

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上易字第90號

上訴人 張茂林
被上訴人 豐泰開發資產有限公司
法定代理人 黃俊騰
訴訟代理人 許博堯律師
複代理人 林蕙姿

上列當事人間請求減少買賣價金事件，上訴人對於中華民國107年12月26日臺灣臺中地方法院107年度訴字第236號第一審判決提起上訴，本院於108年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣壹拾萬柒仟陸佰參拾捌元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔五分之四，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國106年9月30日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由被上訴人向上訴人買受其所有坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地（下分稱系爭3、4地號土地）應有部分各4分之1，並於同年12月8日辦訖所有權移轉登記。惟被上訴人於同年12月就系爭3、4地號土地實施鑑界測量後，發現系爭3地號土地如原判決附圖（下稱附圖）所示編號D部分（面積19.89平方公尺）為臺中市○○區○○路（下稱豐社路）占用；系爭4地號土地如附圖所示編號D部分（面積19.43平方公尺）、編號A、B部分（面積各18.27平方公尺、8.49平方公尺）依序為豐社路、門牌豐社路125號、127巷1號房屋（後二者下合稱鄰屋）占用，顯然具有減少價值及預定效用之瑕疵，而且該等物之瑕疵，於簽約時為買方即被上訴人所不知，雖然系爭買賣契約兩造約明：買賣標的地現存地上鐵皮建物非賣方設置，故地上

建物之土地使用關係約定由買方自行處理，與賣方無涉等語，然其所指之地上鐵皮建物係指由訴外人即系爭3地號土地另一共有人廖盧美麗在該土地上所搭建之鐵皮建物而已，而系爭4地號土地上之鄰屋，其建材分別係「土造房屋」及「加強磚造房屋」，並非鐵皮建物，自不在前開約定範圍內，故上訴人就豐社路、鄰屋占用系爭3、4地號土地仍應負瑕疵擔保責任。被上訴人得依民法第359條規定，及參酌華聲科技不動產估價師事務所鑑價報告書（下稱系爭報告書），主張應減少買賣價金新臺幣（下同）51萬9,171元等情，爰依不當得利之法律關係，求為命上訴人應給付被上訴人51萬9,171元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：系爭買賣契約之特約第2、3點約明：買賣標的地現存地上鐵皮建物非賣方設置，故地上建物之土地使用關係約定由買方自行處理，與賣方無涉。買方就本件買賣標地之建築套繪管制及各類建築限制事項等問題均已查明知悉並同意自行處理，日後買方不得藉此類建築限制問題而對賣方主張瑕疵擔保責任等語。由此可知買賣雙方係以簽約時系爭3、4地號土地現況出售，且因有豐社路、鄰屋占用系爭4地號土地，故系爭4地號土地買賣單價每坪僅16萬元，明顯低於系爭3地號土地每坪35萬元，由被上訴人於交易時係以較低單坪售價買受，足見被上訴人對於前開占用情形，應已知情，況被上訴人係以土地開發為專業，其於交易前對系爭3、4地號土地之現況不知情，即有違交易常情，故被上訴人於簽約時，既已知前開占用情形，上訴人自不負瑕疵擔保之責。再者，鄰屋之屋頂為鐵皮建材，其既占用系爭4地號土地，即屬系爭買賣契約特約第2點所約定之鐵皮建物，且事後被上訴人亦針對該占用之鄰屋訴請拆屋還地獲勝訴判決確定，並已執行完畢，自亦無瑕疵，上訴人不負瑕疵擔保責任。被上訴人依民法第359條規定請求減少價金，並依不當得利規定請求返還云云，應屬無據等語，資為抗辯。

01 三、原審依被上訴人所請為其全部勝訴之判決，即判命上訴人應
02 給付被上訴人51萬9,171元，及自起訴狀繕本送達之翌日（1
03 07年1月31日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
04 息，並附條件為假執行及免為假執行之宣告。上訴人全部不
05 服，提起上訴，並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被
06 上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答
07 辯聲明：上訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項：

09 （一）兩造於106年9月30日簽立系爭買賣契約，由被上訴人以每坪
10 買賣單價35萬元、16萬元，分別向上訴人購買系爭3、4地號
11 土地應有部分各4分之1，總價款依序為723萬0,468元、119
12 萬1,971元，並於同年12月8日辦訖所有權移轉登記完畢，被
13 上訴人並已給付上訴人全部價款。

14 （二）兩造於系爭買賣契約之特約約定：「2、買賣標的地現存地
15 上鐵皮建物非乙方等二人（即賣方，下同）設置，故地上建
16 物之土地使用關係約定由甲方（即買方，下同）自行處理，
17 與賣方無涉。3、甲方就本件買賣標的地之建築套繪管制及
18 各類建築限制事項等問題均已查明知悉並同意自行處理，日
19 後甲方不得藉此類建築限制問題而對乙方主張瑕疵擔保責任
20 。…」等語。

21 （三）系爭3地號土地如附圖所示編號D部分（面積19.89平方公尺
22 ）為豐社路占用；系爭4地號土地如附圖所示編號D部分（
23 面積19.43平方公尺）、編號A、B部分（面積各18.27平方
24 公尺、8.49平方公尺）依序為豐社路、鄰屋占用，並有附圖
25 即臺中市豐原地政事務所107年5月21日豐第二字第10700047
26 90號函附土地複丈成果圖足憑。

27 五、兩造爭執事項及本院得心證之理由：

28 （一）被上訴人主張：系爭3、4地號土地確有遭豐社路、鄰屋占用
29 之瑕疵，明顯減少土地價值，上訴人自應依民法第354條規
30 定負物之瑕疵擔保責任等語，為上訴人所否認，並辯稱：系
31 爭買賣契約簽立時，被上訴人即已知悉系爭3、4地號土地遭

01 豐社路、鄰屋占用之現況，故以較低單價購買系爭4地號土
02 地，上訴人不負瑕疵擔保責任等語。是本件應審究者厥為系
03 爭3、4地號土地遭豐社路、鄰屋占用是否物之瑕疵？上訴人
04 應否負瑕疵擔保責任？

05 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
06 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
07 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度
08 ，無關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條第1項定有明文
09 。又按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常
10 交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用
11 或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第
12 1173號判判意旨參照）。本件系爭3地號土地如附圖所示編
13 號D部分（面積19.89平方公尺）為豐社路占用；系爭4地號
14 土地如附圖所示編號D部分（面積19.43平方公尺）、編號
15 A、B部分（面積各18.27平方公尺、8.49平方公尺）依序
16 為豐社路、鄰屋占用等情，為兩造所不爭執，並有原審勘驗
17 筆錄、現場照片及附圖足憑（見原審卷一第81-87頁、第98
18 頁），堪信為真。則系爭3、4地號土地確為豐社路、鄰屋占
19 用，且其占地面積合計高達66.08平方公尺，故該等土地因
20 此造成利用面積之減少，價值貶損，進而影響其交易之價格
21 ，是系爭3、4地號土地顯然存在物之瑕疵無疑。

22 (三)次按買受人於契約成立時，知其物有民法第354條第1項所稱
23 之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不
24 知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時
25 ，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。民法
26 第355條亦有明定。本件上訴人抗辯：系爭買賣契約簽立時
27 ，被上訴人已知悉系爭3、4地號土地遭占用之現況，惟為被
28 上訴人所否認，茲就豐社路、鄰屋占用系爭3、4地號土地，
29 是否為被上訴人於訂約時所知悉，分別論述如下：

30 1.豐社路占用系爭3、4地號土地部分：

31 (1)查系爭買賣契約之特約第2、3點係分別針對買賣土地之地

上建物、建築套繪管制與各類建築限制事項而為約定，至於買賣土地有無遭豐社路占用乙情，系爭買賣契約則全未提及，此有系爭買賣契約可證（見原審卷一第22-23頁），並為兩造所不爭執，堪信為真。又兩造在特約第3點為地上建築套繪管制、各類建築限制事項之約定，係因系爭4地號土地已經遭套繪成「法定空地」使用，亦有被上訴人提出107年3月7日之臺中市政府都市發展局建築管理系統便民服務網網頁資料（見原審卷一第71頁）為據，復為上訴人所不爭執，是被上訴人主張系爭4地號土地係因已列為另筆土地之法定空地，自無從再作為其他建築使用，對於被上訴人買受系爭4地號土地之事後利用可能，確有限制，兩造因而於系爭買賣契約之特約第3點為此約定等語，核與常情無違，自堪採信。

(2) 上訴人雖以被上訴人買受系爭4地號土地之單價顯然較低，可見被上訴人已知悉豐社路占用系爭3、4地號土地之情等語置辯。然為被上訴人所否認，且系爭4地號土地已列為另筆土地之法定空地，業如前述，則兩造因而約定系爭4地號土地之買賣單價較低，亦屬合理。是單以買賣單價之高低，尚無從認定被上訴人於訂約時已知悉豐社路占用系爭3、4地號土地之情事。

(3) 另證人即承辦系爭買賣契約移轉登記之代書○○○於本院審理時亦到庭證述：「（問：當時寫第三項（點）建築套繪管制部分時，有無提到買賣三筆土地有被既成道路占用？）應該沒有講到，所以才沒有寫出來。」等語（見本院卷第51頁背面），則由兩造於訂約時，既就地上建物、建築套繪管制等有礙土地利用之事項為特約，如當時兩造對豐社路占用系爭3、4地號土地亦知情，理應一併於系爭買賣契約加以約定，然根據證人○○○前開證述，兩造或代理人於簽約時均未談及豐社路占用系爭3、4地號土地乙情，故證人○○○前開證述，亦不能為有利於上訴人之認定。此外，上訴人就被上訴人於訂約時知悉豐社路占用系爭

01 3、4地號土地之事實，及被上訴人不知係有重大過失，復
02 未能舉證以實其說，上訴人就豐社路占用系爭3、4地號土
03 地抗辯其不負出賣人物之瑕疵擔保責任，自不足採。

04 (4)基上，被上訴人於系爭買賣契約簽立時既不知豐社路占用
05 系爭3、4地號土地之瑕疵，且就其不知復無證據證明有重
06 大過失，被上訴人主張上訴人應負物之瑕疵擔保責任，而
07 請求減少價金等語，自屬有據。

08 2.鄰屋占用系爭4地號土地部分：

09 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
10 辭句，為民法第98條所明定。又按解釋契約，應於文義上及
11 論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約
12 全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其
13 他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要
14 目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒
15 拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高
16 法院99年度台上字第1421號裁判意旨參照）。本件系爭買賣
17 契約之特約第2點約明：買賣標的地現存地上鐵皮建物非賣
18 方設置，故地上建物之土地使用關係約定由買方自行處理，
19 與賣方無涉等語，已為兩造所不爭執，然就前開特約所稱鐵
20 皮建物，被上訴人主張僅指廖盧美麗在系爭3地號土地所搭
21 建之建物，並未包含鄰屋，上訴人則抗辯：鄰屋亦係該特約
22 所稱鐵皮建物等語，經查：

23 (1)依證人○○○於本院審理時到庭證述：「（問：當時在寫
24 第二項（點）所載之地上鐵皮建物，究竟指的是坐落在哪
25 裡？）這個我不知道。當時的意思是這個買賣三筆土地，
26 有地上鐵皮建物，不是賣方設置的，地上物由買方自行處
27 理。」等語（見本院卷第51頁正、背面），亦即只要存在
28 於買賣三筆土地上之鐵皮建物均是特約第2點所稱之鐵皮
29 建物，而非如被上訴人所主張僅指存在系爭3地號土地由
30 廖盧美麗所搭建之建物，且由被上訴人於原審所提出其委
31 由民間測量公司就系爭買賣契約標的之三筆土地遭鄰房占

01 用位置示意圖（見原審卷一第32頁）顯示，廖盧美麗在系
02 爭3地號土地所搭建之鐵皮建物，與系爭4地號土地上之鄰
03 屋，二者有明顯之區隔，易於辨識，如兩造訂約時僅欲就
04 廖盧美麗在系爭3地號土地所搭建之建物為特約，理應於
05 特約第2點載明「系爭3地號土地上鐵皮建物」或「廖盧美
06 麗所搭建之建物」，而非如系爭買賣契約所載「買賣標的
07 地現存地上鐵皮建物」，故被上訴人主張前開特約第2點
08 之鐵皮建物，僅指廖盧美麗在系爭3地號土地所搭建之建
09 物，並未包含鄰屋，尚不足採。

10 (2) 又系爭4地號土地上鄰屋，其建材分別係「土造房屋」及
11 「加強磚造房屋」，固有鄰屋之建物登記謄本可稽（見本
12 院卷第91、93頁），然鄰屋之屋頂全部為鐵皮建材（其中
13 門牌豐社路127巷1號房屋係增建1樓部分之屋頂），有兩
14 造提出之照片可證（見原審卷一第76頁、第91-93頁），
15 而且由被上訴人於該等照片之附註係分別記載「遭訴外人
16 ○○○所有之鐵皮土造建物所占用」、「遭訴外人○○○
17 所有之鐵皮磚造三層建物所占用」等語，連原審至現場履
18 勘時，就系爭4地號土地上之鄰屋，亦均以鐵皮建物稱之
19 ，亦有勘驗筆錄（見原審卷一第81頁、83頁背面），顯見
20 系爭4地號土地上之鄰屋，其建材雖為「土造」及「加強
21 磚造」，然因其屋頂為鐵皮建材緣故，一般仍以鐵皮建物
22 簡稱之，即合於特約第2點所載之「鐵皮建物」，故被上
23 訴人僅以鄰屋之建材，而主張特約第2點之鐵皮建物，並
24 未包含鄰屋，亦難憑採。

25 (3) 再者，被上訴人前於106年5月28日已與系爭買賣契約標的
26 之三筆土地另一共有人鄭標籤立買賣契約，此有契約書可
27 證（見原審卷一第20-21頁），並於四個月後，始與上訴
28 人簽立系爭買賣契約，而以被上訴人為一開發資產有限公
29 司，於96年9月18日即核准設立，所營事業更包括不動產
30 買賣業，當已充分了解系爭4地號土地上之現況，尤其鄰
31 屋占用系爭4地號土地已有10年以上，亦據證人廖玉貞到

庭證述屬實（見本院卷第141頁背面），占用系爭4地號土地之面積合計高達26.76平方公尺，以被上訴人之專業不難察覺，足認上訴人抗辯被上訴人訂約時得以知悉鄰屋占用系爭4地號土地之情事等語，應可採信。

(4)縱認被上訴人不知鄰屋占用系爭4地號土地，惟由上訴人先與另一共有人鄭標籤立買賣契約後四個月，始與上訴人簽立系爭買賣契約，且鄰屋復長期占用系爭4地號土地，依一般情形，尚難諉為不知鄰屋占用之事實；且鄰屋之存在為固定不移，占用面積又高達26.76平方公尺，乃被上訴人未為詳實之調查，縱認其不知悉，亦顯然欠缺一般人之注意，自有重大過失可言。

(5)基上，被上訴人於訂立系爭買賣契約時既知悉鄰屋占用系爭4地號土地，縱非知悉，亦屬重大過失而不知，依上開規定，應認被上訴人於訂立系爭買賣契約時知悉鄰屋占用系爭4地號土地或因重大過失而不知，且上訴人並無故意不告知或保證系爭4地號土地無遭鄰屋占用之情，是依民法第355條規定，上訴人自不負出賣人瑕疵擔保責任。被上訴人主張因鄰屋占用系爭4地號土地，上訴人應負物之瑕疵擔保責任，而請求減少價金云云，自非可採。

(四)復按買賣因物有瑕疵，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359條定有明文。本件系爭3、4地號土地有遭豐社路占用之瑕疵，被上訴人得請求減少價金，業經本院認定如前。而土地遭占用，不僅減少所有權人在土地上之規劃使用，亦造成土地價值之減損，尤其於遭道路占用，更需考量公眾權益，而影響土地之效益，是被上訴人依民法第359條規定請求減少價金，應屬有據。又系爭3、4地號土地上如附圖所示編號D部分遭豐社路占用所減損之價值為43萬0,551元乙節，有系爭報告書可參。而系爭買賣契約被上訴人向上訴人買受者，僅系爭3、4地號土地應有部分各4分之1，是就系爭3、4地

01 號土地因遭豐社路占用所減損之價值，被上訴人得請求上訴
02 人減少之價金應為10萬7,638元（即 $430551 \times 1/4 \div 107638$ ，
03 角以下四捨五入）。

04 (五)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
05 利益，民法第179條定有明文。次按買受人依民法第359條規
06 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
07 ，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換
08 言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在
09 （最高法院87年台簡上字第10號判決意旨參照）。是買受人
10 因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此
11 溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。本件被
12 上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還10萬7,638元，
13 即屬有據，逾此範圍，即無理由。

14 六、綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人給
15 付10萬7,638元，及自107年1月31日起至清償日止，按週年
16 利率百分之5計算利息部分，洵屬有據，應予准許；逾此部
17 分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應
18 予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指
19 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
20 廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為
21 上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判
22 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，併此敘明。

26 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
27 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

28 中 華 民 國 108 年 9 月 11 日
29 民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 張 浴 美
30 法 官 莊 嘉 蕙
31 法 官 楊 國 精

01 正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 書記官 康孝慈

04 中華民國 108 年 9 月 11 日