

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第611號

上訴人 林奕矧

林泰均

共同

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 蘇育鉉律師

被上訴人 李心慧

訴訟代理人 林家慶律師

陳思愷律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國113年1月16日臺灣臺北地方法院110年度訴字第6711號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於114年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件被上訴人主張伊向上訴人購買之臺北市○○區○○段○○段000○號建物（門牌為同區○○路55之5號2樓房屋，下稱系爭房屋）有傾斜之瑕疵，在原審依民法第359條請求減少價金新臺幣（下同）129萬240元，並依同法第179條請求上訴人各給付64萬5120元本息，嗣於本院追加依民法第360條規定為同一聲明之請求（見本院卷一第193頁），經核與原訴均係有關係爭房屋傾斜所生之爭執，基礎事實同一，揆諸前開說明，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於民國108年4月28日與上訴人簽立不動產

買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價1680萬元購入系爭房屋及其基地（下合稱系爭房地）。伊已依約付訖全部價金，兩造亦已於108年6月27日完成所有權移轉登記及交屋。詎伊於110年4月17日經訴外人即伊配偶裴大偉轉傳之訊息，始得知系爭房屋早已存在傾斜情形，於108年10月14日時之傾斜率更已高達1/280、1/133、1/362、1/194。系爭房屋前開傾斜情形，顯具有減少其效用及價值之瑕疵，爰依民法第359條請求減少價金129萬240元，並依同法第179條請求上訴人各給付64萬5120元本息（原審就此為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴；被上訴人於原審請求逾前述部分，受敗訴判決，未據上訴，非屬本院審理範圍，茲不贅述）。被上訴人另於本院主張：上訴人於系爭買賣契約附件標的物現況說明書「本棟建物是否有傾斜」勾選「否」，與系爭房屋實際傾斜情形不符，追加依民法第360條規定為請求。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭房屋於兩造108年6月27日點交時並無傾斜之瑕疵，台北市土木技師公會係量測108年10月14日時之現況，無足反映系爭房屋點交時之情形，且該測量僅供比對傾斜量有無增加，作為損鄰判斷之用，無從確認系爭房屋內部是否水平。系爭房屋若有傾斜亦可能為交屋後之地震或施工所致。另台北市土木技師公會於109年11月29日會同系爭房屋所屬社區住戶會勘，於110年1月15日作成鑑定報告後，於同年2月3日將鑑定結果通知含被上訴人在內之社區住戶，被上訴人至遲於當時即已知悉系爭房屋傾斜情形，其遲至同年10月5日始起訴請求減少價金，已超過除斥期間。再者，被上訴人以低於行情之金額購入系爭房地，系爭房屋縱有傾斜瑕疵存在，其亦未受有損失，且其已就傾斜情形受有補償，自不得主張減少價金、不當得利或損害賠償云云，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告均廢棄；(二)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。

01 三、查，兩造於108年4月28日簽立系爭買賣契約，約定由上訴人
02 將其所有系爭房地以總價金1680萬元出售予被上訴人。被上
03 訴人已給付全部價金予上訴人，上訴人於108年6月27日將系
04 爭房地交付予被上訴人，並依被上訴人指示移轉登記予被上
05 訴人及裴大偉等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第236至2
06 37頁），堪信為真正。被上訴人主張系爭房屋有傾斜之瑕
07 疵，請求上訴人減少價金或賠償損害129萬240元，則為上訴
08 人所拒，並以前詞置辯，茲就兩造之爭點（見本院卷第237
09 頁）及本院之判斷，分述如下：

10 (一)上訴人應就系爭房屋傾斜負出賣人瑕疵擔保責任：

- 11 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於危險移轉於買受人
12 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
13 或契約預定效用之瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
14 時，具有其所保證之品質（民法第354條規定參照）。是依
15 當事人之約定或通常交易觀念，認為物應具備之價值、效用
16 或品質或品質不具備者，即為民法所規定之物之瑕疵。
- 17 2.觀諸台北市土木技師公會108年10月14日鑑定報告（下稱108
18 年鑑定報告）記載：申請人為瑞健營造有限公司（下稱瑞健
19 公司）、申請日期108年8月22日、鑑定要旨為鄰房（按即臺
20 北市○○區○○路00○○號B1～屋頂加蓋）現況鑑定、9月2
21 日鑑定時本工程尚未拆屋施工及鑑定後認鑑定標的物之側線
22 1至4之傾斜率分別為1/280、1/133、1/362、1/194（下稱系
23 爭傾斜率）等語（見原審卷一第296、323至327頁），可見
24 台北市土木技師公會於108年8月22日依瑞健公司申請對系爭
25 房屋全棟建物進行現況測量，而於同年9月2日為現況鑑定測
26 量時，測得包含系爭房屋在內之該棟建物存有系爭傾斜率之
27 傾斜情形。參以中央氣象署對地震震度之分級表顯示在4級
28 以上之地震方會有造成房屋搖動之情形發生（見本院卷一第
29 99至100頁），而自上訴人於108年6月27日將系爭房地交付
30 予被上訴人起至前開測量即108年9月2日時止，以系爭房屋
31 為中心半徑10公里範圍內，未曾發生4級震度以上地震（見

01 本院卷一第97、101頁），半徑50公里範圍內僅於108年8月7
02 日在台北市北投地區發生一次震度4級以上之地震（見本院
03 卷一第103頁），惟該次地震之震度傳至最靠近系爭房屋所
04 在處之「松山國小測站」及「幸安國小測站」時已降為2級
05 震度之地震（見本院卷一第105頁），堪認系爭房屋於兩造
06 交屋後至前揭測量時之期間並未發生足以造成系爭房屋搖動
07 傾斜之大規模地震，而得認系爭房屋於108年6月27日交屋時
08 已存在前揭傾斜之情。又系爭房屋之最大傾斜率達1/133，
09 衡諸通常之交易觀念，可認有減少價值、通常效用之瑕疵，
10 揆諸前揭說明，自屬出賣人即上訴人所應擔保之瑕疵。

11 3.上訴人雖執上證15至18號等地震資料，稱全臺灣地區於108
12 年7至10月間有發生多次地震，另以系爭房屋附近之「南方
13 莊園」建案有於106年12月底至108年12月底施工及「辛亥生
14 態新建工程」於108年8月28日開工為由，抗辯系爭房屋係因
15 地震或工程施工致於交屋後始發生傾斜云云。惟依上訴人所
16 提前開地震資料（見本院卷一第343至393、395至396至400
17 頁）僅可認「全臺灣地區」於108年7至10月間有發生多次地
18 震情形，然該地震之震度或範圍均不足以影響系爭房屋，系
19 爭房屋於交屋後至測量時並未發生足以造成系爭房屋傾斜之
20 大規模地震，業經本院認定如前。另查南方莊園建案之坐落
21 位置與系爭房屋間隔有辛亥生態公園，並非相比鄰之關係，
22 且彼此距離相距約210公尺，有地圖查詢資料（見本院卷二
23 第11頁）在卷可稽，可悉該建案之施工應不至於造成系爭房
24 屋之傾斜；而依臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則第3
25 條第9款之定義：「現況鑑定係指建築工程施工前，鑑定機
26 構就鄰房及其相關環境等，藉目測或儀器，以文字記載、繪
27 製圖面或拍攝照片等方法記錄現況」，可知現況鑑定係為避
28 免日後因工程施工（基地開挖）後引起損鄰事件，而先行調
29 查記錄施工（基地開挖）前鄰（房）地之現況以釐清相關責
30 任歸屬為目的，是現況鑑定之時間理應早於工程實際開挖
31 時，復經原審函詢臺北市政府工務局公園路燈工程管理處該

工程是否涉及土地開挖工程，回函略以：「辛亥生態（文木91號）公園新建工程」於108年8月28日開工，初期搭設施工架防塵網，就既有軍舍先進行內裝拆除，再拆除主體，後續施作公園內給、排水管線、鋪面、景石擺設等淺埋工程，而台北市土木技師公會於108年9月2日鑑定前，僅有現場搭設施工架防塵網、就既有軍舍先進行內裝拆除，鑑定時尚未拆屋，僅拆除內裝，係於9月5日使進行拆屋等語（見原審卷二第169至170頁），堪認系爭房屋傾斜率現況鑑定時，辛亥生態公園新建工程尚未進行拆屋等工程，自無可能導致系爭房屋之傾斜瑕疵，上訴人復未能就系爭房屋有因建案工程造成傾斜之事實舉證以實其說，則其前開所辯，均無可採。

4.上訴人另抗辯台北市土木技師公會已明確表示現況鑑定報告無法判斷系爭房屋於108年6月間有無傾斜，且該鑑定報告之目的並非作為證明系爭房屋有無傾斜之用，而與本件無關云云。108年鑑定報告固非針對系爭房屋於108年6月27日交屋時所做之現況測量，然本院考量系爭房屋交屋至該報告現況測量時之各情後，認該108年9月2日測量結果得作為108年6月27日交屋時之現況認定，已經本院詳述如前，並非單憑108年鑑定報告之結果遽認系爭房屋於108年6月有無傾斜，與台北市土木技師公會所稱現況鑑定報告無法判斷非測量時之情形，並無相悖。又該報告雖係源於瑞健公司所為之鄰房現況鑑定，鑑定目的縱非源於本案，然該報告所測得之鄰房傾斜率為鑑定當時現況測量所得，業經該公會陳明無訛（見本院卷一第195頁），則該客觀傾斜率數值自可作為系爭房屋存在傾斜之依據，上訴人前開所辯，亦不可採。

(二)被上訴人行使減少價金請求權，並未逾除斥期間：

1.按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。民法第

01 356條第1項、第365條第1項分別定有明文。

02 2.上訴人雖辯稱被上訴人於109年11月28日經由其配偶裴大偉
03 參與會勘會議時即知悉系爭房屋傾斜狀況，卻遲於110年10
04 月5日始起訴請求減少價金，已超過除斥期間云云。然查，
05 證人裴大偉於本院作證：伊有於109年11月29日參加台北市
06 土木技師公會的會勘會議，但當日鑑定人沒有告知系爭房屋
07 有傾斜狀況等語（見本院卷一第234頁），而觀諸該會勘紀
08 錄表上亦未記載會勘過程或會議內容（見原審卷一第73
09 頁），自無從認定裴大偉有經該會議知悉系爭房屋傾斜乙
10 節，上訴人抗辯被上訴人於109年11月28日已經由裴大偉知
11 悉系爭房屋傾斜狀況，尚乏所據。而查，臺北市政府工務局
12 水利處於110年2月3日有檢送台北市土木技師公會（案號000
13 00000）之鑑定報告書（下稱110年鑑定報告）光碟片予鑑定
14 戶，有該處112年5月19日函（見原審卷二第151頁）在卷可
15 稽，本件被上訴人既為其中之鑑定戶，則其陳稱未收到該光
16 碟，洵無足採。又依110年鑑定報告中「鑑定標的物傾斜率
17 比較一覽表」所記載之傾斜率及備註欄載有「○○路55-5號
18 （108.10.14測量）」等語（見原審卷一第63頁），固堪認
19 被上訴人於110年2月3日已藉由收受110年鑑定報告光碟片而
20 得知悉系爭房屋有傾斜之情，本院衡以系爭房屋之傾斜單憑
21 感受並無從得悉，自非屬依通常檢查得以發見之瑕疵，而被
22 上訴人於110年2月3日藉由該鑑定報告所載之前開內容，獲
23 悉者為系爭房屋於108年10月14日（即交屋後）測量時有傾
24 斜，然是否等同交屋時之現況，或須藉由查詢相關資料或諮
25 詢相關專業人士方得確認，是被上訴人於獲悉前情後數月即
26 於110年9月12日透過line通訊軟體（見原審卷一第269頁）
27 通知上訴人關於系爭房屋傾斜之事，尚難認被上訴人有怠於
28 為通知而視為承認所受領之物，迄至被上訴人於110年10月5
29 日提起本件訴訟請求減少價金（見原審卷一第11頁），尚未
30 逾6個月除斥期間。

31 (三)被上訴人得依民法第359條請求減少價金，並依同法第179條

請求上訴人各給付79萬5483元本息：

- 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因而其後已不存在者，亦同，同法第179條亦有明文。又買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之；換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在。末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有價值之比例，計算其應減少之數額
- 2.經查，系爭房地經原審囑請品佑不動產估價師事務所鑑定結果，認系爭房地於108年4月28日（系爭買賣契約成立時）以總價1680萬元購買情況下，以上述成交總價為基準，考量勘估標的於價格日期當時最大傾斜率為1/133情況下之價格減損金額為129萬240元，有該事務所出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書，見系爭估價報告書第75頁）可佐，該估價報告書係由林秀戀不動產估價師執行，其經不動產估價師國家考試及格，領有不動產估價師開業證書及考試院考試及格證書，有該報告所附上開證書可考（見該報告書附件十四），足見其對於不動產價格鑑定具有專門知識經驗，該報告結果自具相當公信力，堪認系爭房地價格因具傾斜瑕疵而減損之金額為129萬240元。是被上訴人主張因系爭房屋存有傾斜之瑕疵，致買賣價金受有129萬240元之減損，請求減少價額129萬240元部分，即屬有據，上訴人就已受領之上開經減少之價金之法律上原因即不復存在，是以，被上訴人依民法第179條之法律關係，請求上訴人各返還64萬5120元（129萬240元÷2）之價金，為有理由。
- 3.上訴人雖抗辯系爭買賣契約總價低於當時之市價，已足夠彌

01 補傾斜所生之價值減損，被上訴人未受有損失云云，並提出
02 107年5至12月內政部實價登錄行情為證。然觀諸上訴人所提
03 之前開資料（見本院卷第227頁），其交易時間為107年5至
04 12月，距離本件買賣之108年4月28日已有相當時間差距，本
05 難逕為系爭房地買賣時合理價格之參考。參以臺北市○○區
06 ○○路於108年4月15日及同年2月15日之實價登錄資料，與
07 系爭房地相同之「公寓型態」交易單價分別係每坪36.5萬元
08 及35.5萬元，有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料
09 （見本院卷一第259頁）可參，與上訴人所稱系爭房地每坪
10 售價37.59萬元（見本院卷一第214至215頁）相差不多。再
11 依系爭估價報告書記載：「108年4月28日，區域內條件與勘
12 估標的相近之中古公寓交易行情每坪約介於34至40萬元之
13 間」等語（見系爭估價報告書第17頁），堪認系爭房地於兩
14 造交易時之合理價格約為每坪34至40萬元之間，上訴人復未
15 能就系爭房地之合理價格遠高於兩造成交之金額乙節舉證以
16 實其說，則系爭估價報告書以兩造實際交易之每坪約37.59
17 萬元，總價1680萬元作為系爭房地斯時之應有價值，難謂不
18 當，上訴人空言抗辯兩造買賣總價已低於當時之市價，被上
19 訴人未受有損失云云，即無可採。

20 4.上訴人另抗辯被上訴人所稱傾斜情形，已經110年鑑定報告
21 計算補償費用5萬5336元，而獲得補償，不得再向上訴人請
22 求減少價金云云。然被上訴人否認有獲得前開補償，且查11
23 0年鑑定報告所列補償費用（見該報告第8頁）係針對該次10
24 9年間損害之鑑定所列之應補償費用，與本件108年間即已發
25 生之傾斜無涉，亦不影響上訴人本件應負之瑕疵擔保責任。
26 上訴人前開所辯，要無可採。

27 四、綜上所述，被上訴人依民法第359條、第179條規定，請求上
28 訴人各給付64萬5120元，及林奕彰自110年11月30日（見原
29 審卷一第199頁）起、林泰均自110年12月2日起（見原審卷
30 一第201頁），均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
31 理由，應予准許。從而原審為上訴人此部分敗訴之判決，並

01 無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
02 為無理由，應駁回上訴。

03 五、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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
07 項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日

09 民事第八庭

10 審判長法 官 邱育佩

11 法 官 趙雪瑛

12 法 官 陳雯珊

13 正本係照原本作成。

14 不得上訴。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日

16 書記官 陳韋杉