主張為不足採。上訴人雖又主張：系爭同意書上「立書同意人」及「同意書人買方簽名確認」後方之簽名「蔣昌孝」固均為其所親簽（本院卷第533頁），但簽約當天被上訴人係提供僅有「立同意書人」之空白同意書，要求伊在「立同意書人」後方簽名，於伊取得鑰匙後，再要求伊於下方空白處簽名，事後始加工其餘文字，並非真正；縱認為系爭同意書為真正，亦屬被上訴人預先擬定之定型化契約，使消費者拋棄權利，依民法第247條之1、消費者保護法第11條第1、2項規定，系爭同意書亦屬無效，伊仍得請求減價或賠償云云（見本院卷第116-117頁）。然依證人袁李豪證稱：伊將系爭契約交上訴人審閱時即有檢附系爭同意書，並告知簽同意書之用意，簽約時復再次聲明簽署同意書之目的，上訴人始簽署系爭同意書，其上二枚「蔣昌孝」之簽名均為上訴人於簽約時當場親簽，且該二枚簽名間之文字均已繕打完成等語（於審卷一第206-207頁），及證人董淑美證稱：系爭同意書上二枚「蔣昌孝」之簽名均為上訴人簽約時當場親簽，簽的時候上面的文字均已繕打完成，不可能拿空白的同意書給上訴人簽等語（本院卷第91-92頁），已可認系爭同意書上之文字於上訴人簽名時均已繕打完成；況上訴人固為大陸地區人民（見原審卷一第77頁戶籍謄本），然其於原審自承於96年間即來臺從事健康診療、藝術品買賣等商業行為（原審卷一第175頁），迄簽約時已在臺居住約10年，應具有在我國交易之智識程度，而確認書之「備註說明」欄載明「機電空間如另紙裝潢工程同意書」，上訴人即可知悉有簽署與機電空間相關約定之同意書之必要，參以其於看屋時業已受證人董淑美、袁李豪告知系爭房屋之機電空間遭拆除改為餐廳使用之情，上訴人顯無於

僅有「立同意書人」等文字之空白同意書上輕率簽名之可能，其此部分主張，洵屬無稽。上訴人又以其所持契約書無系爭同意書、被上訴人所持系爭同意書未蓋用騎縫章，主張系爭同意非真正云云。然系爭同意書為上訴人審閱後出具，既已認定如前，則無論被上訴人有無交付繕本或影本予上訴人收執、是否蓋用騎縫章，均不影響前述關於上訴人知悉系爭瑕疵存在之認定，上訴人此部分主張，亦無可取。另上訴人於簽約時即已知悉系爭瑕疵存在，被上訴人依民法第355條第1項規定即不負擔保之責，毋待上訴人以系爭同意書拋棄請求，是上訴人主張系爭同意書因違反民法第247條之1、消費者保護法第11條第1、2項規定為無效，仍得請求減價或賠償云云，亦屬無據。

㈢、上訴人另再主張：被上訴人所持平面圖上「蔣昌孝」之印文係蓋在「機電設備空間」之位置，使用油性印泥，而伊所持平面圖上「蔣昌孝」之印文則蓋在系爭房屋位置之外，非蓋用在「機電設備空間」位置上，使用水性印泥，與一般簽約用印時雙方均會使用相同油墨之情形迥異，依此可認被上訴人所持平面圖乃其事後用印並自系爭契約抽換，其抗辯有向上訴人說明系爭房屋有二次施工之情形，始由上訴人在平面圖用印等情，顯非事實云云，並聲請鑑定兩造所持平面圖及騎縫蓋用「蔣昌孝」之印文使用之油墨是否相同。惟系爭同意書明確記載系爭房屋存有系爭瑕疵，並載明「此拆除為裝潢二次工程」等語，證人袁李豪、董淑美亦均證稱有告知上訴人系爭瑕疵存在等情，均如前述，是無論上訴人所持平面圖之「蔣昌孝」印文蓋用於何處，均不影響本院前開上訴人知悉系爭瑕疵存在之認定；至一般當事人簽約時非必均使用同一印台，亦難認上訴人所稱簽約用印時雙方均會使用相同油墨為常情，故上訴人聲請鑑定兩造所持平面圖及騎縫印文之油墨之異同，自無必要。

㈣、從而，上訴人明知系爭瑕疵之存在，被上訴人就系爭瑕疵不負擔保之責，亦無向上訴人保證系爭房屋應具有餐廳而非機

電空間之品質之情事，是上訴人依民法第359條前段、第360條規定請求減價或賠償，均屬無據。另兩造既已約明被上訴人所交付之系爭房屋乃經二次施工將機電空間變更為餐廳，被上訴人據此現況為交付，亦符債之本旨，是上訴人另依民法第227條第1項適用給付不能或給付遲延規定請求賠償，亦乏依據。

五、綜上所述，上訴人依民法第359條前段、第360條、第227條第1項規定，請求被上訴人給付83萬5570元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，均為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　20　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱景芬

法　官　柯雅惠

法　官　邱蓮華

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　20　　日

書記官　蘇意絜