

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度消字第2號

原告 劉又菁

訴訟代理人 林亮宇律師

複代理人 王雲玉律師

被告 睦昇營造股份有限公司

兼法定代理人 郭毓民

共同

訴訟代理人 洪崇欽律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國111年9月7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

壹、原告主張：

兩造於民國106年1月21日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告以總價新台幣（下同）1950萬元向被告購買「睦昇知屋」建案（下稱系爭建案）編號B1房地（坐落基地及房屋門牌號碼如附表所示，以下合稱系爭房地，建物部分則稱系爭房屋），原告已依約給付買賣價金，被告亦於106年3月間交付系爭房地予原告。詎107年5月4日系爭建案編號A5房地所有權人（下稱A5住戶）以其申請鑑界後，發現原告所有系爭房屋外牆之一部分占用其土地（以下就系爭房屋占用鄰地之該面外牆稱系爭牆壁），遂於107年9月間強行封閉系爭牆壁之一部，原告始知被告申請系爭建案建築執照時，係以臺中市○○區○○段000地號土地（下稱497地號土地）為建築基地，依戶別進行土地分割後，於個別土地

上建築房屋，然被告於建築房屋時，竟因重大過失將系爭牆壁一部建築於相鄰之系爭建案A5戶及A3戶之土地上，致原告所買受之系爭房屋竟有部分占用A5住戶及A3住戶之土地。被告明知系爭房屋有占用他人土地之情事，仍將有瑕疵之買賣標的物交付原告，且於交付時故意隱瞞上開瑕疵情事，除應負瑕疵擔保責任，並屬以背於善良風俗之方法加損害於原告，原告得依民法第359條規定請求減少價金187萬1620元，並依民法第179條規定請求被告返還上揭價金，或依民法第184條規定請求被告賠償損害187萬1620元。又原告於107年5月18日即向消費者保護中心申訴，限期催告被告處理上開爭議，被告於107年5月23日已收受該催告，被告至今仍未交付無瑕疵之房屋，爰依系爭買賣契約第12條第3款規定，請求被告給付遲延罰金146萬8380元。另被告係以不動產開發為業之企業經營者，其因重大過失將系爭房屋之一部建築於A5住戶、A3住戶之土地上，致系爭房屋之系爭牆壁及樑柱之一部占用他人土地，不但於將系爭房地交付原告時故意不告知上開情事，為隱瞞系爭房地之資訊，更故意不提供系爭房屋現況說明書，以隱瞞「有無占用他人土地之情」之必要記載事項，惡意非輕，爰依消費者保護法（下簡稱消保法）第51條規定，請求被告給付懲罰性賠償金100萬元等語。並聲明：(一)被告睦昇營造股份有限公司（下稱睦昇公司）應給付原告434萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告郭毓民應給付原告434萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)前二項所命給付，任一被告如為給付，其他被告於清償之範圍內同免給付之義務。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告抗辯：

- 一、兩造間系爭買賣契約屬成屋買賣，依系爭買賣契約所附建物測量成果圖所示，計算系爭房地面積，均係計算至系爭房屋牆壁中心點，故被告出售予原告之系爭房屋範圍只有

01 到牆壁中心點，被告所交付之系爭房屋並無原告主張之瑕
02 疵情事存在。又被告於106年3月間將系爭房地所有權移轉
03 登記予原告，嗣於107年3月間再先後將A3戶基地即同段49
04 7-19地號土地（下稱A3戶基地）移轉登記予吳美珠、A5戶
05 基地即同段497-18地號土地（下稱A5戶基地）移轉登記予
06 柯力中，故而，在吳美珠、柯力中分別取得A3戶、A5戶基
07 地前，上開土地均為被告郭毓民所有，系爭房屋占用A3
08 戶、A5戶基地，均有合法占有之權利，基於占有連鎖，原
09 告得對柯力中、吳美珠主張有權占有。況被告於107年7月
10 26日已與柯力中簽立協議書，約定系爭房屋占用A5戶基地
11 部分由被告折價予柯力中，柯力中則不再為任何主張，柯
12 力中並已在系爭牆壁鑽孔搭建鐵柵欄、設置採光罩及鐵
13 架，足見柯力中亦認系爭牆壁屬共同壁，不可能請求拆除
14 系爭牆壁；吳美珠亦口頭表示願意按現狀使用，不會主張
15 任何權利，系爭牆壁占用A3戶、A5戶基地部分，不存在不
16 能使用或拆除問題，系爭房屋並無瑕疵，原告請求減少價
17 金並返還，並無理由。

18 二、原告係主張被告交付之系爭房地有權利瑕疵，應優先適用
19 債務不履行之規定為請求，並無侵權行為規定之適用，原
20 告依民法第184條第1項後段規定請求損害賠償，亦屬無
21 據。另被告就系爭買賣契約義務之履行，並無經原告催告
22 而不於催告期間履約之情形，原告依系爭買賣契約第12條
23 第2、3款約定，請求被告給付遲延罰金，亦屬無據。

24 三、原告係依民法物之瑕疵擔保減少價金請求權及民法第179
25 條、第184條規定，及系爭買賣契約第12條之約定，請求
26 減少買賣價金並返還及損害賠償、遲延罰金，並非依消保
27 法規定提起訴訟，不得依消保法第51條規定，請求被告給
28 付懲罰性賠償金。況且，消保法第7條規定之「商品責
29 任」，目的在保障消費者之健康與安全，請求之範圍為消
30 費者因健康與安全受侵害而生之損害，不包括商品本身瑕
31 疵之損害，商品本身瑕疵之損害，應依民法瑕疵擔保或債

務不履行規定保護，並無消保法第7條之適用，原告自不得依消保法第51條規定，請求被告給付懲罰性賠償金。

四、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，願供擔保免為假執行。

參、得心證之理由：

一、原告主張兩造於106年1月21日簽訂系爭買賣契約，約定原告以1950萬元向被告購買系爭房地，原告已依約給付買賣價金，被告則已於106年3月3日將系爭房地所有權移轉登記予原告、並於106年3月間將系爭房地交付原告，及系爭房屋之系爭牆壁有占用系爭建案A5戶基地即柯力中所有同段497-18地號土地如附圖編號A所示部分土地（面積4平方公尺）、A3戶基地即吳美珠所有同段497-19地號土地如附圖編號B所示部分土地（面積0.50平方公尺）等語，為被告所不爭執，且有系爭買賣契約書、土地及建物登記謄本等（卷一第9-20、218-232頁）附卷可稽，並經本院會同兩造及臺中市中正地政事務所人員勘驗現場及測量，分別製有勘驗筆錄及、土地複丈成果圖（卷一第159-160、162-163頁）在卷可按，自堪信為真正。

二、原告主張被告交付之系爭房地有系爭房屋占用他人土地之權利瑕疵，為被告所否認，並以前開情詞置辯。是本件兩造爭執之焦點首為：被告交付原告之系爭房地是否有瑕疵？經查：

(一)按「出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利。」、「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。」民法第349條、第354條第1項定有明文。又兩造於系爭買賣約第九條「擔保責任」已約明「出賣人擔保本約標的物產權清楚，權利絕無任何瑕疵。如有他人主張權利或他項權利設定之任何產權糾紛情事，除本約另有約定

01 外，出賣人應於移轉登記前理清或排除。」等語，則依上
02 開規定及系爭買賣契約之約定，被告自負有交付無權利瑕
03 疵及物之瑕疵之標的物予原告之義務。

04 (二)被告交付原告之系爭房屋，其系爭牆壁占用柯力中所有同
05 段497-18地號土地如附圖編號A所示部分及吳美珠所有同
06 段497-19地號土地如附圖編號B所示部分土地，已如前
07 述，被告交付原告之系爭房地顯有權利瑕疵，已屬無疑。
08 況系爭建案A5住戶柯力中於107年5月間發現系爭牆壁有占
09 用其土地之情事後，旋於107年9月間將系爭牆壁占用其土
10 地部分封閉，亦為被告不爭執之事實，且有照片附卷可稽
11 （見卷一第21-25頁），被告復自認柯力中已在系爭牆壁
12 鑽孔搭建鐵柵欄、設置採光罩及鐵架，且提出照片為佐
13 （見卷一第119-121頁），按之系爭牆壁為系爭房屋之外
14 牆，為系爭房屋所有權效力所及而為原告所有，柯力中上
15 開舉措，顯係對原告為主張土地所有權權利之意，而房屋
16 有部分占用他人土地，於交易市場上，必會影響一般人之
17 購買意願，勢必影響其交易價值，則被告交付原告之系爭
18 房地有權利瑕疵及物之瑕疵，尤堪認定。

19 (三)被告雖以其出售予原告之系爭房屋範圍只到牆壁中心點，
20 系爭牆壁屬共同壁，且柯力中、吳美珠均同意不主張任何
21 權利等語，辯稱系爭房屋並無瑕疵。然查，系爭牆壁為系
22 爭房屋之外牆，為系爭房屋至為重要之部分，且系爭房屋
23 與柯力中、吳美珠所有系爭建案A5戶、A3戶房屋並非連棟
24 建物，系爭牆壁占用柯力中、吳美珠所有土地部分，乃為
25 A5戶、A3戶之法定空地，系爭牆壁要無可能為系爭房屋與
26 A5戶、A3戶房屋之共同壁，是系爭牆壁自為系爭房屋所有
27 權效力所及而為原告所有，被告辯稱系爭牆壁為共同壁，
28 顯無可採。又系爭牆壁既為系爭房屋之外牆、且非共同
29 壁，乃支撐系爭房屋之重要承重牆，如被告出售系爭房屋
30 之範圍僅及系爭牆壁之中心點，將嚴重影響系爭房屋結構
31 安全及耐震力，則系爭房屋將更具使用及交易瑕疵，是被

01 告以上開各詞，辯稱其交付原告之系爭房地並無瑕疵云
02 云，更屬無稽而無可採。至被告辯稱柯力中、吳美珠均同
03 意不主張任何權利等語縱然屬實，然此仍不足排除系爭房
04 地之權利瑕疵及所造成之交易價值瑕疵，況柯力中、吳美
05 珠均係對被告所為意思表示或承諾，基於債之相對性，其
06 效力不及於原告，是被告上開所辯，亦不足採。

07 三、被告交付原告之系爭房地具有權利瑕疵及物之瑕疵，固已
08 詳如前述。惟查：

09 (一)按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔
10 保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依
11 情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價
12 金。」、「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少
13 價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為
14 通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消
15 滅。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕
16 疵者，不適用之。」民法第359條、第365條定有明文。是
17 買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其
18 解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個
19 月間不行使而消滅。所稱之通知，係指買受人於知悉標的
20 物有瑕疵時應具體指明瑕疵之所在而對出賣人為觀念通知
21 而言。上揭法條之契約解除權或價金減少請求權，買受人
22 僅得擇一行使，此項瑕疵通知自與買受人所能行使之瑕疵
23 擔保請求權有關。又因買賣之標的物有瑕疵而解除契約或
24 請求減少價金，在實體法上為兩種不同之請求權，在訴訟
25 法上為兩種不同之訴訟標的，故價金減少請求權與契約解
26 除權得擇一行使，是為原則，然依其情形，解除契約顯失
27 公平者，則依民法第359條但書規定，買受人僅得請求減
28 少價金（最高法院96年度台上字第1277號判決意旨參
29 照）。再民法第365條第1項規定之期間，係屬無時效性質
30 之法定期間，買受人之減少價金請求權已否因該期間之經
31 過而消滅，法院無待當事人之主張或抗辯，亦應依職權予

01 以調查審認，以為判斷之依據（最高法院87年度台上字第
02 2872號判決意旨參照）。

03 (二)查，系爭建案A5住戶柯力中於107年5月4日申請鑑界，發
04 現系爭牆壁有越界占用其所有497-18地號土地之情事後，
05 原告旋於107年5月18日提出消費爭議申訴，於申訴資料表
06 中載明系爭房屋有越界占用系爭建案A5戶、A3戶土地之情
07 事，被告明顯違約，原告要求解約，並請求被告退還價金
08 及賠償違約金及損害等語，有第一次消費爭議申訴資料表
09 附卷可稽（見卷一第31-34頁），且該申訴資料表業經臺
10 中市政府地政局於107年5月23日以中市地價二字第107001
11 9420號函檢送予被告，亦有上揭函在卷可按（見卷一第46
12 頁），被告雖稱無法確認收受上揭函之確切日期，僅稱應
13 是在107年5月23日後幾天收到（見卷二第151頁），參照
14 睦昇公司於107年6月7日以睦管第000000000000號函覆臺中
15 市政府地政局稱已於107年5月30日與原告協調解說等語
16 （見卷二第149頁），足見被告至遲於107年5月30日已接
17 獲原告系爭房屋有占用鄰地瑕疵之通知，而原告並未舉證
18 證明被告係故意不告知瑕疵，則原告基於買受人之減少價
19 金請求權之6個月除斥期間，至遲應自107年5月31日起算
20 至107年11月30日屆滿。次查，原告於107年11月30日之
21 前，固曾先後於107年8月15日、107年9月27日與被告協
22 調，然各該次協調會議記錄中，均無原告對被告提出減少
23 價金請求之記載，有臺中市政府消費爭議案件申訴協調會
24 會議記錄、臺中市政府消費爭議調解委員會調解筆錄附卷
25 可參（見卷一第36、38頁），嗣原告於107年10月12日以
26 臺中法院郵局第2710號存證信函檢送律師函予被告，於該
27 函中原告係對被告表示系爭房屋有占用鄰地之瑕疵，原告
28 主張解除契約、並限期被告於15日內返還買賣價金、懲罰
29 性賠償金等，該存證信函於107年10月15日送達被告，亦
30 有前揭存證信函暨律師函、掛號郵件收件回執在卷可考
31 （見卷一第39-44頁），此外原告並未舉證證明其於107年

01 11月30日前曾對被告為減少價金之請求，則原告之減少價
02 金請求權自107年12月1日起即因除斥期間經過而消滅。原
03 告於其減少價金請求權消滅後之108年1月23日始於本件起
04 訴狀中對被告為減少價金之請求，於法自屬無據。

05 (三)基上所述，原告之減少價金請求權於其提起本件訴訟前，
06 即已因除斥期間經過而銷滅，則原告於本件依民法第359
07 條規定請求減少價金187萬1620元，並依民法第179條規定
08 請求被告返還上揭價金，自無理由。

09 四、再原告主張被告應依民法第184條規定，賠償原告所受系
10 爭房地減少價值之損害，無非以被告故意隱瞞系爭房屋有
11 占用鄰地之瑕疵，致原告以購買無瑕疵房地之價格，向被
12 告購買系爭房地而受有損害187萬1620元等語，為其論
13 據。然查，依民法第184條第1項前段之規定，需「權利」
14 受不法侵害始能構成，原告所主張以購買無瑕疵房地之價
15 格購買系爭房地所受價差損害，並非民法第184條第1項前
16 段所規定之權利，自無民法第184條第1項前段規定之適
17 用。又原告就其主張被告係刻意隱瞞系爭房屋有占用鄰地
18 瑕疵之利己主張，並未舉證以實其說，原告主張被告刻意
19 隱瞞系爭房屋之瑕疵，已難逕採。且參諸系爭建案係由睦
20 昇公司在原屬郭毓民所有之土地上興建房屋出售（見卷一
21 第15-18、98-102頁），而被告係先於106年3月3日將系爭
22 房屋移轉登記予原告，嗣後分別於107年3月2日、107年3
23 月16日方先後將系爭建案A3、A5戶房屋移轉予吳美珠柯力
24 中（見卷一第218-232頁），可知吳美珠、柯力中係在原
25 告取得系爭房地所有權後約一年，方分別取得A3戶、A5戶
26 房地所有權，如被告於吳美珠、柯力中取得A3戶、A5戶房
27 地之前，已知悉系爭房屋有占用A3戶、A5戶土地之情事，
28 在被告係欲藉建築售屋營利、且當時A3戶及A5戶土地所有
29 均仍歸郭毓民所有之情況下，衡情被告當無不立時予以解
30 決，俾利銷售並避免日後與買受人發生紛爭之理，是被告
31 辯稱其係於107年4月3日地政機關現場測量後，始知悉系

01 爭房屋之系爭牆壁有部分占用A3戶、A5戶土地等語，堪以
02 採信，原告主張被告故意隱瞞系爭房屋有占用鄰地之瑕
03 疵，則難採憑。從而，原告主張被告故意隱瞞系爭房屋有
04 占用鄰地之瑕疵，乃故意以背於善良風俗之方法，加損害
05 於原告，亦無可採。另系爭買賣契約第九條「擔保責任」
06 已約明「出賣人擔保本約標的物產權清楚，權利絕無任何
07 瑕疵。」等語，復如前述，兩造間系爭買賣契約並未違反
08 消保法第17條授權內政部訂定之成屋買賣定型化契約應記
09 載及不得記載事項，被告亦無民法第184條第2項所定違反
10 保護他人之法律之情事。準此，原告依民法第184條規
11 定，請求被告賠償損害，於法洵屬無據。

12 五、原告另以其於107年5月18日即向消費者保護中心申訴，限
13 期催告被告處理爭議，被告於107年5月23日收受該催告迄
14 今未能交付無瑕疵之房屋，主張被告應依系爭買賣契約第
15 12條第3款規定給付遲延罰金146萬8380元。惟查，被告於
16 106年3月間即已將系爭房地所有權移轉登記予原告、並將
17 系爭房地交付原告，已如前述，縱然被告所交付之系爭房
18 地具有前述占用鄰地之瑕疵，亦屬被告是否應負瑕疵擔保
19 責任或不完全給付損害賠償之問題，尚與給付遲延無涉，
20 是原告請求被告給付遲延罰金，亦屬無據。

21 六、又消保法第51條「依本法所提之訴訟，因企業經營者之故
22 意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠
23 償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰
24 性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之
25 懲罰性賠償金。」之規定，可知消費者與企業經營者間就
26 商品、或服務發生爭議，限於依消保法提起之訴訟，始有
27 上開規定之適用。本件原告起訴主張被告應負瑕疵擔保責
28 任，而依民法第359條規定請求減少價金，並就該請求減
29 少之價金，依民法第179條不當得利之規定，請求被告返
30 還，或依民法第184條侵權行為之規定，請求被告賠償價
31 差損害；另依系爭買賣契約第12條第3款之約定請求被告

給付遲延罰金，並非依消保法提起之訴訟，自無上開規定之適用。從而，原告依上開規定請求被告給付懲罰性賠償金100萬元，亦難採憑。

七、綜上所述，原告依民法第179條、第184條、系爭買賣契約第12條第3款、消保法第51條規定，請求睦昇公司、郭毓民負不真正連帶責任給付原告434萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，為無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

八、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
民事第二庭 法 官 呂麗玉

正本係依原本製作。

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，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 10 月 3 日
書記官 巫偉凱

附表：

土地部分			
編號	地段地號	應有部分	備 註
1	臺中市○○區○○段000000地號	全部	
2	臺中市○○區○○段00000地號	75分之1	
3	臺中市○○區○○段00000地號	11分之1	
4	臺中市○○區○○段000000地號	16分之1	
建物部分			
建號		門牌號碼	權利範圍
臺中市○○區○○段00		臺中市○○區○○路○段0	全部

(續上頁)

01

00○號	00巷00弄00號	
------	-----------	--