

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第670號

原告 王柏翔

訴訟代理人 孫志鴻律師

複代理人 曾筠舒

被告 鑫瑞寶開發建設有限公司

法定代理人 董瑞仁

訴訟代理人 黃如流律師

黃宥維律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國114年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣4,947元，及自民國113年2月23日起至清償日止，按年息百分之5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1，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國112年3月31日向被告購買坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其上預售屋建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），分別簽訂土地、房屋買賣契約書（下合稱系爭契約），系爭土地、房屋之買賣價金分別為新臺幣（下同）1171萬元、1757萬元，合計價金2928萬元。兩造於112年5月20日協議提前交屋，惟被告於交屋後始提供系爭房屋平面圖予原告，經原告比對系爭房屋現況，始發覺系爭土地遭鄰地占用約10平方公尺，即向被告反應上情，被告卻藉詞推拖，無解決誠意。

01 (二)被告以欺瞞手法銷售系爭房地，未詳實告知系爭土地遭鄰地
02 上房屋牆壁占用之事，致原告於不知情下給付買賣價金2928
03 萬，無端蒙受系爭土地減損可使用面積10平方公尺之損害，
04 令原告無法充足利用系爭土地，影響原告買受系爭房地之價
05 值與效用，確有瑕疵存在，且每年尚須負擔地價稅與維護費
06 用，查系爭土地價金每平方公尺為113,679元（計算式：11,
07 710,000元÷103.01平方公尺＝113,679元），以此做為計算
08 系爭土地遭占用之價值，原告因而受有損害1,136,790元（計
09 算式：113,679元×10平方公尺＝1,136,790元），自得依民法
10 第184條第1項前段或第354條、第359條規定，請求被告賠償
11 原告上開金額損失或返還原告已給付之同額價金，爰提起本
12 件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告1,136,790元，及
13 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之
14 利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)被告向前手購買系爭土地（系爭土地由來沿革詳後述兩造不
17 爭執事項(二)之記載）連同其上原有房屋即門牌號碼高雄市○
18 ○區○○○路000號房屋後（下稱原253號房屋），申請拆除
19 舊有房屋並新建系爭房屋。又原253號房屋拆除前與鄰地同
20 段17地號土地上之八德一路251號房屋（下稱系爭鄰屋）為
21 連棟建築，並以共同壁相隔（下稱系爭共同壁），被告委請建
22 築師辦理拆除原253號房屋時，考量系爭鄰屋老舊程度，若
23 遽將系爭共同壁中屬於原253號房屋所有權人之一半部分拆
24 除，系爭鄰屋恐有倒塌之虞，遂保留系爭共同壁而僅拆除原
25 253號房屋除系爭共同壁以外之其餘部分，並於新建系爭房
26 屋時，將系爭房屋退縮如目前現況，是原告指稱遭系爭鄰屋
27 占用部分，實為系爭共同壁，且系爭共同壁位處系爭土地地
28 界內者，本屬原告所有，本件並無原告所指系爭土地遭他人
29 占用之侵權或買賣瑕疵等情事。

30 (二)又系爭共同壁係於地籍圖重測後，產生界址位移現象，致全
31 部共同壁均錯移至系爭土地上，而系爭鄰屋本體（含騎樓）總

01 長9公尺，與系爭房屋間寬距為50.99公分，扣除結構技師興
02 建系爭房屋時保留之碰撞空間11.89公分、系爭共同壁一半
03 之寬度12公分，故系爭鄰屋占用系爭土地之寬度為27.1公分
04 (計算式：50.99公分－11.89公分－12公分＝27.1公分)，亦
05 即系爭鄰屋占用系爭土地面積應僅為2.439平方公尺(計算
06 式：長9公尺×寬0.271公尺＝2.439平方公尺)。其次，系爭
07 土地遭占用之面積極小、且狹長，實際難供何具經濟價值效
08 用之使用、收益，況原告僅需行使排除侵害之權能，請求系
09 爭鄰屋所有權人拆除占用範圍之地上物，其權利即得獲得回
10 復，是原告所受損害應不超過系爭土地買受價格每平方公尺
11 5分之1始為適當，亦即原告所受損害應以55,453元(計算
12 式：113,679元×2.439平方公尺×1/5＝55,453元，元以下四
13 捨五入)為限等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
14 請均駁回。(二)若受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
15 行。

16 三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事
17 項如下：

18 (一)兩造於112年3月31日簽訂系爭契約，由原告以總價2928萬元
19 (土地1171萬元、房屋1757萬元)向被告承買系爭房地。

20 (二)系爭土地之由來沿革：

21 1.原14、15、15-1、16地號土地於109年6月4日合併為14地
22 號土地。

23 2.合併後14地號土地再於109年6月20日分割為14、14-1地號
24 土地及系爭土地。

25 (三)系爭土地與鄰地同段17地號土地原有連棟房屋，並以系爭共
26 同壁相隔。

27 (四)依系爭房屋竣工平面圖所示，系爭房屋西側牆緣與系爭土
28 地、同段17地號土地間之地界線距離為50.99公分，惟現況
29 距離僅約23.89公分即遭占用27.1公分。

30 (五)兩造不爭執若原告主張為有理由，其遭系爭鄰屋占用面積以
31 2.439平方公尺計算。

01 四、本件爭點在於：

02 (一)若原告主張有理由，其以系爭土地買賣價格之每平方公尺單
03 價作為所減少面積價值之計算基準，是否可採？

04 (二)承上，原告得請求之金額為多少？

05 五、本院之判斷：

06 (一)本件兩造於112年3月31日簽訂系爭契約，由原告以系爭土地
07 1171萬元、系爭房屋1757萬元，總價2928萬元之價格承買系
08 爭房地，嗣於112年5月20日協議提前交屋。又系爭房屋西側
09 牆緣距離系爭土地之地界(即系爭共同壁中心線)本應留有空間
10 50.99公分，惟現況僅有23.89公分，亦即系爭鄰屋目前越
11 界占用系爭土地達27.1公分，換算占用面積2.439平方公尺
12 等情，為兩造所不爭執，並有買賣契約相關文件、系爭房屋
13 平面圖及位置圖、現場照片在卷可稽(見審訴卷第13至48、4
14 9至54、55至58頁，本院卷第79至82、83至92頁)，且經本院
15 會同高雄市政府地政局仁武地政事務所測量員到場勘測屬
16 實，有勘驗筆錄、網頁下載圖資、履勘照片附卷可參(見本
17 院卷第31至34、35至38、41至70頁)，應為真實。

18 (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
19 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
20 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。買賣因物有瑕疵，
21 而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除
22 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
23 者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項本文、第
24 359條有明文規定。且該瑕疵擔保為法定無過失責任，不以
25 出賣人有過失為必要(最高法院107年度台上字第2072號判決
26 意旨參照)。次按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。
27 凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價
28 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上
29 應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價
30 值、效用或品質有欠缺者，亦屬之，有最高法院73年度台上
31 字第1173號判決意旨可供參照。經查：

01 1. 被告於112年5月20日將系爭房地交付原告之時，系爭土地已
02 遭系爭鄰屋占用面積2.439平方公尺，此為兩造不爭執之事
03 實，則原告於系爭共同壁拆除以前，因此不能正當合理使用
04 被占用土地，依上說明，此屬物之瑕疵無訛，則原告依民法
05 第359條規定，請求被告應減少被占用部分之價金，非屬無
06 據，又於本件情形，系爭共同壁一經拆除，原告即恢復得於
07 法令限度內使用收益被占用土地之狀態，此情與土地遭他人
08 無權占用時，占用人受有之利益，為相當於租金之不當得利
09 者相類，併同考量上開被占用土地於系爭房屋建築設計上係
10 規畫為法定空地，此參卷附系爭房屋平面圖、現場照片即明
11 (見本院卷第79至82、83至92頁)，而法定空地之設置，核其
12 目的在維護建築物日照、通風、採光及防火等功能，以增進
13 建築物使用人之舒適、安全與衛生等公共利益，故原告於使
14 用時仍受有不得改變空地性質之法令限制，亦即該被占用土
15 地之用途並非毫無限制，本院綜合上情，認為原告得請求減
16 少之價金，應為被占用期間致不能正常使用土地之合法利
17 益，並可參採無權占有人所受相當於租金不當得利作為核算
18 該使用利益之基準(如下述)。

19 2. 按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
20 額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，至於所謂
21 年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照
22 申報地價額年息10%計算，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
23 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以
24 為決定。經查，系爭土地113年1月公告地價為每平方公尺8,
25 800元，直接臨八德一路，交通便利，周遭多為商家、民
26 宅，尚稱繁榮等情，有本院勘驗筆錄、網頁圖資、現場照
27 片、公告地價資料附卷可參(見本院卷第31至70、207頁
28)，本院斟酌該區之開發現況、地處位置、社會經濟狀況
29 等，認為以前開土地申報總價年息5%計算租金利益(即原告
30 不能使用之利益)，應屬允當。又系爭鄰屋已經廢棄、久無
31 人居，其基地所坐落同段17地號土地也由第三人拍定承買，

01 且拍定人也於113年12月17日收受權利移轉證書，此有上開
02 勘驗筆錄等資料可稽，並經本院依職權調得臺灣橋頭地方法
03 院113年度司執助字第1189號執行卷宗核閱無訛，而被告於1
04 14年8月12日言詞辯論期日當庭陳稱：系爭鄰屋已經被圍起
05 來並張貼公告要拆除，但尚未進行等語（見本院卷第203
06 頁），本院斟酌上情，前開拍定人既有拆除改建計畫，衡情
07 應得在拍定後3年內、即116年12月底前得以合法申請、執行
08 系爭鄰屋拆除作業，則原告土地被占用之期間，可概估為受
09 領系爭房屋之日即112年5月20日起至系爭鄰屋拆除之日即11
10 6年12月31日止，約合4.61年，據此計算原告此段期間不能
11 使用之利益為4,947元（計算式：8800元×2.439平方公尺×5%
12 ×4.61年＝4947元，元以下四捨五入），從而，原告得依法請
13 求被告減少之價金為4,947元，逾此範圍之請求，於法無
14 據，不能准許。

15 3. 原告本件依買賣關係物之瑕疵擔保請求權為請求，合法有
16 據，已如上述，則原告依侵權行為法律關係作為請求權基礎
17 部分，即無庸再論，併此敘明。

18 六、據上所述，本件原告基於物之瑕疵擔保請求權，請求被告給
19 付4,947元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年2月23日起至
20 清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，
21 逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又本件命被告給付
22 之金額未逾50萬元，本院應依民事訴訟法第389條第1項第5
23 款規定職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行聲請已
24 失依據，應併駁回之。

25 七、本件事證已臻明確，其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，認與
26 判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此敘
27 明。

28 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
29 第79條，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 9 月 4 日
31 民事第五庭 法官 楊境碩

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 9 月 4 日

05 書記官 張惠雯