

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第380號

原告 甘信宏
傅瑞瑾
共同送達代收人 張慈巖

共同
訴訟代理人 徐志明律師
蔡崧翰律師

被告 捷勝股份有限公司
法定代理人 潘振雄
訴訟代理人 呂錦峯律師

上列當事人間減少價金等事件，本院於民國113年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告甘信宏、傅瑞瑾（下合稱原告）向被告購買門牌號碼臺北市○○區○○○路00○00號建物（下稱系爭建物）9樓及其坐落臺北市○○區○○段○○段000○000○000○000○000○000地號土地（下稱系爭土地，權利範圍各為216分之9，與系爭建物9樓合稱系爭房地），並於民國112年1月6日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約書）。詎原告就系爭房地辦理貸款而由各銀行進行融資評估及不動產估價時，始發現系爭房地之基地持分短少，致貸款成數僅有55%，遠低於一般常見之貸款成數70%至80%，部分銀行因此不願為原告辦理貸款，原告僅得懇求長年往來之聯邦銀行，並配合購買保險等方式，始成功辦理系爭房地之貸款。查系爭建物9樓位於頂樓，依不動產實務，理應具有較高價值，又基地得用作都市更新、拆除重建、鄰地整合新建之用，其價值遠高於建物，再依民法第799條第4項規定，區分所有人就

01 區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分
02 面積與專有部分總面積之比例定之，然系爭房地之基地持分
03 僅有216分之9，而建物層次面積相同之系爭建物5至8樓之基
04 地持分則為系爭房地之2.67倍即9分之1，則系爭房地之基地
05 持分顯然短少，且經專業估價師估定價值減損之具體數額達
06 新臺幣（下同）2,672萬108元，自該當於減損系爭房地重大
07 價值之物之瑕疵。又被告負責人潘振雄之父潘世燕於55年間
08 即取得系爭土地，嗣於100年12月22日轉登記於被告名下，
09 可知被告就系爭房地之基地持分短少一事知之甚詳，惟從未
10 告知原告，以近似欺瞞之手段出售系爭房地予原告，顯違反
11 告知義務而具可歸責性。從而，原告自得依民法第359條規
12 定請求減少價金，並得依同法第179條規定請求被告返還溢
13 收之價金；又被告未告知原告系爭房地基地短少之瑕疵，其
14 給付已不符債之本旨，原告亦得依同法第226條第1項、第22
15 7條第1項規定向被告請求不完全給付之損害賠償。並聲明：
16 (一)被告應給付原告各622萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日
17 起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣
18 告假執行。

19 二、被告則以：兩造於112年1月6日簽立系爭契約書後，被告依
20 系爭契約書第一條有關「土地出賣權利範圍」欄之記載移轉
21 系爭土地各216分之9之持分予原告，且原告所主張應給付之
22 系爭土地持分，兩造既未約定，亦無法律規定，並無任何契
23 約或法律上之依據。又原告迄今從事諸多不動產相關行業，
24 具不動產交易實務之專業知識，復於109年間購買系爭建物8
25 樓，則原告於簽立系爭契約書時，就系爭房地之基地持分不
26 同一事應知之甚詳。是被告已依約履行，系爭房地並無物之
27 瑕疵，亦無違反告知義務，原告應就被告不完全給付之事實
28 負舉證責任等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)
29 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 三、本院之判斷

31 (一)原告於112年1月6日與被告簽立系爭契約書並購入系爭房

01 地，系爭房地之基地持分為216分之9（即24分之1），其他
02 與系爭建物9樓層次面積相同之系爭建物5至8樓之基地持分
03 則為9分之1等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地所有權
04 狀、系爭契約書、系爭土地之土地建物查詢資料及異動索
05 引、系爭建物5樓至9樓之土地建物查詢資料及異動索引、光
06 特版地政資訊網路服務e點通服務系統查詢結果等存卷可參
07 （本院卷一第38-40頁、第62-94頁、第222-358頁、第498-5
08 05頁、卷二第103-131頁），堪認屬實。

09 (二)原告主張系爭建物9樓之基地持分短少，係屬減損系爭房地
10 重大價值之物之瑕疵，且被告明知上情，卻從未告知原告，
11 顯然違反告知義務而具可歸責性，原告自得依民法第359條
12 規定請求減少價金，並依同法第179條規定請求被告返還溢
13 收之價金；又被告未告知原告基地短少之瑕疵，其給付已不
14 符債之本旨，原告亦得依同法第226條第1項、第227條第1項
15 規定向被告請求不完全給付之損害賠償等語，則為被告所否
16 認。經查：

17 1. 按當事人於訂立書面契約時，如未將先前洽商有關契約履行
18 之事項以文字記載於契約者，除法律另有規定或另有變更契
19 約內容之意思表示合致外，應僅得以該契約文字之記載作為
20 解釋當事人立約當時真意之基礎，無須別事探求（最高法院
21 93年度台上字第988號判決意旨參照）。觀諸系爭契約書可
22 知（本院卷一第498-505頁），兩造除於系爭契約書第一條
23 約定不動產標示之內容外，並未另行約定系爭房地之基地持
24 分比例，並以之作為履約條件，則本件自應以系爭契約書之
25 記載，作為認定兩造間權利義務關係之基礎。而系爭契約書
26 第一條約定記載：「不動產標示：（如記載未有詳盡者，依
27 地政機關登記簿謄本所載為準）」、「土地標示」下方就系
28 爭土地之「出賣權利範圍」欄位為「216分之9」，有系爭契
29 約書在卷可憑（本院卷一第499頁），且被告已將前開權利
30 範圍之系爭土地如數移轉登記予原告，已如前述，足見被告
31 已依系爭契約書之意旨而為給付，並無短少之情。是原告於

01 簽訂系爭契約書時，既未就其上記載之系爭房地基地持分加
02 以主張或爭執，自不得於事後指摘被告交付之系爭房地有物
03 之瑕疵，或被告應負不完全給付之責。

04 2. 原告另以民法第799條第4項規定為據，主張系爭建物5至8樓
05 之建物層次面積與系爭建物9樓相同，理應持有相同之基地
06 持分，且最高法院101年度台抗字第788號裁判意旨亦認基於
07 公平誠信原則，前開法理就該規定公布施行前之案例也有適
08 用餘地云云。然查，系爭建物係於60年間取得使用執照，此
09 有臺北市政府工務局建築物使用執照影本存卷可參（本院卷
10 一第428頁），而民法第799條第4項之規定係於98年1月23日
11 方修正通過，且民法物權編施行法就前開民法第799條第4項
12 規定修正前所發生之建物及土地登記，並無溯及既往之規定
13 適用，從而，原告主張系爭房地之建物及土地之持分，應依
14 民法第799條第4項之規定為之云云，並無理由，無足憑採。
15 又最高法院101年度台抗字第788號裁判意旨係指「建築物由
16 一人原始取得而以區分所有型態為所有權第一次登記時，其
17 各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，仍應按各
18 專有部分面積與專有部分總面積之比例定之」，核與本件被
19 告係於100年12月22日因買賣取得系爭房地所有權（購入時
20 基地持分即為216分之9），再於112年3月25日將系爭房地移
21 轉登記予原告所有之情節明顯不同，有被告與前手之不動產
22 買賣契約書、系爭房地異動索引查詢資料等在卷可證（本院
23 卷一第378頁、卷二第131頁），準此，尚無從援用前開裁判
24 意旨為有利於原告之認定。

25 3. 至於原告另稱系爭房地貸款困難、經專業估價師估定價值減
26 損之具體數額達2,672萬108元，故被告應減少價金或負不完
27 全給付之損害賠償責任云云。惟原告所稱上情，均係以被告
28 未履行給付義務為前提，但被告係依兩造簽立之系爭契約書
29 內容，移轉系爭房地所有權予原告，並無短少之情，業經本
30 院認定如前，則原告此部分主張，亦屬無據，同無可採。

31 (三)基上，原告以系爭房地之基地持分短少，應減少價金或賠償

01 不完全給付之損害為由，請求被告給付原告各622萬元，均
02 無理由。

03 四、綜上所述，原告依民法第359條、第179條、第226條第1項、
04 第227條第1項規定，請求被告給付原告各622萬元，為無理
05 由，均應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲
06 請，亦失所附麗，應併予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，原告雖請求傳喚證人即估價師林金生，
08 證明系爭房地有基地持分短少之瑕疵，且因而減損價值2,67
09 2萬108元，惟原告上開主張，業經本院認定不足採信，而無
10 調查之必要。又兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，
11 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
12 論列，附此敘明。

13 六、據上論結，原告之訴為無理由，依法判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
15 民事第二庭 法 官 蘇怡文

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
20 書記官 黎隆勝