

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度重訴字第130號

原告 謝文賢
訴訟代理人 林瑞珠律師
被告 日新開發工程有限公司
法定代理人 顏志龍
訴訟代理人 洪大明律師
複代理人 潘和峰律師
江慧敏律師

被告 鍾淑君
訴訟代理人 鄭玉金律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國109年4月16日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣貳拾捌萬元，及自民國108年8月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之二，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)被告日新開發工程有限公司(下稱：日新公司)所有新竹市○○○路○○○號房屋(建號04165號，包括一層、第一層夾層合計面積60.47平方公尺，附屬建物：陽台13.25平方公尺、雨遮7.82平方公尺，共有部分：04184建號，面積934.06平方公尺權利範圍100,000分之16277，含停車位編號14、22、23、24、25號)及其增建、或占用範圍(包括一樓空地、夾層、陽台外推、其他：雨遮)，均坐落於被告鍾淑君所有新竹市○道段○○○○○號(面積540.99平方公尺、應有部分100,000分之5659)之土地上，於民國106年5月6

01 日經由理想園不動產仲介經紀有限公司之仲介，就系爭包
02 括增建及占用範圍之房地以新臺幣(下同)3,500萬元出售
03 予原告，由其等出具授權予訴外人魏木忠代理，與原告簽
04 訂不動產買賣契約書，原告已依約於106年6月30日給付總
05 價款3,500萬元，被告等亦已交付系爭包括增建及占用範
06 圍之房地。

07 (二)又被告等授與代理權之代理人魏木忠，於106年5月6日與
08 原告簽訂系爭契約時，向原告佯稱系爭包括增建及占用範
09 圍之房地，未曾被舉發為違建、或未為新竹市政府以違建
10 通知拆除等情，並提出標的物現況說明書於第18項次內載
11 ：「有增建部分：夾層增建、一樓空地增建、陽台外推、
12 平台外推」，第20項次內載：「增建部分是否曾被拆除或
13 接獲過拆除通知或公告拆除」、第22項次內載：「增建部
14 分是否曾經其他區分所有權人或住戶主張權利或曾發生爭
15 議」、第40項次內載：「是否有拆除重建或禁建或糾紛情
16 事」，致原告誤信以為真，認增建及占用範圍之違章建築
17 ，仍可使用，具有其經濟價值，而與之簽訂系爭契約，且
18 於系爭契約第二條就增建或占用部分約定：「本買賣標的
19 物現況另有增建占用部分，依現時法令無法登記，其權利
20 義務約定如下：(一)增建或占用範圍：壹樓空地、夾層、
21 陽台外推、其他：雨遮。(二)若增建或占用部分於交屋前
22 (如有借屋裝修則為借屋裝修前)曾被拆除或曾被通知拆除
23 或曾經其他區分所有權人或住戶主張權利時，乙方(即被
24 告等)應即通知甲方(即原告)，甲方得以請求損害賠償或
25 解約。」詎原告於107年10月接獲新竹市政府107年10月16
26 日府都使字第1070157387號之違章建築拆除時間通單，始
27 獲悉系爭包括增建或占用範圍之房地，確曾於105年10月5
28 日新竹市政府以東違經字第1050000279號查報，105年11
29 月4日經新竹市政府以府都字第1050150730號違章建築拆
30 除通知單，通知拆除之事實，核與被告等授與代理權之代
31 理人魏木忠所謂：「未曾被舉發為違建、或未為新竹市政

府以違建通知拆除」等情有所不符，已無可使用，而不具經濟價值，原告顯係被詐欺而與之簽訂系爭契約，依民法第92條第1項規定，原告自得撤銷簽訂系爭契約之意思表示，及依系爭契約第2條第1項第2款之規定解除系爭契約，原告並以本件起訴狀繕本之送達，向被告等為撤銷簽訂系爭契約之意思表示、及解除系爭契約之意思表示，請求被告返還原告給付之買賣價金3,500萬元，及自106年6月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定利息。

(三)另原告購買之系爭房地，合法建物扣除陽台、雨遮及共同使用部分(含車位面積)後之實際上可使用之建物面積僅餘18.29坪，建坪單價為每坪191.4萬元，高於鄰近地區之店面交易單價甚多。且原告目前可使用之一層面積約為56.5坪，第一層夾層面積為77.16坪，合計面積為133.66坪，其中增建面積高達115.37坪，是合法面積24.67坪的將近5倍之多，則增建部分可否使用，為原告考量以高於市價購買系爭房地之重要事項，被告既已收受違建拆除通知書應於簽約前予以告知卻未為之，自符合系爭契約第2條第1項第2款記載得為解約之事由。

(四)再者，「解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求」、「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。依通常情形或依已定之計畫、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益」，民法第260條、216條亦分別定有明文；經查：

1、原告因被告等之詐欺而與之簽訂系爭契約，於被告等交付系爭包括增建及占用範圍之房地，原告即積極維修、規劃招租事宜，107年4月11日與亮威運動事業有限公司(下稱：亮威運動公司)簽訂為期5年(107年6月1日至112年5月31日止)之房屋租賃契約，第一年每月租金為8萬元，第二年每月租金為10萬元，因新竹市政府於107年10月通知將於同年11月6日強制拆除系爭增建及占用範圍之違章建築，且已為拆除，致亮威運動公司已於108年4月1日與原告終

01 止系爭房屋租賃契約，原告受有預期租金利益之損害，合
02 計496萬元(計算式：8萬x2+ 10萬x 12x4=496萬)，被告等
03 自應負賠償責任。

04 2、原告因簽訂系爭契約支付之費用，即代書費21,061元、簽
05 約金1,000元、代辦及規費188,670元、仲介費120萬元、
06 承租人搬遷拆除費15萬元、及承租期間強制拆除減少租金
07 13萬元，均因被告等之詐欺所受之損害共計1,690,731元
08 。

09 3、從而，原告得請求被告給付合計6,650,731元，及自起訴
10 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
11 息。

12 (五)並聲明：

13 1、被告應給付原告3,500萬元，及自106年6月30日起至清償
14 日止，按週年利率百分之五計算之利息。

15 2、被告應再給付原告6,650,731元，及自起訴狀繕本送達翌
16 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

17 3、原告願供擔保，請准予宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)被告日新公司部分：

20 1、被告日新公司為系爭門牌號碼新竹市○○○路○○○號房屋
21 房屋之原所有權人，系爭房屋連同其坐落基地應有部分56
22 59/100,000出賣予原告時，被告並不知悉有原告所指新竹
23 市政府105年10月5日東違經字第1050000279號查報單或10
24 5年11月4日府都使字第1050150730號違章建築拆除通知單
25 之存在，亦從未接獲過上開文書，難認被告有何故意隱匿
26 上情而詐欺原告可言。且原告主張其受被告之代理人魏木
27 忠詐欺而陷於錯誤為訂立系爭買賣契約之意思表示乙節，
28 並未盡舉證責任，洵不足採。從而，原告以受詐欺締約為
29 由，主張撤銷系爭買賣契約，即乏所據。

30 2、原告主張系爭房屋增建夾層部分既曾被通知拆除，依系爭
31 買賣契約第2條第1項第2款約定，以本件起訴狀繕本之送

達，向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，並請求被告返還所受價款及自受領時起之利息云云，亦屬無據：

- (1) 原告於購買系爭房屋時，已知系爭房屋有違章建築，此觀系爭買賣契約第2條約定「增建或占用部分」及其附件「標的物現況說明書」第18項「是否有增建部分」欄，亦經被告勾選「是」等情自明，足認原告於系爭買賣契約成立時，已知系爭房屋存有違章建築之瑕疵。而系爭買賣契約第2條第1項第2款約定：「若增建或占用部分於交屋前(如有借屋裝修則為借屋裝修前)曾被拆除或曾被通知拆除或曾經其他區分所有權人或住戶主張權利時，乙方應即通知甲方，甲方得以請求損害賠償或解約。」，核與民法第354條所定物之瑕疵擔保相同。而原告自承於107年10月間即已知悉系爭房屋有契約所定前揭瑕疵情形存在，依民法第356條及第365條第1項規定，原告應立即通知被告此事，乃其竟未為之，非惟視為承認其所受領之物，且其因前揭瑕疵所取得之契約解除權，亦未於6個月內即108年4月30日以前行使，卻遲至108年6月底始提起本件訴訟主張解除契約，然被告並無故意不告知上開瑕疵之情事，已如前述，則原告之契約解除權即因法定除斥期間經過而消滅。準此，原告雖以本件起訴狀繕本之送達為解除系爭買賣契約之意思表示，但其契約解除權已因期間經過而消滅，此部分之主張，自屬無據。且原告自承有進行過不動產交易，在系爭房地附近亦有不動產，且有多筆不動產出租，對於房地產交易相關事宜應有相當之瞭解，足認原告於訂約時，明確知悉系爭房屋有增建部分之違建及日後有被拆除之風險，而仍買受之，依民法第355條第1項規定，被告即不負物之瑕疵擔保責任，遑論原告得以此為由主張解除契約。
- (2) 又系爭房地之每坪單價與鄰近地區之店面之每坪單價相差無幾，足認原告購買系爭店面並無高於行情之情形，亦非將增建部分計入契約單價。另外，以系爭房地所在地區，

單純住家與一樓店面間之單價約略相差一倍之價格，亦與市場行情相符。且在系爭建案鄰近之店面交易單價，亦有未含車位之交易標的，其單價達77.1萬元之實價登錄紀錄，另有扣除車位面積及車位市場單價（以100萬元/個計算）後，交易單價亦達78萬餘元之實價登錄紀錄，均未明顯高於一般市場行情。

(3) 另系爭房屋縱有夾層之違建被通知拆除之情形，目前亦經新竹市政府執行拆除，然新竹市政府執行拆除時，僅破壞向原告承租系爭房屋之承租人所為部分裝潢即予以結案，並未拆除夾層或其他違建，對系爭房屋整體之效用不生影響，且原告購買系爭房地之交易價格並未高於一般市場行情，故對原告造成之損害尚屬輕微；反觀目前國內經濟景氣低迷，房地產銷售成績不佳，乃眾所週知之事實，而被告交付之系爭房屋為全新房屋，惟原告自106年6月30日交屋後即占有、使用系爭房屋，迄今已使用近3年，房屋已有損耗、折舊，對於被告而言，若准許原告解除契約，則被告尚須負擔營建成本利息、房屋折舊、跌價損失及轉售滯銷等不利益，兩相比較結果，原告主張解除系爭契約返還價金，依其情形顯失公平，自不應准許。

(4) 查本件縱認原告得合法解除系爭買賣契約，然原告主張之代書費、簽約金、代辦及規費、仲介費，均係原告履行系爭買賣契約依法令、契約或交易慣例所應支出之稅負、費用，支付對象為稅捐機關、社區管理委員會、代書、仲介公司，均非因系爭房屋瑕疵所生之損害，在原告解除契約前，無法認係原告所受之損害。且上開費用之支出本即為原告自己公法上之義務或私法上之債務，並非為系爭房地支出必要費用或有益費用，被告亦未因此受何利益，自不得請求被告返還。另原告請求被告賠償預期租金利益、承租人搬遷拆除費、承租期間強制拆除減少租金等損害，則屬原告與訴外人亮威運動公司間租賃契約所生爭議，與被告無關，原告亦不得請求被告賠償。從而，原告此部分依

01 民法第259條第5款規定請求返還利益，或依同法第260條
02 規定請求損害賠償，均屬無據。

03 3、並聲明：

04 (1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

05 (2)如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

06 (二)被告鍾淑君部分除引用被告日新公司所提之抗辯外，另補
07 稱：

08 1、被告鍾淑君原為系爭房屋坐落基地即新竹市○道段0000地
09 號土地之共有人，應有部分42,501/100,000。系爭房屋連
10 同系爭土地應有部分5,659/100,000出賣予原告時，被告
11 鍾淑君並不知悉有原告所指新竹市政府105年10月5日東違
12 經字第1050000279號查報單或105年11月4日府都使字第00
13 00000000號違章建築拆除通知單之存在，況被告鍾淑君並
14 非系爭房屋所有權人，系爭房屋相關違章建築事宜自不可
15 能通知被告鍾淑君，難認被告鍾淑君有何故意隱匿上情而
16 詐欺原告可言。從而，原告以受詐欺締約為由，主張撤銷
17 系爭買賣契約，顯屬無據。

18 2、又被告鍾淑君係土地之出賣人，本件原告係主張系爭房屋
19 存有瑕疵，自應向房屋出賣人日新公司主張，被告鍾淑君
20 對系爭房屋自不負物之瑕疵擔保責任，原告自不得以此為
21 由主張解除契約。且被告鍾淑君於交屋前既未收到違章建
22 築拆除通知單，即無從知悉系爭房屋曾被通知拆除，自無
23 違反契約之通知義務，是原告依系爭契約第2條第1項第2
24 款主張解除系爭買賣契約亦乏所據。

25 3、並聲明：

26 (1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

27 (2)如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 三、本件不爭執之事項：

29 (一)原告於106年5月6日向被告以3,500萬元之價格向被告購買
30 系爭坐落新竹市○○○路○○○號1樓房地及5處停車位，兩
31 造訂立不動產買賣契約書。

01 (二)原告因簽訂系爭買賣契約支付代書費21,061元、簽約金1
02 千元、代辦及規費188,670元、仲介費120萬元。

03 (三)原告購買系爭房地後於107年4月11日與亮威運動公司簽訂
04 為期5年之租約(107年6月1日至112年5月31日止)。

05 (四)原告於107年10月間接獲新竹市政府107年10月16日府都使
06 字第1070157387號違章建築拆除時間通知單，請原告於10
07 7年11月5日前將系爭房地違章建築自行拆除完畢，逾期未
08 拆除，新竹市政府將於107年11月6日執行強制拆除。

09 (五)新竹市政府曾就系爭房地寄發105年11月4日府工使字第00
10 00000000號違章建築拆除通知單予被告日新公司(但兩造
11 對於有無合法送達予被告日新公司有爭執)。

12 四、本件爭點：

13 (一)原告主張其遭被告施用詐術，向原告佯稱系爭房屋未曾被
14 舉發違建，使原告陷於錯誤而為締約買屋之意思表示，主
15 張撤銷系爭買賣契約，有無理由？

16 (二)原告主張系爭房屋增建夾層部分曾被通知拆除，依系爭買
17 賣契約第2條第1項第2款約定向被告為解除系爭買賣契約
18 之意思表示，有無理由？

19 (三)原告主張除對被告解除系爭買賣契約外，受有支付費用的
20 損害665萬731元，請求被告賠償，有無理由？

21 五、本院之判斷：

22 (一)原告主張其遭被告施用詐術，向原告佯稱系爭房屋未曾被
23 舉發違建，使原告陷於錯誤而為締約買屋之意思表示，主
24 張撤銷系爭買賣契約，有無理由？

25 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
26 。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，
27 此為民事訴訟法第277條所明定。次按，因被詐欺或被脅
28 迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係
29 由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限
30 ，始得撤銷之，亦為民法第92條第1項所定有明文。原告
31 主張其遭被告施用詐術，向原告佯稱系爭房屋未曾被舉發

01 違建，使原告陷於錯誤而為締約買屋之意思表示，主張撤
02 銷系爭買賣契約等情，既為被告所否認，揆之上開規定，
03 即應由原告就其主張負舉證責任，經查：

04 1、兩造於106年5月6日就系爭房地簽訂不動產買賣契約書，
05 被告並在標的物現況說明書(成屋)第18項次記載：「有增
06 建部分：夾層增建、一樓空地增建、陽台外推、平台外推
07 」，第20項次記載：「增建部分是否曾被拆除或接獲過拆
08 除通知或公告拆除」、第22項次記載：「增建部分是否曾
09 經其他區分所有權人或住戶主張權利或曾發生爭議」、第
10 40項次記載：「是否有拆除重建或禁建或糾紛情事」，均
11 勾選「否」等項目，業據原告提出系爭不動產買賣契約書
12 及標的物現況說明書(成屋)附卷可稽(詳本院卷第51頁至
13 第71頁)，兩造並在系爭不動產買賣契約書第二條就增建
14 或占用部分約定：「本買賣標的物現況另有增建占用部分
15 ，依現時法令無法登記，其權利義務約定如下：(一)增建
16 或占用範圍：壹樓空地、夾層、陽台外推、其他：雨遮。
17 (二)若增建或占用部分於交屋前(如有借屋裝修則為借屋
18 裝修前)曾被拆除或曾被通知拆除或曾經其他區分所有權
19 人或住戶主張權利時，乙方(即被告等)應即通知甲方(即
20 原告)，甲方得以請求損害賠償或解約。」乙節(詳本院卷
21 第51頁)，足見原告在向被告購買系爭房地時即知系爭房
22 地有一樓夾層增建、一樓空地增建、陽台外推、平台外推
23 等增建情形存在，洵堪認定。

24 2、又原告主張其於107年10月接獲新竹市政府107年10月16日
25 府都使字第1070157387號之違章建築拆除時間通單，始獲
26 悉系爭包括增建或占用範圍之房地，確曾於105年10月5日
27 經新竹市政府以東違經字第1050000279號查報，105年11
28 月4日經新竹市政府以府都字第1050150730號違章建築拆
29 除通知單，通知被告拆除等情，雖提出新竹市政府107年
30 10月16日府都使字第1070157387號違章建築拆除時間通單
31 一紙附卷可佐(詳本院卷第73頁)，惟經本院依原告聲請向

01 新竹市政府調閱新竹市政府前以府都字第1050150730號違
02 章建築拆除通知單通知被告拆除之資料，經新竹市政府於
03 108年9月30日以府都使字第1080150142號函檢送違章建築
04 查報及認定資料(詳本院卷第153頁至第172頁)，復經新竹
05 市政府於108年10月31日以府都使字第1080154824 號函覆
06 該府105年間違章建築拆除通知單位依公文發送程序寄送
07 ，無送達證書乙節(詳本院卷第233頁)，則被告日新公司
08 否認其有收受新竹市政府寄發105年11月4日府工使字第00
09 00000000號違章建築拆除通知單，原告復未能就此提出具
10 體證據資料證明被告日新公司確有收受上開違章建築拆除
11 通知單，即難僅據原告所述，認定被告日新公司必有收受
12 上開違章建築拆除通知單之送達。

13 3、再者，兩造在訂立系爭房地買賣契約書時，原告已知系爭
14 房地之合法建物面積在第1層為49.05平方公尺，第1層夾
15 層面積11.42平方公尺，總面積60.47平方公尺，附屬建物
16 陽台面積13.25平方公尺，雨遮7.82平方公尺，另有共有
17 部分新竹市○道段○○○○○號權利範圍100,000分之16,277
18 ，含停車位編號14、22、23、24及25號，此有建物所有權
19 狀附卷為憑(詳本院卷第27頁)，則建物增建後可得使用之
20 面積變大，確會影響實際交易價格，惟原告於本院108年
21 9月9日言詞辯論期日亦陳稱：「(問：依權狀所示，你買
22 的是一樓，只是一樓有夾層，本件系爭房地當初在買賣時
23 有無提到增建部分具體的價金?)答：沒有。」、「(問：
24 交易價3,500萬，在一樓店面登載的範圍是屬於交易的範
25 圍內，違建的範圍在買賣時大家都知道，但是被市府通知
26 拆除，你當初在交易時是否知道系爭標的是否有違建存在
27 ?)答：我不知道有違建存在，不知道它的面積大小。買
28 賣是雙方看的房子談的價錢，我還沒有買之前，市府就已
29 經通知拆除。」等語(詳本院卷第107頁至第108頁)，足見
30 原告在買受系爭房地時既不確知增建建物之具體面積，主
31 要仍係以建物登記謄本記載之合法建物坪數考量交易價格

01 ，則原告上開主張其因系爭建物具有增建，始願與被告為
02 締約買屋之意思，顯與實情有悖，故原告主張本件交易係
03 其遭被告施用詐術佯稱系爭房屋未曾被舉發違建，使原告
04 陷於錯誤而為締約買屋之意思表示，其得主張撤銷系爭買
05 賣契約云云，核與民法第92條第1項規定不符，要屬無據
06 。

07 (二)原告主張系爭房屋增建夾層部分曾被通知拆除，依系爭買
08 賣契約第2條第1項第2款約定向被告為解除系爭買賣契約
09 之意思表示，有無理由？

10 1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之
11 規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，
12 亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法
13 第354條第1項前段定有明文。又民法第354條有關物之瑕
14 疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用。但出賣人
15 既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之
16 權利，在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移
17 轉前，倘已有明顯之瑕疵，如經買受人催告出賣人補正，
18 出賣人仍不為補正時，應解為買受人得拒絕給付相當之價
19 金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益（
20 最高法院91年度台上字第1315號民事裁判要旨參照）。又
21 民法第359條規定，買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之
22 規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少
23 其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請
24 求減少價金。是該瑕疵於買受人所生之損害與解除對出賣
25 人所生之損害，有失平衡者，即不得解除契約（最高法院
26 97年度台上字第739號民事裁判要旨參照）。

27 2、又原告主張系爭房屋前經新竹市政府於105年11月4日以府
28 工使字第1050150730號違章建築拆除通知單通知被告日新
29 公司拆除乙節，既經本院依原告聲請向新竹市政府查詢明
30 確（詳本院卷第153頁），雖被告日新公司否認有實際收受
31 上開違章建築拆除通知單，惟該違章建築拆除通知單上記

載違建人住址「新竹縣○○鄉○○村○○街○○巷○ 弄○○號」，既係被告日新公司於107年3月間以前公司登記之所在地，此有被告日新公司變更登記表、經濟部107年3月5日經授中字第10733122770號函各一紙附卷可稽(詳本院卷第330頁至第334頁)，足見被告日新公司理應得收受新竹市政府寄送上開發文日期105年11月4日府工使字第0000000000號違章建築拆除通知單，並知悉系爭房屋有經行政機關查報夾層違建情事存在。故原告主張被告日新公司明知系爭房屋之增建於兩造106年5月6日訂約前曾被通知拆除，却隱匿未告知原告，其得依兩造訂立不動產買賣契約書第2條第1項第2款之規定，對於被告請求損害賠償，即非無據。

3、至原告雖主張被告日新公司明知系爭房屋之增建於兩造106年5月6日訂約前曾被通知拆除，却隱匿未告知原告，其得依兩造訂立不動產買賣契約書第2條第1項第2款之規定，向被告為解除買賣契約之意思表示等情，惟按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」民法第359條定有明文。經查，系爭房屋夾層增建欠缺被告日新公司所保證「於交屋之前無遭查報拆除」之物瑕疵情形，詳如前述，原告雖得依上開約定請求損害賠償或解約，然原告在買受系爭房地時已知系爭房地存有夾層增建、一樓空地增建、陽台外推、平台外推等情形，原告並自承其不知增建部分之實際坪數，仍與被告簽訂買賣總價款3,500萬元之系爭不動產買賣契約書，並因買賣系爭房地而取得增建部分之使用權，觀之原告在本件訴訟時提出其目前得使用系爭113號房屋紅色虛線第一層違建面積41.66坪，及第一層夾層違建綠色虛線包含115號第一層夾層違建面積為73.71坪(詳本院卷第388頁)，惟該違建部分之坪數並未經原告在買受系爭房地時納入建物坪數計價範圍內，此有原

01 告提出系爭房地交易明細附卷可佐(詳本院卷第211頁)，
02 原告當時並認系爭合法主建物、夾層、陽台、雨遮、共同
03 使用部分扣除5個車位面積後每坪之交易價格為70多萬元
04 (詳本院卷第202頁)，此與被告提出系爭房地鄰近之店面
05 交易單價在未含車位之交易標的亦有達每坪77.1萬元之實
06 價登錄價格差距不大(詳本院卷第287頁、第293頁)，參以
07 原告名下擁有甚多房地，在系爭房地附近亦有一樓店面房
08 屋出租他人使用，此有本院依職權查詢原告名下財產所得
09 情形之稅務電子閘門財產所得調件明細表附卷可稽(詳本
10 院卷第139頁至第151頁)，足見原告具有一定之不動產交
11 易經驗，且智識能力豐厚，應無不知房地違建違反政府行
12 政法規，在買受後會有遭拆除情形發生。是以，原告主張
13 被告日新公司隱匿系爭房屋增建夾層部分曾被通知拆除情
14 事，違反系爭契約第2條第1項第2款約定之內容，得解除
15 系爭契約云云，惟觀之原告提出系爭房地違建被拆除後之
16 照片(詳本院卷第271頁至第278頁)，可知系爭房地違建僅
17 被拆除破壞部分裝潢牆面及鏡面，原告亦自承系爭房地1
18 樓夾層仍為存在，且目前仍得使用系爭113號房屋紅色虛
19 線第一層違建面積41.66坪，及第一層夾層違建綠色虛線
20 包含115號第一層夾層違建面積為73.71坪(詳本院卷第106
21 頁、第388頁)，足見原告就系爭房地在違建被拆除後仍得
22 就現仍存在之違建繼續為使用、收益，應認原告執上開違
23 建被拆除所生之損害對於被告主張解除契約，即有顯失公
24 平之處，自不得主張解除契約。

25 (三)原告主張除對被告解除系爭買賣契約外，受有支付費用的
26 損害665萬731元，請求被告賠償，有無理由？

27 1、按所謂契約之聯立，係指數內容不同之典型契約或非典型
28 契約，相互間具有結合之關係而言。如契約當事人以同一
29 締約行為，結合數個契約，即為契約之聯立。其各個契約
30 相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，
31 當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本

於誠信原則，為斷定之標準。如依當事人之意思，其一契約之效力或存在依存於另一契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，固應就各該契約判斷之，然其一契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一契約亦應同其命運。又系爭房地買賣契約書就系爭房屋及坐落基地既未分別定價，應認房屋買賣合約與土地買賣合約具有社會、經濟上一體性關係，不能割裂適用，應一體觀察，視為出賣人係同一主體之買賣契約，彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任何一部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違約，而構成契約之聯立，應由系爭房地出賣人共同對於買受人負責處理，方為合理。

2、又被告在兩造訂立系爭不動產買賣契約書，既保證「增建部分未接獲過拆除通知」，依民法第354條第2項規定，即應負擔擔保之責，此不因原告知悉系爭房地具有違建而免除其應負之擔保責任。而原告主張其買受系爭房地後於107年4月11日與亮威運動公司簽訂為期5年(107年6月1日至112年5月31日止)之房屋租賃契約，第一年每月租金為8萬元，第二年每月租金為10萬元，因新竹市政府於107年10月通知將於107年11月6日強制拆除系爭增建及占用範圍之違章建築，且已為拆除，致亮威運動公司於108年4月1日與原告終止系爭房屋租賃契約，原告受有損害，請求被告賠償乙節，亦提出新竹市政府發文日期字號107年10月16日府都使字第1070157387號違章建築拆除時間通知單、原告與亮威運動公司訂立之房屋租賃契約書、租賃協議切結書各一紙附卷可稽(詳本院卷第73頁至第76頁)，核與原告主張情節相符，足見原告上開主張，要非無據。

3、再者，原告主張其因簽訂系爭不動產買賣契約支付之費用，即代書費21,061元、簽約金1,000元、代辦及規費188,670元、仲介費120萬元，應由被告負責賠償云云，惟原告支付之上開費用，既係原告履行系爭不動產買賣契約依法

01 令、契約或交易慣例所應支出之稅負、費用，難認為屬系
02 爭房屋瑕疵所生之損害。至原告主張其因系爭房屋被拆除
03 違建之瑕疵受有預期租金利益之損害496萬元，亦應由被
04 告負責賠償云云，惟原告既為系爭房地之所有權人，本得
05 就系爭房地在違建拆除後再行出租他人進行收益，難認必
06 受有無法收取預期租金利益之損害496萬元。惟原告主張
07 其因系爭房屋違建被拆除支付15萬元之搬遷拆除費及承租
08 人亮威運動公司因上開瑕疵存在減少給付原告108年1月至
09 3月間之房屋租金13萬元，亦提出估價單、收據及租賃協
10 議切結書為憑(詳本院卷第89頁)，核與系爭房地被拆除違
11 建後，確會影響承租人原先對於房屋整體規劃使用，及要
12 求與原告終止原先所訂立之房屋租賃契約書等情不悖，應
13 認原告請求被告賠償上開其支付15萬元之搬遷拆除費及承
14 租人亮威運動公司因此瑕疵存在減少給付原告108年1月至
15 3月間之房屋租金13萬元，合計28萬元，即屬有據。

16 (四)綜上所述，原告主張被告在兩造訂立系爭不動產買賣契約
17 書時，既保證「增建部分未接獲過拆除通知」，依民法第
18 354條第2項規定，即應負擔擔保之責，嗣原告在買受系爭房
19 地後於107年4月11日與亮威運動公司簽訂為期5年之房屋
20 租賃契約，惟經新竹市政府於107年10月通知將於107年11
21 月6日強制拆除系爭增建及占用範圍之違章建築，致亮威
22 運動公司於108年4月1日與原告終止系爭房屋租賃契約，
23 致使原告受有損害，依據兩造間簽訂系爭不動產買賣契約
24 書第2條第1項第2款約定請求被告賠償28萬元，及自起訴
25 狀繕本送達翌日即108年8月9日起至清償日止，按年息百
26 分之5計算之利息，即屬有據，應予准許，逾上開範圍之
27 請求，即非有據，應予駁回。

28 六、本判決主文第1項所命給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟
29 法第389條第1項第5款規定依職權宣告假執行，並依被告聲
30 請准供相當擔保金後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其
31 假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
02 與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

03 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
04 事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第78條、第389條第1
05 項第5款、第392條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日
07 民 事 第 二 庭 法 官 王 佳 惠

08 以上正本係照原本作成。

09 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。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 109 年 5 月 1 日
12 書 記 官 黃 伊 婕