

臺灣基隆地方法院民事判決

107年度訴字第160號

原告 顏福榮

訴訟代理人 黃和協律師

被告 張惠菁

訴訟代理人 許俊明律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年5 月22日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬零肆拾捌元，及自民國一百零七年九月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾玖萬零肆拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，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、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2 款、第3 款定有明文。查原告起訴狀所列聲明，初係請求被告給付新臺幣（下同）890,000 元，及自民國107 年1 月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷(一)第9 頁）；嗣原告則先於本院107 年5 月2 日言詞辯論期日，當庭更正本件應受判決事項之聲明，求為判命被告給付890,000 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷(一)第165 頁），再於本院107 年9 月26日言詞辯論期日，當庭提出民事原告辯論(三)狀，二度更正本件應受判

01 決事項之聲明，求為判命原告給付1,003,684 元，及自起訴
02 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
03 （本院卷(一)第419 頁至第429 頁），繼又於本院107 年12月
04 19日言詞辯論期日，最後一次更正本件應受判決事項之聲
05 明，求為判命被告給付1,003,684 元，及自民事原告辯論(三)
06 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
07 （本院卷(一)第515 頁、本院卷(二)第209 頁）。核其所為上開
08 更異，尚屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，且其請求之基
09 礎事實同一，合於上開規定，應予准許。

10 二、原告主張：

11 (一)兩造於106 年8 月14日，簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭
12 契約），由原告以2,560,000 元之買賣價金（契約紙本係載
13 為2,800,000 元），向被告買受基隆市○○區○○段000 ○
14 號建物（門牌號碼「基隆市○○區○○路000 巷0 號」；下
15 稱系爭房屋）以及同段638 、638-1 地號土地（以下或各稱
16 系爭638 、638-1 地號土地，或合稱系爭土地）；嗣原告固
17 已付訖買賣價金，被告亦已依約移轉占有，並將系爭房屋、
18 土地之所有權移轉登記至原告指定之訴外人顏偉麒名下，惟
19 兩造原以系爭契約明訂系爭土地之範圍，悉以地政機關之登
20 記內容為準，然原告嗣後方悉系爭土地長期均遭第三人占用
21 其「部分範圍」（第三人占用系爭638-1 地號土地5.25平方
22 公尺），而可徵被告交付面積尚較登記內容短少5.25平方公
23 尺，尤以系爭房屋後經台灣省土木技師公會鑑定結果，其氣
24 離子含量亦達「每立方公尺0.7674公斤」，而已逾經濟部標
25 準檢驗局於87年6 月25日以前公布之容許標準（每立方公尺
26 0.6 公斤以下），參互以觀，系爭房屋、土地顯然存在足可
27 影響其通常效用之物之瑕疵，是依民法第359 條規定，原告
28 當得行使請求減少價金之權利，併得依民法第227 條第2 項
29 規定，請求被告賠償原告因此所受之損害。

30 (二)考量系爭土地之登記面積，總計38平方公尺（系爭638 地號
31 土地為28平方公尺、系爭638-1 地號土地為10平方公尺），

01 倘予平均攤算，本件房地買賣之價格，應係每平方公尺67,3
02 68.42 元【計算式：買賣價金2,560,000 元÷38平方公尺=6
03 7,368.42 元。小數點第三位以下四捨五入】，故被告交付
04 面積短少5.25平方公尺之部分，應可折價353,684.21元【計
05 算式：67,368.42 元×短少5.25平方公尺=353,684.21元。
06 小數點第三位以下四捨五入】；又系爭房屋之氬離子含量已
07 逾國家容許標準，是其自需修繕從而補強房屋結構，基此，
08 原告應得逕以房屋修補費210,000 元，作為系爭房屋因氬離
09 子含量超標以致價格貶損之折價標準。是於原告因物之瑕疵
10 而行使減少價金之權利以後，原告應可本於不當得利之法律
11 關係，請求被告返還563,684 元【計算式：353,684 元+21
12 0,000 元=563,684 元】。再者，系爭638-1 地號土地遭第
13 三人占用5.25平方公尺，導致原告尚須另訴請求拆屋還地，
14 原告為此尚須支付360,000 元（含日後拆屋還地訴訟之一至
15 三審裁判費與律師費），加上台灣省土木技師公會鑑定系爭
16 房屋氬離子含量之鑑定費80,000元，原告尚受有440,000 元
17 之財產損害【計算式：360,000 元+80,000 元=440,000
18 元】，是原告另得本於民法第227 條第2 項不完全給付之法
19 律關係，請求被告賠償440,000 元。

20 (三)綜上，原告乃本於瑕疵擔保、不當得利以及不完全給付之法
21 律關係，提起本件訴訟，請求被告給付1,003,684 元【計算
22 式：減少價金563,684 元+不完全給付之損害賠償440,000
23 元=1,003,684 元】，並聲明：被告應給付原告1,003,684
24 元，及自民事原告辯論(三)狀送達之翌日（即107 年9 月27
25 日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，
26 請准宣告假執行。

27 三、被告答辯：

28 (一)系爭房屋屋齡高達53年，先前亦已無人住居長達10餘年，凡
29 此均為原告購屋當時之所明知，故原告方得以「低於市場交
30 易價格」之買賣價金，向被告購買取得系爭房屋、土地，換
31 言之，原告就老屋難免諸多瑕疵乙情，於締約當時已有認

01 知，並曾將此情納入考量，兩造嗣後更已約定「現況交
02 屋」，是原告當然不得再邀被告負瑕疵擔保或損害賠償之
03 責。

04 (二)其次，被告認為鑑界結果無從認定系爭土地遭人占用；惟本
05 件倘採鑑界結果，肯認系爭土地遭人占用，被告就「系爭土
06 地之價格減損115,271 元」之鑑價結果則無歧見。然而，系
07 爭土地遭人占用，非經鑑界複丈無從得知，現行法令亦無
08 「不動產買賣必需鑑界複丈」之相關規定，兼之系爭契約第
09 9條第1 項之反面解釋，亦可推知買賣標的倘若包含房屋、
10 土地，被告毋須於點交以前完成鑑界，是本件不僅被告洵無
11 申請土地鑑界之義務，被告就「土地遭人占用」亦無可歸責
12 之情事，遑論原告亦未舉證民法第227 條第2 項或系爭契約
13 第5 條第1 項之該當要件，是原告邀被告負債務不履行之損
14 害賠償責任，請求被告賠償鑑定費或另案訴訟費云云之主
15 張，一概欠缺法律根據。

16 (三)再者，經濟部標準檢驗局係於83年7 月22日修訂「新拌預拌
17 混凝土國家標準」規定，預拌混凝土之氯離子含量容許值為
18 每立方公尺0.6 公斤以下，嗣87年6 月25日修正為每立方公
19 尺0.3 公斤以下；而系爭房屋則為54年10月興建落成，是本
20 件自難強令「興建落成於53年以前」之系爭房屋，得以符合
21 國家於30年以後方始製頒之容許標準。更何況，本件縱應適
22 用上開國家標準，因訴外人立鋼公司尚非兩造合意選定之公
23 正機構，是被告亦無受其檢測結果拘束之理。惟本院倘肯認
24 被告應負擔擔保責任，參酌鑑定以及鑑價結果，減價範圍自應
25 以建物成本即59,578元為準。

26 (四)基上，爰聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利
27 之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

28 四、兩造不爭執之事實：兩造於106 年8 月14日，簽訂不動產買
29 賣契約書（此即系爭契約），由原告以2,560,000 元之買賣
30 價金（契約紙本固載2,800,000 元，惟本件買賣價金實係2,
31 560,000 元），向被告買受基隆市○○區○○段000 ○號建

物（門牌號碼「基隆市○○區○○路000 巷0 號」；此即系爭房屋）以及同段638、638-1 地號土地（此即系爭土地），其餘兩造約定，悉如契約紙本即原證4所載（見本院卷第31頁至第41頁）；而被告亦曾簽署房地產標的現況說明書如被證1所示（見本卷第197 頁），藉此向買受人即原告說明系爭土地、房屋之當下現況。嗣原告付訖買賣價金（2,560,000 元），被告亦已依約移轉標的占有，並將系爭房屋、土地之所有權移轉登記至原告指定之訴外人顏偉麒名下。（惟原告一再強調並要求本院記明：被告並未於交屋前提出被證1，而是於交屋當時，方提出「未經原告簽名且已由被告盜填日期」之被證1）

五、本院判斷

(一)原告主張出賣人即被告交付之買賣標的，其中土地面積尚有短少（部分土地係遭第三人占有使用），而其房屋氬離子含量亦已超標等情，悉經被告予以否認。經查：

1.系爭土地面積短少之部分：系爭土地之登記面積，總計38平方公尺（系爭638 地號土地為28平方公尺、系爭638-1 地號土地為10平方公尺）乙情，首有原告提出之土地所有權狀（本院卷(一)第25頁）、土地登記第一類謄本（本院卷(一)第27頁）在卷足考。其次，原告固提出基隆市信義地政事務所106 年10月3 日複丈成果圖（本院卷(一)第45頁至第47頁；下稱106 年10月3 日鑑界成果圖），主張被告於106 年8 月交付買賣標的以後，其鳩工裝潢系爭房屋之期間，因鄰屋屋主提出系爭房屋占用鄰地之指控，為期釐清相鄰兩屋之占地糾紛，其遂於106 年9 月26日申請鑑界，並因基隆市信義地政事務所106 年10月3 日之鑑界結果，得知「系爭土地於被告出售以前即已遭第三人長期占用」（參見本院卷(一)第167 頁至第169 頁）；惟礙於被告否認系爭土地遭人占用，原告提出之106 年10月3 日鑑界成果圖亦乏第三人占用系爭土地之具體標示（既無第三人占用土地之位置標示，亦無第三人占用土地之面積標示），本院乃會同兩造及基隆市信義地政事

務所測量人員於107 年5 月24日到場履勘，囑託基隆市信義地政事務所進行丈量測繪，從而確認「系爭土地已遭第三人占用其中638-1 地號土地4.75平方公尺如本院卷(一)第277 頁土地複丈成果圖之所示」，此徵本院107 年5 月24日勘驗筆錄暨勘驗現場照片（本院卷(一)第249 頁至第265 頁）、基隆市信義地政事務所107 年5 月31日基信地所二字第1070003614號函暨土地複丈成果圖（本院卷(一)第275 頁至第277 頁）即明。又原告雖誤認土地複丈成果圖所示4.75平方公尺，乃被告交付其使用之土地面積（即誤認此乃未遭第三人占用之土地面積），並以此指稱被告短少交付之土地面積，總計應為5.25平方公尺【計算式：系爭638-1 地號土地10平方公尺－4.75平方公尺＝5.25平方公尺】云云；而被告亦因本院當庭指出原告之解讀謬誤，並向原告闡明本件丈量方式暨其成果俱無不妥（本院卷(一)第411 頁至第413 頁），遂附和原告指稱本件地政並非直接測繪系爭土地遭第三人占用之位置、面積，而係先測繪系爭房屋占用系爭土地之位置、面積，再於排除「系爭房屋占地位置、面積」以後，據此測繪第三人占用系爭土地之位置、面積，是本件測量結果應尚不足採信云云（同上卷頁）。然本院會同兩造以及地政人員到場履勘當日，目視所及，首已明確可知系爭土地已遭「系爭房屋及其『鄰屋』坐滿」而無間隙，此徵本院勘驗現場照片13張之所示（本院卷(一)第249 頁至第265 頁），即足析其梗概；因地政人員當場指出鄰屋屋主未必同意地政進入屋內以確認界址，「本院乃當場徵得兩造同意」，允地政得以先測繪系爭房屋占用系爭土地之位置、面積，再於排除「系爭房屋占地位置、面積」以後，據此測繪從而特定第三人占用系爭土地之位置、面積，凡此均有本院107 年5 月24日勘驗筆錄（本院卷(一)第249 頁至第251 頁）在卷可稽。是「系爭土地遭系爭房屋及其『鄰屋』坐滿而無間隙」以及「地政欲以排除『系爭房屋占地位置、面積』之方式，作為本件丈量測繪『鄰屋』坐落系爭土地位置、面積之方式」，實乃履勘期日

01 在場之兩造所明知並曾當場表示同意之測量方式！今被告僅
02 因複丈成果不合己意，旋反口指責測量結果不足為憑，則其
03 於訴訟上言行反覆之欠缺誠信，要不待言，遑論地政人員於
04 個案擇以丈量測繪之儀器與方法，本即事涉土地複丈之專
05 業，既非法院所能置喙，亦非當事人所能指定，是兩造縱於
06 事前未曾同意，抑於事後就其先前言行有所翻異，然於系爭
07 土地已遭建物坐滿之前提下，地政人員選擇逕以排除「系爭
08 房屋占地位置、面積」之方式，丈量測繪「其鄰屋」坐落系
09 爭土地之位置、面積，客觀上亦未脫逸地政本其專業而可自
10 由取捨測量方法之範圍，並有足可拘束兩造之參考價值，從
11 而，本院自應依據地政人員丈量測繪之結果，肯認「系爭土
12 地已遭第三人占用其中638-1 地號土地4.75平方公尺」之事
13 實。再者，兩造業以系爭契約明訂買賣標的中之系爭土地，
14 面積合計38平方公尺（系爭638 地號土地為28平方公尺、系
15 爭638-1 地號土地為10平方公尺），此除有系爭契約（見本
16 院卷(一)第31頁至第41頁）在卷足考，並為兩造之所不爭，是
17 被告原應依約交付之土地面積，總計應為38平方公尺（系爭
18 638 地號土地為28平方公尺、系爭638-1 地號土地為10平方
19 公尺）；今系爭土地既遭「第三人占用」其中638-1 地號土
20 地4.75平方公尺如本院卷(一)第277 頁土地複丈成果圖所示，
21 則被告現實得以交付原告使用之土地面積，勢必因而有所短
22 少（蓋第三人占用之部分，無從為現實之交付，乃事所當然
23 之理），是原告主張出賣人即被告交付之土地面積短少乙
24 情，自有所本而為可採，且本院綜合上開證據調查之結果，
25 亦堪認本件出賣人即被告交付土地所短少者，即為「系爭63
26 8-1 地號土地4.75平方公尺如本院卷(一)第277 頁土地複丈成
27 果圖所示」。

28 2.系爭房屋氬離子含量超標之部分：系爭契約第5 條第3 項明
29 訂：「□氬離子含量檢測：本契約簽訂後，買賣雙方得合意
30 委請公正客觀機構對本買賣標的進行氬離子含量檢測（主建
31 物之樑、柱、樓板或牆面等三處取樣），『賣方不得拒

絕』，檢測結果氯離子含量超過約定標準（如標的建築完成日在民國87年6月25日【含當日】以前，約定標準為每立方公尺0.6公斤；如為前述日期以後者，約定標準為每立方公尺0.3公斤；前開所指建築完成日期若無從查證，則一律以建物謄本第一次登記日期為準），除買賣雙方另有約定外，買方得主張減少價金或解除契約，並由第一建經確認後執行履保專戶價金之撥付作業。」（參見本院卷(一)第35頁）依此文義，買受人即原告於買賣契約成立以後，不待出賣人即被告之同意配合（因兩造業已約明「被告不得拒絕」），即可委託鑑定機構就買賣標的中之系爭房屋進行氯離子之含量檢測（於主建物之樑、柱、樓板或牆面等三處取樣），因系爭房屋起造完成於87年6月25日以前（參照本院卷(一)第29頁建物登記第一類謄本所示，系爭房屋「建築完成日期」係54年10月），故其取樣檢測之氯離子含量倘逾每立方公尺0.6公斤者，原告即可依約主張減少價金或解除契約；是回歸兩造締約時之契約文義，本即首即堪認兩造已就「原告得委託鑑定機構就系爭房屋進行氯離子之含量檢測（於主建物之樑、柱、樓板或牆面等三處取樣）」以及「系爭房屋氯離子含量之容許標準（不得逾每立方公尺0.6公斤）」有所約定。其次，原告固援系爭契約第5條第3項之規定，自行委託訴外人立鋼國際工程股份有限公司（下稱立鋼公司）進行檢測，並提出立鋼國際工程股份有限公司—中和實驗室硬固水泥砂漿及混凝土中水溶性氯離子含量試驗（本院卷(一)第49頁；下稱立鋼公司106年11月2日氯離子含量試驗結果），主張被告於106年8月交付買賣標的以後，因鳩工裝潢系爭房屋查有異狀，其遂委託訴外人立鋼公司進行檢測，因而得知系爭房屋之氯離子含量已逾兩造約定之容許標準（參見本院卷(一)第167頁至第169頁）；惟礙於被告抗辯訴外人立鋼公司並非兩造合意選定之公正客觀機構，本院細觀立鋼公司106年11月2日氯離子含量試驗結果，亦未見其「究否折損系爭房屋價值及其原定效用」之片言隻語，為期解決本件房屋買賣

之瑕疵糾紛，本院遂依兩造當庭合意（本院卷(一)第171頁），函囑臺灣省土木技師公會鑑定系爭房屋之氯離子含量（於主建物之樑、柱、樓板或牆面等三處取樣），及其是否折損房屋之經濟價值與其原定效用，而本次鑑定結果則據覆稱：「…□鑑定經過—民國107年6月26日鑑定單位代表會同原告、原告訴訟代理人、被告訴訟代理人進行混凝土鑽心取樣，送至鄭兆鴻結構土木技師事務所材料試驗室進行抗壓強度、氯離子含量、中性化深度等試驗。□鑑定結果及分析—1.混凝土鑽心試體抗壓強度（詳附件八）：本標的物各試體之抗壓強度為 279.4kgf/cm^2 、 284.2kgf/cm^2 、 243.3kgf/cm^2 ，平均抗壓強度為 268.67kgf/cm^2 ，研判尚符合興建當時的設計標準。2.混凝土氯離子含量試驗（詳附件八）：本標的物各試體之氯離子含量為 0.6342kg/m^3 、 1.2684kg/m^3 、 0.3996kg/m^3 ，平均氯離子含量為 0.7674kg/m^3 ，超過87年6月25日以前，氯離子含量為 0.6kg/m^3 的標準。3.混凝土中性化深度試驗（詳附件八）：本標的物各試體中性化深度為 0.5cm 、 0.5cm 、 0.3cm ，平均中性化深度為 0.43cm ，均未大於保護層厚度。□結論與建議—1.基隆市○○區○○路000巷0號（主建物之樑、柱、樓板或牆面等三處取樣）之氯離子含量平均值為何？依據107年6月26日主建物之樑、柱、樓板等三處取樣混凝土鑽心取樣之試驗結果，氯離子含量平均值為 0.7674kg/m^3 。2.是否已超過系爭買賣契約所明定之標準（標的建築完成在87年6月25日以前每立方公尺 0.6 公斤的標準）？氯離子含量平均值為 0.7674kg/m^3 ，已超過標的建築完成日在87年6月25日以前每立方公尺 0.6 公斤的標準。3.倘其氯離子含量平均值已逾系爭買賣契約所明定之標準，則其是否已折損系爭建物之價值及其原定效用？氯離子含量平均值已逾系爭買賣契約所明定之標準，故應已折損系爭建物之價值及其原定效用。4.又其折損價值及其原定效用之具體情形為何？因氯離子會導致混凝土內的鋼筋腐蝕，鋼筋腐蝕後膨脹，擠壓房屋結構的保護層，造成混凝土

剝落，影響房屋結構安全及其使用效能，應進行結構補強。
…」有臺灣省土木技師公會107年8月31日（107）省土技字第4258號鑑定報告（本院卷(一)第329頁至第400頁）在卷可稽。由是以觀，系爭房屋之氯離子含量（於主建物之樑、柱、樓板等三處取樣試驗，其氯離子含量平均值為 0.7674kg/m^3 ），顯然已逾兩造以系爭契約第5條第3項明訂之容許標準（不得超過 0.6kg/m^3 ），其情並已足可折損系爭房屋之價值及其原定之效用。至被告雖稱經濟部標準檢驗局係於83年7月22日修訂「新拌預拌混凝土國家標準」，規定預拌混凝土之氯離子含量容許值為每立方公尺0.6公斤以下，迨87年6月25日，復修正降低其容許值為每立方公尺0.3公斤以下，而系爭房屋則係54年10月起造興建，故其落成迄今，顯然已有53年之久，是本件自難強令「興建落成於53年以前」之系爭房屋，得以符合國家於30年以後方始製頒之容許標準云云；然系爭房屋起造於54年10月乙情，乃締約前被告（出賣人）即已明知之標的條件，是倘被告就其「能否符合30年後之國家標準」存有疑慮，則於兩造簽約之前，被告理應提出關此標的條件之限制，俾與原告詳為磋商而將「氯離子含量」列為「瑕疵除外」之事由（即另為免除瑕疵擔保責任之特約），詎被告竟捨此而不為，甚至在明知標的條件於己不利之情形下，猶選擇與原告締結「系爭房屋氯離子含量『不得逾每立方公尺0.6公斤』」之系爭契約，則基於契約嚴守及契約神聖之法理原則，本件氯離子含量檢測逾越兩造約定標準之後果，自然應由選擇締約之被告自行承擔，而不容被告於事後藉詞強人所難云云，宣稱本件尚無系爭契約第5條第3項所列舉之「30年後國家標準」之適用。

3. 綜上，被告交付予原告之買賣標的，其中，土地面積尚較兩造約定短少4.75平方公尺（即第三人占用「系爭638-1地號土地4.75平方公尺如本院卷(一)第277頁土地複丈成果圖所示」之部分），而其房屋氯離子含量（於主建物之樑、柱、樓板等三處取樣試驗，其氯離子含量平均值為 0.7674kg/m^3 ）

01)，亦已逾越兩造以系爭契約第5 條第3 項明訂之容許標準
02 (不得超過0.6kg/m³)，俱屬本件堪予認定之事實。

03 (二)原告因本件買賣標的即系爭土地「業遭他人占用部分面
04 積」，以及系爭房屋「氯離子含量逾越兩造約定之容許標
05 準」，乃本此主張買賣標的存在「物之瑕疵」，依民法第35
06 9 條規定，行使買受人減少價金之權利，併本於不當得利之
07 法律關係，請求被告返還減價後所溢領之563,684 元；惟被
08 告對此仍係悉予否認。經查：

09 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373 條之規
10 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
11 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
12 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危
13 險移轉時，具有其所保證之品質。民法第354 條定有明文。
14 申言之，民法第354 條所規定之物之瑕疵擔保責任，為一種
15 法定的無過失責任，凡買賣標的物依同法第373 條規定，危
16 險移轉於買受人時，有瑕疵存在或發生，不問出賣人對於該
17 瑕疵之存在或發生，是否有過失，出賣人均須負其責任。而
18 所謂物之瑕疵，則指「存在於物之缺點」而言。凡依通常交
19 易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或
20 品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為
21 限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或
22 品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號判例
23 意旨參照）。又「契約預定效用之減損」，概念上固為當事
24 人取向之主觀瑕疵，而應以雙方之約定為準，惟「交換價值
25 及通常效用之減損」，概念上則屬物體取向之客觀瑕疵，而
26 宜依該物種即買賣標的之自身狀況判斷決定。本件承前(一)所
27 述，被告交付之買賣標的（系爭土地、房屋），其中土地面
28 積尚較兩造約定短少4.75平方公尺（即第三人占用「系爭63
29 8-1 地號土地4.75平方公尺如本院卷(一)第277 頁土地複丈成
30 果圖所示」之部分），而其房屋氯離子含量（於主建物之
31 樑、柱、樓板等三處取樣試驗，其氯離子含量平均值為0.76

74kg/m³)，亦已逾越兩造以系爭契約第5 條第3 項明訂之容許標準（不得超過0.6kg/m³）；而土地可供使用之面積大小，通常係一般人評估買賣契約成立與否及其價金高低之重要因素，尤以土地倘遭第三人據以占用，則就該等遭人占用之土地，買受人客觀上當然無從為現實之利用，故被告因「第三人占用系爭638-1 地號土地如本院卷(一)第277 頁土地複丈成果圖所示」，以致交付土地面積尚較兩造約定短少4.75平方公尺乙情，應已足可損及系爭土地之通常效用以及該土地所應具備之經濟價值，乃「物之瑕疵」無疑；又「混凝土氯離子含量超過標準值」之房屋，為我國民間俗稱之「海砂屋」，一般而言，預拌混凝土氯離子含量超過標準值之「海砂屋」，因其鋼筋極易發生鏽蝕，故其混凝土之強度亦將隨之降低，影響所及，不僅易生水泥塊之鬆動剝落，甚至可能減損房屋之耐用年限，故房屋預拌混凝土之氯離子含量超標，通常亦將影響房屋抗壓強度從而累及房屋之結構安全，況本院依兩造當庭合意，函囑臺灣省土木技師公會鑑定系爭房屋之價值及其原定效用究否折損，其結果亦據覆稱：「（系爭房屋）氯離子含量平均值已逾系爭買賣契約所明定之標準，故應已折損系爭建物之價值及其原定效用」、「因氯離子會導致混凝土內的鋼筋腐蝕，鋼筋腐蝕後膨脹，擠壓房屋結構的保護層，造成混凝土剝落，影響房屋結構安全及其使用效能，應進行結構補強」等語（詳參前揭(一)2.所述），參互以觀，被告交付「氯離子含量逾越兩造約定標準」之系爭房屋，當然足可損及系爭房屋之通常效用以及該房屋所應具備之經濟價值，而同屬「物之瑕疵」無疑。準此，原告主張被告交付之系爭土地遭人占用以致面積短少，以及系爭房屋氯離子含量逾越兩造以契約明訂之容許標準，而均有民法第354 條規定所稱之「物之瑕疵」等語，俱有所本而為可採。

2.承前，「系爭土地究否遭人占用」以及「系爭房屋氯離子含量是否超標」，必須仰賴地政人員之專業丈量以及鑑定機構

之取樣檢測，是其應屬通常檢查之所不能發現；而原告於被告交付買賣標的以後，因鳩工裝潢系爭房屋查有異狀，兼遇鄰屋屋主提出其占用鄰地之控訴，乃向基隆市信義地政事務所申請土地鑑界暨委託訴外人立鋼公司進行系爭房屋氯離子含量之分析檢測，迨獲基隆市信義地政事務所106年10月3日鑑界結果、立鋼公司106年11月2日氯離子含量試驗結果，原告復又於106年11月17日寄發存證信函通知被告，礙於該存證信函後遭郵務機構以招領逾期為由而予退件，原告遂又推由訴外人顏偉麒（即系爭土地、房屋之登記名義人）對被告提出調解之聲請，因雙方於107年1月12日調解不成立，原告方於107年4月12日提起本件訴訟。以上經過，均有基隆市信義地政事務所106年10月3日鑑界結果（本院卷(一)第45頁至第47頁）、立鋼公司106年11月2日氯離子含量試驗結果（本院卷(一)第49頁）、106年11月17日存證信函暨其購買票品證明單（本院卷(一)第51頁至第55頁）、退件信封（本院卷(一)第99頁至第101頁）、本院調解期日通知書暨調解不成立證明書（本院卷(一)第57頁至第59頁）、起訴狀右上角之收文日期印戳（本院卷(一)第9頁）在卷可稽。由是以觀，本件除可推認原告業已善盡買受人之檢查、通知義務，並可推認原告業於通知後六個月以內，及時行使買受人之瑕疵擔保請求權，且未逾五年之時效期間，而無任何遲誤請求之疏失可指。

- 3.再者，被告雖執房地產標的現況說明書（見本院卷(一)第197頁），辯稱：系爭房屋屋齡高達53年，先前亦已無人住居長達10餘年，凡此均為原告購屋當時之所明知，故原告方得以「低於市場交易價格」之買賣價金，向被告購買取得系爭房屋、土地，換言之，原告就老屋難免諸多瑕疵乙情，於締約當時已有認知，並曾將此情納入考量，兩造嗣後更已約定「現況交屋」，是原告當然不得再邀被告負瑕疵擔保之出賣人責任云云。然細繹被告提出之「房地產標的現況說明書」（本院卷(一)第197頁；下稱系爭現況說明書），其上特予標

01 註「以現況交屋，不負（誤載為『付』）任何責任」者，僅
02 止「建築改良物『有』滲漏水」乙項（見系爭現況說明書第
03 13.項），換言之，所謂兩造約明「現況交屋」而特予免除出
04 賣人瑕疵擔保責任之範圍，應僅限於系爭房屋「漏水」乙
05 事，而不包括「土地遭人占用」或「房屋氯離子含量超標」
06 等瑕疵在內，是被告宣稱兩造約明「現況交屋」致其已獲免
07 責云云，首已昧於系爭現況說明書之記載而不可採。其次，
08 系爭現況說明書針對「4.土地現況是否有被他人占用情
09 形」、「18.是否曾經做過海砂屋檢測（氯離子檢測事
10 項）」，均經出賣人即被告勾選「否」，是可徵被告不僅曾
11 經反於事實而向原告表述「系爭土地未曾遭人占用」云云，
12 兩造亦係囿於締約當時猶不知系爭房屋之氯離子含量（未曾
13 委請專人檢測），方特以系爭契約第5條第3項約定「原告
14 得於簽約後，委託鑑定機構就系爭房屋進行氯離子之含量檢
15 測（於主建物之樑、柱、樓板或牆面等三處取樣）」以及
16 「系爭房屋氯離子含量之容許標準（不得逾每立方公尺0.6
17 公斤）」，是於原告尚未獲悉土地鑑界結果、房屋氯離子含
18 量分析結果以前，原告當然無從查知「系爭土地遭人占用」
19 或「系爭房屋氯離子含量超標」等事實，遑論與被告合意逕
20 以有瑕疵之現況交屋從而免除被告所應承擔之責任！蓋所謂
21 之「現況交屋」，在當事人之認知，應指「交屋或看屋當時
22 所得即時發現之狀況」，倘須另由專人鑑界、鑑定，方能進
23 而查知其確實情況，除當事人於契約另有規定者外，當然不
24 在「交屋或看屋所得認知之範疇」，而難祇憑買受人即原告
25 同意現況交屋，即謬稱原告於締約時已知土地面積短少（遭
26 人占用）、房屋氯離子含量過高等種種標的現況，且此殊不
27 因原告知悉房屋屋齡或其久無人居即可異其結論！是被告偏
28 執前詞，推稱其已獲免責云云，尤與事實不符而非可採。

29 4.按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保
30 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
31 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」民

01 法第359 條定有明文。次按買受人因物有瑕疵而請求減少價
02 金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按
03 二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數
04 額（最高法院99年台上字第1972號判決意旨參照）。承前，
05 被告交付之系爭土地遭人占用以致面積短少，以及系爭房屋
06 氯離子含量逾越兩造以契約明訂之容許標準，均屬民法第35
07 4條規定所稱之「物之瑕疵」（以下合稱系爭瑕疵，或各簡
08 稱為系爭土地瑕疵、系爭房屋瑕疵）；惟兩造就系爭瑕疵究
09 否導致「買賣標的整體交易價格之貶損暨其貶損範圍」俱有
10 爭執，本院遂依兩造合意，於107 年9 月26日檢附相關事
11 證，囑由社團法人新北市不動產估價師公會進行鑑定（參見
12 本院卷(一)第443 頁至第447 頁），詎原告無故遲誤繳費期間
13 以後，又執前詞聲請本院重新送鑑（參見本院卷(一)第463 頁
14 至第493 頁、第517 頁至第519 頁），本院遂二度依兩造合
15 意，於107 年12月11日檢附相關事證，再次函囑社團法人新
16 北市不動產估價師公會（下稱系爭估價師公會）就旨揭爭點
17 進行鑑定（參見本院卷(一)第499 頁至第503 頁），系爭估價
18 師公會遂指派徐士堯估價師，針對勘估標的進行一般因素、
19 不動產市場概況及價格水準、區域因素、個別因素以及最有
20 效使用分析，從而勘估系爭土地、房屋於106 年8 月14日買
21 賣當時，「無瑕疵之市場合理價格為2,865,578 元」，並於
22 本件不適用土地開發分析法以及收益法之前提下，採用比較
23 法或成本法等估價方法，評估系爭土地瑕疵與系爭房屋瑕疵
24 導致土地、房屋之市場合理價格各貶損115,271 元、209,34
25 0 元，故本件買賣標的（系爭土地、房屋）整體交易價格總
26 計貶損324,611 元【計算式：115,271 元+209,340 元】，
27 減損價值比例為11.33%【計算式：324,611 元÷2,865,578
28 元】，此徵社團法人新北市不動產估價師公會108 年4 月30
29 日(107) 估字第022 號估價報告書（本院卷(二)第41頁至第19
30 0 頁；下稱系爭鑑價報告）即明。至系爭鑑價報告固指「系
31 爭房屋造價本僅止59,578元，但氯離子含量過高所導致之減

01 損金額（209,340 元）則遠逾房屋造價（59,578元）」（參
02 見本院卷(二)第135 頁），被告亦本此辯稱：系爭房屋之價格
03 貶損，應逕採系爭房屋之造價59,578元作為認定基準云云
04 （參見本院卷(二)第222 頁）；惟兩造並未以房屋造價（59,5
05 78元）作為本件交易價格之參考基礎，此觀系爭契約所載內
06 容以及兩造成交總價係2,560,000 元乙情即明，尤以房屋造
07 價之高低，並非影響房屋交易價格之唯一因素，是倘逕以
08 「遠低於貶損價格（209,340 元）之房屋造價（59,578
09 元）」，做為本件房屋貶價範圍之認定依據，恐終將悖離買
10 賣契約之本旨而失公允，基此，本件當然不能逕以系爭房屋
11 之造價（59,578元），作為其貶損範圍之認定。再者，原告
12 雖因鑑價結果不合己意（明顯低於原告主張之金額），遂偏
13 執一己之錯誤認知，藉詞濫指鑑價結果俱非可信云云（本院
14 卷(二)第225 頁至第272 頁），然系爭估價師公會乃兩造合意
15 選定之鑑定單位，而受系爭估價師公會指派負責本件價格鑑
16 定之徐士堯估價師，則已取得不動產估價師之資格，並有長
17 達10年之實務經驗，尤以系爭鑑價報告業已詳載價格形成之
18 主要因素及其價格評估之方法選定與其評估之全部過程，核
19 與不動產估價技術規則、不動產估價師法等規範相符而無不
20 當，是自客觀以言，系爭估價師公會指派徐士堯估價師，本
21 其專業知識以及實務經驗堪估所得之鑑價結果，自具公信力
22 而堪恃為本件價格貶損之認定依據，從而，兩造合意選定之
23 系爭估價師公會指派徐士堯估價師勘估提出之鑑價意見，兩
24 造自應同受拘束而不容兩造再為爭執，本院亦應本此鑑價結
25 果，肯認「系爭土地、房屋『無瑕疵之市場合理價格為2,86
26 5,578 元』，因系爭土地瑕疵與系爭房屋瑕疵導致土地、房
27 屋之市場合理價格各貶損115,271 元、209,340 元，故本件
28 買賣標的（系爭土地、房屋）整體交易價格總計貶損324,61
29 1 元，減損價值比例為11.33%」乙情。又本件兩造於不知物
30 有瑕疵（即不知土地交付面積短少，亦不知房屋氡離子含量
31 超標）之情形，係就買賣標的（系爭土地、房屋）商定交易

價格總計2,560,000 元，今因系爭土地瑕疵與系爭房屋瑕疵既導致買賣標的（系爭土地、房屋）減損價值11.33%，本此基礎而為推算，原告因系爭土地、房屋存在物之瑕疵而得要求應少之價金數額，應為290,048 元【計算式：2,560,000 元 $\times$ 11.33%=290,048 元】。基此，原告於290,048 元之範圍內，主張減少本件買賣價金，尚有所本而為可採；至原告逾上開範圍之減價請求，則欠根據而非可取。

5.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因而其後已不存在者，亦同，民法第179 條定有明文。又買受人依民法第359 條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之，故出賣人於其減少之範圍內，當然即無該價金之請求權存在。本件被告就買賣標的（即系爭房屋、土地）應負瑕疵擔保之責任，而原告亦已訴請減少價金，是依上開說明，被告當然受有溢領價金之利益，且已失其法律上之原因，原告則係受有多付價金之損害，兩者之間復有相當因果關係，從而，原告本於不當得利之法律關係，請求被告返還溢領之290,048 元，自係於法有據且屬正當。

6.末按不當得利受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第182 條第2 項、第203 條定有明文。查原告係以民事起訴狀繕本送達被告，為其減少價金之意思表示，是於本院認定被告溢領290,048 元之範圍內，因原告減少價金形成權之行使，導致被告受領給付失其法律上之原因，兼之被告迄未返還其溢領之價金，是被告理當應負遲延責任。從而，原告請求自民事原告辯論(三)狀送達之翌日（即107 年9 月27日）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，亦無不合。

(三)原告固又主張系爭638-1 地號土地遭人占用，導致原告尚須

另訴請求拆屋還地，初估日後拆屋還地訴訟一至三審裁判費與律師費合計360,000元，再加上原告曾因台灣省土木技師公會鑑定系爭房屋之氯離子含量從而支出鑑定費80,000元，是可認原告尚有440,000元之財產損害【計算式：360,000元+80,000元=440,000元】，故原告自得一併本於民法第227條第2項不完全給付之法律關係，請求被告賠償440,000元云云。惟買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容，不符合其債務本旨，此時，買受人雖非不得依民法第227條不完全給付之規定，請求出賣人賠償其所受損害；然「原告將來另訴第三人拆屋還地所衍生之裁判費與律師費（原告自稱其初估金額總計360,000元）」，以及「原告在本件訴訟舉證支出之鑑定費（80,000元）」，俱非本件買賣標的瑕疵之損害（並非所有與標的瑕疵相關之費用，均為標的瑕疵之損害），不能以此列計為被告應負損害賠償之金額！從而，原告本於不完全給付之法律關係，請求被告賠償其將來另訴第三人拆屋還地所衍生之裁判費與律師費以及其因本件訴訟所支出之鑑定費，俱欠根據，為無理由，不能准許。

(四)綜上，原告本於物之瑕疵擔保與不當得利之法律關係，請求被告給付290,048元，及自107年9月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；至逾上開範圍之請求，俱欠根據，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判決結果無影響，毋庸再予一一審酌。至原告雖曾具狀聲請本院通知系爭鑑價報告之製作人到庭說明（本院卷(二)第223頁至第224頁），然其狀載待證事實，悉已詳載於系爭鑑價報告而無疑漏，是原告關此證據調查之聲請，既無助於原告本件訴訟之成敗，亦顯然徒增本件訴訟上之勞費，乃不必要調查之證據，不應

01 准許，爰併此指明。

02 七、訴訟費用（含裁判費、基隆市信義地政事務所土地複丈測量
03 費、臺灣省土木技師公會鑑定費、社團法人新北市不動產估
04 價師公會鑑定費）由兩造按其勝敗比例負擔。

05 八、本判決第一項所命被告給付之金額，未逾500,000 元，爰依
06 民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，職權宣告假執行，
07 並酌情依同法第392 條第2 項規定，宣告被告得預供擔保而
08 免為假執行。至原告敗訴之部分，其假執行之聲請，當亦失
09 所附麗，爰併予駁回之。

10 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
11 事訴訟法第79條、第389 條第1 項第3 款、第392 條第2
12 項，判決如主文。

13 中 華 民 國 108 年 6 月 5 日
14 民事庭法 官 王慧惠

15 以上正本係照原本作成。

16 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
17 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
18 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
19 判費。

20 中 華 民 國 108 年 6 月 5 日
21 書記官 何虹儀