

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3031號

原告 麗聲育樂器材有限公司

法定代理人 楊吳淑慎

訴訟代理人 卓品介律師

複代理人 郭旆慈律師

被告 阮若冲

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰肆拾陸萬貳仟肆佰陸拾參元，及自民國一百一十一年五月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參佰肆拾陸萬貳仟肆佰陸拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國108年3月12日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告向被告買受門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號9樓房屋（下稱系爭房屋）暨坐落土地，買賣價金為新臺幣（下同）4280萬元，兩造於108年5月13日辦竣該房地所有權移轉登記。嗣原告於110年12月底發覺，系爭房屋所位處之9樓建物（下稱系爭建物）於64年5月6日原區分4間，各為臺北市○○區○○段○○段000○000○000○000○號建物，均為黃姓人士所有，系爭建物就全棟建物（地上11層地下1層）之共有部分權利範圍比例為1/12；後於68年7月27日黃姓人士將系爭建物全數出售予阮姓人士，阮姓人士復於69年6月3日將系爭建物中之683建號建物再出售予黃姓人士，

該683建號建物之共有部分權利範圍比例為780/19200，其餘之681、682、684建號建物之共有部分權利範圍比例合計則為820/19200。

(二)嗣於86年12月10日阮姓人士將系爭建物之681、682、684建號建物，合併為681建號建物即系爭房屋，惟當時合併後之系爭房屋建物謄本共有部分權利範圍比例竟登記為1600/19200（即1/12），而非實際之820/19200；系爭房屋迭經繼承移轉登記而為被告所有後，被告依系爭契約以買賣為原因移轉登記為原告所有，而依系爭契約記載，系爭房屋之主建物面積為213.53平方公尺，共有部分面積為「42.47平方公尺」，合計256平方公尺，上開共有部分面積之計算方式，係以共有部分總面積509.58平方公尺之1600/19200比例計算而得「42.47平方公尺」；惟系爭房屋共有部分權利範圍比例應為820/19200，故原告實際取得系爭房屋共有部分面積僅為「21.76平方公尺」，共有部分實際面積較登記面積短少20.71平方公尺，依系爭房屋買賣價金總額4280萬元計算系爭房屋總面積256平方公尺，得出每平方公尺價金為16萬7188元，故依系爭房屋實際短少之面積，而應減少價金346萬2463元。

(三)系爭房屋共有部分面積短少，自屬價值減損、缺少系爭契約預定效用之物之瑕疵，且被告明知此情，故原告向被告請求減少價金，被告就該減少部分價金即失其法律上之原因，成立不當得利；另被告因實際移轉面積短少，未依債之本旨為給付，該瑕疵無從補正，屬可歸責於被告之事由，有不完全給付情事，並致被告受有瑕疵減損價值之損害。為此依民法第359條、第360條、第179條、第227條第1項適用第226條第1項規定提起本訴，請求擇一為勝訴之判決。並聲明：1.被告應給付原告346萬2463元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建物是我父親留下來的遺產，前後總共經手

01 3次，其中1次是賣給佛堂，我印象是因為佛堂用不到系爭房
02 屋共有的電梯外面公共廁所，故佛堂不要買該廁所，所以產
03 權是我們的，後來別人使用的水費也都是我去收取，這可能
04 是系爭房屋共有面積為何有差異的原因；當時系爭房屋是委
05 託信義房屋賣掉的，交易時就是依據地政資料所示的面積去
06 賣的，我們買賣都是按照權狀所示面積來買賣，契約上共有
07 部分權利範圍比例的那個數字，是依地政機關產權登記為記
08 載，現在出售後原告才說去查發現面積不對，但其實是因為
09 地政機關登記錯誤致使買賣雙方造成損害，應該由地政機關
10 負責任，不是我的錯，原告當時也是權狀看的清清楚楚，所
11 以我並沒有任何不當得利等語，資為抗辯。並聲明：原告之
12 訴及假執行之聲請均駁回。

13 三、原告主張於108年3月12日以總價款4280萬元向被告購買系爭
14 房屋暨坐落土地，及於108年5月13日辦理所有權移轉登記完
15 竣，嗣後發現系爭房屋為系爭建物9樓原有681、682、684建
16 號建物，於86年12月10日合併為681建號建物而成，其正確
17 共有部分權利範圍比例，應係系爭建物共有部分比例1/12扣
18 除683建號建物共有部分比例780/19200後為820/19200（計
19 算式： $1/12 - 780/19200 = 820/19200$ ）等情，有系爭契約、建
20 物改良登記簿、建物所有權部異動索引在卷可稽（見本院卷
21 第29至134頁），復經臺北市建成地政事務所（下稱建成地
22 政所）111年6月30日北市建地登字第11170089231號、111年
23 8月3日北市建地登字第1117010333號函文回覆屬實（見本院
24 卷第183-186頁），且為被告所不爭執（見本院卷第168、
25 223頁），此部分事實堪信為真。

26 四、本院之判斷：

27 原告主張被告應就出賣之系爭房屋面積短少負物之瑕疵擔
28 保、不當得利、不完全給付之賠償責任等節，為被告所否
29 認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為：（一）被告所交付
30 之系爭房屋，有無面積短少之瑕疵？（二）原告得否依不當
31 得利規定請求被告返還溢付之價金及法定遲延利息？

01 (一)被告所交付之系爭房屋，具有面積短少之瑕疵：

02 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
03 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
04 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
05 度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明
06 文。次按，所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通
07 常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效
08 用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備
09 者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效
10 用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年度台上字第1173
11 號原判例意旨參照）。

12 2.查系爭契約第1條就買賣標的物之不動產標示及買賣權利範
13 圍約定：「『建號』681、『建物門牌』萬華區中華路1段78
14 號78號9樓、『主建物面積』9層：213.53平方公尺、『出賣
15 權利範圍』1/1、『共有部分隨同主建物移轉』建號：705、
16 面積：509.58平方公尺、持分：1600/19200」（見本院卷第
17 30頁）；系爭契約所附產權登記表並就系爭房屋之面積項目
18 乃記載：「『主建物』213.53平方公尺、『共有部分（公共
19 設施）』42.47平方公尺、『建物合計總面積』256平方公
20 尺」（見本院卷第51頁）。又系爭房屋共有部分權利範圍比
21 例實際為820/19200之事實，業如前述，則上開契約所載系
22 爭房屋共有部分1600/19200之持分比例即有謬誤，據以計算
23 得出系爭房屋共有部分面積42.47平方公尺自亦有誤差。

24 3.實則，系爭房屋共有部分面積依正確之權利範圍比例
25 820/19200計算後，系爭房屋共有部分實際面積應為21.76平
26 方公尺（計算式： $509.58\text{m}^2 \times 820/19200 \div 21.76$ ，小數點後2
27 位以下四捨五入）。故被告基於系爭契約買賣關係所交付之
28 系爭房屋，較諸系爭契約所載面積短少20.71平方公尺（計
29 算式： $42.47\text{m}^2 - 21.76\text{m}^2 = 20.71\text{m}^2$ ），而房屋面積攸關買受
30 人對於實際使用範圍之支配，如有短少，自足以影響買受人
31 買受系爭房屋之價值及效用，揆諸首開說明，堪認此共有面

01 積之短少，屬買賣標之物即系爭房屋之物之瑕疵。

02 (二)原告得依物之瑕疵擔保責任規定請求被告減少價金，並依不
03 當得利規定請求被告返還溢付之價金：

04 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之
05 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；無法律上之
06 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律
07 上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第359條、第179
08 條規定甚明。再按，買受人依民法第359條規定所得主張之
09 價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得
10 請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人
11 於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87
12 年度台簡上字第10號裁判意旨參照）。查被告所交付之系爭
13 房屋有面積短少之物之瑕疵，被告應就此負瑕疵擔保責任乙
14 情，業如前述，則依上開說明，原告自得請求被告減少價
15 金。

16 2.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
17 物；如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
18 賣人，民法第356條第1項定有明文。又買受人因物有瑕疵，
19 而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買
20 受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時
21 起經過5年而消滅，亦為同法第365條第1項所明定。原告主
22 張於110年12月底間因整理系爭建物相關謄本及權狀始發現
23 面積短少情事，發見後即通知承辦本件不動產買賣仲介之信
24 義房屋轉知被告乙節，經查兩造於108年3月12日簽立系爭契
25 約時，建成地政所就系爭房屋之共有部分權利範圍比例記載
26 確屬有誤（即載為1600/19200），此情有系爭房屋電傳資訊
27 及建成地政所前開函文在卷可稽（見本院卷第129、183頁）
28 ，而衡諸一般不動產交易實務情形，買受人通常無實際丈量
29 或精確估算不動產面積之檢查標之物之專業能力，僅得依謄
30 本或權狀所載內容為確認，是本件自難苛責原告買受系爭房
31 屋之初未即時將瑕疵狀況通知被告；再原告於發見共有部分

01 權利範圍比例之登記錯誤後，即陸續透過信義房屋仲介及法
02 務人員與被告取得聯繫，並提及系爭房屋公設登記錯誤及溢
03 付價金事宜，有原告提出之111年2月間LINE通訊軟體對話紀
04 錄內容附卷可憑（見本院卷第135頁），且為被告所不爭執
05 （見本院卷第168頁），益徵原告原先本於登記公示資料而
06 信賴並無何瑕疵狀況，嗣發見登記面積有誤後即通知被告，
07 並無怠於通知之情，故原告前開所辯，並非無據。從而，原
08 告於發見系爭房屋面積短少之瑕疵並即時通知被告後，已於
09 111年5月5日提起本件訴訟行使瑕疵擔保之減少價金請求
10 權，有民事起訴狀上之本院收狀戳為證（見本院卷第9頁）
11 ，顯未逾民法第365條所定之為通知後6個月內及108年5月13
12 日交屋後5年內之除斥期間甚明，則原告依同法第359條物之
13 瑕疵擔保責任之規定行使減少價金請求權，核屬有理。

14 3.至本件應如何認定減少價金之基準部分，依證人即系爭房屋
15 之仲介店長黃順凱證稱：當初簽委託時，我們信義房屋在跟
16 屋主即被告接洽時有提供附近大樓成交的行情，這是我們的
17 SOP；居間過程中被告比較是總價要拿多少錢回來的概念；
18 原告方面我相信是以每坪單價作為主要買賣成交的考量等語
19 明確（見本院卷第220-221頁），是證本件原告係以每坪單
20 價為考量而為系爭房屋買賣議價之提出，被告則係經仲介提
21 供附近大樓成交行情後，提出其欲出售之總價；復參以一般
22 不動產交易實務情形，所謂附近大樓成交參考價格資料，本
23 均會標示並提供各該成交房屋之平均成交單價，以供買賣雙
24 方參考，俾供各自考量酌定其買價及售價，故證人既有提供
25 相關資料予被告參考，則被告縱係直接以出售總價為議價，
26 該價格自無可避免酌量平均單價後始為提出，此亦與通常生
27 活經驗上購買房產者，其交易重點乃在於得以使用若干面
28 積，並估量單價是否合於市價行情，始得出最後交易總價之
29 情較為符合；再衡諸被告於審理中亦自陳：我們買賣都是按
30 照契約數字、權狀數字來買賣等語在卷（見本院卷第219
31 頁），雖其係為強調因地政機關之錯誤記載導致本件訟爭，

然亦徵其仍將系爭房屋之權狀面積多寡作為訂定系爭房屋出售總價時之重要參考標準，從而，本件應以系爭房屋買賣總價之平均單價、以及短少之面積為計算減少價金之基準，始屬公允。

4.由上，依兩造最終議定總價4280萬元換算，系爭契約所記載系爭房屋總面積為256平方公尺，則系爭房屋之每平方公尺單價為16萬7188元（計算式： $4280\text{萬元} \div 256\text{m}^2 \div 16\text{萬}7188\text{元}$ ，小數點以下四捨五入），而被告所交付之系爭房屋，已如前述較諸系爭契約所載面積短少20.71平方公尺，從而，原告得請求被告減少價金之金額，即為兩者相乘後之系爭房屋短少面積價值346萬2463元（計算式： $16\text{萬}7188\text{元} \times 20.71\text{m}^2 \div 346\text{萬}2463\text{元}$ ，小數點以下四捨五入）。又原告主張物之瑕疵擔保責任既已依民法第359條規定請求減少價金，於瑕疵造成價值減損範圍內，被告已無該價金之請求權存在，即屬無法律上原因受有該利益，致原告受損害，從而，原告依民法第179條規定，請求被告於價值減損範圍內，返還346萬2463元之價金，自堪憑採。而前揭請求權基礎既屬有理，則原告另依民法第360條、第227條第1項準用給付不能之規定為同一聲明請求部分，即無庸再行審酌，併此敘明。

5.至被告雖抗辯係因地政機關登記錯誤始造成損害，應由地政機關負責，其沒有錯且無不當得利云云。惟按出賣人應擔保其物於交付與買受人時，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，且該瑕疵擔保為法定無過失責任，不以出賣人有過失為必要（最高法院107年度台上字第2072號判決意旨參照）。故系爭房屋客觀上既有共有部分實際移轉面積短少之物之瑕疵存在，即不以其具有過失為必要，被告仍應負物之瑕疵擔保責任，並依不當得利法則返還溢收之利益，其上開所辯，自無可採。又被告復辯稱系爭建物其中一任轉手者即佛堂未購買公共設施之共有部分，所以可能是系爭房屋共有面積權利範圍比例為何登記為1600/19200之原因云云，卻未對此利己事實舉證以

實其說，均難為對被告有利之認定。

6. 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條、第233條第1項及第203條分別定有明文。查本件屬無確定期限之債，又係以支付金錢為標的，是以原告主張以民事起訴狀繕本送達（於111年5月17日寄存送達被告，於111年5月28日生送達效力，見本院卷第143頁之送達證書）翌日即111年5月29日起算週年利率5%計算之遲延利息，即屬有據，應予允准。

五、綜上所述，被告所交付之系爭房屋有面積短少之物之瑕疵，原告依民法第359條規定減少價金後，依同法第179條不當得利規定請求被告給付346萬2463元，及自111年5月29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。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保，免為假執行。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本件爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 9 月 20 日
民事第三庭 法 官 楊承翰

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 111 年 9 月 23 日

