

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1489號

原告 明勝建設有限公司

法定代理人 楊志仁

訴訟代理人 王聰智律師

被告 陳奕志

謝錦賜

共同

訴訟代理人 薛欽峰律師

陳緯誠律師

受告知

訴訟人 桃園市政府

法定代理人 鄭文燦

訴訟代理人 蕭至雄

上列當事人間請求不當得利事件，本院於民國111年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣壹佰叁拾萬玖仟玖佰玖拾元，及均自民國一一〇年八月二十一起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰叁拾萬玖仟玖佰玖拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造於民國110年1月28日簽訂土地買賣契約（下稱系爭土地買賣契約），原告以新台幣（下同）5,346,

000元，購買被告所有坐落桃園市○○區○○段000地號土地（面積160.66平方公尺，下稱系爭土地）。詎料110年3月間，經鄰地鑑界，原告始知悉所購買之土地部分被占用作為通行之道路及設置水溝。而被告於110年2月19日亦曾申請鑑界、複丈，渠等應該早已知悉出售之土地遭人占用。原告曾發函要求被告排除瑕疵，但遭被告置之不理，並要求原告繼續履約給付買賣價金。原告遂將全部買賣價金匯入履約保證專戶，雙方並於110年6月11日辦理系爭土地移轉登記予原告名下。原告並於111年7月22日發函被告表示系爭土地之瑕疵，並行使減少價金請求權。雖然鑑價報告系爭土地因被用而減損1,715,206元，然其僅請求1,309,990元。爰依民法第359、179條提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應連帶給付原告1,309,990元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：依照鑑定系爭土地正常情況下有6,426,400元之價值，當初被告以較低價格出售，原告已經有獲利，雖然被占用後之價格為4,693,900元，減損為1,732,500元，然應該比較被占用後之價格4,693,900與原契約價格5,346,000元，即652,100元而已。且被占用當作道路及水溝並非永久喪失使用權，此等瑕疵仍有排除之可能。依照雙方買賣契約，原告應於支付第三期款之同時一併將尾款2,670,000元匯入專戶，惟原告僅匯入1,338,000元，剩餘款項2,670,000元。遲致110年6月21日被告始從履約專戶獲取全部價金，共計遲延116日，違約金61,944元（ $2,670,000 \times \text{萬分之二} = 534 \text{元} \times 116 \text{天} = 61,944 \text{元}$ ），被告主張抵銷，原告之請求無理由等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張造於110年1月28日簽訂下稱系爭土地買賣契約，原告以5,346,000元，購買被告所有坐落桃園市○○區

○○段000地號土地（面積160.66平方公尺），此有土地買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、標的物現況說明書各1份在卷可憑，亦為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、原告主張伊向被告購買之系爭土地有被占用作為道路及設置水溝之瑕疵，被告應負瑕疵擔保責任，有不當得利之情事，並主張應減少買賣價金等情。為被告所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭執分述如下：

（一）按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人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或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。次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。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之。

（二）系爭買賣契約之標的物即桃園市○○區○○段000地號土地，經本院前往履勘確實有部分被占用作為道路通行及設置水溝之用，此有本院110年12月7日履勘筆錄在卷可稽。且經桃園市蘆竹地政事務所111年1月6日蘆地測字第1110000269號函覆之複丈成果圖被占用作為道路使用部分為43.09平方公尺，水溝部分為0.06平方公尺，此有複丈成果圖在卷可稽，而被占用之面積達系爭土地之四分之一，比例很高。當初雙方買賣契約之標的物現況說明書記載土地現況並無被他人占用情形及無供公眾通行之私有道路情事（詳見本院卷一第49頁）。因此，原告主張系爭買賣契約之土地存有被占用有瑕疵之情況，應可採信。

（三）系爭買賣契約之標的刺被占用作為道路使用，其減少價值為何？雖然鑑定報告系爭土地開發現值為價值為6,426,400爰，被占用後之價格為4,711,194元，減損1,715,206元。然雙方買賣價格雖為5,346,000元，乃是雙方衡量買

賣當時各項因素後所合意之買賣價格。雖然事後系爭土地有增值之情形，然應該以當初買賣作為基準，而非以現值作為判斷標準。既然鑑定報告系爭土地因為被占用之情形而有減損價值1,715,206元，被告抗辯應以現值作為判斷標準及被占用之土地必非永久讓失其價值，因此並無價格減損之情事，均無可採。

（四）被告主張原告有遲延給付買賣尾款價金，主張原告應給付違約金之利息61,944元，得做為抵銷抗辯。惟查：1、就原告遲延給付價金，被告有無進行催告，被告並無提出任何證據足以證明。且雙方買賣契約係透過不動產買賣價金履約保證來處理，亦即買賣雙方須辦理移轉登記之後才能從履約保證專戶內領取買賣價金，本件買賣雙方係於110年6月11日完成移轉登記。被告亦係之後始取得買賣價金，原告為何需負違約金給付之利息呢。2、原告主張鑑定報告瑕疵價值減損之價金遠超過其請求之金額，因此，如有遲延違約金亦主張此部分進行扣抵。因此被告主張就原告請求之金額以原告應給付之違約金利息進行抵銷，亦無可採。

（五）按數人負同一債務，而其給付不可分者，準用關於連帶債務之規定，民法第292條定有明文。當初系爭買賣契約是兩造簽訂，就被告方面並無任何約定或區分持份，因此對於系爭買賣契約之契約責任係不可分，故原告請求被告負連帶清償責任，為有理由。

（六）從而，原告得依民法第359條、第179條請求被告連帶給付1,309,990元，為有理由。

五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，復遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；法定週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前

01 段、第203條分別定有明文。本件民事起訴狀繕本於110年8
02 月20日送達被告謝錦賜、陳奕志，是本件原告向被告謝錦
03 賜、陳奕志請求利息之起算日為110年8月21日起至清償日
04 止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。

05 六、綜上所述，原告依民法第359條、第179條不當得利請求被告
06 連帶給付1,309,990元及均自110年8月21日起至清償日止，
07 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

08 七、又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，經核均無
09 不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

10 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本
11 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述。

12 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 111 年 11 月 28 日
14 民事第三庭法 官 張益銘

15 以上正本係照原本作成

16 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 11 月 28 日
19 書記官 李毓茹