

臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第199號

上訴人 進顯科技股份有限公司

法定代理人 吳有顯

訴訟代理人 鄧又輔律師

何燈旗律師

被上訴人 陳俊同

訴訟代理人 陳鼎正律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國108年11月29日臺灣桃園地方法院108年度訴字第1076號第一審判決提起上訴，經最高法院發回審理，本院於111年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣捌拾萬貳仟伍佰元，及自民國一〇八年五月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊經原審共同被告鑫勝房屋仲介股份有限公司（下稱鑫勝公司）之仲介，於民國106年8月17日向被上訴人買受坐落桃園市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地），約定每坪新臺幣（下同）12萬5,000元、總價3,808萬7,000元，並簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約），嗣因信賴鑫勝公司之員工即原審共同被告劉縵昀（上訴人對鑫勝公司、劉縵昀請求部分，業經判決駁回確定）回報既成道路面積為24.82坪，遂於同年9月1日與被上訴人簽立價金變更

01 金額協議書（下稱系爭協議），將買賣總價變更為3,498萬
02 7,000元，迄桃園市政府於同年11月21日核發建造執照（下
03 稱系爭建照）後，伊始知系爭土地之既成道路面積達37.4坪
04 即123.66平方公尺，系爭土地有減少契約預定效用及交易價
05 格之瑕疵，扣除前已減價之24.82坪尚餘12.58坪，依民法第
06 359條規定、系爭買賣契約第7條第2項約定，以每坪12萬
07 5,000元計算，應減少價金157萬2,500元，被上訴人應依民
08 法第179條規定返還此不當得利；又被上訴人故意隱匿系爭
09 瑕疵，致伊陷於錯誤受有上開價金損害，應依民法第184條
10 第1項前段規定如數賠償，並與民法第179條規定選擇合併。
11 爰求為命：被上訴人應給付157萬2,500元，及自起訴狀繕本
12 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。【未繫
13 屬本院者，不予贅述】

14 二、被上訴人則以：系爭土地遭既成道路占用之面積即為證人陳
15 彥翰建築師計算之24.82坪，兩造已就既成道路占用面積減
16 少價金達成協議，上訴人不得再請求減少價金；伊亦無故意
17 隱匿瑕疵情事，況上訴人之請求已罹於時效等語，資為抗
18 辯。

19 三、原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
20 訴，本院前審判決維持原審判決，駁回上訴。上訴人復提起
21 上訴，經最高法院將本院前審判決廢棄發回。上訴人之上訴
22 聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部分，及該
23 部分假執行之聲請均廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人157萬
24 2,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
25 5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯
26 聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
27 為假執行。

28 四、上訴人於106年8月17日經鑫勝公司及劉縵昀之仲介，以總價
29 3,808萬7,000元向被上訴人購買系爭土地，並簽立系爭契
30 約；系爭土地於106年8月底完成鑑界；兩造於106年9月1日
31 簽立系爭協議，將系爭土地之買賣總價變更為3,498萬7,000

01 元；系爭土地於106年9月22日點交，並於同年月27日結案；
02 上訴人就系爭土地申請之系爭建照於同年11月21日核發；上
03 訴人法定代理人於106年11月29日以被上訴人為對造人，向
04 桃園市蘆竹區公所聲請調解，惟調解不成立等事實，為兩造
05 所不爭執（本院109年度上字第467號卷《下稱前審卷》第12
06 6至127頁），堪信為真正。

07 五、惟上訴人主張被上訴人故意隱匿系爭土地上有37.4坪既有道
08 路之瑕疵，扣除已減少之價金後，被上訴人尚應依系爭契約
09 第7條第2項約定、民法第359條、第184條第1項前段規定，
10 給付伊157萬2,500元本息等情，則為被上訴人所否認，並以
11 前詞置辯。爰析述如下：

12 (一)上訴人得依民法第179條、第359條規定、系爭契約第7條第2
13 項約定，請求被上訴人給付80萬2,500元，及自108年5月24
14 日起至清償日止，按年息5%計算之利息：

15 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
16 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
17 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕
18 疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得請求減少其價金。
19 民法第354條第1項前段、第359條前段分別定有明文。所謂
20 物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或
21 依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具
22 備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法
23 院73年台上字第1173號判例意旨參照），易言之，該缺點須
24 當事人有所約定，或依通常交易觀念，認為應具備之價值、
25 效用或品質不具備者，始得謂之。又買賣標的物是否具有兩
26 造約定或依通常交易觀念所指之瑕疵，應由買受人就該項利
27 己事實之存在負舉證之責。復按乙方（即被上訴人，下同）
28 應於簽訂本契約書後即向地政機關申請土地複丈；複丈完成
29 後，如發現有部分面積被他人侵占、私設巷道或既成道路等
30 情形，致甲方（即上訴人，下同）無法行使所有權或行使有
31 重大困難，乙方應於複丈完成後10日內排除，否則雙方同意

01 按本買賣交易總價與面積之比例減少價金，系爭契約第7條
02 第1、2項亦約定甚明。末按無法律上之原因而受利益，致他
03 人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已
04 不存在者，亦同；同法第179條定有明文。

05 2.經查，系爭土地遭既有道路占用面積達31.24坪乙節，業據
06 證人陳彥翰建築師證稱：伊在申請建築執照前，需要測量公
07 司去作測量，以取得建築線，現況實測圖套繪計畫圖（本院
08 卷第159頁，下稱套繪計畫圖）是測量公司做的，道路範圍
09 在圖面上很清楚，就是咖啡色點的部分，也就是圖例上的現
10 有巷道，紅色的建築線與道路線是不同的，咖啡色點就是測
11 量公司在現場測出來有鋪柏油的和平路180巷的範圍；伊依
12 據上證18套繪計畫圖、現況實測圖計算出「現有巷道」面積
13 為31.24坪、「道路退縮地」為6.17坪，123.66平方公尺之
14 面積亦為原審卷一第101頁的圖說（即系爭土地套繪資料）
15 現有巷道與道路退縮地合計的面積等語（前審卷第187頁、
16 本院卷第182至184頁），並有套繪計畫圖、現況實測圖、陳
17 彥翰計算之圖說面積（上證19）、系爭土地套繪資料在卷可
18 證（本院卷第159至163頁、原審卷一第101頁），堪認系爭
19 土地遭既有道路占用之面積確為31.24坪。

20 3.被上訴人固抗辯上訴人提出之套繪計畫圖測量之時間點為10
21 6年11月，距兩造點交土地已逾3個月，測量結果難以憑採，
22 應依系爭協議成立時兩造確認之24.82坪認定既成道路面積
23 云云（本院卷第205頁），惟套繪計畫圖係以測量公司現場
24 測量所得之現況實測圖進行套繪，而現況實測圖之測繪日期
25 為106年9月20日（本院卷第161頁），尚在兩造106年9月22
26 日點交系爭土地之前，且系爭協議成立之依據24.82坪亦非
27 精確之面積（詳後述），被上訴人空言否認陳彥翰依套繪計
28 畫圖計算所得之既成道路面積，並無可採。系爭土地既有3
29 1.24坪屬既成道路，上訴人就此部分之所有權行使已受有限
30 制，無從作為道路以外之專屬使用，自屬物之瑕疵，並為系
31 爭契約第7條第2項約定應減少價金之範圍，被上訴人抗辯上

01 訴人仍可使用，此部分非屬物之瑕疵云云，亦屬無稽。

02 4.兩造曾於系爭協議中，針對系爭土地遭既成道路占用之24.8
03 2坪，將買賣價金自3,808萬7,000元減少至3,498萬7,000
04 元，即減少價金310萬元，為兩造所自陳（本院卷第75、8
05 8、89頁），並有系爭協議在卷可證（原審卷一第39頁），
06 則針對24.82坪部分，上訴人自不得再為重複減少價金之請
07 求。惟系爭土地既遭既有道路占用31.24坪，就超出之6.42
08 坪（ $31.24-24.82=6.42$ ），上訴人自得依民法第359條規
09 定、系爭契約第7條第2項約定請求減少價金。又上訴人主張
10 系爭土地買賣單價每坪為12萬5,000元乙節，核與系爭土地
11 約定買賣總價除以系爭土地坪數所得單價，以及系爭協議中
12 減少價金總價除以減少坪數所得之單價相符，原審共同被告
13 劉縵昀亦陳稱系爭協議係以每坪單價12萬5,000元乘以占用
14 面積得出310萬元等語（原審卷一第410頁），則上訴人以每
15 坪12萬5,000元為計算減少價金之基準，堪認可採。從而，
16 上訴人主張系爭土地應減少價金80萬2,500元（ $12萬5,000元$
17 $\times 6.42坪=80萬2,500元$ ），被上訴人就此部分減少價金，無
18 受領之法律上原因，應依民法第179條規定返還予伊，自屬
19 有理；超出此範圍之請求，則屬無據。另本件起訴狀繕本送
20 達被上訴人之日為108年5月23日（見原審卷一第77頁送達證
21 書），上訴人就上開金額併請求自108年5月24日起至清償日
22 止之法定遲延利息，亦應准許。

23 5.被上訴人復抗辯兩造已就系爭土地上既有道路之瑕疵達成和
24 解，上訴人不得再請求減少價金云云。惟查：被上訴人自陳
25 兩造於系爭協議中協商減少價金之基礎，係證人即上訴人委
26 任之工地總監陳煥明於鑑界時將其依界址範圍內遭既成道路
27 占用的尺寸告知陳彥翰，陳彥翰據此計算出既成道路遭占用
28 之面積為24.82坪等語（本院卷第201頁）。另證人即亦參與
29 系爭協議簽立過程之仲介葉起弘證稱：是依據建築師傳給伊
30 的LINE上所寫的坪數去做協調等語（原審卷二第55頁），並
31 有陳煥明與葉起弘的line對話紀錄可證（前審卷第253至259

頁）。陳煥明並證稱：鑑定時有釘四周樁點，伊在當天測量完，用皮尺去拉線（有用手機拍下7張照片）跟建築師之前畫的草圖不符，伊跟葉起宏反應現場實測與建築師平面圖有差距，伊不知道差多少面積，所以伊傳給建築師陳彥翰，請建築師算出來的24.82坪與賣方講的坪數不符等語（前審卷第191、192頁）。堪認兩造於系爭協議中所討論之系爭土地遭既有道路占有面積範圍，係陳彥翰計算所得之24.82坪。惟上開24.82坪係陳彥翰尚未正式承接系爭土地廠房案之前，按當時陳煥明或是賣方交付的一份資料所計算得出，並不精確等情，業據陳彥翰於本院證述明確（本院卷第183、184頁）。陳彥翰並證稱：伊在現場有跟大家表示，面積還要以市府核准的建築線為準；後來伊在申請建築執照前，需要測量公司去作測量，以取得建築線，經台地測量公司測量後畫出一張圖，經伊計算後，市政府認定八米的道路面積，約是37點多坪，與伊之前告訴陳煥明、劉縵昀的有差距（前審卷第187、188頁）。故陳彥翰據以計算24.82坪之圖說、計算式（原審卷一第37頁下方、前審卷第257頁），係在無精確圖說之前提下，依據陳煥明現場測量之尺寸所得出，難據以認定系爭土地經地政機關複丈後遭既成道路占用之面積即為24.82坪。故兩造雖於系爭協議中同意就系爭土地遭既成道路占用之24.82坪減少價金310萬元，然上訴人否認在系爭協議成立時，即得知系爭土地遭既成道路占用之面積實為31.24坪，被上訴人亦未能舉證證明上訴人於系爭協議成立時，即明知系爭土地占既成道路占用之面積為31.24坪，惟仍同意僅以24.82坪計算減少之價金310萬元，則就超出24.82坪之部分，難認已為系爭協議所涵蓋，亦非兩造已於系爭協議中就系爭土地遭既有道路占用之全部面積所應減少之價金數額成立和解。被上訴人抗辯兩造已就系爭土地遭既成道路占用乙事成立和解，上訴人不得再為本件請求云云，自無可採。

6.被上訴人另抗辯上訴人減少價金之請求已罹於時效云云。惟

01 按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其
02 解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間
03 不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。前項關於6個月期
04 間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。民法第
05 365條定有明文。又民法第365條第1項規定之請求減少價
06 金，實係主張減少價金，不以出賣人承諾為必要，與同條項
07 規定解除契約之性質，同屬形成權，該條項於二者所規定之
08 6個月行使期間，皆為無時效性質之法定期間，苟買受人於
09 該6個月內曾為減少價金之主張，其後所生之效果權利，則
10 可於普通時效期間內繼續存在（最高法院73年度台上字第43
11 54號判決意旨參照）。經查，上訴人主張其於106年11月間
12 即已通知劉縵昀系爭土地遭既有道路占用之面積超出系爭協
13 議成立時兩造所認可之24.82坪，經劉縵昀通知被上訴人
14 後，兩造於106年12月14日於桃園市蘆竹區公所進行調解，
15 上訴人於該次調解期日即已提出減少價金之請求等情，業據
16 上訴人提出與劉縵昀間LINE通訊軟體對話紀錄、調解期日通
17 知書為證（原審卷一第47頁、前審卷第93至95頁）；參以劉
18 縵昀代為提出之聲請調解書上亦記載「申請調解道路面積佔
19 用坪數要求退還金額」等文字（前審卷第95頁），應可認定
20 上訴人至遲於106年12月14日調解時就超出系爭協議已知之2
21 4.82坪占用部分已向被上訴人提出減少價金之請求。而上訴
22 人為申請建築執照委請測量公司實地現況測量之日期為106
23 年9月間，合理推認上訴人知悉系爭土地遭既有道路占用確
24 切面積之日期不可能早於106年9月，上訴人於106年12月間
25 既已為減少價金之請求，自無逾民法第365條第1項規定之6
26 個月除斥期間。被上訴人抗辯上訴人遲於108年5月15日始起
27 訴主張減少價金，已逾民法第365條第1項規定之6個月期間
28 云云，即無可採。

29 7.上訴人另主張系爭土地上之既成道路面積，尚應加計道路退
30 縮地6.17坪，此部分亦屬上訴人無法使用收益之範圍，應予
31 減少價金云云。惟查，所謂道路退縮地，係特定建築物依建

01 築技術規則建築設計施工編第118條規定，因臨接之面前道
02 路寬度不合規定，得按規定寬度自建築線退縮後建築，退縮
03 地不得計入法定空地面積，且不得於退縮地內建造圍牆、排
04 水明溝及其他雜項工作物。而上訴人因於系爭土地上興建工
05 廠使用，此有桃園市政府地方稅務局楊梅分局函文、建造執
06 照、桃園市政府函文等件可證（本院卷第145頁、原審卷一
07 第43、289頁），依建築技術規則建築設計施工編第117條、
08 第118條第1項第2款規定，須臨接寬8公尺以上之道路，惟因
09 系爭土地之臨接道路寬度不足，其建築線始須向後退縮，此
10 參陳彥翰證稱：系爭土地因為只有臨一條路，和平路180巷
11 現場道路寬度不夠，所以必須退縮，上證18套繪計畫圖之黃
12 色部分是道路退縮地等語亦明（本院卷第182頁）。從而，
13 上訴人於道路退縮地之所有權行使雖受到限制，然此乃因國
14 家建築法令規定所致，難認係系爭土地之瑕疵，亦非屬系爭
15 契約第7條第2項約定所列遭他人侵占、私設巷道或既成道路
16 占用之情形，上訴人就此部分主張亦屬系爭土地之瑕疵，請
17 求依民法第359條規定、系爭契約第7條第2項約定減少價
18 金，自無足取。

19 (二)上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人給付15
20 7萬2,500元，並無理由：

21 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
22 任，民法第184條第1項前段固定有明文。惟上開規定之侵權
23 行為，須行為人因故意或過失不法侵害他人權利，始能成
24 立。主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成
25 立要件應負舉證責任。

26 2.上訴人固主張被上訴人有故意隱匿系爭土地遭占用之事實，
27 致伊受有財產上之損害云云。惟依系爭契約第7條第1、2項
28 約定，兩造約定系爭土地須辦理土地複丈，且若遭既成道路
29 占用得減少價金，如同前述；佐以土地標的現況說明書第16
30 點就「委託人（即被上訴人）是否於點交前辦理土地鑑
31 界」，係勾選「是」等內容（原審卷一第241頁）觀之；足

見被上訴人於系爭土地點交前，同意辦理土地複丈、鑑界，若確有既成道路占用情事，即比例減少價金，倘被上訴人意欲故意隱匿該土地上有既成道路之事實，自不會同意上述事項。又被上訴人於土地標的現況說明書項次13欄位「土地所有權人對於土地聯外道路是否有持分」，固勾選「否」（前審卷第85頁），然此項說明內容，係針對系爭土地所有權人對於聯外道路有無持分而為勾選，而因為系爭土地前方的道路是公有地，所以所有權人沒有持分等情，業據葉起弘證述明確（原審卷二第54頁），佐以此項備註說明欄位「如有，聯外道路地號：○。持分：○」之記載，益徵此項說明內容，與系爭土地有無遭既成道路占用，係屬二事，被上訴人就此項說明內容亦無不實之處，上訴人執此主張被上訴人有故意隱匿系爭土地遭道路占用之瑕疵，係故意詐欺上訴人購買系爭土地云云，亦無可採。此外，上訴人未舉證證明被上訴人就系爭土地之買賣有何故意不法侵害之行為，其主張被上訴人係故意隱匿系爭土地之瑕疵，致其陷於錯誤而簽立系爭契約，受有157萬2,500元之損害，應依民法第184條第1項前段規定負損害賠償責任云云，自不足取。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條、第359條規定、系爭契約第7條第2項約定，請求被上訴人給付80萬2,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年5月24日起，至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又本件兩造勝敗金額均未逾150萬元，不得上訴第三審，無論知得、免假執行之必要，併此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列，附此敘明。

03 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
04 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

05 中 華 民 國 111 年 5 月 4 日
06 民事第二庭

07 審判長法 官 陳容正

08 法 官 紀文惠

09 法 官 劉素如

10 正本係照原本作成。

11 不得上訴。

12 中 華 民 國 111 年 5 月 4 日

13 書記官 蔡明潔