

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第1279號

原告 維瓦第有限公司

法定代理人 郭進安

訴訟代理人 黃勃叡律師

被告 楊曜聰

訴訟代理人 廖國竣律師

王思穎律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國108年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國105年11月12日向被告購買坐落彰化縣○○市○○

○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱

），及同段200建號房屋（門牌號碼彰化市○○路○○○○○○○○

○○○○號，下稱系爭建物）、203建號房屋（門牌號碼彰化市

○○路○○○巷○○○○○號），土地價金為新台幣（下同）1億

800萬元，房屋價金為200萬元，總價1億1千萬元。

(二)然上開買賣標的物之系爭建物，經彰化縣政府有形文化資產

審議委員會決議登錄為歷史建築，登錄面積為187.5平方公

尺，依法若日後建築物需要新建、增建、改建、修繕、遷移

、拆除或其他外型及色彩變更，均須經主管機關核准，等同

已無法建築使用，原告甚至須負擔修復費用。而依通常交易

觀念，建地是否可供建築使用，乃計算土地價值之關鍵因素

，上開土地面積無法建築使用，將影響其價值及效用，且減

少之程度，非無關重要，被告之給付顯然並不完全符合債務

之本旨，屬物之瑕疵。原告爰依民法第359條瑕疵擔保責任

主張減少價金，並依民法第179條不當得利返還請求權及民

法第277條債務不履行之損害賠償，請求被告應給付原告360

萬1,375元【計算式：每平方公尺12萬5,874元×無法建築使用面積187.5平方公尺，再扣除原告尚未給付之尾款2,000萬元】，並聲明：被告應給付原告360萬1,375元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；原告願供擔保請准宣告假執行；訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

買賣土地動機眾多，遭行政機關認定為歷史建物並非屬於瑕疵。又被告於106年1月14日原告拆除系爭建物之前，已將系爭土地、建物點交原告，此時危險負擔已移轉予原告，嗣後系爭建物於107年1月10日經彰化縣政府決議登錄為歷史建築，即便認此屬物之瑕疵，亦係發生於「危險移轉」之後，被告毋須負瑕疵擔保責任。再者，原告於106年3月16日與被告簽定協議書之前，已知悉系爭建物被指為暫定古蹟，依民法365條之規定，原告價金減少請求權已罹六個月之除斥期間等語置辯，並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

(一)原告主張其於105年11月12日向被告買受系爭土地、建物，惟系爭建物經彰化縣政府有形文化資產審議委員會決議登錄為歷史建築之事實，業據提出買賣契約書、彰化縣政府登錄歷史建築之公告等件為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

(二)原告雖主張被告交付之系爭土地上有歷史建築，該部分無法建築使用，為有瑕疵，惟此為被告所否認。按民法第354條第1項明定：物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三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。準此，物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇。經查，被告將系爭土地、建物交

01 付原告後，原告於106年1月14日將系爭建物拆除，彰化縣政
02 府獲報始展開將系爭建物列為暫定古蹟、公告為歷史建築之
03 行政程序，此為原告所自己承認。既然，系爭土地係於交付
04 原告而為危險轉移後，始發生系爭建物遭公告為歷史建築情
05 事，無論此是否為瑕疵，被告就此並毋須負物之瑕疵擔保責
06 任。故原告主張因物之瑕疵，請求減少價金，於法即屬無據
07 。

08 (三)次按買賣契約所約定出賣人應給付之標的物，係以交付特定
09 物為標的者，應以契約成立時之現狀交付之。縱使該特定物
10 於契約成立時，即有瑕疵存在，苟以現狀交付之，而出賣人
11 於締約時，非因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，仍屬依
12 債務本旨而為給付，尚不構成不完全給付。本件被告交付系
13 爭土地、建物予原告時，尚無行政機關指定系爭建物為歷史
14 建築之情事，被告以契約成立時之現狀交付系爭土地及建物
15 ，已依債務本旨而為給付，並無債務不履行情事。故原告請
16 求被告賠償債務不履行之損害，亦屬無據。

17 (四)綜上所述，原告依物之瑕疵擔保、不當得利、債務不履行損
18 害賠償法律關係，請求被告給付360萬1,375元及法定遲延利
19 息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
20 聲請即失所依據，應併予駁回。

21 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法，經核均
22 與本案判決結果無影響，爰不一一予以審酌，附此敘明。

23 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 108 年 6 月 5 日
25 民 事 第 一 庭 法 官 施 錫 揮

26 以上正本係照原本作成。

27 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
28 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 108 年 6 月 5 日
30 書 記 官 顏 麗 芸