

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

109年度中簡字第290號

原告 張國忠
訴訟代理人 曹承美
被告 李泳潮

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬陸仟貳佰伍拾元，及自民國一〇八年十一月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造前於民國108年4月6日簽立不動產買賣契約，由原告以新臺幣（下同）1,380萬元向被告購買坐落臺中市○○區○○段○○○○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路○○巷○○弄○○號，下稱系爭房屋）及同段1058、1059地號土地（下稱系爭買賣契約），原告並已全部付款完畢。依系爭買賣契約「標的物現況說明書」所載，被告並未告知系爭房屋有3樓屋瓦破裂及屋內多處漏水之情事，原告於點交後隨即進行檢查而發現上情，乃通知訴外人即房屋仲介佳瑩不動產經紀有限公司及恩典不動產仲介經紀有限公司至現場勘查，上開二家仲介公司於勘查後將系爭房屋之瑕疵告知被告，被告雖有承諾處理善後，經原告二度寄發存證信函後卻置之不理，原告只好自行僱工修補瑕疵，因而支出修繕費用206,250元。茲被告應負物之瑕疵擔保責任，爰依民法第359條規定，在該修繕費用之範圍內請求減少價金，並依不當得

01 利之法律關係請求被告返還該部分價金等語。並聲明：如主
02 文第1項所示。

03 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述
04 。

05 三、得心證之理由

06 （一）原告主張之上開事實，據其提出不動產買賣契約書1紙、
07 存證信函2件、工程請款單暨收據共5份為證（見本院卷第
08 57—65頁），且被告對原告之上開主張，已於相當時期受
09 合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書
10 狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項準用同法第280條第3
11 項前段、第1項前段之規定，視同自認，是此部分事實堪
12 信為真。

13 （二）按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條
14 之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，
15 亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減
16 少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買受人應按物之
17 性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由
18 出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；買受人因
19 物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或
20 請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月
21 間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅，民法第354
22 條第1項、第356條第1項、第365條第1項分別定有明文。
23 本件原告於系爭房屋點交後隨即進行檢查，並於108年7月
24 2日、同年8月16日二度以存證信函將房屋瑕疵通知被告，
25 通知完畢後復於108年10月28日起訴行使價金減少請求權
26 ，經核並未逾越上揭6個月之法定期間。

27 （三）次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔
28 保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依
29 情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，
30 民法第359條亦有明文。而按買受人依民法第359條規定所
31 得主張之價金減少請求權，於買受人以意思表示行使時，

則出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之，換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年度台簡上字第10號判決意旨參照）。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，此觀民法第179條規定甚明。本件系爭房屋有3樓屋瓦破裂及屋內多處漏水之情事，顯屬減少價值之瑕疵，是原告行使價金減少請求權，於法有據。又關於減少價金之數額，原告以自行僱工修繕支出之費用206,250元作為計算依據，亦核無不可。準此，該部分價金經原告減少後，被告在該範圍內所為之受領，即屬無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，原告自得依不當得利之法律關係請求被告返還之。

（四）未接受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第182條第2項、第229條第1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告對被告之不當得利返還請求權，屬有確定期限之給付，被告應自知無法律上之原因時起，即本件起訴狀繕本送達翌日起，附加利息一併返還，故原告對被告請求自起訴狀繕本送達生效翌日即108年11月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，核無不合。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告返還價金206,250元，及自108年11月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被

告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 4 月 21 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法官 陳盈睿

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 109 年 4 月 23 日
書記官 錢 燕