

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第246號

上訴人 大嘉義行銷管理股份有限公司

法定代理人 簡玉清

訴訟代理人 湯光民律師

劉昆銘律師

林家弘律師

被上訴人 江劉慧鶯

訴訟代理人 黃紹文律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國(下同)109年6月16日臺灣嘉義地方法院109年度訴字第58號第一審判決提起上訴，本院於110年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造前於105年3月17日就被上訴人所有坐落嘉義市○○段○○段0○○○○段○○段000○○地號土地（面積17平方公尺，權利範圍全部，下稱系爭00之0地號土地）、○○段○○段00地號土地（面積124平方公尺，權利範圍全部，下稱系爭00地號土地，以上二筆土地以下合稱系爭二筆土地），及門牌號碼嘉義市○○路000號建物（下稱系爭建物，以上三筆土地、建物以下合稱系爭房地）成立買賣契約，總價款新臺幣（下同）11,515,500元（下稱系爭買賣契約），並簽立不動產建物土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），於105年3月29日辦理所有權移轉登記，因系爭建物另有第三人承租，被上訴人於105年4月1日始交付系爭房地；就系爭買賣契約，兩造約定以系爭土地每坪27萬元為計算基礎，面積141平方公尺換算約42.65坪即11,515,500元，因系爭建物須填載金額，遂將土地價款7萬元挪移至建物價款欄位，系爭土地價款載為11,445,500元；其因有買賣

不動產經驗，訂約時向被上訴人表示土地要鑑界，又因系爭二筆土地上有系爭建物，經訴外人即房屋仲介許耀仁及代書劉淑惠告知系爭建物拆除前無法單獨對土地申請鑑界，其遂向嘉義市政府申請拆除系爭建物，經嘉義市政府於107年12月17日核發拆除執照，其於拆除系爭建物後，於108年12月2日向嘉義市地政事務所申請土地鑑界，該所以108年12月24日發函記載：系爭00-0地號土地核算地籍圖面積發現與登記簿面積0.0017公頃不符，應更正為0.0015公頃，系爭00地號土地核算地籍圖面積發現與登記簿面積0.0124公頃不符，應更正為0.0114公頃；系爭二筆土地經其核算後合計減少12平方公尺，而系爭二筆土地買賣價款11,445,500元，換算每平方公尺約81,174元，系爭二筆土地複丈面積減少12平方公尺，其多付款974,088元；兩造以系爭二筆土地之面積計算買賣價金，面積減少足使系爭二筆土地價值有所欠缺，當屬物之瑕疵；關於土地之實際面積是否與登記簿所載面積相同，非經地政機關複丈、測量，非一般人依通常程序檢查可得知悉，其申請複丈發現系爭二筆土地實際面積短少後即通知被上訴人，無怠於通知之情形；被上訴人依民法第354條規定應負物之瑕疵擔保責任，其依民法第359條規定得請求減少買賣價金，然經多次聯繫，被上訴人置若罔聞，爰依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還溢受價金974,088元；原審為其敗訴之判決，尚有未洽，為此提起上訴等語。並聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人974,088元，及自原審起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人辯以：系爭買賣契約係現物買賣，買賣標的包含系爭房地，雖土地及建物分開計價，但兩造就系爭二筆土地係以11,445,500元作為交易價格，兩造於締約時未談及土地鑑界、單價計算，上訴人主張因代書及仲介告知土地上有合法建物無法鑑界，且兩造合意以每坪27萬元計價，如實際坪數短少要依此價格找補；然伊未曾聽聞鑑界一事，亦未與上訴

人有上開合意，系爭買賣契約書更無相關記載；伊向前手購買取得系爭二筆土地已10餘年，均不知土地登記面積有不符之情形，伊買入或賣出所認知者均係依登記簿所載標示資料移轉，無債務不履行之情事；依系爭買賣契約書第11條之特別約定事項，載明本件依現況點交，上訴人於締約時就系爭房地現狀及位置均可見聞知悉，亦可檢視確認；系爭買賣契約書中系爭房地之地號、建號及面積等資料，係交易標的之資料記載，縱資料有誤，不影響交易之同一性及交易之價格；兩造未約定如系爭二筆土地面積短少時價金重新核算，縱有土地面積資料不符之情形，僅係交易完成後就登記資料錯誤所為更正，難認有瑕疵；上訴人主張之土地面積與登記簿坪數不同，係因交易數年後重新核算地籍圖面積與登記資料面積核對不符所產生，此係完成履約之後，因複丈所採計算方法與精確度不同所產生之面積資料差異更正，非伊部分未履行而生短少，上訴人主張有瑕疵應不足採；伊於105年3月29日已將系爭二筆土地所有權移轉登記予上訴人，並由上訴人管理使用，上訴人認系爭二筆土地有複丈必要，可向地政機關申請複丈即可查明土地面積與登記簿資料是否不符，縱系爭二筆土地上有建物無法複丈之情形，然上訴人於105年間占有系爭房地即可拆除建物申請複丈，上訴人遲至107年12月間始申請拆除系爭建物，於108年間拆除完畢，至108年12月間始申請複丈，距伊交付系爭二筆土地之日期已逾3年半以上，上訴人顯有遲誤民法第356條規定依通常程序從速檢查之通知義務，不得再主張系爭二筆土地有面積短少之瑕疵；上訴人於103年5月30日買受系爭二筆土地旁之○○段○○段00之0地號土地(下稱系爭00之0地號土地)並登記取得所有權，系爭00之0地號土地於103年5月9日方辦理面積更正，其上原亦有門牌號碼嘉義市○○路000號建物，該建物與系爭建物同時申請拆除，並均拆除完畢，顯見土地上縱有建物亦不影響地政機關之複丈；上訴人自承從事不動產買賣，於103年4月間購買系爭00-0地號土地時，即已發生複丈

面積減少之情事，依上訴人之專業及經驗，可認知可能會有資料與實際不符之情形，如因此就土地面積應予找補，上訴人應於買賣期間循前例請求地政機關實測複丈以資確認，或於契約內訂明依實測面積訂定找補標準，並於取得所有權後即於合理期間內為必要之檢查，上訴人就本件交易未為上開之要求或於契約內為約定，亦未於取得所有權後為必要之檢查，自不得主張有何瑕疵等語。並聲明：上訴駁回。

三、不爭執事實：

(一)上訴人於105年3月17日向被上訴人承買系爭房地，並簽立系爭買賣契約書，契約內容約定：

1.買賣標的物：

(1)系爭00-0地號土地，面積17平方公尺，地目建，權利範圍全部。

(2)系爭00地號土地，面積124平方公尺，地目建，權利範圍全部。

(3)系爭建物木造二層樓透天房屋（3房1廳2衛），總面積126.34平方公尺，權利範圍全部，附屬建物為浴廁（面積9.92平方公尺）。

2.買賣總價款為11,515,500元（土地買賣價款計11,445,500元、建物買賣價款計7萬元）。

3.系爭買賣契約上手寫註記：賣方目前有出租第三人吳宗翰，租約到104年4月1日到期，後未再打租約，賣方同意負責與房客先續約到105年4月1日止，待過戶後，再由買方與房客再另訂新租約，但賣方負責協助買方或原房客之訂約或退租等相關一切事宜，不得拖延，雙方達成協議並無異議，雙方約定於105年4月30日前負責處理完畢，若屆時無法處理，則賣方願以每月一萬補貼對方，雙方達成協議並無異議。

(二)依109年1月3日列印之系爭二筆土地之土地登記第二類謄本之登記內容，系爭00-0、00地號土地面積依序為17、124平方公尺，與系爭買賣契約書記載相同，並於105年3月29日辦理所有權移轉登記（原因發生日登載為105年3月17日）。

01 (三)上訴人曾於103年4月10日向訴外人蔡承玳承買系爭00-0地號
02 土地、○○段○○段0-0、00、00-0地號土地(上四筆土地以
03 下合稱系爭00-0地號等四筆土地)，及門牌號碼嘉義市○○
04 路000號建物，買賣之權利範圍均為全部，契約第2條寫明：
05 價款全部8,518,000元。上有手寫註記：於103年5月5日經地
06 政事務所鑑界測量結果，系爭00-0地號土地面積減少5m²，
07 故土地買賣總價金為8,123,700元，建物出售價為62,500
08 元，合計出售總價8,186,200元。

09 (四)系爭00-0地號等四筆土地，其109年4月20日列印之土地登記
10 第一類謄本所記載如下：

- 11 1.○○段○○段0-0地號土地於92年7月10日以分割為登記原
12 因，面積登記為6平方公尺。
- 13 2.○○段○○段00地號土地以總登記為原因，登記日期空白，
14 面積登記為1平方公尺。
- 15 3.○○段○○段00-0地號土地於50年9月21日以地籍圖重測為
16 登記原因，面積登記為13平方公尺。
- 17 4.系爭00-0地號土地於103年5月9日以面積更正為登記原因，
18 面積登記為103平方公尺。
- 19 5.系爭00-0地號等四筆土地於103年5月30日移轉所有權登記予
20 上訴人(原因發生日記載為103年4月29日)。

21 (五)上訴人向嘉義市政府申請拆除系爭建物，嘉義市政府於107
22 年12月17日核發拆除執照，於108年1月10日以府都建字第10
23 85000546號函通知上訴人，就上訴人申請拆除系爭建物一
24 案，於108年1月18日上午辦理工地環境及出土抽查。

25 (六)嘉義市地政事務所於108年12月24日以嘉地二字第108540047
26 3號函通知上訴人，就上訴人關於系爭二筆土地申請鑑界一
27 案，函覆說明欄第二點記載：案經本所於108年12月23日派
28 員實地測量完竣，系爭00-0地號土地經核算地籍圖面積發現
29 與登記簿面積0.0017公頃不符，超出允許公差範圍，應更正
30 為0.0015公頃，系爭00地號土地經核算地籍圖面積發現與登
31 記簿面積0.0124公頃不符，超出允許公差範圍，應更正為0.

01 0114公頃，爰請辦理面積更正。

02 (七)嘉義市地政事務所於109年3月26日以嘉地二字第1090000610
03 號函，就系爭二筆土地面積更正一案，於說明欄第二點載
04 明：系爭二筆土地為44年製圖完成時就已存在，108年度前
05 無任何複丈紀錄，而圖簿面積不符原因眾多，本案推測原因
06 為早期法規未周延、測量技術較差、儀器較不精密及人工計
07 算面積等因素所造成。依地籍測量實施規則第243條對於土
08 地面積公差之規定，系爭00-0地號土地公差範圍為正負0.75
09 平方公尺，系爭00地號土地公差範圍為正負2.6平方公尺，
10 二筆土地面積皆超出容許公差範圍故發函通知須辦理面積更
11 正。

12 (八)嘉義市地政事務所於109年4月21日以嘉地二字第1090000769
13 號函覆原審，內容略以：上訴人曾於108年12月2日，就○○
14 段○○段0-0、00-0、00、00-0地號土地向嘉義市地政事務
15 所申請土地複丈鑑界，經實地測量結果，○○段○○段0-
16 0、00-0、00、00-0地號土地面積依序為6、15、114、103平
17 方公尺。

18 四、爭執之事項：

19 系爭買賣契約是否應減少買賣價金974,088元？上訴人請求
20 被上訴人應給付其974,088元，有無理由？

21 五、得心證之理由：

22 (一)上訴人主張其於105年3月17日向被上訴人買受系爭房地，並
23 簽立系爭買賣契約書，契約內容如不爭執事實(一)所示，而依
24 109年1月3日列印之系爭二筆土地之土地登記第二類謄本登
25 記內容，系爭00-0、00地號土地面積依序為17、124平方公
26 尺，與系爭買賣契約之書面記載相同，並於105年3月29日辦
27 理所有權移轉登記完畢（原因發生日登載為105年3月17
28 日）；及上訴人向嘉義市政府申請拆除系爭建物，經嘉義市
29 政府於107年12月17日核發拆除執照，嘉義市政府於108年1
30 月10日以府都建字第1085000546號函通知上訴人，就上訴人
31 申請拆除系爭建物一案，於108年1月18日辦理工地環境及出

01 土抽查，嗣嘉義市地政事務所於108年12月24日以嘉地二字
02 第1085400473號函，通知上訴人就系爭二筆土地申請鑑界一
03 案，函覆應辦理面積更正；以及嘉義市地政事務所於109年4
04 月21日函覆原審略以：上訴人曾於108年12月2日，就系爭00
05 -0、00地號土地申請土地複丈鑑界，經實地測量結果，系爭
06 00-0、00地號土地面積依序為15、114平方公尺，上開事實
07 為兩造所不爭執（不爭執事實(一)、(二)、(五)、(六)、(八)），堪以
08 認定。

09 (二)關於系爭二筆土地有無物之瑕疵部分：上訴人主張系爭二筆
10 土地經嘉義市地政事務所鑑界後核算地籍圖面積發現系爭00
11 -0、00地號土地與登記面積核算結果分別減少2、10平方公
12 尺，致系爭二筆土地之價值有所欠缺，屬物之瑕疵，依民法
13 第359條規定主張減少價金等語；而被上訴人對於系爭二筆
14 土地鑑界與登記面積減少一情雖不爭執，惟否認此土地面積
15 減少係屬物之瑕疵，並以前揭情詞置辯。查：

16 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
17 險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
18 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1
19 項定有明文；所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括
20 物之交換價值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證
21 品質之瑕疵；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為
22 物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，
23 且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺
24 少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法
25 院102年度台上字第2161號、103年度台上字第366號判決意
26 旨參照）。

27 2.本件系爭買賣契約書載明買賣標的物為系爭00-0地號土地，
28 面積17平方公尺、及系爭00地號土地，面積124平方公尺（不
29 爭執事實(一)1.(1)）；而系爭二筆土地經嘉義市地政事務所複
30 丈鑑界後實地測量結果，系爭00-0、00地號土地面積分別為
31 15、114平方公尺，與登記面積核算結果分別減少2、10平方

公尺，是系爭二筆土地之實際面積與系爭買賣契約書所載系爭二筆土地之面積有所減少；而土地之面積，直接與土地價值相關，亦涉及土地之規劃與利用，而影響土地之效用；系爭二筆土地經測量後，合計減少12平方公尺，此一面積數量之減少，不僅減低系爭二筆土地之價值，且其面積減少達12平方公尺，合計約占上訴人購買土地面積之8.5%【 $12/(17+124)=8.5\%$ 】，減少之比例非少，足以影響土地之效用，故系爭二筆土地因面積減少，足減少土地之價值、效用，上訴人主張被上訴人所出賣之系爭二筆土地有瑕疵，自非無據。

3.被上訴人雖抗辯：系爭買賣契約雖記載土地之地號及面積等資料，但係交易之標的資料記載，縱資料有錯誤，並不影響交易之同一性及交易之價格等語；然系爭買賣契約總價11,515,500元，其中土地價款11,445,500元、建物價款7萬元(不爭執事實(一)2.)；又據證人許耀仁證述：渠有參與系爭房地之買賣，價金是依土地總坪數核定一坪27萬元，因其上有老舊建物，過戶時需拆部分金額於建物上，但價金是以土地總坪數議價等語(訴字卷第276頁)；及證人劉淑惠證以：渠於系爭買賣契約書簽約時有在場，買賣契約書第1頁關於土地買賣價款11,445,500元及建物買賣價格7萬元是渠筆跡，要簽約時，渠有詢問價格如何計算出來，他們回答地上建物は木造的沒有什麼價值，所以以土地面積換算一坪價格，計算到小數點第二位去位計算單價，上訴人為登記公司，縱使房屋沒有價格，還是要辦理登記過戶，渠建議上訴人財務長如果建物登記為公司，土地建物要過戶要有個別價格，寫價格會以建物評定現值計算，當時建物評定現值為69,800元，渠沒有寫這麼細而是計算7萬元，所以將交易價格扣除7萬元，其餘就是土地價格，計算式為： $(17\text{平方公尺}+124\text{平方公尺}) \times 0.3025 = 42.6525\text{坪}$ ， $42.65\text{坪} \times 27\text{萬} = 11,515,500\text{元}$ ， $11,515,500\text{元} - 7\text{萬元} = 11,445,500\text{元}$ (土地價格)等語，並據提出系爭建物稅籍證明書1紙附卷供參(本院卷第137頁)；經核證人劉淑惠所提系爭建物房屋稅籍證明書所載，

其列表日期為105年3月17日，與系爭買賣契約簽訂時期相近，而所載現值為69,200元，亦與證人許耀仁、劉淑惠所證系爭建物價值以7萬元計價相近；參以證人劉淑惠所述系爭房地總價，與系爭二筆土地以每坪27萬元計算之金額相等，渠二人之證述應屬有據，以此，系爭買賣契約係以系爭二筆土地之面積，以每坪27萬元計算，並以7萬元作為系爭建物價格，以扣除建物價格後之款項作為土地價格，應可認定，是系爭二筆土地之面積與系爭買賣契約之價金息息相關，而系爭二筆土地經測量後合計減少12平方公尺，足以影響系爭二筆土地之價值及效用，上訴人主張系爭二筆土地因面積測量後減少12平方公尺，致系爭買賣契約之標的有物之瑕疵，應可認定。

(三)關於上訴人是否未依通常程序從速檢查並通知部分：被上訴人辯稱：伊於105年3月29日即移轉系爭房地所有權予上訴人，並交由上訴人管理使用，上訴人於履約前或履約時未聲請複丈，至108年12月間始申請土地複丈，距系爭土地移轉交付之日期已逾3年半以上，上訴人遲誤通常檢查時程，不得主張系爭土地有面積短少之瑕疵等語，此為上訴人否認，查：

1.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，為民法第356條第1項、第2項所明定。參考其立法理由為：「標的物之價值及效用，有無減失或減少之瑕疵，在出賣人固應負瑕疵擔保之義務，在買受人亦應負檢查及通知之責任。其怠於通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，應視為承認其所受領之物，蓋以對於標的物瑕疵之擔保，以從速決定為宜，不應使出賣人久負不可知之責任。」；以此，買賣之物如有應由出賣人負擔保責任之瑕疵者，買受人固得主張出賣人應負瑕疵擔保責任，惟買受人主張瑕疵擔保責任，則有踐行前揭檢查通知之義

務。

2.上訴人主張：系爭二筆土地上有系爭建物，經房屋仲介許耀仁及代書劉淑惠告知系爭建物拆除前無法單獨對系爭土地申請複丈鑑界等語，此據證人許耀仁證以：當初有講到鑑界，但當時有地上物即中正路000號房屋，所以無法申請等語（訴字卷第276頁）；及證人劉淑惠證以：就土地上若有建物會影響鑑界，如果有問渠會這麼說，本件渠沒有到現場，如果有問，渠通常會說建物は連棟的而左右有建物測不到界址點，地政事務所可能無法認定，本件土地上有建物且有保存登記，渠通常會問房屋是否存在，如果房屋存在且旁邊有房屋，就無法鑑界等語（本院卷第126-127）；參以本件經嘉義市地政事務所函覆以：實務上若辦理土地鑑界複丈當日發現該申請地號上或周邊毗鄰處上有障礙物（含建物）本所將依規定寄發補正通知予權利人，請權利人排除障礙物後，再行排定辦理土地鑑界複丈時間，並再行寄發土地複丈定期通知書予權利人與鄰地所有權人，來函附件成果圖編號00-00地號土地邊界倘有建物坐落將會影響鑑界作業，惟實際應以現場辦理鑑界複丈時之勘測為準，系爭00地號與系爭00-0地號土地上之建物若未拆除亦然等語，有該事務所109年12月25日嘉地二字第1090054779號函附卷供參（本院卷第119-120頁），據此，上訴人主張系爭二筆土地上因有系爭建物存在，可能影響系爭二筆土地之面積測量，固非無據。

3.惟系爭買賣契約第11條特別約定事項記載：賣方目前出租第三人吳宗翰，租約104年4月1日到期，後未再打租約，賣方同意負責與房客先續約到105年4月1日止，待過戶後，再由買方與房客再另訂新租約，但賣方負責協助買方或原房客之訂約或退租等相關一切事宜，不得拖延，雙方達成協議並無異議，雙方約定於105年4月30日前負責處理完畢等語（不爭執事實(一)3.），足見系爭建物上原雖訂有租約，惟兩造於訂立系爭買賣契約已約定被上訴人應於105年4月30日前處理完畢；而據證人許耀仁證述：房屋過戶完就交付給上訴人（訴

字卷第277頁），且被上訴人主張於105年4月1日即交付系爭建物，為上訴人所不爭執，是被上訴人於105年4月1日即將系爭建物交付上訴人，應可認定；而上訴人雖主張系爭二筆土地於系爭建物拆除前無法測量，惟依系爭買賣契約所載系爭建物價格為7萬元，且系爭建物無甚價值，此為上訴人所是認(本院卷第105頁)，復參證人許耀仁證述：系爭建物可隨時拆除等語（訴字卷第276-277頁），可見系爭建物價值不高，縱系爭二筆土地其上有系爭建物致影響土地之鑑界，然被上訴人於105年4月1日交付系爭建物予上訴人後，上訴人可隨時依法排除系爭建物後就土地進行鑑界；惟上訴人於107年12月12日始向嘉義市政府申請拆除系爭建物及相鄰之嘉義市○○路000號建物，經嘉義市政府於107年12月17日核發拆除執照，嘉義市政府於108年1月18日辦理工地環境及出土檢查時，上訴人已拆除系爭建物，及上訴人於108年12月左右申請鑑界，凡此均為上訴人所坦承(本院卷第104-105頁)，以此，上訴人遲至107年12月申請核發拆除執照，迄被上訴人105年4月1日交付系爭建物予上訴人時，已逾2年8個月；且上訴人於108年1月間即拆除系爭建物完畢，惟迄108年12月始申請鑑界，其間又歷11個月，總計上訴人自系爭建物交付後，迄上訴人申請鑑界之時，歷時3年8個月，被上訴人抗辯上訴人未依通常程序從速檢查，尚非無據；參以上訴人自承當初有要求鑑界，其有買賣不動產經驗等語(訴字卷第84頁)，則上訴人既於訂立買賣契約時要求鑑界，可見其對於系爭土地面積有增減之可能性已有認知，且其既稱當初曾要求鑑界，自當即時採取鑑界之必要作為，縱使其上有建物，亦可隨時申請拆除以利後續鑑界之進行；而上訴人自承有買賣不動產經驗，則對於鑑界之重要性、辦理鑑界之程序，必較常人更為瞭解；復參上訴人曾於103年4月10日向訴外人蔡承玓承買系爭00-0地號等四筆土地，以及其上嘉義市○○路000號建物，依該契約第2條寫明：價款全部8,518,000元；上有手寫註記：於103年5月5日經地政事務所鑑界測量

結果，系爭00-0地號面積減少5m²，故土地買賣總價金為8,123,700元正，建物出售價為62,500元正，合計出售總價8,186,200元正(不爭執事實(三))，足見上訴人於訂立系爭契約前，即曾向訴外人蔡承玳購買系爭00-0地號等四筆土地及其上建物，而上訴人於另份買賣契約簽訂當時既知即時申請鑑界測量，並因土地面積減少而與該契約出賣人約定減少價金，益見上訴人對於申請土地鑑界以確定土地面積之重要性知之甚明；是從主觀上，上訴人應知鑑界之必要性與重要性，從客觀上，上訴人亦有能力即時申請鑑界以踐行檢查之義務。

4.上訴人雖主張：所謂通常程序之檢查應指出賣人將其物交付買受人後，買受人即得依感官知覺之運用，或依其自身能力而毋需藉助他人，即得檢查物應具備之價值、效用或品質有無欠缺而言等語；惟民法第356條僅規定依通常程序從速檢查，並未將通常程序限定於運用感官知覺可檢查之程序；且參酌前引之該條立法理由，足見該條所定所規範之買受人檢查通知義務，應分為依通常程序及從速檢查二部分，而所謂通常程序，應視所受領之物之性質以決定檢查之程序，故若僅依買受人以感官知覺即可察之，自無需藉由他人協助即得自行檢查，惟若依物之性質，需藉由其他專業人員、或以專業儀器測量而察知，其所謂之通常程序，自係指藉由專業人員或專業儀器而檢查之程序，否則，若上訴人主張為可採，則於不動產買賣，須藉由鑑界始得測量土地面積，因無從依感官知覺察知，則無異認於受領後無論何時申請鑑界而知悉面積減少，均可認符合通常程序從速檢查所受領之物，而主張買賣瑕疵擔保之責任，此顯與民法第356條規範從速檢查受領物，以從速確定瑕疵責任之規範意旨有違，上訴人此部分之主張，自不可採。

5.上訴人另引最高法院84年度台上字第443號判決(下稱另案判決)為其於本件已踐行依通常程序從速檢查受領之物之依據，惟查另案判決之事實為該案之上訴人甲(為便於陳述，

以下均以代號稱之)將土地出售予乙，乙出售予丙，丙再出售予丁，嗣丁測量後發現土地坪數短少，訴請丙償還溢收價款勝訴確定，丙返還後，向乙請求，乙亦如數返還，並轉向甲請求，自訂立契約至乙向甲請求歷時1年8月；而比對另案判決與本件有如下之不同：①買賣之當事人：本件之買受人為法人，上訴人有買賣不動產經驗，且自承訂約時曾要求鑑界；而另案之買受人為自然人，且難以認定有買賣經驗，對於鑑界以確定土地面積之重要性難與本件之上訴人等同看待；②本件上訴人買受後並未轉手，而另案判決之買受人於買受後隨即轉手，可見另案判決買受人所重者在轉手獲利，至於鑑界以確定面積並非該案買受人所關注；③另案判決之買賣至買受人請求返還款項相隔1年8月，與本件自土地交付後迄上訴人申請鑑界相距3年8月，二案有長達2年之差距；以此，兩案既有如上差距，則另案判決之最高法院見解於本件自難予以援用。

6.據此，上訴人於被上訴人交付系爭房地後，歷時2年8月始申請拆除系爭建物，復於拆除系爭建物後，又逾11個月始申請鑑界，總計自被上訴人交付系爭房地，迄上訴人申請鑑界，相距3年8月，上訴人復無法說明其遲延數年申請鑑界之必要，難認其已踐行從速檢查其所受領之物之程序。

(四)以此，本件系爭二筆土地雖因土地面積少於系爭買賣契約之約定，致土地價值、效用減少，上訴人主張被上訴人出賣之土地有物之瑕疵，應可採認；惟上訴人未依通常程序，從速檢查系爭不動產之瑕疵，依民法第356條第2項規定，視為上訴人已承認所受領之物，上訴人自不得再主張系爭二筆土地有瑕疵；從而上訴人以被上訴人就系爭買賣契約應負物之瑕疵擔保責任，主張減少系爭買賣契約價金974,088元，並依民法第179條規定請求被上訴人返還974,088元，即屬無據。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定請求被上訴人給付上訴人974,088元，及自原審起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審

01 為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院不同，結論則無二致，
02 仍可維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
03 理由，應駁回其上訴。

04 七、本件法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證
05 據，對判決之結果不生影響，爰不一一審酌，附此敘明。

06 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
07 項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 110 年 2 月 17 日
09 民事第二庭 審判長法官 高榮宏

10 法 官 陳春長

11 法 官 林富郎

12 上為正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 110 年 2 月 17 日

15 書記官 羅珮寧