臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第696號

原　　告　蔣昌孝
訴訟代理人　呂瑞貞律師
被　　告　駿吉建設股份有限公司
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，經本院於民國110年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及其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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）974,986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（本院卷一第9頁）。嗣於民國110年6月16日具狀變更聲明為：被告應給付原告835,570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（本院卷二第77頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於106年12月28日簽訂房屋買賣契約書（下稱系爭契約）、土地買賣契約書此聯立契約，由原告向被告買受「最上峰～一匯所」建案編號A6棟3樓房屋（即門牌號碼新北市○○區○○路0段000號3樓之2）及其坐落土地，就房屋部分為含裝潢之樣品屋（下稱系爭房屋），原告業已給付房屋及土地價金各693萬、1,287萬元完畢，系爭房屋及坐落土地則於107年1月19日移轉登記為原告所有。詎被告係明知系爭房屋於取得使用執照後進行二次施工，將機電設備空

間拆除變更為餐廳使用，卻故意不告知原告，復於系爭契約中之建物現況確認書第1項次「是否有包括未登記之改建、增建、加違建部分」勾選否，且於備註欄記載「若為違建（未依法申請增、加建之建物），賣方應確實加以說明使買方得以充分認知此範圍，隨時有被訴拆除之虞或其他危險。機電設備空間另如裝潢工程同意書約定」，而擔保系爭房屋現況合乎建築法規，致原告信賴系爭房屋整體能合法使用而購買。然原告於被告交付系爭房屋後，竟接獲新北市政府工務局108年10月15日新北工使字第1081879350號函認系爭房屋違反建築法第77條第1項規定，將機電設備空間變更為餐廳使用，因而變動室內分間牆及天花板、破壞防火區劃使用，對原告處以罰鍰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，原告始知系爭房屋有上開瑕疵情形並於108年11月4日通知被告。被告雖以原告於106年12月28日曾於本戶平面位置圖用印、已簽署所謂「裝潢工程同意書」為由拒絕原告求償，然本戶平面位置圖上印文係以被告所保管、供代書辦理過戶所刻用之印章所蓋，並非原告親自用印，且原告為大陸人士不諳臺灣法律，交屋時因被告告知需簽名才可領房屋鑰匙，並持僅載有「立同意書人」文字但其餘均為「空白」之文件指示原告簽名，原告並未同意拆除變更系爭房屋機電設備空間。況系爭房屋於106年12月3日銷售人員帶原告看屋時，早已裝修完成，原告自無可能事後再委託被告拆除機電設備空間做二次施工。本件被告早已知悉系爭房屋有非法施工、可能遭行政處罰之情形卻隱瞞原告，被告銷售人員更向原告告知二次施工為合法，倘被告據實告知，原告必不會同意於裝潢工程同意書上簽名，故依民法第88條、第92條撤銷錯誤、被詐欺之裝潢工程同意書意思表示。原告現已繳納前開罰鍰6萬元完畢；另依臺北市建築師公會鑑定報告，將系爭房屋現有客廳、餐廳拆除回復為機電設備空間需花費補強費用289,460元，回復原狀需拆除原有室內裝潢損害金額則為486,110元，爰依民法第359條、第

360條物之瑕疵擔保、民法第227條不完全給付法律關係，請求減少價金及損害賠償。並聲明：1.被告應給付原告835,570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。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於106年12月28日簽訂系爭契約前，已於106年12月17日向被告借閱系爭契約審閱達11日，且原告係以其所攜帶之印章在系爭契約親自用印，並在系爭契約附件平面位置圖中之「機電設備空間」處用印以示清楚明瞭。又簽約前被告代銷人員已向原告說明系爭房屋係機電設備空間拆除後所呈現之現況，簽約時被告亦明確告知原告機電設備空間拆除為裝潢二次工程，屬未經建築許可之改建工程，日後原告不得以經政府機關認定違章（規）或處分為理由，向被告要求回復原狀或為任何請求或主張，經原告瞭解並同意後始在裝潢工程同意書上簽名用印。至被告在系爭契約建物現況確認書勾選否，係表明並無交付「未登記」之改建、增建、加建、違建，然本件系爭房屋內機電設備空間為「已登記」之專有部分，非屬未登記建物，備註說明處更清楚記載「機電設備空間另如裝潢工程同意書約定」。從而，本件原告簽約時已明知上情，並據裝潢工程同意書上之條件與被告簽立系爭契約，自不得請求被告負瑕疵擔保或不完全給付損害賠償責任等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷二第92頁）：

(一)兩造於106年12月28日簽訂系爭契約，由原告向被告買受系爭房屋，原告業已給付全部價金完畢，並於107年1月19完成所有權移轉登記為原告所有。

(二)原告因系爭房屋有機電設備空間擅自變更為餐廳使用，因而變動室內分間牆及天花板，違反建築法規遭處罰鍰6萬元，業已繳納完畢。

四、原告主張被告明知系爭房屋於取得使用執照後進行二次施工

，將機電設備空間拆除變更為餐廳使用，卻故意不告知原告，復擔保爭房屋現況合乎建築法規。又於交屋時告知原告需簽名才可領房屋鑰匙，而持僅載有「立同意書人」文字但其餘均為「空白」之文件指示原告簽名，被告銷售人員更向原告告知二次施工為合法，使原告簽屬所謂裝潢工程同意書，故撤銷錯誤、受詐欺所為裝潢工程同意書之意思表示，並依民法第359條、第360條物之瑕疵擔保、民法第227條不完全給付法律關係，請求減少價金及損害賠償等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件兩造爭點厥為：(一)原告依民法第88條、第92條，撤銷106年12月28日所為裝潢工程同意書之意思表示，有無理由?(二)原告依民法第359條、第360條物之瑕疵擔保、民法第227條之不完全給付法律關係，請求減少價金及損害賠償，被告應給付原告835,570元，有無理由?茲就本件爭點分述如下：

(一)原告依民法第88條、第92條，撤銷106年12月28日所為裝潢工程同意書之意思表示，有無理由？

1.按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項定有明文。是依上開規定可知，私文書上本人或其代理人之簽名為真正，即可推定該文書係由本人或代理人所作成之形式真正。次按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之；但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第88條第1項、第92條第1項分別定有明文。又民法第88條第1項所謂意思表示之錯誤，表意人得撤銷之者，以其錯誤係關於意思表示之內容為限，該條項規定甚明（最高法院43年台上字第570號判決要旨參照）；又民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示；被詐欺而為意思表示者，依民

法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院56年台上字第3380號、44年台上字第75號判決要旨參照）。

2.原告主張被告交屋時告知其需簽名才可領房屋鑰匙，並持僅載有「立同意書人」文字但其餘均「空白」之文件指示原告簽名，原告並未同意拆除系爭房屋機電設備而為改建，系爭房屋早已裝修完成，原告不可能事後再委託被告拆除機電設備做二次施工。被告早已知悉系爭房屋有非法施工、可能遭行政處罰之情形卻隱瞞原告，被告銷售人員更向原告告知二次施工為合法，倘被告據實告知，原告必不會同意於裝潢工程同意書上簽名等語，為被告所否認，並以前詞置辯。經查，原告雖否認裝潢工程同意書之形式真正，惟其並不爭執其上兩枚簽名為其親自簽書立（本院卷一第167、174頁），依民事訴訟法第358條第1項規定，裝潢工程同意書即應推定為形式真正。又依證人袁李豪於審理中證稱：原告是我的客戶，原告在裝潢工程同意書上簽名時我有在場，原告在上下兩個位置簽名時中間已有文字記載，就如被告所提裝潢工程同意書內容，我將系爭契約拿給原告審閱時就將裝潢工程同意書附在裡面，並清楚告訴原告因為購買的是實品屋我們有作變更機電空間，是經你同意才購買這戶，簽的用意在此，第二次在簽約的時候，再聲明一次才讓原告簽，這份同意書和系爭契約是一起簽的等語（本院卷一第204、206、207頁），佐以裝潢工程同意書上2枚原告簽名之位置，分別緊鄰上方「立同意書人」及中下方「同意書人買方簽名確認」欄位之後（本院卷一第167頁），倘非於原告簽名時，裝潢工程同意書已有同意何等內容之記載，原告豈能於正確位置簽名，復願意漫無範圍表示同意?是本件裝潢工程同意書應為被告知悉同意內容下所簽立，原告空言否認裝潢工程同意書形式上真正，主張其簽名時內容為空白云云，並不可採。

3.觀諸裝潢工程同意書上記載「立書同意人茲因於106年12月1

8日購買坐落新北市○○區○○段○○○○號土地內之建築基地興建之『最上峰～一匯所』，其門牌號碼號碼為新北市○○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設備空間，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，買方不負違約之責，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，向被賣方要求回復原狀或為任何請求或主張」（本院卷一第155頁），實已清楚揭示系爭房屋內機電設備空間拆除變更與建築法規不符，未來有遭政府機關處分、要求回復原狀之可能，一般人均無誤解為合法之可能。且依證人袁李豪前開所證，原告有事先將裝潢工程同意書攜回審閱，裝潢工程同意書復係經原告親自簽名，原告對於其上內容自難諉為不知。至證人袁李豪於審理中雖曾證稱：我在解釋契約及裝潢工程同意書時，原告問說他日後會有什麼狀況，我告知他這是建築法的灰色空間，這是歷年來在蓋大樓都會有的狀況，但這是合法的，現在隔在這邊也沒有使用的意義，我們整個社區都是這樣等語（本院卷一第211頁），惟其嗣後已補充證稱：前開證述係指其當時並沒有向原告解釋、提及日後有受行政處罰之風險等語（本院卷一第211頁），復審酌上開裝潢工程同意書上文字已清楚表明系爭房屋機電設備空間拆除變更未來可能遭認定為違章及相關處分、回復原狀風險，系爭契約第1條亦載明「本買賣契約之買賣雙方權利義務內容僅以載明於本契約書內為準，縱使賣方、賣方人員或代銷人員對本契約相關事項有所承諾，亦應載明於本契約特別約定事項內始生效力，未書名者買方不得以該等人員口頭說詞，而對賣方為任何主張與要求」，則原告應無因被告銷售人員說詞，遽認機電設備空間拆除變更為合法之可能。

4.從而，本件原告於知悉系爭房屋機電設備空間拆除變更與建

築法規不符，未來有遭處分、要求回復原狀之風險下，仍願購買系爭房屋，並簽立如上內容之裝潢工程同意書，難認有何意思表示錯誤或受詐欺之情形。其主張依民法第88條、第92條，撤銷106年12月28日所為裝潢工程同意書之意思表示，並無理由。

(二)原告依民法第359條、第360條物之瑕疵擔保、民法第227條不完全給付法律關係，請求減少價金及損害賠償，被告應給付原告835,570元，有無理由？

1.按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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條固定有明文。惟買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，民法第355條第1項亦有明定。又買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，始應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參照）。

2.原告主張被告明知系爭房屋於取得使用執照後進行二次施工，將機電設備空間拆除變更為餐廳使用，卻故意不告知原告，復以系爭契約之建物現況確認書擔保系爭房屋現況合乎建築法規，致原告信賴系爭房屋整體能合法使用而購買等語，為被告所否認。經查，被告固於系爭契約中之建物現況確認書第1項次「是否有包括未登記之改建、增建、加違建部分」勾選否（本院卷一第59頁），惟依其文義前開約定應係針對未於地政機關建物登記謄本上登載面積部分，且其後方備註欄已載明「機電設備空間另如裝潢工程同意書約定」並劃有底線特別標註（本院卷一第59頁），是本件兩造就機電設備空間拆除變更之爭議自應以裝潢工程同意書內容為準。而

由前述裝潢工程同意書之內容及被告人員袁李豪簽約前、簽約時已對原告說明機電設備空間拆除變更之事實，堪認原告已知悉系爭房屋機電設備空間拆除變更與建築法規不符，未來有遭處分、要求回復原狀之風險，其仍願簽立系爭契約、裝潢工程同意以購買系爭房屋，揆諸前揭規定及說明，系爭房屋縱有原告所指瑕疵，被告亦不負瑕疵擔保、不完全給付之債務不履行責任。從而，原告依民法第359條、第360條物之瑕疵擔保、第227條不完全給付法律關係，請求減少價金及損害賠償，自屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第359條、第360條物之瑕疵擔保、民法第227條不完全給付法律關係，請求被告給付原告835,570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，為無理由，不應准許；其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　30　　日

民事第四庭　法　官　許品逸

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　許丞儀