

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第88號

原告 力順明

訴訟代理人 顏思妮

被告 彭月玲

訴訟代理人 田俊賢律師

複代理人 楊中岳律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國113年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣63萬1,000元，及自民國112年3月24日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件原告起訴時請求減少買賣價金，並聲明：①被告彭月玲（被告台灣房屋仲介埔新分行部分，因原告起訴不合法經駁回起訴）應給付原告新臺幣（下同）100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（本院卷第143頁）。嗣於民國113年1月18日言詞辯論期日具狀減縮其請求金額為63萬1,000元（本院卷第271頁），復於113年11月14日言詞辯論期日追加民法第360條規定為訴訟標的，請求法院擇一為有理由之判決（見本院卷第337頁）。經核原告上開聲明之變更，係減縮應受判決事項之聲明，追加之訴訟標的與本件請求之基礎事實同一，揆諸前揭法律規定，自應准許。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：

03 (一)兩造於107年4月18日經由台灣房屋仲介股份有限公司埔心分
04 公司（下稱台灣房屋）之仲介簽立不動產買賣契約書（下稱
05 系爭契約），約定由原告向被告購買坐落桃園市○○區○○
06 ○段○○○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上未辦
07 理保存登記建物即門牌號碼桃園市○○區○○路○○段000
08 號（下稱系爭建物），買賣價金為200萬元。惟於109年間，
09 原告經鄰地即同區段151-20地號土地所有人即訴外人陳素月
10 通知系爭建物有越界占用他人土地情形（下稱系爭瑕疵），
11 被告顯係故意隱瞞系爭建物存在系爭瑕疵之情形。而經原告
12 聲請本院囑託魏仁巍建築師事務所提出鑑定書（下稱系爭鑑
13 定書），認系爭建物受有價值減損63萬1,000元之損害，被
14 告應就系爭建物負瑕疵擔保責任。爰依民法第359條、第179
15 條規定，請求減少價金後返還不當得利63萬1,000元；或依
16 民法第360條規定，請求瑕疵損害賠償63萬1,000元，擇一求
17 為有利之判決。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

18 三、被告則以：

19 (一)被告於107年3月間委託台灣房屋居間銷售系爭土地，因系爭
20 建物老舊，已無市場價值，被告遂以「買地送屋」方式銷
21 售，故兩造所簽立之系爭契約第1條不動產買賣標的中雖於
22 建築改良物標示欄位載有系爭建物之門牌號碼，惟無標示樓
23 房層數、建物面積等資料，並於系爭契約末頁標明「觀音66
24 旁買地送屋」字樣，亦未於系爭契約檢附不動產標的現況說
25 明書。是系爭建物不屬系爭買賣契約標的範圍內，而屬贈
26 與，被告就系爭建物不負瑕疵擔保責任。

27 (二)縱系爭建物屬買賣標的一部，系爭契約第7條第4項及第12條
28 特約事項已約定：「點交之本買賣標的應以簽約時之現狀或
29 本契約之約定為準」、「本案建物未辦保存登記，但賣方仍
30 應配合將建物稅籍移轉予買方名下。賣方不負瑕疵擔保責
31 任，建物如有雜物由買方自行清理。與主建物連接之車庫一

01 併出售與買方使用」等語，即約明系爭建物依現狀出售及點
02 交，並以特約免除出賣人物之瑕疵擔義務。且被告從未保證
03 系爭建物無越界建築情事，而被告自90年間受贈系爭建物
04 後，迄至系爭買賣契約成立時，從未遭他人主張有越界建
05 築、占用他人土地情形，原告亦未能舉證證明被告有故意不
06 告知瑕疵情事，是上開特約自屬有效，原告即應受特約之拘
07 束。

08 (三)再者，原告於109年9月間將系爭建物越界建築情事通知被告
09 後，被告即於109年9月25日詢問台灣房屋承辦仲介即訴外人
10 魏世宗引介代書，兩造、地主陳素月與代書等人並以LINE通
11 訊軟體成立群組協商處理方案。原告於110年4月27日復再度
12 告知被告系爭建物越界占用他人土地約9坪多，期間原告均
13 未曾向被告為請求減少價金表示，是原告最早於109年9月25
14 日即知悉瑕疵存在，惟遲至112年1月9日始提起本件訴訟主
15 張減少價金，且原告未能舉證證明被告有故意不告知瑕疵情
16 事，顯已逾民法第365條所規定之6個月除斥期間，自不得再
17 向被告請求減少價金。

18 (四)又縱被告應就系爭建物負瑕疵擔保損害賠償責任，系爭鑑定
19 書以每坪3萬2,900元計算，換算系爭建物總價約為160萬
20 元。然系爭契約買賣價金僅200萬元，換算系爭土地價值僅4
21 0萬元，故鑑定金額過高，顯不可採等語置辯。並聲明：原
22 告之訴駁回。

23 四、本件兩造於107年4月18日經由台灣房屋之仲介簽立系爭契
24 約，約定買賣價金為200萬元，其中系爭契約第1條不動產買
25 賣標的欄位記載系爭土地坐落位置、地號、面積與權利範圍
26 及系爭建物門牌號碼，第12條特約事項約定：「1.本案建物
27 未辦保存登記，但賣方仍應配合將建物稅籍移轉予買方名
28 下。2.賣方不負瑕疵擔保責任，建物如有雜物由買方自行清
29 理。3.與主建物連接之車庫一併出售與買方使用」；原告於
30 109年間經鄰地即同區段151-20地號土地所有人陳素月通知
31 系爭建物有越界占用他人土地之瑕疵，原告遂於110年4月27

日以LINE通訊軟體告知被告系爭建物越界占用他人土地約9坪多等情，有系爭契約、要約補充書、兩造間LINE對話紀錄、土地登記謄本、建築改良物及土地所有權買賣移轉契約書等件在卷可稽（見本院卷第15至25頁、第37頁、第79至87頁、第97頁、第123頁、第131頁、第135頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

五、得心證之理由：

(一)系爭契約之買賣標的是否包含系爭建物？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又按探求契約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院86年度台上字第3873號判決意旨參照）。

2.被告雖辯稱系爭契約係以200萬元出售系爭土地予原告，系爭房屋因老舊無價值，故以「買地送屋」方式贈與原告等語。惟查，系爭契約除於末頁不動產說明書記載案名「觀音66旁買地送屋」外，遍觀系爭契約全文，均未見兩造就系爭建物有任何關於贈與之約定，是兩造間就系爭建物是否成立贈與契約，尚非無疑。再者，系爭契約前言載明：「賣方將下列所有不動產出售予乙方，買方已詳細檢視標的物現況及不動產說明書」，第1條「不動產買賣標的」約定買賣標的之標示欄位除記載系爭土地坐落位置、地號、面積及權利範圍外，尚有將系爭建物門牌號碼記載於上，成為不動產買賣標的之一；另於系爭契約第3條「買賣價金之給付」約定：本買賣標的總價款，雙方議定總價款計200萬元。復佐以系爭契約第12條特約事項約定：「本案建物未辦保存登記，但賣方仍應配合將建物稅籍移轉予買方名下。賣方不負瑕疵擔保責任，建物如有雜物由買方自行清理。與主建物連接之車

庫一併出售與買方使用」等語，可知兩造於訂約時之真意亦就系爭建物與其連接之車庫合併出售予買方之意。再以原告所提兩造間就系爭建物所訂立之建築改良物所有權「買賣」移轉契約書（見本院卷第131頁），核與被告前於90年12月17日自訴外人彭廖香妹取得系爭建物時所訂立之建築改良物「贈與」所有權移轉契約書（見本院卷第71頁）兩相互核，可見被告係於90年間自彭廖香妹受贈而取得系爭建物所有權，原告則係於107年間以買賣為原因自被告取得所有權，兩者原因關係不同，當為被告所悉，益徵被告主觀上確係基於買賣契約關係。將系爭建物所有權移轉予原告。

3. 次查，關於系爭契約締約當時情狀，據證人即系爭契約承辦仲介魏世宗到庭證詞：「（問：這份契約買賣標的物是什麼？）當時是買地送屋。（問：如果是買地送屋的話，為何會將建築改良物標示於契約內？）當時房屋沒有保存登記，但有稅籍登記，代書建議連同標示在買賣合約書內。（問：關於契約中特約事項部分，為何約定「與主建物連接之倉庫一併出售於買方使用」？）我記得那個時候賣方說倉庫在他小時候就在他們的使用範圍內，所以一併將倉庫和主建物出售給買方使用。（問：上開特約條款中的「主建物」就是契約中的建築改良物（觀音區文化路坑尾段416號）？）是。（問：如果是買地送屋的話，為何在特約條款的時候，雙方用語是說將主建物出售予買方使用？）這我不記得。（問：你為何記得本件是買地送屋？）當時我在簽任這個委託時，賣方就有說他的房子是沒有權狀的，所以當時簽的就是買地送屋的委託，而那份委託是台灣房屋跟彭月玲簽的。（問：實際的契約中兩造有無將買地送屋的部分列為契約條文？是否有達成買地送屋的合意？）案名部分，買地送屋是我取的案名，條款內沒有買地送屋這件事情。我認為當初簽訂這份買賣合約時，雙方有合意買地送屋。（問：如果有合意送地，為何特約內又出現出售二字？）因為我都只接洽賣方這邊。所以我也不清楚關於送地的部分是否為兩造合意。」

01 (問：你方才說案名是你取的，如不動產說明書上的案名
02 「觀音66旁買地送屋」，而下方有兩造的簽名？)是。

03 (問：但是就這個案名在兩造契約內就沒有進一步做約
04 定？)是。」等語。可知證人魏世宗雖稱兩造於簽立系爭契
05 約時，因系爭建物未辦理保存登記，故而認系爭契約係以買
06 地送屋方式銷售系爭土地；然關於特約條款中使用「出售」
07 用語，探究兩造締約真意，亦稱不動產說明書所記載之案名
08 「觀音66旁買地送屋」係依其主觀認知所命名，其僅接洽賣
09 方(即被告方)，並不清楚兩造就買地送屋部分有無合意，兩
10 造就買地送屋部分亦未於契約中另行訂定條文，益見兩造實
11 際上並未就系爭建物達成贈與契約之意思表示合致，「觀音
12 66旁買地送屋」之案名僅為證人魏世宗之命名，尚非兩造合
13 意之結果。

14 4.從而，系爭建物應係附隨於系爭土地而出售，亦即被告當時
15 以200萬元出售系爭土地時，已將系爭建物包含在內一併出
16 售。原告向被告買受之標的除系爭土地外，另包含系爭建
17 物，應認證人魏世宗於不動產說明書記載「買地送屋」之用
18 語，僅為行銷用語而已。是依上開契約內容、契約標示之買
19 賣標的、特約條款及證人魏世宗所述情節，探求兩造締約真
20 意，堪認兩造於訂約時就系爭建物係以買賣契約關係為意思
21 表示，系爭契約之買賣標的自應包含系爭土地及系爭建物。

22 (二)被告有無故意不告知系爭建物有越界占用他人土地之系爭瑕
23 疵，致其特約無效之情形？

24 1.按民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得
25 以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關
26 於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高
27 法院104年度台上字第550號判決意旨參照）。又以特約免除
28 或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故
29 意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第366條定有明文。

30 2.系爭契約第12條特約事項約定：「本案建物未辦保存登記，
31 但賣方仍應配合將建物稅籍移轉予買方名下。賣方不負瑕疵

擔保責任，建物如有雜物由買方自行清理。與主建物連接之車庫一併出售與買方使用」之內容，並蓋有兩造及其代理人之印文，固見兩造有免除瑕疵擔保責任之特約。然查，就被告有故意不告知系爭瑕疵情事，業據證人李素月到庭證稱：「我在104年的時候有申請土地鑑界才知道，地政事務所有在系爭建物外用紅色油漆用記號，說有侵占到我的土地，後來我有寫存證信函給被告、訴外人郭雪梅。之後被告、郭雪梅、被告弟弟、我有約去代書那邊，說要以地換地，講一講後來就不了了之，就沒有後續」等語，並提出其於105年4月26日寄送予被告之存證信函及回執等件為佐（見本院卷第145頁、第161至163頁），堪信被告於系爭契約簽訂前，已經知悉系爭瑕疵存在之事實。再觀諸系爭契約，確未明確記載系爭建物有越界占用李素月所有土地之情形，堪信被告於系爭契約成立前已經知悉系爭瑕疵存在，竟未誠實告知原告，是以原告主張被告隱匿系爭瑕疵存在等情，應屬可採。故系爭契約第12條特約事項所為免除被告瑕疵擔保責任之約定，應屬無效，原告仍不能免除系爭瑕疵之擔保責任。

(三)原告對被告之損害賠償請求權是有民法第365條之除斥期間之適用？

1.按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第360條定有明文。又民法第365條第1項所定6個月除斥期間，僅買受人之契約解除權及價金減少請求權始有其適用，同法第360條之不履行損害賠償請求權，則不能適用。依民法第360條規定，非依同法第365條規定請求減少價金，無同法第365條所定法定期間之適用（最高法院88年度台上字第1074號判決意旨參照）。民法第360條後段所謂出賣人故意不告知瑕疵，係指物交付時，買受人不知瑕疵，出賣人明知瑕疵仍不為告知。此乃因出賣人故意背於交易之誠實及信用，而不告知物之瑕疵時，買受人應受保護（最高法院90年度台上字第1404號判決意旨參

01 照)。又民法第277條不完全給付規定及第360條之損害賠償
02 請求權，法律並無特別規定時效，依法均應適用民法第125
03 條之15年時效。

04 2.查，系爭建物存在瑕疵，原告係於系爭契約成立後之109年
05 間，始經鄰地即同區段151-20地號土地所有人陳素月通知系
06 爭瑕疵等情，為兩造所不爭執，而被告早於系爭契約成立前
07 知悉系爭建物有越界占用他人土地之瑕疵，仍未將此交易上
08 重大資訊告知而予隱瞞，亦如前述。則被告故意背於交易之
09 誠實及信用，不告知物之瑕疵，原告應受保護，自得依民法
10 第360條之規定，向被告請求負損害賠償責任。又原告對被
11 告係依民法第360條規定之出賣人故意不告知物之瑕疵請求
12 損害賠償，依前揭說明，非請求減少價金，自無同法第365
13 條所定法定期間之適用。

14 3.從而，原告依民法第360條對被告請求系爭建物越界建築所
15 受之損害，並未罹於時效或逾民法第365條之法定期間。被
16 告抗辯原告未於6個月除斥期間內起訴，即不得請求損害賠
17 償等語，要非可採。

18 (四)原告請求被告賠償系爭建物因系爭瑕疵而造成價值減損63萬
19 1,000元，有無理由？

20 1.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
21 觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品
22 質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為
23 限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或
24 品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年度台上字第1173號判
25 決意旨參照）。又越界建築，非但有遭拆屋還地或請求損害
26 賠償之可能，其建築物本身，亦因基地有此瑕疵而影響其價
27 值，二者並非絕對相互排斥（例如越界部分經拆除修復，其
28 不但有拆除修復費用之支出，更且影響整體建築物之價
29 值），易言之，其損害即已發生，不能謂現時尚未經權利人
30 請求而認為其損害不存在（最高法院95年度台上字第1557號
31 判決意旨參照）。

01 2.經查，系爭建物因有越界占用他人土地情形，倘鄰地所有權
02 人對被占用之土地主張權利，該占用部分即有遭拆除之風
03 險，自會使一般人產生錯覺，而影響系爭房屋之客觀交易價
04 值，減損其將來之交易價格，自構成物之瑕疵，依前開所
05 述，應由被告依民法第360條之規定負損害賠償之責。本院
06 依原告聲請囑託廖仁巍建築師事務所鑑定系爭建物之交易價
07 值因系爭瑕疵而減損之金額為何，經該所於113年6月26日函
08 覆本院並檢送系爭鑑定書記載系爭建物之交易價值因前揭越
09 界占用他人土地情形而減損67萬3,134元等情，有該函文及
10 鑑定書在卷可稽（見本院卷第293至322頁），審酌原告所有
11 之系爭建物，因占用鄰地所有人土地，須向鄰地所有權人購
12 買占用部分土地，方得以保存建物完整性；倘若無法向鄰人
13 購買而遭拆除，則不僅需負擔拆除及修復費用，更使系爭建
14 物本得使用範圍亦隨之減少，致經濟價值受有減損。是以系
15 爭鑑定書係採比較鄰近建物之交易價格，經與系爭建物比
16 較、分析、調整，並以替代原則方法計算決定其最後價格，
17 應屬可信，堪認系爭建物因系爭瑕疵所貶之價值為67萬3,13
18 4元。至被告雖抗辯系爭鑑定書所鑑定之價格過高云云，然
19 被告就前揭鑑定書之內容有何不可採及鑑定價值何以過高等
20 節，均未提出客觀證據以實其說，自難憑採。從而，原告依
21 民法第360條規定，就其損害僅請求被告賠償63萬1,000元，
22 應予准許。

23 六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
25 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
26 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
27 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
28 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
29 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本文、
30 第203條，分別定有明文。查本件原告之請求，係債務不履行
31 損害賠償之債，核屬無確定期限債權，則被告之清償期限

01 應自受催告時起，負遲延責任。準此，原告請求被告自民事
02 訴訟起訴狀繕本送達翌日即112年3月24日（見本院卷第53頁
03 送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
04 息，於法並無不合，應予准許。

05 七、綜上所述，原告主張依民法第360條規定，請求被告給付63
06 萬1,000元，及自112年3月24日起至清償日止，按週年利率
07 5%計算之利息，為有理由，應予准許。

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
09 決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
12 民事第二庭 法 官 劉哲嘉

13 以上正本係照原本作成

14 得上訴

15 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
16 書記官 李毓茹