

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第41號

原告 林國良

訴訟代理人 林庭睿律師

王國棟律師

許峻為律師

被告 統銘科技股份有限公司

法定代理人 劉怡君

訴訟代理人 許朝財律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，本院於民國111年7月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒佰壹拾捌萬陸仟元，及自民國一百一十一年一月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，原告以新臺幣貳佰肆拾萬元為被告供擔保後，得
假執行，但被告以新臺幣柒佰壹拾捌萬陸仟元為原告預供擔保，
得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、依兩造間所簽立之「不動產買賣契約書」（下稱系爭契約）
第14條約定如有爭議致涉訟時，雙方合意以買賣標的所在地
之法院為第一審管轄法院（見本院卷第28頁）。而本件買賣
標的房屋位在臺北市內湖區，屬本院管轄區域，依上開合意
管轄之約定，本院自有管轄權，合先敘明。

二、原告起訴原請求被告給付新臺幣（下同）718萬6,000元及自
起訴狀繕本送達翌日起算之遲延利息，嗣變更起算日為民國
111年1月4日（見本院卷第322頁），經核係基於同一基礎事
實，並擴張聲明，依照民事訴訟法第255條第1項但書第2、3
款之規定，應屬合法。

01 貳、實體方面：

02 一、原告起訴主張：伊向被告購買門牌號碼臺北市○○區○○路
03 000巷00弄0號12樓之1房屋（下稱系爭房屋）及所坐落土
04 地，並於110年1月9日簽訂系爭契約，約定價金為4,770萬
05 元，迄同年3月5日完成所有權移轉登記。嗣伊裝修系爭房屋
06 期間，經臺北市政府都市發展局建築管理工程處（下稱建管
07 處）告知系爭房屋竣工圖顯示屋內原有三處機房空間（下稱
08 系爭機房），如今卻遭拆除不存在，而認有違章建築之情
09 事，被告卻未告知此事，伊遵照建管處指示僱工將系爭機房
10 回復原狀，致無法依原規劃作為客廳、臥室，亦無法作為一
11 般居住空間使用，系爭房屋價值亦因此減損718萬6,000元，
12 惟伊依法通知被告上開情事卻未獲置理，嗣於110年12月30
13 日以律師函向被告請求減少價金，被告於111年1月3日收受
14 該函。爰依民法第179條、第227條第1項提起本件訴訟等
15 語，並聲明：(一)被告應給付原告718萬6,000元及自111年1月
16 4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保
17 請准宣告假執行。

18 二、被告則以：系爭房屋之登記謄本及建物測量成果圖僅記載主
19 建物、附屬建物面積，未標明竣工圖上各項配置之位置及面
20 積；其次，系爭機房位於主建物範圍內，主建物之室內空間
21 仍屬原告專用，使用面積並未因此減少；又不動產估價報告
22 書逕以系爭機房無法作為室內使用，認定主建物使用面積減
23 少致系爭房屋價值減損，與事實不符；另依照系爭契約第9
24 條約定合意委由估價師進行減損估價一事，僅房地點交前始
25 有適用等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受
26 不利判決，願供擔保請准免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項（見本院卷第344頁至第345頁）：

28 (一)兩造於110年1月9日簽訂系爭契約，被告將系爭房屋出售予
29 原告，約定價金為4,770萬元，並於同年3月5日完成所有權
30 移轉登記（本院卷第24頁至第58頁、第170頁至第185頁）。

31 (二)竣工圖上標示有系爭機房，面積共計20.49平方公尺（本院

01 卷第190頁至第193頁）。

02 (三)系爭機房於兩造點交前已遭拆除，嗣經建管處勘查要求回復
03 原狀，原告已施工完成（本院卷第186頁至第188頁、第194
04 頁至第199頁）。

05 (四)被告於111年1月3日收受原告請求減少價金之律師函（本院
06 卷第218頁至第224頁）。

07 四、得心證之理由：

08 (一)被告應負物之瑕疵擔保責任

09 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
10 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
11 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
12 關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉
13 時，具有其所保證之品質。民法第354條定有明文。次按所
14 謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，
15 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不
16 具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高
17 法院73年度台上字第1173號判決意旨參照）。又物之瑕疵擔
18 保責任無須可歸責於出賣人之事由（最高法院99年度台上字
19 第264號判決意旨可參）。

20 2.經查，兩造不爭執被告出售系爭房屋予原告，而系爭房屋竣
21 工圖上標示有系爭機房，惟該機房於點交前已遭拆除，嗣經
22 建管處勘查要求回復原狀，原告已施工完成等情，詳如前
23 述，亦有系爭契約、建管處函文、竣工圖、現場照片等件在
24 卷可佐（見本院卷第24頁至第58頁、第186頁至第188頁、第
25 190頁至第193頁、第194頁至第199頁），堪認系爭房屋因拆
26 除系爭機房，而遭認定為違章建築，必須將系爭機房回復原
27 狀，始屬適法。惟依照臺北市建築物設置機電設備空間配置
28 規範第肆點規定，可知系爭機房僅供設置空氣調節設備空間
29 及其他設備所需管道間使用（見本院卷第332頁），故回復
30 系爭機房後，不僅無從作為一般居住空間使用，且該部分面
31 積高達20.49平方公尺，相對於系爭房屋面積（不含附屬建

01 物陽台)為101.80平方公尺(見本院卷第180頁),已佔系
02 爭房屋面積約五分之一,明顯減損系爭房屋作為居住使用之
03 通常效用及價值。況且,被告於系爭契約所附標的物現況說
04 明書有關「違建」一欄,僅載明「陽台加窗」(見本院卷第
05 46頁),絲毫未提及系爭機房之事,益徵系爭房屋欠缺被告
06 所保證之品質,則原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任,自
07 屬有據。

08 3.被告雖辯稱登記謄本及建物測量成果圖並未標明竣工圖所示
09 配置云云,縱令被告不知悉系爭機房先前已遭拆除一事,然
10 揆諸前開說明,物之瑕疵擔保責任並不以可歸責出賣人為必
11 要,故被告亦無從以不知情系爭機房存否為由,卸免應有之
12 擔保責任。

13 4.被告又辯稱系爭機房位於主建物範圍內,仍為原告專用,使
14 用面積並未減少云云,惟依照相關法規,系爭機房僅能作為
15 空氣調節設備空間及其他設備管道間,顯然不能供一般居住
16 空間使用,自不能謂使用空間並未減少,原告亦當庭陳稱:
17 倘使被告先前告知此事,將不會購買系爭房屋等語(見本院
18 卷第389頁),可見此一瑕疵足以影響購買意願,至關重
19 大,被告仍執前詞抗辯,顯非可採。

20 (二)被告應給付原告718萬6,000元及遲延利息

21 1.按民法第359條規定:買賣因物有瑕疵,而出賣人依前5條之
22 規定,應負擔保之責者,買受人得解除契約或請求減少其價
23 金。但依情形,解除契約顯失公平者,買受人僅得請求減少
24 價金。買受人之減少價金請求權,為形成權,一經行使,即
25 生減少價金之效果,惟就該減少之價金,如已為給付,出賣
26 人在買受人減少之價金範圍內,買受人已無法律上之原因,
27 應負不當得利之返還責任。

28 2.經查,原告提出中鼎不動產估價師事務所出具之不動產估價
29 報告書(見本院卷第60頁至第169頁),被告不爭執其形式
30 上真正(見本院卷第346頁),而參酌估價師以系爭機房造
31 成系爭房屋部分空間無法作為室內使用,亦即主建物使用面

01 積減少，以此為價值減損之估價條件，對於系爭房屋進行產
02 權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現價格日
03 期及依最有效使用情況下，採用比較法、收益法之折現現金
04 流量分析法等方法進行評估後，得出系爭房屋減損之價格為
05 718萬6,000元等節，已詳為說明估價條件及方法，應屬可
06 採。原告據此寄發存證信函向被告請求減少價金718萬6,000
07 元，被告則於111年1月3日收受，亦有存證信函及回執在卷
08 可佐（見本院卷第218頁至第224頁），揆諸上開說明，原告
09 請求減少價金已生其法律效果，對於已給付之718萬6,000
10 元，自得依不當得利之法律關係，請求被告返還前開價金，
11 及自111年1月4日起至清償日止按年息5%計算之利息。

12 3.被告雖辯稱不動產估價報告書逕以系爭機房無法作為室內使
13 用，認定主建物使用面積減少致價值減損，與事實不符云
14 云，然而，系爭機房無法作為一般居住空間使用，導致系爭
15 房屋可利用之空間減少約五分之一，詳如前述，估價師據此
16 作為價值減損之估價條件，並無不當，且合乎房屋利用之一
17 般常情，被告卻執前詞抗辯，委無可取。

18 4.被告另質疑依照系爭契約第9條雖約定合意委由估價師進行
19 減損估價，然僅房地點交前始有適用云云，查系爭契約第9
20 條第8項（二）固約定「房屋點交前，如發現買賣標的物有
21 物或權利等瑕疵，除第17條已有特別約定者外，買賣雙方依
22 下列約定處理：…雙方合意由信義房屋委請專業技師或廠商
23 評估修繕補正金額，如有必要，得再委請不動產估價師進行
24 減損估價，並為減價及款項撥付之基準…」，惟同條項
25 （四）亦明定「第二款所稱由信義房屋委請專業技師或廠商
26 進行勘驗鑑定及為減價及款項撥付基準等約定於交屋後發現
27 瑕疵仍適用…」（見本院卷第28頁），足見無論於系爭房屋
28 點交前後，兩造均有合意由估價師進行減損估價，原告據此
29 提出前開不動產估價報告書，並未違反系爭契約之約定，被
30 告仍抗辯如前，顯不可採。

31 五、綜上所述，原告主張系爭房屋因系爭機房而生有瑕疵，業經

01 請求減少價金，爰依民法第179條規定，請求被告返還已給
02 付之價金718萬6,000元及自111年1月4日起至清償日止按年
03 息5%計算之遲延利息，為有理由，自應予以准許。原告雖
04 另主張依照民法第227條第1項不完全給付擇一請求（見本院
05 卷第341頁），惟本件既依物之瑕疵責任、不當得利法律關
06 係准予返還價金，此部分已無庸審酌，併予敘明。

07 六、又，兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經
08 核合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

09 七、至於被告聲請傳喚證人黃翔龍、陳竹生，欲證明系爭機房可
10 登記為專有一事（見本院卷第298頁、第345頁），然系爭機
11 房得否登記為專有部分，尚不影響該部分空間實質上無法利
12 用之瑕疵，自無傳喚前開證人之必要。本件事證已臻明確，
13 兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果
14 無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

15 八、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

16 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
17 民事第三庭 法 官 劉育琳

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 命補正逕行駁回上訴。

22 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
23 書記官 邱勃英