

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度重上字第7號

上訴人 皇龍建設股份有限公司

0000000000000000

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

被上訴人 國防部

法定代理人 邱國正

訴訟代理人 陳君漢律師

張靈秀

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於民國109年11月11日臺灣臺南地方法院109年度重訴字第146號第一審判決提起上訴，本院於111年3月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人委託財政部國有財產署南區分署（下稱國財署南區分署）辦理標售國有不動產（下稱系爭標售案），國財署南區分署並發布國財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（下稱系爭標售公告）及國財署南區分署（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（下稱系爭投標須知）；上訴人於民國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（下稱系爭買賣），即坐落臺南市○○區○○段000○○○○○○○○地號土地（下稱系爭得標土地），並於107年9月4日辦理所有權移轉登記，再經

01 上訴人申請將上開土地合併登記為臺南市○○區○○段○○00  
02 0地號土地（下稱系爭土地）。嗣上訴人向臺南市永康地政  
03 事務所（下稱永康地政事務所）申請鑑界系爭土地範圍，始  
04 發現系爭土地北側臨衛國街之公共自然排水溝渠（下稱系爭  
05 水溝）包含於系爭土地內，總面積約為181.75平方公尺，無  
06 法作為住宅建築基地使用，屬不完全給付，爰以標售金額每  
07 平方公尺土地8萬6,517元計算，依民法第226條第1項、第22  
08 7條、第359條請求減少買賣價金1,572萬4,465元後，再依民  
09 法第179條請求返還前開金額，及自起訴狀繕本送達翌日起  
10 至清償日止之法定遲延利息，並陳明願供擔保請准宣告假執  
11 行等語。

12 二、被上訴人則以：由系爭投標須知第三點：「標售之不動產，  
13 由投標人自行至現場參觀。得否建築使用，應請自行依建築  
14 法規評估」可知，系爭土地得否為建築使用，非買賣契約所  
15 預定之效用，投標人之出價金額已包含對上開條件之考量，  
16 且系爭水溝亦可納入計算建蔽率容積率之範圍，並非不能供  
17 住宅建築基地使用；又縱無法作為住宅建築基地使用，乃係  
18 出於法規限制，亦屬系爭土地之通常效用範圍；況且系爭水  
19 溝位於系爭土地北側臨衛國街處，對於系爭土地之建築計畫  
20 影響不大，亦不得視為瑕疵。再者，系爭水溝之使用是否受  
21 公法上限制，上訴人本應有探知義務，其於買受系爭土地  
22 前，未向相關機關查詢系爭土地是否受相關建築法令之限  
23 制，具重大過失而不知瑕疵，依民法第355條規定，被上訴  
24 人無須負瑕疵擔保責任。又被上訴人已於107年9月4日將系  
25 爭土地所有權移轉登記予上訴人，並於107年9月25日將系爭  
26 土地點交予上訴人，上訴人自點交日起即負有從速檢查之義  
27 務，卻於受領系爭土地許久後，始向永康地政事務所申請鑑  
28 界，依民法第356條第2項，不得依物之瑕疵規定行使權利。  
29 另依系爭投標須知之招標資訊附表，系爭土地採現況標售，  
30 兩造簽訂系爭買賣契約時，系爭水溝已位於系爭土地內，依  
31 法不得建築，被上訴人依簽約時之現況，將含有系爭水溝之

01 系爭土地交予上訴人，合於債之本旨，並無不完全給付之情  
02 形，縱使系爭水溝因法規之限制無法建築，致不完全給付，  
03 亦非被上訴人造成，無可歸責之事由等語，資為抗辯。

04 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲  
05 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人1,572萬4,465  
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年5月29日起至清償日  
07 止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保請准宣告  
08 假執行。

09 被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供  
10 擔保，請准宣告免為假執行。

11 四、兩造不爭執事項：

12 (一)被上訴人委託國財署南區分署辦理標售系爭標售案，國財署  
13 南區分署為此發布系爭標售公告、系爭投標須知。(補字卷  
14 第17至31頁、原審卷第59至70頁)

15 (二)上訴人於107年6月22日參與被上訴人委託國財署南區分署辦  
16 理之系爭標售案，以總價9億8,315萬1,000元，標得標號5之  
17 不動產，即系爭得標土地，並於107年9月4日以買賣為原因  
18 移轉登記為所有權人(原因發生日為107年8月17日)。(補  
19 字卷第25、29頁、原審卷第71頁)

20 (三)系爭投標須知第三點記載：標售之不動產，由投標人自行至  
21 現場參觀。得否建築使用，應請自行依建築法規評估。系爭  
22 得標土地之招標資訊中之備註欄記載：「同第1標號備註」  
23 (即1. 本案土地採現況標售、點交，如有占用問題、地上物  
24 概由得標人自理。2. 有關點交、繳納價款及移轉登記等事  
25 宜，請洽國防部政治作戰局辦理)。(補字卷第18、25頁)

26 (四)兩造於107年9月25日就系爭得標土地之點交會勘紀錄，記載  
27 會勘結論略以：「…於107年9月25日依現況辦理點交(依標  
28 售條件規定，如有占用問題、地上物概由承購人自理；另該  
29 土地現況無既有或受保護樹木)，案內土地自點交日起由土  
30 地承購人皇龍建設股份有限公司接管」。(原審卷第73至75  
31 頁)

01 (五)上訴人申請將系爭得標土地合併，經地政機關於107年10月1  
02 6日以合併為原因，將系爭得標土地合併登記為系爭土地。  
03 (補字卷第29頁)

04 (六)系爭水溝於上訴人標得系爭土地時，已存在系爭土地上，未  
05 完全緊臨系爭土地邊界。系爭土地於投標前無管制措施，可  
06 自由進出查看。(原審卷第191頁、本院卷一第31頁)

07 (七)上訴人分別於107年10月17日、108年5月13日、109年3月27  
08 日向永康地政事務所申請系爭土地之複丈，並繪製複丈成果  
09 圖如原審卷第111-113頁所示。

10 (八)上訴人於108年6月11日以系爭土地上有系爭水溝（上訴人主  
11 張之面積為約181.75平方公尺），無法作為住宅建築基地之  
12 用，致受有1,572萬4,465元之損害為由，發函向被上訴人申  
13 請減價、退款，被上訴人於同月21日發函拒絕。(原審卷第1  
14 55至157頁)

15 (九)原審於109年7月17日勘驗測量筆錄記載：本件從000地號東  
16 南側道路進入，以步行方式走至000地號土地北側，可見有  
17 一水泥箱涵，據上訴人訴訟代理人表示該箱涵原本為一大排  
18 水溝(即系爭水溝)，因擔心有安全疑慮，所以上訴人於108  
19 年5月13日之後施作水泥箱涵，000地號土地其餘部分都為草  
20 地。該水泥箱涵之位置目前未臨路。(原審卷第85至93頁)

## 21 五、兩造爭執事項：

22 (一)系爭水溝是否構成民法第354條第1項之物之瑕疵？

23 (二)若有，上訴人有無因重大過失而不知有前開瑕疵？有無依民  
24 法第356條規定從速檢查並通知被上訴人？

25 (三)上訴人依民法第359條請求被上訴人減少買賣價金後，依民  
26 法第179條請求被上訴人返還不當得利1,572萬4,465元，或  
27 依民法第227條第1項請求損害賠償1,572萬4,465元，有無理  
28 由？

## 29 六、得心證之理由：

30 (一)按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價  
31 值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證品質之瑕

疵；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院103年度台上字第196號判決參照）。次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。又買受人於契約成立時，知其物有前條第1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1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354條第1項、第355條亦分別定有明文。

(二)查國財署南區分署受被上訴人委託辦理系爭標售案，而發布之系爭投標須知第三點，係記載：標售之不動產，由投標人自行至現場參觀。得否建築使用，應請自行依建築法規評估，另系爭得標土地之招標資訊備註欄亦記載：「同第1標號備註」（即1. 本案土地採現況標售、點交，如有占用問題、地上物概由得標人自理…），為兩造所不爭執（不爭執事項(一)、(三)），堪認系爭標售案係採現況標售、點交，且得由投標人於投標前自行至現場參觀、評估得否建築使用，如有占用問題、地上物概由得標人自理，被上訴人並不負排除或賠償責任。

(三)又系爭土地上有系爭水溝及第三人之建物占用一節，有永康地政事務所土地複丈成果圖在卷可稽（原審卷第133頁），兩造就系爭水溝究否屬物之瑕疵雖有所爭執，惟查：

1.系爭水溝於標售時已存在系爭土地上，被上訴人係以系爭土地之現況標售、點交，並於前述招標資訊備註欄載明如有地上物概由得標人自理外，亦未保證系爭土地得供建築使用；且投標前，系爭土地並無管制措施，投標人可自由進出查看等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(三)、(六)）。

2.上訴人雖主張系爭土地於標售時，雜草叢生、地勢高低不

01 平，系爭水溝又位於系爭土地與鄰地中間，投標資訊中未加  
02 以標明，若非上訴人得標後至現場除草整地，實無法入內查  
03 看，且未經地政機關鑑界，亦無法知其確切之位置、範圍，  
04 難認上訴人有重大過失而不知云云，惟觀諸被上訴人所提兩  
05 造於107年9月25日點交時之照片（本院卷二第110-111頁）  
06 所示，系爭土地雖有部分區域長有雜草，惟由系爭土地東側  
07 巷道往系爭土地觀看，仍可見系爭土地內有柏油路存在，其  
08 上並有停放車輛，且尚可見該車輛輪胎，堪認雜草長度非  
09 高，亦無何阻礙入內行走查看之障礙存在，是於系爭土地標  
10 售（107年6月8日公告，107年6月22日開標）時，已難認投  
11 標人有因雜草或地勢問題而無法入內查看現況之情事。至於  
12 負責點交系爭土地予上訴人之證人蔡傑丞，雖證稱兩造於10  
13 7年9月25日點交時，並未實際進入系爭土地內查看全部土地  
14 之現況，惟其亦未證述當時系爭土地有何無法進入查看之情  
15 形（本院卷二第91-94頁），自無從為有利於上訴人之認  
16 定。

17 3.再者，依上訴人於點交後自行委託測量公司於107年11、12  
18 月間繪製之現況圖（原審卷第109頁），其上所繪柏油路即  
19 為前述點交時所見系爭土地內之柏油路，且該柏油路係於10  
20 7年10月17日以後，經上訴人整地時始刨除（本院卷二第128  
21 頁），而觀諸前開現況圖中柏油路往西北方向橫越系爭水溝  
22 處上方已繪有板橋，且依107年8月之Google街景圖（本院卷  
23 二第185頁），由該板橋兩側柵欄往旁邊觀看，亦可見系爭  
24 水溝之水流狀況，則上訴人於標售前，實亦可經由系爭土地  
25 西北側之板橋、柏油路，查看系爭土地（含系爭水溝在內之  
26 地上物）現況。

27 4.上訴人雖主張其於107年10月17日向地政機關申請鑑界時，  
28 因系爭土地有雜草，尚未整地，致地政機關無法標明界址，  
29 嗣上訴人整地完成後，於108年5月再向地政機關申請複丈，  
30 始確認系爭水溝存在系爭土地，則縱被上訴人已於投標須知  
31 及招標資訊載明現況標售、點交，亦難解免物之瑕疵擔保責

任云云，惟業經被上訴人抗辯由內政部架設公開之「地籍圖資網路便民服務系統」，以系爭土地地號搜尋，並採用「正射影像(航照圖)」模式，系爭土地曾於107年(即標售年度)進行高空攝像，除於前述柏油路停放有2部汽車外，在相同位置套用無地形之通用版電子地圖模式(NLSC地圖)，系爭水溝亦清楚顯現，再利用前開系統，選擇將附近相鄰土地之地界線套入地圖中，系爭水溝在鄰地及系爭土地上之狀況，甚至建物越界建築之情形，亦一目了然等語，並提出空照圖、地形圖(本院卷二第33-37頁)為證；再者，依上訴人所提其自行委託測量公司繪製之現況圖(原審卷第109頁)，係於107年11、12月即製作，其上既已載繪系爭土地上有系爭水溝、板橋存在，及第三人建物占用之情形及位置，則縱或上訴人主張其係於108年5月經地政機關複丈始確認界址云云為真，亦不影響上訴人於地政機關標明界址前，仍可經由其他管道、技術或設備知悉系爭水溝存在系爭土地上之情事；參以系爭土地上亦有第三人之建物占用，上訴人既未主張該建物占用之情形，係其投標前因無法確認系爭土地界址而不知存在之瑕疵，則其就系爭水溝部分，主張係於投標前因無法確認系爭土地界址而不知存在云云，亦無可採。

5. 綜上，上訴人主張其於標售時不知系爭水溝存在系爭土地云云，已難憑採；且縱或上訴人於投標前因未自行至系爭土地內實際查看，致不知有系爭水溝存在，亦難認無重大過失，則依首揭條文規定，被上訴人亦不負瑕疵擔保之責。又系爭標售案係採現況標售、點交，被上訴人已於系爭投標須知及招標資訊中載明，如有地上物概由得標人自理，並可由投標人自行至系爭土地查看地上物(含系爭水溝等)存在之現況，則被上訴人縱未於地上物部分特別標註有系爭水溝，亦難認被上訴人有故意不告知系爭水溝存在之情事。再者，系爭標售案既係以現況標售、點交，被上訴人亦未保證無地上物存在或得供建築使用，則上訴人投標時，自應會將地上物

（含系爭水溝等）占用之現況及得否供建築使用等因素一併評估考量，始出價競標，難謂有因系爭水溝等地上物存在而受有價值、效用或品質減少之瑕疵損害，則其聲請就系爭土地因系爭水溝存在所減損之價值，囑託鑑定機關鑑定，亦無調查必要。

(四)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項亦分別定有明文。

1.依系爭投標須知第14條記載：「標售不動產，於得標人繳清全部價款後15日內，由國防部點交予得標人，但得標人自費鑑界者，不在此限」（原審卷第65頁），堪認上訴人標得系爭土地後，如對系爭土地之界址，認有鑑界之必要，亦可於被上訴人點交前，自費鑑界，被上訴人並無於系爭投標須知記載其不配合鑑界之明文。

2.上訴人除未於點交前自費鑑界外，系爭土地於107年9月25日被上訴人點交予上訴人後，上訴人既於107年10月17日已向永康地政事務所申請複丈（不爭執事項(七)），並經永康地政事務所於107年10月31日完成複丈（原審卷第111頁），上訴人復於原審自陳其至該時已確定系爭土地周圍界址等語（原審卷第108頁），則縱或上訴人主張其於投標前因未經地政機關鑑界，致不知系爭水溝位於系爭土地云云為真，然其至遲於107年10月31日永康地政事務所複丈時，亦已知系爭土地上有系爭水溝存在之情事。至於系爭水溝占用系爭土地之確切面積，並無礙上訴人知悉上情之認定。

3.上訴人嗣後雖又主張其係至108年5月22日以鋼釘、噴漆、鐵條確定界址，始知系爭水溝在系爭土地上云云（原審卷第176頁、本院卷二第88頁），惟核諸上訴人於107年11、12月間自行委託測量公司所繪製之現況圖，既已可標繪出系爭水溝及第三人建物占用系爭土地之情形（如前述(三)4.），則上訴

01 人此部分之主張，殊無可採。

02 4.是以，縱或上訴人係於107年10月31日永康地政事務所複丈  
03 時，始知悉系爭水溝位於系爭土地上，然其於相隔近7.5個  
04 月後之108年6月11日始通知被上訴人，亦有民法第356條第2  
05 項怠於通知之情事，而視為承認其所受領之物；被上訴人抗  
06 辯依民法第356條第2項，上訴人亦不得依物之瑕疵規定行使  
07 權利等語，即屬有據。

08 (五)另被上訴人已依上訴人投標時之現況，將系爭土地移轉登記  
09 及點交予上訴人（不爭執事項(二)、(四)），且被上訴人就系爭  
10 水溝存在之現況並無可歸責之事由，亦不負有物之瑕疵擔保  
11 責任，復如前述，則其就系爭土地之標售，自無給付不能或  
12 不完全給付之情事，是上訴人主張依民法第226條第1項、第  
13 227條第1項請求損害賠償，亦無理由。

14 七、綜上所述，上訴人依民法第359條請求減少買賣價金後，依  
15 民法第179條請求被上訴人返還不當得利1,572萬4,465元及  
16 遲延利息，或依民法第226條第1項、第227條第1項請求損害  
17 賠償1,572萬4,465元及遲延利息，均無理由，應予駁回。原  
18 審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原審判決  
19 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

20 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證  
21 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐  
22 一論列，附此敘明。

23 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
24 項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 111 年 4 月 19 日  
26 民事第二庭 審判長法官 吳上康

27 法 官 李素靖

28 法 官 林育幟

29 上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 111 年 4 月 19 日

書記官 羅珮寧

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

本件判決主文第一項：「上訴及假執行之聲請均駁回」，應更正為「上訴駁回」。

中 華 民 國 111 年 4 月 21 日

民事第二庭 審判長法官 吳上康

法 官 李素靖

法 官 林育幟

上為正本係照原本作成。

如對本裁定抗告，須於本裁定送達後10日內向本院提出抗告狀  
（須附繕本），並應繳納抗告費新臺幣1千元，但對於判決已合  
法上訴者不在此限。

中 華 民 國 111 年 4 月 21 日

書記官 羅珮寧