

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第868號

原告 鑫鷹國際投資有限公司

法定代理人 鍾金源

原告 赫陽國際投資有限公司

法定代理人 莊惇惠

共同

訴訟代理人 劉家宏律師

被告 賴錦瑩

訴訟代理人 黃厚誠律師

莊承融律師

受告知訴訟人 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 李政學

受告知訴訟人 中華電信股份有限公司

法定代理人 謝繼茂

訴訟代理人 邱偉民

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國109年7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3,910,000元，及自民國107年6月26日起
至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,024,709元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣1,304,000元或同額無記
名可轉讓定期存單為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺
幣3,910,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

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3款定有明文。本件原告原起訴請求「被告應給付
原告新臺幣（下同）500萬元，及自起訴狀繕本送達被告之

翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」，嗣於民國109年6月11日具狀變更訴之聲明為「被告應給付原告391萬元，及自起訴狀繕本送達被告之日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」，經核與上開規定相符，且無礙被告之防禦及本件訴訟之終結，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)緣原告於民國105年間向被告購買坐落臺南市○區○○段○○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（地目均為：建，下土地），兩造於105年6月17日訂立買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）28,713,300元。被告於系爭買賣契約書之土地標的現況說明書中，關於「土地是否為廢棄物回填？」、「土地上是否有地上物？」、「是否有其他重要事項？」，均勾選「否」，該契約第13條第8項約定則記載「一般買賣、現況交地」。嗣原告付訖價金，被告於105年9月9日移轉系爭土地所有權登記予原告2人（權利範圍各2分之1）。

(二)原告取得系爭土地後，本欲規劃建築地上5層建物作為診所使用，乃於107年3月間委託訴外人樺田設計有限公司（下稱樺田公司）進行「鑫鷹國際投資有限公司診所及住家新建工程」。詎料，系爭土地一經開挖後，發現大量建築廢棄物（下稱系爭廢棄物）、舊建築物之地下室結構體（下稱系爭地下結構體）未移除。依台南市土木技師公會109年5月14日（

109）南土技字第0630號函檢附之「臺南市○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地減少價金事件鑑定報告書」（下稱系爭鑑定報告）鑑定結果，系爭地下結構體與已登記滅失之原臺南市○區○○段○○○○○○○○號建物（下稱系爭7155建號建物）相符，而該建物原係中華電信股份有限公司（下稱中華電信公司）機房所在，因中華電信公司嗣後建設新機房，故由臺南市政府徵收該7155建號建物後拆除，今系爭土地下埋有系爭地下結構體，顯見當年臺南市政府交由包商拆除時，該

包商僅於原址以建築廢棄物回填，並未完全拆除，致系爭土地有無法為通常使用狀態之自始瑕疵。

(三)本件事發後，訴外人即樺田公司負責人焦英雄曾於系爭土地附近查訪，驚覺被告及訴外人柏林公司、李福川曾於系爭土地之鄰地興建房屋，亦曾於系爭土地推出建案及擺設預售屋，又系爭土地鄰道路側曾於同期間施作拓寬及水溝工程，此均足證被告應當知悉系爭土地地下狀態有上開重大瑕疵，被告卻於土地標的現況說明書表示無廢棄物回填、無地上物、無其他重要事項告知。原告於107年4月12日曾寄發高雄10支郵局第373號存證信函告知被告上開瑕疵並請求被告及訴外人柏林公司、李福川處理，然其等表示僅願意灌漿加固，不願以無汙染天然級配土回填夯實，亦不願移除系爭廢棄物、及系爭地下結構體。原告向被告購買系爭土地，地下存有系爭廢棄物、結構體，屬自始瑕疵，被告即應負物之瑕疵擔保責任，依民法第359條規定，原告自得請求被告減少價金。如鈞院認原告請求減少價金之主張可採，則被告已受領該應減少價金部分之法律上原因已不存在，則被告所受領該部分買賣價金致原告受有損害，自應依不當得利之法律關係返還該部分檢少之買賣價金，減少價金數額即以系爭鑑定報告所認定將系爭土地回復至通常情形（即不考慮系爭土地興建建物之地上、地下樓層數）之費用391萬元為據，被告自應返還391萬元予原告，爰依民法第359條、第179條規定提起本件訴訟。

(四)被告辯稱其不知悉本件系爭土地之瑕疵，且系爭土地點交後原告未立即檢查，遲至107年4月12日始寄發存證信函請求被告負責，應無可採云云。然瑕疵擔保責任為無過失責任，被告抗辯不知情並不能減免此責任，且現況點交亦不因此減免被告之瑕疵擔保責任。再者，系爭土地之上開瑕疵係埋藏地下，無法輕易被發現，被告先前買受系爭土地已久，亦未發現此瑕疵存在，自不能要求原告依通常情形檢查能夠發現此瑕疵。另外，被告辯稱減少價金之基準同意以回復原狀之費

01 用為據，而回復原狀應僅以系爭鑑定報告就原告原規劃之用
02 途（興建地上5樓、無地下室）所需之費用3,602,000元計算
03 云云。然依實務見解，回復原狀須回復通常狀態，而非回復
04 到特定狀態，物之瑕疵擔保責任相關規定亦明定交付通常品
05 質之標的物。如依被告之主張，則原告將來倘欲變更設計或
06 用途，可能再生追加瑕疵修補費用疑義，故被告此之所辯應
07 非可採等語。

08 (五)並聲明：

- 09 1.被告應給付原告391萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
10 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
11 2.原告願供現金或同額無記名可轉讓定期存單為擔保，請准宣
12 告假執行。

13 二、被告則以：

14 (一)系爭土地原係被告向國有財產署南區分署標售取得，依財政
15 部國有財產署南區分署該次標售之102年08月08日台財產南
16 南二字第10222002040號公告、招標資訊標號4之備註欄「地
17 上有綠美化花圃、紅磚道、柏油路及鐵架棚等，按現狀點交
18 ，地上物概由得標人自理」，並未註明系爭土地下存有建築
19 廢棄物或地下室結構，被告無從知悉系爭土地有原告主張之
20 系爭廢棄物、結構體。

21 (二)原告稱被告曾於系爭土地上推出建案，並擺設預售屋，及於
22 臨道路側曾於同期間施作拓寬及水溝工程，亦曾於鄰地興建
23 建物，應知悉地下狀態云云。然被告係經原告告知後方知悉
24 系爭廢棄物及結構體，經調閱系爭土地之謄本，始懷疑原告
25 所指應係中華電信公司之舊有7155建號建物。而被告於102
26 年標售取得系爭土地係為投資房地產，恰巧遇上房市不景氣
27 ，所推建案未如期預售出，僅能放棄建屋出售之機會，該建
28 案預售無果，即未曾開工挖掘系爭土地，而原告所指道路拓
29 寬及水溝工程並非被告施作，被告亦與鄰地建屋無涉，被告
30 實無從知悉系爭土地地下埋有系爭廢棄物及結構體，因此於
31 系爭買賣契約之土地標的現況說明書中，就「土地是否為廢

棄物回填」、「是否有其他重要事項」等項目，就其所知情事而勾選否，並非故意隱匿瑕疵欺騙原告。該瑕疵既非被告造成，原告亦主張對此瑕疵不知情，顯然被告交付之買賣標的物即系爭土地並未缺少保證之品質，即無物之瑕疵存在，自不得將該瑕疵擔保責任加諸被告。再系爭買賣契約並無約定被告應負系爭土地可供建築通常使用之瑕疵擔保責任，被告已交付達通常效用或契約預定效用之物予原告，自無須負瑕疵擔保責任，原告請求減少價金，要無理由。

(三)依系爭買賣契約第7條第5項約定「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準」、第13條第8項約定：「一、一般買賣、現況交地」。兩造簽訂系爭買賣契約時已約明以系爭土地現況點交，故於移轉所有權登記時，系爭土地之危險依法已移轉至原告身上，而系爭土地於105年6、7月間點交原告，原告未依民法第356條第1項從速檢查發現瑕疵而通知被告，遲至107年4月12日始寄發存證信函告知瑕疵，依民法第356條第1、2項規定，應視為原告已承認其所受領之物，原告自不得向被告主張減少價金。

(四)倘原告主張減少價金為有理由，原告主張取得系爭土地後，於106年11月21日取得臺南市政府工務局（106）南工造字第04266號建築執照，並於實際建築時發現有系爭廢棄物及結構體而無法建築，則原告所得請求被告受有價金減少之不當得利，自應以將系爭土地回復至可供原告依所取得原建築執照建築之狀態，方符原告取得系爭土地之目的及計畫。且細繹系爭鑑定報告就原告主張「回復系爭土地於通常情形（不考慮興建之樓層數）」、被告主張「以原規劃情形（興建地上五層樓建物，無地下室）」之回復步驟，差異在於系爭結構體之結構筏基礎板是否須全部移除，系爭鑑定報告認為因系爭結構體結構筏基礎板承載強度遠高於回填土，以原規劃情形，不須將系爭土地範圍內之筏基礎板全部移除。惟如欲回復系爭土地通常情形，須以不受系爭結構體拆除回填情形影響為條件，而須將結構筏基礎板全部移除。然建築物之地

01 地下室結構筏基底板係加強土地承載，屬地下室結構，倘將其
02 全部除去，將來原告建築時恐須重新設置，如不除去，亦不
03 影響將來原告之建築，實無移除結構筏基底板之必要，況系
04 爭土地使用分區為建築用地，更無為此不利益行為之必要。
05 是原告主張應回復通常使用所需之工程費為391萬元，不符
06 經濟價值，應以原告原先規劃情形為基準，即系爭鑑定報告
07 所指以原告原規劃情形（興建地上5樓、無地下室）所需之
08 回復費用3,602,000元為計算之基準等語。

09 (五)並聲明：

10 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

11 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、訴訟受告知人：

13 (一)受訴訟告知人財政部國有財產署南區分署則以：

14 系爭土地係財政部國有財產署南區分署（下稱國產署）受移
15 交管理之土地，被告於102年8月23日標得系爭土地，於同年
16 9月18日點交完畢。國產署辦理標售時，系爭土地現況為綠
17 美化花圃、紅磚道、柏油路及鐵架棚，是以原告所指系爭廢
18 棄物及地下結構體究係標售時已存在抑或標售後掩埋，實有
19 疑義。縱該廢棄物及結構體係標售時已存在，國產署於辦理
20 標售當時之標售公告備註亦已載明按現況點交，地上物概由
21 得標人自理，故與國產署無涉等語。

22 (二)受訴訟告知人中華電信公司則以：

23 原臺南市○區○○段○○○○○號建物原屬中華電信公司所有，
24 嗣後中華電信公司蓋新機房，將該7155建號建物舊有線路改
25 接至新機房後，由臺南市政府徵收該7155建號建物並拆除，
26 依臺南市政府97年4月7日南市工土字第09731036400號函可
27 知臺南市政府應已將該7155建號建物拆除完畢，經臺南市政
28 府要求而由中華電信公司向地政事務所申報滅失，然該7155
29 建號建物既已徵收，即與中華電信公司無關等語。

30 四、本件依民事訴訟法第271條之1準用同法第270條之1第1項第3
31 款規定，整理並協議兩造不爭執事項暨簡化爭點如下：

01 (一)兩造不爭執之事項：

- 02 1.兩造於105年6月17日就系爭土地訂立買賣契約（原告為買受
03 人、被告為出賣人），買賣價金為新台幣28,713,300元。原
04 告已給付價金完畢，系爭土地於105年9月9日移轉所有權登
05 記予原告2人（權利範圍各2分之1）。
- 06 2.被告於系爭買賣契約書上之土地標的現況說明書中「土地是
07 否為廢棄物回填？表示『否』」、「土地上是否有地上物？
08 表示『否』」、「是否有其他重要事項？表示『否』」，契
09 約內容第13條第8項有記載「一般買賣、現況交地」，有原
10 證2之系爭買賣契約書及所附現況說明書可佐。
- 11 3.原告取得系爭土地後，計畫將系爭土地規劃建築作為診所使
12 用，委託設計師設計，於106年6月完成指定建築線，106年9
13 月申請建築執照，106年11月21日領取建築執照。原告於107
14 年3月間委託第三人樺田公司在系爭土地上進行「鑫鷹國際
15 投資有限公司診所及住家新建工程」，惟一開挖後，發現有
16 「大量建築廢棄物」、「舊建築物之地下室結構體未移除」
17 。
- 18 4.兩造對於臺南市土木技師公會109年5月14日（109）南土技
19 字第0630號函檢送之鑑定報告書之鑑定結果不爭執。依上開
20 鑑定報告第四項之鑑定結果（鑑定報告第18-22頁），系爭
21 土地內地下確有系爭廢棄物及結構體，且系爭地下結構體與
22 原臺南市○區○○段○○○○○號建物相符，而將此建築廢棄物
23 及結構體全數清除、回填，回復原狀之費用如下：
- 24 (1)回復至以系爭土地於通常情形（即不考慮系爭土地興建建物
25 之地上、地下樓層數）為基準：391萬元。
- 26 (2)以原規劃情形（即興建地上五層樓建物、無地下室）為基準
27 ：3,602,000元（詳細內容見鑑定報告書第18-22頁）。
- 28 5.倘若本院認定被告應負系爭物之瑕疵擔保責任，且原告主張
29 減少價金之請求有理由時，兩造同意關於本件減少價金之金
30 額，以上開鑑定結果回復原狀之金額391萬元、3,602,000元
31 兩者間，擇一認定之。

01 (二)兩造之爭執事項：

02 1.原告主張系爭土地內地下確有建築廢棄物及舊建築物地下室
03 結構體一情，屬系爭土地之自始瑕疵，依民法第359條請求
04 減少價金，認為減少之土地價值等同於回復系爭土地正常使
05 用之費用，故應減少391萬元之價金，請求依民法第179條不
06 當得利之規定，被告應返還原告391萬元及其法定利息，有
07 無理由？

08 2.被告下列抗辯，是否可採？

09 ①被告係向國有財產署南區分署標售買得系爭土地，依標售公
10 告之記載僅說明系爭土地為空地，被告不知悉系爭土地內之
11 地下有建築廢棄物及就建築結構體之事實，該瑕疵並非由被
12 告造成，被告不應負此瑕疵擔保責任。

13 ②系爭土地已依買賣契約書約定現況點交，危險已移轉給原告
14 ，被告並無交付未達通常效用或契約預定效用之瑕疵物給原
15 告，故無須負瑕疵擔保責任。且原告係遲於107年4月12日始
16 寄發原證4之存證信函告知被告有系爭瑕疵，依民法第356條
17 第1、2項規定，應視為原告已承認所受領之物。

18 ③倘被告應負瑕疵擔保責任且原告主張減少價金有理由，則被
19 告認為回復原狀之費用應僅以原告原規劃之用途（興建地上
20 5樓、無地下室）所需之費用3,602,000元計之。

21 五、本院得心證之理由：

22 (一)本件原告主張兩造於105年6月17日就系爭土地訂立系爭買賣
23 契約，約定買賣價金為28,713,300元。被告於系爭買賣契約
24 書之土地標的現況說明書中，關於「土地是否為廢棄物回填
25 ？」、「土地上是否有地上物？」、「是否有其他重要事項
26 ？」，均勻選「否」，該契約第13條第8項約定則記載「一
27 般買賣、現況交地」。嗣原告付訖價金，被告亦於105年9月
28 9日移轉系爭土地所有權登記予原告2人（權利範圍各2分之1
29 ）。原告於107年3月間委託樺田公司進行建築工程，開挖系
30 爭土地後發現系爭廢棄物及結構體；依系爭鑑定報告鑑定結
31 果，系爭結構體與已登記滅失之原臺南市○區○○段○○○○○

號建物相符，原告於107年4月12日寄發高雄10支郵局第373號存證信函告知上開瑕疵並請求被告處理等情，業據其提出系爭土地登記第一類謄本、系爭買賣契約暨土地標的現況說明書、臺南市政府工務局（106）南工造字第04266號建造執照、高雄10支第373號存證信函、系爭土地開挖照片、元和雅醫美整型診所新建工程設計合約書、開工初期費用支出明細表、統一發票、各項地政稅費明細單、地政規費徵收聯單、自行收納款項統一收據、土地增值稅免稅證明書、土地所有權買賣移轉契約書、高雄市結構工程工業技師公會鑑定報告書等件為證（本院107年度補字第391號卷第49-122頁、本院卷一第49-79頁）。又本院就系爭土地之地下是否有建築廢棄物及地下室結構體、該地下結構體是否與原臺南市○區○○段○○○○○號建物相符等節，函請台南市土木技師公會鑑定，經該公會作成鑑定報告之鑑定結果為：系爭土地地下確有建築廢棄物及結構體，其範圍體積詳如鑑定報告書第19-20頁記載，且系爭土地內地下之舊建築物地下室結構體與原臺南市○區○○段○○○○○號建物相符等情，有系爭鑑定報告書在卷可稽，參以被告對此亦不爭執，足認原告主張系爭土地地下有系爭建築廢棄物及地下室結構體，且系爭結構體為原臺南市○區○○段○○○○○號建物之事實，可以認定。

(二)原告主張系爭買賣契約訂立時系爭土地即埋有系爭廢棄物及結構體，應屬自始瑕疵，被告即應負瑕疵擔保責任，並依民法第359條請求減少價金等節，已為被告所否認，並以前詞置辯。是以，本件所應審究者厥為：1.系爭土地於移轉交付前即存有系爭廢棄物及結構體，是否屬瑕疵？2.被告是否應就上開瑕疵負瑕疵擔保責任？3.若被告須負瑕疵擔保責任，原告依民法第359條、第179條規定請求減少價金391萬元，有無理由？茲分述如下：

1.系爭土地於移轉交付前即存有系爭廢棄物及結構體，是否屬瑕疵？

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，民法第354條定有明文；又所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、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。查系爭土地地下埋有系爭廢棄物及結構體，為兩造所不爭執，而購置土地常以建築為目的，係土地交易之常態，則系爭土地存有系爭廢棄物及結構體，是否屬瑕疵，自應以原告取得系爭土地能否立即用於包含建築在內之任何用途為斷。而依系爭鑑定報告所示，如系爭土地欲回復至通常情形（即不考慮興建建物之地上、地下樓層數），至少「須將系爭土地範圍內地表下殘留之舊建築物結構筏基底版予以全部移除及地表下建築廢棄物予以挖除並進行換土」（系爭鑑定報告第18頁上方），縱以原告原規劃情形（興建地上5層建物，無地下室）為回復原狀之基準，仍須「將系爭土地內地表下建築廢棄物予以挖除並進行換土」（系爭鑑定報告第18頁中段）。再觀諸系爭買賣契約之現況說明書特別將「土地是否為廢棄物回填」列為說明項目，可知兩造對於土地是否有廢棄物回填一事均認為係屬重要之事項，足以影響系爭土地之效用及價值，是否有埋有廢棄物一節，當屬物之瑕疵無訛。基此，系爭土地既埋有系爭廢棄物及結構體，且其範圍及體積均非微量，如系爭鑑定報告書所載，自應認足以影響系爭土地之效用及價值，當屬物之瑕疵甚明。

2. 被告是否應就上開瑕疵負瑕疵擔保責任？

- (1) 原告主張被告交付之系爭土地存有系爭廢棄物及結構體，屬民法第354條第1項所定物之瑕疵一情，業經本院認定如上。被告雖辯稱其係向國產署標售買得系爭土地，依標售公告之記載僅說明系爭土地為空地，其不知悉系爭土地內之地下有系爭廢棄物及結構體，不應由被告負物之瑕疵擔保責任云云。然按物的瑕疵擔保責任，係指存在於物之缺點，乃物欠缺依通常交易觀念或當事人之決定，應具備之價值、效用或品

01 質，所應負之法定無過失責任（最高法院100年台上字第146
02 8號判決意旨參照），除於買受人於契約成立時明知有瑕疵
03 出賣人不負擔保之責，或因重大過失，而不知有物之瑕疵，
04 出賣人僅於其保證無瑕疵時，應負物瑕疵擔保責任之外，就
05 物之瑕疵，均應負無過失之擔保責任。是以，縱如被告所言
06 其並不知悉系爭土地下方埋有系爭廢棄物及結構體，惟被告
07 既未提出證據證明原告於系爭買賣契約成立時已知悉該瑕疵
08 存在，或有因重大過失而不知系爭土地有前述之瑕疵之情事
09 ，則被告仍應就系爭土地有上開瑕疵，負物之瑕疵擔保責任
10 。

11 (2) 被告復辯稱系爭土地已依系爭買賣契約約定現況點交，危險
12 已移轉原告，被告並無交付未達通常效用或契約預定效用之
13 瑕疵物予原告云云。然按有關瑕疵擔保之規定，原則上於危
14 險移轉後，始有其適用，惟於危險移轉前，買受人已發現標
15 的物有瑕疵，倘出賣人無法提出無瑕疵之物，或擔保除去該
16 瑕疵後為給付，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，並得解
17 除契約；復按出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保
18 其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或
19 減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預
20 定效用之瑕疵；又按民法第373條規定：買賣標的物之危險
21 ，自交付時起，由買受人負擔，乃在規範有關買賣之危險負
22 擔，因不可歸責於雙方當事人之事由，致給付不能者，應如
23 何分配其風險之問題，有最高法院86年度台上字第3407號民
24 事判決、94年度台上字第1112號、103年度台上字第1617號
25 民事判決意旨參照。由此可知，現況點交及民法第373條之
26 危險移轉規定並未免除出賣人之物之瑕疵擔保責任，被告辯
27 稱已現況交地，危險已移轉，故被告不負物之瑕疵擔保責任
28 云云，顯於法未合，難以憑採。

29 (3) 又被告雖辯稱原告遲於107年4月12日始寄發存證信函告知被
30 告有上開瑕疵，應視為原告已承認所受領之物云云。惟按買
31 受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如

發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；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365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。前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，民法第356條第1項、第365條分別定有明文。所謂依通常程序從速檢查及應即通知出賣人之時間，雖未具體規定，惟民法第356條買受之檢查通知義務規定意旨係為從速確定標的物是否有瑕疵及該瑕疵何時發生，以釐清買賣雙方責任，避免發生爭議，亦免出賣人久負不可知之責任，則所謂依通常程序從速檢查及應即通知出賣人之時間，自應視具體個案為判斷。查原告並非建築專業者，系爭廢棄物及結構體並非顯露於系爭土地之地表外部，而係非經開挖即無從發現之瑕疵，自堪認系爭瑕疵應非屬依通常之檢查即能發見之瑕疵。又依高雄市結構工程工業技師公會107年5月30日一〇七高結師（十一）字第00000000-0號函，可知受原告委託進行建築工程之樺田公司係於107年3月15日申請高雄市結構工程工業技師公會鑑定系爭土地現況，應認原告於斯時始發現知悉上開瑕疵之存在，有原告提出之高雄市結構工程工業技師公會上開函文及鑑定報告書在卷可憑（本院卷一第41-51頁）。又查原告於107年4月12日寄發存證信函告知被告上開瑕疵並請求被告處理，並於107年5月23日提起本件訴訟一情，有高雄10支郵局第373號存證信函、原告民事起訴狀上收狀章日期在卷可憑（本院補字卷第13、69頁），顯見原告已盡發現瑕疵後儘速通知出賣人即被告之義務。是以，被告此部分所辯，並不可採。

(4) 綜上，原告主張被告就系爭土地之上開瑕疵，應負物之瑕疵擔保責任，應屬有據。

3. 若被告須負瑕疵擔保責任，原告依民法第359條、第179條規定請求減少價金391萬元，有無理由？

(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減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，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，民法第354條第1項、第359條定有明文。復按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，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年台簡上字第10號民事判例意旨參照）。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，民法第179條定有明文。是出賣人既於其減少之範圍內無該價金之請求權存在，則買受人自得依不當得利請求出賣人於減少範圍內返還已交付之價金。

- (2) 本件被告就系爭土地之上開瑕疵應負物之瑕疵擔保責任，已如前述，揆諸上開說明，原告依民法第359條、第179條規定請求被告返還減少範圍內已交付之價金，於法有據。至本件應減少之價金數額若干，兩造已合意以系爭鑑定報告鑑定結果所認回復原狀之金額，即以「回復系爭土地於通常情形（不考慮興建之樓層數）」之費用391萬元或「以原規劃情形（興建地上五層樓建物，無地下室）」之費用3,602,000元擇一認定之（本院卷二第65頁）。而原告係主張回復原狀應以回復至通常情形為準，不應考慮原告原規劃之用途，被告則辯稱回復原狀應以回復至足供原告原規劃用途之狀態為準，且系爭結構體中之結構筏基礎板係加強土地承載，實無移除之必要云云。然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減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項定有明文，依該條文意旨，出賣人即被告既須擔保系爭土地於危險移轉時之通常效用即社會交易常情

01 下合於該土地效用之所有用途，系爭土地之瑕疵回復原狀之
02 標準，亦應以此為據。查系爭土地之地目為建地，故被告應
03 擔保系爭土地有合於所有建築目的之通常效用，而不應限制
04 原告僅可以何種建築用途使用系爭土地，是以，原告主張系
05 爭土地之回復原狀方式應以回復至土地通常情形為準一情，
06 較屬可採。至被告所辯稱倘若全部移除地下結構體，原告將
07 來建築時恐須重新設置加強土地乘載之措施云云，係屬原告
08 日後將來如何規劃建築之考量，與本件系爭土地依法須回復
09 至如何之原狀，係屬二事，被告此之所辯即無可採。承前說
10 明，原告主張應以回復系爭土地至通常情形（不考慮興建之
11 樓層數）一情，應堪採憑。從而，原告依民法第359條規定
12 ，請求被告減少價金，並依民法第179條規定，請求被告返
13 還減少價金範圍內之不當得利391萬元，應屬有據。

14 (二)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
17 相類之行為，與催告有同一之效力；遲延之債務以支付金錢
18 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應
19 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
20 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條
21 分別定有明文。原告請求被告給付之前開金額，係屬給付未
22 有確定期限之金錢債權，其請求自起訴狀繕本送達翌日即自
23 107年6月26日起至清償日止（送達證書見本院卷一第19頁）
24 ，按年息百分之5計算之遲延利息，亦屬有據。

25 六、綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定請求被告給付
26 391萬元，及自107年6月26日起至清償日止，按週年利率百
27 分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

28 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
29 據，經本院斟酌後，認為均與判決之結果無影響，自無庸逐
30 一論述，併此敘明。

31 八、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條定有

01 明文。本件訴訟費用額為1,024,709元，即原告支出之第一
02 審裁判費39,709元（即391萬元之第一審裁判費）及台南市
03 土木技師公會之鑑定費用（初勘5,000元、85萬元、13萬元
04 ；見本院卷一第477、491頁），依法應由敗訴之被告負擔。
05 至於原告減縮部分之裁判費，依法由原告自行負擔，爰確定
06 如主文第2項所示。

07 九、原告及被告分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行
08 ，經核無不合，爰酌定如主文第3項所示之金額分別准許之
09 。

10 十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
11 第390條、第392條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 109 年 8 月 7 日
13 民事第二庭 法 官 黃聖涵

14 以上正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 109 年 8 月 7 日
18 書記官 謝明達