

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4753號

原告 葉平平

訴訟代理人 朱俊穎律師

葉芸君律師

黃郁婷律師

被告 陳昱維

訴訟代理人 蘇信誠律師

受告知人 好厝多不動產經紀股份有限公司（住商不動產仁愛光復加盟店）

法定代理人 洪永發

訴訟代理人 蕭穎暄

上列當事人間返還買賣價金事件，本院於民國114年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣204,881元，及自民國112年11月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔7/100，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣204,881元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國112年4月29日以新臺幣（下同）2,350萬元向被告購買門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號4樓建物及坐落基地（下稱系爭房屋），雙方簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。兩造簽約時伊特別詢問，被告表明系爭房屋有天然氣瓦斯，僅尚未裝表而已，伊給付全部價金，被告於112年6月30日交屋後，伊始發現系爭房屋並無天然氣瓦斯管線，經向大台北區瓦斯股份有限公司（下稱大

01 台北瓦斯公司) 確認後，系爭房屋無法拉天然氣瓦斯管線，
02 已屬滅失其契約預定效用之瑕疵，被告不實欺騙伊，不僅造
03 成伊生活不便，亦造成房價減損。爰依民法第359條規定請
04 求減少價金，被告應返還溢領價金300萬元及本息等語。並
05 聲明：(一)被告應返還買賣價金300萬元，及自起訴狀繕本送
06 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請
07 准宣告假執行。

08 二、被告則以：系爭房屋是伊於109年4月間法拍取得，伊從未居
09 住，屋內天然氣瓦斯管線不但存在，且非常顯眼，伊花費1,
10 476,750元裝潢，之後因未居住故未裝表，伊不知系爭房屋
11 前手是否曾申請或使用天然氣瓦斯或裝表，自無必要隱瞞。
12 伊透過受告知人好厝多不動產經紀股份有限公司(下稱好厝
13 多公司)出賣系爭房屋予原告，系爭買賣契約第14條、標的
14 現況說明書第22點均非伊勾選註記，且系爭買賣契約第15條
15 載明「附贈物品不負瑕疵擔保之責」，系爭買賣契約並未特
16 別約定需配備使用天然氣瓦斯，依實務相關見解，天然氣瓦
17 斯管線並非房屋買賣絕不可少之設備，不影響一般家庭生活
18 使用瓦斯爐具之效用，不影響房屋為通常使用之效用及品
19 質，並非瑕疵擔保責任所及。又系爭房屋經鑑價後，市值已
20 逾2,562萬元，較原告購入時上漲200多萬元，如原告對現況
21 不滿進而轉售，其實際上並無損失等語置辯，並聲明：(一)原
22 告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保
23 請准宣告免為假執行。

24 三、原告主張其於112年4月29日以2,350萬元向被告購買系爭房
25 屋，並簽訂系爭買賣契約，其依約給付全部價金，嗣辦理交
26 屋，並於112年5月26日完成移轉登記等情，有系爭買賣契
27 約、標的現況說明書、買賣流程表、土地及建物第一類登記
28 謄本可憑(見卷第19-41頁、估價報告書附件)，且為被告
29 所不爭執，堪信為實。

30 四、本院之判斷：

31 (一)系爭房屋是否存有物之瑕疵？

- 01 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
02 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
03 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。出賣人並應擔保其
04 物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條第1項
05 前段、第2項定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點
06 而言，包括物之交換價值、使用價值（通常效用與預定效
07 用）及所保證品質之瑕疵；凡依通常交易觀念，或依當事人
08 之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即
09 為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。
- 10 2.查系爭房屋並未配置天然氣瓦斯管線一節，業經本院依職權
11 函詢大台北瓦斯公司，其函覆：系爭房屋並無使用該公司天
12 然氣瓦斯管線之紀錄等語，有該公司112年11月14日函在卷
13 可稽（見卷第67頁），足認系爭房屋自交屋時起迄今，並無
14 配置天然氣瓦斯管線至明。被告辯稱天然氣瓦斯管線存在云
15 云，顯與事實不符，自非可採。
- 16 3.次查，被告委託好厝多公司處理系爭房屋銷售仲介事務，於
17 標的現況說明書第22點「本建物是否有瓦斯供應？」，其上
18 勾選「是」、「天然瓦斯」，並註明「尚未裝表」，且有兩
19 造於此欄位旁簽名，以示慎重（見卷第37頁），可認原告主
20 張其於簽約前，因個人需求特別向被告確認系爭房屋可否使
21 用天然瓦斯一節，應屬可信。被告既於標的現況說明書第22
22 點保證系爭房屋具有天然氣瓦斯供應，惟實際上系爭房屋並
23 未配置天然氣瓦斯管線，且原告起訴後向大台北瓦斯公司提
24 出申請，依該公司評估現況較適合之天然氣瓦斯管線配置方
25 式為自鄰房明管可分歧處（51號～53號1樓後外牆）延伸或
26 自53號前申請道路挖掘延伸至47號～49號間合適配置位置，
27 有用戶天然氣裝置申請書、大台北瓦斯公司112年11月14日
28 函可參（見卷第119、67頁）。嗣於本件審理期間，兩造曾
29 會同好厝多公司人員、大台北瓦斯公司人員一同至現場會
30 勘，以現有天然氣瓦斯輸送線分歧處延伸新設管線，需取得
31 天然氣管線設備裝設位置之土地或建築物所有權人之書面同

01 意，原告訴訟代理人逐戶拜訪管線鋪設行經鄰戶及寄信後，
02 僅3戶同意，另3戶無法聯繫，本院依職權通知該3戶到庭無
03 果等情，有民事陳報狀、現場照片、管線敷設同意書、營業
04 章程第5條可佐（見卷第257、153-159、119頁），可認以現
05 有條件，若要達成新增鋪設管線，使系爭房屋達成使用天然
06 氣瓦斯之目的，並非易事，益徵系爭房屋欠缺被告保證之品
07 質，且因無法使用天然氣瓦斯，將使系爭房屋於不動產交易
08 市場競爭力較為薄弱，減少其經濟價值，則原告主張系爭房
09 屋並無天然氣瓦斯管線之情事，欠缺被告保證之品質，減少
10 房屋價值，構成物之瑕疵，應屬有據。至被告抗辯系爭買賣
11 契約第15條載明「附贈物品不負瑕疵擔保之責」云云。惟
12 查，系爭買賣契約第14條附贈設備項目雖勾選「天然瓦
13 斯」，然系爭房屋實際上並無鋪設天然氣瓦斯管線，已如前
14 述，自無附贈項目不負瑕疵擔保問題，併予說明。

15 (二)原告得否請求減少價金？金額若干？

- 16 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
17 責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金；買受人因
18 物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請
19 求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自
20 物之交付時起經過五年而消滅，民法第359條本文、第365條
21 第1項定有明文。又按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，
22 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
23 之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額
24 （最高法院107年度台上字第1030號判決意旨參照）。
- 25 2.本件經兩造合意囑託台灣大華不動產估價師聯合事務所（下
26 稱大華估價師事務所）鑑定系爭房屋於112年4月29日兩造簽
27 約時，於欠缺天然瓦斯之情況下，系爭房屋減損交易價值為
28 何，其評估價值結論略以：系爭房屋於有天然氣管線情況之
29 正常價格為23,549,500元，評估於無天然氣管線情況之正常
30 價格為23,344,619元，評估價值減損比率0.87%，評估價值
31 減損金額為204,881元，有估價報告書可參（見報告書第4

01 頁)，則原告主張系爭房屋欠缺天然瓦斯，致系爭房屋價值
02 減少204,881元，以此請求減少價金數額，並請求被告返還2
03 04,881元，應屬有據，逾此範圍之請求，則非有據。至被告
04 抗辯鑑定人於113年8月30日現場勘查時，系爭房屋之合理市
05 價為25,620,168元，與原告購入時相比，房價已上漲200多
06 萬元，原告並無損失云云。惟不動產交易價格取決於市場供
07 需、經濟景氣等諸多因素，且房價上漲利益本係歸屬於買方
08 即原告，與原告依物之瑕疵擔保責任請求減少價金，尚屬二
09 事，無從因此為有利於被告之認定。

10 五、綜上所述，原告依民法第359條規定請求減少價金，並請求
11 被告返還204,881元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年11月
12 12日（見卷第61頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，
13 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
14 回。

15 六、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核
16 原告勝訴部分，因本院所命之給付未逾50萬元，故由本院依
17 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行；
18 被告陳明願供擔保免為假執行，經核無不合，爰酌定相當擔
19 保金額併宣告之；至原告其餘之訴既經駁回，此部分假執行
20 之聲請即失所附麗，併予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
22 經核均與本件判決結果無影響，爰不逐一論駁。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 114 年 7 月 15 日
25 民事第八庭 法 官 張瓊華

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 15 日
30 書記官 邱美榕

