臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

107年度苗簡更一字第2號

原　　告　傅為綸
被　　告　金福興開發股份有限公司
法定代理人　黃麗香
訴訟代理人　王敬堯律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院合議庭於民國107 年7 月5 日第一次發回更審，本院簡易庭於民國108 年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣499,200 元，及自民國105 年8 月5 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告負擔千分之667，餘由原告負擔。
四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣499,200 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國102 年5 月5 日向被告購買座落苗栗縣○○市○○○路○○○ 巷○○號之建物（下稱系爭建物），總價為新臺幣（下同）4,992,000 元，另同時向訴外人王哲彬購買系爭建物座落之土地即苗栗縣○○市○○段○○○○段○00000 地號土地。惟經地政機關鑑測後，系爭建物與相鄰建物間之中心線有所偏移，致系爭建物越界建築至鄰地986-4 地號土地，則系爭建物既有越界建築之瑕疵，被告應負瑕疵擔保責任，爰依民法第359 條之規定，請求被告給付依建築師事務所鑑定報告所認定之減價比例15% 計算之減少價金款項（計算式：4,992,000 × 15% ）等語，並聲明：被告應給付原告748,800 元，及自起訴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。

二、被告則以：兩造曾於103 年3 月26日就坪數不符合等購屋尾款糾紛達成調解，兩造並約定拋棄民、刑事其餘請求權，是本件訴訟應為該調解書效力所及；又被告已依買賣契約給付

完整之坪數，並無瑕疵存在，系爭建物僅係中心線偏移，導致共同壁蓋在鄰地上，且共同壁鄰地所有權人亦有一半之權利，原告並無損害；再依不動產估價師鑑定報告，已認定原告並無損害，是原告請求無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造協議簡化爭點如下：

㈠不爭執事項：

1.原告有於102年5月5日向被告及訴外人王哲彬分別購買坐落苗栗縣○○市○○○路○○○巷○○號之房地（苗簡卷第55至69頁）。

2.原告曾於103年2月15日寄送存證信函予被告，表示因房屋有瑕疵故主張減少價金（苗簡卷第70至76頁），另被告曾於同年月12日寄送存證信函予原告，要求原告支付尾款及增加面積之費用（苗簡卷第52至54頁），而兩造曾於103年3月26日就坪數不符合等購屋尾款糾紛達成調解，雙方同意不再追究坪數增加款及利息，由原告給付扣除預收款之尾款予被告，雙方並拋棄本事件民、刑事其餘請求權（苗簡卷第26頁）。

3.原告有於104年3月16日寄發存證信函予被告，表示共用牆坐落鄰房土地，致房屋價值受損，要求被告處理，被告則於同年月20日回覆表示並無該等情事（苗簡卷第9至10頁）。

4.經測繪後，原告所有之建物，確有占用986-4地號土地（苗簡卷第260頁）。

㈡爭執事項：

1.本件原告之請求是否為前次兩造調解筆錄既判力所及？

2.原告主張買受之建物具有越界建築之情形，而屬於物之瑕疵是否有理由？原告據以主張減少價金，並向被告求償，有無理由？

四、本院之判斷：

㈠爭點一：

依不爭執事項2.所示，原告於103年2月15日主張瑕疵減少

價金，另被告於同年3月12日請求給付尾款、增加面積費用後，兩造方於同年月26日進行調解，而依原告於同年2月15日寄發予被告之存證信函內容所主張瑕疵，均屬施工細節上之瑕疵（苗簡卷第70至76頁），不包括原告本件所主張系爭建物越界建築之瑕疵，而被告於同年3月12日寄發之存證信函，亦未提及系爭建物是否有越界建築之瑕疵問題（苗簡卷第52至54頁），且該調解書亦明確記載兩造乃「因坪數不符合等購屋尾款共計56萬512元整糾紛，故聲請調解」（苗簡卷第26頁），從而該次調解之範疇，應未包括本件系爭建物越界建築之糾紛，自不為該調解書效力所及，縱使該調解書第四項有記載「兩造拋棄本事件民、刑事其餘請求權」（苗簡卷第26頁），對原告本件請求亦無影響，是被告所辯，礙難採納。

㈡爭點二：

1.就系爭建物有無物之瑕疵部分：

⑴按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、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，若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。

⑵依不爭執事項4.所示，經本院囑託鑑定後，系爭建物確實有占用鄰地986-4地號土地，且系爭建物與鄰地建物之中心線確實有偏移20至25公分至鄰地986-4地號土地，此有苗栗縣頭份地政事務所106年8月22日土地複丈成果圖1份（苗簡卷第260頁）在卷可稽，足認被告所交付予原告之系爭建物，確實有中心線偏移20至25公分至鄰地，致系爭建物部分越界建築之情狀，而依一般交易觀念，越界建築房屋因有受鄰地所有權人依民法第796條規定請求拆除房屋越界部分、以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地或支付償金之風險，自有影響系爭建物市場交易價值之情狀；且經

本院囑託梁仁勳建築師事務所鑑定（苗簡更一卷第114 頁），鑑定報告書第9 點鑑定分析第3 小點，已明確認定「房屋越界部分超過合法誤差範圍甚多，係施工錯誤而造成之瑕疵」，另於第6 小點載明倘系爭建物瑕疵未修復完成，或未調整房屋基地地界，則永遠屬於越界有瑕疵之房屋，無論從購屋者之心理面，抑或房地與鄰房糾紛不定性面觀之，當然對交易價額有所影響等語（見外放鑑定報告書第3 、4 頁）；再經本院依被告之聲請囑託廣地不動產估價師事務所鑑定，該所亦認定系爭建物屬越界建築案件，考量系爭建物與鄰棟建物共用牆壁，依最大利益、最小損害之原則，系爭建物應不需拆除，故無物理上損害，而僅以交易貶值損失評估，再斟酌越界建築訴訟中，影響不動產價格因素主要有因訴訟所產生之相關測量、鑑界、鑑價費用，及訴訟所需花費之時間，評估以無越界建築之交易價格為基準，予以減價5%等語（苗簡更一卷第192 至194 頁）。是上開二專業鑑定機關之意見，亦與本院採取相同之見解，認定越界建築有影響系爭建物之市場交易價值，足認系爭建物確有物之瑕疵無疑。

⑶被告雖辯稱如上，然依上所述，因系爭建物與鄰地建物之中心線偏移20至25公分至鄰地986-4 地號土地，致系爭建物與鄰地共用之共同壁偏移至鄰地，當然具有越界建築之情狀，縱使鄰地所有權人就共同壁具有一半之所有權，亦無解於原告所有系爭建物之共同壁有越界建築之情狀；且依苗栗縣建築自治條例第12條第1 項第5 款第1 目、第13條第1 項第4 款第2 目之規定，申請建築、雜項執照均須檢附使用共同壁之協定書，惟被告表示目前無法提出等語（苗簡更一卷第67頁），是被告就系爭建物之共同壁有越界建築之情，未能一併提供原告合法之使用權源，礙難認被告所給付之系爭建物無物之瑕疵；至被告雖援引廣地不動產估價師事務所不動產估價報告書中認定系爭建物因無須拆除、土地面積亦無減少，故土地與系爭建物價值均無減損之意見（見外放之估價報告書第3 頁），然該部分之鑑定意見乃該所以系爭建物無須

拆除之假設前提所提出之意見，與本院函詢「系爭建物因越界建築減損之客觀價額」（苗簡更一卷第154 頁）問題不符，經本院再次函請該所就該問題鑑定後（苗簡更一卷第176 頁），該所業已回覆鑑定意見如上，認定系爭建物具有交易價值之貶損，是被告所辯，礙難採納。

2.就系爭建物減少價金之幅度：

⑴經本院囑託梁仁勳建築師事務所鑑定，該所表示經與多位不動產專業人員討論後，一般認為建築有瑕疵之房價（糾紛事件之房價）為正常價格之95% 至70% 之間，亦即交易價格減損之幅度為5%至30% （此交易價格係指以房屋與土地價格之綜合考量），故本案研判對交易價格減損之幅度為15% 等語（見外放鑑定報告書第4 頁），再經本院依被告之請求補充函詢該所，該所表示其有與其他2 位建築師討論，而系爭建物係新建房屋，基地位於數值區，其地籍（地界）測量誤差在2 至6 公分，一般不會大於3 公分，被告因施工錯誤而造成越界20至25公分，係屬嚴重之瑕疵，若因瑕疵未修補完成，系爭建物應屬不合法房屋，其價格減損程度應大於30% ，考量兩造之合約內容，研判價格減損幅度為15% 應屬客觀公正合理之推估等語，此亦有該所108 年8 月15日函文1 份（苗簡更一卷第168 至170 頁）存卷可證。

⑵另經本院囑託廣地不動產估價師事務所鑑定，該所認定越界建築訴訟中，影響不動產價格因素主要有因訴訟所產生之相關測量、鑑界、鑑價費用，及訴訟所需花費之時間，因系爭建物占用鄰地986-4 地號土地，係屬既定事實，考量公共利益、當事人之權益，本案應以價購或賠償方式解決，因此所需花費之費用及時間亦相對較少，因訴訟時間縮短、不動產閒置時間縮短，影響不動產價格相對較小，故評估以無越界建築之交易價格為基準，予以減價5%等語，此有該所108 年9月30日函文1份 （苗簡更一卷第194頁）在卷可參。

⑶則本院觀諸梁仁勳建築師事務所之鑑定意見，其先表示一般建築有瑕疵之房價，交易價額貶損之程度為5%至30% 間，又

認定因系爭建物越界屬嚴重之瑕疵，交易價格貶損之幅度大於30%，惟未能明確提出具體審酌本件瑕疵較一般情形嚴重之原因，其後再參酌兩造之契約內容，認以15%較為公平合理，又未能說明何以交易價額貶損之鑑定，須參酌契約內容調整，足認該所之鑑定意見，有過度評價交易價值貶損之疑慮；另參諸廣地不動產估價師事務所之鑑定意見，其乃基於自行假設系爭建物越界建築應以價購或賠償方式解決之前提，進而推認訴訟過程縮短、勞費減少、影響不動產價格相對較小之結論，然本件既係處於越界建築之狀態，未能確認未來處理方式，且依梁仁勳建築師事務所之鑑定意見，其表示倘以拆除重新施工方式修復，所需費用為493,953元（見外放之鑑定報告書第3頁），從而廣地不動產估價師事務所之鑑定意見，亦有低度評價交易價值貶損之疑問。

⑷綜上，本院審酌系爭建物處於越界建築可能遭鄰地所有權人請求拆除越界部分建築、價購越界占用土地或因此造成畸零地或支付償金之不安狀態，於交易市場上，買方即得執該瑕疵而具有較強之議價空間，致使系爭建物之交易價格有所貶損，而參酌梁仁勳建築師事務所提出之建築有瑕疵之房價，交易價格減損之幅度為5%至30%之鑑定意見，另該所與廣地不動產估價師事務所所認定之交易價值減損幅度分別為高估之15%及低估之5%，本院認系爭建物之交易價值貶損幅度，應以10%較為合理。從而依兩造所簽訂之系爭建物買賣契約，系爭建物之購買總價為4,992,000元（苗簡卷第56頁），計算交易價值貶損之幅度10%，原告請求減少價金之範圍於499,200元內為有理由（計算式：4,992,000元x 10%），逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

3.又原告行使對被告之減少價金請求權，既經原告提起本件民事訴訟，且起訴狀繕本業於105年8月4日送達被告（苗簡院卷第17頁），則被告迄未給付，應負遲延責任，是原告請求就499,200元自起訴狀繕本送達翌日起即105年8月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，

核無不合，應予准許，逾此部分之請求亦應駁回。

五、本件係適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之規定，併酌定相當之金額，諭知被告預供擔保後得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

苗栗簡易庭　法　官　劉奕榔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　賴柏仲

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日