

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第694號

原告 何國湘

訴訟代理人 蔡玉燕律師

洪千琪律師

被告 重勝建設有限公司

法定代理人 楊雪雯

訴訟代理人 余景登律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國111年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1,275,000元，及自民國110年7月11日起至清償止，按週年利率百分之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55，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣425,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,275,000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均駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第4項定有明文。是就原告撤回起訴，得表示不同意者，應以已為言詞辯論之對造當事人即被告為限(最高法院96年度台抗字第906號民事判決意旨參照)。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判

01 決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3
02 款定有明文。

03 二、查原告原起訴主張被告重勝建設有限公司、楊雪雯出售坐落
04 高雄市○○區○○○段000○000○000○000地號土地（權利
05 範圍分別為全部、338/10000、817/33270及338/10000，下
06 合稱系爭土地）之同段285建號建物（權利範圍全部，門牌
07 號碼高雄市○○區○○街00號房屋，下稱系爭房屋），然系
08 爭房屋交付時存在不能正常供電瑕疵，原告得請求減少價金
09 並請求返還溢付價金新臺幣（下同）40萬元，又系爭房屋之
10 水塔漏水嚴重，被告應賠償原告支付之修繕費20萬元，被告
11 合計應共同給付原告60萬元，又原告前交付票載金額10萬元
12 本票（下稱系爭本票）給付尾款然尚未兌現，故其中10萬元
13 以被告返還系爭本票方式給付等語，並聲明請求：(一)被告重
14 勝建設有限公司應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌
15 日起至清償日止，按年息5% 計算之利息。(二)被告楊雪雯應
16 給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
17 按年息5%計算之利息。(三)前二項請求，如任一被告已為給
18 付時，其他被告於其給付範圍內免除其給付責任。(四)被告應
19 將系爭本票返還予原告。(五)上開任一被告交還者，另一被告
20 免給付義務。原告嗣於110年11月4日準備程序期日當庭以言
21 詞對楊雪雯撤回起訴，楊雪雯當庭表示同意，均經記明筆錄
22 在卷(本院卷第113頁)，故楊雪雯自110年11月4日起即脫離
23 本件訴訟繫屬，本院毋庸再對楊雪雯部分為准駁之裁判，又
24 原告撤回對於楊雪雯起訴後，嗣又當庭撤回原聲明第3項至
25 第5項關於被告重勝建設有限公司之起訴（本院卷第113頁、
26 第281頁），被告重勝建設有限公司於期日到場，均未為同
27 意與否之表示，則依據上揭規定，因被告重勝建設有限公司
28 自該期日起10日內未提出異議者，亦視為同意撤回，原告此
29 部分撤回亦屬合法。又原告於訴狀送達後，又擴張原聲明第
30 1項如下述（本院卷第281頁），核屬擴張應受判決事項，依
31 據上揭規定，應予准許。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：原告於109年1月13日向被告購買系爭房屋，並向
03 楊雪雯購買系爭土地，約定買賣價金為房屋價款578萬元、
04 土地價款272萬元，共計850萬元，並共同簽立1份不動產買
05 賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告已給付840萬元予被
06 告及楊雪雯，尾款10萬元以交付同額之系爭本票給付，被告
07 及楊雪雯於109年3月20日完成系爭房屋及土地所有權移轉登
08 記，並於109年3月23日交付系爭房屋及土地予原告。然系爭
09 房屋於交屋時未能正常供電，被告雖承諾不久即能修復，惟
10 原告於109年11月26日收受台灣電力股份有限公司鳳山區營
11 業處（下稱台電公司）函告，始知系爭房屋係因被告未取得
12 新設電桿及埋設管線所需經過土地之所有權人同意，因而無
13 法以正常方式供電。系爭房屋自被告交屋後迄今，仍無法供
14 應穩定電力，顯已對系爭房屋造成經濟價值減損，被告自應
15 負物之瑕疵擔保責任，經委請高雄市土木技師公會估價鑑
16 定，系爭房屋因不能正常供電減少價金金額為253萬6,659元
17 （下稱系爭鑑定報告），被告應按系爭鑑定報告結果，於扣
18 除原告尚未給付之尾款10萬元後，返還原告溢付之買賣價金
19 243萬6,659元。爰依據民法第359條、第179條規定提起本件
20 訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告243萬6,659元，及
21 自111年6月27日民事擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日
22 止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣
23 告假執行。

24 二、被告則以：系爭房屋目前雖無獨立電錶，然被告仍以台電公
25 司臨時電力方式提供系爭房屋電力，系爭房屋並無供電瑕
26 疵。又系爭房屋無法設立獨立電錶，實係因台電公司違法拒
27 絕依據電業法第39條規定於私人所有土地施工設立電桿及埋
28 設管線，原告如有損害，應由台電公司負賠償責任。又系爭
29 鑑定報告認定系爭房屋因無法正常供電致價值減損金額為24
30 3萬6,659元，並未明確區分系爭土地及系爭房屋之價格，且
31 亦未區分每1年減損之金額，而係以系爭房屋全使用期間計

01 算，系爭鑑定報告認定金額亦有違誤等語資為抗辯。並聲
02 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
03 宣告免為假執行。

04 三、兩造不爭執事項

05 (一)原告於109年1月13日向被告購買系爭房屋，並向楊雪雯購買
06 系爭土地，約定買賣價金為土地價款272萬元、建物價款578
07 萬元，共計850萬元。原告已給付840萬元予被告、楊雪雯收
08 受完畢，尚餘尾款10萬元。

09 (二)被告、楊雪雯於109年3月20日，以買賣為登記原因，將系
10 爭房屋及系爭土地移轉登記為原告所有。

11 (三)被告於109年3月23日交付系爭房屋予原告。

12 (四)台電公司鳳山營業處於109年11月26日以鳳山字第109162338
13 7號函覆原告、高雄市政府消費者服務中心及被告，函覆內
14 容略以：旨述新設用電案，本處已於108年11月7日進場施
15 工，因現場私設巷道建桿及埋設管線時糾紛，致無法施作供
16 電。經本處多次邀集重勝公司及該路段持有地主協商未果，
17 已於108年11月21日開摺申請用電現場需配合改善事項通知
18 單告知重勝公司，請該公司盡速協調解決私地糾紛，並取得
19 土地持有人同意。

20 四、本院得心證之理由

21 原告主張被告系爭房屋於交付時存在無法正常供電之瑕疵，
22 應按系爭鑑定報告認定價值減損金額243萬6,659元將溢付金
23 額返還原告等語，被告雖不爭執系爭房屋迄今雖尚未設立獨
24 立電錶，然抗辯被告仍以台電公司提供臨時電力方式供電，
25 並無原告主張不能供電瑕疵，另爭執系爭鑑定報告內容尚有
26 違誤等語。是本件爭點厥為：(一)系爭房屋有無無法正常供
27 電之情形？被告以台電公司臨時電力方式供電，是否屬於正
28 常供電？是否構成物之瑕疵？(二)原告得請求減少價金之數
29 額為若干？

30 (一)系爭房屋於交付時確有不能正常供電之情形，並構成物之瑕
31 疵：

- 01 1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
02 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
03 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
04 關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
05 5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
06 減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
07 請求減少價金，民法第354條前段、第359條分別定有明文。
08 是以，原告購買系爭房屋既係供住宅使用，此見系爭房屋坐
09 落土地之使用分區為住宅區可見(審訴卷第21頁)，依一般交
10 易觀念，正常供電為住宅房屋通常應具備之效用，不具備正
11 常供電之房屋，即構成物之瑕疵。
- 12 2、經查，原告主張被告交付系爭房屋時仍未通過台電公司供電
13 線路申請，為被告所不爭執(本院卷第53頁)，並有台電公
14 司鳳山營業處函覆：系爭房屋目前因建桿糾紛無法裁桿設計
15 供電線路，尚未通過檢驗送電等語，有台電公司鳳山營業處
16 110年11月26日鳳山字第1100025388號函在卷可參(本院卷
17 第131頁)，足見系爭房屋於交付時無法藉由一般通過檢驗
18 送電之方式取得電力，原告主張系爭房屋交付時無法以一般
19 方式正常供電，已屬有據。
- 20 3、被告雖抗辯系爭房屋目前仍經台電公司以臨時用電供電，亦
21 屬正常供電等語，然經本院囑託高雄市土木技師公會鑑定，
22 鑑定意見略以：系爭建物並無台電公司施作新設用電供電，
23 且無法正常供電，現場以獨立拉線方式提供整體用電。系爭
24 房屋目前之用電，係由被告於系爭房屋附近建案工程申請使
25 用之臨時電，以架空拉線方式接續至系爭房屋，然依台電公
26 司營業規章第49條1款規定，系爭房屋擅自接電他案建物之
27 臨時用電，已違反台電公司營業規章，屬於違章用電，台電
28 公司隨時可中止供電。故系爭房屋無法取得台電公司正常供
29 電，雖目前以他案臨時電暫時供電，但該用電為一個不安全
30 且為違章之用電，隨時均有可能發生危險及被中止用電等
31 語，有系爭鑑定報告可參(見系爭鑑定報告第5頁至第6

頁），經本院函詢台電公司鳳山營業處函覆結果亦為：目前係私自由高雄市○○區○○○段000地號轉供電源使用，轉供電源至住宅使用有供電安全之虞，本處已依規定函知用戶自行拆除轉供電路，並副知當地警察機關。另該地號非為臨時用電等語，有前開函覆可參（本院卷第131頁），足見系爭房屋交付時僅有以被告抗辯之臨時用電方式提供電力，然此為不安全之違章用電，且業經台電公司以影響安全為由要求拆除，被告抗辯系爭房屋以臨時用電仍屬正常供電而無瑕疵等語，即非有據。至被告另抗辯系爭房屋無法正常供電係因台電公司違反電業法第39條規定「發電業或輸配電業於必要時，得於公、私有土地或建築物之上空及地下設置線路，但以不妨礙其原有之使用及安全為限」，拒絕於被告預計設立電桿及埋設管線之地點設置線路，原告倘受有損害應自行向台電公司請求賠償云云（審訴卷第91頁），惟民法第359條規定之物之瑕疵擔保責任係採法定無過失責任，則無論被告無法提供系爭房屋正常供電是否可否歸責於被告，均無解被告依據民法第359條規定仍應負法定無過失瑕疵擔保責任，被告此部分抗辯，亦屬無據。

4、是以，系爭房屋於交屋時無法通過一般通過檢驗送電方式取得電力，且被告亦無舉證有以其他方式或約定方式提供安全穩定電力來源，原告主張系爭房屋存在無法正常供電情形，堪認可信。則依通常交易觀念，正常供電為房屋應具備之效用，不具備正常供電之房屋，即構成物之瑕疵，故原告主張系爭房屋於交付時確有不能正常供電之瑕疵，應屬有據，被告仍以前詞抗辯系爭房屋交付時並無供電瑕疵等語，即非有據。

（二）原告得請求減少價金之數額為若干？

1、按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算；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。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院99年度台上字第1972號、87年台簡上字第10號裁判意旨參照）。故買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，得依不當得利之規定請求返還。

2、系爭房屋於交付時存在無法正常供電之瑕疵，原告主張其得依據民法第359條規定請求減少價金，並依據民法第179條規定請求返還減少溢付之價金（審訴卷第17頁），自屬有據。而關於系爭房屋所存瑕疵致其價值減損若干乙節，固經本院囑託高雄市土木技師公會鑑定，鑑定結果略以：系爭買賣契約成立於109年1月間，依據內政部不動產交易實價查詢服務網，系爭房屋坐落之系爭土地於100年1月至111年4月間，僅於106年2月查得一筆土地交易價格每平方公尺為7,865元，依此單價核算系爭土地之價款，並加計地政士辦理相關作業及登記、政府之必要稅賦支出以及106年2月至系爭買賣契約成立之109年1月間之郵局定存利息，系爭土地價款應為174萬9,313元；又系爭建物依據高雄市工務局審訂（111年1月修訂版）之高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊，建築物主體構造重建單價，一至三層樓建物每平方公尺為2萬1,000元，而系爭房屋之所有權狀面積為236.08平方公尺，故系爭房屋在無違約情形下，合理價款為495萬7,680元（ 21000×236.08 ）。惟系爭建物存在無法正常供電瑕疵，違反兩造簽訂之不動產買賣契約書，依據該契約書內之建物價款應予折減，應扣除未正常供電之台電外電（屋內配線審訖圖）價值折損費用15%即74萬3,652元（ $4,957,680 \text{元} \times 15\% = 743,652 \text{元}$ ），有瑕疵之應有價值為421萬4,028元。故經核算系爭房屋之合理土地價款約為174萬9,313元，而合理之建物價款約為421萬4,028元（ $4,957,680 \text{元} - 743,652 \text{元} = 4214,028 \text{元}$ ），合計總價為596萬3,341元，與兩造所簽訂之不動產買

賣契約書總價款850萬元相差253萬6,659元，減損金額建議約為253萬6,659元，減損比例建議約為29.84%，有系爭鑑定報告可參（見系爭鑑定報告第6頁至第8頁）。

3、本院審酌系爭鑑定報告依據系爭房屋之建造總價，認定系爭房屋於無瑕疵物時之應有價值為495萬7,680元，並依據未正常供電之台電外電（屋內配線審訖圖），認定系爭房屋有瑕疵物之價值折損費用15%，計算系爭房屋於有瑕疵時之應有價值為421萬4,028元，均係援引相當佐證資料以為計算依據，系爭鑑定報告此部分認定，堪可採認。是以，本件原告因系爭房屋存在供電瑕疵得請求減少之價金，應為買賣時系爭房屋之瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，即為15%【計算式（4,957,680元－4,214,028元）/4,957,680元＝15%】。依此比例以系爭買賣契約總價850萬元核算，原告得請求減少價金為127萬5,000元（計算式：8,500,000元×15%＝1,275,000元）。是以，原告依據上揭規定，應得請求被告返還溢領價金127萬5,000元，原告逾此範圍主張則屬無據。

4、至系爭鑑定報告雖認定減損比例為29.84%，惟此計算方式係以系爭建物存在無法瑕疵之應有價格加計系爭土地價格之總額，占系爭買賣價金之比例為據，此與前揭減少價金之認定方式有所不符，故系爭鑑定報告認定上開減損比例，為本院所不採，先予敘明。又系爭買賣契約雖將系爭房屋及土地分列不同出賣人，然系爭土地原所有權人及出賣人為被告法定代理人，且系爭房屋係連同坐落之系爭土地一併出售並簽訂於同一份買賣契約，可認系爭土地及房屋實質均係由被告一併出售，並統合認定售價為850萬元，僅係依循房屋興建開發及商業操作模式，故由被告法定代理人楊雪雯出面購入系爭土地作為興建基地使用，因而由楊雪雯擔任系爭土地出賣人，並在系爭買賣契約分列土地及房屋價格，然系爭土地及房屋之總價實係統合計算，故關於本件總價之認定應以系爭買賣契約約定總價850萬元為計算母數，併此敘明。

01 5、被告雖抗辯系爭鑑定報告減損金額係以系爭房屋全使用期間
02 計算，應計算正常供電前，每1年減損金額，則系爭鑑定報
03 告認定系爭房屋減損金額為74萬3,462元，以鋼筋水泥房屋
04 通常可使用年限50年計算，平均每年不能正常供電之金額為
05 1萬4,873元，經與被告自109年起至110年8月止平均為原告
06 墊付電費2萬9,991元後，原告已不得再行請求等語（本院卷
07 第209頁、287頁），固提出110年8月起至111年8月止繳納電
08 費統計表及繳費通知單為據（本院卷第291頁至第305頁）。
09 惟查，經本院函詢高雄市土木技師公會函覆以：減損金額係
10 以鑑定當下一次性給付為估算原則，非以全使用期間進行計
11 算，有該函在卷可參（本院卷第229頁），故系爭鑑定報告
12 計算方式本非以被告抗辯全使用期間為計算，被告以全使用
13 期間為辯並自行提出計算減損金額，本非有據，況被告至今
14 均未能舉證說明其預計提供系爭房屋正常供電之時程，亦無
15 從正確計算被告所辯不能供電期間對應之價額及衍生之價金
16 減損數額，被告所辯實屬無據。至被告另抗辯有為原告墊付
17 電費，原告不得再行請求減少價金等語，然兩造有無協議返
18 還被告代墊電費費用、被告對原告何以享有代墊電費返還債
19 權等情，均未見被告為說明，被告僅憑上開繳費通知單逕認
20 兩造間成立代墊電費返還債權，自難認有據，況被告為原告
21 代墊電費亦或係被告補償原告未能取得正常供電之彌補措
22 施，亦非減少價金範疇所應考量之因素。

23 6、是以，原告依據民法第359條規定請求減少價金127萬5,000
24 元內，應屬有據。則原告已依據系爭買賣契約以現金給付84
25 0萬元、簽發系爭本票方式給付尾款10萬元予被告及楊雪雯
26 收受，故原告於請求減少價金後，依據民法第179條請求被
27 告返還溢領之127萬5,000元，應屬有據，逾此範圍，則不應
28 准許。至原告交付之系爭本票雖尚未獲兌現，然此應由兩造
29 另行依相關之法律關係處理，不影響被告仍有溢領價金127
30 萬5,000元之事實，故尚未獲兌現之系爭本票金額不應於返
31 還金額中扣除。

01 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
04 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
05 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
06 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
07 段、第203條定有規定。原告依據民法第179條請求被告返還
08 溢領價金127萬5,000元，核屬給付無確定期限，則依據上揭
09 規定，原告併請求被告給付自111年6月27日民事擴張聲明狀
10 繕本送達翌日起即110年7月11日（審訴卷第191-1頁送達回
11 證）起至清償日止，按週年利率5%給付計算之遲延利息，
12 即屬有據。

13 五、綜上所述，原告依據民法第359條、第179條規定請求被告給
14 付127萬5,000元及自110年7月11日起至清償日止，按週年利
15 率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請
16 求，為無理由，應予駁回。兩造分別陳明願供擔保請准宣告
17 假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金
18 額，予以准許。至原告敗訴部分，假執行之聲請即失所附
19 麗，應併予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
25 民事第三庭 審判長法官 高瑞聰
26 法官 黃姿育
27 法官 林家仔

28 以上正本係照原本作成。

29 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。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 12 月 6 日

