

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1693號

原告 陳明裕

訴訟代理人 鄒玉珍律師

被告 林秀香

訴訟代理人 吳清松

被告 北區房屋仲介股份有限公司

法定代理人 徐梓芸

訴訟代理人 游宗翰

許啟龍律師

許淑玲律師

張雅蘋律師

上列當事人間請求解除買賣契約等事件，本院於民國113年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前透過被告北區房屋仲介股份有限公司（下稱北區房仲公司）仲介，於民國97年3月29日向被告林秀香購買其所有門牌號碼為桃園市○○區○○街000巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋）及該屋坐落之桃園市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地，並與系爭房屋下合稱系爭房地），雙方就系爭房地成立買賣契約（下稱系爭契約），並簽立房地買賣契約書（下稱系爭契約書），然嗣原告發現系爭房地有下列物之瑕疵及權利瑕疵存在：（一）系爭契約書附件標的現況說明書第九點裡有講到系爭房地有租約，但被告林秀香沒有提出租約；（二）系爭房屋側面及後面有人搭建鐵皮屋占

01 用系爭土地；(三)系爭房屋內有一位不明老太太占用並表示不
02 會搬走，且會破壞前後門窗及內部設施；(四)系爭房地是農業
03 區，但被告林秀香在交易過程中並未提及，系爭契約也未曾
04 記載，原告以為系爭房地是一般住宅區。經原告催告被告林
05 秀香修補、解決，其仍置之未理，而後原告另以存證信函表
06 明因被告林秀香違約而解除系買賣契約，依據系爭契約第10
07 條第2項約定，因原告已支付買賣價金新臺幣（下同）80萬
08 元，又因被告林秀香違約而遭原告表明解除系爭契約，被告
09 林秀香自應返還80萬元價金並賠償原告80萬元，共計應給付
10 160萬元予原告；另原告已預為支付系爭房地之仲介報酬15
11 萬6,000元予被告北區房仲公司，然因可歸責於被告林秀香
12 之責任導致系爭契約遭原告解除，被告北區房仲公司並未實
13 際完成仲介業務，故被告北區房仲公司受領上開仲介報酬並
14 無法律上原因，應返還此部分15萬6,000元之不當得利。為
15 此，爰依民法第179條規定及系爭契約法律關係，提起本件
16 訴訟等語，並聲明：1. 被告林秀香應給付原告160萬元及自9
17 7年6月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被
18 告北區仲介公司應返還原告15萬6,000元及自97年6月11日起
19 自清償日止，按週年利率5%計算之利息。3. 願供擔保請准宣
20 告假執行。

21 二、被告之答辯：

22 (一)被告林秀香則以：系爭契約簽訂皆透過合法不動產經紀人進
23 行簽約，買賣付款方式亦有經履約保證。本件系爭房地在交
24 易時並無租約，現況說明書勾有租約係屬錯誤，實情係一位
25 老太太居住其中，當時被告林秀香對於勾選租約一節簽名確
26 認係未看清楚，然本件系爭房地確實並無出租情況。又上開
27 老太太是系爭房地被告林秀香前手之家人，被告林秀香是向
28 前手購買系爭房地，不久即轉手出售予原告，所以系爭房地
29 前手家人還住在屋內，然於兩造簽約後被告林秀香就已經請
30 其搬離，本即預計在交屋前會令其搬離清空，又原告所述系
31 爭土地有鐵皮屋違建占用的問題，是前手屋主搭鐵皮違建所

01 致，被告林秀香亦本預計會在交屋前排除，惟因原告沒有付
02 清後續款項，故本件遲遲沒有進行至交屋程序。另原告雖稱
03 不知系爭房地是位於農業區，然房屋買賣時原告本應該看清
04 楚合約文件，本件相關土地謄本已有記載農業區甲種建築用
05 地。綜上，原告主張解除系爭契約不合法，故不可向被告林
06 秀香請求返還買賣價金及違約金等語，資為抗辯。並聲明：
07 1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願
08 供擔保請准宣告免為假執行。

09 (二)被告北區房仲公司：被告林秀香勾選現況說明書勾選系爭房
10 地有租約為錯誤記載，本件系爭房地並無租約。至原告主張
11 系爭房地遭他人居住占用及違建占用云云，然依系爭契約約
12 定，被告林秀香於點交時始有排除該等占用之義務，本件原
13 告未依約履行至點交階段，自不得以此為由解除系爭契約。
14 又被告均未曾向原告表示系爭房地為住宅區，原告自身誤認
15 該房地為住宅區，不構成解約事由。另原告既已透過被告北
16 區房仲公司仲介而與被告林秀香就系爭房地締結系爭契約，
17 則被告北區房仲公司已完成居間任務，自可依約收取居間報
18 酬，縱系爭契約嗣後因兩造買賣間爭議而告解除，亦對被告
19 北區房仲公司之居間報酬受領不生影響。再者，原告於97年
20 4月3日給付仲介費用，縱認系爭契約解除而得請求被告北區
21 房仲公司返還上開居間報酬，然迄今已逾15年，依法請求權
22 已罹於消滅時效，故原告請求被告北區房仲公司返還仲介報
23 酬應屬無據等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及其假執
24 行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
25 假執行。

26 三、本院之判斷及得心證之理由：

27 (一)本件原告主張兩造間曾就系爭房地為買賣而締結系爭契約等
28 節情事，為被告所均不爭執，且有系爭契約契約書之影本1
29 份（見本院卷第13頁至第19頁）在卷可稽，此部分情事首堪
30 認定。至原告主張系爭房地存有上開其所述之各項瑕疵，故
31 其已以存證信函合法解除系爭契約，故得請求被告為上開給

01 付云云，則為被告所均爭執，並分別以上開情詞置辯，是本
02 件所應審究者厥為：系爭契約是否已經原告合法解除，茲分
03 別敘述如後述。

04 (二)稽諸上開系爭契約契約書影本，顯示系爭契約第九條明確約
05 定：「乙方（即被告林秀香）應於甲方（即原告）付清尾款
06 前，將房屋騰空點交，將房屋騰空點交，若買賣標的物有出
07 租或第三人佔用者，蓋由乙方負責於點交前排除之。」（見
08 本院卷第16頁），是縱使系爭房地有原告所稱遭第三人居住
09 占用、違建占用之情事，惟依據上開條款之約定，可知被告
10 林秀香之排除義務，亦係於臨原告尾款給付階段而點交前始
11 應履行，且稽諸上開系爭契約契約書影本及卷內系爭房地買
12 賣之標的概況說明書影本（見本院卷第81頁），除上開條款
13 約定被告林秀香於點交前有排除其上租客占有義務外，亦未
14 見有約定被告林秀香應提示系爭房地相關租約之義務。復稽
15 諸上開系爭契約契約書影本，顯示系爭契約第二條及第三條
16 約定本件系爭房地買賣價金為780萬元，分期給付方式為簽
17 約時原告須給付頭期款80萬元、稅單核下後原告須給付次期
18 款100萬元及尾款原告須給付600萬元（見本院卷第14頁），
19 而依該契約書所附收款紀錄表影本，顯示原告就本件買賣款
20 項僅給付頭期款80萬元（見本院卷第19頁），是本件買賣雙
21 方尚未履約至次期款給付階段，遑論有何履約至系爭房地尾
22 款給付及房地點交階段，從而被告林秀香排除他人占用系爭
23 房地之給付義務尚未屆至須履行階段，且縱系爭房地有租予
24 他人，被告林秀香除於點交前應履行排除之義務外，亦不負
25 提示租約之義務，業如前述，故縱使系爭房地確實有原告上
26 開所述遭他人居住、違建占用或出租予他人之情事，惟於買
27 賣雙方尚未履約至尾款給付階段及被告林秀香不負提示租約
28 義務下，原告尚無從主張該等情事構成物之瑕疵或權利瑕疵
29 並進而主張解除系爭契約，是本件原告以該等事由解除系爭
30 契約即難認合法，自不生解除契約之效力。

31 (三)至原告雖又主張被告林秀香在交易過程中並未提及系爭房地

01 位於農業區，而系爭契約也未曾記載此情，使原告誤以為系
02 爭房地是一般住宅區云云，然稽諸系爭契約契約書影本，顯
03 示系爭契約第一條明確表明系爭房地之詳情應以相關地政登
04 記簿記載為準（見本院卷第13頁），是本件買賣雙方即應自
05 行查知包含使用分區在內之房地狀況，且原告於締結系爭契
06 約時對於該等情形亦屬知悉或可得知悉，又系爭契約內並未
07 見有約定系爭房地須位於一般住宅區，亦未見有約定賣方須
08 負告知使用分區狀況之義務，是縱使被告林秀香未提及系爭
09 房地位於農業區且系爭契約內未具體記載，然亦難認被告林
10 秀香有何契約義務之違反或系爭房地有何欠缺契約保證之品
11 質，是原告主張上開情事構成物之瑕疵或權利瑕疵，並進而
12 主張其解除系爭契約為合法云云，亦難認可採。

13 (四)準此，原告上開主張之瑕疵事由均未確實構成，原告自無從
14 據以為價金給付同時履行抗辯或解除契約等主張，原告主張
15 系爭契約因被告林秀香違約而經原告合法解除云云，自難認
16 可採。是本件原告主張被告林秀香應依約返還80萬元價金及
17 另給付原告80萬元違約金、被告北區房仲公司須依不當得利
18 返還法律關係，返還原告其受領之15萬6,000元居間報酬云
19 云，均不可採。

20 四、綜上所述，原告主張依系爭契約法律關係及民法第179條規
21 定，訴請如其訴之聲明第1、2項所示內容，因難認原告主張
22 解除系爭契約為合法，是原告之訴即屬無據，自應予以駁
23 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，爰
24 應一併駁回之。

25 五、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所
26 提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論
27 述，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 3 月 22 日

30 民事第二庭 法 官 陳炫谷

31 以上正本係照原本作成

01 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。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 113 年 3 月 26 日
04 書記官 盧佳莉