

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第726號

上訴人 統銘科技股份有限公司

法定代理人 劉怡君

訴訟代理人 許朝財律師

被上訴人 林國良

訴訟代理人 蔡承恩律師

許峻為律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，上訴人對於中華民國111年7月29日臺灣士林地方法院111年度重訴字第41號第一審判決提起上訴，本院於112年12月19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陸佰柒拾萬柒仟陸佰捌拾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、二審訴訟費用由上訴人負擔十分之九，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國110年1月9日與上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）4770萬元向上訴人購買臺北市○○區○○段○○段0000號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00弄0號12樓之1建物（下稱系爭建物）及所坐落土地含車位（下合稱系爭不動產），並於同年3月5日辦畢所有權移轉登記。嗣臺北市政府都市發展局建築管理工程處（下稱建管處）以系爭建物竣工圖有3處機房空間（下合稱系爭機房）遭拆除不存在，認有違章建築情事，上訴人卻未告知此事，伊僅得遵建管處指示僱工於110年8月10日將系爭機房復原，致室內空間減少，無法規劃為客廳、臥室之一般居住空間使用致價值減損。伊依系爭契約

第9條鑑定契約約定，委由訴外人中鼎不動產估價師事務所（下稱中鼎事務所）鑑價結果減損價值718萬6000元，伊以110年12月30日律師函催請上訴人返還減少價值後溢領價金，未獲置理等情。爰依民法第359條、第179條或民法第227條第1項、第226條規定，擇一求為命上訴人給付伊718萬6000元及自111年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：系爭建物登記謄本及建物測量成果圖僅記載主建物、附屬建物面積，未標明竣工圖內部結構配置位置及面積，系爭機房設計經建管處審核通過發給使用執照，且屬被上訴人專有使用空間，總面積未減少，並非瑕疵，無減損系爭不動產價值。伊對於系爭機房設計不知情，亦未保證系爭建物內無系爭機房，故非不完全給付。縱被上訴人得減少價金，然上訴人依系爭契約受領價金具有法律上原因，被上訴人不能向伊請求返還不當得利。另被上訴人委請中鼎事務所鑑價不符合系爭契約第9條鑑定契約約定，且該鑑價結果有誤，應以臺北市建築師公會之鑑價結果為據。另減少價金計算方式，應以系爭機房所佔系爭建物面積比例，乘以系爭不動產總價，或以系爭建物估算總價扣除系爭不動產停車位價值後，減除系爭不動產存有機房之價值計算減少價金數額為435萬2000元等語，資為抗辯。

三、原審依被上訴人所請，為其全部勝訴之判決，上訴人聲明全部不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項（原審卷第344至345頁、本院卷(一)第31頁）：

(一)兩造於110年1月9日簽訂系爭契約，上訴人將系爭不動產出售被上訴人，約定價金為4770萬元，並於同年3月5日完成所有權移轉登記，有系爭契約及系爭不動產所有權狀可稽（原審卷第24至58、170至185頁）。

(二)竣工圖上標示有系爭機房，面積共計20.49平方公尺，有系

01 爭建物竣工圖為憑（原審卷第190至193頁）。

02 (三)兩造點交前系爭建物內部無系爭機房存在，經建管處勘查要
03 求復原，被上訴人已施工完成，有建管處110年5月4日之函
04 文、現場照片為據（原審卷第186至188、194至199頁）。

05 (四)被上訴人以110年12月30日律師函催請上訴人返還減少價值
06 後溢領價金，經上訴人於111年1月3日收受，有該函文及收
07 件回執可證（原審卷第218至224頁）。

08 五、被上訴人主張系爭建物須依竣工圖回復系爭機房原狀，使室
09 內居住使用空間減少，依中鼎事務所鑑價結果該瑕疵致系爭
10 不動產價值減損718萬6000元，上訴人應依民法第359條、第
11 179條或民法第227條第1項、第226條規定，返還或賠償該溢
12 領價金718萬6000元等語，為上訴人所否認，並以前詞置
13 辯。經查：

14 (一)按物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀
15 念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質
16 而不具備者，即為物有瑕疵。查室內面積攸關房屋買受人對
17 於房屋實際使用之支配，兩造既於登記總面積外，另就室內
18 面積為特別之約定，顯見被上訴人買受系爭房屋，尤重室內
19 實際使用之面積，如有短少，自足以影響被上訴人買受系爭
20 房屋之價值及效用（最高法院85年度台上字第1306號判決意
21 旨參照）。經查，系爭契約第1條約定不動產買賣權利範圍
22 記載「主要用途：住家用」、「主建物面積：平方公尺」為
23 「十二層：78.25、夾層：23.55」、「附屬建物：陽台：3
24 8.73平方公尺」。另增建違建事項記載「含已增建（外推）
25 之違章建築物，區域位置如下：陽台加窗」、總價金為4770
26 萬元（含停車位總價金250萬元），有系爭契約可稽（原審
27 卷第26頁），惟無記載原始竣工圖標示面積20.49平方公尺
28 之系爭機房，而復原該範圍占主建物（含夾層）總面積101.
29 8平方公尺之20%，壓縮室內使用空間，自足以影響系爭不
30 動產價值及效用，是上訴人以系爭機房依建築法規設置，仍
31 屬被上訴人專用空間，抗辯並非瑕疵云云，自無可取。至上

01 訴人雖以其向前手買受系爭不動產時，系爭建物內部無系爭
02 機房，亦不知應回復系爭機房設置，屬不可歸責等節，然瑕
03 疵擔保責任既屬無過失責任，核與上訴人知情與否無關。是
04 其此部分所辯，亦不足採。

05 (二)被上訴人主張其依系爭契約第9條第6項鑑定契約約定，委請
06 中鼎事務所鑑價，上訴人自應受該鑑價結果拘束云云。惟：

07 1. 按當事人就其可處分之事項，合意就特定訴訟標的所為關於
08 如何確定事實，或以何種方法確定事實，固得以證據契約之
09 形式為約定。倘無此證據契約，法院即不受鑑定結果之拘
10 束，仍應踐行調查證據之程序而後定其取捨（最高法院111
11 年度台上字第1860號判決意旨參照）。

12 2. 查系爭契約第9條第6項約定：「違章建築物部分：如交屋前
13 收到違建查報、拆除通知或執行拆除者，買賣雙方同意由信
14 義房屋委請估價師事務所就拆除部分辦理鑑價，以減少買賣
15 價金；若在交屋後被通知須拆除（或被拆除）時，則由買方
16 自行負擔風險。但是賣方在交屋前已收到相關單位之查報、
17 拆除通知而未告知者，賣方除須按上述鑑價方式減少價金
18 外，亦須負擔鑑價費用及損害賠償之責」，另第9條第8項第
19 2款、第4款前段分別約定：「買方如行使減少價金權利，經
20 賣方書面同意，買方得於同意範圍內，逕將減少之價金自當
21 期應付款中扣除，惟如賣方不同意或有數額爭議時，買方仍
22 須先將價金匯入履約保證專戶，雙方合意由信義房屋委請專
23 業技師或廠商評估修繕補正金額，如有必要，得再委請不動
24 產估價師進行減損估價，並為減價及款項撥付之基準，相關
25 費用由買賣雙方共同負擔」、「第二款所稱由信義房屋委請
26 專業技師或廠商進行勘驗鑑定及為減價及款項撥付基準等約
27 定，於交屋後發現瑕疵仍適用之」（原審卷第28頁）。是兩
28 造約定交屋後發生減少價金爭議，須由信義房屋委請不動產
29 估價師進行減損估價，始得作為減價、款項撥付基準。然依
30 信義房屋112年9月15日回函係以：點交後發現建物內部有數
31 處機電空間，伊有派員介入了解及協商，經伊建議雙方得以

01 合意估價方式確認減價數額再擇期協商，伊亦曾邀約兩造出
02 現，惟上訴人以公司股東意見未諧故未出面協商，被上訴人
03 遂表示擬訴訟主張權利，伊乃介紹中鼎事務所供被上訴人自
04 行評估參酌，至委任該事務所與否均由買方自行決定，伊並
05 未介入等節（本院卷(一)第425頁），且中鼎事務所鑑定人簡
06 武池亦證稱：信義房屋聯絡被上訴人來委託，委託人就改為
07 被上訴人等語（本院卷(二)第41頁），本件非依系爭契約第9
08 條第6項、第8項約定進行鑑價，自不受鑑價契約之拘束。

09 (三)按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與
10 無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應
11 有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買
12 賣標的物之比例計算（最高法院99年度台上字第1972號判決
13 意旨參照）。經查：

- 14 1. 中鼎事務所鑑價報告與本院審理期間另送請臺北市建築師公
15 會鑑價報告，既為兩造援為訴訟證據進行攻防，經本院踐行
16 調查證據程序而後定其取捨，自得援為判斷之證據。臺北市
17 建築師公會鑑價報告除有本件案由誤載、多處誤植系爭建物
18 地址等明顯錯誤外（該報告封面、第2、3頁），就瑕疵價值
19 減損係以：「房屋之市場交易價格之價值減損，係指瑕疵價
20 值減損，一般不動產受到污名瑕疵所造成的價值減損總額，
21 包括修繕費用及污名瑕疵價值減損金額」（該報告第5
22 頁），並就系爭建物整體外觀、內部陳設、屋內體驗、空間
23 機能、採光、通風及日照等等與一般房地產交易價值實務，
24 研判影響房地產交易價值與瑕疵價值減損各項因子之權重比
25 例為分析，分為「外觀造型與美感」、「室內空間之規劃設
26 計」、「空間使用機能」、「採光通風與日照」、「結構安
27 全」、「消防安全」、「電氣安全」、「逃生避難安全」、
28 「室內健康品質」、「設施設備品質」、「房屋恆久性品
29 質」、「環境永續品質」共12項，予以一定分配權重百分
30 比，並就其中「室內空間之規劃設計」、「空間使用機
31 能」、「採光通風與日照」予以影響權重「-1%」、「-

3%」、「-2%」，合計「-6%」，再以兩造就系爭不動產交易價格4770萬元乘以上開6%比值，得出系爭建物污名瑕疵價值減損為282萬元，及評估系爭機房復原之修復費用21萬1855元，合計303萬1855元為瑕疵減少金額（該報告第7至8頁），經鑑定人江星仁證稱：本件鑑定時先看現場，觀察圖說標示系爭機房部分，在現場體驗空間感覺，因為不動產估價技術規則沒有針對機房瑕疵鑑價標準，所以用經驗上面的方法，分析建築物價值組成給予判斷百分比，比如結構體大概占比、空間、動線、外觀、採光、通風、日照、設備像是電氣照明或消防，就如鑑價報告上面所列項目與比值，在現場觀察過程，內心評判因系爭機房而折損了多少，這部分也列入污名化價值折損，折損包括污名化價值折損及修繕費用，本件沒有採取不動產估價技術規則之比較法、成本法、收益法為估價，這12項是依據伊身為建築人之經驗，12項名稱與要列之項數也是依據伊經驗決定，不同權重劃分也是依據經驗判斷，減損比例為「-1%」、「-3%」、「-2%」是根據伊對系爭機房設置之想法，伊想像家裡客廳如果有機房，會影響採光及使用，程度滿嚴重，所以在「採光通風與日照」之5%裡面佔比2%，但1%與2%之間沒有辦法說明理由，本件因為費用之故，沒有推估系爭不動產無系爭機房之市場價值，直接以兩造系爭契約價格為基數（本院卷(二)第34至36、38頁），可見鑑定人僅憑其經驗列出無法客觀衡量之分項與百分比值，評估減損百分比值加總乘以系爭契約總價金為計算瑕疵價值減損，流於鑑定人主觀好惡判斷，自無足採為鑑價證據。上訴人抗辯應以該鑑價報告估算系爭機房減少系爭不動產價值云云，自不可採。

2. 中鼎事務所鑑價報告係採取不動產估價之比較法，擇取與勘估標的即系爭不動產相當3個比較標的市場成交價格，再以比較標的與勘估標的之區域因素調整分析、個別因素調整分析，於比較價格結論決定最後推定之比較價格為每坪69萬3900元，系爭不動產於無系爭機房影響使用面積之比較法評估

01 價格為4879萬4579元（原審卷第103至110頁），再以收益法
02 之折現現金流量分析法評估，擇取與勘估標的相當3個比較
03 標的之市場成交租金，同樣以上開區域因素調整分析、個別
04 因素調整分析於比較價格結論決定最後推定之比較價格為每
05 坪租金1330元，並以該數額推估年總收入後，分析其有效總
06 收入、總費用後，評估淨收益，及系爭不動產於估價日期之
07 殘餘經濟耐用年數40年為折現現金流量分析之期間、二年後
08 年租金每年固定成長率1%，按不動產估價技術規則第43條
09 計算折現率，上開數據以市場萃取法計算之同類型不動產收
10 益資本化率為1.85%，再加計0.125%反應不動產市場之流
11 動性風險，最後決定期末處分資本化率約為1.975%，再
12 以上開數值以折現現金流量分析法求得之收益價格為4803萬40
13 00元（原審卷第111至121頁），將比較法評估價格為4879萬
14 4579元與收益法評估價格4803萬4000元，予以權重比例分析
15 後，得出最適參考價格為4841萬4290元，並以上開求得正常
16 情況下（無系爭機房）收益價格4803萬4000元於主建物使用
17 面積減少情況下（有系爭機房）求得之收益價格為4084萬80
18 00元，因此求得收益價格因瑕疵造成之減損金額為4803萬40
19 00元減去4084萬8000元，為718萬6000元，因瑕疵造成之減
20 損金額占前述最適參考價格為4841萬4290元比率為14.84%
21 （原審卷第132至134頁），並經鑑定人簡武池證稱：本件先
22 評估系爭不動產沒有機房佔據使用面積之正常市值，即以市
23 場比較法、收益法來評估，評估後以該估定價格為參考點，
24 再依據不動產估價第九號公報之瑕疵不動產污名價值估價指
25 引第8條採取收益法對於瑕疵問題為評估，即以扣除系爭機
26 房面積後之不動產面積，以市場調查取得收益法所需數值，
27 以現金流量分析法得出有系爭機房時之不動產收益價格，兩
28 者相減即為瑕疵減損金額等語（本院卷(二)第41頁）。並針對
29 上訴人質疑該份報告以收益法評估系爭不動產有、無系爭機
30 房之期末處分資本化率依序為2.24%、1.975%，兩者不同
31 並不合理部分，證稱：在不動產面積都一致之情況，期末處

01 分資本化率當然會一致，但如果不動產面積不同，該標的以
02 系爭機房面積於總面積扣除後，就會與沒有系爭機房之不動
03 產總面積不同，依據上述公報，關於收益法對於瑕疵之評
04 估，現金流量折現率是要考慮瑕疵問題所造成之風險溢酬，
05 故報告第58、64頁之差異係以市場合理房價水準因子有變
06 動，最後期末處分資本化率也就不同等語（本院卷(二)第44
07 頁），自足採為本件價值減損之證據。

08 3. 又證人簡武池證稱：系爭不動產無系爭機房之價格，減去有
09 系爭機房之價格，即4803萬4000元減去4084萬8000元之差額
10 為718萬6000元，該差額占系爭不動產最適參考價格4841萬4
11 290元之比值14.84%，計算系爭不動產總價金4770萬元所減
12 少價值為707萬8680元之解讀是正確的，因本件停車位沒有
13 瑕疵問題，故未將停車位列入估價等語（本院卷(二)第42至4
14 3、45頁），是系爭不動產因存在系爭機房所減少之價值，
15 應以系爭契約總價金4770萬元，扣除停車位價值250萬元，
16 即4520萬元，乘以上開價值減少比例14.84%，即為670萬76
17 80元。至上訴人抗辯應以系爭契約總價金扣除車位價值後，
18 再扣除中鼎事務所鑑價報告有系爭機房時之系爭不動產市場
19 估價云云，顯係以不同基準彼此扣減，自不足採。又其聲請
20 現場履勘系爭不動產施作夾層隔間之違規情形大於系爭機
21 房，故系爭機房並非瑕疵云云（本院卷(二)第45頁），核與本
22 件係探究系爭機房存在造成價值減損無關，自無履勘調查必
23 要。

24 (四)從而，被上訴人主張系爭機房存在屬系爭不動產之瑕疵，依
25 民法第359條前段規定請求減少價金670萬7680元，再依民法
26 第179條規定返還減少價金670萬7680元本息，為有理由；逾
27 此部分之請求，為無理由。又被上訴人依上開請求權請求既
28 有理由，則在同一事實範圍，自無庸再予審酌其選擇合併主
29 張民法第227條第1項、第226條請求不完全給付之損害賠償
30 責任，附此敘明。

31 六、綜上所述，被上訴人依民法第359條前段、第179條之規定，

請求上訴人給付670萬7680元，及以110年12月30日催請返還溢領價金之律師函送達（原審卷第218至224頁存證信函、收件回執）翌日即111年1月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則為無理由，不應准許。從而，原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並分別宣告供擔保後得、免假執行，尚有未合，上訴意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。至上開應准許部分，原審判命上訴人給付及分別諭知供擔保後，得、免假執行，並無不合，上訴人仍執前詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

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

中 華 民 國 113 年 1 月 9 日
民事第四庭

審判長法 官 傅中樂

法 官 黃欣怡

法 官 陳彥君

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 1 月 9 日

