

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1527號

上訴人 阮若冲

訴訟代理人 侯俊安律師

被上訴人 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

郭旆慈律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國111年9月20日臺灣臺北地方法院111年度訴字第3031號第一審判決提起上訴，本院於112年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣貳佰參拾伍萬捌仟捌佰肆拾元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔三分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：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），由伊以新臺幣（下同）4280萬元買受臺北市○○區○○段○○段000○號建物權利範圍全部（門牌臺北市○○區○○路0段00號9樓房屋，下稱系爭主建物）、同小段705建號建物權利範圍19200分之1600（隨同系爭主建物移轉之共有部分，下稱系爭共有部分，與系爭主建物合稱系爭房屋）、同小段134地號土地權利範圍全部19200分之820（系爭房屋之基地，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），並於同年5月13日辦竣所有權移轉登記。嗣伊於000年00月間發見系爭共有部分權利範圍登載有誤，其中權利範圍19200分之780已於69年6月3日因買賣所有權移轉

01 登記與他人，是系爭共有部分實際權利範圍僅為19200分之8
02 20。系爭共有部分面積於扣除上開誤載部分後，實際持分面
03 積僅為21.76平方公尺，短少20.71平方公尺（價值為346萬2
04 463元），此屬價值減損、缺少系爭契約預定效用之瑕疵，
05 伊行使減少價金請求權，並依不當得利之規定請求上訴人返
06 還減少之價金，另本件係因可歸責於上訴人之事由，上訴人
07 未依債之本旨為給付，致伊受有瑕疵減損價值之損害等情，
08 爰依民法第359條、第179條、第360條、第227條第1項、第2
09 26條第1項規定，求為命上訴人應給付伊346萬2463元本息
10 （原審判命上訴人如數給付，上訴人聲明不服，提起上
11 訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

12 二、上訴人則以：系爭房地係伊父親所遺之財產，並無將系爭共
13 有部分權利範圍19200分之780出售與他人，地政機關辦理更
14 正登記，應屬無效。伊已依系爭契約約定按照權狀所示面積
15 將系爭房地移轉登記與被上訴人，而依系爭契約受領價金並
16 無不當得利。且伊係信賴系爭房地權狀記載之登記內容而為
17 交易，並無可歸責之事由。縱系爭共有部分面積確有短少，
18 惟系爭主建物及系爭土地均無瑕疵，應扣除該部分比例計算
19 被上訴人得請求減少之價金。再者，本件應由地政機關負
20 責，被上訴人得請求之金額，應扣除其得依國家賠償法第2
21 條、土地法第68條向地政機關請求之金額等語，資為抗辯。
22 並上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴及假
23 執行之聲請均駁回。

24 三、兩造不爭執事項（本院卷第282至283、318頁）：

25 (一)坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地即系爭土地之
26 建物於64年8月12日辦竣建物所有權第一次登記，訴外人黃
27 汕禮取得該建物中之同小段681至684建號（權利範圍各全
28 部，即該建物9樓部分，面積依序為100.51、89.02、174.1
29 7、24.00平方公尺）、685至704建號（權利範圍各2分之1，
30 即該建物10至11樓部分）及共有部分705建號建物（權利範
31 圍12分之2），嗣黃汕禮於68年7月27日移轉前開681至684建

01 物建號（權利範圍全部）及共有部分705建號建物（權利範
02 圍12分之1）予訴外人阮少華。

03 (二)上開681、682、684建號建物於86年12月10日合併為681建號
04 建物（合併後面積為213.53平方公尺，門牌臺北市○○區○
05 ○路0段00號9樓，即系爭主建物），斯時登記之共有部分資
06 料為705建號建物權利範圍19200分之1600。

07 (三)系爭房地由訴外人洪美秀於98年2月13日因分割繼承登記為
08 所有權人；嗣由上訴人於105年2月4日因分割繼承登記為所
09 有權人。

10 (四)被上訴人於108年3月12日以總價款4280萬元向上訴人購買系
11 爭房地，並簽訂如原審卷第29至73頁所示之不動產買賣契約
12 書即系爭契約。系爭契約記載隨同系爭主建物移傳之共有部
13 分為705建號建物應有部分19200分之1600。

14 (五)兩造於108年4月15日申請系爭房地所有權移轉登記，於108
15 年5月13日登記完竣。

16 (六)臺北市建成地政事務所（下稱建成地政）依111年6月23日萬
17 華字第048140號更正登記案，辦理系爭共有部分之權利範圍
18 更正登記為19200分之820，並以111年6月30日北市建地登字
19 第11170089231號函通知被上訴人前開更正登記處分。

20 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

21 (一)被上訴人所交付之系爭房屋，具有面積短少之瑕疵：

22 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
23 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
24 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，同法第354條
25 第1項前段定有明文。次按所謂物之瑕疵，指存在於物之缺
26 點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應
27 具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵，且不
28 以物質上應具備者為限。若出賣特定物其所含數量短少，足
29 使物之價值、效用或品質有所欠缺者，亦屬之（最高法院73
30 年度台上字第1173號判決意旨參照）。

31 2.依系爭契約及附件不動產說明書記載，可知買賣標的物包含

系爭共有部分即705建號建物應有部分19200分之1600（原審卷第30、51、54頁；不爭執事項(四)），然此部分經建成地政以依人工登記簿，本案建物於64年8月12日辦竣建物所有權第一次登記，黃油禮取得旨揭地段681至684建號(權利範圍各全部)、685至704建號(權利範圍各2分之1)及705建號共有部分建物(下稱共有部分)(權利範圍12分之2)，嗣黃君於68年移轉前開681至684建物建號(權利範圍全部)及共有部分(權利範圍12分之1)予阮少華，嗣阮君於69年移轉旨揭683建號(權利範圍全部)及共有部分(權利範圍19200分之780)予黃碧玉，阮君剩餘681、682、684建號建物(權利範圍全部)及共有部分殘餘權利範圍為19200分之820，故為地籍資料正確性及公示性，依111年6月23日萬華字第048140號更正登記案，辦理系爭共有部分之權利範圍更正登記為19200分之820，有建成地政111年6月30日北市建地登字第11170089231號函、111年8月3日北市建地登字第1117010333號函在卷可稽（原審卷第183至186頁），是更正登記後705建號建物應有部分僅餘19200分之820（不爭執事項(六)），減少權利範圍19200分之780（ $1,600/19,200-820/19,200$ ），而705建號建物面積為509.58平方公尺（原審卷第30頁），相當於持分面積減少20.70平方公尺（ $509.58 \times 780/19200$ ，小數點後2位以下四捨五入），而房屋面積攸關買受人對於實際使用範圍之支配，如有短少，自足以影響買受人買受系爭房屋之價值及效用，揆諸首開說明，堪認此共有面積之短少，屬買賣標的物即系爭房屋之物之瑕疵。

- 3.上訴人固抗辯：683建號建物於69年間出售移轉時，受讓人為佛堂，表示不要使用公共廁所，故未將705建號建物權利範圍19200分之780併同出售移轉，是系爭共有部分並無短少，亦無登記錯誤云云。惟依705建號建物人工登記簿所有權部次序25記載「登記日期：69年6月3日；登記標的：共有權移轉；登記原因：買賣；權利範圍：19200分之780；交付人交付後之剩餘額：19200分之820」等語（原審卷第125

頁），堪認705建號建物權利範圍19200分之780已於69年間出售移轉與他人。再者，705建號建物為大樓之公共設施，包含地面層至11層、地下層及騎樓地平面共計509.58平方公尺（原審卷第113頁），除公共廁所外，依常情應尚有其他供共同使用，屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，如走廊、樓梯、電梯、機房、蓄水池等空間，衡情各區分所有權人顯無可能全未使用，致出賣人未併同出售該共用部分，上訴人復未能就此部分舉證以實其說，則其上開抗辯，洵無足採。

4.上訴人又抗辯：依土地法所為之登記，有絕對效力，建成地政逕為辦理更正登記，應屬無效云云。惟按依土地法所為之登記，縱使有登記無效之原因，在該登記未經依法塗銷以前，固仍不失其效力。惟該登記如有95年6月19日修正前土地登記規則第122條所定「登記錯誤」之情形，而應由地政機關更正登記者，其因錯誤登記為所有權之名義人及本於繼承關係而誤登記為所有權之人，自不因該登記錯誤而取得所有權，並受土地法第43條規定之保護（最高法院87年度台上字第2441號判決意旨參照）。查本件上訴人因繼承而登記為系爭房地之所有權人（原審卷第168頁；不爭執事項(三)），系爭共有部分則因地政機關錯誤登記而增加權利範圍，已如前述，該增加之權利範圍原屬不存在之權利，上訴人自不得主張應受土地法第43條規定之保護。次查，司法院94年6月3日釋字第598號解釋固以前揭土地登記規則第122條第2項、第3項、第29條第1項第1款規定，與法律保留及法律優位原則有違，宣告法令違憲定期失效。惟立法院嗣已於95年5月19日配合司法院釋字第598號解釋意旨修正土地法第69條，增訂該條但書規定，賦予登記機關得逕為更正登記之法源。從而，登記錯誤，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正即足，應無疑義。上訴人抗辯依司法院釋字第598號解釋，建成地政辦理更正登記無效云云，應屬誤會。

01 (二)被上訴人得依物之瑕疵擔保責任規定請求上訴人減少價金，
02 並依不當得利規定請求上訴人返還溢付之價金235萬8840
03 元：

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條規定所得主張之價
09 金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請
10 求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於
11 其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年
12 度台簡上字第10號裁判意旨參照）。復按民法第359條之規
13 定，旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人因出賣人應
14 負物之瑕疵擔保之責，而依該條規定請求減少其價金者，應
15 依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少
16 後之實際價格相比較，以為計算之基準（最高法院109年度
17 台上字第1289號判決意旨參照）。

18 2.查上訴人所交付之系爭共有部分面積短少，已減損系爭房地
19 之價值而具有物之瑕疵，已如前述，依上開說明，被上訴人
20 得依民法第359條規定請求減少買賣價金，併就買賣時系爭
21 房地有瑕疵與無瑕疵之應有價格，相互比較後所得之差額為
22 計算之基準。茲審酌不動產買賣多以房地為整體作為單一之
23 交易標的物，依市場交易習慣，大樓類型之房地價值多以建
24 坪面積乘以建坪單價計算。是除建坪面積，建坪單價對於交
25 易價格亦有所影響。又房地共有部分之比例，將影響所有權
26 人就建物之使用效益，衡情亦將影響建物交易單價，此觀內
27 政部不動產交易實價查詢服務網揭露主建物面積占建物移轉
28 總面積之比例（主建物占比）之欄位，亦可窺知。系爭房地
29 經本院囑託社團法人台北市不動產估價師公會鑑定結果認：
30 系爭房地於系爭契約簽立時即108年3月12日，有無系爭共有
31 部分面積短少瑕疵之市場價值，分別為4150萬7840元及3914

萬9000元（本院卷第237、275頁，外置之不動產估價報告書〈下稱系爭估價報告〉），可知系爭房地因系爭共有部分面積短少之瑕疵減少之價值為235萬8840元（41,507,840-39,149,000）。則被上訴人依民法第359條規定得請求減少價金235萬8840元，上訴人原依系爭契約受領上開金額之法律上原因即消滅，其溢收上開金額，即無法律上原因，而受利益，致被上訴人受有損害，被上訴人依不當得利規定請求被上訴人返還235萬8840元本息，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據。至被上訴人基於選擇合併，另依民法第360條、第227條第1項適用第226條第1項規定請求上訴人賠償損害部分，核本件被上訴人所受損害應為系爭房地之價值減損，其數額同為235萬8840元，從而，被上訴人請求上訴人賠償損害，無從得更有利之判決，自無再贅述必要，附此敘明。

3.上訴人固抗辯：本件係因地政機關登記錯誤，不可歸責於伊，伊依約受領價金亦無不當得利云云。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）。系爭房地客觀上既有系爭共有部分實際移轉面積短少之物之瑕疵存在，本不以上訴人具有過失為必要，上訴人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，上訴人上開所辯，自無可採。

4.上訴人又抗辯：系爭主建物及系爭土地之面積並無短少，應將系爭土地及系爭房屋之價格分開計算後，再將系爭主建物與系爭共有部分價格分開計算，最後以系爭共有部分價格減少之比例計算云云。惟查，系爭契約僅就買賣總價為約定（原審卷第31、219頁），可見兩造就系爭房地並未區分系爭主建物、系爭共有部分及系爭土地而分別約定買賣價金，且系爭共有部分面積短少，將使系爭房地整體之價值減損，已如前述，於計算價值減損時，本無從將各別部分之價值完

01 全割裂而獨立認定，系爭估價報告既已就系爭房地因系爭共
02 有部分面積短少所導致之系爭房地整體價值減損評估如上，
03 即無不當。上訴人前開抗辯，並無可採。

04 5.上訴人復抗辯：系爭共有部分面積短少之登記錯誤應由地政
05 機關負責，被上訴人得請求之金額，應扣除其得依向地政機
06 關請求國家賠償之金額，本件應適用民法第216條之1規定云
07 云。本件被上訴人得否依土地法第68條規定請求地政機關負
08 損害賠償責任，並不影響被上訴人對上訴人行使上開物之瑕
09 疵擔保請求權，被上訴人亦無應先依土地法第68條規定向地
10 政機關請求賠償無果後，始得向上訴人請求返還價金之義
11 務。且被上訴人得否請求國家賠償抑得請求之金額均尚未獲
12 確認，其實際所受之損害即未自地政機關處獲得財產權填
13 補，難認有受有利益之情。從而，上訴人抗辯被上訴人基於
14 系爭共有部分面積短少之同一原因事實受有利益，應扣除所
15 受之利益，其得以免責云云，亦屬無據。

16 6.另被上訴人主張：系爭契約約定之總交易價款為4280萬元，
17 總交易面積為256.00平方公尺，是每平方公尺之買賣價款為
18 16萬7188元（42,800,000÷256.00），短少面積為20.71平方
19 公尺，價金減少之數額即應為346萬2463元（167,188×20.7
20 1）云云。惟查，公共設施比率變動對於房地價格之影響，
21 業如前述，而有關公共設施比率變動對於房地價格調整率之
22 探討，亦經系爭估價報告析述甚詳（系爭估價報告第24至39
23 頁），可知公共設施比率每增加百分之1對於建物單價之調
24 整率為百分之-0.35。是條件相當之房地，公共設施比率降
25 低足使交易單價增加，被上訴人所陳之計算式，忽略前開交
26 易單價變化，顯高估價金應減少之數額，尚無可採。

27 五、綜上所述，被上訴人依民法第359條、第179條規定，請求上
28 訴人給付235萬8840元，及自111年5月29日起（本院卷第44
29 頁），按年息百分之5計算之利息部分，洵屬有據，應予准
30 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超
31 過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上

01 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
02 爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部
03 分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳
04 詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
05 駁回其上訴。

06 六、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
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，併此敘明。

09 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
10 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

11 中 華 民 國 112 年 12 月 19 日
12 民事第十四庭

13 審判長法 官 李媛媛

14 法 官 黃珮禎

15 法 官 陳雯珊

16 正本係照原本作成。

17 被上訴人不得上訴。

18 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
19 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
20 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
21 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
22 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
23 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
24 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 12 月 20 日

26 書記官 陳韋杉