

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第412號

原告 吳宥姍
訴訟代理人 陳詩文律師
林羿樺律師
被告 吳靜亭

訴訟代理人 曾能煜律師

上列當事人間減少買賣價金等事件，本院於民國113年12月30日
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣112,409元，及自民國111年5月12日起至
清償日止，按週年利率百分之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5，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣112,409元為原告預
供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。原告起訴
時原主張請求權基礎為系爭契約第9條、民法第199條第1
項、第226條第1項、第227條、第349條、第353條、第354
條、第359條，訴之聲明第一項為：被告應給付原告新臺幣
（下同）1,720,200元，其中50,700元自111年3月21日起至
清償日止按週年利率5%計算之利息，其中1,669,500元自起
訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息
（見本院卷一第8頁）。嗣於民國111年9月22日追加民法第3

01 60條規定為請求權基礎（見本院卷一第208頁），復於112年
02 11月13日具狀變更前開聲明為：被告應給付原告2,396,843
03 元，其中50,700元自111年3月21日起至清償日止按週年利率
04 5%計算之利息，其中2,346,143元自起訴狀繕本送達翌日起
05 至清償日止按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第8
06 頁）。嗣關於50,700元本息部分業於113年12月30日達成和
07 解，原告乃變更聲明請求2,346,143元及其本息。核原告前
08 開所為訴之變更，請求之基礎事實同一，且屬擴張應受判決
09 事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：

12 (一)兩造於110年7月15日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣
13 契約），約定原告以1,230萬元向被告購買伴山晴社區（下
14 稱系爭社區）內之新竹縣○○鎮○○段00○○0000○○0000○○
15 00地號土地（下各稱22、22-3、22-8、22-9土地）及坐落22
16 -3地號土地上之同段335號建物（門牌號碼新竹縣○○鎮○○
17 ○街0○○0號，下稱系爭建物，與前開土地合稱系爭房
18 地）。詎原告於110年10月7日交屋完成後始知悉系爭建物與
19 坐落之22-3地號土地之界址嚴重偏移，系爭房屋占用22-2地
20 號土地，受有遭他人主張權利之風險，而原告所有之22-3地
21 號土地亦遭鄰屋（門牌號碼新竹縣○○鎮○○街0○○0號，下
22 稱鄰屋）及社區共用花園走道占用，致原告使用土地之權利
23 受到限制，已屬權利瑕疵，構成不完全給付，原告自得依系
24 爭契約第9條、民法第226條第1項、第227條、第349條、第3
25 53條、第359條規定，請求被告負損害賠償責任。倘認系爭
26 建物占用他人土地及22-3地號土地遭他人占用，係屬物之瑕
27 疵，被告於系爭買賣契約第9條已就系爭房地無占用他人土
28 地及未遭占用為保證，原告亦得依民法第360條規定，請求
29 被告負債務不履行之損害賠償責任。

30 (二)被告已於系爭買賣契約之附件即標的物現況說明書（下稱系
31 爭現況說明書）項次18「是否有增建部分」勾選否，原告經

01 調閱系爭建物之使用執照竣工圖，發現系爭建物一樓原先係
02 設計為法定停車位，然系爭建物一樓於交屋時已經封閉作為
03 客廳使用，業與使用執照竣工圖不符而屬違建，原告受有系
04 爭房地價值減損590,888元。原先規劃為社區車道之22地號
05 土地亦被占用作為花園走道，無從作為車道使用，而屬違
06 建，原告受有系爭房地價值減損278,392元。上開情形與被
07 告所保證之事項不符，屬不完全給付，原告得依民法第227
08 條、第360條規定，請求被告負不完全給付及瑕疵擔保之責
09 任。

10 (三)另系爭建物之排水管因嚴重堵塞而無法使用，經原告花費1
11 9,500元雇工更換排水管，係物之瑕疵，原告得依民法第227
12 條、第359條規定，請求被告給付19,500元。

13 (四)又原告就上開瑕疵已依民法第359條規定向被告請求減少價
14 金，被告就減少價金範圍之款項已無法律上原因得為受領，
15 原告得依民法第179條規定請求被告返還款項。爰依系爭契
16 約第9條、民法第179條、第226條第1項、第227條、第349
17 條、第353條、第359條、第360條規定提起本件訴訟，請求
18 擇一為有利原告之判決等語。並聲明：(一)被告應給付原告2,
19 346,143元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年
20 利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告答辯：系爭建物之建商在興建時疑因測量或放樣錯誤，
22 造成系爭社區房屋之興建位置與地籍線偏移，惟系爭房地之
23 面積及產權並無短少不足之處，且系爭社區住戶已同意各住
24 戶依目前建物位置分管使用土地，不相互主張權利，難認系
25 爭建物有遭他人要求拆除之風險，原告在使用上及通常效用
26 未受負面影響。原告於買受系爭房地前已明知一樓不可能作
27 為停車空間使用，且無任何異議，原告復於地下室興建夾
28 層、鐵梯，妥善規畫其停車空間，目前一樓亦不可能作為停
29 車空間使用，原告顯未因一樓改建而受有價值減損之損害。
30 縱系爭房地經認定有交易價值減損，然計算占用土地之價金
31 應以申報地價為計算標準，且22-3地號土地如附圖編號B、

01 C、F所示遭占用部分，系爭建物占用22-2地號土地如附圖編
02 號A3、D1、D2、E3所示部分，於計算價值減損時，應一併列
03 入等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁
04 回。(二)倘受不利判決，請准供擔保宣告免假執行。

05 三、得心證之理由：

06 (一)原告主張兩造於110年7月15日簽訂系爭買賣契約，由原告向
07 被告買受系爭房地，價金1,230萬元，兩造並於110年10月7
08 日完成交屋，系爭建物之一樓停車空間改建為客廳、原作為
09 車道之22地號土地改為花圃走道，業據提出系爭契約、建物
10 及土地所有權狀、使用執照竣工圖、現場照片等件為證（見
11 本院卷一第22至98、116至124頁）。另系爭建物占用22-2地
12 號土地，及22-3地號土地被鄰屋及社區花圃、通道、道路占
13 用情形如附圖即新竹縣竹東地政事務所112年1月19日東地所
14 測字第1122300036號函附土地複丈成果圖所示。此經本院於
15 111年11月24日會同兩造履勘現場，及囑託新竹縣竹東地政
16 事務所派員測量屬實，有勘驗筆錄及複丈成果圖附卷可佐
17 （見本院卷一第246至248、272頁），上情復為兩造所不爭
18 執，原告主張堪以採信。

19 (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
20 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
21 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
22 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
23 時，具有其所保證之品質，民法359條定有明文。所謂物之
24 瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依
25 當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
26 者，即為物有瑕疵。買賣標的物如係特定物，於契約成立前
27 已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕
28 疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所
29 為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不
30 履行責任（最高法院94年度台上字第1112號民事判決要旨參
31 照）。次按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對買受人

01 不得主張任何權利，民法第354條定有明文。權利瑕疵係指
02 出賣人移轉之權利不符債之本旨而言，所謂不得主張任何權
03 利，係指不得對於買受人所取得之買賣標的物，主張有所有
04 權、用役物權或抵押權等權利。此與買賣之標的物自身存有
05 缺點，足使其價值、效用或品質有欠缺，屬物之瑕疵者有別
06 （最高法院109年度台上字第2601號判決意旨參照）。

07 (三)按系爭買賣契約第9條第1項、第3項約定：「乙方擔保本買
08 賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人
09 土地或其他糾葛情事，如有上述任何情事，除本契約內另有
10 約定外，應由乙方於甲方支付完稅款以前清理完畢，否則視
11 為違約；若甲方因此受有損害，乙方應負完全賠償責任」、
12 「甲方於本買賣標的物交屋後始發覺上述一及二情事，乙方
13 仍應負完全清理責任，否則即為違約，若甲方因此受有損
14 害，乙方應負完全賠償責任」（見本院卷一第26頁），故原
15 告向被告購買系爭房地，依系爭買賣契約，除有特別約定
16 外，被告就買賣標的物並無被他人占用或占用他人土地應負
17 擔保責任。又被告於系爭現況說明書項次18「是否有增建部
18 分」、34「土地是現況是否有租賃或被他人占用情形」、39
19 「是否有占用他人土地之情形」均勾選否（見本院卷一第32
20 頁），而系爭建物確占用毗鄰之22-2地號土地，22-3地號土
21 地則被鄰屋、花圃及走道占用，如複丈成果圖所示，已如前
22 述，足認被告所交付之系爭房地確有欠缺保證品質之情事，
23 22-2地號土地之所有權人得本於其所有權受侵害，而請求原
24 告拆除占用部分之建物、支付償金或價購土地，使系爭建物
25 存有依法拆除義務或須另支付相當代價始可合法使用基地之
26 負擔，致系爭建物之價值減少；22-3地號土地則因客觀存在
27 鄰屋及花圃占用之狀態，使土地無法為完整之使用，而有減
28 少其通常效用之瑕疵，然他人對原告所取得之系爭房地並無
29 任何得為主張所有權、用役物權或抵押權等之權利，依前揭
30 說明，系爭建物占用22-2地號土地及22-3地號土地遭鄰屋及
31 花圃等占用，屬物之瑕疵，並非權利瑕疵，原告依民法第35

01 9條規定請求減少價金，即屬有據。

02 (四)被告雖抗辯就系爭房地界址偏移部分，原告已與系爭社區住
03 戶達成協議，同意依各建物目前位置分管使用，而不互相主
04 張權利，系爭房地並無瑕疵云云，惟債權契約為特定人間之
05 權利義務關係，除法律另有規定外，僅於締約當事人間發生
06 拘束力，基於債之相對性原則，僅債權人得向債務人請求給
07 付，或拋棄其對債務人之債權（最高法院112年度台上字第2
08 295號判決意旨參照）。觀諸原告與系爭社區住戶簽訂之土
09 地買賣契約，其內容雖約定：「本伴山晴山莊所有權人等全
10 體同意，住戶編號6-6、6-7、6-8、6-9、6-10、6-11、6-12
11 共七戶，依各建物所有建築位置（包括屋後圍牆內等本買賣
12 23、84地號土地全部）得自行依使用位置分管使用無誤（但
13 各屋後圍牆外之土地日後由社區共同另行協議使用方式，各
14 無異議）」（見本院卷二第22頁），然該契約屬於債權契
15 約，如日後鄰屋所有權人將鄰屋轉讓予第三人，基於債之相
16 對性原則，原告即無從執此對抗該第三人，被告據此辯稱系
17 爭房地並無減少價值或通常效用之瑕疵，自不可採。

18 (五)就系爭房地價值貶損部分，經本院囑託黃小娟不動產估價師
19 事務所鑑定結果，其認考量公共利益及當事人利益，避免逕
20 予拆除房屋對房屋整體結構之破壞與社會經濟之重大減損等
21 內容，本件估價不考量拆屋還地等情，進而以評估鄰地所有
22 人得向越界建築人主張之占用土地償金支付請求權價額作為
23 系爭建物減損之估算標準，系爭建物占用22-2地號土地如附
24 圖編號A3（面積9.16平方公尺）、編號D1（面積4.57平方公
25 尺），22-2地號土地所有權人得向原告主張占用土地之價額
26 507,351元（計算式： $36,952 \times 13.73 = 507,351$ 元，元以下四
27 捨五入，下同）；22-3地號土地遭占用如附圖編號B之鄰屋
28 （面積11.12平方公尺），原告得向鄰屋所有權人主張占用
29 土地之價額414,442元（計算式： $37,270 \times 11.12 = 414,442$
30 元），有估價報告書及該事務所113年3月13日娟000000000
31 號函在卷可參（見本院卷二第151至155頁），兩者相減後為

01 92,909元，應認系爭建物本身因界址位移所生之價值減損為
02 92,909元。上開估價報告書係針對系爭房地進行產權、一般
03 因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況調查，並採用
04 比較法、土地開發分析法與收益法（直接資本化法）等三種
05 估價方法評估系爭房地於現行不動產市場條件下之正常價
06 格，其內容及結果符合現行估價技術專業水準及公平合理
07 性，接近目前市場最新實價登錄交易價格，應為可採，被告
08 抗辯應以申報地價作為計算價值減損之標準，尚乏所憑。原
09 告主張系爭房地具有上開瑕疵，被告應負瑕疵擔保責任，原
10 告得據以減少價金92,909元，核屬有據。鑑定人於113年3月
11 13日娟000000000號函內固稱「無經界線偏移狀態」之交易
12 價值與「有經界線偏移狀態」之交易價值差額為628,479
13 元，惟其計算方式是以22-3地號土地遭鄰屋占用11.12平方
14 公尺之價格414,442元，與22-3地號土地被社區共用花圃占
15 用14.37平方公尺應減價535,570元，系爭建物占用22-2地號
16 土地13.73平方公尺應減價507,351元而為計算（計算式：41
17 4,442－535,570－507,351＝-628,479），然22-3地號土地
18 同被鄰屋及社區共用花圃等占用，如以得向鄰屋及社區共用
19 花圃主張權利之角度觀之，應同為系爭房地所有人之權利，
20 鑑定人卻將被鄰屋占用部分以正數計算，將被社區共用花圃
21 等占用部分以負數計算，已有謬誤，此部分為本院所不採，
22 認以系爭建物占用22-2地號土地，22-2地號土地所有權人得
23 向原告主張占用土地之價額507,351元減去22-3地號土地被
24 鄰屋占用，得向鄰屋所有權人主張占用土地之價額414,442
25 元計算，即此部分瑕疵以減少價金92,909元衡之，較為公
26 允。

27 (六)原告另主張22-3地號土地遭社區共用走道與花圃占用14.37
28 平方公尺、系爭建物之一樓停車空間改建為客廳、原作為車
29 道之22地號土地改為花圃走道，致原告受有系爭房地價值貶
30 損云云。經本院函詢黃小娟不動產估價師事務所，就系爭建
31 物之一樓停車空間改建為客廳、車道改為花圃及走道之與竣

01 工圖不符之非法使用狀態，是否會造成系爭房地於110年7月
02 15日之價值減損，如是則價值減損數額為何，其回覆略以：
03 建物第一層如為客廳之使用，其價格高於依法定作為停車位
04 使用，二者差額為526,705元。前者屬於「有違建狀態」之
05 使用，因作為客廳使用效用較佳，市場交易價值較後者為
06 佳。22地號土地作為社區共用花圃造景使用，其價格高於依
07 法定作為車道使用，二者差額為278,392元。前者屬於「有
08 違建狀態」之使用，社區共用花圃造景有助於提升住宅使用
09 寧適效用，市場交易價值較後者為佳，惟仍須另以其他方法
10 滿足停車位之需求。「有違建狀態」變為「無違建狀態」之
11 價格減損805,096元，有該事務所113年3月13日娟000000000
12 號函在卷可參（見本院卷二第151至155頁），可知系爭房地
13 價值未因一樓作為客廳、車道改為花圃走道而有所減損，反
14 有所增加。衡以原告表示目前一樓無法回復為停車位使用，
15 並自承其係請求「無違建狀態」與「有違建狀態」間之價值
16 減損，依前開鑑定結果，難認系爭建物、22-3地號土地因一
17 樓停車空間改建為客廳、車道改為花圃走道而有價值減損之
18 情形。從而，原告就22-3地號土地遭社區共用走道與花圃占
19 用、系爭建物一樓停車空間改為客廳、車道改為社區花圃走
20 道部分，主張被告應負瑕疵擔保責任，並請求被告減少價
21 金，應屬無據。被告抗辯計算系爭房地之價值減損時，應將
22 占用22-2、22-3地號土地之花圃及通道一併列入計算，亦不
23 足採。

24 (七)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
26 179條定有明文。又買受人依民法第359條規定所得主張之價
27 金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請
28 求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於
29 其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院101
30 年度台上字第1916號判決意旨參照）。是買受人因買賣標的
31 物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價

01 金，自得依不當得利之法律關係請求返還。本件被告就其出
02 售之系爭房地應負瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金，被
03 告即受有溢領此部分價金之利益，而原告以起訴狀繕本送達
04 被告為減少價金之意思表示，被告就上開金額即無價金請求
05 權存在，則原告依民法第179條規定，請求被告返還應減少
06 之價金92,909元，自屬有據。

07 (八)原告另主張系爭建物1樓、2樓後陽台之排水管阻塞，經通管
08 無效，更換水管時發覺水管內部有水泥阻塞，花費19,500元
09 等情，業據提出LINE訊息及估價單為憑。此被告未據被告爭
10 執，自堪信為真實。則原告就排水管阻塞之瑕疵，以修復所
11 須數額19,500元，請求減少系爭房地之買賣價金，並請求被
12 告返還應減少之價金，核尚無不合，應予准許。

13 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，提起本件請求，於被
14 告應給付原告112,409元（計算式：92,909+19,500=112,4
15 09），及自起訴狀繕本送達翌日（即111年5月12日）起至清
16 償日止，按週年利率百分之5計算之利息範圍內，為有理
17 由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

18 五、本判決第一項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第
19 389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告雖陳明
20 願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，此僅係促請
21 本院依職權宣告而已。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，
22 因訴之駁回而失所依據，不予准許。又被告陳明願供擔保請
23 准宣告免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相
24 當之擔保金額准許之。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
26 審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日
29 民事第一庭 法 官 蔡孟芳

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日

03 書記官 白瑋伶