

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第146號

原告 皇龍建設股份有限公司

法定代理人 陳文成

訴訟代理人 蔡弘琳律師

蔡進欽律師

蘇正信律師

鍾旺良律師

被告 國防部

法定代理人 嚴德發

訴訟代理人 張靈秀

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國109年10月14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、原告起訴主張：

(一)被告委託財政部國有財產署南區分署（以下稱國財署南區分署）辦理標售國有不動產（以下稱系爭標售案），國財署南區分署為此發布國有財產署南區分署臺南辦事處辦理國防部委託標售國軍老舊眷村改建國有不動產標售公告（以下稱系爭標售公告）及財政部國有財產署南區分署（臺南辦事處）辦理國防部委託標售107年度第10批國軍老舊眷村改建國有不動產投標須知（以下稱系爭投標須知），原告並於民國107年6月22日參與系爭標售案，以總價新臺幣（下同）9億8,315萬1,000元，標得標號5之不動產（以下稱本件買賣），即坐落在臺南市○○區○○段000○○000○○000地號土地，面積共11,363.67平方公尺，使用分區或使用編定為住宅區，並於107年9月4日辦理所有權移轉登記，再經原告申請

01 將上開土地合併登記為臺南市○○區○○段○○000地號土地
02 (以下稱系爭土地)。

03 (二)嗣原告向臺南市永康地政事務所申請鑑界系爭土地範圍，始
04 發現系爭土地北側臨衛國街處之公共自然排水溝渠(以下稱
05 系爭排水溝)包含於系爭土地之內，總面積約為181.75平方
06 公尺。該部分土地事實上無法作為住宅建築基地使用，自屬
07 不完全給付，然系爭排水溝面積約占系爭土地總面積百分之
08 1.5($181.75 \div 11,363.674 \approx 0.015$)，比例尚微，爰以不完
09 全給付損害賠償、民法第359條請求減少買賣價金後再依民
10 法第179條請求返還不當得利。並以標售金額每平方公尺土
11 地8萬6,517元計算($983,151,000 \text{元} \div 11,363.67 = 86,517$)，請
12 求減少價金1,572萬4,465元($86,517 \times 181.75 = 15,724,465$)
13 等語。

14 (三)聲明：

15 1.被告應給付原告1,572萬4,465元，及自起訴狀繕本送達翌日
16 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

17 2.願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則抗辯以：

19 (一)由系爭投標須知第三點「標售之不動產，由投標人自行至現
20 場參觀。得否建築使用，應請自行依建築法規評估。」可
21 知，系爭土地得否為建築使用，非買賣契約所預定之效用，
22 而是由投標人於投標前一併考量，並藉其投標金額展現其對
23 系爭土地之價值評價，換言之，投標人之出價金額本已包含
24 對上開條件之考量。且系爭排水溝在興建房屋時亦可納入計
25 算建蔽率容積率的範圍，並非不能供作住宅建築基地使用。
26 縱使系爭排水溝無法作為住宅建築基地使用，是出於法規之
27 限制，揆諸實務見解，此限制亦屬於系爭土地之通常效用範
28 圍。況且系爭排水溝位於系爭土地北側臨衛國街處，而非位
29 於系爭土地之中央，即便系爭排水溝無法作為住宅建築基地
30 使用，其對於系爭土地之建築計畫影響亦不大，原告就系爭
31 土地絕大部分面積仍得自由設計規劃，並建築房屋。是以，

01 系爭土地上現存有系爭排水溝而依相關法規不能建築，尚難
02 謂其有價值瑕疵、通常效用瑕疵及契約預定效用之瑕疵，且
03 系爭排水溝對於系爭土地而言應屬無關重要之瑕疵，亦不得
04 視為瑕疵。故系爭土地並無民法第354條之瑕疵。

05 (二)依相關實務見解，系爭土地上系爭排水溝之使用是否受有公
06 法上限制，買受人即原告本應有探知義務，縱認系爭土地因
07 管制性法規而有無法建築之物之瑕疵，原告基於其探知義
08 務，應被推定於契約成立前即知有此公法上使用限制存在。
09 又原告於買受系爭土地前，未向相關機關查詢系爭土地是否
10 受相關建築法令之限制，而有不得建築之情事，原告亦未盡
11 其探知義務，具重大過失而不知瑕疵，故依民法第355條規
12 定被告自無須負瑕疵擔保責任。

13 (三)又被告已於107年9月4日將系爭土地之所有權移轉登記予原
14 告，並於107年9月25日辦理點交程序，將系爭土地交付予原
15 告，是從點交日起原告即負有從速檢查系爭土地之義務。然
16 原告卻於收受系爭土地許久後，始向臺南市永康地政事務所
17 申請鑑界，是以原告有怠於從速檢查買賣標的物，並將瑕疵
18 通知出賣人之情形，依民法第356條第2項，應認其已承認受
19 領之系爭土地，而不得依物之瑕疵規定行使權利。

20 (四)在系爭投標須知之招標資訊附表中，系爭土地之備註欄同第
21 一標號備註，該備註欄第1點明揭「本案土地採現況標售、
22 點交，如有占用問題、地上物概由得標人自理。」，可知系
23 爭土地採現況標售之方式。而原告與被告簽訂系爭土地之買
24 賣契約時，系爭排水溝已位於系爭土地內，依法已不得建
25 築，故被告依簽約時之現況，將含有系爭排水溝之系爭土地
26 交予原告，合於債之本旨，並無不完全給付之情形。縱使系
27 爭排水溝因法規之限制而無法建築，致不完全給付，然並非
28 由被告造成，故被告並無可歸責之事由。是以，原告依民法
29 第227條規定，主張被告應負損害賠償之責，並無理由等
30 語。

31 (五)聲明：如主文第1項所示。

01 三、兩造不爭執之事項（重訴字卷第174至175頁）：

02 (一)原告於107年6月22日參與被告委託國財署南區分署辦理之系
03 爭標售案，以總價9億8,315萬1,000元，標得系爭土地，並
04 於107年9月4日辦理系爭土地所有權移轉登記、107年9月25
05 日做成系爭土地點交會勘紀錄（補字卷第14頁、重訴字卷第
06 43至44、73、150頁）。

07 (二)系爭投標須知第三點規定：標售之不動產，由投標人自行至
08 現場參觀。得否建築使用，應請自行依建築法規評估；系爭
09 投標須知之招標資訊附表中，系爭土地之備註欄，載明系爭
10 土地採現況標售、點交，如有占用問題、地上物概由得標人
11 自理（補字卷第25頁）。

12 (三)系爭排水溝在原告標得系爭土地時，即存在於系爭土地上
13 （重訴字卷第55頁）。

14 (四)系爭排水溝位於系爭土地之位置如附圖編號A之位置，面積
15 為61.64平方公尺；系爭排水溝未完全緊臨系爭土地邊界，
16 系爭排水溝與系爭土地邊界留有如附圖編號B之空地，面積
17 為28.24平方公尺。

18 (五)系爭土地於投標前無管制措施，可自由進出查看（重訴字卷
19 第39頁）。

20 (六)原告分別於107年10月17日、108年5月13日、109年3月27日
21 向臺南市永康地政事務所申請系爭土地之複丈（重訴字卷第
22 111至113頁）。

23 (七)原告於108年6月11日就系爭土地上存有系爭排水溝之情況通
24 知被告（重訴字卷第155至157頁）。

25 四、根據原告主張以及被告抗辯，本件之爭點應為：

26 (一)系爭排水溝是否為本件買賣標的物之瑕疵？

27 (二)若本件買賣標的物有瑕疵，則原告於標得系爭土地時，是否
28 知悉或因重大過失而不知系爭土地上有系爭排水溝？

29 (三)若本件買賣標的物有瑕疵，則原告是否已依通常程序從速檢
30 查系爭土地，並將系爭土地上存有系爭排水溝之情況通知被
31 告？

01 (四)被告交付原告系爭土地，是否符合債之本旨之給付？如否，
02 被告就該不完全給付是否可歸責？

03 (五)如本件買賣有物之瑕疵或已構成不完全給付情況，則原告主
04 張減少價金，再依民法第179條不當得利規定，請求被告返
05 還原告1,572萬4,465元及法定利息，是否有理由？

06 五、得心證之理由：

07 (一)本件買賣不因系爭排水溝存在而有物之瑕疵：

08 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依同法第373條之規
09 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
10 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條
11 第1項本文定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而
12 言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備
13 之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院
14 108年度台上字第426號判決意旨可參）。雖然交易活動可以
15 在類型上予以歸類，但每個交易活動因為當事人考量的重點
16 各有不同，關於何謂買賣標的物之瑕疵，原則上應該先從個
17 別交易中，雙方締約的過程、契約條文去判定，不得在雙方
18 已有明確約定的情況下，逕以單方內心的動機，或是相同類
19 型交易的契約概況，判斷買賣標的物是否具有瑕疵，如此，
20 方符合私法自治，維護交易秩序。

21 2.根據不爭執事項(二)(三)(四)(五)，可知系爭土地是採現況標售、點
22 交，應由原告於購買前自行前往標的物所在地查看，如有地
23 上物等占用情形，被告並不負有排除責任或賠償責任，且系
24 爭土地能否建築使用，亦非兩造所約定的買賣條件。兩造既
25 然已對系爭土地買賣條件清楚約定，原告主張系爭排水溝存
26 在於系爭土地上構成買賣標的物瑕疵一情，即非可採。況
27 且，根據本院會同兩造以及地政人員前往系爭土地進行勘驗
28 測量時，發現系爭土地範圍內近系爭排水溝處，有諸多地上
29 物存在（重訴字卷第89至93頁、第176頁），此情即足以證
30 明，系爭投標須知之招標資訊附表中，系爭土地之備註欄，
31 何以載明「系爭土地採現況標售、點交，如有占用問題、地

上物概由得標人自理」。原告對該等地上物並未主張為系爭土地的瑕疵，卻對鄰近該等地上物的系爭排水溝主張為瑕疵，顯不合理。

3. 綜上，被告既然依照與原告投標時相同的現況，移轉、點交系爭土地給原告，即已依約履行本件買賣標的物之給付義務，並無滅失或減少系爭土地價值之瑕疵，亦無滅失或減少系爭土地通常效用或契約預定效用之瑕疵的情形。

(二) 縱系爭排水溝為本件買賣標的物之瑕疵，原告亦因有重大過失以及未盡依通常程序從速檢查義務，因而不得主張瑕疵擔保責任：

1. 按買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355條定有明文。

2. 查原告為77年10月26日即設立，現登記實收資本額為4億9,000萬元之建設公司，此有經濟部商工登記公示資料查詢結果1份（重訴字卷第17頁）在卷可憑，衡情可認原告購買系爭土地前，已有極為豐富的購買建築用地經驗，以及評估所購土地良窳、價值、發展性的能力，顯非一般民眾或小公司可以比擬。又系爭土地於標售前，並未有管制，任何人均可至現場查看，因而，原告在斥資鉅額購買系爭土地前，理應且實際上亦有可能可以發現系爭排水溝的存在。原告雖主張其於購買系爭土地時，不知道有系爭排水溝以及其他地上物的存在（重訴字卷第176頁），然此節僅是證明原告於購買系爭土地時，並未於事前詳細查看，縱認系爭排水溝存在構成買賣標的物瑕疵，原告也符合因重大過失而不知的情形，故被告抗辯依民法第355條第2項本文規定，其不負系爭土地之瑕疵擔保責任，核屬可採。

3. 次按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出

賣人；買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物，民法第356條第1、2項分別定有明文。

4.根據不爭執事項(六)，原告於107年9月25會同被告點交系爭土地後，即於同年10月17日向地政事務所申請就系爭土地複丈，地政事務所並於同年月31日完成複丈成果圖，原告亦自陳至該時原告始確定系爭土地周圍界址（重訴字卷第108頁），則原告於該時即應可知系爭排水溝在系爭土地內，然原告卻又主張要等至108年5月22日之土地複丈成果圖出爐，因有鋼釘、鋼條、噴漆確定界址，才得知系爭排水溝在系爭土地內（重訴字卷第176至177頁）。然查，原告第二次複丈之申請時間為108年5月13日（重訴字卷第112頁），顯見原告於第一次申請複丈後，相隔近7個月才再次申請複丈、確認界址，期間無正當理由未從速檢查已經點交的系爭土地，違反上述瑕疵檢查義務甚明，是被告抗辯原告不得再主張物之瑕疵擔保責任亦屬有據。

(三)本件買賣並無不完全給付情形按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。然而，詳如前述，系爭投標須知第三點以及系爭投標須知之招標資訊附表中，已載明本件買賣就系爭土地是採取現況標售、點交，因此，系爭排水溝存在於系爭土地，並不影響被告將系爭土地所有權移轉登記以及點交給原告時，已依債之本旨完成給付的事實，故原告主張本件買賣有不完全給付情況，並無可採。

六、綜上所述，原告主張系爭土地有瑕疵，且可歸責於被告，依民法第227條第1項、第359條請求減少買賣價金後，再依民法第179條請求被告返還不當得利1,572萬4,465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，並無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
02 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
03 明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 109 年 11 月 11 日
06 民事第一庭 法 官 廖建瑋

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 109 年 11 月 11 日
11 書記官 鄭梅君