臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1437號

原　　告　巫靜宜

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳樹村律師

　　梁詠晴律師

被　　告　丁陳秀蘭

　　陳秀玉

　　余陳秀圓

　　陳文忠

　　陳明勇

　　劉陳秀完

　　陳榮歸

000000000000000000

上七人共同

訴訟代理人　楊昌禧律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於中華民國113年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應共同給付原告新台幣捌拾壹萬陸仟捌佰捌拾壹元，及自民國一一二年九月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決第一項於原告以新台幣貳拾柒萬元為被告預供擔保後，得假執行。但被告以新台幣捌拾壹萬陸仟捌佰捌拾壹元為原告預供擔保，得免假執行。

原告其餘之訴及假執行之請求均駁回。

訴訟費用由被告共同負擔十分之二，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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。本件原告起訴時，原以民法第354條、第359條、第179條為請求權基礎，並聲明㈠被告應共同給付原告新台幣（下同）3,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息…。嗣於民國112年11月24日追加聲明㈠被告應共同給付原告4,086,313元，暨其中3,000,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；其中1,086,313元自112年11月24日訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息…。核原告變更後之聲明及請求權基礎，仍係基於原告與被告間關於購買坐落高雄市○○區○○段0000○0000地號土地，及其上同段746建號，即門牌同市區市○○路000巷00號房屋（下稱系爭房地）等原因事實，且聲請之證據均可援用，屬請求基礎事實同一，不甚延滯訴訟，依前揭規定，核予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告於民國111年10月8日以總價12,000,000元，向被告丁陳秀蘭、陳秀玉、余陳秀圓、陳文忠、陳明勇、劉陳秀完、陳榮歸（下稱丁陳秀蘭等7人），購買其等所共有系爭房地，並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。被告於締約時向原告保證系爭房地並無違建情事，此有被告於系爭契約第9條第4項「未經申請建築執照之增改建」欄位均未勾選，及不動產說明書現況調查表第35項「有無違建或禁建情事」欄位勾選「否」，可資為證。

㈡原告於112年7月5日，接獲高雄市政府工務局（下稱工務局）112年6月30日高市工務隊字第11270439300號函，主旨載有「台端所有位於本市前金區市○○路000巷00號建物增建涉及違建一案」等語（下稱系爭函文），經原告詢問始知悉系爭房地之4樓、1樓前方及後方1至3樓之增建物，約16.07坪（以實測為主），均為外推之違建，原告方知受騙。又

工務局於112年7月24日至系爭房地現場勘查後，作成違章建築處分書（下稱系爭處分書），依系爭處分書所載，系爭房地自1樓至頂樓，確有約共28坪之實質違建存在（下稱系爭瑕疵）。而系爭房地是否存在未經申請建築執照之增建，係交易上重要資訊，被告未據實告知係故意不告知瑕疵，亦保證無瑕疵，且系爭增建部分有未經申請建築執照之瑕疵，同屬買賣標的及瑕疵擔保責任之範圍，非僅附隨買賣交付予原告使用。原告不知瑕疵亦未有重大過失，被告亦應依民法第360條賠償被告300萬元。且被告故意不告知系爭瑕疵，同時構成不完全給付及瑕疵擔保責任，依民法第227條第1項，應就契約價差300萬元之瑕疵給付負賠償責任。另被告隱匿交易上重要資訊，違反契約上應告知義務，致原告陷於錯誤而與其締結買賣契約，係詐欺侵害原告之意思自由，故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，致原告受有契約價差300萬元之損害，依民法第184條第1項後段，被告應負侵權行為之損害賠償責任。

㈢且查，系爭不動產於買賣時之無瑕疵物客觀交易價值為1,200萬元，嗣因系爭不動產4樓業經主管機關判定為違建拆除，殘存之3層樓客觀交易價值貶損為900萬元【計算式：1,200萬÷4×3】，二者差額為300萬元【計算式：1,200萬-900萬】，占無瑕疵物應有價值之比例約為25%【計算式：300萬/1,200萬】，依此比例以系爭契約買賣總價1,200萬元核算，原告主張請求減少價金300萬元【計算式：1,200×25%】，洵屬有據。

㈣另被告故意不告知系爭瑕疵使原告購買系爭房地，自屬可歸責，原告因承購初期為使系爭不動產可供居住泥作、水電、鐵工、木作、油漆等工程，原告增設之設施將因違建瑕疵一併遭拆除，構成重新整理費用1,086,313元之加害給付【計算式：1,738,100×1/4=434,525元，434,525×1+(434,525)×3×1/2=1,086,313元（元以下四捨五入），即全棟重新整理費用為1,738,100元，共4層，每層為434,525元，因為頂樓增

建若遭拆除，重新整理費用為100％耗損；因系爭不動產1至3樓之主要水電管線均埋設於增建處，若1至3樓之增建，分遭拆除，重新整理費用為至少50％耗損】，屬原告因此所受損害，被告故意不告知系爭瑕疵，同時構成不完全給付及瑕疵擔保責任，故依民法第227條第1項，應就契約價差816,881元之瑕疵給付負賠償責任。被告亦構成侵權行為，應依民法第184條第1項後段賠償原告契約價差1,086,313元。爰依民法第227條第2項、民法第184條第1項前段及後段、民法第360條，請求被告給付1,086,313元。

㈤被告於締約時向原告保證系爭房地並無違建情事存在，然實際上卻存有系爭瑕疵，致系爭房地因而受有300萬元之價值減損，被告即應負物之瑕疵擔保責任，故原告依民法第354條、第359條規定請求減少價金300萬元。又因原告已給付買賣價金，於減少價金後，被告即受有溢領價金之利益，是原告自得依民法第179條規定，請求被告給付300萬元之溢領價金；另被告亦構成侵權行為，應依民法第184條第1項後段賠償原告契約價差300萬元。爰依法起訴，並聲明：㈠被告應共同給付原告4,086,313元，暨其中300萬元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；其中1,086,313元，自112年11月24日訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告均以：

㈠兩造確有簽立系爭契約，惟系爭契約第1條不動產標示記載：「土地標示：高雄市○○區○○段0000地號，面積48平方公尺，同段1183地號，面積8平方公尺，權利範圍全部；建築改良物標示：建物門牌高雄市前金區市○○路000巷00號，建號746，面積：一層38.63平方公尺，二層39.78平方公尺，三層39.78平方公尺，合計118.19平方公尺，權利範圍全部」。而系爭契約第9條第4項「未經申請建築執照之增改建」欄位，及不動產說明書現況調查表第35項「有無違建

或禁建情事」欄位，均係指系爭契約第1條不動產標示所載土地及建物。另依該建物所有權狀所載，僅有3層，並無第4層增建物，且系爭契約第1條載明1至3樓面積，並載明如記載未有詳盡，或與地政機關登記簿謄本所載不符者，以地政機關登記簿謄本所載為準。惟現況為4層建物，且1至3樓除建物所有權狀所載外，尚有增建物，原告一看即知，不可能接獲工務局之系爭函文後始知。且依原告提出中信房屋青年加盟店售屋廣告，已載明主建物為「1樓11.69坪、2樓12.03坪、3樓12.03坪」，地坪16.94坪，在「增建」欄載明「是」，足見被告於售屋廣告已明確告知，出售之房屋為三層樓，且有增建，原告於購屋時，自難諉為不知。至系爭契約第1條所未載明之4樓、1樓前方及後方1至3樓增建物，則係附隨於系爭契約，交付予原告使用。系爭契約第1條所載明之房地並無瑕疵，原告所稱系爭房地有系爭瑕疵存在，而受有通常效用或契約預定效用及價值減損，被告應負物之瑕疵擔保責任等語，並無理由。

㈡次查，被告並無故意不告知系爭瑕疵，原告請求被告賠償其重新整理費用，顯無理由。系爭增建部分並未被拆除，原告仍使用中，又有何重新整理費用之損害。而被告並無未盡說明義務而隱匿交易重大資訊，致使原告陷於錯誤而購買系爭房地，此有原告提出之售屋廣告足憑，則原告依民法第184條第1項前段及後段規定，請求被告賠償其損害，顯無理由。又原告於損害金額之計算方式，被告不同意。且原告向被告購買系爭房地，並無缺少該物所應具備之品質，原告依民法第360條規定，請求被告賠償其重新整理費用之損害，顯無理由。何況原告已請求減少價金，復請求重新整理費用之損害，顯然重複請求，不應准許。又原告明知系爭房地之建物部分有增建物，縱原告不知，亦係因原告之重大過失所致，被告依民法第355條第1項、第2項前段規定，不負物之瑕疵擔保責任。縱原告得請求減少價金，然系爭房地之買賣總價為12,000,000元，土地部分之買賣價額為2,705,280

元，建物部分之買賣價額為92,000元，建物部分價額占買賣總價之比例為3.29%（計算式：92,000元÷(2,705,280元+92,000元）=3.29%），有土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書可稽。又建物部分依所有權狀所載：有登記部分為118.19平方公尺，折合為35.75坪【計算式：118.19㎡×0.3025=35.75坪】，增建部分依原告之陳述為16.07坪，則增建部分占建物之比例為31.01%【計算式：16.07坪÷(35.75坪+16.07坪）=31.01%】；是原告得請求減少之價金僅為122,427元【計算式：12,000,000元×3.29%×31.01%=122,427元】。故原告之請求減少價金3,000,000元無理由等語，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告於111年10月8日，以總價12,000,000元，向被告購買系爭房地，並簽立系爭契約。

㈡被告於系爭契約第9條第4項「未經申請建築執照之增改建」欄位均未勾選，及不動產說明書現況調查表第35項「有無違建或禁建情事」欄位勾選「否」。

㈢工務局以系爭函文通知原告，並做成系爭處分書，但工務局尚未排序通知拆除。

㈣高雄市政府鹽埕地政事務所113年11月12日復稱：92年系爭　　建物登記案件，已逾土地登記規則之15年保存期限，依法　　銷毀。

㈤高雄市政府務局113年11月27日函稱：系爭建物於「111年1月8日」前，並無遭檢舉違建之相關資料。

四、兩造爭點：

㈠被告就系爭房地有無原告主張應負物之瑕疫擔保責任之情事存在？

㈡原告依民法第354條、第359條規定請求減少價金3,000,000元；並依民法第179條規定，請求被告給付3,000,000元之溢領價金；再依民法第184條規定，請求被告給付3,000,000元

價差之損害賠償，有無理由？

㈢原告依民法第227條第2項、民法第184條第1項前段及後段、民法第360條請求被告給付1,086,313元之重新整理費用，有無理由？

五、本院得心證之理由：

㈠被告就系爭房地有無原告主張應負物之瑕疫擔保責任之情事存在？

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，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。民法第354條第1項定有明文。又所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。查本件原告於111年10月8日，以總價12,000,000元，向被告購買系爭房地，並簽立系爭契約；而被告於系爭契約第9條第4項「未經申請建築執照之增改建」欄位均未勾選，及不動產說明書現況調查表第35項「有無違建或禁建情事」欄位勾選「否」；且工務局以系爭函文）函知原告，並做成系爭處分書，但尚未排序通知拆除等情，兩造均無爭執（不爭執事項㈠、㈡、㈢）。又工務局於112年7月24日至系爭房地現場勘查後，以系爭房地自1樓至頂樓，其中屋前、屋後及屋頂增建，有約共28坪之實質違建存在（下稱系爭違建），係不能補辦手續之之實質違章建築，依法並得強制拆除之，而作成系爭處分書（審訴卷第77頁）。又工務局114年4月28日函復「前金區市○○路000巷00號建物屋前、屋後、屋頂增建已有查報違章建築在案，原圖說內之陽台空間恐已不作陽台使用，本局無法辦理補登陽台，後續倘須辦理陽台補登，應於查報違章建築處分撤銷後再行提送補登申請。」（訴二卷第162頁），足證系爭增建陽台屬實質違建，無法補辦登記，確屬違建之瑕疵無疑。可見，系爭瑕疵經主管機關認定為實質違建，而屬於系爭房地

交付於原告時，減少其價值之瑕疵，減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。

2.被告雖辯稱：系爭建物之增建部分，屬於「既存違建」，不屬於前開要點優先執行拆除之既存違建，何時拆除，應視經費預算編列（見鈞院卷一第93頁），其被拆除之可能性甚微，且原告已經繼續使用多年，不能認為是物之瑕疵云云。然系爭瑕疵屬101年4月1日以前建造，工務局於113年6月18日以高市工務隊字第11370457300號函，重申系爭瑕疵係屬不能補辦手續之實質違建，該局曾於112年7月24日以高市工違金字第1015號查報處分，且依工務局處理違章建築執行要點（下稱系爭拆除要點）列屬既存違建予以錄案，原告曾於112年7月7日陳述意見，惟並無提起行政爭訟等情（訴一卷第203頁）。可見，該認定實質違建之系爭處分書程序上已經確定，亦生實質確定力。原告雖曾行政申訴，而未提訴願或行政訴訟程序，惟兩造系爭契約並未約定如買受人於受點交買賣標的物後，系爭房地有受主管機關認定違建而有受拆除之危險時，買受人須於法定期間內依法提起行政爭訟程序，始得對於出賣人主張瑕疵擔保責任之明文。從而，被告辯稱原告系爭房地上肢系爭瑕疵，被拆除之可能性甚微，或因原告未為行政爭訟，系爭房地之實質違建而被強制拆除之風險，為可歸責於原告之事由，原告不得主張瑕疵擔保之權利，即無可採。是原告以向被告買入之系爭房地有系爭違建，致經濟價值嚴重減損，且缺少其保證之品質，自屬前開所指物之瑕疵，被告應負第354條、第359條物之瑕疵擔保責任，首堪認定。

3.又系爭違建經高雄市政府鹽埕地政事務所複丈結果如附圖，面積共計66.33平方公尺（第1至4層各為9.75、5.60、5.60、45.38平方公尺），既屬實質違建，隨時面臨主管機關派員拆除之風險，系爭瑕疵有減少其價值、減少其契約預定效用之瑕疵。被告雖再辯稱：系爭建物於56年12月25日建築完成時，陽台等附屬建物無庸登記，即非屬違章建築云云。然

系爭建物雖係於58年12月22日辦理建物第一次登記，惟陽台部分係自前揭內政政部函發布後，始有明文規定其測量及登記事宜，而無庸登記，且因被告之前手即其等兄弟陳凱旋未注意於新辦法實施後可補登記，而未予申辦登記，致成實質違建，被告取得系爭房地產權後，亦未申辦登記，已成為事實，被告於系爭買賣仍將該系爭瑕疵面積列為買賣之一部分，仍難辭其咎。是原告主張被告應負物之瑕疫擔保責任，應屬可信。

㈡原告依民法第354條、第359條規定，請求減少價金3,000,000元；並依民法第179條規定，請求被告給付3,000,000元之溢領價金；再依民法第184條規定，請求被告給付3,000,000元價差之損害賠償，有無理由？

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。民法第359條前段定有明文。次按民法第360條係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，固須出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺其所保證品質時，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償。又出賣人與買受人間有無此項保證品質之特約，應以契約內容及當事人立約當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準。至於約定之方式，不問係由出賣人主動提出保證，或由買受人要求其品質，而出賣人予以同意，均無不可（參最高法院82年度台上字第1707號判決意旨）。查兩造就買賣系爭房地，被告於締約時被告於系爭契約第9條第4項「未經申請建築執照之增改建」欄位均未勾選，及不動產說明書現況調查表第35項「有無違建或禁建情事」欄位勾選「否」等情（審訴卷第14、64頁）。可見，被告確有向原告保證系爭房地並無違建情事。而原告作為買受人，得主張請求減少其價金。又系爭契約買賣價金12,000,000元，因系爭處分書認定有系爭瑕疵存在，有造成價值減損，經送勘估結果，考量系爭建物拆除系爭違建（40萬481元）並復原至可使用之拆除

成本費用（41萬6400元），為本次系爭買賣之價值減損為81萬6881元，有大有國際不動產估價師聯合事務所113年12月10日函送估價報告書可稽（訴一卷第321頁，報告卷第77頁），為原告因系爭瑕疵造成價值減損之損害。上開估價報告採加權平均法，並參酌合法建物、實質違建、將來違建拆除成本、防水重作及基本修復等費用，而做成估價報告，堪以採信。從而，原告請求被告給付減少價金81萬6881元，核屬有據；逾此部分，則無理由。至被告辯稱：系爭買賣價金為1200萬元，系爭土地、建物之移轉現值各為270萬5280元、9萬2000元，系爭建物占買賣價金之比例為3.29% ，增建部分占系爭建物之比例為31.01% ，則原告縱令可以請求減少價金，僅為12萬2427元云云，其所辯未能考量系爭買賣價金12070萬元係含系爭建物、系爭土地合併計價，應拆除系爭違建佔勘估標的（合法建物含屋前、屋後、4樓增建）之比例、勘估標的之評估價格，被告僅將系爭土地、建物之移轉現值佔比為估算，即無可信。

2.原告依民法第179條、第184條第1項，各得請求被告給付3,000,000元溢領價金、3,000,000元價差之損害賠償部分：

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條設有明文。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。本件系爭不動產，經鹽埕稅捐分處112年5月12日現場稽查房屋稅之核課面積，並函覆原告:「經現場勘查結果，該址房屋核課面積無誤，房屋稅維持原核定」(訴卷第234頁)，可見增建部分於原告買受前已存在。原告雖主張被告以前即以同一面積繳納稅捐，卻故意未告知原告違建瑕疵云云。惟原告在本院審理時已承認：原告購買時，知道增建，不知道是違建等情（訴一卷第187頁）；且依原告提出被告就系爭房地售屋廣告，有載明主建物為「1樓11.69坪，2樓12.03坪，3樓12.03坪」地坪16.94坪，在「增建」欄載明「是」，在「增建概述」欄載明「4樓鐵皮加蓋」等

情（訴一卷第25 頁）。足見，被告於售屋時已告知原告系爭建物有增建存在，原告於購買時，已知悉系爭屋1至3層有增建，4樓鐵皮屋係屬增建加蓋，仍願意購買，雖被告隱匿系爭瑕疵存在，致系爭房地交易價值有所減損，而應賠償原告上開減少價金，已如上述。然縱使被告之前手陳凱旋知悉有系爭違建，原告亦無舉舉證證明被告自陳凱旋接手系爭房地後，亦知悉系爭建物之增建為實質違建無法補正，迨出售與原告而故意不告知系爭瑕疵，係有故意或過失之侵權行為；亦無舉證證明被告就系爭買賣而受領價金，係無法律上原因而受有利益。從而，原告另依民法第179條不當得利、第184條第1項侵權行為之規定，分別請求被告給付81萬6881元以外之溢領價金、契約價差之損害賠償，即屬無據。

㈢原告依民法第227條第2項不完全給付、第184條第1項前段及後段侵權行為、第360條不履行損害賠償，請求被告給付1,086,313元（62萬3,977元）之重新整理費用，有無理由？

1.按買賣之物，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。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第360條、第227條第1項、第2項分別定有明文。本件原告主張：伊確有於承購初期，為使系爭不動產可供居住，而委請重新整理全棟泥作、水電、木作、油漆等工程，且增設之設施將因違建瑕疵一併遭拆除，受有重新整理費用之加害給付，共支出173萬8100元，而系爭增建66.33平方公尺，占系爭建物184.52平方公尺之比例為35.9%，則拆除違建受有重新整理費用之損害為62萬3977元。從而，被告故意不告知系爭瑕疵，同時構成不完全給付及瑕疵擔保責任，被告應賠償原告重新整理費用62萬3,977元。惟被告辯稱：如被告未告知原告系爭建物有增達，未辦保存登記之情形，該增建部分，有可能被拆除，原告對該增建部分，自

不應予以重新整修裝潢，足見原告於購買系爭建物時，明知該建物有增建之情形,而認為不會被拆除，始進行重新整修，則原告上開請求，為無理由等語置辯。經查，證人蕭勇成固於本院證稱：（提示訴一卷第125-143頁照片）系爭建物都是伊施工，有就工程款約定報酬，（提示訴一卷第27頁）伊本人有寫估價單給原告，伊不知道系爭違建的範圍等情，有估價單可資佐證（訴一卷第284、285頁）。可見，證人蕭勇成確於原告買受系爭建物後為整理維修，原告亦付與施作報酬（訴一卷第145至155頁）。然系爭增建部分迄未經工務局執行違建拆除，在正式拆除之前，原告仍得繼續使用系爭建物（含系爭瑕疵部分），是就此部分損害尚未發生，而此部分與原告請求因系爭瑕疵而減少之價金，係屬二事。從而，原告就此部分之請求，仍屬無據。是原告以系爭違建面積，占系爭建物面積之比例為35.9%，請求因拆除違建而重新整理費用之損害62萬3977元云云，即無可採。

2.原告復主張：被告本件亦構成侵權行為，依民法第184條第1項前段及後段應賠償原告重新整理費用62萬3,977元一節。查被告雖於系爭契約第9條第4項「未經申請建築執照之增改建」欄位均未勾選，及不動產說明書現況調查表第35項「有無違建或禁建情事」欄位勾選「否」，保證無違建及無不法增建，致原告受有增設設施遭拆除之固有利益損害，有構成不完全給付，而因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。本件買受人選擇不解除契約，而請求減少價金，已如上述。原告雖另請求不履行之損害賠償，認被告應賠償原告重新整理費用62萬3977元。惟查，系爭瑕疵部分迄今尚未違建拆除單位拆除（不爭執事項㈢），在正式拆除之前，原告仍得繼續使用系爭建物（含占系爭建物比例35.9%之系爭瑕疵部分），是就此部分重新整理費用之損害尚未發生。從而，原告依民法第360條、第184條第1項，請求被告賠償重新整理費用62萬3977元，亦屬無據。

3.承上，原告主張依民法第227條第2項不完全給付、民法第18

4條第1項前段及後段侵權行為、民法第360條不履行損害賠償，請求被告給付1,086,313元之重新整理費用，且認上開權利發生競合，均依法行使云云，惟經審查結果，尚無可採，即無從准許。

六、綜上所述，原告依民法第354條、第359條物之瑕疵擔保責任、民法第179條不當得利、第184條第1項後段侵權行為損害賠償法律關係，請求被告應共同給付原告減少價金81萬6881元，及自起訴狀繕本送達（以被告最後收到日為準）翌日即112年9月7日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依被告聲請宣告被告預供擔保得免假執行。又原告其餘之請求既無理由，其假執行之聲請即失所附麗，併應駁回。

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、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　19　　日

民事第三庭　法　官　李昆南

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　19　　日

書記官　吳綵蓁

附圖1件