

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第924號

原告 宸鑫國際有限公司

法定代理人 陳文昌

訴訟代理人 羅凱正律師

黃子盈律師

被告 廖儷娟

訴訟代理人 黃世芳律師

李宗霖律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國110年10月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

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。本件兩造間簽立不動產買賣契約書（下
稱系爭買賣契約）第14條約定合意以買賣標的所在地之法院
為第一審管轄法院（卷一第23頁），而系爭買賣契約第1條
明定買賣標的坐落臺北市中山區，是本院自有管轄權。次按
訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減
縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條
第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明：被告應給付原告新
臺幣（下同）230萬元，及自民國108年7月20日起至清償日
止，按年息5%計算之利息（卷一第12頁）；嗣於110年10月7
日具狀變更聲明為：被告應給付原告728,364元，及自108年
7月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息（卷二第230
頁），並於110年10月14日本院言詞辯論期日更正利息起算日
為自起訴狀繕本送達翌日起算等語（卷二第235頁），係減

01 縮應受判決事項之聲明，核與前揭規定相符，應予准許。

02 二、原告主張：原告經訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義
03 房屋）仲介於108年4月28日與被告簽立系爭買賣契約，約定
04 由被告出售坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（權
05 利範圍10000分之500）及其上門牌號碼臺北市○○區○○路
06 000○0號建物1樓及地下室（下合稱系爭不動產，單稱系爭
07 地下室）予原告，總價款為3,588萬元。詎原告於點交前發
08 現系爭地下室其中兩面牆面為被告前手搭建之隔間牆（下稱
09 系爭隔間牆），致系爭地下室實際使用範圍短少面積約6.86
10 坪，且系爭隔間牆與原始牆面間之空間經長期設置大樓其他
11 住戶之電表及發電機等設備，惟被告於兩造締約過程隱匿此
12 情。原告遂於108年7月11日委由律師發函請求被告於收到函
13 文後7日內賠償無法使用地下室全部面積之損害230萬元，嗣
14 被告逕拆除系爭隔間牆，並於108年8月8日將系爭房屋及地
15 下室點交予原告。因大樓其他住戶於108年9月9日共同出具
16 聲明書請求原告應將系爭地下室回復原狀，造成原告受有第
17 三人得對系爭地下室主張權利之權利瑕疵，被告明知上情而
18 於委託房仲時隱瞞未於標的物現況說明書第41點關於是否知
19 悉本標的物室內格局曾變更及第46點其他重要告知事項為揭
20 露，爰依民法第349條、第353條、第227條第1項、第231條
21 第1項、第179條規定請求賠償原告所受損害230萬元等語。
22 並聲明：(一)被告應給付原告230萬元及自起訴狀繕本送達翌
23 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請准
24 宣告假執行。

25 三、被告則以：系爭地下室自71年12月22日建築完成起即依臺灣
26 電力股份有限公司（下稱臺電公司）電表裝置原則設置配電
27 室並於配電室外壁裝設電表至今。系爭隔間牆自被告向前手
28 購買系爭地下室時即已存在，信義房屋仲介帶領原告看屋時
29 亦有至地下室查看屋況，原告對此情形應清楚知悉，被告並
30 無隱匿系爭地下室實際使用情況。被告於108年8月8日點交
31 前已將系爭隔間牆拆除，原告於交屋後5個月始因其他住戶

01 對其出具聲明書，而主張受有第三人得對系爭地下室主張權
02 利之權利瑕疵，然被告既已將系爭買賣契約第1條所示買賣
03 標之物之面積全數點交予原告，原告並取得系爭地下室之單
04 獨所有權，且電表及發電機於系爭買賣契約簽訂前即已依臺
05 電公司營業規章及電表裝置原則等規定而設置，並非買賣契
06 約成立後始發生之情形，是系爭地下室所有權人有容忍之義
07 務，屬不可歸責於被告之事由所致，被告自不構成不完全給
08 付。依系爭買賣契約第17條第11項約定，系爭地下室用途為
09 「防空避難室」，依公寓大廈管理條例第16條第2項規定
10 （被告誤載第1項，應予更正）不得設置柵欄或門扇，被告
11 於交屋前拆除系爭隔間牆乃係回復防空避難室依法應具備之
12 狀態，原告依法有權拒絕大樓其他住戶要求其就隔間牆回復
13 原狀，其並未受有第三人對系爭地下室主張權利之損害。又
14 被告受領買賣價金係基於兩造間合法有效之系爭買賣契約，
15 自屬有法律上原因，並不成立不當得利等語，資為抗辯，並
16 聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准
17 宣告免為假執行。

18 四、得心證之理由：

19 查兩造於108年4月28日簽立系爭買賣契約，約定原告向被告
20 購買系爭不動產，總價款為3,588萬元，系爭地下室面積為7
21 9.88平方公尺（即約24.16坪）；自大樓建造完成後電表即
22 持續存在系爭地下室，被告拆除系爭隔間牆後，於108年8月
23 8日點交系爭不動產予原告等情，有系爭買賣契約（卷一第2
24 1-28頁）、不動產說明書（卷一第29-32頁）、建物及土地
25 所有權狀（卷一第53-55頁）為憑，復為兩造無爭執（卷一
26 第345頁），應堪信屬實。至於原告主張其買受系爭地下室
27 須容忍臺電公司設置電表及發電機，並允許住戶及台電人員
28 前往抄表，屬第三人得主張權利之權利瑕疵，原告得依民法
29 第349條、第353條、第227條第1項請求損害賠償，或依民法
30 第179條請求返還不當得利，則均為被告所否認，並以前詞
31 置辯。按原告就數項訴訟標的之法律關係而為單一聲明之請

01 求者，為客觀的訴之重疊合併。於此情形，法院倘經審究原
02 告其中之一項訴訟標的無法使其獲得全部勝訴之判決時，即
03 應另就原告所主張之他項訴訟標的之法律關係逐為審判。是
04 本院應審酌者為：(一)系爭地下室是否存有權利瑕疵？(二)原告
05 得否依民法第179條請求返還部分買賣價金？茲論述如下：

06 (一)按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主
07 張任何權利；出賣人不履行第349條所定之義務者，買受人
08 得依關於債務不履行之規定，行使其權利；因可歸責於債務
09 人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或
10 給付不能之規定，行使其權利；因可歸責於債務人之事由，
11 致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第349條、第
12 353條、第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。所謂
13 標的物權利瑕疵擔保責任，係指出賣人應擔保第三人就買賣
14 之標的物，對於買受人不得主張任何權利所負之責任而言。
15 至買賣不動產之面積短少，與權利瑕疵無涉，應屬民法第35
16 4條所定物之瑕疵之範圍（最高法院72年度臺上字第4265號
17 判決意旨參照）。民法第349條關於出賣人應擔保第三人就
18 買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利之規定，涵括
19 出賣人應擔保所買賣標的物之「權利無缺」，如買賣之標的
20 物有擔保物權之負擔，即屬權利瑕疵，出賣人應負權利瑕疵
21 擔保責任（最高法院94年度臺上字第1458號判決意旨參
22 照）。又出賣人所負關於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責
23 任，不以出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要（最
24 高法院70年度臺上字第422號判決意旨參照）。

25 (二)查原告主張系爭地下室設有臺電公司之發電機及電表，臺電
26 人員及住戶須前往抄表，業據提出系爭地下室內部現況私權
27 事實體驗公證書（卷一第43-51頁）、現場照片（卷一第57-
28 83頁）、108年9月9日大樓其他住戶共同出具之聲明書（卷
29 一第89頁）、本院109年11月10日現場勘驗筆錄及照片（卷
30 二第71-107頁）為憑，觀諸上開聲明書記載：地下室與社區
31 公共設施及電表等之隔間牆，請所有權人（即原告）回復原

01 狀，配電室牆邊之電表仍照原有固定位置等語，堪認原告於
02 系爭不動產點交後經大樓其他住戶聲明請求應將系爭隔間牆
03 回復原狀。

04 (三)惟按依民法第349條規定，出賣人應擔保第三人就買賣之標
05 的物，對於買受人不得主張任何權利。所謂不得主張任何權
06 利，係指不得對於買受人所取得之買賣標的物，主張有所有
07 權、用役物權或抵押權等權利。此與買賣之標的物自身存有
08 缺點，足使其價值、效用或品質有欠缺，屬物之瑕疵者有別
09 （最高法院109年度臺上字第2601號判決意旨參照）。民法
10 第349條規定：出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於
11 買受人不得主張任何權利。所謂不得主張任何權利，例如不
12 得主張不動產所有權上之地役權、地上權、典權、抵押權，
13 動產所有權上之質權、留置權等是。至於法律因土地相鄰關
14 係對於土地所有人所加之限制（例如鄰地所有人之袋地通行
15 權），則不在出賣人擔保之範圍（最高法院90年度臺上字第
16 2093號判決意旨參照）。查原告向被告購買系爭不動產，而
17 被告已於108年7月30日以買賣為原因將系爭不動產所有權移
18 轉登記與原告所有，有系爭不動產建物登記第一類謄本（卷
19 一第263頁）、臺北市中山地政事務所110年3月2日函及附件
20 建物登記公務用謄本（卷二第167-170頁）為憑，縱原告經
21 大樓其他住戶聲明請求將系爭隔間牆回復原狀，亦僅生原告
22 自行評估是否回復系爭隔間牆，致系爭地下室發生物理性質
23 變動之風險，然大樓其他住戶對原告所取得系爭不動產所有
24 權，並無何得為主張之權利。揆諸前揭說明，原告對於系爭
25 地下室之使用狀況縱因其自行回復系爭隔間牆而受有限制，
26 究非被告所為給付（系爭不動產所有權）有權利瑕疵可言，
27 從而，原告主張因系爭不動產有權利瑕疵，被告不履行民法
28 第349條所定義務，原告得依民法第353條、第227條第1項、
29 第231條第1項規定請求債務不履行損害賠償，難認有據。

30 (四)至高力國際不動產估價師聯合事務所之不動產估價報告書雖
31 記載：系爭不動產於108年4月間之合理市場易價格為3,577

萬7,780元，因地下室牆壁設置有臺電電表、地面放置大樓
備用發電機，雖產權面積未變動，但因使用受限，將導致其
市場交易價格發生減損，系爭地下室由隔間牆區分成兩部分
且不相通，部分面積由1樓內梯相通，另一部分面積係由大
樓樓梯間進入，設有獨立鐵門，地面放置大樓備用發電機，
牆壁設置電表，並以此為通道進入臺電配電室，供大樓全體
住戶使用，管理者為大樓管理委員會；依謄本所載，系爭地
下室登記於附屬建物，其用途為防空避難室，現況係與1樓
店面以內梯相通，得作儲藏室或倉庫等空間使用，將系爭地
下室視為專有部分進行評估，因系爭地下室牆壁設置有臺電
電表、地面放置大樓備用發電機致生市場交易價格減損之具
體金額為72萬5,120元等情，有社團法人臺北市不動產估價
師公會輪值案件出件通知書、高力國際不動產估價師聯合事
務所不動產估價報告書可參，僅得認原告因受大樓其他住戶
請求而自行決定回復系爭隔間牆後，產生系爭地下室之價值
減損，然此究與被告不履行民法第349條規定之權利瑕疵擔
保責任有別，尚無從徒憑上開不動產估價報告書遽認被告所
交付之系爭不動產確有權利瑕疵存在。又按鑑定為一種調查
證據之方法，鑑定人或受囑託之機關或團體依其特別知識就
鑑定事項加以判斷，本應詳盡說明其獲得鑑定結論之理由，
所得之鑑定意見僅係供作法院判斷事實之證據資料，其可採
與否，法院仍應踐行調查證據之程序而後定其取捨（最高法
院109年度臺上字第869號判決意旨參照）。按鑑定為一種調
查證據之方法，鑑定人或受囑託之機關或團體依其特別知識
就鑑定事項加以判斷，本應詳盡說明其獲得鑑定結論之理
由，且所得之鑑定意見僅係供作法院判斷事實之證據資料，
其可採與否，法院仍應踐行調查證據之程序而後定其取捨。
又法院分別囑託數機關或團體就同一鑑定事項為鑑定時，如
該數機關或團體就同一鑑定事項所為鑑定意見不同，或提出
之鑑定書尚有不明瞭或不完足之處者，自應命各該機關或團
體所指定鑑定之人到場說明，經法院訊問或當事人發問，使

01 兩造充分瞭解鑑定意見之形成後再為適當完全辯論，必待透
02 過上述程序，依自由心證判斷事實之真偽，所踐行之調查證
03 據程序始得謂為合法（最高法院107年度臺上字第2350號判
04 決意旨參照）。查依上開不動產估價報告書之現況勘察情況
05 說明欄位所載，鑑定會勘當日僅由原告之法定代理人陳文昌
06 及訴訟代理人黃子盈律師到場，而被告及其訴訟代理人則均
07 未受通知到場表示意見，原告就此供認屬實，並主張依民事
08 訴訟法未規定須會同兩造到場始能為鑑定等語（卷二第240-
09 241頁），然揆諸前揭說明，作成上開不動產估價報告書之
10 現況勘察過程既未經被告參與，而被告就其內容已具狀提出
11 質疑（卷二第209-216頁），堪認上開不動產估價報告書尚
12 有不明瞭或不完足之處，然原告於本院言詞辯論終結前迄未
13 聲請鑑定人到場說明，自難僅依上開未經被告參與現況勘察
14 之不動產估價報告書踐行合法調查證據程序，是上開不動產
15 估價報告書尚無從為原告有利之認定。

16 (五)另證人即信義房屋復興長安店之經理李鎮方到庭具結證稱：
17 本案當時被告委託你們分店銷售，我們同仁幫被告服務租賃
18 的過程中，得到被告的授權處分買賣的權利，簽買賣委託書
19 的時候，現場已經有承租方在內部，被告有跟我們同仁說不
20 想要承租方被打擾，所以請我們跟承租方說是在修繕漏水才
21 得以進入室內，進入室內當下粗略看房屋室內的現況；簽委
22 託當下我沒有從同仁處得知地下室有該情形，事件發生後，
23 我們檢視買賣委託書現況說明書最後一條的其他重要告知事
24 項被告也未告知地下室有台電的配電室；被告在委託我們銷
25 售系爭房屋時，沒有揭露大樓設置緊急發電機設備於地下室
26 內部、地下室內部有一道牆面阻隔臺電配電室及發電機；現
27 場看屋時地下室有承租方的堆積物，加上因為是用勘估漏水
28 的名義進入，無法做明確的坪數丈量，因為現況與測量成果
29 圖情況類似，所以就沒有發現經隔間牆阻隔後實際可使用面
30 積較登記面積短少；事後知道地下室用來阻隔台電配電室及
31 發電機的牆面是紅磚材質，系爭地下室存有隔間牆是格局變

更，為賣家應向買家揭露之重大交易事項，被告應在標的物現況說明書第41點（是否知悉室內格局曾經有變更過）、第46點（其他重要告知事項）揭露系爭地下室隔間牆之狀況，其他重大告知事項是足以影響交易價格的訊息；我們知悉地下室有臺電配電室、電表、發電機等設備，及地下室有事後搭建的隔間牆後，向屋主詢問並取得被告的身分證、印章去申請竣工圖比對完，再向被告確認後，地下室部分面積被台電配電室、發電機佔用，被告向社區主委聯繫後，才能進入被佔用的面積，確認佔用情形；就我們實務作業初簽買賣委託書的時候，屋主除非有明確有爭議的事情，一般情形不會把身分證、印章交付給我們去申請竣工圖等語（卷一第384-387頁），並有系爭不動產之建物測量成果圖（卷一第401頁）、臺北市中山地政事務所109年11月30日函及附件土地複丈成果圖（卷二第111-115頁）為憑。證人即信義房屋復興長安店之業務譚菁菁到庭具結證稱：我是買方原告的仲介，當時是由我帶著原告法定代理人陳文昌看屋，在帶看房屋前及過程中，我不知道系爭地下室內部有臺電公司設置之配電室、發電機、電表，亦不知道系爭地下室有非原始格局之隔間牆，是成交後陳文昌量測發現坪數有短少，後來我們調竣工圖比對才發現，系爭地下室有上開情形是賣家應向買家揭露之重大交易事項，賣家在標的物現況說明書第9條（有無被占用、借用之情形）、第32條（是否有增建、違建之情形）、第46條（其他告知事項）應勾選有並將情形寫下，但出賣人於委託時均無告知等語（卷一第390-396頁），核與證人即信義房屋之業務蔡伊鈞到庭具結證稱：被告委託我辦理系爭不動產出售及帶看事務，第一次是譚菁菁帶買方到現場的，當時現場還有承租方，屋內是由承租方的人員帶領，我是買方看完房屋後，我才抵達現場；第二次帶看我就有陪同買方、譚菁菁到場，因為買方想到屋內情形再看一次；帶看有包含地下室，只是環視一下，帶看是要透過承租方的帶領，承租方有允許，但是沒有停留太久；系爭地

01 下室實際形狀與建物測量成果圖（卷一第401頁）所示形狀
02 雷同，面積未實際丈量；簽約時我與譚菁菁都不知道現場有
03 磚造水泥牆，沒有告知有隔間的問題；因系爭隔間牆的材質
04 是水泥牆，不是木隔間，故帶看時沒有發現後面還有空間，
05 被告若知悉系爭地下室有隔間牆、電表等事項，在委託時應
06 告知，並於標的物現況說明書上註記現防空避難室有公設物
07 品占用等語（卷二第32-39頁）相符，並有系爭不動產標的
08 物現況說明書（卷一第317-318頁）可參，固堪認兩造簽立
09 系爭買賣契約前，被告從未告知或在系爭不動產標的物現況
10 說明書勾選並記載系爭地下室存有系爭隔間牆之情形，而系
11 爭不動產買賣雙方仲介於兩造簽立系爭買賣契約前均亦無從
12 知悉上情。惟按買受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，
13 出賣人不負擔擔保之責。但契約另有訂定者，不在此限，民法
14 第351條定有明文，足見買受人於契約成立時是否知悉買賣
15 標的物有權利瑕疵，僅生出賣人不得以買受人知悉權利瑕疵
16 作為免除出賣人權利瑕疵擔保責任之事由。被告交付並移轉
17 所有權登記之系爭不動產既無權利瑕疵，業經本院認如前，
18 縱原告於系爭買賣契約成立時不知系爭地下室存有系爭隔間
19 牆之情形，仍無礙被告無須負權利瑕疵擔保責任，是證人李
20 鎮方、譚菁菁、蔡伊鈞之上開證述內容仍無從為原告有利之
21 認定。

22 (六)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
24 179條定有明文。民法第179條規定之不當得利，須當事人間
25 財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所
26 生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受
27 益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之
28 原因受利益，自不成立不當得利（最高法院101年度臺上字
29 第1411號判決意旨參照）。按主張不當得利請求權存在之當
30 事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應
31 證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受

01 利益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之原因，即指其
02 給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當
03 事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配
04 之原則（最高法院99年度臺上字第2019號判決意旨參照）。
05 主張不當得利請求權之原告，係因自己之行為致造成原由其
06 掌控之財產發生主體變動，則因該財產變動本於無法律上原
07 因之消極事實舉證困難所生之危險自應歸諸原告，始得謂
08 平。是以原告對不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，
09 亦即原告必須證明其與被告間有給付之關係存在，且被告因
10 其給付而受有利益以及被告之受益為無法律上之原因，始能
11 獲得勝訴之判決（最高法院91年度臺上字第1673號判決意旨
12 參照）。原告主張因其交付買賣價金高於系爭不動產的客觀
13 價值，被告保有高過系爭不動產客觀價值的利益，原告另依
14 民法第179條請求返還不當得利云云。惟兩造簽立系爭買賣
15 契約約定原告向被告購買系爭不動產，總價款為3,588萬元
16 等情已如前述，堪認兩造間系爭買賣契約即為原告給付買賣
17 價金之原因，原告支付買賣價金與被告並無欠缺給付目的，
18 揆諸前揭說明，自難認被告受領買賣價金為無法律上原因。
19 原告雖主張被告係受有超過系爭不動產客觀價值之價金利益
20 云云，惟按當事人意思表示相合致者，契約即屬成立，雙方
21 均應受其拘束，此觀民法第153條第1項規定之意旨自明（最
22 高法院90年度臺上字第1033號判決意旨參照）。兩造於簽立
23 系爭買賣契約時既係基於自由意思表示合致而約定被告出賣
24 系爭不動產所有權與原告之買賣價金為3,588萬元，揆諸前
25 揭說明，原告自應受系爭買賣契約之拘束，殊無於締約後始
26 主張系爭不動產買賣價金過高之理。從而，原告另依民法第
27 179條規定請求返還部分買賣價金，亦難認有據。

28 五、綜上所述，原告依民法第349條、第353條、第227條第1項等
29 規定請求權利瑕疵損害賠償，依民法第179條請求返還部分
30 買賣價金，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，
31 其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
02 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 110 年 11 月 4 日
05 民事第四庭 法 官 姚水文

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 110 年 11 月 4 日
10 書記官 吳華瑋