

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第414號

原告 紀禹嘉
訴訟代理人 紀華鎮
被告 世朋建設開發有限公司

法定代理人 張義朋
訴訟代理人 江尚嶸律師
陳鶴儀律師

上列當事人間不當得利等事件，本院於中華民國113年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告歷次書狀所載事實及理由，較欠缺一貫性，經當庭問明其真意後，已更正為以後開原告主張為準，合先敘明。

二、原告主張：兩造於民國107年7月28日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以新臺幣（下同）1460萬元向被告買受如附表所示之土地（下稱系爭土地）及建物（下稱系爭建物）。但被告之給付有下列二瑕疵：（一）系爭土地其中1153-27、1153-29地號之土地使用分區為「部分第四種住宅區部分人行步道用地」，但依系爭契約關於土地標示之使用分區欄內僅記載「住宅區」，自不該有人行步道用地，原告於112年7月18日寄存證信函給被告的一個月前發現，爰就此部分主張物之瑕疵擔保；（二）系爭建物所屬社區分為別墅區及大樓區，系爭建物位於別墅區，別墅區入口處進來的空地，應該是由別墅區住戶約定專用，但該空地是全社區之區分所有權人所共有，且有大樓區管理委員之一稱別墅區住戶不能專用該空地，原告於108年12月知悉此事，爰就此部分主張權利瑕疵擔保。故合併依民法第359條規定，請求

01 減少價金80萬元，則被告受領所減少價金80萬元部分，即無
02 法律上之原因，爰依民法第179條規定，請求返還等語。並
03 聲明：被告應給付原告80萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
04 至清償日止，按年息5%計算之利息。

05 三、被告則以：（一）系爭土地其中1153-27、1153-29地號土地
06 亦屬第四種住宅區，即與系爭契約無違。而原告既明知得向
07 臺中市沙鹿區公所申請都市計畫土地使用分區證明書，亦非
08 被告故意不告知者。縱認係物之瑕疵，依民法第365條第1項
09 規定：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金
10 者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6
11 個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。」原告於
12 112年7月18日寄存證信函通知被告關於人行步道用地等情，
13 尚未請求減少價金，遲至113年2月21日以本件起訴狀繕本之
14 送達，向被告為減少價金之意思表示，已逾上開規定之除斥
15 期間。（二）系爭契約之標的物即為系爭土地及系爭建物，
16 並未約定專用之權利，併參原告提出「凱悅京璽透天管委會
17 致大樓區管委會、世朋公司函」第(五)點記載：「透天區具體
18 訴求共有地1153-30及附屬設施大門以內為透天居民永久同
19 意使用權」云云，足證原告買受系爭土地時，確實知悉兩造
20 未將其中1153-30地號土地之約定專用權納入買賣標的物，
21 並明知其對於共有土地部分未有約定專用之權利，是以原告
22 就此主張權利瑕疵擔保，難認有據。又原告所稱社區大門，
23 實際僅有別墅區之住戶得持鑰匙自社區大門出入，顯與被告
24 於廣告中所稱「專屬於別墅社區的社區大門」、「門口包含
25 有對講機及監視器等門禁管制設備」之內容無違。況原告就
26 其宣稱有大樓區管理委員之一稱別墅區住戶不能專用該空地
27 之情事，亦未舉證以實其說，被告否認之，縱原告此節所述
28 為真，也不構成權利瑕疵等語，資為抗辯。並聲明：原告之
29 訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 四、兩造不爭執之事實：

31 （一）兩造於107年7月28日簽訂系爭契約，約定原告以1460萬元

01 向被告買受系爭土地及系爭建物。

02 (二) 原告於112年7月18日寄存證信函給被告通知關於人行步道
03 用地等情，斯時尚未請求減少價金。

04 (三) 原告以本件起訴狀繕本之送達，向被告為減少價金之意思
05 表示，於113年1月21日送達被告。

06 五、得心證之理由：

07 (一) 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
08 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
09 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；但減少之程
10 度，無關重要者，不得視為瑕疵，為民法第354條第1項所
11 明定。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
12 責任，復為民事訴訟法第277條前段所明定。本件原告所
13 主張系爭土地其中1153-27、1153-29地號之土地使用分區
14 為「部分第四種住宅區部分人行步道用地」，但系爭契約
15 關於土地標示之使用分區欄內僅記載「住宅區」乙節，有
16 其提出之都市計畫土地使用分區證明書及系爭契約為憑，
17 固非全然無據，但似無關重要，原告又未舉證證明其價值
18 或效用有何減少，尚不能僅憑原告主觀上認為被告之給付
19 與契約關於使用分區之記載不盡相符即視為瑕疵。則原告
20 就此部分主張被告應負物之瑕疵擔保責任，並以被告應負
21 物之瑕疵擔保責任為先決事實，依民法第359條規定請求
22 減少價金，即屬無據。退步言之，確如被告所辯，縱原告
23 得依民法第359條規定請求減少價金，亦已超過其形成權
24 行使之除斥期間，附此敘明。

25 (二) 按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得
26 主張任何權利，為民法第349條所明定。查系爭契約上所
27 載明買賣之標的物即為系爭土地及系爭建物。原告所主張
28 所謂別墅區入口處進來的空地，應該是由別墅區住戶約定
29 專用，但有大樓區管理委員之一稱別墅區住戶不能專用該
30 空地，就此主張權利瑕疵擔保云云，姑不論其舉證足否，
31 縱令屬實，亦非屬第三人就系爭土地及系爭建物對於原告

主張任何權利，而不構成權利瑕疵。則原告就此部分主張被告應負權利瑕疵擔保責任，亦屬無據。況權利瑕疵擔保之效果，依民法第353條規定，是買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利，並無依民法第359條規定請求減少價金之餘地。

（三）原告依民法第179條規定，請求被告返還80萬元，無非以其依民法第359條規定請求減少價金80萬元有理由為先決事實，此先決事實既不存在，則被告基於系爭契約受領該部分價金，無非法律上之原因，故原告之請求為無理由，即堪認定。

（四）綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付80萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 5 月 7 日
民事第三庭 法 官 蔡嘉裕

正本係照原本作成。

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 113 年 5 月 7 日
書記官 童秉三

附表：

土地標示

土 地 座 落					地目	使用 分區	面 積			權利 範圍	備註
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			公畝	平方 公尺	平方 公寸		
台中	沙鹿	鹿寮		1153-23		住宅區	0	79	00	全部	
	同上			1153-29		〃	0	24	00	全部	
	同上			1153-30		〃	1	91	00	418/10000	

(續上頁)

01

				1153-24			2	57	00	1/16	
	同上			1153-25			0	07	00	1/16	
				1153-27			0	24	00	1/4	

02

建物標示

03

建物門牌	臺中市○○區○○路○段000巷00號		
建 號	4488		
主要用途	住宅、停車空間、樓梯間		
樓房層數	3層樓房	建築材料	鋼筋混凝土
主建物		附屬建物	
層數	面積(m ²)	用途	面積(m ²)
一層	55.22	陽台	13.00
二層	49.96		
三層	47.48		
地下一層	64.68		
突出物一層	16.24		
合 計	233.58		
權利範圍	全部		
共同使用部分			
建 號	面積(m ²)	權利範圍	
4529	156.34	418/10000	
4531	264.84	1/16	