臺灣高等法院民事判決

114年度上字第1115號

上訴人即附
帶被上訴人　王建興
訴訟代理人　王世華律師
　　莊景智律師
被上訴人即
附帶上訴人　林書貿
000000000000000000
訴訟代理人　馬在勤律師
複代理人　　陳佳雯律師

上列當事人間請求減少價金等事件，王建興對於中華民國114年3月31日臺灣新北地方法院112年度重訴字第708號第一審判決提起上訴，林書貿提起附帶上訴，本院於115年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人即附帶被上訴人（下逕稱上訴人）主張：伊於民國111年12月12日向被上訴人即附帶上訴人（下逕稱被上訴人）購買其所有如附表所示不動產（下合稱系爭不動產、附表所示建物下稱系爭房屋），兩造並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定價金為新臺幣（下同）1,610萬元，伊已付訖，被上訴人則於112年1月12日將系爭不動產所有權移轉登記予伊，其交付之系爭房屋現況包含原審判決附圖（下稱附圖）所示編號A部分之廁所空間（含衛浴，下稱系爭廁所空間）。嗣伊欲裝潢系爭房屋而申請室內裝修許可時，應主管機關要求提出建築圖說，始發現系爭廁所空間所有權並未包含在系爭不動產產權內，而係屬鄰戶即新北市◯

○區○○段0000○號（門牌號碼新北市○○區○○路○段000號房屋，下稱000號房屋）之權利範圍，自有權利瑕疵，且系爭房屋用途為住家，卻缺少系爭廁所空間，顯然不具通常之效用，並致交易價格減少，亦有物之瑕疵，並構成不完全給付，且可歸責於被上訴人，依民法第349條、第353條、第354條、第227條、第226條規定請求被上訴人賠償伊所受損害600萬元，並依民法第354條第1項、第359條、第179條規定請求減少價金600萬元並返還之。以上擇一有利請求被上訴人給付600萬元及法定遲延利息（原審判命被上訴人給付上訴人68萬2,640元，及自112年12月16日起之法定遲延利息，並駁回上訴人其餘之請求。上訴人、被上訴人各自就其敗訴部分聲明不服，提起上訴、附帶上訴）。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。㈡被上訴人應再給付上訴人531萬7,360元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。另就被上訴人之附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

二、被上訴人則以：系爭買賣契約記載之建物面積與建物登記謄本之記載相同，且約明買賣範圍以地政機關登記簿所載為準，則地政機關登載系爭房屋之範圍既不包含系爭廁所空間，該空間即非系爭買賣契約之標的，伊無須負權利瑕疵或物之瑕疵擔保責任。又依系爭房屋使照地上1樓層竣工圖說之記載，系爭房屋原始設計設有廁所1間，負責興建之景昇建設股份有限公司（下稱景昇建設公司）誤將系爭廁所空間登記為000號房屋之範圍，伊於持有產權期間無人向伊主張產權包含系爭廁所空間，自無可歸責之事由，亦無須負債務不履行之責。況上訴人已將系爭不動產以原價出售予訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司），可見系爭不動產價值並無減損，上訴人亦未受有損害，再縱系爭房屋無系爭廁所空間，仍可作為儲藏空間或短暫休憩使用，應無減少其通常效用。另上訴人簽訂系爭買賣契約時，已得比對建

物測量成果圖及現場，卻未能發現系爭房屋不含系爭廁所空間，其對損害之發生與有過失等語，資為抗辯。並附帶上訴聲明：㈠原判決關於命被上訴人給付部分及該部分假執行之宣告均廢棄。㈡上開廢棄部分，上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另就上訴人之上訴答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第132頁）：

㈠兩造於111年12月12日簽立系爭買賣契約，由上訴人以總價1,610萬元向被上訴人購買系爭不動產，上訴人已付清全部價款，並將系爭不動產交付被上訴人，112年1月12日辦竣所有權移轉登記，有系爭買賣契約、建物所有權狀、地籍異動索引等件在卷可稽（見原審卷一第17至66、95、225頁）。

㈡系爭房屋現況室內格局有一廳、二房、一廚房，及附圖所示A部分（面積4.22平方公尺）之浴廁（即系爭廁所空間），該廁所之出入口面向系爭房屋，有原審113年4月25日勘驗筆錄、系爭房屋現況照片等件在卷可稽（見原審卷一第197至199、251至254頁）。

㈢系爭廁所空間係登記在000號房屋之所有權範圍內，有新北市○○地政事務所（下稱○○地政）113年4月30日新北○地測字第1136018839號函檢送之土地複丈成果圖（即附圖）、○○地政112年12月5日新北○地測字第1125842439號函檢附補正通知書、建物測量及標示變更登記申請書、○○地政112年5月19日新北○地測字第1125828780號函、000號房屋建物登記公務用謄本等件在卷可稽（見原審卷一第87至97、103頁），且為兩造不爭執（見本院卷第132至133頁）。

㈣上訴人於112年6月26日將系爭房屋出售予信義房屋公司，並於112年7月3日辦竣所有權移轉登記，有建物登記公務用謄本在卷可稽（見原審卷一第105頁）。

四、本院得心證之理由：

㈠系爭房屋缺少系爭廁所空間，應有物之瑕疵：

按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言；凡依通常交易觀

念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例參照）。經查，系爭房屋用途為「住家用」，有建物登記公務用謄本附卷可稽（見原審卷一第105頁）；且系爭買賣契約第1條亦載明「主要用途：住家用」，該契約附件標的物現況說明書第43項「本標的物室內現況格局」亦記載為「2房2廳1衛」（見原審卷一第49頁），是系爭房屋自應設有衛浴廁所，始合於供上開格局及住家用途。惟系爭廁所空間非屬系爭房屋產權範圍，而係登記於000號房屋權利範圍內，可見系爭房屋並無衛浴廁所，自減損其通常效用，而具有物之瑕疵。被上訴人抗辯系爭房屋縱無系爭廁所空間，仍可作為儲藏、短時間休憩使用，並未減損其通常效用云云，並不可採。

㈡上訴人得請求減少價金及依不當得利法律關係請求被上訴人返還之數額部分：

1.次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359條定有明文。而民法第359條規定，旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人請求減少之價金數額，自應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後之實際價格相比較，以為計算之基準（最高法院86年度台上字第1615號判決要旨參照）。

2.經查，本件經原審囑託宏大不動產估價師聯合事務所作成不動產估價報告書（下稱估價報告），認定系爭房屋倘若在建物登記謄本所示一層56.31平方公尺登記面積範圍內設有浴室廁所，則系爭房屋（權利範圍1/1）連同其基地（即新北市○○區○○段○000地號土地，權利範圍197/100000）於111年12月（即簽訂系爭買賣契約時）間之合理市價為1,591萬3,800元，惟系爭房屋未設有浴室廁所，則系爭房屋連同其基地於111年12月間，減少價值之價額為67萬4,699元，瑕疵價值減損率為4.24%（外放估價報告第51至52頁）。執

此，系爭不動產因無浴室廁所之瑕疵，減少價值之比例為4.24%，上訴人係以總價1,610萬元向被上訴人購買系爭不動產，其得請求減少之價金應為68萬2,640元（計算式：1,610萬元×4.24%＝68萬2,640元），是其依民法第179條規定請求被上訴人給付68萬2,640元，為有理由，逾此範圍，則屬無據。

3.雖上訴人抗辯：鑑定單位以新建衛浴設備之花費作為計算損害金額之基準，而非以系爭房屋內無衛浴廁所之情況估價為不當，且未考慮系爭房屋實際上能否增建廁所云云。惟估價報告已載明：瑕疵不動產價值減損之評估可分成二大原則，即修復原則及價損原則，修復原則係以技術性貶值為基準，技術性貶值主要是評估修復成本，應委由建築師、土木技師或工程顧問公司等專業人士評估；價損原則係認為瑕疵不動產價損除了應包含技術性貶值外，尚應包含交易性貶值，交易性貶值就是不動產因瑕疵，其市場性及收益性受到風險及不確定性增加所導致的風險溢酬（見外放估價報告第44頁），本件先以比較法及收益法之直接資本化法評估系爭房屋若有衛浴之正常價格為1,591萬3,800元（見外放估價報告第40頁）；再考量系爭房屋在欠缺系爭廁所空間情況下，總收入扣除閒置及其他原因所造成之收入損失，得出有效總收入後，再扣除總費用（包含地價稅、房屋稅、保險費、管理費、維修費、重置提撥費及衛浴維護費用）後得出淨收益，並推估系爭房屋收益資本化率，以淨收益除以收益資本化率得出不動產收益價格，不動產收益價格扣除裝修期租金損失及每年加計之衛浴維護費用後，得出每年投入維護成本增加所致之價損，裝修成本加計每年投入維護成本增加所致之價損即係系爭房屋之瑕疵價值減損金額（見外放估價報告第44至50頁），可知修復原則為評估不動產價值減損採行之方法之一，估價報告依此原則，依技術性貶值所採評估修復成本之方法計算系爭不動產價值貶損，並無不當。至系爭房屋實際上能否興建衛浴設備一節，則與本件評估系爭房屋欠缺系

爭廁所空間致該房屋所減損之價值無涉。而上訴人另以依民法第349條、第353條、第227條、第226條規定請求被上訴人損害賠償，經核亦不能獲致更有利判決，爰不另述。

4.被上訴人另辯稱上訴人簽訂系爭買賣契約時，可比對建物測量成果圖及現場，卻未發現系爭房屋不含系爭廁所空間，其對損害之發生與有過失云云，惟本件係依上訴人主張系爭房屋因有物之瑕疵，依民法第359條規定減少價金，自無民法第217條與有過失規定之適用，併予敘明。

五、綜上所述，上訴人依民法第354條、第359條、第179條規定，請求被上訴人給付68萬2,640元及自起訴狀繕本送達翌日即112年12月16日（見原審卷一第85頁送達證書）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，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為被上訴人敗訴之判決，及就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，均無不合。兩造各就其前揭敗訴部分提起上訴及附帶上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴及附帶上訴均應駁回。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及附帶上訴，均為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　8　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱蓮華

法　官　呂如琦

法　官　江春瑩

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　　115　　年　　4　　月　　9　　日

書記官　學妍伶

附表：

編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	新北市	○○區	○○		000	4,069	197/100000
	備考						

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（㎡）		權利範圍
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	新北市○○區○○段0000○號	同段000地號 同區○○路0段000號	鋼筋混凝土造20層	1層：56.31 合計：56.31	陽台：11.5 花台：1.51	1/1
	備考	共有部分：同段0000建號(權利範圍224/100000)、0000建號(權利範圍94/100000)				