

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1958號

原告 廖嘉偉

訴訟代理人 林家慶律師

陳思愷律師

被告 王榮義

訴訟代理人 邱昱宇律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴聲明：被告應給付原告新台幣（下同）340萬元，及其中260萬元自民事起訴狀繕本送達翌日起，其餘80萬元自民國113年12月27日（即113年12月26日言詞辯論期日之翌日）起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。暨願供擔保請准宣告假執行。並主張略以：

（一）兩造於110年8月20日簽立不動產買賣契約書，約定由被告將其所有新北市○○區○○段0000地號土地及其上新北市○○區○○段0000○號即門牌號碼新北市○○區○○街000號0樓建物（下稱系爭房地）出售予原告，買賣總價金為818萬元（下稱系爭買賣契約）。其後，原告依約給付價金，並於110年9月22日辦畢系爭房地所有權移轉登記，原告並依系爭買賣契約第8條第5項約定，指名登記於胞弟廖嘉輝名下。

（二）被告於系爭買賣契約書所附「標的物現況說明書」第49項之其他重要事項（針對屋況、產權、使用權等）勾選「否」。然因系爭房屋屋內本即存在諸多漏水瑕疵問題（詳系爭買賣契約所附增補契約），故原告於簽立系爭買賣契約前，曾多次要求被告提供系爭房屋之使用執照平面圖，以利原告或胞弟廖嘉輝後續向新北市政府工務局申請室內裝修許可，進行全

面性漏水整修及重新裝潢等事宜，然被告卻一再藉故推託而不願協助提供系爭房屋之使用執照平面圖予原告，並要求原告自行向主管機關為申請。原告基於善意相信被告前開保證之情況下，即與被告簽立系爭買賣契約及辦理完畢系爭房地之所有權移轉登記，之後自行於110年11月1日委請訴外人順泰防水工程行向新北市政府工務局代為申請，並於110年11月9日取得系爭房屋使用執照平面圖，竟察覺系爭房屋之(1)室內外出入口位置、(2)室內前陽台出入口設置、(3)公寓樓梯上下方向等現況均與使用執照平面圖上所示內容不同。且系爭買賣契約書所附臺北縣板橋地政事務所建築改良物勘測結果圖之測繪結果亦與系爭房屋使用執照平面圖所示室內尺寸不符(使用執照平面圖所示縱向尺寸由上至下分別為100公分、340公分、430公分、100公分；下方橫向尺寸由左至右分別為300公分、320公分；而系爭契約所附臺北縣板橋地政事務所建築改良物勘測結果圖之測繪結果所示縱向尺寸由上至下則分別為0.8公尺、6.1公尺、1.2公尺；橫向尺寸由左至右則分別為3公尺、4.3公尺，甚且二圖間之屋內右下方格局亦有所不同)。堪認系爭房屋前已存有與經主管機關審核通過之使用執照平面圖所示核准規畫設計內容不同之違建重大瑕疵，原告遂於111年5月3日委請胞弟廖嘉輝寄發存證信函向被告為民法物之瑕疵擔保責任及損害賠償責任之主張(詳原證5號，於同年月4日送達被告，下稱系爭存證信函)，然被告置之不理，原告不得已提起本件訴訟，請求被告於減少價金及損害賠償之基礎下返還或賠償340萬元予原告。

(三)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。」、「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」、「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。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但

依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」、「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。」民法第179條、第226條第1項、第227條第1項、第359條、第360條分別定有明文。再按「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，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債務本旨，自應負不完全給付之債務不履行責任。」、「又物之出賣人就其交付有瑕疵之買賣標的物，而應負瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行責任者，買受人依前者得主張解除契約或請求減少價金（民法第359條）、不履行之損害賠償（民法第360條）或另行交付無瑕疵之物（民法第364條）之權利，依後者則得主張解除契約或請求債務不履行之損害賠償。」、「惟系爭封閉空間及設施被新北市政府認定為違建，於民國102年6月間予以拆除變為供公眾使用之頂蓋型開放空間，上訴人不得補辦建築執照致無法補正，其交付具有上開瑕疵之系爭房地予買受人，致買受人受有價值減損之損害，且係可歸責於上訴人，自構成不完全給付，應負債務不履行損害賠償責任。而不完全給付之債務不履行責任與物之瑕疵擔保責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同，買受人得擇一行使上開請求權」最高法院分別著有112年台上字第924號、109年台上字第1289號及110年台上字第3108號裁判意旨可資參照。

(四)經查，系爭房地早自原告向被告購置之際即已存有與經主管機關審核通過之使用執照平面圖所示核准規畫設計內容不同之違建重大瑕疵，被告對此亦不爭執。被告所為給付內容實不符合兩造間買賣之債務本旨而應屬不完全給付。且原告及廖嘉輝曾數度在簽立系爭買賣契約前要求被告應提出使用執照平面圖，被告卻一再推託，顯見被告確有故意或過失不告知瑕疵之情事而存有可歸責於被告之事由，原告爰依民法第

179、359、360條等規定，及依民法第227條第1項、第226條第1項不完全給付之規定，請求被告應返還或賠償340萬元。

(五)本件鑑定人蔡政穎估價師已明確證稱伊與建築師及其他估價師討論後得知系爭房屋樓梯間因存在與使用執照竣工圖不符之瑕疵至少有高達500萬元之價值減損等語，故原告請求被告賠償340萬元，自屬合理。

(六)被告雖辯稱系爭存證信函係由廖嘉輝所為寄發，並非原告所寄發，且該存證信函內容係通知解除契約，而認原告起訴請求減少價金有所違誤，原告再為起訴已逾除斥期間已不能行使權利云云。惟查，廖嘉輝是原告胞弟，也是本件系爭房地之登記名義人，於本件買賣交易中參與各項磋商事宜，其寄發存證信函，乃是基於原告隱名代理人之地位，為原告行使權利，此事應為被告所明知。故系爭存證信函雖係由廖嘉輝作為寄件人，然被告主觀上實已明知該存證信函係廖嘉輝基於為原告本人之意思，而向被告主張系爭房地具有重大瑕疵，為相關買賣瑕疵擔保權利之行使，實無逾越除斥期間之問題。況且，原告及廖嘉輝曾在簽立系爭買賣契約前曾數度要求被告提出使用執照平面圖，被告卻一再推託而不願協助配合向主管機關申請調取，亦顯見被告有故意不告知瑕疵之情事，依民法第365條第2項規定「前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。」故被告於本件亦不得主張有除斥期間之適用。且原告、廖嘉輝均非係具有法律專業背景之人，因不諳法律而未能於系爭存證信函中正確引用相關民法條文，向被告為減少價金之主張，但系爭房地具有瑕疵，買受人得請求減少價金、請求返還溢付價金、不當得利等權利，性質上亦近似於瑕疵損害賠償，均涵蓋於物存在瑕疵導致價值降低的請求類型，應可認系爭存證信函寄予被告時，已生原告向被告為減少價金之意思表示，更何況原告亦有以民法第360條之物之瑕疵損害賠償請求權為主張，而關於民法第360條之請求權更未罹15年之消滅時效。

01 (七)被告又辯稱其本人並非系爭房地之第一手屋主，亦無對之為
02 任何裝修違建，並不知悉系爭房地與使用執照平面圖不符等
03 情事，故被告雖於系爭買賣契約附件標的物現況說明書第四
04 十九項有勾取無其他重要事項等，並非被告保證系爭房地無
05 違建物之品質云云。惟按「物之出賣人對於買受人，應擔保
06 其物依第373條規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價
07 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
08 疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品
09 質；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解
10 除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第
11 354條第1項本文、第2項及第360條定有明文。又依建築物室
12 內裝修管理辦法第23條第1項第3款規定：「申請室內裝修審
13 核時，應檢附下列圖說文件：…三、前次核准使用執照平面
14 圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之平面圖。」。本件原
15 告前曾多次要求被告提供系爭房屋之使用執照平面圖以利原
16 告確認，後續要向新北市政府工務局申請室內裝修許可，被
17 告卻一再推託等情，已如前述。原告自陳已居住於系爭房屋
18 甚久，而並無裝修過系爭房屋等語，並於系爭買賣契約之
19 「標的物現況說明書」第49項中明確保證無其他重要事項
20 (針對屋況、產權、使用權等)存在，自堪認被告已向原告保
21 證系爭房屋並無與使用執照平面圖之核准規畫設計內容有不
22 相符合之瑕疵。故本件原告在系爭房屋缺少被告所保證品質
23 之情況下，依民法第360條規定向被告為損害賠償之請求，
24 自屬有理由。

25 (八)關於「就建築物尺寸不符及樓梯行向標示錯誤一事，依新北
26 市政府回函表示，如屬竣工圖筆誤或漏列，得依『新北市政府
27 使用執照更正標準作業程序』辦理」部分，原告於112年
28 11月2日庭期後，即遵鈞院諭示委託林金鋒建築師著手辦理
29 系爭房屋之使用執照平面圖更正程序等相關事宜，而在林金
30 鋒建築師依其建築專業評估下，認此系爭房屋使用執照平面
31 圖更正案因牽涉到所在公寓樓梯上下方向之變動，故須取得

01 該公寓全體所有權人之書面同意，且亦須有相關如系爭房屋
02 在興建當時及過程中之施工照片以作為更正系爭房屋使用執
03 照平面圖之佐證資料，顯非原告能片面決定或依能力得達成
04 者，其後林金鋒建築師前往新北市政府工務局工程科洽詢辦
05 理系爭房屋之使用執照平面圖更正程序時，即經該管人員當
06 面明確告知因系爭房屋之實際整體格局、尺寸及樓梯上下位
07 置均與使用執照平面圖差異過大，且原告除無法提出相關足
08 以佐證系爭房屋興建當時之原貌外，亦無法證明系爭房屋之
09 使用執照平面圖是出於筆誤或漏列，故不予辦理更正等語。
10 除此之外，原告亦委託林金鋒建築師就系爭房屋向新北市建
11 築師公會申請室內裝修許可，然同樣經新北市建築師公會以
12 系爭房屋現況與使用執照平面圖不符故不予核發許可，導致原
13 告現實上根本無法就系爭房屋進行漏水修繕工程；原告前亦
14 曾委請裝潢業者沈君益協助確認系爭房屋得否申請室內裝修
15 許可，仍無法辦理。職是，本件系爭房屋所存在之「與經主
16 管機關審核通過之使用執照平面圖所示核准規劃設計內容不
17 同」一事，確屬事實上無法補正之重大瑕疵，被告就此仍應
18 對原告負瑕疵擔保責任。

19 (九)就原告所受損失之價額部分，對於113年6月27日亞太不動產
20 估價師聯合事務所113估字第108號估價報告書(下稱113年不
21 動產估價報告書)之鑑定結論，實有諸多違誤，不足採信。
22 且按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重
23 大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。民
24 事訴訟法第222條第2項定有明文，本件鑑定人蔡政穎於鈞院
25 已證稱：就系爭房屋現況因存在與使用執照竣工圖不符之瑕
26 疵，評估至少受有500萬元之損害等語，原告爰請求鈞院於
27 該500萬元損害之範圍內，依所得心證定原告得請求減少價
28 金及請求返還溢付不當得利之數額，或得請求瑕疵損害賠償
29 及債務不履行損害賠償之數額，以保障原告之合法權益等
30 語。

31 二、被告聲明：原告之訴暨其假執行之聲請均駁回。如受不利判

01 決，願供擔保請准宣告免為假執行。並略以下列情詞置辯：

02 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
03 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
04 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買受人因物有
05 瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求
06 權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物
07 之交付時起經過5年而消滅；前項關於6個月期間之規定，於
08 出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，民法第354條第1項前
09 段及第365條第1項分別定有明文。準此，買受人主張買賣標
10 的物存有瑕疵而行使減少價金請求權者，其除斥期間原則上
11 乃為通知出賣人後6個月內，要無疑義。

12 (二)再按，選擇之債者於數宗給付中，得選定其一為給付之債是
13 也，至於選擇之債其種類有二，其一為約定選擇之債，即由
14 當事人以契約訂定者；其二為法定選擇之債，即由法律直接
15 規定者是，民法第359條所定減少價金、解除契約即屬於法
16 定選擇之債。又買受人如欲行使法定選擇之債之選擇權，洵
17 應以意思表示向出賣人為之，買受人於選擇後，則已將選擇
18 之債變成單純之債，經選擇後即為特定，選擇為一種形成
19 權，因其行使而使權利發生變動之效果。從而，上開法定選
20 擇之債，本有相互排斥之法效果，此就法理上推論可得至
21 明。

22 (三)經查，本件如原告起訴狀所載，其係於110年11月9日取得順
23 泰防水工程行所申請調得系爭房屋之使用執照平面圖，嗣因
24 認系爭房屋乃有重大違建瑕疵，乃於111年5月3日寄發存證
25 信函，向被告主張應負民法所定物之瑕疵擔保及損害賠償等
26 責任。然觀該存證信函內容，係由廖嘉輝所為寄發，並非系
27 爭買賣契約之買受人即原告所寄發，廖嘉輝並非系爭買賣契
28 約之當事人，並無主張買賣契約上所生物之瑕疵擔保等權
29 利。復以該存證信函內容係通知表示解除契約，則本件原告
30 再起訴主張減少價金，即有違誤。故依民法第365條第1項規
31 定，原告本件起訴顯為已逾6個月之除斥期間，不得再行使

01 減少價金之權利。至原告主張廖嘉輝係代理其本人寄發系爭
02 存證信函予被告云云，被告爰予否認。

03 (四)又查，廖嘉輝前向台灣新北地方檢察署提告被告等涉犯刑事
04 詐欺之罪嫌，業經承辦檢察官認定並非事實，而為不起訴之
05 處分確定（台灣新北地方檢察署112年度偵字第41755、
06 12831號，下稱系爭不起訴處分），查明被告並非系爭房地
07 之第一手屋主，且被告所有系爭房地期間亦無任何裝修違
08 建，或其他顯能證明被告知情違建有與使用執照平面圖不符
09 等情事。從而，被告雖於系爭買賣契約附件標的物現況說明
10 書第四十九項有所勾取無其他重要事項等，亦不能證明被告
11 已保證系爭房地為無違建物之品質。故原告依民法第359條
12 及第360條規定起訴而為主張，洵非有理。申言之，原告依
13 民法第179條規定主張不當得利返還，亦非有理。

14 (五)原告就本件另向新北地方檢察署提出刑事告訴部分，檢方曾
15 就本案何以出現使用執照圖面與現況不相符之情形進行調
16 查，又兩造於協議過程中，曾洽議員協助處理，初步得悉此
17 確係當年行政作業產生之問題，與被告無任何關聯，應非可
18 歸責於被告。

19 (六)且依系爭不起訴處分書所載，檢察官有調查本件系爭房地建
20 案歷年調取使用執照圖資等檔案，無從證明被告前曾有調取
21 系爭房地建案之使用執照圖資，而有明知本件系爭房地內部
22 隔局與使用執照圖資不符之情事。被告於偵查中已說明本身
23 非為第一手買受人，多年所有均未變更系爭房地內部隔局
24 等，不知使用執照等情。是被告自無故意或過失不告知原告
25 瑕疵之情。

26 (七)又本件系爭不動產經亞太不動產估價師聯合事務所提出本件
27 估價報告書。內容略以：（一）本件不動產經估價：1. 估價
28 日期：110年8月20日，正常件約計817萬8700元，瑕疵件減
29 少市價約計40萬47852元。2. 估價日期：112年8月10日，正
30 常件約計887萬0100元，瑕疵件減少市價約計42萬8392元。
31 原告另主張債務不履行之損害賠償等，損害賠償應以回復原

告起訴時之應有狀態，而非原有狀態，故應將買賣契約簽訂後之變動情形列入。故應以起訴時112年8月10日作為估價基準日。依此，系爭不動產於起訴時112年8月10日正常價格約計887萬0100元，扣除可能減少市價約計42萬8392元，仍有844萬1708元市值，對照原告其時買賣價金約計818萬元，亦難認原告受有損害，其請求核無理由。

(八)末查，亞太不動產估價師聯合事務所蔡政穎估價師於鈞院已明確證述，因本件房地十分老舊，且樓梯錯位如要回復不但需其他區分所有權人同意，現今亦無修復必要，況原告當初有口頭陳明目前就是現況居住等待都更，然訴訟時卻強人所難，就所謂技術性貶值無限上綱，殊違誠信原則。且本件經鑑定系爭房地於起訴時正常價格約887萬0100元，扣除可能減少市價約42萬8392元，仍有844萬1708元市值，較原告當時買價818萬元為更高。被告已表示願意原價買回，被告卻悍然拒絕，反獅子大開口主張至少受有500萬元以上損害，請鈞院鑒察上情，賜為符合社會常情及誠信原則之判定等語。

三、兩造不爭執之事實：

(一)兩造於110年8月20日簽立系爭不動產買賣契約書，約定由被告系爭房地出售予原告，總價金為818萬元。原告依約給付價金完畢，被告並依原告之指示，於110年9月22日將系爭房地所有權移轉登記於原告之弟廖嘉輝名下。

(二)被告於系爭買賣契約書所附「標的物現況說明書」第49項之其他重要事項(針對屋況、產權、使用權等)勾選「否」。

(三)系爭房地存在現狀與使用執照平面圖不符之情形，其中房屋尺寸與樓梯上下行向、房屋內外出入口位置不符部分，應係房屋興建時即屬如此。

(四)廖嘉輝以寄件人身分於111年5月3日寄發系爭存證信函予被告，被告於同年5月4日收受，內容略為：本人於民國111年10月2日透過永慶房屋板橋新站直營店（下稱永慶房屋）向台端（即被告）購買系爭房地（中略）而台端將上開房屋點

01 交予本人後，本人竟發現該房屋使造圖與現況不符，以致無
02 法申請室內裝修許可證，致本人無法居住，顯然具有重大瑕
03 疵。台端出售系爭房屋予本人時，未告知上情，期間本人請
04 永慶房屋向台端提出查閱使造圖之需求，為台端所拒，永慶
05 房屋向本人表示台端為一手屋未變更格局，令本人深信房屋
06 現況並無違反建築法之問題。本人認為台端與永慶房屋均刻
07 意隱瞞交易重要資訊，致使本人誤判情事而購屋，台端故意
08 不告知上情，即有構成詐欺罪之可能，按民法第359條、184
09 條等相關規定，本人自可解除與台端間之買賣契約，並請求
10 相關損害賠償。另本人將依民法第197條及消費者保護法第
11 51條，向未善盡調查義務的永慶房屋請求返還仲介費用及相
12 關賠償。由於本人之前已多次透過永慶房屋與台端連絡，促
13 請出面處理，但台端均置之不理，為此特以此函通知台端，
14 自即日起向台端解除系爭買賣契約，請台端於函到七日內將
15 本人前所給付之價金共818萬元返還本人，並賠償相關損失
16 123萬元，否則本人將依法提起相關民、刑事訴訟等語。

17 四、本件爭點及本院之判斷：

18 (一)本件被告抗辯系爭存證信函係由廖嘉輝所寄發，並非原告所
19 寄發，故本件原告請求物之瑕疵擔保，已逾法律規定之除斥
20 期間等語。原告則主張系爭存證信函係其弟弟即登記之所有
21 權人廖嘉輝代理原告所寄發，對原告本人亦生效力，此事為
22 被告所明知，並無所謂逾除斥期間的問題等語。就此爭點，
23 本院認定如下：

24 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
25 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及
26 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
27 驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主
28 要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法
29 律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字
30 面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。如兩造就
31 其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經

01 濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所
02 欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則
03 涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符
04 合公平正義（最高法院98年台上字第1925號、96年台上字
05 第286號判決意旨參照）。

06 2.本件兩造並不爭執於系爭買賣過程中，原告的弟弟廖嘉輝
07 也多有參與，最後並受原告指定登記為系爭房地之所有權
08 人，其內部關係究係原告借廖嘉輝之名登記，或原告與廖
09 嘉輝之間係基於兄弟信任關係而由一人出名簽約、一人出
10 名登記，固為外界所不知。然廖嘉輝與原告之關係親密，
11 且於本件房地買賣中亦擔任重要角色一節，應為被告所明
12 知，故原告委請廖嘉輝代為寄送存證信函，依常情自有相
13 當之可能性，亦應不在被告意料之外。且依系爭存證信函
14 之內容以觀，已明確記載「本人向台端購買」、「台端出
15 售系爭房屋予本人」、「本人請永慶房屋向台端...」、「
16 「致使本人誤判情事而購屋」、「本人自可解除與台端間
17 之買賣契約」等文字，均可判斷此函文之真意係以系爭買
18 賣契約之買受人身分所為之意思表示，當無誤認之可能。
19 故而，本件原告主張系爭存證信函係其本人向被告所為之
20 意思表示，僅係廖嘉輝代理其寄發存證信函予被告，被告
21 應可得而知之等語，核與上述情狀相符，較屬可信。

22 (二)被告抗辯原告依系爭存證信函，業已為解除契約之意思表
23 示，不得事後再改為起訴請求減少價金等語。原告則主張因
24 其本人與廖嘉輝均為不諳法律之人，系爭存證信函的意思係
25 表示被告應負瑕疵擔保責任，也應包含減少價金的請求在內
26 等語。就此爭點，本院認定如下：

27 1.按民法第365條第1項規定之請求減少價金，實係主張減少
28 價金，不以出賣人承諾為必要，與同條項規定解除契約之
29 性質，同屬形成權，該條項於二者所規定之六個月行使期
30 間，皆為無時效性質之法定期間。次按選擇之債，謂於數
31 宗給付中，得選擇其一以為給付之債。選擇之債，在特定

前，數宗給付處於同等地位以待選擇，非予特定，債務人不能為給付，債權人亦不能請求特定之給付。選擇權之行使，以意思表示為之，即生效力。再按所謂選擇之債，係指於數宗給付中，得選定其一宗為給付標的之債。其數宗給付相互間，具有不同內容而有個別的特性，為當事人所重視，故須經選定而後特定。倘已因選擇權人之選擇，而成為單純之債（最高法院73年台上字第4354號、78年台上字第1753號、71年台上字第3204號判決意旨參照）。申言之，選擇之債者於數宗給付中，得選定其一為給付之債是也，至於選擇之債其種類有二，其一為約定選擇之債，即由當事人以契約訂定者；其二為法定選擇之債，即由法律直接規定者是，民法第359條所定減少價金、解除契約即屬於法定選擇之債。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金。但依其情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；債權人或債務人有選擇權者，應向他方當事人以意思表示為之，民法第359條、第209條第1項定有明文。故原告主張系爭房屋缺少被告所保證之品質，果若屬實，則原告自得依上開規定請求減少價金、解除買賣契約，兩者間原告有選擇權，此係法定選擇之債。原告欲行使選擇權，應以意思表示向被告為之，原告於選擇後，則已將選擇之債變成單純之債，經選擇後即為特定。由於選擇為一種形成權，一經行使，即有使權利發生變動之效果。另按買賣之物，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，民法第360條前段定有明文，故倘若本件原告不行使上開請求減少價金、解除買賣契約之選擇權，始得根據民法第360條前段規定請求損害賠償，合先敘明。

2.經查，本件依原告起訴時所提出之系爭存證信函，其內容已載明「由於本人之前已多次透過永慶房屋與台連絡，促請出面處理，但台端均置之不理，為此特以此函通知台

端，自即日起向台端解除系爭買賣契約，請台端於函到七日內將本人前所給付之價金共818萬元返還本人，並賠償相關損失123萬元，否則本人將依法提起相關民、刑事訴訟」等語，依其文義觀之，原告業已將解除契約之意思表示明確的傳達於被告，依據前述說明，自堪認原告已於法定選擇之債的種類中，選擇了解除契約的項目，此一選擇乃屬形成權，於意思表示到達被告時，即生法律效果，而使上述法定選擇之債變為解除契約並請求返還價金的單純之債。原告雖主張其本人與廖嘉輝乃不諳法律之人，故系爭存證信函的意旨應不限於解除契約，亦包含請求減少價金之意思云云。惟本院認為，一般民眾關於權利義務之行使本不以熟諳法律為前提，其意思表示及法律行為如依我國社會一般成年人之理解能力不致誤解時，即應生相應之法律效果，況查系爭存證信函之內容，不但引用相關法條，關於請求內容之用語亦相當精確，其遣詞用字並非一般口語，明顯帶有法律文書的特徵，衡情應為原告諮詢具有法律專業之人後所出具之文書，故依據上情，本院認原告就此主張其意思表示因不諳法律而不明確故應為擴張解釋云云，尚難遽予採認。況且，本件被告於本案訴訟中亦已同意解除契約，並將買賣價金返還予原告，惟為原告所拒絕，是以，原告於行使契約解除權，並於意思表示到達被告而生效後，復行翻悔，自非法之所許。

3. 綜上所述，本件系爭房地既存在現況與使用執照圖面不符致無法進行合法修繕之嚴重瑕疵，原告向被告行使解除契約之權利，自屬於法有據。而本件原告向被告行使解除契約暨返還價金之請求權，其性質為形成權，因意思表示已到達被告，即已生效，揆諸前揭說明意旨，原告即不得再依民法第359條規定請求依物之瑕疵擔保減少價金。

(三) 原告另依民法第360條規定請求被告賠償300萬元，是否有理由？

本院按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不

01 解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣
02 人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第360條定有明文。由
03 條文意旨可知，買賣之物缺少出賣人所保證之品質時，買受
04 人於選擇「不解除契約」或「不請求減少價金」之前提下，
05 可以選擇請求債務不履行之損害賠償。惟本件原告業已選擇
06 對被告解除契約，業見前述，從而，原告自不得再對被告主
07 張債務不履行之損害賠償，乃屬適用上述法律當然之結果。

08 (四)原告依民法第179條規定，向被告請求賠償340萬元部分，是
09 否有理由？

10 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
11 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民
12 法第179條定有明文。

13 2.本件原告解除系爭買賣契約，則被告受領買賣價金有即失
14 其法律上之原因，依不當得利之法理，原告本得請求被告
15 返還買賣價金818萬元。惟依原告起訴之內容，其所請求
16 被告給付之340萬元係指系爭房地一現狀與使用執照圖面
17 不符之價值減損，顯然並非買賣價金之返還。原告雖稱因
18 系爭房屋有上述瑕疵，致其以溢付之價格購買，被告因此
19 而有不當得利云云。惟原告此種說法，即屬物之瑕疵擔保
20 中買受人得請求減少價金之權利。而於本案中本院業已認
21 定原告不得再行使減少價金之權利，苟原告復得以曲解不
22 當得利法律規定之方式請求相同之金額，自非法之所平。
23 故而，本件原告主張依不當得利之規定請求被告返還此
24 340萬元，應認其並未能證明被告於此部分有何無法律上
25 之原因而受有利益之情形存在，故於法無據，不能准許。

26 (五)原告依第227條第1項、第226條第1項規定，向被告請求賠償
27 340萬元部分，是否有理由？

28 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
29 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。而因可
30 歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償
31 損害。民法第227條第1項、第226條第1項定有明文。

01 2.經查，原告就系爭買賣契約，已經依物之瑕疵擔保行使契
02 約解除權，依民法第360條之意旨，應已不得再選擇債務
03 不履行之損害賠償，業見前述。

04 3.況按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，
05 其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。因物之瑕疵
06 而解除契約，與因不完全給付而解除契約，兩者有別。前
07 者無須可歸責於出賣人之事由，買受人即得依民法第359
08 條規定解除契約；後者則須有可歸責於出賣人之事由始可
09 解除契約，且買受人主張出賣人應負不完全給付之責任
10 時，如其不完全給付可能補正者，惟於買受人定期催告補
11 正而不補正時，始得依民法第254條之規定解除契約，不
12 能補正者，則可不經催告而解除契約（最高法院94年台上
13 字第2352號判決意旨參照）。故本件原告縱主張被告應負
14 不完全給付之債務不履行責任，亦以被告可歸責為前提，
15 且應由原告負舉證責任。

16 4.再按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負擔保責任
17 之瑕疵，其瑕疵係於契約成立後始發生者，出賣人除負物
18 之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責
19 任。亦即出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之
20 瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出
21 賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，
22 同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院98年
23 度台上字第1691號、87年台上字第575號判決意旨參
24 照）。經查，本件系爭房地之瑕疵，係其現狀之房屋尺
25 寸、上下樓梯之行向、內外出入口之位置與其原核准使用
26 執照之圖面不符，業見前述，並為兩造所不爭執。本院審
27 酌系爭房屋係屬公寓，其樓梯乃是由地面連接到頂樓，為
28 建築物之重要結構部分，樓梯是走那一邊上下樓，顯然是
29 興建完成即已確定，依一般常情，樓梯興建完成之後，並
30 無再行改造整棟建築物樓梯上下行向之可能性，而房屋內
31 外出入口一定是連接到樓梯間，當樓梯的上下行向不同，

01 房屋的內外出入口位置也一定會跟著改變，不可能樓梯在
02 左而出入口在右，此為事理所不許。由是可知，本件原告
03 所指系爭房地上述瑕疵，應係於興建系爭房地並申請使用
04 執照繳驗圖面時，即已存在。此究係屬未依使用執照施工
05 之瑕疵，或屬實質上已依使用執照興建但繳驗時出現圖面
06 錯誤之瑕疵，因年深日久，已難以確定。惟此一瑕疵並非
07 於系爭買賣契約成立後始發生一事，當可確定無疑，是
08 以，該瑕疵之出現顯非可歸責於出賣人即被告之事由。從
09 而，原告主張其可依民法第227條第1項、第226條第1項之
10 規定，請求被告賠償340萬元云云，即屬無據。

11 5.本件原告雖又主張被告於買賣過程中推拖不願協助申請使
12 用執照平面圖，乃故意不告知瑕疵等語。惟此節為被告所
13 否認，辯稱其買受系爭房地後從未變更格局，亦不知有現
14 狀與使用執照平面圖不符之事等語。本院查，故不論兩造
15 就此部分爭執何者為是，然原告主張「故意不告知瑕疵」
16 一節，乃屬民法第360條之規定，而本件原告不得依上開
17 規定請求被告為債務不履行之損害賠償，本院業已論述如
18 前，併此敘明。

19 五、綜上所述，本件原告主張依物之瑕疵擔保、不當得利或不
20 完全給付之債務不履行等法律關係，請求被告給付或賠償340
21 萬元，經核均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
22 執行之請即失其依附，應併予駁回。

23 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
24 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

27 民事第六庭 法 官 許映鈞

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 114 年 2 月 27 日

