臺灣臺中地方法院民事判決

106年度重訴字第539號

原　　告　曾雅群
訴訟代理人　邱華南　律師
被　　告　遠雄建設事業股份有限公司
法定代理人　趙文嘉
訴訟代理人　蘇弘志　律師
複代理人　　陳友炘　律師

上列當事人間返還價金事件，本院於民國109年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之，有最高法院90年度臺抗字第2號裁判可參。本件原告起訴時原聲明：一、被告應給付原告如附表「金額」欄所載之金額，及如上開附表「利息起算日」欄所載日期至清償日止，按年利率5%計算之利息。二、被告應給付原告新臺幣(下同)0000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。嗣於民國107年12月19日具狀(見本院卷二第29頁)先位聲明：一、被告應給付原告如附表「金額」欄所載之金額，及如上開附表「利息起算日」欄所載日期至清償日止，按年利率5%計算之利息。二、被告應給付原告

0000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；備位聲明；兩造於103年6月18日就座落於臺中市○○區○○段○○○○號土地，其上所建築之「遠雄一品」編號B1棟第12樓、編號B2棟第12樓2戶房屋及基地所簽立之預售屋買賣契約(下稱系爭契約)，契約總價各2084萬元整，應予以減少價金各0000000元，即減少價金後，每戶之買賣價金各為00000000元，其請求之基礎事實均為系爭契約效力之解消及原告可否請求被告返還已交付價金、違約金及減少價金等爭執，彼此互具共同性，在社會生活上可認為同一或關連，且原請求之訴訟及證據資料，於追加之訴審理中得加以利用，屬請求之基礎事實同一，被告雖不同意原告追加，亦應准予，合先敘明。

乙、實體方面：

壹、原告主張：原告透過訴外人遠雄房地產發展股份有限公司(下稱遠雄房地產公司)所屬經紀人及營業員李文，於103年6月18日向被告購買座落於臺中市○○區○○段○○○○號上之「遠雄一品」編號B1棟第12樓、編號B2棟第12樓房屋及其基地，共兩戶(下稱系爭不動產)，兩戶之價金各為2084萬元。原告並依約於103年6月12日給付上開兩戶之訂金各84萬元、103年6月16日給付簽約金各187萬元、104年12月10日給付第一期款各187萬元，累計已繳之價款各為418萬元整，兩戶共計836萬元。惟被告與訴外人李文明知距離系爭不動產200公尺左右有「臺中市一次變電所」(地址：臺中市○○區○○路○○○○○號，下稱系爭變電所)，卻未於商議訂立契約之過程中告知原告，甚至向原告交付將「變電所」所在之處載為綠地之「生活機能圖」、「交通示意圖」等廣告文宣及說明書，未誠實揭示「變電所」之所在，明顯惡意隱匿此一交易上重要資訊。此外，被告於廣告文宣中載明：「私擁花園渡假島嶼採擷新維多利亞風格，擘劃2300坪春之頌英式莊園，以森林、香草、流水三大主體串聯…」、「私家綠景品字型建築規劃，獨享2300坪私家三大主題花園」，然廣告文宣所

謂之「私擁2300坪花園」、「獨享2300坪私家三大主題花園」，疑為應對外開放供公眾通行、休憩使用而未具有私密性之開放空間。原告依被告所提供之廣告及說明書，陷於錯誤而買受系爭不動產，爰依民法第92條規定，撤銷買受系爭不動產之意思表示，買受系爭不動產之意思表示既經撤銷而溯及無效，被告所得價金屬不當得利；又系爭不動產有上述諸多缺點，亦屬民法第354條所謂之瑕疵，為可歸責被告之事由，原告得依民法第226條、第359條規定解除契約。雖依系爭契約第25條第2項、第3項規定，被告應賠償契約房地總價款15%計算之違約金之事由，限於被告違反系爭契約第23條之「權利瑕疵擔保責任」約定，不包括違反「物之瑕疵擔保責任」，然「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第24條第2項、第3項違約金之處罰，並不限於賣方違反「權利瑕疵擔保責任」之規定，尚包括違反「物之瑕疵擔保責任」之情形。系爭契約第25條第2項、第3項規定，顯然違背「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第24條第2項、第3項規定，應為無效，爰依民法第179條、第259條第1、2款及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第24條第2項、第3項規定，先位請求一、被告應給付原告如附表「金額」欄所載之金額，及如上開附表「利息起算日」欄所載日期至清償日止，按年利率5%計算之利息。二、被告應給付原告0000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。另「變電所」為「嫌惡設施」，依實務見解認為至少得減少價金房地總價15%，則本案得減少金額為0000000元。再被告之廣告宣傳私人花園有2300坪，唯實際設置只有600坪，減少1700坪花園面積，而被告出售系爭房地，土地價金為每坪733084元，總計減少了12億元，依比例計算(1040/100000)，則原告得主張減少土地價金1296萬元，合計原告可主張減少價金金額至少為1921萬元。因系爭契約第25條第3項約定，契約解

除時僅能請求房地總價15%之違約金，則原告如予減價1921萬元，減價幅度高達46%，顯然與契約約定不符，如不予如此主張，對原告顯失公平，爰備位依民法第359條規定，請求系爭契約，應予以減少價金各0000000元，即減少價金後，每戶之買賣價金各為00000000元。

貳、被告則以：一、系爭不動產預售屋不動產說明書第㈣項其他重要事項明載：「1.週邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖，並於圖面標示周邊半徑300公尺範圍內之重要環境設施…地面高壓電塔(線)…」；土地使用分區明白標示「變電設施」，又區域規劃圖亦明白標示有「台電變電所」。被告已將上開說明書置放於銷售現場之消費者資訊專區，顯然被告未隱匿變電所所在。二、系爭不動產所在「遠雄一品」基地之花園，並非獎勵開放空間之設計，現場設置有圍牆及警衛室控制人員出人，僅「遠雄一品」建物所有權人及其訪客可以進入，具有私密性，非獎勵開放空間，無從對外開放(予其他市民)之義務等語置辯，請求駁回原告之訴，並陳明如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

丙、本院之判斷：

壹、原告主張：原告於103年6月18日向被告購買系爭不動產，兩戶之價金各為2084萬元。原告並依約於103年6月12日給付上開兩戶之訂金各84萬元、103年6月16日給付簽約金各187萬元、104年12月10日給付第一期款各187萬元，累計已繳之價款各為418萬元整，兩戶共計836萬元之事實，業據其提出系爭契約、支票、匯款回條聯、收款繳納單等件為證，復為被告所不爭執，此部分事實，堪信為真實。至原告主張被告未誠實揭示系爭變電所之所在，明顯惡意隱匿此一交易上重要資訊。另於廣告文宣所謂之「私擁2300坪花園」、「獨享2300坪私家三大主題花園」，疑為應對外開放供公眾通行、休憩使用而未具有私密性之開放空間之事實，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查，

一、民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，

然單純之緘默，除在法律上、契紙上或交易之習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即與本條項之所謂詐欺不合，有最高法院33年上字第884號民事判例可參。而內政部為期減少不動產交易糾紛，固於104年4月3日以內授中辦地字第1041302558號令發布，並定期於000年00月0日生效施行之修正後「不動產說明書應記載及不得記載事項」。依其壹條應記載事項、第三項預售屋部分、第㈣款其他重要事項，其中第1.目規定：有關建物周邊300公尺範圍內之重要環境設施(包括：…台電變電所用地…)應列為應記載事項。惟上開規定係在兩造簽訂系爭契約後公布施行，是被告未於系爭契約記載及主動告知系爭不動產旁有變電室之存在，尚難認其有何違反法律上或交易習慣上應告知義務之情事。且依被告所提出之預售屋不動產說明書所載，系爭變電所已標示於該說明書所附區域規劃圖(見本院卷一第149頁)而原告父親曾振檯於本建案之廣告中稱○○○區○○○○○段，既接近生活機能良好的七期但居住條件不會擁擠，又有高鐵、高速公路和中彰快速道路等便利的交通建設；在政府低容積率的規範下，相信未來這裡一定會發展成高級住宅社區。…」，為兩造所不爭執(見本院卷一第192頁)，並有被告提出之上開廣告(見本院卷一第153頁)在卷可稽。系爭變電所並非新建或預建之設施，原告透過其父親或電子地圖，不難得知系爭不動產附近有系爭變電所存在，此觀原告於起訴狀所提出之Google地圖(見本院卷一第90頁)自明。是原告主張被告未誠實揭示系爭變電所之所在，明顯惡意隱匿此一交易上重要資訊，不足採信。另本院依原告聲請函詢臺中市政府都市發展局結果，該局於107年1月2日以中市都管字第1060224755號函復：「旨案領有106中都使字第875號使用執照(指本建案)，經查該基地無設置開放空間，…」(見本院卷一第194頁)、於107年11月6日以中市都工字第1070194658號函復：「經查旨案建照尚無申請『臺中市建築基地開放空間管理維護要點第三點所定開放空間，故無該要點之適用』

。」(見本院卷二第10頁)，是原告主張被告於廣告文宣所謂之「私擁2300坪花園」、「獨享2300坪私家三大主題花園」，疑為應對外開放供公眾通行、休憩使用而未具有私密性之開放空間之事實，亦不足採信。從而，原告依據民法第92條第1項及179條規定，撤銷購買系爭不動產之意思表示，請求被告返還其已交付之價金及附加利息，為無理由。

二、因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得解除契約；出賣人按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除契約，或請求減少其價金，民法第256條、第359條前段固有明文。惟買受人於契約成立時，知出賣物有瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知出賣物有瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355條亦有明定。本院依原告聲請，函請華聲科技不動產估價師事務所鑑定結果，關於「系爭『遠雄一品』建案附近有『臺中市一次變電所』之設施，該設施是否為不動產交易上所謂之『嫌惡設施』？對於系爭建案B1棟12樓、B2棟12樓房地是否會造成價值之減損？」，認為「1.『變電所』會對人們生命安全、財產有威脅，是屬於威脅生命型的嫌惡設施。雖然每個人對嫌惡設施的認定，以及其所能忍受的程度各有不同，但對當地的房價都會產生相對不利的影響。2.依據『國家政策研究基金會-嫌惡設施對不動產市場的影響』，變電所指不動產本身為轉換發電廠輸出電能之場所，或位於嫌惡設施200公尺範圍內者。其與同區但無類似嫌惡設施的房地產之價差，通常在一成以上。3.參考『蘋果日報』報導，高壓電塔、變電所等，屬於電磁波中能量較低的『非游離輻射發射源』，對身體的危害雖尚未獲得實證，但體質敏感的人，因電磁波產生不適的案例仍不在少數。居家與這類設施最好保持100公尺以上，愈遠愈好。對於房價之影響約6-15%。4.新版不動產說明書正式上路，建物方圓300公尺範圍的重要環境設施，皆須記載。依據被告律師提供之『預售屋不動產說明

書』，亦已告知變電所之位置。5.系爭建案B1棟12樓、B2棟12樓與變電所之最短距離約200-250公尺，系爭不動產係面向東方，非面向西方(變電所所在方向)，對系爭不動產並無直接影響。5.綜上所述，變電所主要係對人體產生健康之疑慮(但尚未獲得實證)，一旦發生災害，更會對生命產生威脅，但因變電所與系爭不動產距離200公尺以上，對健康或生命之威脅相對減少(距離越近壓迫感越大，距離越遠壓迫感越小)，故本事務所認為該變電所對系爭不動產之房價約減損2%。(當事人雙方於議價過程中，是否有將變電所列入議價條件中，則不在本事務所之考量)」；關於「系爭『遠雄一品』建案基地圍籬內，是否有2300坪花園公共設施？若有，其所稱『森林、香草、流水』三大主題之面積各為多少？若無？是否會造成系爭不動產價值？」，認為「1.本事務人員於民國108年03月29日會同兩造律師至現場勘察。2.本建案於基地四週有設置圍籬(部分於圍籬外之土地係供人行步道使用)，社區人員有告知森林、香草、流水三大主題花園之位置，並提供社區住戶使用。且本社區亦有管制人員進出，故應可認定為私家之三大主題花園。3.本建案基地面積為10,205.06平方公尺(約3,087坪)，建蔽率約24.3%(即建築面積約為2,479.83平方公尺(約750坪))。經換算，全部公共設施之面積約為7,725.23平方公尺(約2,337坪)。因該建案僅敘明有2,300坪之花園，並以森林、香草、流水三大主題串聯。因此，三大主題之面積並無法單獨計算。4.三大主題公共設施相對位置，如下圖所示。5.綜上所述，本事務所認為本建案之公共設施應有2,300坪。」，有該所於108年10月17日華估字第82388-B號函(見本院卷二第107頁)在卷可稽。堪認系爭不動產僅有臨近系爭變電所減損房價約減損2%之瑕疵，被告之廣告宣傳私人花園確有2300坪。而被告所提出之預售屋不動產說明書已將系爭變電所標示於該說明書所附區域規劃圖，原告是否不知？已有疑義？且原告透過其父親或電子地圖，不難得知系爭不動產附近有系爭變電所存在，已如

前述。是原告並未調查，難謂無重大過失。又系爭契約中未有被告保證系爭不動產附近絕無變電所之記載，被告亦無故意不告知有系爭變電所存在情事，依民法第355條第2項規定，被告自不負物之擔保責任，亦無可歸責事由。從而，原告依民法第256條、第359條前段規定，解除系爭契約或減少價金，並無理由，其依民法第259條第1、2款規定，請求被告返還其已交付之價金及附加利息，亦屬無據。

三、當事人得約定於債務人不履行債務時，應支付違約金。民法第250條定有明文。系爭契約第25條第2項約定：「賣方違反第二十三條權利瑕疵擔保責任之約定者，買方得解除契約。」、第3項約定：「買方依前二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約房地總價款百分之15計算之違約金。但該賠償之金額超過已繳價繳款者，則以已繳價款為限。」。原告雖主張上開違約金約定，依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，應及於物之瑕疵擔保責任。惟原告因重大過失，不知系爭不動產附近有系爭變電所存在之瑕疵，依民法第355條第2項規定，被告不負物之擔保責任，亦無可歸責事由，已如前述。從而，原告依據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第24條第2項、第3項規定，請求被告給付違約金0000000元，並無理由。

貳、綜上所述，原告先位依民法第179條、第259條及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第24條第2項、第3項規定，請求一、被告應給付原告如附表「金額」欄所載之金額，及如上開附表「利息起算日」欄所載日期至清償日止，按年利率5%計算之利息。二、被告應給付原告0000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；備位依民法第359條規定，請求系爭契約應予以減少價金各0000000元，即減少價金後，每戶之買賣價金各為00000000元，均無理由，其假執行之聲請亦失所

依據，應併予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或舉證，經審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　28　　日

民事第三庭　　法　官　劉正中

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀(須附繕本)。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　　109　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　吳克雯