

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上字第427號

上訴人 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

被上訴人 楊曜聰

訴訟代理人 廖國竣律師

王博鑫律師

王柏硯律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國108年6月5日臺灣彰化地方法院107年度訴字第1279號第一審判決提起上訴，本院於109年2月5日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人之主張：

上訴人於民國105年11月12日向被上訴人購買坐落彰化縣○

○市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（

、0000、0000地號土地先合併再分割為0000、000000、0000

00、000000、000000地號土地，下合稱系爭土地），及其上

同段000建號房屋（門牌號碼彰化市○○路○○○○○○○○○○○○○號

，下稱系爭建物）、000建號房屋（門牌號碼彰化市○○路○

○○巷○○○○○號，下稱000建號房屋），約定土地價金為新臺

幣（下同）1億800萬元，房屋價金為200萬元，總價1億1,00

0萬元，上訴人購買系爭土地係作為建築之用，並於買賣契

約其他約定事項第2條特別約定，此為被上訴人所明知並予

以保證。惟彰化縣政府竟於105年12月26日發函通知上訴人

，已將系爭建物列為暫定古蹟並列冊追蹤，嗣更於107年6月

19日決議登錄為歷史建築，登錄面積達187.5平方公尺，系

爭建物日後有新建、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，致系爭0000地號土

地有如附圖所示BCDEF部分合計高達187.5平方公尺之面積無法作為建築使用，缺少被上訴人保證之品質而為不完全給付，復已減少系爭土地之價值及效用，且依通常交易習慣亦屬重要，應屬物之瑕疵。而該瑕疵係在兩造約定點交（約定106年4月28日所有權移轉登記後10日內完成點交）危險負擔移轉前早已存在。上訴人自得依民法第359條瑕疵擔保責任之規定，請求減少價金，並依民法第179條不當得利及民法第277條債務不履行之規定，求為命：被上訴人應給付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=2,360萬1,375元，扣除上訴人尚未給付之尾款2,000萬元後，上訴人溢付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計算利息之判決。

二、被上訴人之答辯：

系爭建物雖先列為暫定古蹟，嗣登錄為歷史建築，惟在主管機關依文化資產保存法（下稱文資法）第42條規定劃設為歷史建築保存用地前，尚非不能建築，系爭土地並無上訴人所指瑕疵。又兩造雖約定於106年4月28日所有權移轉登記後10日內完成點交，惟實際上，被上訴人於106年1月14日前，已將系爭土地、建物點交與上訴人，因而上訴人始得於106年1月14日僱工將系爭建物拆除，嗣後系爭建物經彰化縣政府於107年1月10日決議登錄為歷史建築時，即便認屬物之瑕疵，然危險負擔既已移轉予上訴人，被上訴人自無須負瑕疵擔保責任。又兩造於彰化縣政府將系爭建物列為暫定古蹟時均已接獲通知，始於106年3月16日再簽訂協議書，約定1年內彰化縣政府如未解除系爭建物暫定古蹟之認定時，得以解除契約或延長契約履行期，且協議書亦有系爭建物經彰化縣政府列為暫定古蹟之記載，上訴人遲至107年12月19日始起訴主張減少價金，顯已逾6個月之除斥期間。縱以107年1月19日彰化縣政府通知兩造將系爭建物登錄為歷史建築時，上訴人始知悉瑕疵，惟上訴人亦遲至107年12月19日始訴請減少價

01 金，亦已逾除斥期間。況彰化縣政府上開公告登錄系爭建物
02 為歷史建物之行政處分，業經臺中高等行政法院及最高行政
03 法院判決撤銷確定，彰化縣政府亦未表明重為指定或登錄為
04 文化資產之可能，上訴人主張之瑕疵亦已不存在，所為請求
05 自無理由。又上訴人因系爭建物登錄為歷史建物而認有瑕疵
06 ，僅能就系爭建物主張減少價金，上訴人以土地作為計算基
07 準，於法不合。另依文資法第34條規定，系爭土地非不得建
08 築，且除去系爭建物外，其他部分尚有效用。

09 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明
10 ；(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人360萬1,375元及
11 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
12 之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明
13 ；上訴駁回。

14 四、兩造不爭執事項及本件爭點（見本院卷二第31至34頁）：

15 (一)、不爭執事項：

- 16 (1)、上訴人於105年11月12日向被上訴人購買系爭土地，及系爭
17 建物與000建號房屋（門牌號碼彰化市○○路○○○巷○○○號
18 ），土地價金為1億800萬元，房屋價金為200萬元，總價1億
19 1,000萬元，被上訴人於106年4月28日已將系爭土地所有權
20 移轉登記與上訴人。
- 21 (2)、彰化縣政府文化局於105年12月12日受理民眾提報系爭建物
22 （即○○○○○）為歷史建築後，邀文化資產審議委員勘查
23 ，認系爭建築具有文化資產價值潛力，除函知提報人及所有
24 人外，並依文資法第14條規定列冊追蹤，並預計於6個月內
25 送彰化縣政府有形文化資產審議委員會審議。彰化縣政府於
26 105年12月20日依文化部文化資產局函啟動「○○○○○」
27 暫定古蹟審查程序，於105年12月22日邀集文化資產審議委
28 員及被上訴人現勘後，決議：「有關○○○○○（彰化市○
29 ○路○○○○○號）是否列為暫定古蹟案，經委員現勘及審議
30 決議為不列暫定古蹟。且本案前經2位文化資產審議委員於
31 105年12月12日現勘，現勘結果為列冊追蹤，後續應依文資

法相關程序函知提報人及所有權人；且依據暫定古蹟條件及程序辦法第2條之規定，目前似未構成緊急情況之任一事項，未來若情況有所改變建議依原列冊追蹤之建議，並依事實處理後續事宜」。彰化縣政府人員於現勘現場告知被上訴人系爭建築（「○○○○○」）為列冊追蹤，依文資法第14條第2項規定，將於6個月內辦理審議，不得破壞或拆除，另將上開會議之會議決議及後續相關事宜分別以105年12月26日府授文資字第00000000000號（本院卷(一)第229頁）、105年12月26日府授文資字第00000000000號（本院卷(一)第155頁）函送上訴人及被上訴人。

- (3)、上訴人於106年1月14日僱用○○工程行負責人甲○○，由甲○○帶2台挖土機、2個粗工在現場拆除系爭建物，彰化縣政府獲報後，由所屬文化局派員到場要求停止拆除工程遭拒，並以電話通知被上訴人之妻，惟現場工人仍繼續拆除至建築物全棟毀損。彰化縣政府因而於106年1月14日逕列系爭建築「○○○○○」為暫定古蹟，並以106年1月14日府授文資字第00000000000號（本院卷(一)第233頁）函通知被上訴人上開暫定古蹟處分，並以106年5月3日府授文資字第1060125470號裁處書（本院卷(一)第244頁，下稱原處分1）認上訴人毀損暫定古蹟而裁處200萬元罰鍰，彰化縣政府於同年7月13日再以府授文資字第1060240503號（本院卷(一)第241頁）函延長暫定古蹟期限至107年1月13日；又於107年1月10日召開彰化縣政府有形文化資產審議委員會107年第1次會議，決議通過將系爭建物登錄為「彰化縣歷史建築」，並決議日後修復及開發工程應經都市設計審議委員會及文化資產審議委員會聯席審議，嗣於107年6月19日以府授文資字第00000000000A號函公告登錄系爭建物為歷史建築（原審卷第91頁，下稱原處分2），面積為187.5平方公尺，並於107年6月19日以府授文資字第1070182158號（原審卷第87頁）函送上開公告予上訴人。上訴人不服，以系爭建物已經滅失登記等事由對原處分2提起訴願遭駁回，嗣提起行政訴訟，由臺中高等行政法院

於108年8月1日以107年度訴第376號判決撤銷訴願決定及原處分2，彰化縣政府提起上訴，最高行政法院於108年10月17日以108年度裁字第1437號駁回上訴確定。

(4)、上訴人僱用○○工程行負責人甲○○於106年1月14日拆除系爭建物前，曾由郭勝晏分別於105年12月19日申請臨時使用道路，使用日期為105年12月24日-25日，事由為吊掛、搬運、施工，於106年1月5日申請臨時使用道路，使用日期為106年1月14日-15日，事由為搬運、拆除（臺灣彰化地方檢察署106年度他字第384號案卷第84-88頁，下稱彰化地檢）。

(5)、上訴人之法定代理人郭進安於偵查中稱：拆除上址建物是伊經營的公司決定的，並聯絡甲○○帶人來施工，現場有2台挖土機、2個粗工在施工，曾有一位自稱是文化局的女性人員來現場（未出示文化局的證件），僅表示要找地主，伊就說地主不在現場，該女子就向伊借用電話撥打，伊借行動電話給她撥打後，該女子就離開了，且未阻擋現場施工的工人等語。

(二)、爭執事項：

(1)、系爭建物是否有瑕疵，上訴人何時發現瑕疵？何時通知被上訴人所發現之瑕疵？被上訴人是否故意不告知瑕疵？

(2)、被上訴人何時將系爭建物交付與上訴人，危險負擔何時移轉？

(3)、被上訴人依民法第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，請求被上訴人應給付上訴人360萬1,375元，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)、按進入第17條至第19條所稱之審議程序者，為暫定古蹟，文資法第20條第1項定有明文。即建築物在進入是否列為古蹟、歷史建築前之審議階段稱為暫定古蹟。而同條第3項規定：「暫定古蹟於審議期間內視同古蹟，應予以管理維護；其審議期間以6個月為限；必要時得延長一次。主管機關應於

期限內完成審議，期滿失其暫定古蹟之效力」。又建築物經列古蹟或指定為歷史建築後，所有人需負責管理維護（文資法第21條第1項），如管理維護不當，經限期改善而未改善時，主管機關得逕為管理維護、修復，並徵收代履行所需費用，或強制徵收古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地（文資法第28條第1項），嗣後古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關（文資法第32條前段），劃設之古蹟、歷史建築或紀念建築保存用地或保存區、其他使用用地或分區及特定專用區內，關於建築物與其他工作物之新建、增建、改建、修繕、遷移、拆除或其他外形及色彩變更之申請，應經目的事業主管機關核准（文資法第42條第1項第1款）。依上開說明，建築物自進入審議階段開始，建築物本身及所占用土地之所有權及使用即受限制。

(二)、經查，兩造於105年11月12日簽訂買賣契約後，系爭建物於105年12月20日由彰化縣政府依文資法之規定啟動審議程序（本院卷(一)第227頁）；於105年12月26日進行暫定古蹟處理小組現勘及審議會會議；於105年12月26日將系爭建物列冊追蹤；於106年1月14日決議將系爭建物逕列暫定古蹟，期限至106年7月13日止；於106年7月13日決議延長暫定古蹟期限；107年6月19日決議將系爭建物登錄為歷史建築並公告。依上開說明，系爭建物自105年12月20日自進入審議階段開始，依文資法相關規定，系爭建物本身及所占用土地之所有權及使用即受限制，不得任意拆除、遷移系爭建物，系爭建物所占土地上之利用、建築亦受限制，不論依通常交易觀念，或依兩造特約約定，系爭土地不具備應具備之價值、效用或品質而有瑕疵，固有買賣契約書及彰化縣政府於108年11月20日以府授文資字第1080401790號函覆本院所附件清單為證（本院卷(一)第223頁）。

(三)、惟查，彰化縣政府107年6月19日將系爭建物登錄為歷史建築之行政處分，業經臺中高等行政法院於108年8月1日以107年

01 度訴字第376號判決撤銷該行政處分（含行政院文化部之訴
02 願決定），嗣並經最高行政法院於108年10月17日以108年度
03 裁字第1437號裁定駁回上訴確定，有各該裁判附卷可資佐證
04 （本院卷(一)第93-126頁，第322-329頁）。而行政處分一經
05 撤銷確定，即溯及失其效力，系爭建物因彰化縣政府登錄為
06 歷史建築致系爭土地無法使用之瑕疵，亦因而不存在，故應
07 認系爭土地自始即為無瑕疵之物。又彰化縣政府於106年1月
08 14日將系爭建物逕列暫定古蹟之行政處分，經被上訴人訴請
09 臺中高等行政法院撤銷彰化縣政府上開行政處分（含行政院
10 文化部之訴願決定），經臺中高等行政法院於107年9月27日
11 以106年度訴字第481號判決駁回被上訴人之訴，現雖由最高
12 行政法院審理中而尚未確定。然上開逕列暫定古蹟之行政處
13 分之期限僅至107年1月13日止，嗣後並未再延長（本院卷(一)
14 第241頁）。復依文資法第20條第2項規定：「暫定古蹟於審
15 議期間內視同古蹟，應予以管理維護；其審議期間以6個月
16 為限；必要時得延長1次。主管機關應於期限內完成審議，
17 期滿失其暫定古蹟之效力」。本件彰化縣政府於期滿後並未
18 完成古蹟之審議，原所為暫定古蹟之指定已失其效力。且彰
19 化縣政府於系爭建物遭拆除及上開政處分（均含訴願決定）
20 遭撤銷後，並無復原或重建系爭建物之後續計畫，亦經彰化
21 縣政府於108年11月20日以府授文資字第1080401790號函覆
22 本院可參（本院卷(一)第221頁）。益見系爭建物逕列為暫定
23 古蹟所致系爭土地之瑕疵亦不復存在甚明。

24 (四)、況系爭建物已於106年1月14日，由上訴人僱用之○○工程行
25 負責人甲○○將之拆除完畢，此業經本院依職權調閱彰化地
26 檢106年度他字第384號偵查案卷查核屬實（參見該案卷第84
27 -88頁），復為兩造所不爭執，足見系爭建物業已因上訴人
28 僱工拆除而消滅。則系爭土地原因系爭建物逕列暫定古蹟及
29 登錄為歷史建築所生瑕疵既已不存在，且系爭建物遭拆除後
30 ，現場僅餘斷片殘瓦，系爭建物之主結構已滅失殆盡，建築
31 物之形體不復存在，客觀上顯無法利用原拆除後之斷片殘瓦

01 回復原狀，且縱勉予回復後所成新建物已非系爭建物之原狀
02 ，是否仍符合古蹟之標準，誠屬有疑，系爭建物所致系爭土
03 地之瑕疵已不復存在，堪可認定。

04 (五)、按民法第354條所規定物之瑕疵擔保責任，係以出賣人應擔
05 保買賣標的物於『交付時』無瑕疵之責任，故無論瑕疵於契
06 成立時業已存在或於契約成立後始行發生，出賣人概應負擔
07 保之責，惟於買賣契約訂立時，瑕疵雖已有存在，而於危險
08 負擔移轉時業已除去者，不問基於如何之理由，出賣人不負
09 擔保責任。易言之，買受人就買賣標的於契約成立後交付前
10 已成立之瑕疵，除於不可補正之瑕疵或出賣人已確定拒絕補
11 正時，買受人始得主張瑕疵擔保責任。本件彰化縣政府登錄
12 系爭建物為歷史建築，致系爭土地無法使用之瑕疵，因行政
13 處分經最高行政法院判決撤銷確定而溯及失其效力，系爭土
14 地自始即為無瑕疵之物，上訴人主張系爭土地有瑕疵而訴請
15 減少價金及依民法第227條規定求債務不履行之損害賠償，
16 均屬無據，不應准許。況民法第227條債務不履行請求權，
17 係以可歸責於債務人之事由所生不完全給付為要件，本件系
18 爭建物逕列暫定古蹟及登錄為歷史建築，致系爭土地無法利
19 用，係因彰化縣政府之行政處分所致，顯非可歸責於兩造，
20 上訴人主張在行政處分尚未撤銷前，因系爭建物所致系爭土
21 地之瑕疵存在，致上訴人無法使用系爭土地而受有損害（本
22 院卷(二)第48頁），與民法第227條債務不履行請求權之要件
23 不符，自難准許。

24 六、綜上所述，上訴人依民法第359條、第179條、第227條第1項
25 規定，請求被上訴人給付上訴人給付360萬1,375元，及自起
26 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
27 ，為無理由，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並駁
28 回其假執行之聲請，於法尚無不合。上訴意旨指摘原判決不
29 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中華民國 109 年 2 月 26 日

民事第二庭 審判長法官 吳美蒼

法官 陳得利

法官 李立傑

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀。委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 周巧屏

中華民國 109 年 2 月 26 日