臺灣桃園地方法院民事判決

115年度簡上字第36號

上　訴　人　梁清騰

000000000000000000

被　上訴人　翁秀英

000000000000000000

訴訟代理人　黃文勇

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國114年9月9日本院114年度壢簡字第753號第一審判決提起上訴，本院於民國115年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、上訴人起訴主張：伊於民國112年8月5日經由訴外人台灣房屋仲介股份有限公司之仲介，與被上訴人簽訂「台灣房屋不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），約定由伊以總價新臺幣（下同）1,632,000元向被上訴人購買門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000號房屋及防火巷增建部分（下稱系爭房屋）及其坐落土地之應有部分1/3，被上訴人更於「台灣房屋標的現況說明書」第11項：「是否占用他人土地之情形」一欄中勾選「否」。詎於交屋後之113年4月15日，伊接獲財政部國有財產署北區分署（下稱國產署北區分署）之函文（下稱系爭函文），表示系爭房屋增建部分（即防火巷增建部分）無權占用國有土地（下稱系爭國有地）達13.4平方公尺，須支付相當於租金之不當得利3,318元，並應拆除占用部分後騰空返還。系爭房屋占用國有土地，嚴重影響系爭房屋之經濟效用及交易價值，應屬物之瑕疵，伊已於113年4月29日通知被上訴人系爭房屋有上開瑕疵，並以民事補充準備書狀（二）狀作為減少買賣價金之意思表示，又依占用之面積與總面積之比例計算，應減少之買賣價金數額為236,39

4元，則被上訴人受領前開款項之法律上原因已不存在，應負不當得利返還之責。為此，爰依民法第179條之法律關係，提起本件訴訟等語，求為命被上訴人應給付236,394元，及自支付命令狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之判決。

二、被上訴人則以：上訴人已將系爭房屋移轉予第三人，已非所有權人，應無損害；系爭房屋占用國有地分為2個部分，其一為建商建造之初，系爭房屋本體即已占用之0.15平方公尺，其二為原共有人翁綉緣自行增建占用13.4平方公尺。就系爭房屋本體占用之0.15平方公尺部分，承租國有地之月租金僅4元，就翁綉緣自行增建占用13.4平方公尺部分，翁秀緣已另行賠償上訴人150,000元，應已填補損害；且系爭房屋係伊繼承而來，伊不知有占用國有土地之情事，系爭房屋為凶宅，在談價格時已低於市價甚多，若系爭房屋有任何瑕疵，應由上訴人自行承受等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，於本院補稱：伊於113年4月29日即寄發存證信函向被上訴人主張系爭房屋有占用國有地之瑕疵，並提出具體求償金額，實質上已表示減少價金之意思，原判決竟認定伊遲至114年7月14日始以書狀為減少價金之意思表示，罹於民法第365條第1項所定6個月除斥期間，已有違誤；且被上訴人係故意不告知瑕疵，並無上開除斥期間之適用等語。並聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人236,394元，及自支付命令狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、被上訴人於本院補稱：出售系爭房屋時，現況說明書已記載廚房外推約13.3平方公尺，且依買賣契約第1條第4項約定，系爭房屋具有違建部分，如在交屋後始拆除者，應由買方自行負擔，不得向賣方求償等語，並聲明：上訴駁回。

五、本院之判斷：

㈠經查，上訴人於112年8月5日經由訴外人台灣房屋仲介股份

有限公司之仲介，與被上訴人簽訂系爭買賣契約，約定由上訴人以總價1,632,000元向被上訴人購買系爭房屋及其坐落土地之應有部分1/3，而上訴人於交屋後之113年4月15日，接獲國產署北區分署寄發之系爭函文，表示系爭房屋無權占用系爭國有地，其中本體占用0.15平方公尺、增建則占用13.4平方公尺，須支付相當於租金之不當得利3,318元，並應拆除占用部分後騰空返還或與承辦人洽談承租土地等情，有買賣契約、系爭函文等件可憑（見苗簡卷第69至82頁），且為被上訴人所不爭執，自堪信為真。

㈡上訴人行使減少價金請求權，並無罹於除斥期間：

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。民法第359條、第365條第1項分別定有明文。

2.查上訴人於113年4月15日接獲系爭函文後，隨即於同年月29日寄發存證信函通知被上訴人系爭房屋有占有國有地情事，並要求賠償217,318元，有系爭函文、台中逢甲郵局000129號存證信函及回執在卷可稽（見司促卷第11至17頁）。前揭存證信函雖未明確表明「行使減少價金請求權」之文字，然已主張系爭房屋坪數減少，並請求就減少部分給付金錢，應認上訴人已有行使民法第359條所定減少價金請求權之意，是上訴人行使減少價金請求權並未罹於6個月除斥期間。

㈢就系爭房屋增建占用國有地13.4平方公尺部分，上訴人不得請求減少價金：

查系爭買賣契約第4條第1項已約定：本買賣標的之建物有增建部分，已增建（含外推之違章建築物）為防火巷，買方明確了解該增建部分屬違章建築，恐有被拆除之虞，雙方同意在簽約後至交屋前被通知須拆除或被拆除者，依估價師就拆

除部分之鑑價結果減少價金，鑑價費雙方各負擔一半；如交屋後始拆除者，則由買方自行承擔風險不得向賣方求償，有買賣契約可稽（見本院卷第27頁）。被上訴人亦於標的現況說明書第29項「是否有違建或禁建情事」欄位記載：「是，類型：違建，其面積約13.3平方公尺（4.02坪）…買方應充分認知，違建將來有被拆除或其他危險之虞」，有台灣房屋標的現況說明書可稽（見本院卷第39頁）。上訴人既已知悉系爭房屋具有13.4平方公尺之增建部分，且於交屋後之113年4月15日始接獲系爭函文要求拆除增建部分，依上開條款，應自行負擔之，而不得就此部分請求減少價金。上訴人雖主張：上開條款所指之違建風險僅指違反建築法行政管制而面臨建管機關報拆之風險，伊僅同意承擔行政報拆風險，並不承擔因出賣人隱瞞侵占國土所衍生之民事拆屋還地、不當得利責任云云。惟上開條款並未明文將拆除原因限於違反建築法規之拆除，而私自增建之違章建築，本即存在極高之拆除風險，除可能因違反建築管制而遭行政機關拆除外，亦時常因無權占用他人土地而遭他人請求拆除，故無論因何種原因拆除，皆屬契約當事人得預期之範圍，而應為上開條款所涵蓋。是上訴人上開主張，並無足採。

㈣就系爭房屋本體占用國有地0.15平方公尺部分，尚非瑕疵：

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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。

2.查系爭房屋本體無權占有國有地0.15平方公尺一節，固為被上訴人所不爭執（見本院卷第113至114頁）。惟查，國產署北區分署寄予上訴人之系爭函文意旨略以：系爭房屋原為翁綉緣所有，後出售予上訴人，然上訴人未與本分署成立租賃或其他合法使用之法律關係，卻自112年7月15日受讓並占有系爭房屋…系爭房屋占用系爭國有地0.15平方公尺、13.4平方公尺，請於函到7日內給付相當於租金之不當得利3,318元

並拆除占用部分，如欲承租系爭土地，亦請於期限內儘速聯繫承辦人等語（見苗簡卷第80至81頁），足見上訴人僅需向國產署北區分署承租系爭國有地，即毋庸拆除占用部分。就此上訴人亦自承：目前並未拆除占用部分，可以跟國有財產署洽談，但尚未洽談等語（見本院卷第151頁），益徵上訴人得以承租方式取得系爭國有地之占有權源。又系爭函文就系爭房屋本體占用國有地0.15平方公尺部分，所計算相當於租金之不當得利數額僅每月4元（見苗簡卷第81頁），可知上訴人如向國產署北區分署承租該部分土地，其所需租金甚微，實難認系爭房屋將因此減少其價值或效用，應非瑕疵。

㈤從而，系爭房屋增建占用國有地13.4平方公尺部分，上訴人不得請求減少價金；至系爭房屋本體占用國有地0.15平方公尺部分，則非瑕疵。是上訴人主張減少價金，並依民法第179條規定，請求被上訴人返還溢收之價金，為無理由，不能准許。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付236,394元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，其理由雖有不同，然結果並無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦或舉證，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無庸逐一論述，併予說明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第三庭　審判長法　官　游智棋

法　官　林靜梅

法　官　林宇凡

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　吳昕蘅