

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第708號

原告 王建興

訴訟代理人 莊景智律師

王世華律師

複代理人 許雅筑律師

李承翰律師

被告 林書賢

訴訟代理人 馬在勤律師

複代理人 陳佳雯律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國114年2月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣陸拾捌萬貳仟陸佰肆拾元，及自民國
112年12月16日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之十一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾貳萬捌仟元供擔保後，得
假執行。但被告如以新臺幣陸拾捌萬貳仟陸佰肆拾元為原告
預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造前於民國111年12月12日簽定不動產買賣契約書（原證
1；下稱系爭買賣契約），約定由原告以價金新臺幣（下
同）1,610萬元向被告買受附表所示不動產（下合稱系爭不
動產；附表所示建物下稱系爭房屋）。原告業依系爭買賣契
約於111年12月12日至112年1月16日陸續給付買賣價金共1,6
10萬元與被告，系爭不動產已於112年1月12日移轉過戶與原

告。

(二)詎料，原告嗣後欲裝修系爭房屋而依規定申請室內裝修許可時，因相關單位要求提出系爭房屋之建築圖說，原告始赫然發現系爭房屋如附圖所示編號A部分之廁所空間（下稱系爭廁所空間）之所有權並非為系爭房屋所有。原告旋即委請專業人士協助嘗試辦理建物補登記，然新北市板橋地政事務所（下稱板橋地政）於112年5月19日回函表示：「……依臺端補登申請書所載欲辦理補登記部分（標示右上角廁所範圍），經核對86年間建物第一次測量案附建物權利範圍圖及起造人切結書記載，係屬文化段8564建號（民生路2段166號）權利範圍，爰於86年板建字第326號測繪登記於文化段8564建號內……查無得辦理補登記部分。」。簡言之，於地政登記上，系爭廁所空間並非系爭房屋所有，而為鄰戶即新北市○○區○○段0000○號、門牌號碼新北市○○區○○路○段000號房屋（下稱166號房屋）之權利範圍。是被告依系爭買賣契約交付原告之系爭房屋顯有瑕疵。

(三)系爭房屋無浴室廁所致無法為通常使用之物之瑕疵，同時構成不完全給付，原告自得依民法第354條第1項、第359條、第179條規定，請求被告返還減少之價金600萬元，及依民法第227條、第226條規定請求被告賠償系爭房屋價值減損600萬元之損害：

1. 查系爭房屋內如附圖所示編號A部分之系爭廁所空間並非系爭房屋所有，而為鄰戶166號房屋之權利範圍。又系爭房屋之「物理空間使用範圍」與其「地政謄本登記範圍」不符（即缺少浴室廁所），不僅導致原告無法取得系爭廁所空間之室內裝修許可（因於登記上，此為鄰戶166號房屋之權利範圍），無法正常使用或使用上極度不便，更有隨時遭鄰戶所有權人主張權利之風險，且166號房屋所有權人亦已向原告主張請求返還系爭廁所空間，致系爭房屋沒有廁所，顯已使系爭房屋缺乏通常之效用。易言之，被告依系爭買賣契約交付原告之系爭房屋並非完整，致系爭房屋之價值以及通常

01 效用均有所減損而有物之瑕疵。

02 2. 系爭房屋既有物之瑕疵，且同時構成不完全給付，則原告自
03 得依民法第354條第1項、359條之規定請求減少價金600萬
04 元，再依民法第179條之規定請求原告返回600萬元，及依民
05 法第227條、第226條規定請求被告賠償系爭房屋價值減損60
06 0萬元之損害。

07 (四)原告向被告購買系爭房屋，於交屋後始發現系爭房屋內之系
08 爭廁所空間並非系爭房屋所有。故原告除受有「系爭房屋無
09 浴室廁所，而無法為通常使用」之物之瑕疵外，亦有「系爭
10 房屋無系爭廁所空間之所有權」之權利瑕疵，並系爭房屋之
11 權利瑕疵，同時構成被告給付之系爭房屋不符合債務本旨之
12 不完全給付之債務不履行。蓋被告出售系爭房屋時，已向原
13 告保證系爭房屋絕無占用他人土地之情事，然系爭廁所空間
14 占用鄰戶即166號房屋之權利範圍，致166號房屋所有權人得
15 依物上請求權或不當得利之規定對原告為主張，故系爭房屋
16 顯具有權利瑕疵。是原告依民法第349條、第353條、第227
17 條、第226條請求被告賠償系爭房屋價值減損之損害600萬
18 元。

19 (五)綜上所述，系爭房屋同時有物之瑕疵及權利瑕疵並構成不完
20 全給付，原告自得依前開相關規定向被告請求600萬元，請
21 法院擇一為原告勝訴之判決。

22 (六)訴之聲明：

23 1. 被告應給付原告600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
24 償日止，按年息5%計算之利息。

25 2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告則抗辯：

27 (一)系爭房屋原始設計乃包含附圖所示編號A部分之系爭廁所空
28 間，系爭廁所空間現登記為166號房屋所有權範圍乃登記錯
29 誤所致，不可歸責於被告：

30 1. 依據新北市政府工務局113年5月8日函檢附之平面圖所示，
31 附圖所示編號A部分之系爭廁所空間，其入口係開向系爭房

01 屋，而非開向166號房屋，可證系爭廁所空間之原始設計係
02 供系爭房屋使用，而非供166號房屋使用，此由166號房屋內
03 已配置兩間衛浴（一間位於系爭廁所空間左側，另一間位於
04 166號房屋之左上角）可證。

- 05 2. 依據新北市政府工務局113年9月4日函記載，系爭房屋使用
06 執照（86板使字第455號）地上1層竣工圖說，系爭房屋設有
07 廁所一間。益證系爭房屋原始設計乃包含系爭廁所空間。
- 08 3. 板橋地政113年6月19日函記載：「區分所有建物（指系爭房
09 屋）權利範圍，另依案附區分所有建物權利範圍圖及起造人
10 分配切結書記載……其權利範圍如建物平面圖紅線範圍所
11 示……爰將該廁所部分（即系爭廁所空間）測繪登記於文化
12 段8564建號（即166號房屋）」，顯見地政機關之所以將系
13 爭廁所空間登記為166號房屋所有權範圍，係因系爭房屋之
14 起造人於辦理建物所有權第一次登記時，其提出之建物平面
15 圖就系爭房屋所有權範圍漏未匡列系爭廁所空間，且地政機
16 關亦未發現此一明顯錯誤所致。換言之，系爭廁所空間現登
17 記為166號房屋之所有權範圍乃登記錯誤所致，並非原始設
18 計即未包含系爭廁所空間，而此登記錯誤之結果顯不可歸責
19 於被告。

- 20 (二)兩造締結系爭買賣契約時，雖誤認系爭房屋之範圍包含系爭
21 廁所空間，然兩造已於系爭買賣契約第一條約定買賣範圍應
22 以地政機關登記簿之登載為準，而地政機關登記簿所登載之
23 系爭房屋範圍並不包含系爭廁所空間，故系爭廁所空間並非
24 兩造買賣之範圍。縱使兩造於締結系爭買賣契約時，誤認系
25 爭廁所空間屬於買賣之範圍，亦不影響買賣範圍之認定。系
26 爭廁所空間既非兩造買賣之範圍，縱使原告日後無法使用系
27 爭廁所空間，被告亦無須對原告負物之瑕疵或權利瑕疵擔保
28 責任，亦無債務不履行之情事。

- 29 (三)且查，原告買受系爭不動產後未幾，即將系爭不動產出售與
30 訴外人信義房屋股份有限公司，出售價金亦為1,610萬元，
31 並於112年7月3日完成所有權移轉登記，顯見原告並未因買

01 受系爭不動產而受有任何經濟上損害，是本件實無須探究系
02 爭不動產欠缺廁所所減少之價值。

03 (四)原告目前仍可使用系爭廁所空間，且縱使系爭房屋欠缺系爭
04 廁所空間，仍可作為儲藏空間或短時間之休息空間使用，故
05 系爭房屋並無價值減損或減少通常效用之情事。至於原告購
06 買系爭不動產之動機為何（如：作為住家使用）則非買賣標
07 的物是否存在物之瑕疵所應考量之因素。又系爭買賣契約第
08 9條第6項及第17條第12項約定：「違章建築物部分：……若
09 在交屋後被通知須拆除（或被拆除）時，則由買方自行負擔
10 風險。」、「……雙方合意不另辦理上述查詢（指違建查
11 詢），本物件若有違建相關情事，雙方合意依買賣契約書第
12 九條第六項約定辦理」，今系爭廁所空間乃系爭房屋之違章
13 建築，且原告係於被告將系爭房屋及系爭廁所空間交付原告
14 後，方發現系爭廁所空間屬於違章建築，依上開約定，原告
15 應自行負擔風險，不得請求被告減少價金、返還不當得利。
16 又原告於買受系爭不動產前，並未要求測量或鑑界，致使誤
17 認系爭廁所空間屬於買賣範圍，故倘認系爭房屋存有物之瑕
18 疵（此為假設前提），原告顯因重大過失（即於買受系爭不
19 動產前未對系爭房屋為測量或鑑界）而不知系爭房屋存有物
20 之瑕疵，依民法第355條第2項本文規定，被告不負物之瑕疵
21 擔保責任。

22 (五)系爭買賣契約乃屬特定物之買賣，且系爭廁所空間於兩造締
23 約時已然存在，被告既以系爭買賣契約成立時之現狀將系爭
24 廁所空間交付原告，依最高法院101年度台上字第1898號判
25 決意旨，被告並不構成不完全給付。況依民法第535條、第2
26 27條、第226條第1項規定可知，權利瑕疵之損害賠償請求權
27 需以債務人可歸責為前提，然被告並非系爭房屋及系爭廁所
28 空間之原始起造人，被告買受系爭不動產後，因承受前手與
29 第三人之租約之故，從未使用過系爭房屋，166號房屋所有
30 人亦從未向原告或被告主張過系爭廁所空間之權利，故被告
31 就系爭廁所空間存在權利瑕疵一節，顯屬不可歸責，則原告

01 依據權利瑕疵相關規定請求被告賠償並無理由。

02 (六)倘認被告應負賠償責任（此為假設前提），因原告於買受系
03 爭不動產前，亦未自行查明系爭房屋之建物測量成果圖（即
04 所有權範圍）並未包含系爭廁所空間，致使兩造誤認系爭廁
05 所空間屬於買賣之範圍而締結系爭買賣契約，依民法第217
06 條規定，原告對損害之發生與有過失，被告請求減輕或免除
07 被告之賠償責任。

08 (七)答辯聲明：

09 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

10 2. 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
12 堪認定：

13 (一)兩造於111年12月12日簽立系爭買賣契約，由原告以總價1,6
14 10萬元向被告購買附表所示之系爭不動產，原告已付清全部
15 價款，系爭不動產已交付原告，並於112年1月12日移轉所有
16 權登記至原告名下。此有系爭買賣契約影本、系爭房屋之地
17 籍異動索引在卷可證（見本院卷(一)第17至66頁、第225
18 頁）。

19 (二)系爭房屋現況室內格局有一廳、二房、一廚房，及於附圖所
20 示A部分（面積4.22平方公尺）有一浴廁（即系爭廁所空
21 間），該廁所之出入門口係開向系爭房屋，惟系爭廁所空間
22 係登記在166號房屋之所有權範圍內。此經本院履勘現場，
23 並囑託地政機關測量，有本院勘驗筆錄、系爭房屋現況照片
24 及板橋地政113年4月30日新北板地測字第1136018839號函檢
25 送之土地複丈成果圖（即本判決附圖）附卷可稽（見本院卷
26 (一)第195至201頁、第251至254頁、第229至231頁），及有板
27 橋地政112年12月5日新北板地測字第1125842439號函所檢送
28 之166號房屋公務用謄本及建物測量成果圖、系爭房屋公務
29 用謄本及建物測量成果圖（見本院卷(一)第87頁、第103至113
30 頁）、新北市政府工務局113年5月8日新北工施字第1130846
31 107號函及該函檢送之82板建字第2064號建造執照（86板使

字第455號使用執照) 卷內之系爭房屋及166號房屋竣工平面圖影本(見本院卷(二))附卷可證。

四、本件爭點及本院之判斷：

(一)關於系爭廁所空間是否為違章建築？是否屬系爭房屋所有權權利範圍？

1. 查系爭廁所空間原設計及興建之開口均係朝系爭房屋，有新北市政府工務局檢送本院之86板使字第455號使用執照卷內系爭房屋及166號房屋之1樓竣工平面圖附卷可稽(見本院卷(二))，業如前述，且經本院向新北市政府工務局函詢結果，系爭房屋原設計配置有廁所一間，即系爭廁所空間，此有新北市政府工務局113年9月4日新北工施字第1131726565號函及該函檢送之系爭房屋(領有86板使字第455號使用執照)地上1層竣工圖說影本附卷可稽(見本院卷(一))第333至334頁)。惟何以系爭房屋登記之權利範圍卻不含系爭廁所空間，而係將系爭廁所空間登記至168號房屋之權利範圍內？就此，經本院向板橋地政函詢：該所就系爭房屋製作之建物測量成果圖(見本院卷(一))第111頁)註記係依使用執照86板使字第455號設計圖或竣工平面圖轉繪計算。惟經本院向新北市政府工務局調取上開竣工平面圖，該建物右上角廁所部分(即系爭廁所空間)係在新北市○○區○○段0000○號建物(即166號房屋)範圍內，與該所系爭房屋建物測量成果圖未符，是否有誤及其緣由為何？經板橋地政函復以：系爭房屋係由起造人景昇建設股份有限公司(下稱景昇公司)於86年4月向該所申請建物第一次測量並於同年6月以86板建字第326號辦竣建物所有權第一次登記，該所僅係依86板使字第455號使用執照及竣工圖說(各部尺寸)轉繪建物平面圖並計算面積。至於區分所有建物權利範圍，另依案附區分所有建物權利範圍圖及起造人分配切結書記載：「壹層圖說1、2、3…9、10、11…共十五戶，門牌分別為民生路二段…168、166…152號。其權利範圍如建物平面圖紅線範圍所示(附件一)，文化段8584建號右上角廁所部分係屬文化段85

64建號（民生路2段166號）權利範圍（附件二），爰將該廁所部分繪測登記於文化段8564建號等語，此有板橋地政113年6月19日新北板地測字第1136022195號函及該函檢送之上開函文所稱附件一之起造人分配切結書影本、附件二之區分所有建物權利範圍圖影本在卷可證（見本院卷(二)第285至289頁）。可知系爭廁所空間之所以登記在166號房屋權利範圍內，係因起造人景昇公司於向地政機關辦理第一次登記時，檢送該所如上開函文附件二之建物平面圖上，誤將系爭廁所空間劃入166號房屋紅線標示範圍內之故。

2. 次查，原告曾於112年5月17日向板橋地政申請系爭房屋補登記系爭廁所空間，經該所於112年5月19日發函原告以：經核對86年間建物第一次測量案附建物權利範圍圖及起造人切結書記載，原告欲辦理補登記部分（即系爭廁所空間）係屬文化段8564建號（即166號房屋）權利範圍，爰於86年板建字第326號測繪登記於文化段8564建號內，故請原告依地籍測量實施規則第265條第1項第3款規定補正：欲補登範圍業已登記，查無得辦理補登記部分等語，嗣經原告撤案。此有板橋地政112年12月5日新北板地測字第1125842439號函及該函檢送原告上開申請補登案件影本附卷可參（見本院卷(一)第87至99頁）。

3. 綜上，系爭廁所空間乃屬已辦理建物所有權第一次登記之166號房屋所有權權利範圍，並非屬未登記之違章建物，亦非屬系爭房屋所有權權利範圍，堪以認定。

(二)關於系爭廁所空間是否為兩造系爭買賣契約所約定之買賣標的範圍？

1. 查系爭買賣契約第一條「不動產標示及買賣權利範圍」，就買賣標的建物及土地之記載，與系爭不動產登記謄本之登載均相同，包含建物面積，亦同系爭房屋登記謄本之登載，即主建物面積56.31平方公尺，附屬建物（陽台11.5平方公尺、花台1.51平方公尺），並註記：「本記載未詳盡事項，悉依地政機關登記簿登載為準」（見本院卷(一)第17頁）；另

於第一條第一項記載本買賣標的物所含違章增建物為「陽台加蓋、陽台加窗」（見本院卷(一)第18頁）；又板橋地政於86年間就系爭房屋製作之建物測量成果圖，亦經兩造於簽訂系爭買賣契約時，附入系爭買賣契約作為契約附件，該圖上亦無標示系爭房屋含有系爭廁所空間（見本院卷(一)第55頁）。可證兩造系爭買賣契約所約定之買賣標的，已約明以登記資料為準，即建物部分僅限於系爭房屋已登記部分，以及未登記違章部分僅陽台加蓋、陽台加窗，而不及於其他。

2. 是兩造於締結系爭買賣契約時，雖均誤以為系爭廁所空間係位於系爭房屋所有權登記範圍內，然並不影響兩造系爭買賣契約所約定之買賣標的，僅限於系爭房屋已登記部分以及未登記之違章陽台加蓋、陽台加窗。故登記於166號房屋所有權範圍之系爭廁所空間，並非兩造系爭買賣契約所約定之買賣標的範圍，應堪認定。

(三)原告以系爭房屋有權利瑕疵，同時構成不完全給付，而依民法第349條、第353條、第227條、第226條請求被告賠償系爭房屋價值減損之損害600萬元，是否有據？

1. 按所謂權利瑕疵擔保，依民法第349條及第350條規定，出賣人僅擔保第三人就「買賣之標的物」對買受人不得主張任何權利及擔保其權利確係存在，亦即出賣人應擔保「買賣標的」之權利完整無缺或權利存在之謂。與所謂物之瑕疵擔保，乃物之出賣人就其物本身應擔保其物無滅失或減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵之謂，迥不相同（最高法院96年度台上字第2617號、111年度台上字第2441號判決意旨參照）。
2. 本件兩造就系爭買賣契約所約定之買賣標的範圍，僅限於系爭房屋已登記部分，以及未登記之違章陽台加蓋、陽台加窗部分，而不及於其他；而系爭不動產所有權已經被告於112年1月12日移轉登記與原告，並交付原告占有使用，此為原告所是認。是被告所出售與原告之系爭不動產，即無權利瑕疵可言。至於登記於166號房屋所有權範圍之系爭廁所空間

並非兩造系爭買賣契約所約定之買賣標的範圍，已經認定如前。故被告未將系爭廁所空間之所有權移轉登記與原告，以及縱166號房屋所有權人已對原告請求返還系爭廁所空間，依前開說明，亦不構成系爭買賣標的物之權利瑕疵。

3. 職是，原告以系爭房屋有權利瑕疵為由，依民法第349條、第353條、第227條、第226條請求被告賠償系爭房屋價值減損之損害600萬元，即均屬無據，不應准許。

(四)原告以系爭房屋有物之瑕疵，同時構成不完全給付，而依民法第359條、第179條、第226條、第227條請求被告返還價金或賠償系爭房屋價值減損之損害600萬元，是否有據？

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項前段定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號裁判要旨參照）。次按民法第359條規定：「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。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」。又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（最高法院99年度台上字第1972號判決要旨參照）。末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（最高法院112年度台上字第924號、103年度台上字第2631號判決要旨參照）。

2. 查系爭買賣契約第一條載明系爭房屋主要用途為「住家

用」，於系爭買賣契約附件之「標的物現況說明書」第43項「本標的物室內現況格局」記載為「2房2廳1衛」，是系爭房屋自應設有一衛浴廁所，始合於其供上開格局之住家使用之通常效用。惟系爭廁所空間非屬系爭房屋所有權之權利範圍，而係登記於166號房屋權利範圍內，亦即系爭房屋實際並無衛浴廁所，則對於系爭房屋之通常效用自有所減損，堪認系爭房屋具有物之瑕疵。是原告主張被告應對其負物之瑕疵擔保責任，而依民法第359條請求減少價金，並依民法第179條規定請求返還價金，應屬有據。

3. 至被告辯稱系爭房屋原始設計乃包含系爭廁所空間，系爭廁所空間現登記為166號房屋之所有權範圍乃登記錯誤所致，不可歸責於被告一節，則查系爭物之瑕疵乃發生在系爭買賣契約成立前，而依系爭房屋使用執照之竣工圖說，系爭房屋原設有廁所1間即系爭廁所空間，然因起造人景昇公司之疏失，於向地政機關申辦建物第一次登記時，誤將系爭廁所空間劃入166號房屋之所有權權利範圍，致系爭房屋所有權權利範圍內並無衛浴廁所，業如前述。惟系爭廁所空間自始設計及興建即係作為系爭房屋之浴廁，而為系爭房屋室內格局之一部，未曾變動，則系爭房屋所有人實難知悉系爭房屋所有權權利範圍內實際並無衛浴廁所一事，且自86年間房屋興建完成辦理第一次登記，迄112年1月12日原告登記取得系爭房屋所有權，此數十年期間，系爭房屋以及166號房屋之歷任所有權人，均未曾發現系爭廁所空間係登記在166號房屋所有權權利範圍內，故被告辯稱系爭物之瑕疵乃不可歸責於被告之事由所致，且被告於系爭買賣契約簽立時，亦不知其事，而無過失，應可採信，是被告於訂立系爭買賣契約時，未告知原告系爭物之瑕疵，即無從認有何故意或過失，則依前開說明，即難令被告就該瑕疵負不完全給付之債務不履行責任。因此，原告並依民法第227條、第226條規定請求被告負賠償責任，即非有據。惟原告請求被告負物之瑕疵擔保責任部分，則因物之瑕疵擔保責任並非債務不履行責任，而係

01 一種特殊之責任類型，其主要目的在於平衡買賣契約的對價
02 關係、調整給付和對待給付之關係，係法定無過失責任，不
03 以出賣人有過失為必要（最高法院112年度台上字第2046
04 號、107年度台上字第2072號判決要旨參照），故縱出賣人
05 不知瑕疵之存在，仍不得免除其擔保責任，是被告自無從以
06 其無過失、不可歸責為由，解免其物之瑕疵擔保責任。至被
07 告辯稱原告係因重大過失而不知系爭房屋存有系爭物之瑕
08 疵，依民法第355條第2項本文規定，被告不負物之瑕疵擔保
09 責任一節，則按買受人因重大過失，而不知有民法第354條
10 第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔
11 保之責。民法第355條第2項定有明文。而所謂重大過失，係
12 指顯然欠缺普通人之注意義務而言。本件系爭廁所空間原始
13 設計起造即作為系爭房屋室內之浴廁，自86年興建完成迄原
14 告買受後委託裝修業者申請室內裝修許可而向主管機關申請
15 建築圖說前，歷任166號房屋及系爭房屋所有權人均無人發
16 現其事，包含被告自109年7月31日登記取得系爭房屋所有權
17 迄112年1月12日將系爭不動產所有權出售移轉登記與原告之
18 日止（見本院卷(一)第223至225頁系爭房屋之地籍異動索引）
19 之數年期間，亦均不知其事，則原告僅係向被告買受系爭不
20 動產之買方，於簽立系爭買賣契約時尚非系爭房屋之所有權
21 人，又如何能知悉。是原告之不知，自無何過失可言，遑論
22 重大過失，故被告上開所辯，洵無可採。

- 23 4. 職是，原告前已委託律師於112年7月1日發函通知被告系爭
24 房屋有系爭瑕疵，有該律師函影本附卷可稽（原證4；見本
25 院卷(一)第73至74頁），並原告於112年11月21日提起本件訴
26 訟（見本院卷(一)第9頁），及於本件民事起訴狀主張依民法
27 第359條規定請求減少價金600萬元等語，而本件起訴狀繕本
28 暨原告所提證物繕本已於112年12月5日寄存送達被告（見本
29 院卷(一)第85頁送達證書），依民事訴訟法第138條第2項規
30 定，於112年12月15日發生效力。是原告行使減少價金請求
31 權，並未逾民法第365條第1項規定之6個月之除斥期間。而

01 經本院依原告聲請，並經被告同意，囑託宏大不動產估價師
02 聯合事務所為鑑定（見本院卷(一)第299、377至338頁），鑑
03 定結果為：(1)系爭房屋如其建物登記謄本及建物測量成果圖
04 所示之一層56.31平方公尺登記面積範圍內，如設有浴室廁
05 所，則系爭房屋（權利範圍1/1）連同其基地（新北市○○
06 區○○段○○000地號土地，權利範圍197/10000）於111年12
07 月間之合理市價為15,913,800元。(2)系爭房屋如其建物登記
08 謄本及建物測量成果圖所示之一層56.31平方公尺登記面積
09 範圍內，因無浴室廁所，則系爭房屋（權利範圍1/1）連同
10 其基地（新北市○○區○○段○○000地號土地，權利範圍19
11 7/10000）於111年12月間因此減少價值之價額為674,699
12 元，瑕疵價值減損率為4.24%。此有宏大不動產估價師聯合
13 事務所113宏估務字第000000000號不動產估價報告書一冊在
14 卷可稽。是系爭房屋因有前述無浴室廁所之瑕疵致系爭買賣
15 契約成立時，系爭不動產因此減少價值之比例為4.24%。而
16 原告係以總價1,610萬元向被告購買系爭不動產，故原告得
17 請求減少之價金應為682,640元（計算式：1,610萬元×4.24%
18 =682,640元）。因此，原告依民法第179條不當得利返還請
19 求權得請求被告返還之價金，應為682,640元。

20 五、從而，原告以系爭房屋有物之瑕疵，而依民法第359條請求
21 減少價金後，依民法第179條請求被告給付682,640元，及自
22 起訴狀繕本送達翌日即112年12月16日起（見本院字卷(一)第8
23 5頁送達證書）至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利
24 息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應
25 予駁回。

26 六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核
27 原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
28 准許之；至原告敗訴部分，因該部分之訴業經駁回，其此部
29 分假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
31 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅

列，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條、第392條，判決如主文。

中華民國 114 年 3 月 31 日

民事第五庭 法官 黃信樺

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 3 月 31 日

書記官 楊振宗

不動產附表：

土地：

編號	土地坐落				權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	
1	新北市	板橋區	文化	947	197/100000

建物：

編號	建物建號	門牌號碼	權利範圍	備註
1	新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路○段000號	1/1	共有部分8765建號（權利範圍224/100000）、8766建號（權利範圍94/100000）