臺灣新竹地方法院民事判決

107年度訴字第676號

原　　告　黃彥皓
參　加　人　安新建築經理股份有限公司
法定代理人　高志尚
訴訟代理人　謝宗興
被　　告　吳克林

上列當事人間請求回復原狀事件，本院於民國108 年4 月24日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應於原告將本判決附表編號一至三所示不動產所有權均移轉登記並點交返還予被告之同時，給付原告新臺幣壹佰陸拾萬元及自民國一0七年十一月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣柒萬陸仟陸佰參拾貳元及自民國一0七年十一月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹萬柒仟陸佰參拾貳元由被告負擔。

參加訴訟費用新臺幣壹仟元由參加人負擔。

本判決於原告以新臺幣伍拾伍萬捌仟捌佰柒拾柒元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。本件原告原起訴聲明：（一）被告應於原告將門牌號碼為新竹市○○路○○○ 號地下四樓之35房屋（建號：新竹市○○段○○○○號）及其坐落基地（同段826 號地號土地、權利範圍為102/100000 ）移轉所有權登記並點交返還予被告之同時，給付原告新臺幣（下同）160 萬元，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）被告應給付原告7 萬6,632 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。（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國108 年1 月8 日具狀更正訴之聲明第（一）項

：被告應於原告將本判決附表編號一至三所示不動產（下稱：系爭不動產）所有權均移轉登記並點交返還予被告之同時，給付原告160 萬元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息（見本院卷第138 頁，上開更正聲明第（一）點與原起訴聲明第（二）、（三）點，併稱：最後聲明），核屬補充、更正事實上之陳述，而非訴之變更追加，於法並無不合，應予准許。

二、就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加；訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第58條第1 項、第67條之1 第1 項分別定有明文。本件兩造經由巨晟不動產仲介經紀有限公司（下稱：巨晟公司）訂立不動產買賣契約（下稱：系爭買賣契約），三方另委由安新建築經理股份有限公司（下稱：安新公司）辦理買賣價金履約保證，由原告將買賣價金存入或匯入安新公司所設之價金履約保證專戶（該件買賣價金履約保證申請書，下稱：履保申請書），依履保申請書第7 條第2 項及第12條第2 項之約定，如兩造無債務不履行情事，並依系爭買賣契約完成點交，經安新公司完成專戶價金結算後，即辦理專戶價金撥付，惟若有因解約或撥款等相關爭議時，安新公司得保留該款項於履保專戶內，待爭議釐清或司法判決確定後，始將專戶餘款撥付（見本院卷第18頁），則本件判決之結果，如嗣後因而確定，將作為安新公司撥款之依據，安新公司自屬有法律上利害關係之第三人，本院依前揭規定通知安新公司參加訴訟，安新公司陳明輔佐原告並具狀聲明參加訴訟（見本院卷第92頁筆錄、第115 頁書狀），合於規定，應予准許。

三、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，依民事訴訟法第385 條第1 項前段，准由其一造辯論而為判決。

四、原告主張：兩造於民國107 年3 月18日就被告所有系爭不動產訂定系爭買賣契約，買賣價金160 萬元，原告並已付清系爭不動產全部價金，系爭不動產亦移轉登記至原告名下，嗣被告迭因無法配合系爭買賣契約第7 條第1 項前段、履保申請書第7 條第2 項等約定，辦理點交暨簽署結案單相關手續，於是原告在107 年5 月16日前往確認屋況，驚見現場他人在場，且突有1 名陳姓男子試圖開鎖進屋，經原告詢問後始知該名陳姓男子與被告曾於107 年2 月簽訂為期3 年之租賃契約，然因不動產委託銷售標地現況說明書（下稱：現況說明書）其第13項業經被告記載勾選【未】出租或出借，且依系爭買賣契約第7 條第4 項之內容，系爭不動產如有出租、被第三人占用或有屬於非約定之物品留置者，概由被告負責於點交前排除之，點交前被告應將系爭不動產騰空，可見被告未履行系爭買賣契約義務及系爭不動產存在權利瑕疵等情，嗣經原告催告被告出面處理未果，爰依系爭買賣契約第8 條第1 項及民法買賣權利瑕疵擔保之規定，以本件起訴狀為解除系爭買賣契約之意思表示，依民法第259 條規定求為返還被告已受領之買賣價金160 萬元及加計自本件起訴狀送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，暨依兩造約定之違約條款，求為被告賠償7 萬6,632 元（代書費用2 萬4,934 元、買方仲介服務費用3 萬2,000 元、相關稅款等1,698 元、回復原狀所需之費用1 萬8,000 元）及自本件起訴狀送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，並聲明：如最後聲明所示。

五、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

六、參加人則以：同意如原告上開陳述及主張內容。

七、茲原告上開主張，業據其提出與所述相符之系爭買賣契約、履保申請書、現況說明書、存證信函、安新公司專戶資金控管表、、訴訟標的金額清單（含匯款單、代書簽收明細表暨免用統一發票收據、交屋稅費分算表、所有權移轉登記報價單）、、權利人歸戶清冊等件為證（附於本院卷第8 ～24、

64～68、209 頁），並有參加人提出系爭買賣契約、履保申請書、系爭不動產登記謄本等件為憑（附於本院卷第117 ～131 頁），經本院依職權向巨晟公司調取被告與訴外人陳易進倆人間之租賃契約（附於本院卷第36～40頁），及經新竹市警察局第三分局承辦員警出具職務調查報告（見本院卷第75～88頁，同時檢附：起迄日107 年2 月1 日～110 年2 月1 日房屋租賃契約書影本1 件），暨向新竹市地政事務所調取該所107 年空白字第68330 號等登記申請案卷及系爭不動產公務用謄本、異動索引、人工登記舊簿電子檔（編為本院卷證一～三，共3 宗。併參本院卷第178 ～197 頁，新竹市地政事務所108 年1 月31日新地登字第1080000918號函及附件：不動產電子檔資料列印紙本。電子公文交換），核閱無訛，而被告經合法通知，迄未到場爭執，亦未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據，以供本院審酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪認原告之主張為真。

八、第按：

（一）房地點交前，如發現買賣標的物有物或權利瑕疵，依下列約定處理，惟如本契約另有約定者，從其約定：1.買方得催告賣方補正，如賣方拒絕補正或客觀上難以補正，買方即得依民法規定行使減少價金或解約等權利；惟解除契約顯失公平，或修繕補正金額與買賣價金比例顯不相當者，不得請求解除契約；賣方若未依本約履行各項義務…經買方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，買方得另以書面通知解除本買賣合約，賣方應返還買方已支付價金，並同意按買方已支付價金之同額，作為懲罰性違約金另行給付買方，系爭買賣契約第7 條第7 項第1 款、第8 條第1 項分別定有明文。又，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於

買受人不得主張任何權利；出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利，民法第227條第1項、第254條、第349條、第353條亦有明定。

（二）契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之。受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第259條第1款、第2款、第231條第1項、第216條第1項、第260條、第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。

九、經查：

（一）兩造就系爭不動產有無出租情形，經被告於系爭買賣契約第1條第6項勾選：【無】（見本院第9頁），同條第8項則就現況說明書約定係系爭買賣契約之一部，該說明書第13項「是否有出租或出借？」，亦勾選：【否】（見本院第20頁），然經新竹市警察局第三分局青草湖派出所員警查訪報告以：「吳克林（即本件被告，下同）於107年2月1日將本址（新竹市○區○○路○○○號地下四層之35，下同）以租賃契約租給陳易進，租約自107年2月1日至110年2月1日，房租共28萬8,000元…吳克林於完成契約後就隱瞞陳易進將房屋委託仲介商出售給黃彥皓（即本件原告，下同），買賣時間為107年3月18日…至5月

12～13日左右陳易進才拿本址的大門鑰匙來看房子，此時黃彥皓已拿到本址建物所有權狀在房屋內準備搬家事宜，兩組人同時在本址撞見對方，案情才會公開…實際居住人仍為陳易進。」等語明確在卷（見本院卷第76～77頁），同時檢附上開租賃契約影本1件（附於本院卷第78～84頁，最後1頁係房租付款情形紀錄及擔保28萬8,000元共3年租金之本票影本1張、住商不動產忠孝大潤發加盟店經理名片影本1張），該租賃契約非具有民法第425條第2項所稱未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者之情，故得適用同條第1項規定，被告與陳易進之之租賃契約對於原告繼續存在，陳易進有合法使用上開房屋包含其坐落土地之權源，據此被告出賣系爭不動產存在權利瑕疵之事實，應可認定。又，依系爭買賣契約第7條第4項前段：「買賣標的如有出租、被第三人佔用或有屬於非約定之物品留置者，概由賣方負責於點交前排除之。點交前賣方應將買賣標的物騰空…。」、系爭買賣契約第7條第1項前段：「買賣雙方（包含任一方為二人以上之情形）應於辦理買賣標的點交之同時簽立『房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單』，買賣雙方同意委由承辦地政士辦理房地點交及簽署『房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單』（簽署時視為點交手續完成）相關事宜，並由承辦地政士將上開結案單交付予安新建經辦理專戶結算出款…。」（見本院卷第12頁）；履保申請書第7條第2項：「甲乙雙方無債務不履行情事，並依買賣契約完成點交（於點交時甲乙雙方應簽妥結案單，結案單簽立後視為點交手續完成），經安新建經完成專戶價金結算後，即辦理專戶價金撥付，…。」（見本院卷第18頁），本件被告既未依約履行排除租賃及第三人占用，亦未出面辦理點交暨簽署結案單之手續，則原告自得依前揭規定及約定，解除系爭買賣契約並回復原狀，資以維護自身權益。

（二）兩造間之系爭買賣契約既經原告以本件起訴狀繕本之送達

，而為合法解除之意思表示，則被告即是負有回復原狀之義務，亦即於原告將系爭不動產所有權均移轉登記並點交返還予被告，被告應將160 萬元買賣價金附加自受領時起計算之利息返還原告，惟原告僅請求自本件起訴狀送達翌日（即107 年11月16日，見本院卷第72頁公示送達公告）起至清償日止，按年息5 %計算之利息，亦無不合，爰判決如主文第1 項所示。另原告因取得系爭不動產登記及因此所受之損害共7 萬6,632 元（代書費用2 萬4,934 元、買方仲介服務費用3 萬2,000 元、相關稅款等1,698 元、回復原狀所需之費用1 萬8,000 元，以上單據見本院卷第64～68頁），甚低於兩造間前開所謂與給付價金同額之違約金條款（即系爭買賣契約第8 條第1 項，見本院卷第12頁倒數第1 ～3 行之約定內容），且合理可認均係原告實際發生之損失，則原告依兩造間前開違約金之約定，亦得請求被告如數賠償並加計法定遲延利息，爰判決如主文第2 項所示。

十、原告所受勝訴判決，經原告陳明願供擔保，請准宣告准假執行，經核與民事訴訟法第390 條第2 項並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，如主文第5 項所示。

十一、當事人其餘主張及所提證據與本院上開論斷無涉或無違，爰不一一贅述。

十二、訴訟費用之負擔：本件訴訟標的金額為167 萬6,632 元，起訴裁判費1 萬7,632 元由原告預納（見本院卷第3 頁反面），依民事訴訟法第78條，定其負擔如主文第3 項所示。參加人繳納參加訴訟費用1,000 元（見本院卷第3 頁反面），依同法第86條第1 項前段規定，定由參加人負擔如主文第4 項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　15　　日

民事庭　　法　官　周美玲

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，應

添具繕本1 件暨一併繳納上訴審裁判費（若被告對於本件判決全部不服提起上訴，應繳納第二審上訴裁判費新臺幣2 萬6,448 元）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　15　　日

書記官　吳月華

附表：

編號	土地坐落 縣市	段	地號	使用分區	使用地類別	面積（平方公尺）	權利範圍	備註	土地登記謄本於本院卷之出處
一	新竹市○○○段		826	空白	空白	13,825.90	100000分之102	無	本院卷第181頁（併參本院卷第163、166、170、171、172頁，新竹市地政事務所收件日期107年4月3日第68330號登記案卷。以下同參）

編號	建號	基地坐落	建築主要用途	總面積（平方公尺）	權利範圍	備註	建物登記謄本於院卷出處
		建物門牌	建築主要建材				
			層數	層次面積（平方公尺）			
			層次				
二	832	新竹市○○段826地號	集合住宅	765.77	10000分之21	被告前經註銷權狀，原登記共用部分：新竹市○○段○○○○○號，10,479.32平方公尺權利範圍：100000分之2268	本院卷第179頁（併參本院卷第209頁，查詢基準日：108年3月29日，資料核發機關：新竹市地政事務所，權利人歸戶清冊1張）
			鋼筋混凝土造				
		新竹市○○路715號地下一層	4層	765.77			
			地下一層				
三	1210	新竹市○○段826地號	集合住宅	30.98	1分之1	被告前經註銷權狀，原登記共用部分：新竹市○○段○○○○○號，10,479.32平方公尺權利範圍：100000分之62 被告前經註銷權狀，原登記共用部分：新竹市○○段○○○○○號，5,178.87平方公尺權利範圍：10000分之21	本院卷第180頁（併參本院卷第209頁，查詢基準日：108年3月29日，資料核發機關：新竹市地政事務所，權利人歸戶清冊1張）
			鋼筋混凝土造				
		新竹市○○路715號地下四層之35	4層	30.98			
			地下四層				