

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第270號

原告

即反訴被告 知音文創產業股份有限公司

法定代理人 賴銘德

訴訟代理人 易定芳律師

被告

即反訴原告 坤昌物業股份有限公司

法定代理人 羅秉坤

訴訟代理人 余政勳律師

複代理人 李余信嘉律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，本院於民國112年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸仟壹佰伍拾柒萬肆仟肆佰陸拾壹元，及其中新臺幣肆仟壹佰零肆萬陸仟零壹拾肆元自民國一一〇年七月三十日起、其中新臺幣貳仟零伍拾貳萬捌仟肆佰肆拾柒元自民國一一二年三月二日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳仟零伍拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸仟壹佰伍拾柒萬肆仟肆佰陸拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。查原告即反訴被告（下稱原告）起訴時之聲明第2項原為：被告即反訴原告（下稱被告）應給付原告新臺幣（下同）4,104萬6,014元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷一第14頁），嗣變更上開聲明為：被告應給付原告6,236萬9,156元，及其中4,104萬6,014元自起訴狀送達翌日起、其中2,132萬3,142元自民事準備七狀送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷四第293、564頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，尚無不合，自應准許。

二、次按不變更訴訟標的，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；被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第256條、第259條、第260條第1項分別定有明文。查原告主張兩造於民國110年2月24日就新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）所成立之土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），因系爭土地存有瑕疵，依民法第359條規定，請求減少買賣價金，並依同法第179條規定，請求返還價金，被告則反訴依民法第367條、第250條第1項規定、系爭買賣契約第2條第1項、第10條第2項約定，請求原告同意華南商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）北新分行帳號00000-00-000000-0號帳戶（戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶，下稱系爭履保帳戶）內5,000萬元全數撥付被告，及請求原告給付違約金。經核，被告之反訴與原告所提本訴，均與系爭買賣契約相關，可認本訴與反訴間之原因事實及法律關係具有共通性或牽連性，相關訴訟及證據資料均可相互援用，基於訴訟經濟、紛爭解決一次性之考量，應認被告所提反訴，與前揭規定相合，應予准許。又被告反訴聲明第1項原請求原告應同意系爭履保帳戶內全部款項撥付被告（見本院

卷二第55頁），嗣更正上開聲明為：原告應同意系爭履保帳戶內5,000萬元全數撥付被告（見本院卷四第347頁），核屬補充事實上陳述，並非訴之變更或追加，於法亦無不合，附此敘明。

## 貳、實體事項

### 甲、本訴部分：

一、原告主張：伊為購置興建企業總部之土地，經訴外人永慶不動產基隆七堵百福加盟店東丘不動產經紀有限公司（下稱東丘公司）仲介，於110年2月24日與被告簽立系爭買賣契約，約定以總價6億925萬元向被告購買系爭土地。嗣伊於110年3月27日至除草完畢後之現場，始發現系爭土地存有邊坡高低落差、舊建築遺跡、違建擋土牆等瑕疵，爰依民法第359條規定，請求減少價金6,236萬9,156元，並依同法第179條規定，請求返還已給付之價金等語。並聲明：(一)、被告應給付原告6,236萬9,156元，及其中4,104萬6,014元自起訴狀送達翌日起、其中2,132萬3,142元自民事準備七狀送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告前經東丘公司員工即訴外人徐寅禹（原名：徐禾）陪同至系爭土地現場察看，東丘公司店長即訴外人周秋文亦於兩造簽立系爭買賣契約當日，再次說明系爭土地現況、位置等事宜，原告於簽立系爭買賣契約時，已知系爭土地上存有邊坡高低落差、舊建築遺跡、擋土牆等情，該等情狀即非屬瑕疵。縱為瑕疵，亦為原告所明知或有重大過失而不知，伊無庸負瑕疵擔保責任等語，資為抗辯。並聲明：(一)、原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 乙、反訴部分：

一、被告主張：依系爭買賣契約第2條約定，原告應於110年4月23日付清尾款，然原告竟於伊已移轉系爭土地所有權後，始主張系爭土地存有瑕疵，拒絕系爭履保帳戶撥付價金予伊，

嗣兩造於同年7月6日達成協議，原告同意給付伊系爭履保帳戶中逾5,000萬元部分，惟原告迄今尚未同意給付剩餘5,000萬元價金，爰依民法第367條、第250條第1項規定、系爭買賣契約第2條第1項、系爭買賣契約第10條第2項約定，請求原告同意系爭履保帳戶內5,000萬元全數撥付予伊，及給付自110年4月24日起至同年7月5日止，按日以30萬4,625元計算之違約金共計2,223萬7,625元，及自同年月6日起，按日以2萬5,000元計算之違約金等語。並聲明：(一)、原告應同意系爭履保帳戶內5,000萬元全數撥付被告；(二)、原告應給付被告2,223萬7,625元，及自110年7月6日起至清償日止，按日給付2萬5,000元；(三)、就上開聲明(二)前段部分，願供擔保請准宣告假執行。

二、原告則以：系爭土地存有前揭瑕疵，伊得行使同時履行抗辯權，並無遲延給付之情形，且兩造已於110年7月6日簽立協議書，約定就本件訴訟結果為結算互補，則在未結算前，亦不生給付遲延之問題。況被告請求之違約金過高等語，資為抗辯。並聲明：(一)、被告之反訴及假執行之聲請均駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

丙、兩造不爭執之事項：

(一)、訴外人皇鼎建設開發股份有限公司（下稱皇鼎公司）於民國106年7月26日將系爭土地出售予被告，皇鼎公司、被告並於同年10月26日簽立如本院卷一第152、154頁所示補充協議書，約定被告同意皇鼎公司出資委外於系爭土地西南側與新北市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭411-1地號土地）相臨界址上施作擋土措施。系爭土地於106年11月22日以買賣為原因，移轉登記予被告。

(二)、被告委託東丘公司仲介銷售系爭土地。

(三)、於000年0月間，東丘公司業務徐寅禹陪同原告法定代理人賴銘德、訴外人即原告公司人員江岱融、張林菁及任職於東丘公司姓名不詳之女性助理人員第一次至系爭土地現場帶看，當日現況如本院卷一第52頁照片所示，並由徐寅禹交付如本

01 院卷二第65至99頁所示資料予原告。

02 (四)、嗣原告委託訴外人瑞聯不動產有限公司（下稱瑞聯公司）出  
03 面斡旋系爭土地之買賣及議價，兩造於110年2月24日簽立系  
04 爭買賣契約（如本院卷一第54至128頁所示），約定原告以  
05 總價6億925萬元向被告購買系爭土地，並約定被告至遲應於  
06 110年4月23日給付尾款，兩造已於同年3月31日完成所有權  
07 移轉登記，並於同年7月6日完成點交。

08 (五)、兩造、華南銀行於110年2月26日簽立華南商業銀行信託契約  
09 （如本院卷二第296至324頁所示，下稱系爭信託契約），由  
10 原告委託華南銀行管理系爭買賣契約之價金，原告於110年3  
11 月2日、同年5月5日分別存入頭期款6,092萬5,000元、6,092  
12 萬5,000元至系爭履保帳戶，原告以系爭土地向華南銀行貸  
13 款4億8,740萬元後，於同年4月6日代清償被告就系爭土地原  
14 設定抵押之借貸1億2,280萬8,601元，並於同年5月12日將差  
15 額尾款3億6,459萬1,399元存入系爭履保帳戶。

16 (六)、原告於110年4月13日寄發台北光復郵局000298號存證信函  
17 （如本院卷一第250至258頁所示）予被告；被告於同年5月21  
18 日寄發詮泰法律事務所2021詮律字第202104212號函（如本  
19 院卷二第230至234頁所示）予原告；原告於同年5月22日寄發  
20 台北光復郵局000322號存證信函（如本院卷一第272至276頁  
21 所示）予被告，再於同年5月6日寄發台北光復郵局000363號  
22 存證信函（如本院卷一第260至270頁所示）予被告；被告於  
23 110年5月26日寄發台北大同郵局000218號存證信函予原告  
24 （如本院卷一第282至308頁所示）；原告於同年6月10日寄  
25 發台北光復郵局000459號存證信函（如本院卷一第310至328  
26 頁所示）予被告。

27 (七)、兩造於110年7月6日簽立協議書（如本院卷一第334至338頁  
28 所示，下稱系爭協議書），華南銀行於同日自系爭履保帳戶  
29 撥付4億3,164萬9,383元予被告，兩造協議保留系爭履保帳  
30 戶餘額5,000萬元。

31 (八)、系爭土地上定著有如附圖編號A（面積11.95平方公尺）、C

(面積22.18平方公尺)、D(面積7.95平方公尺)、E(面積60.52平方公尺)所示舊建築遺跡、附圖編號B所示舊建築遺跡之擋土牆，及附圖編號G(面積16.97平方公尺)所示擋土牆(下稱系爭擋土牆)；系爭土地如附圖編號F(面積829.24平方公尺)所示範圍為存有高低落差之陡坡。與系爭土地相鄰之系爭411-1地號土地上存有如附圖編號H(面積3.89平方公尺)所示趾板。

(九)、系爭土地北側臨保長路，該道路為雙向4線道，系爭土地南側臨保長坑溪，系爭土地臨保長坑溪處為一陡坡(即附圖編號F部分)，目前經原告設置有樓梯，可抵達系爭土地與系爭411-1地號間所設置之系爭擋土牆，該擋土牆約3.5公尺高。原告現場所指趾板部分(即附圖編號H所示部分)，僅一小部分經原告開挖，並放置有白色量尺，顯示為180公分，惟該部分以肉眼無法辨識與擋土牆屬同一結構體。

丁、本院得心證之理由：

一、本訴部分：

(一)、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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。次按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值(通常效用與預定效用)及所保證品質之瑕疵。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。若出賣人所交付之物，其價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之(最高法院73年台上字第1173號裁判意旨參照)。經查：

1.系爭土地之面積為6,496.96平方公尺(見本院卷四第523頁)，其使用分區為乙種工業區，為兩造所不爭執(見本院卷四第566頁)，又乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必

要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，為都市計畫法新北市施行細則第18條第1項所明定，可知系爭土地得作為興建公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用，惟系爭土地如附圖編號F所示範圍（面積829.24平方公尺）為存有高低落差之陡坡等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(八)），足見系爭土地高達百分之12.76（計算式： $829.24 \div 6,496.96 = 0.1276$ ，四捨五入至小數點後四位數）之範圍屬於陡坡，而土地坡度過於陡峭，顯難逕作為建築使用，如欲使用，勢必增加相關填土、整地或架設鷹架等建築成本。再佐以兩造均不爭執徐寅禹於000年0月間陪同原告至系爭土地現場勘查時，有交付之如本院卷二第65至99頁所示資料予原告（見不爭執事項(三)），該資料乃著重購置系爭土地後，得作為建置新建工廠廠房之優勢（見本院卷二第93至99頁），及系爭買賣契約檢附之不動產說明書物件個案明細物件特色欄載有「全平地乙工」（見本院卷一第100頁），益徵系爭土地是否屬於平地，確影響該土地作為建置廠房之使用價值與效用，衡諸通常之交易觀念，系爭土地存有前揭高低落差之陡坡，應屬物之缺點無疑。

2. 又系爭土地上定著有如附圖編號A（面積11.95平方公尺）、C（面積22.18平方公尺）、D（面積7.95平方公尺）、E（面積60.52平方公尺）所示舊建築遺跡、附圖編號B所示舊建築遺跡之擋土牆，及附圖編號G（面積16.97平方公尺）所示系爭擋土牆，為兩造所不爭執（見不爭執事項(八)）；再本院囑託台北市土木技師公會（下稱系爭技師公會）鑑定，經該會鑑定結果略以：於會勘前一天，以挖土機進行整場區試挖，A區試挖後發現整區有分布柱基板及柱鋼筋出露，C、D、E區亦發現有柱基、梁、RC版等情事，分布縱橫全區，以挖土機進行整場區試挖後，除B區為漿砌卵石擋土牆出露外，A、C、D、E區與法院所提供地政事務所的各區分布圖範圍差距很大，因地政事務所丈量成果圖範圍為地表露出面積，大部分面積為雜草及土石覆蓋，實際開挖後舊建築物分布面積與

01 附圖範圍相差甚大等語，有系爭公會鑑定報告書（下稱系爭  
02 鑑定報告）足參（見置於卷外之系爭鑑定報告第2頁），可  
03 知定著於系爭土地之舊建築遺跡範圍乃遍佈於附圖編號A至E  
04 所示區域及其下方。復參諸系爭買賣契約第9條第2項約定：  
05 本買賣土地如有地上物時，除雙方另有約定外，乙方（即被  
06 告）於點交前應將地上物清償，如有第三人占用者，並應負  
07 責排除（見本院卷一第64頁），堪認兩造已約明被告應於點  
08 交前，負責移除存在於系爭土地上之地上物，系爭土地應為  
09 不存在任何地上物之狀態，方為系爭買賣契約標的應具備之  
10 效用、品質。又衡以被告買受系爭土地之前手皇鼎公司於參  
11 加本件訴訟時（現已撤回參加）陳稱：如附圖編號A、B、  
12 C、D、E所示舊建築遺跡乃前手為抽水而興建之工寮，屬  
13 於「廢棄物」，那些工寮就在上面，目視可以看到等語（見  
14 本院卷三第275、314頁），足徵該等舊建築遺跡本屬無毫價  
15 值之廢棄「地上物」，其後經雜草及土石覆蓋始處於目前之  
16 位置，則被告抗辯該等舊建築遺跡非屬地上物云云，尚非可  
17 採。再者，系爭擋土牆之興建未得主管機關之建築執照或許  
18 可，亦為兩造所不爭執（見本院卷四第566頁），則原告在  
19 系爭土地上興建建物時，勢必須花費成本將上開地上物之移  
20 除，被告交付之系爭土地存有上開舊建築遺跡及系爭擋土  
21 牆，自不具備通常及約定之效用，亦屬瑕疵。

22 3.至被告抗辯原告於簽立系爭買賣契約時，已知系爭土地上存  
23 有邊坡高低落差、舊建築遺跡、系爭擋土牆等情，該等情狀  
24 非屬瑕疵云云，為原告所否認，自應由被告負舉證之責。  
25 查：

26 (1)證人周秋文固於本院到庭證稱：伊有承辦仲介系爭土地事  
27 宜，是擔任賣方仲介，兩造簽約時，伊有用空拍照片、影  
28 片、環景照片說明細系爭土地現況及界址點的相對位置，伊  
29 當天有強調系爭土地界址是在保長坑溪邊的擋土設施那邊，  
30 那邊很明顯就是有一個斜坡，伊有用本院卷二第454頁空拍  
31 照片介紹系爭土地的界址，因為擋土設施是系爭土地很重要

01 的界址點。被告於106年取得系爭土地時，地板就有水泥鋪  
02 面的存在，簽約當天賴銘德有問上面的地板是什麼，伊說是  
03 以前在停貨櫃車的DECK板，伊認為本院卷二第35至103頁所  
04 示舊建築遺跡只是水泥鋪面，伊不知道原告是否知道這些東  
05 西的存在等語（見本院卷三第390至393頁），經本院檢視證  
06 人周秋文所稱於兩造簽約當日播放之空拍照片（見本院卷二  
07 第454頁、卷三第445頁），雖可見有系爭擋土牆之存在，然  
08 若非經特別指明，一般人尚無從辨識，而該空拍照片上，實  
09 無任何標示系爭土地界址、系爭擋土牆之符號，且遍觀證人  
10 周秋文提供其於兩造簽約當日播放之全部照片中（見本院卷  
11 二第427至449頁），僅有1張照片有顯現如附圖編號F所示斜  
12 坡及系爭擋土牆（見本院卷二第454頁、卷三第445頁），其  
13 餘照片均與之無涉，若無專人特別解說，原告未必能從中得  
14 知該等訊息。又系爭買賣契約檢附之不動產說明書乃證人周  
15 秋文委請其秘書製作乙節，為證人周秋文證述明確（見本院  
16 卷三第393頁），足知上開不動產說明書物件個案明細物件  
17 特色欄所載「全平地乙工」（見本院卷一第100頁），乃依  
18 證人周秋文之意所載；再證人徐寅禹於本院到庭證稱：東丘  
19 公司於000年0月間張貼於其臉書之如本院卷一第156頁下方  
20 之系爭土地照片，其中紅色標線乃證人周秋文標示等語（見  
21 本院卷三第388頁），由該照片之拍攝角度（見本院卷一第  
22 156頁），可見其乃自非陡坡處空拍，由該照片整體呈現之效  
23 果，確實可能誤導讀者系爭土地為「全平地」，核與不動產  
24 說明書物件個案明細物件特色欄上所載「全平地」之文意並  
25 無不合，足認證人周秋文於刊登系爭土地出售廣告之際，應  
26 有以系爭土地乃「全平地」作為銷售主軸。至證人周秋文雖  
27 證稱：全平地乙工是相對性的概念，因為當時皇鼎建設在系  
28 爭土地對面正在銷售其他土地，該筆土地有二分之一範圍被  
29 主管機關劃為山坡地範圍，但該劃為山坡地範圍的土地事實  
30 上比系爭土地還平整，在開發上若是被劃為山坡地，建築執  
31 照申請需要外審，至少需要18個月，整體開發成本會比較

01 高，而系爭土地沒有被劃在山坡地的範圍，所以伊才會在特  
02 色欄註記系爭土地是全平地乙節，意思是沒有被劃在山坡地  
03 範圍云云（見本院卷三第394頁），惟其所證述內容顯與  
04 「全平地」字義完全不符，核屬事後推卸之詞，不足採信。  
05 而系爭土地存有前揭邊坡高低落差乙節，業如前述，系爭土  
06 地顯非「全平地」，倘證人周秋文於兩造簽約前，已如實告  
07 知系爭土地之界址，原告當隨即發現系爭土地並非不動產說  
08 明書上所載之「全平地」，是證人周秋文是否確實有於當日  
09 告知系爭土地之界址，顯非無疑。且證人江岱融證稱：有看  
10 到周秋文播放影片，但沒有注意看及聽內容等語（見本院卷  
11 三第402、403頁）、證人徐吉麟證稱：簽約當天仲介確實有  
12 用電腦螢幕在講物件，但具體內容沒有聽得很清楚等語（見  
13 本院卷三第409頁）、證人張哲銘證稱：簽約當天是在伊的  
14 辦公室，周秋文有放一段影片，但不知道他有沒有解說等語  
15 （見本院卷三第406頁），均難認證人周秋文於兩造簽約當  
16 日，確實有以前開空拍照片具體指明系爭土地之界址。另證  
17 人周秋文雖證稱附圖編號A、B、C、D、E所示舊建築遺跡僅  
18 為水泥鋪面云云，惟系爭土地之舊建築遺跡範圍遍佈在附圖  
19 編號A、B、C、D、E所示區域之下方各區，須經開挖始得發  
20 現乙節，業據系爭技師公會鑑定如前，且該等舊建築遺跡實  
21 為廢棄工寮，亦經皇鼎公司陳述如前，顯非僅為證人周秋文  
22 所稱露出表面之水泥鋪面。再參酌證人周秋文為被告就系爭  
23 買賣土地委託之仲介，其證詞之憑信性本較薄弱，自難以證  
24 人周秋文前開具有瑕疵之證述內容遽為有利於被告之認定。

25 (2)又於000年0月間，東丘公司業務徐寅禹陪同原告法定代理人  
26 賴銘德、原告公司人員江岱融、張林菁及任職於東丘公司姓  
27 名不詳之女性助理人員第一次至系爭土地現場帶看，當日現  
28 況如本院卷一第52頁照片所示，為兩造所不爭（見不爭執事  
29 項(三)），依當日照片顯示之狀況，足見系爭土地當時確實雜  
30 草遍佈。而證人徐寅禹雖於本院到庭證稱：伊曾於000年0月  
31 間帶原告之法定代理人賴銘德至系爭土地2次，伊帶看時才

01 發現有陡坡，第2次帶看時，有走到陡坡那邊，有一起到鄰  
02 保長坑溪那側看，就看得出來是一個大陡坡等語（見本院卷  
03 三第382、383頁），固可知原告法定代理人雖曾經證人徐寅  
04 禹帶同往系爭土地高低落差之陡坡側觀看，惟證人徐寅禹亦  
05 證稱：系爭土地之現況及地界部分，地界只有外圍鄰保長路  
06 那面有說明，其他部分因為伊不確定，所以伊就沒有說明，  
07 第2次帶看時看到陡坡，伊當時不清楚該陡坡屬於系爭土地  
08 之範圍，亦未告知賴銘德該陡坡屬於系爭土地之範圍，伊只  
09 知道系爭土地大概的範圍，明確的地界不是很清楚，因為這  
10 個物件不是伊承辦的，是周秋文承辦的，伊不知系爭土地臨  
11 保長坑溪之邊界有擋土牆，亦不知擋土牆坐落的土地，伊並  
12 未跟賴銘德提到該擋土牆的事情，伊亦不知系爭土地上有舊  
13 建築遺跡，未看到本院卷三第35至103頁所示舊建築遺跡，  
14 第2次帶看後，賴銘德提議去隔壁的臺灣金聯大樓頂樓看系  
15 爭土地周圍環境，當時由上往下看，沒有辦法看出系爭土地  
16 之完整樣貌，也沒有看到系爭土地上有舊建築遺跡等語（見  
17 本院卷三第383至386頁），堪認證人徐寅禹帶看時，對於系  
18 爭土地臨保長坑溪之界址一無所知，不僅不知系爭擋土牆位  
19 在系爭土地之範圍，亦未曾告知原告如附圖編號F所示之陡  
20 坡屬於系爭土地之範圍，尚難僅以系爭土地臨保長坑溪乙  
21 情，逕認原告知悉該陡坡屬於系爭土地之範圍。

22 (3)再者，兩造均不爭執簽立系爭買賣契約時，並未鑑界，此由  
23 系爭買賣契約第11條、第15條第3項約定亦可得證（見本院  
24 卷一第64、66頁），又參以證人周秋文證稱：因為地政事務  
25 所得費用不低，還有代書費用，通常都是在買賣契約成立後  
26 移轉前才會做鑑界的動作，所以「事前的帶看」很重要等語  
27 （見本院卷三第395、396頁），惟本件事前帶看之證人徐寅  
28 禹不知系爭土地之具體界址，亦未告知原告系爭土地臨保長  
29 坑溪之界址，已如前述，自難認原告簽立系爭買賣契約時，  
30 知悉系爭土地之具體界址，並知悉前揭陡坡、系爭擋土牆均  
31 位在系爭土地之範圍。另徐寅禹於第一次帶看時，有交付如

01 本院卷二第65至99頁所示資料予原告，已如前述，而本院卷  
02 二第75頁文件縱有以白色框線標示系爭土地之範圍，惟其乃  
03 空拍圖，尚無從辨識系爭土地上有陡坡、系爭擋土牆、舊建  
04 築遺跡之存在，再遍觀上開資料內容，亦均不能辨識系爭土  
05 地存有上開陡坡、系爭擋土牆、舊建築遺跡；復由東丘公司  
06 於000年0月間刊登於臉書之系爭土地照片（即本院卷一第15  
07 6頁下方照片），亦難見以紅色框線標示之範圍存有上開陡  
08 坡、系爭擋土牆、舊建築遺跡；末檢視被告所提系爭土地之  
09 相關簡介資料，均未見有特別標示或註明系爭土地邊坡存有  
10 上開陡坡、系爭擋土牆、舊建築遺跡之內容，實難認原告於  
11 簽訂系爭買賣契約之際，明知系爭土地邊坡存有上開陡坡、  
12 系爭擋土牆、舊建築遺跡等情。

13 (4)此外，被告所舉證據尚不足以證明原告於簽立系爭買賣契約  
14 時明知系爭土地存有上開邊坡高低落差之陡坡、系爭擋土  
15 牆、舊建築遺跡等情，則被告執前詞抗辯上情非屬於系爭土  
16 地之瑕疵云云，自非可採。

17 4.按買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵  
18 者，出賣人不負擔保之責；買受人因重大過失，而不知有前  
19 條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負  
20 擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355  
21 條第1項、第2項分別定有文明。再按重大過失者，即欠缺普  
22 通人之注意之謂，亦即稍加注意，即可避免發生其結果，而  
23 竟怠於注意。被告抗辯原告於簽訂系爭買賣契約時，明知或  
24 重大過失不知系爭土地存有邊坡高低落差、舊建築遺跡、系  
25 爭擋土牆等情云云。惟查，被告所舉證據尚不足以證明原告  
26 於簽立系爭買賣契約時明知系爭土地存有上開邊坡高低落差  
27 之陡坡、系爭擋土牆、舊建築遺跡等情，已認定如前；又新  
28 北市政府城鄉資訊查詢平台有公告系爭土地之地形圖乙節，  
29 固據被告提出該地形圖為憑（見本院卷二第107頁），然查  
30 詢地形圖並非一般土地買賣之交易常情，此由系爭買賣契約  
31 並未檢附系爭土地之地形圖亦可見一斑。另原告法定代理人

01 固經證人徐寅禹帶看至現場勘查2次，惟證人徐寅禹不知系  
02 爭土地臨保長坑溪處之界址，未明確告知原告法定代理人該  
03 邊坡及系爭擋土牆屬於系爭土地之範圍，亦未見舊建築遺跡  
04 等情，業經證人徐寅禹證述如前，尚難以原告法定代理人曾  
05 至現場即認其得一望即知系爭土地存有邊坡高低落差之陡  
06 坡、舊建築遺跡、系爭擋土牆等情；況系爭土地定著有舊建  
07 築遺跡部分，猶待本院囑託系爭技師公會鑑定，經該公會開  
08 挖後方知悉其下方全區遍佈舊建築遺跡，自無從僅以表面露  
09 出少許水泥鋪面即認普通人稍加注意即可知悉此情。甚者，  
10 土地之界址本非一望即知，尚須地政單位之測量方得確認，  
11 此為眾所週知之事，在界址未明確之情況下，實難苛責買方  
12 自行查知該界址，且在原告簽立系爭買賣契約前，至系爭土  
13 地現場勘查時，系爭土地屬於雜草叢生之狀態，已如前述，  
14 而帶看之仲介徐寅禹亦不知系爭土地之界址，並未明確介紹  
15 之情況下，原告即便知悉系爭土地附近有該邊坡，亦難期待  
16 其稍加注意即可知悉該邊坡即屬於系爭土地之範圍。至原告  
17 委託瑞聯公司出面斡旋系爭土地之買賣及議價，固為原告所  
18 不爭執（見不爭執事項(四)），縱瑞聯公司未善盡善良管理人  
19 責任，為原告查明系爭土地上存有邊坡高低落差之陡坡、舊  
20 建築遺跡、系爭擋土牆等情，惟此核屬於原告與瑞聯公司間  
21 之內部關係，尚無從以此推認原告有重大過失不知前開瑕疵  
22 之存在。此外，被告所舉證據尚不足以認定原告於簽立系爭  
23 買賣契約時，有重大過失不知系爭土地存有上開邊坡高低落  
24 差之陡坡、系爭擋土牆、舊建築遺跡等瑕疵，是被告以原告  
25 明知或有重大過失不知系爭土地存有上開瑕疵為由，抗辯無  
26 庸負瑕疵擔保責任云云，自難憑採。

27 (二)、按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解  
28 除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平  
29 者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條第1項定有明  
30 文。是於特定物買賣之情形，除因解除契約顯失公平者外，  
31 買受人就出賣人應負物之瑕疵擔保責任之情形，得於解除契

約、減少價金或請求損害賠償等權利中，擇一行使。次按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；買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院110年度台上字第3191號、109年度台上字第1289號、99年度台上字第1972號、87年台簡上字第10號裁判意旨參照）。故買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。經查：

1. 系爭土地存有邊坡高低落差、舊建築遺跡、系爭擋土牆等致影響其通常、約定效用及價值之瑕疵，已認定如前，原告依民法第359條前段規定，請求減少系爭買賣契約價金，並依民法第179條規定，請求返還溢付之價金，洵屬有據。
2. 經本院囑託社團法人台北市不動產估價師公會（下稱系爭估價師公會）鑑定及補充鑑定系爭土地存有如附圖編號F所示陡坡所致價值減損，由該公會輪值之漢娜不動產估價師事務所鑑定結果略以：經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析、以及該估價師專業意見分析後，採用比較法及土地開發分析法等二種方法進行評估，各方法評估結果及最終價格為，系爭土地之正常價格為6億1,711萬3,620元，因土地坡度差異形成之價格為5億6,057萬9,917元，因土地坡度造成減損之價額為5,653萬3,703元，因土地坡度影響造成價格減損之比例為9.1610%等語，有不動產產估價報告書（下稱系爭估價報告）可考（見置於卷外之系爭估價報告第摘2頁），揆諸上開說明，系爭土地於110年2月24日買賣時有「邊坡高低落差」瑕疵之價值差額占系爭土地無該部分瑕疵應有價值之比例即瑕疵減損價值比率為9.1610%，再以系爭

買賣契約總價6億925萬元計算，認原告就此部分瑕疵得請求減少價金之金額為5,581萬3,393元（計算式：6億925萬元 $\times$ 9.1610%=5,581萬3,393元，元以下四捨五入）。至被告固抗辯系爭土地並非山坡地，系爭估價報告依山坡地法令為依據所為之鑑定內容並不可採云云，惟依各宗可開發之建築基地，皆須受其相關法規規範，開發建築房屋時，其建築物之設計亦須依建築技術規則進行檢討，又勘估標的之基地坡度分析說明書載有本次勘估標的存在土地平均坡度達20.06%土地之事實，可知標的非平整無坡度之建築基地，進行不動產價格評估時須考量土地坡度對建築基地價格之影響。依新北市工務局建照科表示，任一建築基地於申請建築開發時，皆須進行有關建築基地之檢討，其各項檢討項目中包含地籍圖套繪地形圖之坡度檢討，該坡度依山坡地保育利用條例第十三章之規定檢討之，不論其是否為法定山坡地，標的坡度皆受其限制。故勘估標的有關坡度影響對價值減損之估價類推適用山坡地土地之相關法規，本案依循相關法規之估價結論，尚無調整與修正之必要，誠如前述，勘估標的現況為平均坡度為20.06%之土地，非一般平坦無坡之建築基地，開發建築前，必定考量其坡度之存在，如是以未存在坡度影響條件下之評估，即為本報告書中所提之正常價格等語，有系爭估價師公會112年11月16日回函足考（見本院卷四第397頁），又系爭土地臨保長坑溪處為一陡坡，為兩造所不爭執，而土地坡度過於陡峭，勢必增加相關填土、整地或架設鷹架等建築成本，業如前述，復細繹系爭估價報告內容，陳皓涵不動產估價師係綜合一般因素、區域不動產市場發展概況、區域因素分析、土地個別因素分析、最有效使用等分析等，並採用比較法、土地開發分析法為估價方法，及參酌山坡地土地之相關法規，評估正常土地價格與存有前開坡度瑕疵之價格及減損比例，並詳列價格形成因素分析、價格評估過程等內容，其評估價值之結論，非無依據，被告前開所辯，洵非可取。

01 3.又本院囑託系爭技師公會鑑定拆除系爭土地如附圖編號A至F  
02 所示舊建築遺跡、編號G所示系爭擋土牆之拆除費用，經該  
03 會鑑定結果略以：於會勘前一天，以挖土機進行整場區試  
04 挖，A區試挖後發現整區有分布柱基板及柱鋼筋出露，C、  
05 D、E區亦發現有柱基、梁、RC版等情事，分布縱橫全區，以  
06 挖土機進行整場區試挖後，除B區為漿砌卵石擋土牆出露  
07 外，A、C、D、E區與法院所提供地政事務所的各區分布圖範  
08 圍差距很大，因地政事務所丈量成果圖範圍為地表露出面  
09 積，大部分面積為雜草及土石覆蓋，實際開挖後舊建築物分  
10 布面積與附圖範圍相差甚大，編號A區估價104萬341元、B區  
11 估算2萬9,370元、C區估算8萬8,703元、D區估算5萬761元、  
12 E區估算7萬3,468元、G區估算455萬2,810元等語，有系爭鑑  
13 定報告可參（見系爭鑑定報告第2頁）；本院再檢附系爭鑑  
14 定報告為附件，囑託系爭估價師公會補充鑑定系爭土地存有  
15 上開舊建築遺跡、系爭擋土牆所致價值減損，經該公會鑑定  
16 結果略以：依附圖所示，舊建物為遺跡四處、擋土牆二處、  
17 趾板範圍一處，前述建物皆為未登記產權之建築物，若不具  
18 備使用價值且須拆除之情況下，則須評估其拆除費用，此拆  
19 除費用自當成為土地開發時土地價值之減項。依本院所附系  
20 爭鑑定報告所載，各區之拆除費用分別為：A區1,040,341  
21 元、B區29,370元、C區88,703元、D區50,761元、E區73,468  
22 元、G區4,552,810元、H區191,209元，合計全部拆除費用為  
23 6,026,662元；本案勘估標的土地正常價格為617,113,620  
24 元，扣除建物拆除費用6,026,662元後，其土地正常價格為6  
25 11,086,958元等語，有系爭估價師公會112年11月16日回函  
26 可佐（見本院卷四第397、399頁），由上可知，系爭土地之  
27 正常價格為6億1,711萬3,620元，因存有上開舊建築遺跡、  
28 系爭擋土牆將造成價值之減損，惟應扣除非坐落系爭土地上  
29 之如附圖編號H所示部分，是系爭土地存有上開舊建築遺  
30 跡、系爭擋土牆之價格應為6億1,127萬8,167元【計算式：6  
31 億1,711萬3,620元－（602萬6,662元－19萬1,209元）＝6億

1,127萬8,167元】，因上開瑕疵造成減損之價額為583萬5,453元，因上開瑕疵造成價格減損之比例為0.9456%（計算式：583萬5,453元÷6億1,711萬3,620元=0.009456，四捨五入至小數點後六位數），是系爭土地於110年2月24日買賣時有「舊建築遺跡、系爭擋土牆」瑕疵之價值差額占系爭土地無該部分瑕疵應有價值之比例即瑕疵減損價值比率為0.9456%，再以系爭買賣契約總價6億925萬元計算，認原告就此部分瑕疵得請求減少價金之金額為576萬1,068元（計算式：6億925萬元×0.9456%=576萬1,068元，元以下四捨五入）。

4.從而，原告因系爭土地存有邊坡高低落差、舊建築遺跡、系爭擋土牆瑕疵，得依民法第359條規定，請求減少之價金共計為6,157萬4,461元（計算式：5,581萬3,393元+576萬1,068元=6,157萬4,461元），是原告依民法第179條規定，請求被告返還6,157萬4,461元，應屬有據，逾此範圍之請求，則非有理。

(三)、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件起訴狀、民事準備七狀分別係於110年7月29日、112年3月1日送達被告等情，有本院送達證書可稽（見本院卷二第9頁），且為兩造所不爭執（見本院卷四第243、244頁），被告經此起訴、追加起訴請求後，迄未給付，應負遲延責任，是原告就其起訴請求被告給付4,104萬6,014元，及追加起訴請求被告給付2,052萬8,447元（計算式：6,157萬4,461元－4,104萬6,014元=2,052萬8,447元）之未定期限債務，併依序請求自起訴狀繕本送達翌日即110年7月30日、民事準備七狀繕本送達翌日即112

01 年3月2日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，  
02 亦屬有據。

03 二、反訴部分：

04 (一)、按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義  
05 務，民法第367條固有明文。經查，兩造於110年2月24日簽  
06 立系爭買賣契約，約定原告以總價6億925萬元向被告購買系  
07 爭土地；兩造、華南銀行於110年2月26日簽立系爭信託契  
08 約，由原告委託華南銀行管理系爭買賣契約之價金，並約定  
09 被告至遲應於110年4月23日給付尾款，原告於110年3月2  
10 日、同年5月5日分別存入頭期款6,092萬5,000元、6,092萬5,  
11 000元至系爭履保帳戶，原告以系爭土地向華南銀行貸款4億  
12 8,740萬元後，於同年4月6日代清償被告就系爭土地原設定  
13 抵押之借貸1億2,280萬8,601元，並於同年5月12日將差額尾  
14 款3億6,459萬1,399元存入系爭履保帳戶；嗣兩造於110年7  
15 月6日簽立系爭協議書，華南銀行於同日自系爭履保帳戶撥  
16 付4億3,164萬9,383元予被告，兩造協議保留系爭履保帳戶  
17 餘額5,000萬元等情，雖為兩造所不爭執（見不爭執事項  
18 (四)、(五)、(七)），然系爭土地存有前開邊坡高低落差、舊建築  
19 遺跡、系爭擋土牆之瑕疵，原告得依民法第359條規定，請  
20 求減少之價金共計為6,157萬4,461元，業認定如前，揆諸前  
21 開說明，被告於原告得減少價金之範圍內，即無該價金之請  
22 求權存在，是被告反訴依民法第367條規定、系爭買賣契約  
23 第2條第1項約定，請求原告同意系爭履保帳戶內5,000萬元  
24 全數撥付予被告，即屬無據。

25 (二)、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民  
26 法第250條第1項定有明文。經查：

27 1.系爭買賣契約第10條第2項前段雖約定：甲方（即原告）若  
28 有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付買賣價款或繳納  
29 稅費等，應賠償乙方（即被告）自應付之日起，按買賣總價  
30 款每日千分之零點五計算之違約金至甲方完全給付時為止  
31 （見本院卷一第64頁），惟系爭買賣契約第15條第4項約

01 定：本件雙方指定華南銀行為價金信託銀行（見本院卷一第  
02 66頁），又原告已遵期將系爭買賣契約之價金匯入系爭履保  
03 帳戶，業如前述，而系爭信託契約第15條第3項第4款約定：  
04 本契約除因發生下列事由而終止外，甲、乙方不得以任何理  
05 由單獨終止本契約：甲、乙任一方違反買賣契約約定，經他  
06 方乙書面催告履約或終止契約，並副知丙方（即華南銀行）  
07 者，是為買賣契約發生糾紛，該糾紛經取得法院確定判決或  
08 與確定判決有同一效力之文書（如和解或調解筆錄），並由  
09 甲、乙任一方以書面通知丙方者；第46條第2項第3款前段約  
10 定：本契約因第15條第3項各款約定事由終止時，信託財產  
11 處理方式如下：因第15條第3項第4款約定之買賣糾紛發生，  
12 除甲、乙共同出具付款指示書，指示丙方辦理價金交付事宜  
13 外，應訴請法院以判決確認買賣契約爭議後，依該確定判決  
14 或與確定判決同一效力之文書內容辦理（見本院卷二第30  
15 2、304頁），及系爭買賣契約第7條第5項前段約定：甲乙雙  
16 方應依約履行本契約之內容，若雙方就契約之履行、或已發  
17 現之瑕疵、或價金之給付、沒收、或違約金之金額等發生爭  
18 議，且於履行期限或催告期限屆至仍未能合意解決時，若案  
19 件已進入司法程序，則履保機構應暫停款項之撥付，並以確  
20 定判決或與確定判決有同一效力之文書等結果，作為履保機  
21 構撥款之依據（本院卷一第62頁），足徵兩造已同意遇有債  
22 務不履行或違約等爭議時，除兩造已合意解決外，華南銀行  
23 應暫停款項之撥付，並以確定判決或與確定判決有同一效力  
24 之文書等結果，作為撥付系爭履保帳戶款項之依據。

25 2.又原告已如期於110年4月12日以前，將系爭買賣契約之全數  
26 價金（扣除代償被告貸款部分）匯入系爭履保帳戶，業如前  
27 述，惟原告於110年4月13日寄發台北光復郵局000298號存證  
28 信函予被告，陳明系爭土地上存有舊有建築基地地面設施  
29 物、開挖設置擋土設施、邊坡存有高度落差等瑕疵，欲解除  
30 系爭買賣契約等語；復於同年6月10日寄發台北光復郵局000  
31 459號存證信函予被告，陳明就系爭土地之瑕疵得解除契約

或請求減少價金，就減少價金部分，主張應減少之金額為1億2,185萬元等語，有上開二存證信函可稽（見本院卷一第250至258、310至328頁所示），嗣兩造於110年7月6日簽立系爭協議書，系爭協議書約定：就信託帳戶中逾5,000萬元部分之金額為4億3,164萬9,383元，甲乙雙方同意即依信託契約規定協同辦理相關手續及出具必要書面領取給付乙方（即被告）4億3,164萬9,383元，雙方同意於乙方受領前開款項之同時視為已完成點交系爭土地予甲方等語（見本院卷一第336頁），華南銀行於同日即自系爭履保帳戶撥付4億3,164萬9,383元予被告，兩造協議保留系爭履保帳戶餘額5,000萬元，亦如前述，足見原告於系爭買賣契約約定之尾款給付日即110年4月23日前，已發現系爭土地存有前開瑕疵，並據以向被告主張瑕疵擔保請求權，則華南銀行依上開約定，即應暫停款項之撥付，而不得於110年4月23日撥付系爭履保帳戶內之全部價金予被告，即難認本件有何可歸責於原告之事由，致其遲延給付買賣價金之情事，是被告依系爭買賣契約第10條第2項約定，反訴請求原告給付自110年4月24日起至110年7月5日之違約金共計2,223萬7,625元，即非有據。

3.又系爭買賣契約之價金經減少6,157萬4,461元後，被告對原告已無該部分之買賣價金請求權存在，業如前述，原告自無遲延給付5,000萬元買賣價金之情事，則被告反訴請求原告自110年7月6日起至清償日止，按日給付2萬5,000元之違約金，亦屬無據。

戊、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付6,157萬4,461元，及其中4,104萬6,014元自110年7月30日起、其中2,052萬8,447元自112年3月2日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。被告反訴依民法第367條、第250條第1項規定、系爭買賣契約第2條第1項、系爭買賣契約第10條第2項約定，請求原告應同意系爭履保帳戶內5,000萬元全數撥付予被告，及請求原告給付2,223萬7,625元，暨自11

01 0年7月6日起至清償日止，按日給付2萬5,000元，均無理  
02 由，應予駁回。

03 己、兩造就本訴部分，均陳明願供擔保，聲請宣告准予假執行及  
04 免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定  
05 相當之擔保金額准許之，至原告敗訴部分，其假執行之聲請  
06 已失所依據，不予准許。而被告之反訴既經駁回，其假執行  
07 之聲請亦失所依附，應併予駁回。

08 庚、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本  
09 院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不逐一論述，附  
10 此敘明。

11 辛、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

12 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日  
13 民事第二庭 法 官 黃筠雅

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
17 命補正逕行駁回上訴。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日  
19 書記官 陳芝籓