

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1636號

原告 賴錦瑩

訴訟代理人 黃厚誠律師

莊承融律師

被告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 劉家榮律師

林奕翔律師

洪杰律師

參加人 臺南市政府

法定代理人 黃偉哲

訴訟代理人 翁順衍

盧怡潔

戴明哲

訴訟受告知

人 中華電信股份有限公司

法定代理人 謝繼茂

訴訟代理人 邱偉民

上列當事人間請求請求減少買賣價金事件，經本院於民國110年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣391萬元，及自民國107年8月3日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔其中10分之8，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣131萬元或同額無記名可

轉讓定期存單為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣391萬元為原告預供擔保，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：伊前於民國102年9月11日向被告標購分割前台南市○區○○段00000地號土地，並於同年10月8日登記取得所有權，該土地於103年2月7日分割增加同段194-20、194-21地號（以下合稱系爭土地）。嗣於105年7月2日伊將系爭土地出售予訴外人鑫鷹國際投資有限公司、赫陽國際投資有限公司（以下合稱鑫鷹公司等2人）。詎鑫鷹公司等2人於107年3月間開挖系爭土地時，發現土地下有建築廢棄物及地下結構體未拆除之瑕疵，影響土地效用及價值，另案對伊提起減少價金之訴訟（本院107年度訴字第868號，下稱前案訴訟），經該案法院囑託鑑定結果系爭土地下確留有中華電信股份有限公司（下稱中華電信公司）所有於97年申報滅失之原台南市○區○○段0000○號建物地下層結構體，將之移除回復一般土地狀態需費新台幣（下同）391萬元，此地下結構體雖非伊所設置，伊於鑑定結果前亦不知悉，惟前案訴訟判決認為出賣人就物之瑕疵擔保責任應負無過失責任，判令伊給付鑫鷹公司等2人共計391萬元之本息及賠償訴訟費用，伊業已如數清償。而系爭土地乃伊向被告標買，被告出賣有瑕疵之系爭土地，自應負出賣人物之瑕疵擔保責任，依前案訴訟鑑定結果，系爭土地回復魚通常使用情形所需費用為319萬元，應減少價金319萬元，伊已於107年8月1日寄發台南地方法院郵局1130號存證信函向被告為減少價金之意思表示，依民法第354條、第359條、第179條、第182條第2項，被告自應返還391萬元，併自被告收受前揭存證信函翌日（107年8月3日）起附加遲延利息。又伊因被告交付系爭土地有瑕疵，復未積極輔助伊修補瑕疵，導致前案訴訟伊因敗訴而需支出訴訟費用102萬4709元，構成不完全給付債務不履行，依民法第227條，被告亦應賠償伊所受上開訴訟費用支

01 出之損害。求為判決：被告應給付原告493萬4709元，及其
02 中391萬元部分自107年8月3日起，其餘102萬4709元部分自
03 起訴狀繕本送達被告翌日起，均至清償日止，按年息百分之
04 5計算之利息。並願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：伊已於投標公告、招標資訊、投標須知等資料註
06 明「有關土地使用管制、地籍資料，請投標人自行向當地
07 縣、市政府、地政機關查詢，並請逕至現場參觀」、「地上
08 有綠美化花圃、紅磚道、柏油路及鐵架棚等，按現狀點交，
09 地上物概由得標人自理」、「點交方式以書面點交為原
10 則」、「投標公告內載明按現狀點交者，其地上物概由得標
11 人自理」、「標售之不動產，由投標人自行至現場參觀。得
12 否建築使用，應請自行依建築法規評估」，原告既係基於興
13 建房屋之目的標購土地，本應自行評估土地是否存有任何事
14 實上、法令上障礙以致無法供建築使用；原告向伊標購價金
15 高達2200餘萬元之系爭土地，且伊已特別於標購須知註明依
16 現況點交、原告須自行評估可否建築房屋等語，原告竟未自
17 行租賃或委由他人以透地雷達、地電阻儀等設備進行檢查，
18 可知兩造間有排除物之瑕疵擔保之特約，且已合意由原告自
19 行清除之「地上物」非僅以花圃、紅磚道、柏油路、鐵架棚
20 為限，更及於系爭土地地面上、地面下之建築物體。另依一
21 般工程慣例，原告自得於受領系爭土地後、請領建照執照
22 前，自行檢查系爭土地之地基組成，原告未盡從速檢查義
23 務，且原告與訴外人美信建設有限公司（下稱美信公司）於
24 104年3月3日向台南市政府申報勘驗建造執造之開工施工安
25 全措施，是一經開工，即可得知系爭土地下方存有建築廢棄
26 物之瑕疵，原告未即時通知伊，自屬視為已承認所受領之
27 物。再者，伊既已於102年9月18日辦竣土地點交，由原告取
28 得系爭土地事實上管領力，伊基於買賣契約之交付標的物義
29 務即告終了，依民法第373條，自交付時起，系爭土地之利
30 益及危險由原告承受，而系爭土地存有瑕疵之責任歸屬未
31 明，究係應由原告、被告或其他第三人承擔，尚需經訴訟加

01 以釐清，原告因此支付前案訴訟費用，伊並無可歸責之事
02 由，亦無違反契約義務之可言等語置辯。並聲明：駁回原告
03 之訴及假執行之聲請。如受不利判決，願供擔保請准宣告免
04 為假執行。

05 三、參加人台南市政府陳述以：系爭土地係於103年6月領得0290
06 0號建造執照，並經104年3月3日申報開工並勘驗核准，由系
07 爭土地105年4月google街景圖可見原告確有於施工場所之周
08 圍，利用鐵板設置相當高度之圍籬，及懸掛「請勿進入停
09 車，施工中」等施工安全措施，已合致建築技術規則建築設
10 計施工編第8章第150條及第152條規定之施工安全措施，與
11 申報勘驗紀錄表勘驗項目「開工施工安全措施」之記載相
12 符，原告稱無申報開工及實際施工行為，與事實不符。又建
13 築實務上，由於一般基地多有雜草、樹木、舊建築物、水
14 溝、地下水池等，或基地會有高低不一之情形，在開始進行
15 主體工程前，多會進行基地的整理，初步將地上物掘除、將
16 基地高程整理至平整而可以進行工程的地形地貌，是以建築
17 基地於進入主體工程前，通常會經過整地。依google街景歷
18 史圖可見系爭土地於101年由被告託管時地面上係種植草
19 皮，並有花圃、石頭等造景，於103年2月原告取得時，地面
20 上植栽及造景已遭除去，至105年4月時，地面更已鋪設水泥
21 混凝土表面，足知原告已對系爭土地進行整地。而依台南市
22 土木技師公會鑑定報告，倘認定系爭土地有瑕疵，其瑕疵即
23 在於地面下埋有「建築廢棄物」及「舊建築物結構體」，自
24 地表以下，即有量體不一之建築廢棄物；地表以下4.7公尺
25 至5.8公尺有舊建築物地下室結構體底板；地表以下1公尺至
26 1.5公尺則有未拆除之預壘排樁鋼筋，原告事實上既已從事
27 並完成整地作業，必然已對系爭土地地面進行某種程度之翻
28 (挖)掘，縱使未進行深度之基礎開挖，則以系爭土地下
29 「建築廢棄物」量體之大並幾乎遍布系爭土地範圍之情形，
30 原告焉有不知系爭土地下存有板、碑、樹木等「建築廢棄
31 物」之可能？原告於發現知悉系爭土地地下埋有建築廢棄物

01 後，卻怠於為通知出賣人，應認原告已承認所受領物，依民
02 法第356條第1、2項，自不得再向被告主張物之瑕疵擔保責
03 任等語。

04 四、兩造不爭執之事實：

05 (一)原告前於102年8月23日投標被告辦理之102年度第9批國有非
06 公用不動產標售案之第4標坐落台南市○區○○段00000地號
07 土地（103年2月7日分割後，現為同段194-7、194-20、194-
08 21地號土地，即系爭土地），於102年9月18日點交、同年10
09 月8日辦理所有權移轉登記完竣。嗣原告於105年6月17日將
10 系爭土地出售予鑫鷹公司等2人，買賣價金為2871萬3300
11 元。原告已給付價金完畢，系爭土地於105年9月9日移轉所
12 有權登記予鑫鷹等2人（權利範圍各2分之1）。

13 (二)原告投標之102年度第9批國有非公用不動產標售案之投標公
14 告、投標須知有記載「點交方式以書面點交為原則」、「投
15 標公告內載明按現狀點交者，其地上物概由得標人自理」、
16 投標須知第3點「標售之不動產由投標人自行至現場參觀。
17 得否建築使用，應請自行依建築法規評估。」、招標資訊編
18 號4之備註欄有記載：「地上有綠美化花圃、紅磚道、柏油
19 路及鐵架棚等，按現狀點交，地上物概由得標人自理」。

20 (三)鑫鷹公司等2人取得系爭土地後，計畫將系爭土地規劃建築
21 作為診所使用，鑫鷹公司等2人於107年3月間委託樺田公司
22 在系爭土地上進行「鑫鷹國際投資有限公司診所及住家新建
23 工程」，開挖後發現有「大量建築廢棄物」、「舊建築物之
24 地下室結構體未移除」。

25 (四)兩造對於臺南市土木技師公會109年5月14日（109）南土技
26 字第0630號函檢送之鑑定報告書之鑑定結果不爭執。依上開
27 鑑定報告第4項之鑑定結果（鑑定報告18-22頁），系爭土地
28 內地下確有系爭廢棄物及結構體，且系爭地下結構體與原臺
29 南市○區○○段0000○號建物相符，而將此建築廢棄物及結
30 構體全數清除、回填至以系爭土地於通常情形（即不考慮系
31 爭土地興建建物之地上、地下樓層數）為基準，費用為391

萬元。

(五)鑫鷹公司等2人前對原告起訴請求減少買賣價金，經本院以107年度訴字第868號判決原告給付鑫鷹公司等2人共391萬元，及自107年6月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。該案審理程序有對被告為告知訴訟，被告亦有到庭陳述意見。

(六)前案訴訟確定後，原告已於109年08月17日清償鑫鷹公司等2人各261萬2010元，包含：①本金391萬元、②107年6月26日至109年8月17日利息41萬9311元、及③鑫鷹、赫陽公司支出之訴訟費用89萬4709元（即前案訴訟原告負擔之訴訟費用102萬4709元，扣除其已支出鑑定費13萬元後之餘款）。

(七)原告於107年8月1日寄發台南地方法院郵局1130號存證信函予被告，向被告行使減少價金之意思表示並請求給付減少之價金，被告於107年8月2日收受該信函後，以107年8月13日台財產南南二字第10706114030號函覆表示不同意減少價金。

(八)被告之102年度第9批國有非公用不動產標售案之招標資訊，就系爭土地備註欄載明：「地上有綠美化花圃、紅磚道、柏油路及鐵架棚等，按現狀點交，地上物概由得標人自理。

五、得心證之理由：

(一)系爭土地下方存在建築廢棄物，屬買賣標的物瑕疵，被告應負瑕疵擔保責任：

1. 按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，買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項、第359條分別定有明文。經查，前案訴訟囑託台南市土木技師公會鑑定結果，確認地下室結構體為中華電信公司於97年申報滅失之台南市○

01 區○○段0000○號建物之地下結構未拆除，且如系爭土地欲
02 回復至通常情形（即不考慮興建建物之地上、地下樓層
03 數），至少「須將系爭土地範圍內地表下殘留之舊建築物結
04 構筏基底版予以全部移除及地表下建築廢棄物予以挖除並進
05 行換土」，顯已達影響系爭土地之效用及價值，而屬物之瑕
06 疵等節，為前案訴訟判決所認定。可知系爭土地下有系爭地
07 下結構體屬物之瑕疵，被告乃交付有瑕疵之物予原告。而本
08 件被告為前案訴訟受告知人，並曾到庭陳述意見，是依民事
09 訴訟法第63條第1項前段規定，前案訴訟認定結論自有拘束
10 本件兩造之效力，得為本件裁判之基礎，被告就本件有無買
11 賣標的物瑕疵，不得再事爭執。

12 2. 雖被告以前揭情詞置辯，惟查：

13 (1)被告自承「標售時，系爭土地上面有綠化設施，無法從外
14 觀看出有殘留地下室結構體」一情，是原告無法單從外觀
15 檢查有無離地面數公尺以下之地下室結構體。又被告之招
16 標資訊標號4之備註欄載明「地上有綠美化花圃、紅磚
17 道、柏油路及鐵架棚等，按現狀點交，地上物概由得標人
18 自理」，則所謂自理之地上物當指此「綠美化花圃、紅磚
19 道、柏油路及鐵架棚等」地上物，蓋被告亦不知土地下有
20 埋藏未拆除之地下結構建物，而依民法第356條買受之檢
21 查通知義務規定意旨，係為從速確定標的物是否有瑕疵及
22 該瑕疵何時發生，自通常檢查方法，目視可觀之土地上
23 【綠美化花圃、紅磚道、柏油路及鐵架棚等】地上物，不
24 及於非經開挖不可知之未拆除之地下結構建物。系爭地下
25 室結構體並非明顯外露於系爭土地之地表上，而係非經開
26 挖無從發現之瑕疵，自難謂原告未依通常之檢查而發見上
27 開瑕疵。

28 (2)本件國有非公用不動產標售之投標須知雖記載「點交方式
29 以書面點交為原則」、「按現狀點交」，但其文義非可逕
30 自解為「免除出賣人瑕疵擔保責任」，更遑論系爭廢棄物
31 及結構體並非顯露於系爭土地之地表外部，而係非經開挖

01 即無從發現之瑕疵，自不能認為兩造有免除物之瑕疵擔保
02 責任之合意。其次，有關瑕疵擔保之規定，原則上於危險
03 移轉後，始有其適用，惟於危險移轉前，買受人已發現標
04 的物有瑕疵，倘出賣人無法提出無瑕疵之物，或擔保除去
05 該瑕疵後為給付，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，並
06 得解除契約，又出賣人依民法第354條第1項規定，負有擔
07 保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅
08 失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或
09 契約預定效用之瑕疵，且依民法第373條規定，買賣標的
10 物之危險，自交付時起，由買受人負擔，乃在規範有關買
11 賣之危險負擔，因不可歸責於雙方當事人之事由，致給付
12 不能者，應如何分配其風險之問題。上述規定可知，現況
13 點交及民法第373條之危險移轉規定，均未免除出賣人之
14 物之瑕疵擔保責任。被告辯稱現況交地及危險已移轉，其
15 不負物之瑕疵擔保責任云云，於法不合，不足憑採。

16 (3)被告雖抗辯：招標資訊所稱之「地上物概由得標人自理」
17 包含地下物等語。然一般買賣交易當以物之外表可見之形
18 體外觀，作為條件交易之約定，被告既自稱其並不知系爭
19 土地下有未拆除之結構體，怎會約定不知之情事。況觀諸
20 民法第773條之規定，土地所有權，除法令有限制外，於
21 其行使有利益之範圍內，及於土地之上、下，顯見土地上
22 及下依法係有區分。招標資訊所稱之「地上物概由得標人
23 自理」，係指其所載土地之上，非指土地之下。另投標須
24 知固有記載「得否建築使用，應請自行依建築法規評估」
25 等詞，然本件有地下結構未拆除與該建築使用並無關連，
26 此得否建築使用，應指如拍賣標的是否為建築用地、土地
27 有無遭套繪、是否為法定空地、畸零地等法規上土地使用
28 管制而無法建築之情形。是故，上述記載事項，均難認兩
29 造有約定免除非經開挖即無從發現之瑕疵擔保責任。

30 (4)被告復抗辯：其已履行類似強制執行法拍賣程序之公示原
31 則，而不負瑕疵擔保責任乙節，然按強制執行法第69條規

01 定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權。乃因強制執
02 行程序係由執行法院代表債務人立於出賣人之地位，為出
03 賣人允為出賣之意思表示，執行法院並非真正出賣人，為
04 確保拍賣結果之安定性，故排除物之瑕疵擔保責任，否則
05 將使法院拍賣程序礙難執行。於本件而言，被告乃自身為
06 出賣人與原告成立買賣契約，自無前揭強制執行法規定之
07 適用。

08 (5)至被告抗辯：原告早已知悉有地下室結構體，未即時通知
09 被告，應視為已承認受領之物云云。查系爭土地於103年
10 間申請建築執照（103年南工造字第2900號）時所檢附之
11 地質鑽探報告書，係引用台南市○區○○段00000地號土
12 地之報告書，並未就系爭土地進行地質鑽探試驗，為兩造
13 所不爭（卷235頁），則當時起造人美信公司是否即知土
14 地下方有埋藏未拆除之建物結構及廢棄物，尚無證據證
15 明。被告復稱原告已依103年建築執照於103、104年開
16 工，斯時原告已知悉有地下結構體等情，然依台南市政府
17 工務局110年03月16日南市工管一字第1100357674號函載
18 明：「…有關貴院查詢開工查報表、開工報告書及施工計
19 畫書等相關資料，尚查無書面資料可供參考…」（卷253
20 頁），僅有申報勘驗紀錄表載有【開工施工安全措施】之
21 勘驗項目，仍無從證明原告確有開挖系爭土地而知悉土地
22 下方存在建築廢棄物等之情事。復按建築法第54條第1項
23 規定：「起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於
24 六個月內開工；並應於開工前，會同承造人及監造人將開
25 工日期，連同姓名或名稱、住址、證書字號及承造人施工
26 計畫書，申請該管主管建築機關備查。」是既無有施工計
27 畫書相關資料之備查紀錄，可認103年至104年間並未申報
28 開工。再者，被告雖提出Google街景圖證明原告於系爭土
29 地上鋪設水泥，係掩飾系爭土地曾因開挖卻未供建築一事
30 云云，惟觀諸鋪設水泥地、架設鐵皮圍籬等整地行為，仍
31 無法證實原告曾開挖系爭土地而可得知離地面數公尺以下

之地下室結構體之情。被告抗辯其不負物之瑕疵擔保責任，即難憑採。

(二)原告依民法第179條請求被告給付原告391萬元、依民法第182條第2項請求自107年8月3日起附加遲延利息，為有理由。

至其依民法第227條請求被告給付102萬4709元，為無理由：

1. 按依民法第359條規定行使減少價金請求權，僅須由買受人向出賣人以意思表示為之已足，無庸以訴之方式向法院請求准許其減少價金。被告就系爭土地之上開瑕疵應負物之瑕疵擔保責任，已如前述，而依前案訴訟鑑定結果，系爭土地回復於通常使用情形所需費用為391萬元，是被告於107年08月02日收受原告上開減少價金意思表示之存證信函時（不爭執事項(七)），已形成價金減少之效果，則被告前開收受391萬元價金部分於斯時已屬不當得利。依民法第179條規定，自應返還於原告。且按「受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償。」、「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」民法第182條第2項、第233條第1項本文、第203條分有明文。被告前已於107年8月2日收受原告減少價金之意思表示之存證信函（不爭執事項(七)），已形成減少價金之效力。故被告所受領391萬元買賣價金部分即失其法律上之原因屬不當得利，被告於此時起當應附加利息，一併償還。是併請求該筆391萬元部分於被告收受減少價金之存證信函之翌日即107年8月3日起之附加遲延利息，合於法律規定，應為可採。

2. 原告另主張被告於前案訴訟過程未積極協助伊修補瑕疵，善盡出賣人義務，致伊生敗訴之結果，請求賠償前案訴訟費用之損害102萬4709元之部分，按民法第227條固規定因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依

01 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給
02 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。惟按民
03 事訴訟上訴訟費用之支出，乃當事人利用訴訟制度行使其
04 訴訟法上權利所須支出之對價，並由法院職權依訴訟之
05 勝、敗結果而酌定由當事人負擔，且當事人間解決紛爭，
06 非以訴訟為唯一途徑，亦可尋求調解、和解、協商等訴訟
07 外之機制，獲致兩造間意思之合致，是於利用訴訟制度解
08 決紛爭時，訴訟費用當屬為保護或主張自己權利依法應支
09 出之勞費，尚難認係損害之一種，亦非得請求之範圍。況
10 原告如於受鑫鷹公司等2人前案訴訟請求減少價金時，能
11 與其以協商或調解、和解等方式解決，即不致產生前案之
12 訴訟案件，更無支出訴訟費用之結果，則因訴訟提起而支
13 出之訴訟費用，要非屬原告因前揭買賣契約債務不履行所
14 生之損害必要費用。原告此部分主張，難認有據，不應准
15 許。

16 六、綜上所述，原告依民法第359條、第179條、第227條規定，
17 請求被告給付391萬元及自民國107年8月3日起，至清償日
18 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾
19 上開範圍之請求，並無理由，應予駁回。兩造分別陳明願供
20 擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核
21 無不合，爰酌定如主文第3項所示之金額分別准許之，至原
22 告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，併予駁回。

23 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
24 據，經本院斟酌後，認為均與判決之結果無影響，自無庸逐
25 一論述，併此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 110 年 5 月 6 日

28 民事第四庭 法 官 蔡雅惠

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
31 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
02 應一併繳納上訴裁判費。

03 中 華 民 國 110 年 5 月 6 日

04 書記官 黃稜鈞