

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3710號

原告 統興精密工業有限公司

法定代理人 張宏裕

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 羅婉秦律師

被告 邁鑫機械工業股份有限公司

法定代理人 謝夙彥

訴訟代理人 林更祐律師

邱宇彤律師

上列當事人間減少價金事件，本院於民國111年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆佰柒拾萬貳仟玖佰壹拾伍元，及自民國一百零九年十一月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰伍拾柒萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰柒拾萬貳仟玖佰壹拾伍元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國108年7月26日與被告簽立不動產買賣契約（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）520,614,000

元，其中土地價金共計490,666,000元，向被告購買坐落臺中市○○區○○段0000○○0000○○0000○○0000地號土地，及同段96、1028號建號、門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號建物，被告於系爭契約內之標的物現況確認書第5項「是否有被他人占用情形」勾選「否」，向原告擔保系爭契約標的物現況並無被他人占用之情形，上開不動產並於108年10月31日完成移轉登記，於109年1月15日點交予原告。點交後原告因有興建圍牆之需求，故請地政事務所到場確認界址，以免占用鄰地，然於109年4月29日發現上開土地中之同段1102、1103地號土地（下稱系爭土地）有遭他人占用之情事，原告即於109年4月30日通知被告，並於109年8月6日委託臺中市太平地政事務所（下稱太平地政事務所）現場鑑測，發現系爭土地共計遭他人占用約120.3平方公尺（約36.4坪）。原告因上開情事無法依通常之使用方式使用系爭土地，已嚴重影響原告對於廠房土地之建築規劃，且原告若欲向各該占用人主張拆屋還地等訴訟，不僅需以多名占用之建物所有人為被告，訴訟期間曠日費時，侵害原告之勞力、時間、費用等權益甚鉅，自構成物之瑕疵。為此，爰依民法第354、359條規定請求少價金，並依民法第179條不當得利之規定，請求被告返還應減少之價金等語。並聲明：（一）被告應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，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：系爭不動產買賣於點交前，兩造曾會同地政機關人員到場測量確認無遭人占用之情事，並由兩造於點交時簽署結案聲明。且原告未從速檢查，起訴時已逾民法第365條所定期間。另被告於108年7月間以每坪27萬元出售土地予原告，系爭土地現已漲價至每坪約40萬元，原告獲利至少2億5,000萬元以上。況原告依法亦可請求各該無權占用人返還土地及賠償無權占用期間相當於租金之損害賠償金，卻捨此不為，執意要求被告應負出賣人之瑕疵擔保責任，其權利之

行使顯然有違民法第148條之規定。再者，倘本件由原告向被告請求減少價金確定之後，原告再向各該系爭土地之無權占用人請求拆屋還地、不當得利等，豈非任令原告獲有不當得利，而有違損害填補之法理。又本件應以相當於租金之不當得利計算損害，而明驛不動產估價師事務所估價報告書乃以系爭土地地上權遭侵占至少50年為計算土地減損價值總額之基準，惟原告提起返還土地或給付不當得利等訴訟，參照各級法院辦案期限實施要點之規定，訴訟期間應不超過5年，是估價報告書以50年為計算基礎並非妥適，嚴重違背經驗法則，應以實際可能遭侵害之年限計算，始為恰當，被告亦願提供法律協助或以原價買回上開不動產等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)原告於108年7月26日與被告簽立系爭契約，由原告以520,614,000元，向被告買受坐落臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000○0000地號土地，及同段96、10228建號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路段00號），其中土地價金共計490,666,000元。

(二)於系爭契約內之標的物現況確認書第5項「是否有被他人占用情形」乙項，被告勾選「否」。

(三)兩造於108年9月27日會同太平地政事務所人員到場測量。

(四)上開房地於108年10月31日完成移轉登記，並於109年1月15日點交予原告並簽立結案聲明。

(五)原告發現系爭土地遭他人長期占用土地之情事後，於109年8月6日委託太平地政事務所現場鑑測，經地政事務所鑑測後發現，系爭土地共計遭他人占用120.3平方公尺（約36.4坪），占用狀況如太平地政事務所收件日期：109年8月6日、文號：平土測字第101100號土地複丈成果圖（下稱附圖）標示編號A至N部分。

(六)原告以臺中向上郵局存證號碼681號存證信函請求被告減少

01 價金，被告於109年10月27日收受該存證信函。

02 四、兩造爭執之事項：原告依民法第354條、第359條請求減少價
03 金，有無理由？若有，原告所得主張減少價金之數額若干？

04 五、得心證之理由：

05 (一)原告主張於108年7月26日與被告簽立系爭契約，由原告以52
06 0,614,000元，向被告買受坐落臺中市○○區○○段0000○0
07 000○0000○0000○0000地號土地，及同段96、10228建號、
08 門牌號碼臺中市○○區○○路段00號建物，其中土地價金共
09 計490,666,000元，嗣發現系爭土地遭他人占用，於109年8
10 月6日經太平地政事務所測量系爭土地共計遭他人占用120.3
11 平方公尺等情，業據提出系爭契約、複丈成果圖等件為證
12 (見本院卷第21至46頁、第49頁)，亦為被告所不爭執，應
13 堪信為真實。

14 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
15 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
16 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；出賣人並應擔保其
17 物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，
18 而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除
19 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
20 者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項本文、第
21 2項、第359條分別定有明文。復按所謂物之瑕疵係指存在於
22 物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認
23 為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕
24 疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量
25 缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之；出賣
26 人所負之權利或物的瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，依
27 民法第351條及第355條規定之反面解釋，顯不以出賣人對於
28 瑕疵之發生，有故意或過失為必要（最高法院73年台上字第
29 1173號、71年度台上字第2395號判決意旨參照）。經查，系
30 爭契約所附之標的物現況確認書第5點「是否有被他人占用
31 情形」欄位中，被告勾選「否」（見本院卷第28頁），堪認

01 系爭土地並無遭鄰屋占用為被告在系爭契約中對買賣標的所
02 保證之品質。則系爭土地有遭周遭建物越界占用，占用範圍
03 如附圖編號A至N所示位置、面積共計120.3平方公尺，亦有
04 附圖在卷可稽（見本院卷第49頁），由此足見，系爭土地有
05 違反出賣人保證品質之瑕疵存在，且系爭土地遭占用之部
06 分，其使用即受限制，其通常效用及價值均有減少，自屬物
07 之瑕疵，是被告對原告應負瑕疵擔保責任，殊無疑義，原告
08 主張依民法第359條規定請求減少價金，核屬有據。則依明
09 驛不動產估價師事務所估價報告書，運用比較法及收益法作
10 為勘估標的適當價值之推估方法，鑑定系爭土地於簽訂系爭
11 契約時遭他人占用減損價值為4,702,915元，應屬可採，是
12 原告主張本於減少價金請求權，請求被告給付4,702,915
13 元，即屬有據。至於原告主張減少價金數額應以500萬元計
14 算等語，未提出相關憑據，難認可採。又瑕疵擔保之目的係
15 為標的物與價金之對價衡平，是被告抗辯系爭土地點交前原
16 告尚未受有損害，應以系爭土地點交之日為鑑價之基準日等
17 語，難認有理。

18 (三)雖被告以前詞置辯，惟查：

19 1.兩造間就系爭土地之點交固有簽署「結案聲明」，其上記
20 載：本案買賣已於109年1月15日因買方依約取回所有權狀，
21 並點交房地清楚完全結案等語（見本院卷第47頁）。惟依證
22 人即地政士王大政到庭結證：系爭契約係伊擬定的；「結案
23 聲明」係鑑界完，雙方認為沒有問題，當場簽立；第1次伊
24 申請鑑界的時候，地政人員說土地沒有被占用，但是圍牆有
25 占用到別人的土地；會勘當天伊在場，當天兩造董事長、經
26 理、會計都有到，伊跟介紹人一起沿途釘界樁，但圍牆有占
27 用到他人土地部分是用噴漆的，兩造就說沒有爭議沒有被侵
28 占到，同意辦理點交，就簽署上開的聲明；當日地政人員是
29 說圍牆的部分是占到他人的土地，並沒有被占用。第2次不
30 是伊申請的，是原告要整理，所以在4月16日申請鑑界，由
31 另外1位地政測量人員來鑑界，地政人員說不是占用到別人

01 的土地，而是被占用到，但是這次伊沒有去，後來有再申請
02 第3次鑑界，確認是第1次鑑界錯誤，第2次才是正確的，所
03 以本件土地是有遭他人占用；會勘當日或簽約期間並無聽聞
04 任何人提及系爭土地遭他人占用，一直到第2次鑑界才發
05 現；釘鋼釘的是本院卷第79頁圖面標示1、2、3部分，其他
06 部分都是用噴漆，旁邊地籍線剛好在圍牆上，就沒有釘鋼
07 釘，另外有爭議的部分，伊標註在圖面上，當時測量時，地
08 政人員說伊在圖面標註部分是在圍牆裡面，所以圍牆有占用
09 到別人的土地等語（見本院卷第296至298頁）。再依證人即
10 原告公司人員郭耀元到庭結證：伊看過本院卷第79頁之成果
11 圖，當時第1次丈量的圖，伊在場。第1次沒有發現被占用，
12 地政人員也說沒有；因原告要蓋圍牆，但是當時界釘不明
13 顯，所以又申請測量，第2次的時候，伊亦在場，當時地政
14 人員說系爭土地有被占用。第1次測量的時候，打了4個界
15 釘，即證人王大政於圖上標註的位置，伊有要求地政人員把
16 點畫出來，但地政人員要我們自己前後拉1條線就好，當時
17 有用噴漆做標示，但是噴漆標示的位置跟第2次鑑界的界址
18 不同。第2次鑑界伊有在場，地政人員說土地有被侵占的部
19 分，伊有跟地政人員提到第1次測量的結果，地政人員說那
20 是不同人測的；當初被告在土地上留有違建部分，是原告要
21 處理，但是沒有提到被侵占的部分等語（見本院卷第299
22 頁）。則審酌上開證人就本件訴訟無直接利害關係，又曾親
23 自參與締約及鑑界過程，且經本院告知刑法偽證罪處罰，而
24 仍同意具結作證，應無甘冒偽證罪之風險而虛偽陳述誣陷或
25 偏袒任何一方之必要，是其證詞應屬客觀可信。是依上開證
26 人所述，兩造於簽立上開「結案聲明」前，固曾請地政人員
27 到場鑑界，惟當時鑑界結果僅於本院卷第79頁複丈成果圖編
28 號1、2、3處打界釘，未於系爭土地處有打任何界釘，並未
29 發現系爭土地即附圖編號A至N處（見本院卷第49頁）有遭他
30 人占用，自不得僅憑上開「結案聲明」，逕認原告於點交前
31 即知悉系爭土地有遭他人占用之情。

01 2.按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
02 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
03 賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發
04 見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至
05 日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其
06 所受領之物，民法第356條第1、2、3項定有明文。次按買賣
07 因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契
08 約或請求減少其價金；上開減少價金之請求權，須買受人依
09 民法第356條規定為「通知」後6個月間不行使始歸消滅，而
10 非以買受人「知悉」瑕疵後6個月間不行使，作為其減少價
11 金請求權消滅之要件，此觀同法第359條、第365條第1項之
12 規定自明（最高法院103年度台上字第196號判決意旨參
13 照）。又所稱之通知，係指買受人於知悉標的物有瑕疵時應
14 具體指明瑕疵之所在而對出賣人為觀念通知而言（最高法院
15 96年度台上字第1277號判決意旨參照）。本件被告抗辯原告
16 未從速檢查，起訴時已逾民法第365條所定期間等語。然系
17 爭土地遭他人占用之面積狹長，就本件買賣土地之面積占比
18 不大，無法由外觀一望即知，非經地政機關或測量公司之專
19 業測量，實難確知是否遭他人占用，故屬依通常檢查不能發
20 見之瑕疵，則原告主張於109年4月29日發現系爭土地遭他人
21 占用，於翌日隨即通知被告，雙方並於同年7月29日及10月5
22 日於臺中市南屯區調解委員會進行調解，期間臺中市南屯區
23 公所更囑託太平地政事務所就系爭土地遭他人占用之位置及
24 面積進行測量，並繪製複丈成果圖等情，為被告所不爭執，
25 堪認原告並無怠於通知之情，是原告於109年10月29日提起
26 本訴請求減少價金（見本院卷第13頁），自未逾民法第365
27 條第1項所定6個月期間。

28 3.被告復抗辯上開估價報告書以50年為基準，計算系爭土地遭
29 他人占用之減損價值，有違經驗法則，應以訴訟期間5年計
30 算減損價額等語。惟原告固可以所有權人地位請求占用系爭
31 土地之人返還土地，惟訴訟結果是否確能取回遭占用之土

地，尚且無法確定，自不得逕以訴訟期間之長短計算土地減損價值，是上開估價報告書參考地上權及租賃權，暨考量占用系爭土地建物之使用年限等情，計算系爭土地遭他人占用所減損之價值，應屬妥適。又相當於租金之不當得利乃係用以認定無權占用他人土地者所受利益，與系爭土地遭他人占用產生價值減損，係屬二事，是被告抗辯應以相當於租金之不當得利計算系爭土地遭他人占用所減損價值，亦非可採。

4.第按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限制。又權利人在相當期間內不行使其權利，依特別情事足使義務人正當信賴權利人已不欲其履行義務，甚至以此信賴作為自己行為之基礎，而應對其加以保護，依一般社會通念，權利人行使權利乃有違誠信原則者，應認其權利失效，不得行使（最高法院108年度台上字第101號、102年度台上字第1766號判決意旨參照）。查原告提起本件訴訟，乃基於買賣之法律關係，屬權利正當行使，是原告在客觀上係為自己之利益而行使，縱令對被告之利益造成損害，然既非以損害被告之利益為主要目的，原告之行使權利行為即與前揭民法第148條規定無違。

5.至於被告抗辯已承諾提供必要法律上協助、願以原價買回、原告獲有系爭土地漲價利益等語，於法仍無從免除本件瑕疵擔保責任。又審酌系爭土地於109年1月15日點交，原告於同年4月29日發現遭他人占用，而占用系爭土地者為14棟建物，有上開估價報告書可憑（見估價報告書第61頁），衡情

01 該14棟建物應無可能同時於3個多月內興建完成，是被告抗
02 辯本件瑕疵係嗣後存在，殊無可採。再者，原告是否對占用
03 系爭土地之人請求返回土地，乃原告權利行使之選擇，是否
04 請求無權占有之人返還土地，亦與被告應否負本件瑕疵擔保
05 責任無涉，且瑕疵擔保目的係為衡平標的物與價金之對價，
06 而相當於租金之不當得利，係無權占用之人返還可能獲得相
07 當於租金之利益，二者目的不同，且原告均係依法行使權
08 利，自無不當得利可言。

09 (四)原告另依民法第179條規定，請求被告返還500萬元等語。惟
10 被告係依系爭契約取得上開房地之買賣價金，為兩造所不爭
11 執，此係原告履行其契約上之義務，自非無法律上原因，被
12 告因而所受利益，難謂不當得利，是原告依民法第179條規
13 定請求被告返還500萬元，洵屬無據。

14 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
15 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
16 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
17 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項分別
18 定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得
19 請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從
20 其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
21 可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條
22 亦有明文。原告對被告之減少價金請求權，核屬無確定期限
23 之給付，既經原告提起本件民事訴訟，且起訴狀繕本已於10
24 9年11月4日送達被告，有本院送達證書在卷可稽（見本院卷
25 第65頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請求被
26 告自109年11月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之法
27 定遲延利息，自屬有據。

28 六、綜上所述，原告依民法第359條規定請求減少價金，並命被
29 告給付4,702,915元，及自109年11月5日起至清償日止，按
30 年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分
31 之請求，為無理由，應予駁回。

01 七、本件兩造請求供擔保分別准予宣告假執行及免為假執行之宣
02 告，就原告勝訴部分核無不合，爰酌定相當金額，分別准許
03 之。至原告敗訴部分，其假執行聲請失所依據，併予駁回。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
05 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
06 論述，附此敘明。

07 九、訴訟費用負擔及假執行之依據：民事訴訟法第79條、第390
08 條第2項、第392條第2項。

09 中 華 民 國 111 年 10 月 21 日

10 民事第六庭 審判長法 官 陳學德

11 法 官 謝長志

12 法 官 楊雅婷

13 正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 10 月 21 日

17 書記官 謝其任