

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第261號

上訴人 王柏翔

訴訟代理人 蔡涵如律師

被上訴人 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，上訴人對於中華民國114年9月4日臺灣高雄地方法院113年度訴字第670號第一審判決提起上訴，本院於115年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，又前開規定，依同法第463條規定於第二審程序準用之。上訴人於原審依民法第354條、第359條，請求被上訴人返還新臺幣（下同）1,136,790元價金，嗣於本院審理中補充主張請求權基礎尚有民法第179條規定（見本院卷第118頁），核其請求均為原買賣契約所生法律關係，而無變更或追加訴訟標的，上訴人上開主張，要屬補充法律上之陳述，與民事訴訟法第256條規定相符，應予准許，合先敘明。

二、上訴人起訴主張：其於民國112年3月31日向被上訴人購買坐落高雄市○○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

01 稱系爭房屋，與系爭土地下合稱系爭房地），分別簽訂土
02 地、房屋買賣契約書（下合稱系爭契約），系爭土地、房屋
03 之買賣價金分別為1,171萬元、1,757萬元，合計價金2,928
04 萬元。兩造於112年5月20日協議提前交屋，惟上訴人於交屋
05 後始由被上訴人提供之系爭房屋平面圖，發覺系爭土地遭鄰
06 地占用約10平方公尺，其有瑕疵存在，上訴人因此受有損害
07 1,136,790元（計算式：系爭土地價金11,710,000元÷103.01
08 平方公尺＝113,679元，113,679元×10平方公尺＝1,136,790
09 元），自得依民法第184條第1項前段或第354條、第359條規
10 定，請求被上訴人賠償上訴人上開金額損失或返還上訴人同
11 額價金，爰提起本件訴訟等語。並於原審聲明：（一）被上訴人
12 應給付上訴人1,136,790元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
13 至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣
14 告假執行。

15 三、被上訴人則以：其向前手購買系爭土地（系爭土地由來沿革
16 詳後述兩造不爭執事項（二）之記載）連同其上原有房屋即門牌
17 號碼高雄市○○區○○○路000號房屋後（下稱原000號房
18 屋），申請拆除舊有房屋並新建系爭房屋。又原000號房屋拆
19 除前與鄰地同段00地號土地上之○○○○000號房屋（下稱
20 系爭鄰屋）為連棟建築，並以共同壁相隔（下稱系爭共同
21 壁），被上訴人委請建築師辦理拆除原000號房屋時，考量系
22 爭鄰屋老舊程度，若遽將系爭共同壁中屬於原000號房屋所
23 有權人之一半部分拆除，系爭鄰屋恐有倒塌之虞，遂保留系
24 爭共同壁而僅拆除原000號房屋除系爭共同壁以外之其餘部
25 分，並於新建系爭房屋時，將系爭房屋退縮如目前現況，是
26 原告指稱遭系爭鄰屋占用部分，實為系爭共同壁，且系爭共
27 同壁位處系爭土地地界內者，本屬上訴人所有，本件並無上
28 訴人所指系爭土地遭他人占用之侵權或買賣瑕疵等情事。又
29 系爭共同壁係於地籍圖重測後，產生界址位移現象，致全部
30 共同壁均錯移至系爭土地上，系爭鄰屋占用系爭土地面積應
31 僅為2.439平方公尺（計算式：長9公尺×寬0.271公尺＝2.439

平方公尺)，上訴人僅需行使排除侵害之權能，請求系爭鄰屋所有權人拆除占用範圍之地上物，其權利即得獲得回復，故上訴人所受損害至多應不超過系爭土地買受價格每平方公尺5分之1，應以55,453元(計算式：113,679元 $\times$ 2.439平方公尺 $\times$ 1/5=55,453元，元以下四捨五入)為限等語，資為抗辯。

四、原審審理後，認上訴人請求一部有理由，一部無理由，故判令被上訴人應給付上訴人4,947元及相關本息，並駁回上訴人其餘之訴，上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，並於本院聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)被上訴人應再給付上訴人1,131,843元，及自起訴狀繕本送達翌日起，依年息5 %計算之利息。被上訴人則於本院聲明：上訴駁回。(原審判決准許上訴人請求部分，未據被上訴人提起上訴，而告確定，爰不再贅敘)。

五、兩造不爭執事項為：

(一)兩造於112年3月31日簽訂系爭契約，由上訴人以總價2,928萬元(土地1,171萬元、房屋1,757萬元)向被上訴人承買系爭房地。

(二)系爭土地之由來沿革：

1.原00○00○0000○00地號土地於109年6月4日合併為00地號土地。

2.合併後00地號土地再於109年6月20日分割為00、0000地號土地及系爭土地。

(三)系爭土地與鄰地同段00地號土地原有連棟房屋，並以系爭共同壁相隔。

(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地、同段00地號土地間之地界線距離為50.99公分，惟現況距離僅約23.89公分即遭占用27.1公分。

(五)兩造不爭執若上訴人主張為有理由，其遭系爭鄰屋占用面積以2.439平方公尺計算。

六、本件爭點為：

01 (一)被上訴人於原審答辯提及上訴人所受損害應以55,453元為
02 限，是否為認諾或自認？

03 (二)上訴人主張系爭土地遭鄰屋占用2.439平方公尺一事，對上
04 訴人而言，該瑕疵造成其若干損害？上訴人依民法第184第1
05 項前段或第354條、第359條、第179條規定請求被上訴人賠
06 償或返還之金額，應以若干為適當？

07 七、本件得心證之理由：

08 (一)被上訴人於原審答辯提及上訴人所受損害應以55,453元為
09 限，是否為認諾或自認？

10 1.按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於
11 其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條
12 定有明文。又民事訴訟法第384條所謂為訴訟標的之認諾，
13 乃指被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，
14 向法院為承認者而言，其承認須於言詞辯論時為之，始生訴
15 訟法上認諾之效力，最高法院44年台上字第843號判決先例
16 可資參照。參諸被上訴人於原審言詞辯論期日，其答辯聲明
17 均為請求駁回上訴人之訴（卷原審卷第20、135、163、203
18 頁），未見有承諾上訴人依訴之聲明所為關於法律關係之主
19 張，是上訴人主張被上訴人有認諾之事實，要無可採。

20 2.又所謂「自認」，係指當事人對於對方主張不利於己的事
21 實，於準備書狀或言詞辯論承認其為真實。查被上訴人於原
22 審之答辯(二)狀中係陳稱：「本件毗鄰000號建物占用系爭土
23 地之範圍，僅有2.439平方公尺...依其所受之實際損害程度
24 而言，應以不超過該部分土地原買賣價格每平方公尺113,67
25 9元之5分之1為適當...原告所受之損害，應以55,453元為
26 限，逾此範圍則屬無據。」等語（見原審卷101、103一
27 頁），其真意係指上訴人之損害應以「55,453元（ $113,679 \times$
28 $2.439 \times 1/5 = 55,453$ ）」為上限，而非承認上訴人之損害為5
29 5,453元，上訴人主張此部分被上訴人已為自認云云，亦屬
30 無據，自非可採。

31 (二)上訴人依民法第184第1項前段或第354條、第359條、第179

01 條規定請求被上訴人損害賠償或返還價金，是否有理由？

02 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任，民法第184條第1項前段定有明文。參諸上訴人向被上訴
04 人購買系爭房地，被上訴人於112年5月20日將系爭房地交付
05 上訴人時，系爭土地已遭系爭鄰屋占用面積2.439平方公尺
06 一節，固為兩造不爭執之事實，惟上訴人主張：被上訴人以
07 欺瞞手法，未翔實告知上開占用事實，造成其無端蒙受損害
08 等語，經被上訴人否認，並辯稱：其為防止系爭鄰屋倒塌，
09 故保留系爭共同壁之一半，並不知有占用事實，且系爭土地
10 在地籍圖重測後，產生界址位移之現象，始生上開占用事實
11 等語。查系爭鄰屋已老舊，且原存之連棟房屋確實以系爭共
12 同壁相隔一情，有現場照片在卷可稽（見原審卷第47頁），
13 而界址位移一事，亦經證人即建築師楊昭懋證述在卷（見原
14 審卷第165頁），足見被上訴人上開辯解非虛，上訴人對於
15 被上訴人事先知悉占用事實，主觀上具有故意或過失，且其
16 行為具有不法性等節，均未提出證據以資證明，是上訴人此
17 部分主張，要非可採，尚難認被上訴人上開行為構成侵權行
18 為。

19 2.又按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保
20 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
21 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法
22 第354條第1項本文、第359條有明文規定。參以兩造間存有
23 買賣契約，被上訴人交付之系爭房屋，坐落之系爭土地遭系
24 爭鄰屋占用面積2.439平方公尺一情，為兩造所不爭執，依
25 通常交易觀念，於系爭鄰屋之占有人在拆除系爭共同壁，將
26 占用土地返還上訴人之前，上訴人因此不能正當合理使用被
27 占用土地，此屬物之瑕疵無訛，且該瑕疵擔保為法定無過失
28 責任，不以出賣人有過失為必要，則上訴人依民法第359條
29 規定，請求被上訴人應減少價金，並依民法第179條規定，
30 請求返還該部分價金，即有理由，應予准許。

31 (三)該瑕疵造成上訴人若干損害？上訴人請求被上訴人返還之金

01 額，應以若干為適當？

02 1.又系爭土地遭占用部分為系爭共同壁所在位置，系爭共同壁
03 一經拆除，上訴人即恢復使用收益被占用土地之狀態，此情
04 與土地遭他人無權占用時，占用人受有之利益，為相當於租
05 金之不當得利者相類，併同考量上開被占用土地於系爭房屋
06 建築設計上係規畫本為法定空地，而法定空地之設置，核其
07 目的在維護建築物日照、通風、採光及防火等功能，以增進
08 建築物使用人之舒適、安全與衛生等公共利益，故上訴人於
09 使用時仍受有不得改變空地性質之法令限制，是上訴人得請
10 求減少之價金，應為被占用期間致其不能正常使用土地之合
11 法利益，並可參考無權占有人所受相當於租金不當得利作為
12 核算該使用利益之基準。

13 2.原審以上訴人受領系爭房地之日即112年5月20日起至預估系
14 爭鄰屋拆除之日即116年12月31日止，約合4.61年，依系爭
15 土地公告地價每平方公尺8,800元，再參酌系爭土地附近繁
16 榮程度以年息5%計算，據此認上訴人此段期間不能使用之利
17 益為4,947元($8,800\text{元} \times 2.439\text{平方公尺} \times 5\% \times 4.61\text{年} = 4,947$
18 元，元以下四捨五入)，並未見有何不合理之情，況系爭鄰
19 屋實際上已於115年3月2日之前即已經拆除，有被上訴人陳
20 報之照片在卷可參（見本院卷第93頁），並為上訴人所不爭
21 執（見本院卷第119頁），是系爭鄰屋拆除之日較原審判決
22 預估之日更早，從而，上訴人所受之損害應較原審判決准許
23 之金額更低，上訴人雖主張其瑕疵減損之價值更高，應減少
24 277,263元（ $113,679 \times 2.439 = 277,263$ ），惟其遭占用2.439
25 平方公尺之土地所有權並未永久喪失、短少，或無從回復，
26 是其以該部分面積之全部價金作為其主張減少價金之依據，
27 自非可採，而無從准許。

28 八、綜上所述，上訴人依民法第354條、第359條、第179條規
29 定，請求被上訴人給付4,947元，及自起訴狀繕本送達翌日
30 即113年2月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為
31 有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁

01 回。原審就上開不應准許部分判決上訴人敗訴並其駁回假執
02 行之聲請，於法尚無不合。上訴意旨指摘原審此部分判決不
03 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

04 九、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
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 十、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

08 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

09 民事第四庭

10 審判長法 官 洪能超

11 法 官 楊淑珍

12 法 官 張琬如

13 以上正本證明與原本無異。

14 本件不得上訴。

15 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

16 書記官 戴育婷