

臺灣臺南地方法院民事判決

106年度訴字第1885號

原告 洪春夏
訴訟代理人 謝凱傑律師
高嵐書律師
楊聖文律師
複代理人 許哲嘉律師
訴訟代理人 鄭猷耀律師
被告 豐展建設有限公司
兼法定代理人 蔡昆山
共同
訴訟代理人 蘇小津律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國109年8月24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

壹、程序方面：

一、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。本件原告起訴時原訴之聲明第一項請求「被告應連帶給付原告新臺幣（下同）3,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，嗣於民國108年10月30日言詞辯論期間變更原訴之聲明為「被告應共同給付原告1,500,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，核原告所為係縮減應受判決事項聲明，原告之訴訟標的及請求之原因事實仍屬相同，揆諸前開說明，自為適法，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

坐落高雄市○○區○○段○○○○○○號（權利範圍全部）、同
地段880-22地號（權利範圍590/10000分）之土地2筆（下合
稱系爭土地），及其上門牌號碼高雄市○○區○○路○段00
號之房屋（即高雄市○○區○○段○○○○○○號，權利範圍全部
）（下稱系爭建物），為被告豐展建設有限公司興建銷售之
「大間厝」建案，被告明知系爭建物存有重大違建情事，仍
向原告保證不動產產權清楚無虞。原告於104年10月4日與被
告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原
告以10,800,000元向被告購買系爭建物，並於104年10月29
日完成移轉登記。詎原告於106年4月間收受高雄市政府工務
局函文，始知系爭建物存有違章建築之問題，嗣經原告向高
雄市政府工務局聲請調閱建築設計圖確認，乃發現系爭建物
除未依建築設計圖留設綠化植物、逕將該空間違法興建作為
車庫使用外，更將建物一至三樓後側陽台外推，未依建築設
計圖留設陽台，亦未依建築設計圖設置迴車道等違建瑕疵問
題，且情節重大，亦顯然欠缺被告保證之品質。爰依民法第
360條規定，向被告請求債務不履行損害賠償，及依民法第1
79、359條規定請求減少系爭合約之買賣價金，請求本院擇
一為有利於原告之判決。並聲明：被告應共同給付原告1,50
0,000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。並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

系爭建物並非預售屋，而係成屋買賣，被告委託代銷公司即
璽邦開發建設有限公司，並交付使用執照、建築設計圖及土
地謄本等物，確認璽邦公司清楚明瞭系爭建物之增建（違建
）部分，以供其向購屋客戶明確告知。代銷人員即證人徐芷
涵、陳嘉慶，於原告看屋時已明確告知系爭建物已完成二次
施工之部分，原告對系爭建物外部景觀及內部隔間皆可清楚
了解。另系爭建物謄本明載「附屬建物用途：陽台，面積20
.99平方公尺」，可知系爭建物原定有陽台部分，惟系爭建
物就外觀上顯易可見並無任何陽台，原告自對陽台外推為室

內面積一部分，知悉甚明。況原告於購屋前居住於「高雄市○○區○○路○○○巷○○號」（下稱原告原住所），該屋登記於其配偶名下。依該屋建物謄本所載，其為3樓建物、陽台面積僅10.67平方公尺，可知該屋明顯存有「增建前方車庫及二樓平台、增建四樓等違建情形。原告對於系爭建物之相同增建部分屬違建乙事，當甚為了解，且有能力判斷，被告並無故意隱匿系爭建物二次施工之情事等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。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：

- (一)兩造於104年10月4日簽訂系爭買賣契約，約定由原告以10,800,000元之價格向被告購買系爭土地及建物，原告並已依約付訖價金。
- (二)原告買受系爭建物前，系爭建物已完工，並作為「大間厝建築案之接待中心、樣品屋，前方設有車庫，且1、2、3樓後側未設有陽台。
- (三)106年4月間原告收受高雄市政府工務來函告知，被告未經申請許可擅自於勘驗後私自將綠化植物移除，興建一樓車庫，違反建築法第73條第2項規定。
- (四)系爭建物除未依建築設計圖留設綠化植物、將該空間違法興建作為車庫使用外，且將建物後側一至三樓陽台外推，未依建築設計圖留設陽台。
- (五)系爭建物之前側陽台外觀與廣告單上所示相同，於二樓、三樓、四樓均設有陽台。
- (六)被告交付予原告之房地訂購單證明單，依其上記載為「地坪41.75坪，建坪74.02坪。

四、兩造爭執事項：

系爭建物有未依建築設計圖留設綠化植物、將該空間違法興建作為車庫使用，且將系爭建物一至三樓之後側陽台外推，及未留設迴車道情事，是否符合物之瑕疵擔保責任之成立要件？原告於簽約時是否明知瑕疵，或因重大過失而不知瑕疵

01 ?

02 五、得心證之理由：

03 (一)系爭建物未依建築設計圖留設綠化植物、將該空間興建車庫
04 使用，且將系爭建物一至三樓之後側陽台外推○○○區○○
05 設○○道情事，是否符合民法第354條第1項規定之減少價值
06 之瑕疵或及減少契約預定效用之瑕疵：

07 1.物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險
08 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
09 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關
10 重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時
11 ，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。

12 2.依高雄市政府工務局107年6月11日高市工府建字第10733685
13 400號函「二、旨述建築物領有(104)高市工建築使字第000
14 00號使用執照，經調閱原核准圖說，該建築物1樓前側原為
15 法定退縮騎樓地、綠化植栽，經查法定退縮騎樓地之增建為
16 車庫係涉違建，前經本局違章建築處理大隊於104年7月2日
17 以高市工違茄字第1139號處理新違章建築處分書依法處分在
18 案，並於104年7月3日拆除結案。另本局依養護工程處106年
19 4月12日高市工養處岡字第10671737100號函，於106年4月20
20 日高市工務建字第1063273900號函請違規(本市○○區○○
21 路○段00○00號等15戶)建物所有權人針對綠化移除部分陳
22 述意見在案，嗣後立法委員邱志偉服務處於同年4月27日辦
23 理現場會勘綠化植栽移除部分，會勘結論建議建物所有權人
24 委託建築師辦理增建併變更使用執照，評估高雄厝是否可行
25 ，合先敘明等情。三○○○區○○○道經本局107年5月25日
26 派員現場會勘，實設一圍牆涉及違建行為，至於陽台是否涉
27 及外推事宜，將由本局違章建築處理大隊俟現場勘查後，再
28 逕依相關規定辦理」等情，有高雄市政府工務局107年6月11
29 日高市工府建字第10733685400號函附卷可查(見卷一215頁
30)。是以，依上開函文可知，系爭建物增建之車庫部分，確
31 屬違建，有隨時面臨主管機關強制拆除之虞，自屬構成民法

第354條第1項規定之減少價值之瑕疵及減少契約預定效用之瑕疵。另原告所主張被告應設○○○區○○○道之土地，應為高雄市○○區○○段○○○○○○○號土地，有臺南市土木技師公會鑑定會勘紀錄表及土地使用示意圖附卷可查（見卷三第92頁、第168頁）。而觀諸系爭買賣契約之範疇僅為系爭建物及系爭土地，並無○○○區○○道土地之在內，有系爭土地登記第二類謄本附卷可查（見卷一第37頁），足認原告並無購買系爭○○○區○○道土地之持分，自無權主張該迴轉道土地未設車庫，此一瑕疵之權利。又系爭建物一至三樓之後側陽台外推部分，是否涉及違建，尚須高雄市政府拆除大隊現場勘查後再為處理。但系爭建物一至三樓後側陽台外推，與系爭建物建物登記謄本陽台面積20.99平方公尺等情（見卷一第35頁），顯有不合，應屬違章建築，亦有隨時面臨主管機關強制拆除之虞，亦構成民法第354條第1項規定之減少價值之瑕疵及減少契約預定效用之瑕疵。

3. 被告雖抗辯系爭建物之增建車庫及一至三樓後側陽台外推，並非在系爭買賣契約之範疇內，故被告不負物之瑕疵擔保之責。然觀諸系爭土地登記謄本，原告所購買之土地面積118平方公尺，依照一般房屋興建，需依土地之容積率與建蔽率規定，建商自不得將原告所購買土地全部予以興建完畢，而未退縮，更不得將陽台外推。本件被告所增建車庫之部分，乃為系爭土地依法規劃為種植綠化植物及法定退縮騎樓地之部分，有林裕豐建築師事務所一層平面圖附卷可參（見卷一第75頁）。況系爭建物乃為成屋，原告當時乃就系爭建物之現況予以購買，即系爭房地增建之車庫及一至三樓後側陽台外推部分，均包括在內。難以系爭買賣契約之總價金，得以回推，上開部分，並非系爭買賣契約之範疇，故被告抗辯系爭買賣契約，不包括系爭建物增建之車庫及一至三樓後側陽台外推，被告自不負物之瑕疵擔保之責，係屬無據，尚難採憑。

(二) 原告於簽立系爭買賣契約時，是否明知瑕疵，抑或重大過失

而不知瑕疵：

1. 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。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，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條定有明文。
2. 依證人徐芷涵即系爭建物之銷售人員於本院審理時證述：系爭建物之車庫上方有二次施工，現場銷售時，伊有告訴原告。原告知道車庫是二次施工，原本並要求在車庫幫其開窗，後來沒有等語（見卷一第57頁反面、第58頁反面）。證人陳嘉慶於本院審理時證述：系爭建物當時係伊與證人徐芷涵一同銷售與原告，當時「大間厝」二次增建的部分，就是車庫上方加蓋外推，還有房子後面部分外推，基本上客戶來會問坪數，伊就會說明建地坪數，提到車庫上面是外推二次增建等語（見卷一第62頁正反面）。依證人徐芷涵、陳嘉慶之上開證述，其當時銷售系爭建物與原告時，曾向原告提及車庫係屬二次增建之情事。而一般消費者，聽聞銷售人員提及車庫為二次增建，應當知悉此乃建商於取得建物使用執照後，另行違法之二次施工，而二次施工之部分，日後當有可能經主管機關列為違建而有遭拆除之風險。再者，觀諸原告所提出之「大間厝」廣告單，該廣告單圖面車庫前方，即為綠色植栽區，與系爭建物之車庫現況明顯往外增建至人行道前緣處，且前方並無任何綠色植栽區之情況，大不相同，有「大間厝」廣告單及系爭建物照片在卷可稽（見卷一第73頁、第191頁）。原告購買系爭建物之際，因聽聞銷售人員告知系爭建物之車庫乃二次增建，才會於看見系爭車庫外觀明顯與廣告單之圖面不同，甚至現況並無任何綠色植栽時，未向被告表示系爭建物有任何廣告不實之處。另系爭建物乃四層樓之建物，然系爭建物與後側建物並無任何退縮之空間或陽台之設置，明顯與系爭建物一至三樓應有後陽台之處不符，且可明顯以肉眼查知，此依原告所提出系爭建物一至三樓後側

陽台外推之現況可知，系爭建物一至三樓後側並無陽台，而均係外推作為房間之用，有照片5張附卷可查（見卷一第192頁至194頁）。再者，依證人徐芷涵於本院證述：伊在銷售時，有向客戶說這間車庫上方有蓋起來，這個是公司送的等語（見卷一第57頁反面），依證人徐芷涵上開證述，車庫上方有蓋起來即為系爭建物前方之二樓露台部分，並非陽台。況系爭建物後側一至四樓高度與後側陽台外推一至三樓高度，形成L型，有系爭建物照片在卷可參（見卷一第191頁），此乃因系爭建物後側一至三樓陽台後推二次施工所致。倘系爭建物未二次施工，則系爭建物後側即無上開L形狀，一至三樓均為後陽台。而系爭建物之建物登記謄本記載陽台面積高達20.99平方公尺，原告於購買系爭建物，未見後陽台，均將後陽台外推作為房間之用，倘證人陳嘉慶未告知原告系爭建物一至三樓後側陽台外推，原告見系爭建物之現況與建物登記謄本所載不同，豈有不予詢問之理。顯見，證人陳嘉慶證述其曾告知原告系爭建物一至三樓後側陽台均屬外推，係二次增建一節，堪信為為真實。原告雖主張因系爭建物一至四樓前方均有陽台，不知被告為將後側陽台外推一事，然觀諸原告所提出之系爭建物照片，系爭建物二樓前方，原告所稱之陽台，即為證人徐芷涵向原告所稱車庫上方為被告所贈送之增建車庫上方即露台部分，為原告所知悉，已如前述，又系爭建物三、四樓前方原告所稱之陽台面積甚小，顯與系爭建物登記陽台面積高達20多平方公尺之面積明顯不符。故原告主張因系爭建物一至四樓前方有陽台，故不知被告將系爭建物一至三樓後側陽台外推等情，係屬無據，自非可採。

3. 綜上，原告於購買系爭建物之初，經證人徐芷涵、陳嘉慶之說明，已知悉系爭建物增建之車庫及一至三樓後側陽台外推，均屬二次增建之事實。而依我國現行建物之建築與申請使用執照實際狀況，諸多建物起造人基於擴大使用範圍或為符合個人使用需求，經常在取得使用執照後再為增建，然建築

物使用執照核發後所為之工程均屬增建，且增建部分均為申請使用執照時，因囿於相關建築法令之限制，無法就該部分一併申請為合法建築，是如購買成屋之買受人，知悉房屋有增建或二次增建之情形，理應知悉使用執照核發後再增建部分，顯不在使用執照之合法建物範圍內，而屬違章建築。原告為有相當社會經驗及智識之成年人，對於二次增建通常屬未申領建造執照及使用執照之違章建築等情，必當有所認識。足認被告抗辯原告於簽立系爭買賣契約書時，應已知悉系爭建物增建之車庫及一至三樓後側陽台外推係屬違建之瑕疵一節，應為可採。

(三)原告依民法第359規定請求減少價金1,500,000元，為無理由，故其主張被告溢買賣領價金1,500,000元，乃屬民法不當得利，亦無理由：

買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5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條固有明文。本件系爭建物增建之車庫及一至三樓後側陽台外推雖有違建之瑕疵存在，然原告於訂約之初，即已明知該瑕疵，而仍願意買受，依民法第355條第1項規定，被告不負瑕疵擔保責任，已如前述，則原告依民法第359條規定，請求被告減少價金，洵屬無據，原告進而主張被告溢領價金1,500,000元之事實，亦不足採。

(四)原告主張依民法360條規定請求不履行之損害賠償1,500,000元，亦無理由：

買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。本件原告另主張因系爭建物增建車庫、一至三樓後側陽台外○○○區○設○○道等，係違反系爭買賣契約第5條規定，缺少被告向原告保證不動產產權清楚無虞之品質等情，為被告所否認。惟觀諸系爭買賣契約第5條約定：甲方擔保上項產權清楚

，並無來歷不明或其他產權糾紛或債務瓜葛，如有是項情事發生時均由甲方負責理清，決無累及乙方，否則應對乙方負損害賠償責任。至於甲方若有已設定之抵押權登記應於尾數交付前辦理塗鎖登記。而上開買賣契約第5條約定所稱「甲方擔保上項產權清楚，並無來歷不明或其他產權糾紛或債務瓜葛」之部分，乃指被告對於所出售之系爭土地及系爭建物為所有權之人，並非出售他人之不動產而言，系爭建物增建車庫及一至三樓後側陽台外推雖屬違建，然違建係屬違反相關建築法令規範，於縣市政府查緝時，有遭拆除之風險，非屬來歷不清或其他產權糾紛或債務瓜葛。是以，原告主張系爭建物增建車庫及一至三樓後側陽台外推，係屬違反系爭買賣契約第5條約定，缺少出賣人所保證之品質，依民法第360條規定請求不履行損害賠償，係屬無據，尚難採憑。

六、綜上所述，原告依民法359條、第179條及第360條規定，請求被告應共同給付原告1,500,000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。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應一併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 9 月 22 日
民 事 第 四 庭 法 官 葉 淑 儀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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 9 月 22 日
書 記 官 許 榮 成