

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第478號

上訴人 邱月招

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

上訴人 楊玉梅

訴訟代理人 王泓典律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，兩造對於中華民國113年10月31日臺灣新北地方法院112年度訴字第2530號第一審判決各自提起上訴，邱月招並為訴之追加，本院於115年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

邱月招追加之訴駁回。

第二審訴訟費用，關於上訴部分，由兩造各自負擔；關於追加之訴部分，由邱月招負擔。

事實及理由

一、於第二審為訴之追加，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，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。上訴人邱月招（下稱其名）於原審請求對造上訴人楊玉梅（下稱其名）應同意伊向訴外人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）領取台新國際商業銀行建北分行帳號0000000000000000號專戶（下稱系爭專戶）內之新臺幣（下同）343萬1,500元，並給付違約金，嗣於本院以伊前以該專戶內之7萬元代賣方楊玉梅清償服務費為由，追加依民法第179條規定，請求楊玉梅再給付7萬元本息（見本院卷第167至168頁），經核與原訴之基礎事實同一，應予准許。

二、邱月招主張：伊於民國112年7月8日透過訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）之仲介，向楊玉梅購買新

01 北市○○區○○○段○○○○段0000○號即門牌新北市○○
02 區○○路○段000巷0弄00號00樓之0建物（下稱系爭房屋）
03 及其坐落土地應有部分（與系爭房屋合稱系爭房地），兩造
04 簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定總價1,
05 150萬元，且共同委由合泰公司代辦履約保證，並簽訂價金
06 履約保證申請書（下稱系爭履保申請書）；伊已於112年7月
07 11日給付簽約款105萬元及買方服務費11萬5,000元、同年月
08 18日給付簽約款10萬元、同年月31日給付用印款115萬元及
09 預收規費5萬7,000元、同年8月30日給付尾款111萬元，合計
10 358萬2,000元至系爭專戶內，經扣除支付予永慶房屋之賣方
11 服務費7萬元、買方服務費8萬500元，該專戶尚餘343萬1,50
12 0元；詎系爭房屋增建夾層及內梯（下合稱系爭增建），於
13 交屋前經新北市政府違章建築拆除大隊（下稱拆除大隊）認
14 定屬實質違建，應予拆除，而有明顯之瑕疵，且楊玉梅無從
15 補正，伊有權拒絕受領具該瑕疵之系爭房屋，並依民法第35
16 9條規定解除契約，系爭買賣契約第2條第2項亦約定，若增
17 建部分於交屋前被主管機關認定為違章建築或被通知拆除或
18 有公告拆除，買方得解除契約，故伊依該約定委請永慶房屋
19 代向楊玉梅通知解除系爭買賣契約，並再以起訴狀繕本之送
20 達為解除系爭買賣契約之意思表示後，伊自得取回系爭專戶
21 內之金額，並請求損害賠償。爰依系爭買賣契約第12條第3
22 項、系爭履保申請書第5條第1項之約定，求為命楊玉梅同意
23 伊向合泰公司領取系爭專戶餘額343萬1,500元，及賠償伊15
24 0萬元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
25 5%計算利息之判決（原審判命楊玉梅應同意邱月招向合泰公
26 司領取系爭專戶之343萬1,500元，駁回邱月招其餘之訴；兩
27 造各就其敗訴部分，提起上訴；未繫屬本院者，不予贅
28 述）。嗣於本院追加主張：楊玉梅依系爭買賣契約應給付賣
29 方服務費之債務，業經永慶房屋於112年7月11日，自伊匯入
30 系爭專戶內之金額支領而清償，楊玉梅係無法律上之原因受
31 有不當得利，致伊受有損害，爰依民法第179條規定，請求

楊玉梅給付7萬元本息。其上訴聲明：（一）原判決關於駁回邱月招後開第(二)項之訴部分廢棄。（二）楊玉梅應給付邱月招150萬元，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。（三）願供擔保請准宣告假執行。追加聲明：（一）楊玉梅應給付邱月招7萬元，及自上訴理由三狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

三、楊玉梅則以：系爭增建僅由拆除大隊拍照列管，並未通知拆除，與系爭買賣契約第2條第2項約定不符；況伊業於系爭買賣契約第2條第1項增建部分勾選增建夾層及內梯等情，並未隱匿，故系爭增建情形為邱月招所明知，伊就系爭增建所生瑕疵不負擔保責任，邱月招以系爭增建屬違建之瑕疵作為解除契約之事由，顯失公平，不生解約效力；本件為邱月招毀約不買，依系爭買賣契約第12條第2項之約定，伊得沒收邱月招已給付之款項，故其自不得請求伊同意其領取系爭專戶內之款項；又系爭買賣契約第12條第3項非屬懲罰性違約金而係損害賠償預定性質違約金之約定，邱月招迄未提出損害證明，其請求賠償顯屬無據；另伊並無清償賣方服務費之意願，邱月招逕自清償，伊並未受有利益，且永慶房屋業已函覆法院稱將退還該7萬元仲介費，邱月招追加請求伊返還該7萬元，亦無理由等語，資為抗辯。其上訴聲明：（一）原判決關於命楊玉梅同意邱月招領取系爭專戶內之款項部分廢棄。（二）上開廢棄部分，邱月招在第一審之訴駁回。

四、楊玉梅於112年6月9日就系爭房地與永慶房屋簽訂委託銷售契約書，嗣邱月招經永慶房屋居間仲介，於同年7月8日以總價1,150萬元向楊玉梅購買系爭房地，兩造並於同日簽訂系爭買賣契約；兩造於112年7月8日共同委託合泰公司辦理系爭房地買賣價金履約保證事宜，並簽訂系爭履保申請書，邱月招已分別於112年7月11日給付部分簽約款105萬元及買方服務費11萬5,000元、同年月18日給付部分簽約款10萬元、同年月31日給付用印款115萬元及買方預收規費5萬7,000

元、同年8月30日給付部分尾款111萬元，合計358萬2,000元至系爭專戶內，該專戶已於112年7月11日支出賣方服務費7萬元、買方服務費8萬0,500元予永慶房屋，目前餘額為343萬1,500元；永慶房屋表示若兩造解除契約，將不予收取服務費；系爭房屋之陽台外推、夾層前經拆除大隊於112年8月16日派員現場勘查，嗣以新北拆認二字第0000000000號違章建築認定通知書認定屬實質違建，應予拆除，復因屬新北市違章建築拆除優先次序表備註七之D類別且未經排定拆除期程或未列專案之違章建築類型，故以新北拆認二字第0000000000號公文拍照建檔列管在案，且不另行寄發行政處分等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第343至344頁），並有系爭買賣契約、系爭履保申請書、拆除大隊函文、違章建築認定通知書、系爭專戶資金明細表、合泰公司函文、永慶房屋函文可稽（見原審卷第15至39、85至90、161、217頁，本院卷第151、279頁），堪信為真實。

五、邱月招主張楊玉梅應同意其向合泰公司領取系爭專戶之343萬1,500元，及賠償150萬元本息，暨應返還7萬元本息等情，為楊玉梅以前開情詞所否認。經查：

（一）邱月招已依系爭買賣契約第2條第2項、民法第359條規定解除系爭買賣契約。

1、物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無減少其價值之瑕疵，亦無減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，此觀民法第354條第1項規定即明。又買賣因物有瑕疵，而出賣人應負前開擔保之責者，買受人得依民法第359條規定解除其契約。復在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵而不能補正，應認為在危險移轉前買受人即得行使擔保請求權，並得拒絕給付價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益。

2、依系爭買賣契約第2條之記載：「本買賣標的物現況如有以下增建或占用部分，依現時法令無法登記，甲乙雙方約

01 定依現況移轉，甲方（即邱月招）不得變更現況使用，其
02 權利義務業經雙方約定如下：(一)增建或占用範圍：夾層、
03 陽台外推、上下樓層內梯、鐵鋁窗增建。(二)增建部分無所
04 有權，可能因衛生下水道施作工程或其他原因而有被拆除
05 之虞。除本契約另有約定外，若增建部分於交屋前（如有
06 借屋裝修則為借屋裝修前）曾被拆除或曾被主管機關認定
07 為違章建築或曾被通知拆除或有公告拆除，或曾經其他區
08 分所有權人或住戶主張權利時，不論乙方（即楊玉梅）是
09 否知悉，甲方均得依民法相關規定向乙方請求減少價金或
10 受損害賠償或解除契約等權利；若於交屋後（如有借屋裝
11 修則為借屋裝修後）始公告或通知拆除時，或甲方自行變
12 更使用致被通知拆除時，甲方同意自行承擔風險，其相關
13 之權利義務甲方確已知悉。」（見原審卷第17頁）以觀，
14 可知兩造係將系爭增建存在之現況與該增建於交屋前經主
15 管機關認定為違章建築之情形分別規範。邱月招雖已同意
16 依系爭增建現況買受系爭房屋，惟其仍未承擔系爭增建於
17 交屋前經主管機關認定為違章建築之風險，而該風險依契
18 約約定，應由楊玉梅承擔，是兩造既以系爭買賣契約第2
19 條第2項約定，系爭增建如於交屋前經主管機關認定為違
20 章建築，邱月招仍得依民法相關規定行使解除契約等權
21 利，即難僅以邱月招知悉系爭增建之現況，認其不得行使
22 上開契約及法律所定權利。

- 23 3、兩造於112年7月8日簽訂系爭買賣契約後，於辦理交屋
24 前，拆除大隊即於112年8月16日至系爭房屋現場勘查，認
25 定系爭房屋存有增建之陽台外推、夾層，屬實質違建，應
26 予拆除，並依新北市違章建築拆除優先次序表備註七所列
27 D類別且未經排定拆除期程或未列專案之違章建築類型，
28 故以拍照建檔列管在案（見上四所示），系爭買賣契約第
29 2條第2項既以系爭增建於交屋前曾被主管機關認定為違章
30 建築作為邱月招得行使權利之事由，並未以主管機關另行
31 作成拆除處分或排定拆除期程為必要，則拆除大隊所為系

01 爭增建屬實質違建、應予拆除之認定，自己符合上開契約
02 所定要件，不因拆除大隊尚未排定拆除期程或未另行寄發
03 行政處分而有不同。再審酌依系爭不動產買賣契約書記
04 載，系爭房屋主建物面積26.29平方公尺、附屬建物陽台
05 面積4.1平方公尺，而依拆除大隊違章建築認定通知書所
06 示，系爭增建之違建面積約20平方公尺，占系爭房屋使用
07 空間極高之比例，且其中陽台外推部分，用以設置為住家
08 不可或缺之廚房設施，夾層部分亦占據房屋過半之使用面
09 積（見原審卷第15、89至90頁），倘屬違建之系爭增建應
10 予拆除，將使系爭房屋欠缺其通常效用與契約預定效用，
11 大幅降低其市場交易價值，自屬民法第354條第1項所定之
12 重要物之瑕疵，且楊玉梅亦無從補正該瑕疵，依上開說
13 明，邱月招自得依系爭買賣契約第2條第2項及民法第359
14 條規定，於交屋前解除系爭買賣契約。

15 4、邱月招業以起訴狀將上開解除契約之意思表示通知楊玉梅
16 （見原審卷第11、102頁），楊玉梅並已收受該書狀繕
17 本，是邱月招已合法解除系爭買賣契約。楊玉梅雖抗辯：
18 系爭增建情形為邱月招所明知，依民法第355條第1項規
19 定，伊就系爭增建所生瑕疵不負擔保責任；且邱月招以系
20 爭增建屬違建之瑕疵作為解除契約之事由，顯失公平云
21 云。惟依系爭買賣契約第2條之約定可知，兩造已將系爭
22 增建存在之現況，與該增建於交屋前經主管機關認定為違
23 章建築之情形分別規範，並特別約定後者之風險由楊玉梅
24 承擔，業如上2所述，是尚難僅憑邱月招知悉系爭增建現
25 況，即認其不得依系爭買賣契約第2條第2項之約定行使權
26 利。又系爭增建占系爭房屋使用空間極高之比例，並包含
27 廚房設施，經認定為違建應予拆除，實屬物之重大瑕疵，
28 業如上3所述，邱月招據以主張解除契約，並無顯失公平
29 之情事，是楊玉梅此部分所辯，並非可採。

30 （二）邱月招得請求楊玉梅同意其向合泰公司領取系爭專戶餘額
31 343萬1,500元。

01 1、契約解除時，當事人雙方有依民法第259條規定回復原狀
02 之義務。又依系爭買賣契約第12條第3項約定：如乙方有
03 其他違約情事時，甲方除得解除本契約外，乙方應於甲方
04 通知解約起3日內，立即將所收款項如數返還甲方（見原
05 審卷第23頁）；系爭履保申請書第5條第1項約定：若甲乙
06 雙方對於買賣契約之履行有爭議且已提出訴訟，則合泰公
07 司應暫停款項之撥付，並俟確定判決之結果（內容須載明
08 給付之對象與金額），作為合泰公司款項撥付及履保專戶
09 結算之依據（見原審卷第33頁）。

10 2、系爭買賣契約既經邱月招解除，依上開說明，楊玉梅即應
11 負返還邱月招已付價金之義務，惟因兩造簽訂系爭履保申
12 請書，邱月招所給付之價金均係匯入系爭專戶內，並非直
13 接支付予楊玉梅，故楊玉梅尚無法返還該款項予邱月招，
14 然依系爭履保申請書第5條第1項之約定，合泰公司應視法
15 院裁判結果作為撥付及履保專戶結算之依據，是邱月招訴
16 請楊玉梅應同意其向合泰公司領取系爭專戶餘額343萬1,5
17 00元，以作為楊玉梅返還款項之方式，應屬有據。

18 （三）邱月招不得請求楊玉梅給付違約損害150萬元本息、不當
19 得利7萬元本息。

20 1、邱月招雖主張依系爭買賣契約第12條第3項約定，其於解
21 除契約後，得請求楊玉梅給付違約損害賠償150萬元云
22 云。惟民法第250條第2項規定，違約金除當事人另有訂定
23 外，視為因不履行而生損害之賠償總額，而依系爭買賣契
24 約第12條第3項約定：乙方…於解約日起10日內交付依原
25 所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償（見原審
26 卷第23頁）之意旨觀之，堪認此性質係屬損害賠償總額預
27 定性之違約金。又解除契約，不妨礙損害賠償之請求，民
28 法第260條固有明文。然此得請求之損害賠償，須以債務
29 人有可歸責之違約事由，致債權人受有損害為前提。查系
30 爭房屋存有系爭增建之現況，為邱月招買受系爭房屋時所
31 明知，兩造並因此於系爭買賣契約第2條第2項約定，交屋

前經認定為違建時，邱月招得請求減少價金或損害賠償或解除契約之條款，以合理分配該增建係屬違建之風險，楊玉梅並無隱匿系爭增建是否屬違建或保證該增建並非違建之情，尚難認楊玉梅就系爭買賣契約之履行有何可歸責之違約事由，邱月招於解除系爭買賣契約後，既可由系爭專戶內取回已支付之價金，亦難認其受有何損害。是邱月招依系爭買賣契約第12條第3項約定，請求楊玉梅給付損害賠償150萬元本息部分，應無所據。

2、另系爭專戶雖有於112年7月11日支出賣方服務費7萬元予永慶房屋（見本院卷第151頁），然永慶房屋已函覆本院稱：若雙方解除契約，將不予收取服務費（見本院卷第279頁），則本院既認定邱月招已合法解除系爭買賣契約，永慶房屋並表明同意返還該服務費，即難認楊玉梅受有何不當得利而致邱月招受有損害，是邱月招依民法第179條規定，請求楊玉梅返還該7萬元本息部分，亦屬無據。

六、綜上所述，邱月招依系爭買賣契約第12條第3項、系爭履保申請書第5條第1項約定之法律關係，請求楊玉梅同意其向合泰公司領取系爭專戶之343萬1,500元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，駁回邱月招之請求，及就上開應准許部分，為楊玉梅敗訴之判決，均無不合。兩造各就上開敗訴部分分別上訴，指摘原判決此部分關於不利己之部分為不當，求予廢棄改判，皆無理由，兩造之上訴均應予駁回。另邱月招於本院追加依民法第179條規定，請求給付7萬元本息部分，亦無理由，應併予駁回。

七、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。

八、據上論結，本件兩造之上訴及邱月招追加之訴，均為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 9 月 9 日

民事第二十二庭

審判長法官 林政佑

法官 黃珮禎

法官 張宇葭

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 9 月 9 日

書記官 陳禕翎