

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第955號

原告 統昱投資股份有限公司

法定代理人 陳文昱

訴訟代理人 吳建勛律師

梁宗憲律師

被告 王清標

王姿蓉

王聖茶

共同

訴訟代理人 孫志鴻律師

當事人間給付價金等事件，本院民國109年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣貳佰伍拾壹萬壹仟陸佰貳拾捌元及自民國一百零七年五月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰伍拾壹萬壹仟陸佰貳拾捌元供擔保後得假執行。但被告以新臺幣捌拾參萬捌仟元為原告預供擔保後得免為假執行。

事實及理由

一、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項但書第3款定有明文。本件原告起訴原請求：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）251萬1,628元，及自本起訴繕本送達之翌日起至清償日止，以週年利率5%計算之利息。嗣將訴之聲明更正為：先位聲明：(一)被告應連帶給付原告251萬1,628元及自民國107年5月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行；備位聲明：(一)被告應連帶給付原告202萬9,200元及自107年5月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，

請准宣告假執行。核原告所為係擴張應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：兩造於106年9月15日簽定不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定將當時被告王姿蓉所有坐落高雄市○○區○○段○○段00地號土地（面積196平方公尺，下稱97地號土地）、被告王清標、王聖茶共有同區段96地號土地（面積363平方公尺，下稱96地號土地）及其上同段769建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○街○○號建物）、昌裕街30號建物（未保存登記），出售予原告，買賣價金為3,600萬元。原告依約給付簽約金360萬元後，兩造於106年9月29日協議變更系爭買賣契約第5條，約定原告給付備證用印款後，由被告自行負擔費用，於交付土地前先行拆除前揭棟建物，而僅出售96、97地號土地；原告嗣於106年10月16日匯付360萬元（備證用印款），由被告依約拆除上開2棟建物，原告再於106年12月11日匯付完稅款2,916萬元（含仲介費用36萬元）至履約專戶付清全部價金，被告亦已交付及移轉96、97地號所有權予原告在案。原告因欲在96、97地號上興建房屋，經委由建築師事務所調查及設計後，107年2月間始發現訴外人何文正、許何月桂即起造人即在76年間，以97地號及同區段97-1、97-2地號作為建物坐落基地，申請（76）高市工建築使字第04806號使用執照，並由斯時土地所有權人何文正出具土地使用同意書同意起造，因該建物現仍存在，致97地號無法逕予申請建築房屋，復因97-1、97-2地號除該建物坐落部分外，所餘空地不足作為其上建物之法定空地，需由97地號提供39平方公尺作為法定空地，始能勉強符合建蔽率60%之標準，故原告需將該39平方公尺單獨分割出，剩餘土地始能申請再建築房屋，原告因此遂將96、97地號合併為96地號（合併後面積為559平方公尺），再於107年4月間將其中39平方公尺分割為96-1地號土地（下稱系爭土地），分割後96地號面積為520平方公尺。系爭土地雖為原告所有，然不能作為房屋基地，且原告每年仍須負擔地價稅與維護費

01 用，日後如欲轉售予他人，不僅無法計入價金，原告更須另
02 支出土地增值稅等負擔，前情顯致原告受有很大損失。系爭
03 土地既有需作為鄰地所有人其上建物使用之法定空地，且不得
04 對抗該第三人情事，自顯為權利瑕疵及物之瑕疵，該土地
05 既已實際分割為單獨標的，與無瑕疵土地係屬可分，原告依
06 民法第354條、第359條前段、第360條、第363條第1項、第2
07 59條第1項第2款規定，主張為物之瑕疵，以及依民法第349
08 條、第353條準用第227條第1項、第226條第1項、第256條、
09 第266條規定，主張為權利之瑕疵，先位主張一部解除系爭
10 土地，並以起訴狀繕本之送達，作為解除系爭土地買賣契約
11 之意思表示，並請求被告依買賣價金比例返還價金及不履行
12 之損害賠償，以總價3,600萬元乘以559分之39比例計算後為
13 251萬1,628元；又若原告不得一部解除，則主張為物之瑕疵
14 ，依民法第354條第1項前段、第359條前段減少價金，再依
15 民法第182條第2項規定，附加利息一併返還，又依財團法人
16 高雄市不動產估價師公會選派大有國際不動產估價師聯合事
17 務所鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），系爭土地已作為鄰地
18 建物之法定空地無法再作為建築基地，原告保留整宗土地所
19 受總差價損失為202萬9,200元，爰請求被告賠償202萬9,200
20 元。為此，爰依前揭法律關係提起本件訴訟等語。並先位聲
21 明：(一)被告應連帶給付原告251萬1,628元及自107年5月3日
22 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，
23 請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告應連帶給付原告202萬9
24 ,200元及自107年5月3日起至清償日止，按週年利率5%計算
25 之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

26 三、被告則以：被告已依約移轉96、97地號土地所有權並交付土
27 地予原告，而法定空地係建築法令所規定應留設空地之面積
28 ，此乃基於法令規定，對所有權使用權能之限制，而與土地
29 所有權本身行為無涉，自難認因法定空地之存在而有權利瑕
30 疵，且倘原告縮小欲興建之建物坐落面積，即符合建築法規
31 規範之空地比例，是原告要求僅解除系爭土地之買賣契約，

顯不合理；因為原告若得解除契約，亦應解除原約定之96、97地號土地全部之系爭買賣契約，原告本案所欲解除契約者，乃重新分割後之系爭土地，而非96或97地號土地，自與民法第363條第1項所定不符；又原告依總價款乘以系爭土地估買賣土地總面積計算系爭土地價額，亦屬無據，；另備位部分，即便原告得請求減少價金或損害賠償，依系爭鑑定報告，96、97地號土地在無瑕疵下，每坪單價為21萬2,000元，若因作為鄰地建物之法定空地而無法再作為建築基地之單價為每坪20萬元，其差額為每坪1萬2,000元，而系爭土地面積經換算後為11.7975坪，是應以14萬1,570元（計算式：11.7975坪×12,000元/坪）作為減少之價值或損害，鑑定報告以96地號及系爭土地總面積559平方公尺的差額202萬9,200元，作為認定原告之損失，顯有違誤等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)若受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

- (一)兩造於106年9月15日簽定系爭買賣契約，約定將當時被告王姿蓉所有之97地號土地（面積196平方公尺）、被告王清標、王聖茶共有之96地號土地（面積363平方公尺）及其上門牌號碼高雄市○○區○○街○○號、30號建物，均出售予原告，買賣價金為3,600萬元。
- (二)嗣兩造於106年9月29日協議變更系爭買賣契約第5條，約定由被告自行負擔費用，先行拆除上開昌裕街30號、32號建物，僅出售96、97地號土地，而原告已付清全部價款，被告則已移轉96、97地號土地所有權並交付予原告。
- (三)原告購買96、97地號土地後，始發現前述買賣標的物之一即大裕段97地號土地於76年間曾由起造人何文正、許何月桂以○○○區○○段○○段97、97-1、97-2地號」作為建物坐落基地，申請（76）高市工建築使字第04806號使用執照並由當時系爭土地所有權人何文正出具土地使用同意書同意起造在案。現今該大裕段97地號土地其中面積39平方公尺部分仍

01 須作為該建物法定空地使用，致該土地無法用以興建房屋。
02 原告因此辦理土地分割，先將96、97地號土地合併為96地號
03 土地（合併後面積為559平方公尺），再於107年4月間將其
04 中39平方公尺部分分割為96-1地號土地，分割後，96地號
05 土地面積為520平方公尺，96-1地號土地為39平方公尺。

06 (四)合併後96地號土地於地號段界調整前為本館段744地號，其
07 相鄰同段97-1、97-2及96（部分）地號土地為一宗建築基地
08 ，領有（76）高市工建築使字第04806號使用執照，嗣後高
09 雄市政府工務局於107年3月29日核准基地調整，96（部分）
10 地號土地已調整縮小如標示A部分（詳如地盤圖），96地號
11 土地剩餘土地尚無申請建築執照紀錄（見本院卷一第122至
12 126頁）。

13 (五)依系爭鑑定報告，於系爭土地已作為鄰地建物之法定空地而
14 無法再作為建築基地之情況，原告保留整宗土地時，所受之
15 總差價損失為202萬9,200元。

16 (六)依兩造契約第九條第6款約定，本件被告應就契約所生擔保
17 責任負連帶責任。

18 五、爭執事項：

19 (一)於本件兩造買賣標的物於76年間作為鄰地建物之建築基地，
20 且經調整分割後系爭土地、面積39平方公尺現仍須作為建物
21 法定空地之情形，是否屬於權利瑕疵或物之瑕疵？

22 (二)若是，原告得否僅就系爭土地為一部解除？若是，原告得請
23 求返還之價額為何？

24 (三)承(二)，若原告不得為一部解除，於前述系爭土地現仍須作為
25 鄰地建物法定空地之情形，原告是否得依民法第359條物之
26 瑕疵擔保之規定主張減少價金？若是，原告得請求減少之價
27 金為何？

28 六、本院之判斷：

29 (一)先位部分：

30 1.於本件兩造買賣標的物於76年間作為鄰地建物之建築基地，
31 且經調整分割後系爭土地面積39平方公尺現仍須作為建物

法定空地之情形，是否屬於權利瑕疵或物之瑕疵？

(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條第1項前段定有明文。

(2) 原告購買96、97地號土地後，始發現前述買賣標的物之一即大裕段97地號土地於76年間曾由起造人何文正、許何月桂以○○○區○○段○○段97、97-1、97-2地號」作為建物坐落基地，申請（76）高市工建築使字第04806號使用執照並由當時系爭土地所有權人何文正出具土地使用同意書同意起造在案。現今該大裕段97地號土地其中面積39平方公尺部分仍須作為該建物法定空地使用，致該土地無法用以興建房屋。原告因此辦理土地分割，先將96、97地號土地合併為96地號土地（合併後面積為559平方公尺），再於107年4月間將其中39平方公尺部分分割為系爭土地，分割後，96地號土地面積為520平方公尺，系爭土地為39平方公尺乙節，為兩造所不爭執，業如前述，則系爭土地既作為他建物法定空地使用，致系爭土地無法用以興建房屋，自屬物之瑕疵，堪以認定。被告辯稱：法定空地係建築法令所規定應留設空地之面積，此乃基於法令規定，對所有權使用權能之限制，而與土地所有權本身行為無涉，自難認法定空地之存在係屬瑕疵云云，然該系爭土地為法定空地已造成原告無法建築，且依系爭鑑定報告回覆，該部分土地若為法定空地，其造成整筆土地單坪價格下降，足見系爭土地為法定空地確造成其價值之減少，顯見系爭土地為法定空地確實屬於物之瑕疵，被告前開所辯並不足採。

2. 若是，原告得否僅就系爭土地為一部解除？若是，原告得請求返還之價額為何？

(1) 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，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；為買賣標

的之數物中，一物有瑕疵者，買受人僅得就有瑕疵之物為解除。其以總價金將數物同時賣出者，買受人並得請求減少與瑕疵物相當之價額。前項情形，當事人之任何一方，如因有瑕疵之物，與他物分離而顯受損害者，得解除全部契約，民法第359、第363條定有明文。又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。

(2) 本件被告既為系爭土地之出賣人，則其依前揭規定應負有物之瑕疵擔保之義務，即應擔保其物依第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。而查，系爭土地為法定空地而為物之瑕疵等情業如前述，被告自屬未履行其應負之物之瑕疵擔保責任。又系爭買賣契約係以96、97地號土地為買賣標的，而土地各部分均為可獨立交易之客體，各得單獨為買賣及移轉登記之標的，應屬可分之給付，依上開說明，於其一發生解約之事由時，當得僅就該部分契約解除之，準此，原告解除系爭買賣契約中有關系爭法定空地部分即系爭土地部分之契約，即屬於法有據，應予准許。

(3) 經查，兩造簽訂系爭買賣契約約定原告購買，96、97地號土地，嗣兩造於106年9月29日協議變更系爭買賣契約第5條，約定原告給付備證用印款後，由被告自行負擔費用，於交付土地前先行拆除前揭棟建物，而僅出售96、97地號土地等情，業如前述，且兩造均未曾陳述於改約後，曾就價金金額有再為爭執、調高或降低之情事，故衡情系爭買賣契約改約前後關於價金之計算方式應屬一致；而被告亦不爭執：系爭買賣契約是包含建物及土地，是整筆計算之金額，不是以每坪來作為計算標準等情（見本院卷一第195頁），而97地號土地面積為196平方公尺、96地號土地面積為363平方公尺，共計為559平方公尺，故系爭土地為39平方公尺，以總價3,600萬元乘以559分之39比例計算後為251萬1,628元，且被告亦不爭執原告先位主張之計算式（見本院卷二第135頁），

故故系爭土地之相當價額為251萬1,628元，應可認定。被告雖抗辯一部解除系爭土地39平方公尺應返還之價金不可以比例計算云云，然為買賣標的之數物中，一物有瑕疵者，買受人僅得就有瑕疵之物為解除。其以總價金將數物同時賣出者，買受人並得請求減少與瑕疵物相當之價額，民法第363條定有明文，業如前述，則原告主張依96、97地號土地總面積559平方公尺與系爭土地39平方公尺之比例計算，系爭土地之價額為251萬1,628元，應可認定。又系爭買賣契約有關係系爭土地之約定既經解除業如前述，則原告得依前揭民法第259條第1款規定請求被告連帶返還所受領之系爭土地價金251萬1,628元，為有理由。

(二)備位訴訟：原告先位訴訟有理由，備位訴訟毋庸審酌，附此說明。

七、綜上所述，原告先位請求被告應連帶給付原告251萬1,628元及自107年5月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。。

八、兩造各陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就上開准許部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，

九、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 12 月 30 日
民事第六庭 法官 韓靜宜

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 1 月 5 日
書記官 黃振法