

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1805號

原告 鄭雅玲

李怡霖

李燕妮

林登義

洪英逸

曾惟琪

廖全福

歐啟勳

蔡惠如

共同

訴訟代理人 胡昇寶律師

被告 寶發國際開發有限公司

法定代理人 林何光惠

訴訟代理人 賴忠明律師

複代理人 陳心慧律師

複代理人 江伊莉律師（民國112年1月4日具狀解除委任）

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年1月4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、程序方面

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。本件原告原起訴請求被告給付原告新臺幣（下同）150萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償

01 日止，按週年利率百分之5之利息，嗣於訴訟進行中之民國1
02 11年9月28日具狀更正聲明狀如後訴之聲明，屬更正應受判
03 決事項之聲明，非為訴之變更，應予准許，合先敘明。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：被告於95年間推出「桃花源」建案（下稱系爭社
06 區）出售房屋及所坐落基地，原告於附表所示簽約日向被告
07 買受附表門牌號所示房地，兩造並於附表所示點交日完成交
08 屋。又原告廖全福、歐啟勳分別於98年12月28日、96年8月3
09 日向訴外人前手林宜玲、林佳芳購買系爭社區門牌號碼臺中
10 市○○區○○路000巷0弄0號、1號建物及坐落基地。被告於
11 銷售系爭社區時，強調「人車分道，城堡式安全門禁，雅緻
12 花園別墅，全新完工，立即交屋」等語。詎原告於110年4月
13 12日接獲財政部國有財產署中區分署（下稱國財署中區分
14 署）函指稱原告無權占有使用附圖黃色部分所示臺中市○○
15 區○○段000000地號國有土地（下稱系爭國有土地），須繳
16 納使用補償金並申請取得合法使用權或騰空地上物返還土
17 地。嗣經原告查詢後，發覺系爭社區車道及中庭花園有部分
18 占用系爭國有土地，系爭社區係先建後售，鄭雅玲等7人與
19 被告於買賣時約定現況交屋，被告自負有交付系爭國有土地
20 之義務，因被告隱瞞占有系爭國有土地，致原告受有須拆除
21 占用部分之危險，被告交付之房屋有權利瑕疵，又被告興建
22 系爭社區時，為求基地完整，占用系爭國有土地，享有多建
23 二戶之不當利益，致原告廖全福、歐啟勳受有須負擔向國有
24 財產署價購費用或補償費受有損害。原告鄭雅玲、李怡霖、
25 李燕妮、林登義、洪英逸、曾惟琪、蔡惠如（下稱鄭雅玲等
26 7人）爰依民法第353條、第226條請求被告給付損害賠償。
27 原告廖全福、歐啟勳爰依民法第179條請求被告給付不當得
28 利。並聲明：一、被告應給付鄭雅玲、李怡霖、林登義、曾
29 惟琪、廖全福、歐啟勳、蔡惠如各18萬7500元；給付李燕
30 妮、洪英逸各9萬3750元及各自起訴狀繕本送達之翌日起至
31 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、願供擔

01 保，請准宣告假執行。。

02 二、被告則以：依鄭雅玲等7人與被告之買賣契約第1條土地標示
03 部分，兩造約定被告應交付臺中市○○區○○段0000地號應
04 有部分8分之1（下稱1306地號）及各建物坐落土地全部，兩
05 造未約定被告應交付系爭國有土地，且縱認被告應交付系爭
06 國有土地，鄭雅玲等7人自附表所示簽約日時即得請求被告
07 交付，故鄭雅玲等7人請求權均已罹15年之消滅時效，被告
08 自得對鄭雅玲等7人為拒絕給付之抗辯，退而言之，原告未
09 舉證證明價購系爭國有土地之金額，縱認原告應繳納使用補
10 償金或價購系爭國有土地，亦應以系爭國有土地之公告現值
11 為計算基準，原告僅能請求91萬2772元。原告請求被告給付
12 150萬元顯無理由，另廖全福、歐啟勳請求不當得利，亦無
13 理由等語，資為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴；如受不
14 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第291-262頁、第273頁，並以
16 判決格式做部分文字修改）

17 (一)附表所示內容均不爭執。

18 (二)原告廖全福、歐啟勳與被告間無直接買賣關係。

19 (三)國財署中區分署於110年4月12日寄發台財產中管字第110970
20 09680號函予原告（見卷第59-69頁）。

21 (四)系爭社區現場中庭尾端及車道尾端部分占用系爭國有土地。

22 四、本院得心證之理由：

23 原告主張依鄭雅玲等7人與被告間之買賣契約，被告應交付
24 系爭國有土地予原告，被告出售之系爭社區中庭尾端及車道
25 尾端違法占用系爭國有土地，被告交付之房屋有權利瑕疵，
26 並獲有不當得利等節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本
27 件爭點厥為：(一)鄭雅玲等7人依民法第353條及第226條第1項
28 之請求被告給付債務不履行損害賠償責任有無理由？其請求
29 是否罹於民法第125條之消滅時效？如已罹於時效，被告所
30 為時效抗辯是否為權利濫用？(二)原告廖全福、歐啟勳主張民
31 法第179條請求被告返還不當得利有無理由？其請求權是否

01 已罹於民法第125條之消滅時效？被告所為時效抗辯是否為
02 權利濫用？如已罹於時效，原告主張依民法第148條第2項禁
03 止被告行使時效抗辯，有無理由？

04 (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
05 張任何權利，民法第349條定有明文，此為權利瑕疵擔保規
06 定。再按物之出賣人，對於買受人，應擔保其物依第373條
07 之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，
08 亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。出賣
09 人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。民法
10 第354條第1項、第2項亦有明文。此為物之瑕疵擔保規定。
11 而按所謂權利瑕疵擔保，依民法第349條、第350條規定，出
12 賣人僅擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張任何權
13 利及擔保其權利確係存在，亦即出賣人應擔保買賣標的之權
14 利完整無缺或權利存在之謂（最高法院96年台上字第2617號
15 判決意旨參照）。至物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡
16 依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價
17 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。是按買賣不動
18 產之面積短少，與權利瑕疵無涉，應屬民法第354條所定物
19 之瑕疵之範圍（最高法院72年度台上字第4265號判決意旨參
20 照）。

21 (二)查系爭社區現場中庭尾端及車道尾端部分占用系爭國有土
22 地，為兩造所不爭執，足見系爭社區確有違法占用系爭國有
23 土地情事，是依兩造約定被告如應交付系爭國有土地而未交
24 付，致使系爭社區合法使用面積減少而具有減少價值之瑕
25 疵，此價值減少之瑕疵，核非屬第三人否認原告為附表所示
26 房屋之所有權人或就房屋主張有任何用益、擔保權利或法律
27 關係存在。揆諸前開法條及判決意旨，應屬民法第354條所
28 定物之瑕疵之範圍，而與權利瑕疵無涉。是原告主張系爭社
29 區因現場中庭尾端及車道尾端部分占用系爭國有土地，須負
30 擔向國有財產署價購費用或補償費受有損害，依民法第353
31 條被告應負權利瑕疵擔保責任，並依民法第226條之規定請

01 求被告負損害賠償責任等語，即屬無據。

02 (三)被告於附表所示過戶日辦理房地所有權移轉登記，並交付附
03 表所示房屋及坐落基地予鄭雅玲等7人，足認鄭雅玲等7人自
04 附表所示過戶日起，其損害賠償請求權業已發生並可行使，
05 至遲亦於附表所示交屋日即得行使其損害賠償請求權，惟鄭
06 雅玲等7人遲至111年5月30日始具狀提起本件訴訟（見本院
07 卷第13頁起訴狀上方所蓋收文戳章），是縱認鄭雅玲等7人
08 主張請求被告負債務不履行損害賠償之責，其等之債務不履
09 行損害賠償請求權，亦已因罹於15年期間而消滅，被告自得
10 拒絕履行，原告請求被告給付損害賠償，自屬無據。。鄭雅
11 玲等7人固主張本件消滅時效應自收受國產署中區分署函起
12 算等語。惟按請求權應於無法律上之障礙時始可行使，而所
13 謂法律上之障礙，乃有法律上明文規定所致之妨礙請求權行
14 使之事由，在請求權本身及其透過法院訴訟程序加以實現均
15 有障礙，且該障礙係客觀上存在之情形（最高法院102年度
16 台上字第2120號判決意旨參照）。是原告主觀上不知已可行
17 使權利，為事實上之障礙，非屬法律障礙，時效起算進行不
18 因此而受影響，原告所辯尚不足採。原告另辯稱被告所為時
19 效抗辯違反民法第148條第2項，應禁止被告為時效抗辯等
20 語。惟原告於發生債務不履行情事時，即得行使損害賠償請
21 求權，竟遲至時效完成後始行使，乃可歸責於己，其主張被
22 告行使時效消滅之抗辯權為濫用權利，顯不足採。

23 (四)按根據民法第179條之規定，不當得利返還請求權之成立，
24 須當事人間有財產之損益變動，即一方受財產之利益，致他
25 方受財產上之損害，且無法律上之原因。又「非給付型之不
26 當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害取得本應
27 歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺正當
28 性，亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容之利益，而從
29 法秩權益歸屬之價值判斷上不具保有利益之正當性者，即應
30 構成「無法律上之原因」而成立不當得利。廖全福、歐啟勳
31 主張被告興建系爭社區時，為求基地完整，占用系爭國有土

01 地，享有多建二戶之不當利益一節，為被告否認。經查，系
02 爭車道及中庭尾端無權占用系爭國有土地，致土地所有權人
03 受有損害，惟廖全福、歐啟勳自始即非系爭國有土地所有權
04 人，自難認係權益受侵害之人，是廖全福、歐啟勳依民法第
05 179條請求被告返還不當得利，即屬無據。又廖全福、歐啟
06 勳民法第179條之不當得利請求權存在，自無請求權罹於消
07 滅時效問題，附此敘明。

08 (五)本件原告既無從依民法第353條、第226條請求被告給付損害
09 賠償，且縱認原告得依債務不履行請求被告負損害賠償之
10 責，其請求權亦已罹於時效而消滅，被告已拒絕履行，則原
11 告主張依鄭雅玲等7人與被告簽署之不動產買契約書及系爭
12 社區售屋廣告，被告應負之給付義務是否包含系爭國有土
13 地，即無庸審認，附此敘明。

14 五、綜上所述，原告依民法第353條、第226條請求被告給付鄭雅
15 玲、李怡霖、林登義、曾惟琪、蔡惠如各18萬7500元；給付
16 李燕妮、洪英逸各9萬3750元，另依民法第179條請求被告給
17 付廖全福、歐啟勳各18萬7500元，及均自起訴狀繕本送達之
18 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均無
19 理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失
20 所附麗，應併予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併
23 此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 112 年 2 月 15 日
26 民事第一庭 法 官 蔡孟君

27 以上正本係照原本作成。

28 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（須
29 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 2 月 15 日
31 書記官 廖日晟

附表

編號	原告	戶別	門牌號	簽約日	過戶日	交屋日
1	鄭雅玲	B6	臺中市○○區○○ 路000巷0弄00號	95年12月11日	96年1月16日	96年1月5日
2	李怡霖	B2	臺中市○○區○○ 路000巷0弄0號	95年5月8日	95年5月24日	95年3月31日
3	林登義	B9	臺中市○○區○○ 路000巷0弄0號	95年9月12日	95年10月12日	95年10月25日
4	李燕妮 洪英逸	B5	臺中市○○區○○ 路000巷0弄0號	95年4月8日	95年5月15日	95年5月31日
5	曾惟琪	B8	臺中市○○區○○ 路000巷0弄0號	96年1月31日	96年2月14日	96年2月27日
6	蔡惠如	B3	臺中市○○區○○ 路000巷0弄0號	96年1月17日	96年2月2日	96年2月12日