臺灣高等法院民事判決

113年度上字第476號

上　訴　人　詹珮縈
訴訟代理人　練家雄律師
　　陳貞文律師
被 上訴 人　翁林澤
訴訟代理人　陳正鈺律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國112年10月19日臺灣新北地方法院111年度訴字第3132號第一審判決提起上訴，並變更備位之訴，本院於114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹佰萬元，及自民國一百一十二年一月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔八分之三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查，本件上訴人於原審以兩造於民國111年3月16日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由伊向被上訴人購買坐落新北市○○區○○段000地號土地暨同上段0000建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號4樓房屋，下稱系爭房屋），惟系爭房屋具有未合法取得室內裝修許可而隔間之瑕疵，乃先位之訴主張解除契約，並依系爭契約第8條第1項約定，請求被上訴人返

還價金及給付違約金共計新臺幣（下同）160萬元本息；備位之訴主張如解除契約不合法，則依民法第354條、第364條、第227條第1項類推適用給付遲延等規定，請求被上訴人應就系爭房屋取得合法室內裝修（見原審卷第81至83頁）。嗣於本院審理中，上訴人就備位之訴部分主張如解除契約為不合法，變更依民法第359條、第231條第1項規定，及系爭契約第8條第1項約定，請求被上訴人減少價金38萬元，並賠償延遲給付所生之損害116萬元，及違約金14萬0640元，共計168萬0640元本息（見本院卷第129至131頁、第156頁）。經查，上訴人變更備位之訴與原訴，均係以其解除契約不合法為由而請求，基礎事實同一，且不甚礙對造之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭說明，上訴人就備位之訴所為變更，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：伊於111年3月16日與被上訴人簽訂系爭契約，向被上訴人購買系爭房屋。因系爭房屋現況已分隔為4間附帶衛浴套房，伊再三與被上訴人確認系爭房屋隔間係屬合法，並非違建，被上訴人亦於標的現況說明書上勾選系爭房屋並無違建或禁建。嗣伊支付頭期款80萬元後，始發現被上訴人刻意隱瞞系爭房屋有未申請室內裝修審查許可，即擅自隔間為4間套房之瑕疵，並經新北市政府建築管理處（下稱建管處）認屬違法增建，顯然滅失或減損系爭契約預定之效用，被上訴人自應負瑕疵擔保責任，伊已於111年9月7日以存證信函向被上訴人為解除契約之意思表示等情。爰先位依系爭契約第8條第1項約定，備位依民法第354條、第364條、第227條規定，求為命：㈠先位聲明：被上訴人應給付上訴人160萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息。㈡備位聲明：被上訴人應就系爭房屋取得合法室內裝修之判決（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴）。另於本院就備位之訴部分，為訴之變更，主張如其解除契約為不合法，則依民法第359條、第231

條第1項規定，及系爭契約第8條第1項約定，請求被上訴人減少價金38萬元，並賠償延遲給付所生之損害116萬元及違約金14萬0640元，共計168萬0640元等語，並聲明：㈠先位聲明：⑴原判決廢棄。⑵被上訴人應給付上訴人160萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息。⑶願供擔保請准宣告假執行；㈡備位聲明：⑴原判決廢棄。⑵被上訴人應給付上訴人168萬0640元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息。⑶願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：兩造簽訂系爭契約前，伊已將系爭房屋出租，上訴人多次在仲介人員陪同下，前往系爭房屋確認現場屋況為已隔4間套房，伊亦請仲介人員告知上訴人，系爭房屋未合法取得室內裝修許可證明，並非刻意隱匿或不告知瑕疵。又系爭房屋未取得裝修許可證明，不影響上訴人居住或使用，瑕疵並非重大，遑論上訴人自得向政府機關申請調取系爭房屋有關資料卻未注意，實具有重大過失，自不得解除契約，或請求減少價金及損害賠償；縱上訴人得解除契約，其請求按已支付價金80萬元同額之違約金，亦屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：㈠上訴及變更之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查，㈠兩造於111年3月16日簽訂系爭契約，由上訴人向被上訴人購買系爭房屋，並約定買賣價金為960萬元，以現況交屋；而現況說明書上就是否有違建或禁建情事之項目，經被上訴人勾選「否」，並簽名其上；上訴人業已給付頭期款80萬元予被上訴人；㈡系爭房屋內分隔為4間附帶衛浴套房，且未經許可而為前開室內裝修等情，有卷附系爭契約暨所附本票、其他約定事項、第一建經價金信託履約保證申請書、土地與建物登記謄本、標的現況說明書等件可稽（見原審卷第19至34頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第121至122頁），堪信為真實。

四、本件應審究者為，㈠先位部分：1.系爭房屋是否有未申請室內裝修審查許可而隔間之瑕疵？上訴人依民法第359條規定解除系爭契約，是否合法？2.若是，則上訴人依民法第359條及系爭契約第8條第1項約定，請求被上訴人返還已付價金80萬元，及給付同額違約金80萬元，共計160萬元，有無理由？㈡備位部分：若上訴人解除契約不合法，則上訴人依民法第359條、第231條第1項及系爭契約第8條第1項約定，請求被上訴人給付168萬0640元，有無理由？茲分別判斷如下：

㈠系爭房屋具有未申請室內裝修審查許可而隔間之瑕疵，上訴人依民法第359條規定，解除系爭契約，應屬合法：

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，除有顯失公平之情形外，買受人得解除契約，民法第359條規定甚明。買受人此項解除權，為特殊的法定解除權，無待於催告出賣人先行修補瑕疵，即得行使。又有關瑕疵擔保之規定，原則上於危險移轉後，始有適用，但在危險移轉前，買受人已發覺其物有瑕疵，倘出賣人無法提出無瑕疵物，或擔保除去該瑕疵後給付，則買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，並解除契約（最高法院99年度台上字第2443號民事判決意旨參照）。

2.兩造於111年3月16日簽訂系爭契約，由上訴人向被上訴人購買系爭房屋，參諸系爭房屋現況已隔間為4間附帶衛浴套房，兩造並約定「固定物不拆除，依現況交屋」（見原審卷第23頁）；佐以標的物現況說明書之記載，系爭房屋當時仍有出租之情形，買方即上訴人需承受租約；其中關於是否有違建或禁建情事之項目，並經被上訴人勾選「否」，且由兩造簽名其上（見原審卷第33至34頁）等情，均為兩造所不爭執。可知上訴人買受系爭房屋時，系爭房屋已隔間為4間附帶衛浴套房出租他人使用，上訴人需承受租約，上訴人應係以繼續出租他人而投資之目的，而購買系爭房屋，被上訴人則於標的物現況說明書欄勾選否，即擔保系爭房屋並無違建

或禁建之瑕疵。

3.其次，觀諸系爭房屋之土地與建物登記謄本所示，被上訴人係於109年12月28日以買賣為原因登記取得系爭房屋所有權（見原審卷第29至30頁）。被上訴人復於原審答辯狀中自陳系爭房屋室內格局係被上訴人另行雇人隔間成套房，且因取得「直下層同意書」很麻煩，因此當時沒有另外花時間取得室內裝修許可等語（見原審卷第64頁）。足見系爭房屋隔間為4間附帶衛浴套房，應係被上訴人於109年12月28日購入後所為之室內裝修行為，依建築法第77條之2第1項第1款，及建築物室內裝修管理辦法之規定，需先向主管機關申請裝修許可後，始得為之，如違反該規定者，依建築法第95條之1第1項規定，並得連續處6萬元以上30萬元以下罰鍰，必要時得強制拆除室內裝修違規部分。而以系爭房屋隔間為4間附帶衛浴套房，與一般住家格局顯然不同，且上訴人應係以繼續出租他人投資為目的之購屋等情觀之，系爭房屋隔間是否取得室內裝修審查許可，應為系爭契約重要之點，如系爭房屋之隔間未取得室內裝修許可而遭拆除，上訴人即無從繼續出租收益，顯然構成滅失或減損系爭契約預定效用之瑕疵；被上訴人復於本院審理中自陳系爭房屋迄今未取得室內裝修審查許可（見本院卷第157頁），該等瑕疵仍未補正；堪認系爭房屋確具有未申請室內裝修審查許可而隔間之重大瑕疵，被上訴人自應負瑕疵擔保責任。

4.被上訴人雖抗辯系爭房屋有未申請室內裝修審查許可而隔間之情形，伊已請房屋仲介務必告知上訴人，上訴人多次經房屋仲介人員陪同現場看屋，對於系爭房屋室內格局及未取得室內裝修審查許可而隔間乙事，應有所知悉，伊並無刻意隱匿，毋須負擔瑕疵擔保責任云云。然被上訴人就其抗辯已委請房屋仲介告知上訴人系爭房屋有未申請室內裝修審查許可而隔間之情形，並未提出具體證據加以證明，證人即房屋仲介林紫雲於原審經多次傳喚仍未到庭（見原審卷第147至148頁、第153至154頁），尚難證明被上訴人於締約時已將系爭

房屋有未申請室內裝修許可而隔間之瑕疵告知上訴人。

5.被上訴人復抗辯上訴人縱不知悉系爭房屋有未取得室內裝修審查許可隔間之瑕疵，亦可自行向地政士或政府機關調閱查詢確認是否合法裝修，上訴人卻未為之，顯有重大過失，依民法第355條第1項規定，伊不負瑕疵擔保責任云云。然被上訴人已於標的物現況說明書是否有違建或禁建情事之項目，勾選「否」，並簽名其上，業如前述，則上訴人基於被上訴人於標的物現況說明書之填載，善意信賴系爭房屋隔間已取得室內裝修審查許可，而未向地政士或政府機關調閱查詢確認是否合法裝修，尚難認屬重大過失；縱認上訴人因重大過失而不知系爭房屋有未申請室內裝修審查許可而隔間之瑕疵，然被上訴人已於標的物現況說明書勾選而保證系爭房屋無違建或禁建之瑕疵，依民法第355條第2項規定，被上訴人仍應負瑕疵擔保之責。

6.準此，被上訴人於標的物現況說明書之勾選，已保證系爭房屋無違建或禁建之瑕疵，惟系爭房屋確有未申請室內裝修審查許可而隔間之重大瑕疵，已減失或減損系爭契約預定效用，上訴人自得依民法第359條規定，解除系爭契約，並無顯失公平之情事。故上訴人依民法第359條規定，於111年9月7日以三重介壽路郵局81號存證信函向被上訴人為解除系爭契約之意思表示，經被上訴人於111年9月13日收受（見原審卷第35至38頁、本院卷第157頁），已生合法解除之效力，系爭契約於111年9月13日由上訴人合法解除乙節，應可認定。

㈡上訴人依民法第359條、系爭買賣契約第8條第1項規定，請求被上訴人返還已付價金80萬元，及給付同額違約金80萬元，共計160萬元，有無理由？

1.按系爭契約第8條第1項約定：「賣方（指被上訴人，下同）違反本契約之義務時，每逾1日按買方已付價款萬分之2計算違約金（自逾期之次日起至完成給付日止）。經買方定7日期限催告逾期仍不履行，買方得解除契約。如因可歸責於賣

方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方外，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用（見原審卷第22頁）。

2.查系爭房屋確具有未申請室內裝修審查許可而隔間之瑕疵，系爭契約已於111年9月13日經上訴人合法解除，業如前述。則上訴人以系爭契約係因可歸責於被上訴人之事由而解除，依系爭契約第8條第1項約定，請求被上訴人返還已付價金80萬元，自屬有據。

3.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，為民法第250條第1項所明定。雙方約定之違約金債權，於有違約情事時，其請求權即已發生。違約金有損害賠償性質及懲罰性質，當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。前者以違約金作為債務不履行所生損害賠償總額之預定；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰性，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。而約定之違約金是否過高？前者以債權人所受損害為主要準據，後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀（最高法院111年度台上字第2334號民事判決意旨參照）。本件系爭契約第8條第1項約定「如因可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方」，乃係約定如因可歸責於賣方之事由致解除契約者，賣方應按買方已付價金同額給付違約金作為賠償，核屬懲罰性違約金之性質甚明；然兩造簽訂系爭契約後，上訴人除支付80萬元價金外，僅待將來交付房屋承受租約，並未提出其他具體增、改建，或使用收益之計畫，難認所受損害程度甚鉅；被上訴人則自陳因系爭房屋有未申請室內裝修審查許可而隔間之瑕疵，而遭建管單位稽查，並因此影響與房客之租約而蒙受損失等情狀（見本院卷第171頁），恐需面臨行政

罰鍰或拆除之勞費支出；是本院衡量上訴人所受損害程度及被上訴人違約之情狀，認系爭契約第8條第1項約定按上訴人已支付價金同額給付違約金80萬元核屬過高，應酌減為20萬元為適當。

4.是以，上訴人依民法第359條規定，及系爭買賣契約第8條1項約定，請求被上訴人給付已付價金80萬元，及違約金20萬元，共計100萬元（計算式：80萬元＋20萬元＝100萬元），應屬有據；逾此部分，則非有理。

㈢又上訴人先位之訴主張合法解除系爭契約，並依民法第359條、系爭買賣契約第8條第1項規定，請求被上訴人給付100萬元，既屬有理；則上訴人變更備位之訴以解除契約不合法為由，依民法第359條、第231條第1項及系爭契約第8條第1項約定，請求被上訴人給付168萬0640元，是否有理，已毋庸審究，併此敘明。

五、從而，上訴人先位依民法第359條規定，及系爭買賣契約第8條第1項約定，請求被上訴人給付100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即自112年1月11日起(見原審卷第53頁送達證書)，至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許；逾此所為之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，於法即有未洽。上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由。爰由本院將此部分予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院容有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其此部分之上訴。另本件判決所命給付部分，兩造上訴第三審所得受之利益未逾150萬元，不得上訴第三審，本院判決後已告確定，毋庸再為假執行之宣告，是原審就此部分駁回上訴人假執行之聲請，結論尚無不符，應予維持。又上訴人對原審就先位聲明所為判決上訴既為一部有理由，毋庸再就變更備位之訴為實質審認，爰不另為准駁之諭知。

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，本件上訴為一部有理由，一部無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　13　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　郭顏毓

法　官　陳心婷

法　官　楊雅清

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　13　　日

書記官　賴以真