

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙簡字第90號

原告 陳惠華

高子為

共同

訴訟代理人 康春田律師

被告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 鄭晃奇律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣359,125元，及自民國113年1月13日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並由原告共同受領。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣359,125元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國111年6月8日公告標售111年度第15批國有非公用不動產投標須知（下稱本件標案），原告於111年6月22日參與本件標案之標售，並以總價新臺幣（下同）14,969,999元標得標號5土地【即坐落臺中市○○區○○段○○○○地號土地（面積191.34平方公尺、土地使用分區編定為住宅區）；下稱系爭土地】而與被告達成買賣之意思合致（下稱系爭買賣契約），原告並以買賣為登記原因（原因發生日期111年7月29日）而於111年8月18日取得系爭土地之所有權（原告陳惠華應有部分為3分之1、原告高子為應有部分為3分之2）。詎料，被告在另一標案即112年度第21批第1標之標售案（下稱112年度另案標售案）明確據實揭露有巷道

(含側溝)之記載於該標案備註欄內，然在本件標案卻未據實揭露系爭土地內尚有一條側溝（下稱系爭側溝），致原告不知悉此一瑕疵而標購系爭土地，且被告於本件標案之投標須知公告並未記載有系爭側溝坐落在系爭土地上之情形，而系爭土地採現況書面點交，並無實際點交的行為，當時並未經地政機關實地鑑界測量，原告亦無法得知系爭側溝之確切坐落位置。原告取得系爭土地所有權後，於111年8月26委託臺中市豐原地政事務所複丈測量，始知系爭側溝係坐落在系爭土地上，且尚未將系爭側溝遷離系爭土地，系爭土地將成為畸零地而無法獨立建築，系爭側溝若位於系爭土地之建築基地內，建築時需退縮，亦會減少建築面積而減損交易價值。原告不得已，乃自費雇工整地及處理遷移系爭側溝等事宜共支出458,093元【即包括：①整地費用98,968元；②委託遷移系爭側溝跑照費60,000元、委託訴外人亞興測量有限公司（下稱亞興公司）測量工程費13,500元、水利技師製圖費20,000元、自費遷移側溝施工費用263,125元及工地意外險及綜合險2,500元（就前揭②合計359,125元，下稱系爭遷移費用）】。被告就系爭側溝坐落在系爭土地之瑕疵，未依系爭買賣契約債之本旨給付，顯有可歸責之事由，被告前揭瑕疵給付及不完全給付，致原告不得不雇工整地及遷移系爭側溝，扣除前揭整地費用98,968元，被告對於原告支出之系爭遷移費用，自應負民法第360條、第227條第1項之損害賠償責任，屢經原告請求被告賠償，未獲被告置理，且原告於112年12月12日委託律師寄發存證信函，催告被告應於5日內出面協商解決賠償原告損害事宜，被告亦函覆拒絕給付。為此，原告依民法360條物之瑕疵擔保損害賠償及民法第227條第1項不完全債務不履行損害賠償之法律關係，請求被告給付原告系爭遷移費用即359,125元及其法定遲延利息。並聲明：被告應給付原告359,125元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並由原告共同受領。

01 二、被告抗辯：

02 (一)被告將系爭土地出售原告時，系爭側溝雖位於系爭土地上，
03 然系爭側溝乃為訴外人臺中市養護工程處擅自設置，非為被
04 告所知悉，被告就此部分未於系爭土地標賣公告之備註欄載
05 明，被告確係不知情，並非蓄意隱瞞。又被告出賣系爭土地
06 並未就品質有為任何保證，原告亦未舉證兩造就系爭買賣契
07 約之買賣標的物品質有何種保證之特約。則不論系爭土地有
08 無瑕疵，被告並非故意不告知瑕疵，亦未保證品質，自無民
09 法第360條規定之適用。況且，原告自承其於111年8月26委
10 託臺中市豐原地政事務所複丈測量時，即知悉系爭側溝坐落
11 在系爭土地上，迄至原告於112年12月29日提起本件訴訟，
12 已逾越民法第365條規定之6個月期間，原告亦不得依民法第
13 360條規定再對被告為本件請求。

14 (二)訴外人臺中市養護工程處未經被告同意而擅自在系爭土地上
15 設置系爭側溝，當非可歸責於被告。且被告於本件標案就系
16 爭土地之標賣公告備註欄明確記載：「本案土地地上物為雜
17 草木、菜園、果樹、泥土地、水泥地（堆放花盆、雜物）、
18 水泥塊（上有鐵條）等，以書面方式按現狀點交，地上物概
19 由得標人自理」等語，則原告就系爭側溝坐落在系爭土地之
20 問題應自行處理，不能據此逕認被告未依系爭買賣契約之債
21 之本旨履行給付義務。換言之，原告倘認其權益遭受侵害，
22 應向臺中市養護工程處主張損害賠償，最為直接便利，原告
23 捨此不為，而以系爭買賣契約之基礎事實向被告請求損害賠
24 償，顯有違誤。是原告依民法第227條第1項規定，對被告之
25 本件請求，亦屬無據。

26 (三)退步言，縱認原告得請求被告賠償其損害。惟系爭遷移費用
27 中之委託亞興公司測量之13,500元部分，該次測量內容包含
28 建築線測定，此應為原告為進行土地開發所為之測量，與系
29 爭側溝之遷移無關，應不得列為損害賠償範圍。

30 (四)並聲明：1.駁回原告之訴2.如受不利益判決，願供擔保請准
31 宣告免為假執行。

01 三、法院之判斷：

02 (一)物之出賣人對於買受人，應擔保其物依同法第373條之規定
03 危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
04 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。因可歸責於債務
05 人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或
06 給付不能之規定行使其權利。又給付有確定期限者，債務人
07 自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人
08 於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時
09 起，負遲延責任。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲
10 延而生之損害。民法第354條第1項、第227條第1項、民法第
11 229條第1項、第2項、第231條第1項分別定有明文。所謂物
12 之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用
13 價值（通常效用與預定效用）及所保證品質之瑕疵；凡依通
14 常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效
15 用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備
16 者為限（參見最高法院103年度台上字第196號民事裁判，亦
17 同此旨）。又買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生
18 瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買
19 受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付
20 之內容不符合債之本旨，則應負不完全給付之債務不履行責
21 任（最高法院94年度台上字第1112號民事裁判意旨參照）。
22 再者，所謂不完全給付，包含債務人之給付未依債務本旨，
23 其給付有瑕疵致減少其價值或效用，而侵害債權人對原本給
24 付所具有之利益（即學說上所稱之「瑕疵給付」在內），不
25 完全給付，如其瑕疵能補正者，依民法第227條第1項之規
26 定，債權人得依關於給付遲延之規定行使其權利。經查：

- 27 1.原告主張：被告於111年6月8日公告標售本件標案，原告於1
28 11年6月22日參與本件標案之標售，並以總價14,969,999元
29 標得系爭土地（面積191.34平方公尺、土地使用分區編定為
30 住宅區）而與被告達成與被告買賣之意思合致（即系爭買賣
31 契約），原告並以買賣為登記原因（原因發生日期111年7月

上物明確揭露：「有巷道（含側溝）」等語（見原證3），益見被告於締約時過失未告知原告有「系爭側溝係坐落在系爭土地上」之瑕疵，原告就其前揭瑕疵給付具有過失之可歸責事由，堪以認定。此外，被告對於原告因前揭瑕疵給付而受有損害，確屬不可歸責於被告事由所致之有利於己事實，復未舉證證明以實其說，自無從解免其對原告之債務不履行損害賠償責任（參見最高法院97年度台上字第1000號民事裁判，亦同此旨）。

4.又原告於112年12月12日以前揭存證信函催告被告應於5日內出面協商解決賠償原告損害事宜，被告則於同年月20日函覆原告而拒絕給付乙節，有如前述，則被告逾期未補正瑕疵，依前開說明，原告請求被告賠償其系爭側溝坐落在系爭土地上之瑕疵損害，自屬有據。

5.負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。為民法第213條第1項、第3項所明定。查原告因處理遷移系爭側溝等事宜以回復系爭土地原狀而受有系爭遷移費用（即359,125元）之損害，業據原告提出其支出系爭遷移費用之單據、工程承攬契約書、現場施作相片為證（見原證7、8），且前開單據中之亞興公司請款單（即13,500元）雖包括建築線測定費6,000元，惟參諸卷附原告向臺中市養護工程處申請拆遷系爭側溝之自費拆遷及修築道路申請表（其中應備文件審查項目之編號7載明：「現況測量套繪成果圖」），堪認原告為符合臺中市養護工程處審查要求所支出之亞興公司測量工程費13,500元，亦屬拆遷系爭側溝之必要費用。準此，原告請求被告賠償其系爭遷移費用之損害，為有理由，應予准許。

(二)承上，本件原告對被告系爭遷移費用即359,125元損害賠償債權，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，依民法第229條第1項、第2項、第229條第2項、第233條、第203條等規定，被告對原告自應負遲延責任，則原告就本件利息部

01 分，請求給付自起訴狀繕本送達被告翌日即113年1月13日
02 （見本院卷附被告送達回證）起至清償日止，按年息百分之
03 五計算之法定遲延利息，核屬有據，應予准許。

04 (三)原告依民法第227條第1項不完全給付債務不履行損害賠償之
05 法律關係，對被告之本件請求為有理由，應予准許，已如前
06 述。則原告另依民法第360條物之瑕疵擔保損害賠償之法律
07 關係，對被告之本件請求，乃以單一聲明，請求法院為同一
08 之判決，屬訴之客觀重疊合併，訴訟標的雖有數項，如其中
09 一項請求為有理由，即可為原告勝訴之判決，就他項標的無
10 須更為審判（參見最高法院88年度台上字第1127號、86年度
11 台上字第997號民事裁判，亦同此旨），是本院就此部分自
12 無庸再予論斷，併予敘明。

13 (四)綜上所述，原告依民法第227條第1項不完全給付債務不履行
14 損害賠償之法律關係，請求被告給付原告359,125元，及自1
15 13年1月13日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，
16 並由原告共同受領，為有理由，應予准許。

17 四、本件判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程
18 序所為被告敗訴判決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款
19 之規定，依職權宣告假執行。另依同法第436條第2項，適用
20 同法第392條第2項規定，本院依被告之聲請酌定相當擔保金
21 額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
23 不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

26 沙鹿簡易庭 法 官 何世全

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
29 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
30 訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 9 月 2 日

