最高法院民事判決

115年度台上字第1190號

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　林書貿

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國115年4月8日臺灣高等法院第二審判決（114年度上字第1115號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、上訴人主張：伊於民國111年12月12日以總價新臺幣（下同）1,610萬元，購買被上訴人所有如原判決附表所示不動產（下稱系爭不動產、建物部分下稱系爭房屋），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），伊已付訖價金，被上訴人於112年1月12日辦畢系爭不動產所有權移轉登記，並交付現況包含第一審判決附圖所示編號A部分（面積4.22平方公尺）衛浴空間（下稱系爭廁所）之系爭房屋。嗣伊申請室內裝修許可時，發現該廁所之所有權為鄰戶即門牌○○市○○區○○路0段000號房屋（下稱166號房屋）之權利範圍，自屬權利瑕疵；且系爭房屋欠缺系爭廁所，亦有減少通常住家效用或交易價格之物之瑕疵，且係可歸責於被上訴人之不完全給付，伊得依民法第359條規定請求減少價金，或請求損害賠償等情。爰依民法第179條、第353條、第227條、第226條規定，擇一求為命被上訴人給付531萬7,360元及自112年12月16日起加付法定遲延利息之判決（上訴人逾上開金額之請求，業獲勝訴判決確定，未繫屬本院，不予贅述）。

二、被上訴人則以：系爭買賣契約載明以地政機關登記簿所載為買賣範圍，系爭廁所非買賣標的，且系爭房屋仍可作儲藏或短暫休憩使用，無權利瑕疵或物之瑕疵。又訴外人景昇建設股份有限公司誤將系爭廁所登記為166號房屋之權利範圍，非可歸責於伊，伊毋庸負債務不履行責任。況上訴人已以原價出售系爭不動產予訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司），其未受損害等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人上開敗訴部分之判決，駁回其上訴，係以：

㈠上訴人於111年12月12日與被上訴人簽立系爭買賣契約，以1,610萬元買受系爭不動產，被上訴人於112年1月12日辦竣所有權移轉登記。系爭買賣契約及現況說明書約定，被上訴人現況交付供住家用之系爭房屋為2房2廳1衛（即系爭廁所），系爭廁所出口面向系爭房屋，然登記為166號房屋所有權範圍，上訴人嗣於112年6月26日轉售系爭不動產予信義房屋公司，業於同年7月3日完成所有權移轉登記等情，為兩造所不爭。

㈡系爭房屋所有權登記範圍無系爭廁所，致減損其通常效用，自屬物之瑕疵，上訴人得請求減少價金。經第一審法院囑託宏大不動產估價師聯合事務所鑑定，認應以比較法及收益法之直接資本化法評估，系爭房屋若於登記產權範圍內設有廁所，則系爭不動產於簽訂系爭買賣契約時即111年12月之正常價格為1,591萬3,800元；另採修復原則，以技術性貶值評估修復成本之方法計算系爭不動產價值貶損，即其無廁所之瑕疵應以新建裝修成本加計每年投入衛浴維護成本增加所致之價值減損數額為67萬4,699元，以該減損數額占上開正常價格之比例計算，其瑕疵價值減損率為4.24%，有該事務所113年11月28日函及不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）可佐。依此減損率乘以系爭買賣契約之價金1,610萬元為68萬2,640元，即上訴人得依民法第359條規定請求減少價金之數額，逾此部分之請求，即屬無據。至系爭房屋實際上

能否興建廁所，與評估該房屋因欠缺系爭廁所致減損之價值無涉。又其另依民法第353條、第227條、第226條規定請求損害賠償，不能獲致更有利判決，爰不另述。

㈢從而，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付531萬7,360元（即逾68萬2,640元部分）本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按法院就鑑定人之鑑定意見可採與否，應踐行調查證據程序而後定其取捨，倘不問鑑定意見所由生之理由如何，遽採為裁判之依據，不啻將法院採證認事之職權委諸鑑定人，與鑑定僅為一種調查證據方法之趣旨，殊有違背。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條規定，應負擔保之責者，買受人得請求減少其價金，此觀民法第359條規定自明，該規定旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人因出賣人應負物之瑕疵擔保之責，而依該規定請求減少其價金者，應比較買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值，再按該差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之價金數額。又物因可歸責於出賣人之事由致有瑕疵，買受人依不完全給付規定請求損害賠償，則應審酌瑕疵所致買受人之損害，按損害賠償法則（民法第213條至第216條規定）計算出賣人賠償之數（金）額。故減少價金與損害賠償之計算方式並不相同。查上訴人向被上訴人買受住家用之系爭房屋，其登記權利範圍無系爭廁所，具有物之瑕疵，為原審認定之事實。則依上開規定，上訴人得請求減少之價金，應以系爭買賣契約成立時，系爭房屋登記權利範圍有系爭廁所（無瑕疵）與無系爭廁所（有瑕疵）之客觀價額，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。而原審採用之系爭估價報告，似以比較法及收益法之直接資本化法評估系爭不動產若有衛浴之正常價格為1,591萬3,800元，另以修復原則即技術性貶值評估修復成本方法，以系爭房屋新建1間廁所之成本40萬元加計每年投入維護成本增加27萬4,699元，而認瑕疵物減損之價值數額為67萬4,699元，並以該減損數額占正

常價格之比例，計算系爭不動產減損率為4.24%，進而依此減損率計算上訴人得請求減少價金之數額（見系爭估價報告第40、46、50頁、原判決第5頁第17至30行）。似見系爭估價報告就系爭不動產有系爭廁所（無瑕疵）與無系爭廁所（有瑕疵）之價額，係採不同估價方法，即前者採比較法及收益法，後者則採修復原則及技術性貶值評估修復成本方法，且後者似以正常價格扣除回復原狀之修復費用以為估算。則系爭不動產有、無瑕疵之價額，何以得採用不同估價方法？有瑕疵之價額何以得以回復原狀之修復費用計算？系爭估價報告是否混淆系爭不動產因物之瑕疵應減少之價金及修復費用之損害賠償？自滋疑義。上訴人主張：住宅產品無廁所之瑕疵所減少價額與重新建造廁所之價格，實屬二事等語（見原審卷第125、160頁），是否毫無足取？自有究明之必要。原審就此悉未推闡明晰，遽採系爭估價報告為判決之基礎，已有適用上開法規不當之違法。再者，有廁所之住宅、無廁所但得增建廁所之住宅，及無廁所且無法增建廁所之住宅，三者客觀之交易價額應有不同。上訴人主張：因管道線路及現行法規等，系爭房屋內幾近完全不能增建廁所等語（見原審卷第180頁），是否全然不可採？攸關系爭不動產客觀價額為若干，自應釐清究明。原審未予調查審認，逕以系爭房屋實際上能否興建廁所，與系爭不動產所減損價值無涉，而為不利於上訴人之判斷，亦有可議。末按原告就數項訴訟標的之法律關係而為單一聲明之請求者，法院倘經審究原告其中之一項訴訟標的無法使其獲得全部勝訴之判決時，即應另就原告所主張之他項訴訟標的之法律關係逐為審判。查上訴人係依民法第179條、第359條、第353條、第227條、第226條之規定（見一審卷一第301至306頁、原審卷第173至174頁），而為本件請求，則法院審理結果，倘其中一項訴訟標的未能使上訴人獲全部勝訴判決，即應就其他訴訟標的為審判。原審既認上訴人依民法第179條規定請求531萬7,360元本息為無理由，即應審理其依同法第353條、第227

條、第226條所為之請求。乃原審僅謂上訴人此部分之請求不能獲致更有利之判決，爰不另述，而未敘明其不能獲致更有利判決之理由，即逕為其不利之認定，並有疏略。上訴論旨，指摘原判決上開於其不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　周　舒　雁

法官　陳　麗　玲

法官　方　彬　彬

法官　陳　婷　玉

法官　蘇　姿　月

本件正本證明與原本無異

書　記　官　區　衿　綾

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　7　　日