臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第159號

原　　告　蘋果實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊子貴

訴訟代理人　李永裕律師

複　代理人　楊上德律師

　　王怡茹律師

　　黃文欣律師

被　　告　呂學文

　　邱竹順

共　　同

訴訟代理人　詹振寧律師

　　林美伶律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國109年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹仟零貳萬陸仟元，及被告邱竹順部分自民國一〇七年二月一日起、被告呂學文部分自民國一〇七年二月二日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣參佰參拾肆萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟零貳萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。經查，兩造簽訂之不動產買賣契約(下

稱系爭買賣契約)第12條約定，以買賣不動產所在地即臺北市○○區○○街000巷0○0號之法院為第一審管轄法院（本院卷第13頁背面），故本院有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255 條第1 項第2、3 款定有明文。查本件原告起訴請求：「被告應連帶給付原告新臺幣（下同）3,000 萬元，及自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（本院卷一第6頁）。」嗣於民國108 年5 月7 日具狀變更訴之聲明為：「被告應各給付原告3,000 萬元，及自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，如其中一人已為給付，於其給付範圍內，其餘被告即免給付義務（本院卷一第199頁）。」復於109年5月6日言詞辯論期日以言詞變更訴之聲明為：「被告應給付原告3,000 萬元，及自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。」減縮不真正連帶之聲明(見本院卷二第162頁)，原告前揭所為聲明之變更，先係就被告連帶給付減縮為被告為不真正連帶給付，再減縮為被告各平均分擔之，核均屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於105 年6 月15日以9,000 萬元向被告購買門牌號碼臺北市○○區○○街000 巷0 ○0 號房屋（下稱系爭房屋）及其基地，並簽訂系爭買賣契約，嗣於105年8月24日交屋，於同年9月21日辦理所有權移轉登記，系爭房屋外觀為地上4 層（不包括2 層之屋頂突出物）之建物，每層均有裝潢，皆可供居住使用。詎自106 年起，原告屢接獲他人向主管機關檢舉系爭房屋為違建，經調閱使用執照始知系爭房屋地上一、二層實為地下層，且地上一層（即建築法令之地下二層）應作為停車空間使用，地上二層（即建築法令之地下一層）應作為梯間使用，該2層均應設置高度達3 公尺

之擋土牆，並不得有對外窗戶。被告為系爭房屋之原所有權人，渠等委請建築師設計施工監造，對系爭房屋內應有擋土牆及停車空間一情，自難諉稱不知，卻於取得使用執照後將擋土牆剷除，並將停車位標線以地磚裝潢遮掩，再將系爭房屋平面圖應設置之擋土牆及停車空間標示刪除，提出予原告表示擋土牆處為房間、停車空間處為客廳及臥室，算入買賣坪數及總價內，然系爭房屋內既應設置擋土牆及停車空間，該等設施所占之空間即不得作為居住使用，自不具備通常效用及契約預定效用，且因該等空間必須設置之結果，亦顯然存在減少其價值之瑕疵，原告自得依民法第354 條、第359條規定主張減少價金3,000萬元，並依民法第179 條規定請求被告返還等語。聲明：㈠被告應給付原告3,000 萬元，及自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；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭買賣契約已載明系爭房屋之建物面積（平方公尺）為「一層：77.27 」、「二層：73.13 」、「地下一層：64.83 」、「地下二層：174.75」、「屋頂突出物：41.23 」，且使用執照於幢層戶數亦記載「1 幢2 棟地上5層地下2 層，共16戶」，且於105 年6 月15日簽訂系爭買賣契約之前，被告邱竹順於105 年5 月29日以LINE通訊軟體傳送系爭房屋之所有權狀及設計圖照片予原告法定代理人楊子貴，設計圖載明系爭房屋有地下層，楊子貴於簽約前亦曾至系爭房屋參觀，是其明知系爭房屋於構造上區分為地上一、二層及地下一、二層。再原告之營利事業登記事項包括不動產買賣，足見原告對於不動產交易較一般人專業而熟稔，原告於買受系爭房屋前已獲充分資訊，原告要無陷於錯誤而購買。再者，系爭房屋之擋土牆於交屋時仍存在，兩造係以現況交屋，原告於購買後始施工拆除，其因此於105 年12月19日遭檢舉違規施工而被主管機關裁罰，是原告主張被告出售有瑕疵之房屋，顯非事實。況原告前以上述相同事實向臺灣新北地方檢察署(下稱新北地檢署)提出詐欺告訴，經該署檢

察官以107 年偵字第13178 號為不起訴處分，原告聲請再議，亦經臺灣高等檢察署107 年度上聲議字第5402號駁回再議確定，益徵原告主張並無理由等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項(見本院卷一第203頁至第203頁背面)：

(一)原告於105 年6 月15日以9,000 萬元向被告購買系爭房屋，同日簽訂系爭買賣契約，系爭房屋於105 年9 月21日移轉登記為原告所有。

(二)原告前以被告隱瞞系爭房屋之瑕疵為由，向新北地檢署提出詐欺告訴，經新北地檢署檢察官以107年度偵字第13178號為不起訴處分，原告聲請再議，經臺灣高等檢察署以107年度上聲議字第5402號駁回確定。

四、法院之判斷：

(一)系爭房屋是否有原告主張物之瑕疵存在？即被告應否負瑕疵擔保責任？

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，民法第354條第1項前段定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，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73年台上字第1173號判例意旨參照）。又本諸契約屬雙方當事人間就紛爭事實之行為規範，並為法院之裁判規範，所謂買賣標的物應有之價值、效用或品質，應先以契約雙方當事人主觀上約定之價值、效用或品質為判準，倘當事人未有約定或約定未臻明確，尚難探求當事人之約定範圍，則以客觀上通常之價值、效用或品質為輔助基準。

2.經查，原告主張系爭房屋原應設置擋土牆及停車空間，而現況並未設置等情(見本院卷二第6頁背面、第162頁背面)，業

據本院調取臺北市政府都市發展局102年使字第276號即系爭房屋之建築物使用執照全卷核閱無訛，並經本院於108年11月7日會同兩造及臺北市松山地政事務所人員履勘現場屬實，此有本院之勘驗測量筆錄、現場照片及臺北市松山地政事務所108年12月18日土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷一第286頁至第287頁、第292頁至第304頁、卷二第89頁），且為被告所不爭執，堪認原告此部分主張為真實。

3.被告雖抗辯：簽約時系爭房屋之現況並無原告主張之瑕疵，該擋土牆係交屋後由原告施工拆除，原告亦因此遭裁罰云云。惟查，系爭房屋於105年8月24日交屋，為兩造所不爭執(見本院卷二第165頁背面)，並有切結書在卷可稽(見本院卷二第168頁)。而原告於交屋後即以系爭房屋向華南商業銀行股份有限公司(下稱華南銀行)申貸，經華南銀行嘉南分行派員於105年9月1日前後至系爭房屋勘查並拍照留存，此有華南銀行嘉南分行108年12月19日華嘉南催字第1080000299號、109年1月14日華嘉南催字第1090000007號、109年4月16日華嘉南催字第1090000057號函及所附照片可參(見本院卷二第90頁至第97頁、第135頁至第137頁、第148頁至第152頁)，觀諸華南銀行鑑價時拍攝之照片，其中擋土牆及停車空間與本院108年11月7日至現場履勘時已遭拆除及停車格線被塗銷而鋪設磁磚現況相同。再參以證人即購屋前陪同原告參觀之孫一鵬到庭證稱：伊陪同楊子貴至系爭房屋看的時候，就如同華南銀行鑑價時拍攝之照片，室內沒有劃格線，已經全部鋪磁磚，室外的停車格有劃線，且擋土牆也如同華南銀行拍攝的相片相同等語(見本院卷二第163頁至第163頁背面)，另證人即曾前往系爭房屋安裝電梯之簡鵬龍亦證稱：原告向伊買電梯，伊前往系爭房屋拆除舊電梯及安裝新電梯，現場狀況與華南銀行拍攝之(即本院卷第95頁上方)照片相同，伊將電梯搬進去放在照片後方2根柱子的中間等語(見本院卷二第164頁背面)，足認原告於交屋前，該擋土牆及停車位空間確實有未依使用執照平面圖設置之情事。至原

告雖因違規改建遭檢舉違反建築法規，經臺北市政府都市發展局限期改善及裁罰在案，有臺北市建築管理工程處108年12月12日北市都建查字第1083000235號函檢送違建查拆等資料在卷可稽(見本院卷二第17頁至第87頁)，然審閱上開違建查拆資料可知，原告起初並非因拆除擋土牆遭裁罰，而係於107年6月間經人陳情有將大門外推、外牆鋼筋外露，經主管機關進行檢查方認定有拆除擋土牆(主要構造)之結果，此有臺北市建築管理工程處108年12月25日北市都建使字第1083000579號函及所附檢查資料暨照片可佐(見本院卷二第100頁至第114頁)，而其後被檢舉有將大門外推、外牆鋼筋外露部分，經本院提示檢舉照片予證人孫一鵬辨識，其證稱：楊子貴將擋土牆旁之小門拆掉，所以才會有(本院卷二第114頁即107年7月間遭檢舉外推之施工照片)正在施工的照片等語(見本院卷二第163頁背面)，可見原告遭主管機關認為有拆除擋土牆之行為，實有可能係因拆除擋土牆旁小門而一併認定該擋土牆係遭原告拆除。自無從以原告有違規施工經主管機關裁罰或被告所涉詐欺罪嫌經新北地檢署檢察官為不起訴處分，一概推認該擋土牆即為原告拆除，是被告抗辯擋土牆乃原告施工拆除云云，不足採信。

4. 再依臺北市建築管理工程處108年5月10日北市都建施字第1083191892號函覆稱：「...(三)有關本案擋土牆係依臺北市山坡地地形申請建築之整地原則檢討設置，該擋土牆之設置係經設計建築師依該原則檢討符合規定後設置，經檢視竣工圖說，擋土牆與外牆之填土淨寬為150公分。(四)有關本案停車位之設置數量及配置，應依臺北市土地使用分區管制自治條例第86之1條及建築技術規則相關規定檢討，依使用執照卷內面積計算所示，本案停車位設置於A棟地下一層及B棟地下二層，設置汽車位總數量為21輛(法定停車位14輛、自設停車位7輛)機車位總數量為30輛(均為法定停車位)。」(見本院卷一第205頁)，足認系爭房屋內應設置擋土牆及停車位始符合建築法規。然被告於交屋時未有擋土牆，並以磁

磚鋪設遮掩停車位格線，不僅違反臺北市山坡地地形申請建築之整地原則、臺北市土地使用分區管制自治條例第86之1條及建築技術規則等規定，更使該等應設置項目之空間在外觀上誤認可供一般住家使用，而讓買受人即被告認為該等空間確可供室內住家使用，自難認符合系爭買賣契約成立時所預定之效用。再者，本院就系爭房屋於105年6月15日簽約時之價值是否會因需要設置擋土牆及停車位而受影響一情，囑託財團法人不動產估價師公會指派會員進行鑑定結果認：系爭房屋依使用執照使用之正常價格總價為7,629萬9,440元，如不設置擋土牆及停車位之正常價格總價為8,586萬1,842元，有臺灣大華不動產估價師聯合事務所109年4 月20 日估價報告書可考（見外放估價報告書），細參該估價報告書之價格推估：系爭房屋依使用執照使用時，超額地下一層價格為354萬8,604元(面積為53.81平方公尺)、超額地下二層價格為474萬8,476元(面積為72.01平方公尺)、地下二層汽車位2個總計為527萬8,000元(每個263萬9,000元)、機車位2個總計為52萬8,000元(每個26萬4,000元)；如不須設置擋土牆及停車位，則超額地下一層關於增加擋土牆面積部分價格為423萬9,840元(此部分增加面積64.00平方公尺)、超額地下二層增加停車位後價額為1,181萬88元(即將停車位面積算入合計為160.01平方公尺)，另地下二層增加擋土牆面積部分價格為364萬3,722元(此部分增加面積55.00平方公尺)，可見系爭房屋之現況因嗣後須回復設置擋土牆及停車位空間狀態，會減少可當作一般住家使用之面積，客觀上確有減少其價值。堪認原告主張系爭房屋交付時，有欠缺契約預定效用及減少其價值之瑕疵存在，應屬可採。

5.被告雖又抗辯：系爭買賣契約已載明房屋之樓層及面積，且簽約前被告曾以LINE通訊軟體傳送所有權狀及設計圖照片予楊子貴云云，並提出對話紀錄之翻拍照片為證(見本院卷一第91頁至第108頁)，惟觀諸系爭買賣契約內容固記載系爭房屋之樓層及面積，但並無關於擋土牆及停車位之標示，尚難

憑此遽認被告於契約成立時知有上開瑕疵；再者，被告雖以LINE通訊軟體傳送所有權狀及平面圖照片予楊子貴，然被告所傳送之所有權狀僅列主要用途：「集合住宅、梯間、停車場、停車空間」，未有擋土牆及停車位空間之相關標示(見本院卷一第94頁、第95頁)；另被告所傳送之平面圖並不完整，且一般人能否由建築物平面圖標示得知建物之實際構造，實非無疑，本件復無證據證明原告之法定代理人楊子貴對建築物之裝潢或結構有何特別專業知識，系爭房屋之室內外觀現況，與一般住宅無異，亦難期楊子貴單純從平面圖即能知悉系爭房屋內應設置有擋土牆及停車位空間格線始符合使用執照之狀態。故被告辯稱系爭買賣契約已載明房屋之樓層及面積，且其已傳送所有權狀及設計圖照片予楊子貴云云，並不能證明原告已知悉系爭房屋存有上述瑕疵狀況，此部分抗辯，即難採認。

6.綜上，系爭房屋於交屋時具有應設置擋土牆及停車空間而未設置之瑕疵，原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任，即屬有據。

(二)若有瑕疵存在，原告主張得減少價金時，其應減少之價金以若干為適當？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。再按買賣因物有瑕疵，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，民法第359條前段亦有明定。又買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額；買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院99年度台上字第1972號、87年台簡上字第10號判決意旨參照）。故

買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。

2.查被告須就系爭房屋未依法令設置擋土牆及停車空間之瑕疵負物之瑕疵擔保責任，已如前述，則原告依民法第359條前段規定主張請求減少系爭契約價金，並依民法第179條規定，請求返還溢付之價金，洵皆有據。而本院就系爭房屋上開瑕疵所減損之價格送請鑑定結果為系爭房屋依使用執照使用之正常價格總價為7,629萬9,440元，如不設置擋土牆及停車位之正常價格總價為8,586萬1,842元，亦如前述，揆諸前揭說明，系爭房屋於105年6 月15日買賣時無瑕疵物與瑕疵物之價值差額為956 萬2,402元（計算式：8,586萬1,842元－7,629萬9,440元＝956萬2,402元），占無瑕疵物應有價值之比例為11.14% （956萬2,402元÷8,586萬1,842元＝0.1114，百分比小數點第3 位以下四捨五入），再以系爭買賣契約價金9,000 萬元核算瑕疵減損金額為1,002萬6,000元（計算式：9,000萬元×11.14%＝1,002萬6,000元）。從而，原告以系爭房屋有上開瑕疵得請求減少價金1,002萬6,000元，於此減少之範圍內，被告無該價金之請求權存在，依民法第179 條規定請求被告返還1,002萬6,000元，即屬有據，逾此範圍之請求，尚乏依據，不應准許。

五、綜上所述，原告請求依買賣瑕疵擔保責任減少價金，並依不當得利之法律關係請求被告給付所受領之價金1,002萬6,000元及自起訴狀繕本送達翌日（被告邱竹順部分為107年2月1日，被告呂學文部分為107年2月2日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，關於原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額宣告之。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此

敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　林維斌

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，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　　109　　年　　5　　月　　29　　日

書記官　黃湘茹