

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第231號

原告 嚴秀娟  
被告 德達建設有限公司

法定代理人 林家均

訴訟代理人 林正欣律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣柒萬柒仟肆佰零叁元，及自民國一百一十二年三月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之十三，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣柒萬柒仟肆佰零叁元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告方面：

(一)原告嚴秀娟於民國109年3月10日與被告德達建設有限公司簽訂於房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下同）530萬元向被告買受坐落宜蘭縣○○鎮○○段000000地號基地內之編號C5建物（建築名稱為蘭陽臻美II，下稱系爭房地），原告已給付全部價金，並辦妥所有權移轉登記，嗣後原告陸續發現被告所出售系爭房地有減少價值、效用、契約預定品質之瑕疵，即嚴重影響社區出入之退縮地上障礙物、後方三角地設計明顯錯誤不良處、未搭設門前雨遮（室外車庫H型鋼搭配強化玻璃採光罩）等重大瑕疵，且已多次請其修繕、補正及誠信履約，

01 本件原告業以律師函主張價金減少請求權，並以意思表示行  
02 使之，該價金減少之範圍為60萬，故被告（即出賣人）在減  
03 少之範圍內，已無該價金請求權，嗣為避免被告另託詞抗  
04 辯，原告再以支付命令繕本之送達，作為其向被告請求減少  
05 價金之意思表示，則被告於原告合法減少價金之範圍內，即  
06 無價金請求權存在，先予以敘明。

07 (二)被告於出售蘭陽臻美II建案之系爭房地時，已於系爭買賣  
08 契約將退縮地劃入1樓平面示意圖，並再三承諾於系爭房地  
09 完成所有權移轉登記時，即會排除退縮地上面之障礙物，蓋  
10 退縮地本就依法不得有障礙物，且該退縮地係私人產權，其  
11 亦會取得該退縮地60年之使用權，即相當該建案房屋之耐用  
12 年數，並移轉予系爭房地所有權人，俾利該建案之房地出入  
13 口順暢，方不致影響社區住戶之交通安全，豈料被告對上開  
14 重大瑕疵，卻置之不理，原告主張價金減少請求權，並以意  
15 思表示行使之，該價金減少之範圍為30萬。再者，被告事後  
16 又逕稱倘其排除退縮地上之障礙物、取得使用權後，將優先  
17 於退縮地上多劃設2停車位，並給予蘭陽臻美II建案住戶優  
18 先使用，然蘭陽臻美II建案核發之建物使用執照，僅能劃設  
19 之汽車車位為4停車位，故原告對被告前開所陳，無法認  
20 同，並不同意其所提出，況其前開所提出之方案更會使原出  
21 入設計不良之社區出入口嚴重阻塞。甚至，門前雨遮（室外  
22 車庫H型鋼搭配強化玻璃採光罩）本為系爭買賣契約所明  
23 載，其亦藉故以因無法使用該退縮地為由，而不履約，拒絕  
24 施工、承做，並以此要求原告放棄主張退縮地之重大瑕疵，  
25 其才願意誠實履約。因此，既然被告有上開瑕疵，原告自得  
26 主張價金減少請求權，並以意思表示行使之，該價金減少之  
27 範圍為10萬。更有甚者，蘭陽臻美II建案之後方三角地設計  
28 嚴重錯誤不良，導致無法正常出入，被告對該嚴重瑕疵亦推  
29 諉狡辯、置之不理，原告則主張價金減少請求權，並以意  
30 思表示行使之，該價金減少之範圍為20萬。宜蘭縣羅東鎮維揚  
31 路蘭陽臻美社區之全體區分所有權人業以蘭陽臻美II建案申

01 訴函及申訴回覆函通知被告所出售蘭陽臻美II建案之房地有  
02 減少價值、效用、契約預定品質之瑕疵，且多次請其修繕、  
03 補正及誠信履約，系爭房地既有上揭嚴重影響社區出入之退  
04 縮地上障礙物、後方三角地設計明顯錯誤不良處、未搭設門  
05 前雨遮（室外車庫H型鋼搭配強化玻璃採光罩）等重大瑕  
06 疵，已如前述，依上開說明，原告自得就系爭瑕疵主張減少  
07 價金，準此，原告依民法第359條、第179條之規定，向被告  
08 請求減少價金並返還已給付之價金60萬元，實屬有據。

09 (三)聲明：被告應給付原告60萬元及自支付命令繕本送達之翌日  
10 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

## 11 二、被告方面：

12 (一)原告所指之退縮地所有權人並非被告，退縮地上之地上物亦  
13 非被告所興建，被告否認曾承諾完成所有權移轉登記時即會  
14 排除退縮地上面之障礙物，亦會取得該退縮地60年之使用權  
15 之事實，前情亦未見記載於系爭買賣契約中，難認原告主張  
16 有據。就此，鑑定報告亦認：「6. 綜上所述，根據系爭房地  
17 建築執照，德達建設公司已按圖施工完竣，根據系爭房地買  
18 賣契約，簽約時雙方均知買賣土地標的為維揚段687-35地  
19 號，現況第三人持有之689地號設置圍籬並未自建築線退縮  
20 並保留2公尺供公眾通行，違反都市計畫規定，而距離建築  
21 線2公尺以上範圍則無義務供公眾通行，其法律責任之主體  
22 尚非德達建設有限公司。因此，鑑定人認為：系爭房地建案  
23 本身尚難認定有『嚴重影響社區出入之退縮地上障礙物』瑕  
24 疵」，足認系爭房地並無原告所指之瑕疵。

25 (二)原告所主張後方三角地設計明顯錯誤不良。鑑定報告亦認  
26 定：「2. 查系爭房地建案依法無須設置機車停車位，…基地  
27 西側三角形地為法定空地，未標示任何設施，因此也毋須特  
28 別標示樓梯間轉角柱至地界線或圍牆的距離尺寸。…4、綜  
29 上所述，鑑定人認為系爭房地建案C19結構柱及包覆石材裝  
30 修、圍牆均為建築執照之內容且係完成建築物所必須，其結  
31 果造成現況樓梯間柱轉角點到圍牆的距離狹小、無法供機車

01 通行，但人員仍能通行使用基地西側三角形法定空地，尚難  
02 認定有『後方三角地設計明顯錯誤不良』之瑕疵」，足認系  
03 爭房地並無原告所指之瑕疵。另系爭三角地內於系爭買賣契  
04 約所規劃之4格停車位，被告僅是以圖示方式建議購屋者將  
05 來之使用方式，並未以之販售，自難認有廣告不實之情事，  
06 且經住戶反應系爭西側三角形地機車無法進入停放後，被告  
07 亦積極規劃其餘機車停放處，是每戶現今均有兩處機車停車  
08 格（無另收費），不致造成無法停放機車之困擾。

09 (三)就原告未搭設門前雨遮之瑕疵，被告否認與原告有搭設門前  
10 雨遮之約定。縱有約定，因兩造所約定搭設之雨遮屬違章建  
11 築，顯屬違反建築法規之行為，依民法第71條之規定，應為  
12 無效之約定。

13 (四)聲明：原告之訴駁回。

### 14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張於109年3月10日與被告簽訂系爭買賣契約，以總價  
16 530萬元向被告買受坐落宜蘭縣○○鎮○○段000000地號基  
17 地內之系爭房地，原告已給付全部價金，並辦妥所有權移轉  
18 登記等情，並提出系爭買賣契約為證（見112年度司促字第1  
19 226號卷第15頁至第55頁），且被告所不否認，此部分之事  
20 實，應堪認為真正。

21 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
22 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  
23 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無  
24 關重要者，不得視為瑕疵，出賣人並應擔保其物於危險移轉  
25 時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前  
26 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求  
27 減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得  
28 請求減少價金；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買  
29 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  
30 償；買賣之物，僅指定種類者，其物有瑕疵，買受人得不解  
31 除契約或請求減少價金，而即時請求另行交付無瑕疵之物，

01 民法第354條、359條、第360條前段、第364條第1項分別定  
02 有明文。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉  
03 證責任，民事訴訟法第277條定有明文。而債務人負有依債  
04 務本旨為給付之義務，其違背債務之本旨為給付，固屬不完  
05 全給付，為瑕疵之給付，但如債權人已受領給付，債務人更  
06 主張其已為完全給付者，關於給付是否不完全之點，即應由  
07 債權人負舉證責任。另在買賣契約關係中，買受人主張物之  
08 出賣人交付之物有瑕疵者，亦應就出賣人交付之物有瑕疵之  
09 有利於己之事實負舉證責任。是原告應就系爭瑕疵存在負舉  
10 證責任。查原告主張上情，既為被告所否認，依上開舉證責  
11 任分配原則，自應由原告先就上開有利於己之事實，擔負舉  
12 證責任。

13 (三)系爭房地所屬之蘭陽臻美II建案是否因未按附圖施作而有嚴  
14 重影響社區出入之退縮地上障礙物之瑕疵：

15 1.原告主張被告曾承諾表示要將退縮地之部分購買下來或取  
16 得60年之使用權，然並未提出證據佐證，且為被告所否  
17 認，原告此部分主張已屬無據。又經蘭陽臻美社區其他住  
18 戶對被告提起減少價金訴訟，本院另案將上開爭議送宜蘭  
19 縣建築師公會進行鑑定，鑑定報告認「根據系爭房地建案  
20 建築執照，德達建設有限公司已按圖施工完竣，根據系爭  
21 房地買賣契約，簽約時雙方均知買賣土地標的為維揚段68  
22 7-35地號，現況第三人持有之689地號設置圍籬並未自建  
23 築線退縮並保留2公尺供公眾通行，違反都市計畫規定，  
24 而距離建築線2公尺以上範圍則無義務供公眾通行，其法  
25 律責任之主體尚非德達建設有限公司。因此，鑑定人認  
26 為：系爭房地建案本身尚難認定有嚴重影響社區出入之退  
27 縮地上障礙物之瑕疵」等語，有鑑定報告書附卷可參（見  
28 本院卷第124頁至第125頁），兩造簽訂系爭買賣契約時，  
29 僅就宜蘭縣○○鎮○○段000000地號土地就約定，並未就  
30 相鄰之宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地作約定，足見被  
31 告已依系爭買賣契約之意旨而為給付，並無短少之情。是

01 原告於簽訂系爭契約時，既未就相鄰之宜蘭縣○○鎮○○  
02 段000地號土地與被告有做特殊約定，自不得於事後指摘  
03 被告交付之系爭房地有物之瑕疵，或被告應負不完全給付  
04 之責。

05 2.於兩造所簽立系爭房屋買賣契約附件「一層平面圖（自行  
06 設置車位）」與系爭房地建案蘭陽臻美II銷售廣告「全區  
07 配置示意參考圖」內容大致相同，有「一層平面圖（自行  
08 設置車位）」、「全區配置示意參考圖」附卷可參（見112  
09 年度司促字第1226號卷第33頁、第59頁、本院卷第156  
10 頁），兩者均標示包含維揚段687-35、688-1地號2筆土地  
11 為建築基地，系爭買賣契約附件「一層平面圖」以虛線標  
12 示同段689地號土地一塊三角形範圍為「3.64m退縮地」，  
13 而銷售廣告「全區配置示意參考圖」以與系爭房地建案建  
14 築基地相同的顏色標示同段689地號土地一塊三角形範圍  
15 為「退縮地」（未標示尺寸），然均可明確知悉圖中所標  
16 示之退縮地均非系爭買賣契約所載之宜蘭縣○○鎮○○段  
17 000000地號土地，縱使「一層平面圖」、「全區配置示意  
18 參考圖」為上開標示，亦僅為示意鄰地依都市計畫規定羅  
19 東都市計畫內建築基地除規定路段外，面臨8公尺以上道  
20 路者，應自建築線退縮3.64公尺以上建築，況若被告曾承  
21 諾取得宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地供住戶使用，對  
22 於此等重要之點，理應於系爭買賣契約中詳加約定，卻未  
23 見兩造有如此約定，自無從據以認定被告有廣告不實或違  
24 反系爭買賣契約之約定。

25 (四)系爭房地所屬之建案是否有後方三角地設計明顯錯誤不良之  
26 瑕疵：

27 1.經本院另案將上開爭議送宜蘭縣建築師公會進行鑑定，鑑  
28 定報告認「1.系爭房地建案依法毋須設置機車停車位，使  
29 用執照一層平面圖標示建築基地三面設置高度2公尺的圍  
30 牆，基地西側三角形地為法定空地，未標示任何設施，因  
31 此也毋須特別檢討標示樓梯間轉角柱至地界線或圍牆的距

01 離尺寸。房屋買賣契約附件一層平面圖基地西側三角形角  
02 地劃設編號13、14、15、16共四格機車停車位，並標註建  
03 築物樓梯間結構柱轉角點到地界線的垂直距離為95公分。  
04 根據系爭房地建案結構圖，前述建築物樓梯間編號C19柱  
05 的結構尺寸為65x65公分；鑑定人現場勘查系爭房地建案  
06 一樓外牆(含柱)以花崗石板包覆裝修，該編號C19柱包覆  
07 花崗石板裝修完成後的尺寸為73.5x74公分，高度2公尺鋼  
08 筋混凝土圍牆含表面貼磁磚厚度20公分，均屬正常合理的  
09 施工尺寸；實際量測現況樓梯間柱轉角點到圍牆的垂直距  
10 離為62公分，可供人員通行或牽腳踏車通過，然無法供機  
11 車通行，因此現場所畫四格車位確實無法供停放機車使  
12 用」等語，有鑑定報告書附卷可參（見本院卷第124頁至  
13 第125頁），是一層平面圖自行設置車位（見112年度司促  
14 字第1226號卷第33頁）中所標示之編號13、14、15、16機  
15 車停車格即存有無法停放機車之瑕疵存在。又被告雖辯  
16 稱：系爭三角地內於系爭買賣契約所規劃之4格停車位，  
17 被告僅是以圖示方式建議購屋者將來之使用方式，並未以  
18 之販售，自難認有廣告不實之情事等語，然參酌兩造所簽  
19 訂之房屋預定買賣契約書，原告所購買之大公之共有部  
20 分，即含機車停車位編號15、16（2位，面積共計2.18平  
21 方公尺），而一層平面圖自行設置車位又係房屋預定買賣  
22 契約書之附件，有房屋預定買賣契約書附卷可參，兩造所  
23 簽訂之房屋預定買賣契約書已明確約定原告將取得編號1  
24 5、16之機車停車格，而非載明原告購得之1樓平面停車位  
25 係屬隨到隨停，被告辯稱僅為示意圖一節，自屬無據，是  
26 依上開鑑定報告所載，被告出售予原告之編號15、16機車  
27 停車位，即存有無法停車之瑕疵。至於被告雖辯稱：經住  
28 戶反應系爭西側三角形地機車無法進入停放後，被告亦積  
29 極規劃其餘機車停放處，是每戶現今均有兩處機車停車格  
30 （無另收費），不致造成無法停放機車之困擾等語，然觀  
31 諸被告已將停車位之編號明列予房屋預定買賣契約書內，

01 自應依房屋預定買賣契約書之約定交付如1層平面圖自行  
02 設置車位所示之機車位，而被告於系爭房地完工後，雖稱  
03 因該4格機車停車位無法停車，有另行規劃其他停放處，  
04 然該處是否合法、是否亦在大公範圍內、是否有獲得原告  
05 之同意轉換，均未據被告提出證據佐證，自無從認定被告  
06 業已交付符合債之本旨之機車停車位。

07 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
08 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民  
09 法第179條定有明文。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依  
10 民法第354條至第358條之規定，應負擔保之責者，買受人  
11 得解除其契約或請求減少其價金，民法第359條前段亦有  
12 明定。原告就此部分之瑕疵雖請求減少價金20萬元，然觀  
13 諸兩造所簽訂之房屋預定買賣契約書第4條、第6條之記  
14 載，大公之共有面積計17.18平方公尺（誤載為21.94，計  
15 算式： $2.18 + 15 = 17.18$ ），包含機車停車位編號15、1  
16 6，面積共計2.18平方公尺，及小公之共有部分總面積計1  
17 5平方公尺，共有部分房屋契約總價為610,000元，故就共  
18 有部分原告購得之價格為每平方公尺35,506元（計算式：  
19  $610,000 \text{元} \div 17.18 = 35,506 \text{元}$ ，元以下四捨五入），而編  
20 號15、16機車停車位依房屋預定買賣契約書所載，共計2.  
21 18平方公尺，故原告就機車停車位共計花費77,403元（計  
22 算式： $35,506 \text{元} \times 2.18 = 77,403 \text{元}$ ）。從而，被告受領之  
23 買賣價金於77,403元範圍內，即屬無法律上之原因受有利  
24 益，原告依民法第179條規定請求返還77,403元，為有理  
25 由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無理由，應予駁  
26 回。

27 (五)系爭房地所屬之建案是否有未搭設門前雨遮之瑕疵：

28 1.按當事人於訂立書面契約時，如未將先前洽商有關契約履  
29 行之事項以文字記載於契約者，除法律另有規定或另有變  
30 更契約內容之意思表示合致外，應僅得以該契約文字之記  
31 載作為解釋當事人立約當時真意之基礎，無須別事探求



01 （最高法院93年度台上字第988號判決意旨參照）。

02 2.原告雖主張：門前雨遮（室外車庫H型鋼搭配強化玻璃採  
03 光罩）本為系爭買賣契約所明載等語，然並未指明系爭買  
04 賣契約中何處有就門前雨遮做規定，且於本院審理中亦未  
05 提出其他證據佐證被告曾承諾搭蓋雨遮，是原告此部分主  
06 張，自難認定為真正。又參酌本院另案將上開爭議送宜蘭  
07 縣建築師公會進行鑑定，鑑定報告認「1.根據112年10月  
08 17日會勘當時原告表示，被告德達建設有限公司曾有口頭  
09 承諾在系爭房地建案建築物正面搭設雨遮，現況實際並未  
10 搭設，違反約定；被告德達建設有限公司表示，建築物正  
11 面搭設雨遮屬於違章建築必須二次施工，原本計畫施作，  
12 也預留了雨遮柱子的基礎（指認現場不同尺寸磁磚的位  
13 置），後來因為鄰地689地號沿地界設置圍籬，如果豎立  
14 雨遮柱子將落在車道中央，汽車無法通行，因此取消雨  
15 遮。2.鑑定人現場檢視被告所指預留雨遮柱子基礎的位  
16 置，大致在自建築線退縮3.64公尺的地方，無論在689地  
17 號現況沿地界設置圍籬，或是689地號距離建築線2公尺設  
18 置圍籬、保留2公尺供公眾通行的情況下，確實於該處豎  
19 立雨遮柱子均會阻礙車道通行，系爭房地建案建築物正面  
20 確實未搭設任何形式之雨遮，鑑定人評估築物正面得以搭  
21 設雨遮且不因豎立柱子阻礙車道通行的範圍約10.5x2公  
22 尺，參見附件5，以一般常見的鋼構加強化玻璃施作，概  
23 估其費用大約 $10.5 \times 2 \times 13,000 = 273,000$ 元；…系爭房地建  
24 案建築物正面搭設雨遮屬違章建築，且有無雨遮並不影響  
25 原告所購位於1樓內的停車位、公寓門廳之使用，鑑定人  
26 認為尚難認定未搭設雨遮即造成標的物價值減損的情形，  
27 但是如果被告口頭承諾在建築物正面搭設雨遮一事屬於雙  
28 方買賣契約範圍，則被告未搭設雨遮應屬未完成履約，應  
29 依約定施作完成雨遮交付原告，或由原告按施作雨遮費用  
30 的8分之1減價34,125元收受等語，有鑑定報告書附卷可參  
31 （見本院卷第126頁至第128頁），雖於他案中，被告表示

01 曾在蘭陽臻美Ⅱ留下雨遮柱子的基礎，然如上所述門口雨  
02 遮並未明訂在系爭買賣契約中，亦非系爭房地之必要結  
03 構，縱使被告曾預定施工，而之後因豎立雨遮柱子將會落  
04 在車道中央，而取消施工，亦無從認定被告有違反系爭買  
05 賣契約之處，故原告請求被告減少價金10萬元，自屬無  
06 據。

07 (六)又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
08 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
11 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項及  
12 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債  
13 權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高  
14 者，仍從其約定利率，應付利息之債務，其利率未經約定，  
15 亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項  
16 及第203條亦有明定。查原告對被告請求減少價金之債權，  
17 核屬無確定期限之給付，原告主張應自支付命令送達之翌日  
18 即112年3月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之  
19 利息，核無不合，應予准許。

20 四、綜上所述，原告主張依民法第359條、第179條請求減少價  
21 金，並請求被告給付77,403元，及自112年3月26日起至清償  
22 日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請  
23 求，則屬無理由，應予駁回。

24 五、原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟  
25 法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並依同法  
26 第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得  
27 免為假執行。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 113 年 7 月 4 日

30 民事庭 法 官 張淑華

31 以上正本係照原本作成。

01 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。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 7 月 4 日

04 書記官 陳靜宜