

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第301號

原告 金麗雅姿內衣有限公司

法定代理人 郭國祥

訴訟代理人 李孟仁律師

被告 宗大建設股份有限公司

法定代理人 林漢清

訴訟代理人 邱玲子律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國109年8月5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)訴之聲明：

1.被告應給付原告新臺幣（下同）476萬2,510元，及自起訴狀
繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

(二)原告法定代理人之父即訴外人郭有明於107年7月27日向被告
及訴外人合新營造有限公司（下稱合新營造）購買「台南國
際城」土地廠房，嗣因租稅及融資便利，雙方合意將買方變
更為原告，並於108年7月10日就土地部分簽立土地預定買賣
合約書（下稱系爭合約），約定土地坐落①臺南市○○區○
○段○○○○○○○號（下稱系爭247-73土地）、專有面積368.52
平方公尺，②同段280地號（下稱系爭280土地）、持分面積
111.61平方公尺，合計土地面積480.13平方公尺（約145.24
坪），使用分區為乙種工業區，契約總價款合計2,785萬元
。

(三)嗣原告為支付買賣價金，向臺灣中小企業銀行東臺南分行（
下稱臺灣企銀東臺南分行）申請鑑價貸款，方知系爭280土

地竟係廣場用地，而非系爭合約約定之乙種工業區用地，兩者不僅效用不同，市場價值相差甚遠。且原告向該銀行申辦貸款時，該銀行亦以此為由無法就系爭280土地估價融資。故系爭280土地缺少系爭合約約定之品質或預定效用，被告已違反民法第354條規定之瑕疵擔保責任，原告依民法第359條規定，自得請求減少價金。而以本件土地買賣契約總價（即乙種工業區用地議定價值）計算，折算每平方公尺單價為5萬8,005元（計算式： $2,785\text{萬元} \div 480.13\text{m}^2 = 5\text{萬}8,005\text{元}$ ，元以下4捨5入），惟原告委託宏威不動產估價師事務所估價，系爭280土地（廣場用地）每平方公尺僅1萬5,334元，原告得請求減少價金476萬2,510元【計算式： $(5\text{萬}8,005\text{元} - 1\text{萬}5,334\text{元}) \times 111.61\text{m}^2 = 476\text{萬}2,510\text{元}$ ，元以下4捨5入】，並依民法第179條規定，請求被告返還該溢付之價金。

二、被告則以下列情詞資為抗辯：

(一) 聲明：

1. 原告之訴駁回。

2. 如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二) 合新營造興建之「台南國際城」廠房區分為A、B、C、D區，共計約83戶，廠房坐落基地全區均屬乙種工業區為被告所有，被告為全區一體適用起見，於擬訂固定格式之土地及房屋預定買賣契約書時，均僅標示乙種工業區，縱系爭280土地已分割成單獨所有，系爭合約仍記載「『持分』面積111.61平方公尺」。故兩造簽訂系爭合約時，雖就其中系爭280土地未另加以標示為廣場用地，然原告購買之A1廠房及其坐落之系爭247-73土地確實位於乙種工業區，系爭280土地則屬該廠房出入至中山路之必要通路，實不影響系爭合約買賣標的物整體性預定之效用及具備應有之通常效用及價值、品質，也無不符買方預定作為生產內衣廠房之效用，難謂有物之瑕疵。且實際買受人郭有明購買A1廠房及其坐落基地系爭247-73土地、系爭280土地前，銷售人員即訴外人曾萬林已告知郭有明，系爭280土地為廣場用地，可作為道路及停車場

01 使用，以及該地為申請建照興建廠房所必要之通路以銜接24
02 米寬之中山路，原告主張其於申請銀行融資時，始知悉此情
03 況，並非事實。

04 三、兩造不爭執事項：

05 (一)兩造於108年7月10日簽立系爭合約，由被告出售系爭247-73
06 、280土地與原告，買賣價金為2,785萬元。

07 (二)系爭合約第1條記載：系爭247-73土地面積368.52平方公尺
08 、系爭280土地面積111.61平方公尺，合計土地面積480.13
09 平方公尺，使用分區為：乙種工業區（本院卷第25頁）。

10 (三)原告與合新營造簽立房屋預定買賣合約書，由合新營造出售
11 坐落在系爭247-73土地上，預定興建之「台南國際城」廠房
12 編號A1戶，建物面積共計179.6平方公尺，買賣價金為785萬
13 元（本院卷第51-83頁）。

14 (四)系爭247-73土地使用分區屬「乙種工業區」、系爭280土地
15 使用分區屬「廣場用地」（本院卷第85頁）。

16 (五)系爭247-73、280土地於108年12月10日，以買賣之原因，移
17 轉登記在原告名下（本院卷第95-97、103-105頁）。

18 四、得心證之理由：

19 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
20 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
21 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
22 關重要者，不得視為瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
23 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
24 減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
25 請求減少價金，民法第354條第1項、第359條分別定有明文
26 。次按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交
27 易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或
28 品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第11
29 73號民事判例意旨參照）。

30 (二)查原告提供系爭247-73、280土地及同段780建號建物等不動
31 產為擔保品申請貸款，經該銀行核估鑑價，系爭247-73土地

01 鑑價金額2,285萬元、系爭280土地鑑價金額417萬元、780建
02 號鑑價金額505萬元，合計鑑價總額為3,207萬元，最高擔保
03 債務額為2,460萬元，本案核貸長期擔保放款金額2,856萬元
04 整。系爭280土地因該筆地號經查使用分區屬公共設施用地
05 ，考量本案不動產完整性原則，遂本行有核估該筆土地鑑價
06 金額為417萬元（非價值性為零），惟依本行不動產擔保品
07 估價要點規範不核予該筆地號之土地放款值。上述核估結果
08 經與洽談人郭有明先生告知後，其同意另行提供連保人陳月
09 笑名下不動產（臺南市○區○○段○○○○○號、523建號）及
10 連保人郭有明名下不動產（臺南市○區○○段○○○○號，524
11 建號）之擔保餘力各200萬元為共同擔保等情，有臺灣企銀
12 東臺南分行109年7月13日東台南字第1098101430號函在卷可
13 參（本院卷第257頁），堪認屬實。是系爭247-73、280土地
14 之價值各為2,285萬元、417萬元，總計為2,702萬元，相較
15 系爭合約之買賣價金2,785萬元，僅差距83萬元，且一般而
16 言，銀行對於土地及房屋之鑑價較為保守，通常比市場實際
17 價格為低，倘不動產之所有權人屆時無法正常繳息而不動產
18 遭拍賣，可避免核貸之款項無法回收，故系爭合約關於系爭
19 247-73、280土地之買賣價金，應與市場價格相符或甚至較
20 低，系爭合約固漏載系爭280土地係廣場用地，然難謂其缺
21 少應具備之價值、效用而具有瑕疵。另臺灣企銀東臺南分行
22 依該行不動產擔保品估價要點規範，固就系爭280土地不予
23 核放款，但此乃銀行內部評估土地是否合適核撥貸款之規定
24 ，與系爭280土地是否具有瑕疵無涉。故原告主張系爭280土
25 地缺少系爭合約約定之品質或預定效用，得依民法第359條
26 減少價金，尚屬無據。

27 (三)次查，證人即代銷系爭247-73、280土地之仲介曾萬林於本
28 院審理中具結證稱：系爭247-73、280土地及坐落系爭247-7
29 3土地上之A1廠房，是由我承辦賣給原告的。原告之父郭有
30 明第一次來看的時候，有告知他土地的位置區分及系爭280
31 土地是廣場用地，並在電腦上顯示被證二的平面圖給他看，

圖面上A1下方綠色區塊就是系爭280土地的廣場用地，上面有載明「廣(附)」即廣場用地，地政事務所的網站也是這樣標示，第一次銷售時就有說明並告知。銷售中心就是蓋在基地上，每個客戶都會帶到現場看大約位置，銷售中心前面有塊草皮，大小跟廣場用地一樣大，會告訴客戶廣場用地的範圍、使用區分為何。每位客戶都是用土地及廠房的總價去談，沒有區分土地、廠房每坪的價格，我不清楚系爭合約為何未註明系爭280土地是廣場用地（本院卷第237-240頁）。是曾萬林既為系爭247-73、280地號土地之代銷仲介，對於整個交易經過知之甚詳，且其具結作證，倘證述虛偽不實，將遭受偽證罪之訴追，應不致於憑空捏造，是其證述曾告知實際買受人郭有明系爭280土地係屬廣場用地乙節，當可採信，被告應未隱瞞系爭280土地係廣場用地之事實。至證人郭有明固於本院審理中具結證稱上開土地本來要以我私人名義購買，有簽我自己私人的買賣契約，但後來我兒子郭國祥要經營公司，故改以原告名義購買，然後承辦人員拿系爭合約到我家給郭國祥簽名，我將原告之公司大小章蓋印於系爭合約上，曾萬林並未提到系爭280土地係廣場用地等語（本院卷第234-236頁）。然其既為原告法定代理人之父親，且為實際買受人，其證詞當有偏頗迴護原告之虞，尚難採憑，附此敘明。

五、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保責任，請求減少系爭合約買賣價金476萬2,510元及給付遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既已駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回之。

六、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 8 月 28 日
民 事 第 五 庭 法 官 陳 尹 捷

01 以上正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
03 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
04 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。
06 中 華 民 國 109 年 8 月 28 日
07 書記官 曾美滋