

最高法院民事判決

113年度台上字第545號

上訴人 梁惠喬（即阮若冲之承受訴訟人）

阮文君（即阮若冲之承受訴訟人）

阮文儀（即阮若冲之承受訴訟人）

共同

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

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國112年12月19日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第1527號），提起上訴，本院判決如下：

主文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理由

一、本件被上訴人主張：伊於民國108年3月12日以新臺幣（下同）4,280萬元，向上訴人之被繼承人阮若冲（嗣於000年00月00日死亡）買受○○市○○區○○段○小段681建號建物權利範圍全部（下稱系爭主建物）、同小段705建號建物權利範圍19200分之1600（下稱系爭共有部分，與系爭主建物合稱系爭房屋）及其坐落基地（與系爭房屋合稱系爭房地）（下稱系爭契約），伊已依約給付價金，系爭房地所有權亦於同年5月13日移轉登記於伊名下。嗣伊於110年12月間發見系爭共有部分其中權利範圍19200分之780已於69年6月3日因買賣而移轉登記予他人，系爭共有部分實際權利範圍僅餘19

01 200分之820，臺北市建成地政事務所（下稱建成地政）並於
02 111年6月23日為更正登記（下稱系爭更正登記）。更正登記
03 後權利範圍短少，使系爭房地缺少契約預定效用，並減損價
04 值235萬8,840元等情。爰依民法第359條規定行使減少價金
05 請求權，並依民法第179條、第360條、第227條第1項、第22
06 6條第1項規定，求為命上訴人給付235萬8,840元，及自起訴
07 狀繕本送達翌日即111年5月29日起至清償日止，按年息5%計
08 算利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

09 二、上訴人則以：系爭房地係阮若沖之父阮少華所遺財產，阮少
10 華並未於69年間將系爭共有部分權利範圍19200分之780出售
11 予他人，系爭更正登記為無效。阮若沖信賴系爭房地權狀記
12 載之登記內容而為交易，並依權狀登記內容移轉所有權登
13 記，已依約履行，並無可歸責之事由，其依約受領價金並無
14 不當得利。縱系爭共有部分面積短少，惟系爭主建物、土地
15 均無瑕疵，應扣除該部分比例計算被上訴人得請求減少之價
16 金，並應扣除其得依國家賠償法第2條、土地法第68條向地
17 政機關請求賠償之金額等語，資為抗辯。

18 三、原審審理結果，以：系爭主建物及共有部分於64年8月12日
19 辦理第一次所有權登記於訴外人黃泔禮名下，黃泔禮於68年
20 7月27日移轉所有權登記予訴外人阮少華，再由訴外人洪美
21 秀、阮若沖（即上訴人之被繼承人）依序於98年2月13日、
22 105年2月4日因分割繼承而登記取得所有權。被上訴人於108
23 年3月12日以總價款4,280萬元向阮若沖購買系爭房地，於
24 108年5月13日移轉所有權登記於被上訴人名下。系爭契約係
25 依締約時登記狀況，記載系爭共有部分買賣之權利範圍為
26 19200分之1600。嗣建成地政辦理系爭共有部分之權利範圍
27 更正登記為19200分之820，並於111年6月30日通知被上訴人
28 系爭更正登記處分等情，為兩造所不爭執。惟依地政機關人
29 工登記簿之登載，阮少華於69年間業將系爭共有部分其中權
30 利範圍19200分之780移轉登記予訴外人黃碧玉，阮少華僅剩
31 餘其中權利範圍19200分之820，為維護地籍資料正確性及公

示性，建成地政乃於111年6月23日為系爭更正登記等情，有建成地政函及人工登記簿謄本可稽。該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憑，該減少之部分對上訴人既屬不存在之權利，建成地政依95年6月14日修正之土地法第69條規定逕為系爭更正登記，於法無違。更正後系爭共有部分權利範圍較約定之買賣標的減少19200分之780，換算後相當於減少面積20.70平方公尺，其短少攸關買受人實際可使用支配之範圍，自足以減損系爭房地之價值及效用，為買賣標的物之瑕疵（下稱系爭瑕疵），上訴人應負瑕疵擔保責任，且被上訴人並無依土地法第68條規定向地政機關先為請求之義務。又系爭契約僅約定買賣總價，於計算系爭瑕疵所致之價值減損時亦應就整體價值為考量，無從就各買賣標的之價值割裂認定，查系爭房地整體有瑕疵與無瑕疵之價格，分別為4,150萬7,840元、3,914萬9,000元，二者差額235萬8,840元即屬因系爭瑕疵所減少之價值，有社團法人台北市不動產估價師公會估價報告書可稽，是被上訴人依民法第359條規定請求減少價金235萬8,840元，依民法第179條規定請求返還該溢收價金，為有理由，被上訴人依其餘法條請求部分無庸審酌等詞，為其心證之所由得，因而維持第一審所為上訴人該部分敗訴之判決，駁回其上訴。

四、按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。債權人得對不真正連帶債務人之一人或數人或全體，同時或先後為全部或一部之請求。本件上訴人對於被上訴人所負瑕疵擔保、減少價金、返還不當得利義務，與地政機關依土地法第68條對於被上訴人所負義務，係本於不同法律原因而生，具同一給付目的之債務，應為不真正連帶債務。被上訴人據以就其全部損害向上訴人為本件請求，經核於法並無違誤。上訴論旨，猶就原審取捨證據、認定事實之職權行使，暨其他與判

01 決結果不生影響之理由，指摘原判決於其不利部分違背法
02 令，聲明廢棄，非有理由。

03 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第
04 449條第1項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日

06 最高法院民事第三庭

07 審判長法官 袁 靜 文

08 法官 張 競 文

09 法官 王 本 源

10 法官 林 慧 貞

11 法官 王 怡 雯

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 王 心 怡

14 中 華 民 國 113 年 5 月 13 日