

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1248號

原告 陳純榕

訴訟代理人 林見軍律師

被告 涂聰德

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國110年8月17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

壹、程序方面

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）兩造於民國107年間簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告向被告購買被告所有之彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱分割前611土地；重測前為彰化縣○○鄉○○段000地號土地《下稱重測前132土地》）之應有部分6分之1，且價金為新臺幣（下同）317萬9,000元，嗣原告付清價金317萬9,000元後，被告即於107年9月26日將分割前611土地應有部分6分之1移轉登記給原告所指定之呂麗華。後因呂麗華於108年4月8日與分割前611土地之其他共有人協議分割分割前611土地，故呂麗華乃分割取得彰化縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱611-3土地）。

（二）原告嗣欲就611-3土地進行規劃使用時，經附近住戶林永騰告知，始得知分割前611土地（即重測前132土地）如附圖一編號B所示之範圍，已由被告、涂火澤於本院84年度

訴字第630號確認通行權存在事件與涂三喜、賴真九達成
訴訟上和解，同意將該範圍提供予涂三喜、賴真九通行，
且該範圍現就在呂麗華所有之611-3土地上，然被告於兩
造簽訂系爭契約時，卻刻意隱匿不談本院和解筆錄之存在
及該範圍已作為建築所需之私設通路供人通行之事實，導
致原告高價購買分割前611土地應有部分6分之1及因現受
本院和解筆錄之拘束而無法圓滿行使分割前611土地應有
部分6分之1，故足認原告所買受之分割前611土地應有部
分6分之1之通常效用及價值均已減少，而構成權利瑕疵、
物之瑕疵及不完全給付。因此，原告茲依民法第359條之
規定，主張被告應減少價金60萬元，並依民法第179條之
規定，請求被告返還所溢收之價金60萬元，或依民法第22
7條第1、2項之規定，請求被告賠償60萬元。

（三）並聲明：被告應給付原告60萬元，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；願供
擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，而其先前具狀抗辯：

（一）依地籍圖所示，東側之彰化縣○○鄉○○段000○○000地號
土地為公路，中間為分割前611土地，而左側則為彰化縣
○○鄉○○段000○○000地號土地，依民法第787條、第788
條之規定，彰化縣○○鄉○○段000○○000地號土地即有在
分割前611土地上開設道路通行之必要，而被告於84年11
月24日就本院84年度訴字第630號確認通行權存在事件所
達成之本院和解筆錄即為該通行權之實現。

（二）分割前611土地如附圖一編號B所示之範圍已供居住於彰化
縣○○鄉○○段000○○000地號土地之住戶通行30年，且原
告亦居住在彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱601土
地）及其上同段115建號建物（即門牌號碼彰化縣○○鄉
○○○巷00號之9；下稱115建物）長達20逾年，並亦須經
由該範圍對外通行，則原告既已通行該範圍逾20餘年之
久，足見原告於向被告購買分割前611土地應有部分6分之

01 1時，已知悉該範圍是屬居住在彰化縣○○鄉○○段000○
02 000地號土地住戶所共知共行之私有既成道路，且原告於
03 買受分割前611土地應有部分6分之1後，亦未曾通知被告
04 有何瑕疵存在，故依民法第355條第1項、第356條第1項之
05 規定，被告自不負瑕疵擔保責任。

06 (三) 原告僅是購買分割前611土地之應有部分6分之1，而非分
07 割前611土地之特定位置，故分割前611土地如附圖一編號
08 B所示之範圍並未限制原告所有權之行使，自不具減少價
09 值與效用之瑕疵。

10 (四) 呂麗華協議分割分割前611土地後，是自己任意選擇與如
11 附圖一編號B所示之範圍相連接之611-3土地，與兩造之系
12 爭契約無關，被告並無可歸責之事由；又611-3土地鄰近
13 該屬私有既成道路之範圍，價值顯較未鄰接該範圍之彰化
14 縣大村鄉大西段611、611-1、611-2、611-4、611-5地號
15 土地為高，故611-3土地之價值並無因此減損而造成原告
16 受有損害。

17 (五) 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判
18 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、得心證之理由：

20 (一) 下列事實，有本院和解筆錄、附圖一、二、土地使用權同
21 意書、臺灣省彰化縣土地登記簿、建築線指示(定)申請
22 書圖、土地登記謄本、建物登記謄本、系爭契約、地籍異
23 動索引、地籍圖、土地登記申請書在卷可稽(見本院卷一
24 第39、73、81至85、87至93、113、114、117至165、216
25 頁；建造執照卷第32、40、41、54、55、60、76、79、81
26 至85頁；使用執照卷第48至70、99頁)，應屬真實：

27 1、被告、涂火澤、涂三喜、賴真九於84年11月24日，在本院
28 84年度訴字第630號確認通行權存在事件成立和解，並簽
29 訂本院和解筆錄，約定被告、涂火澤願將所共有之重測前
30 132土地如附圖一編號B所示面積0.0242公頃(即242平方
31 公尺)之範圍供彰化縣○○鄉○○段00000○00000○0000

01 0地號土地之所有權人涂三喜、賴真九通行。

02 2、重測前132土地之所有權人即被告、涂火澤、涂三教、涂
03 銘聰於84年10月20日出具土地使用權同意書予富盟建設開
04 發有限公司（下稱富盟公司），同意富盟公司使用重測前
05 132土地面積3147平方公尺中之面積231.05平方公尺供道
06 路使用（「備註」欄記載「僅供道路使用」、「供公眾通
07 行」）。

08 3、富盟公司為在彰化縣大村鄉加錫段127、127-1至127-3、1
09 27-5至127-8地號土地上興建建物，委由李江山建築師於8
10 4年12月向彰化縣大村鄉公所申請指定建築線，彰化縣大
11 村鄉公所乃因前揭127、127-1至127-3、127-5至127-8地
12 號土地東向臨重測前132土地上之寬6公尺現有道路（按：
13 相當於如附圖一編號B所示之範圍），乃指定前揭127-8地
14 號土地與該道路之臨接處為建築線。

15 4、富盟公司於84年12月檢附本院和解筆錄、土地使用權同意
16 書、臺灣省彰化縣土地登記簿、建築線指示（定）申請書
17 圖等資料，向彰化縣大村鄉公所申請取得在彰化縣大村鄉
18 加錫段127、127-1至127-3、127-5至127-8地號土地上興
19 建建物之建造執照。

20 5、彰化縣○○鄉○○段00000地號土地於富盟公司興建建物
21 期間，分割出彰化縣○○鄉○○段000000地號土地；嗣富
22 盟公司於85年11月27日，在前揭127-19地號土地上建築完
23 成彰化縣○○鄉○○段000○號建物（門牌號碼為彰化縣
24 ○○鄉○○○巷00號之9）；後原告於86年1月31日因買賣
25 而登記為前揭127-19地號土地及其上同段124建號建物之
26 所有權人，且前揭127-19地號土地、124建號建物於96年1
27 0月14日因地籍圖重測而改登記為601土地、115建物，並
28 現仍均為原告所有。

29 6、兩造於107年9月間簽訂系爭契約，約定由原告向被告購買
30 被告所有之分割前611土地（面積3152.97平方公尺；即重
31 測前132土地）應有部分6分之1，且價金為317萬9,000

元；嗣原告付清價金317萬9,000元後，被告乃於107年9月26日將分割前611土地應有部分6分之1移轉登記給原告所指定之呂麗華。

7、分割前611土地（面積3152.97平方公尺）之所有權人呂麗華、涂火澤、涂清圳、涂宏錡、王紹軒、林怡杏、涂樹原於108年4月8日，將分割前611土地協議分割成611-3土地、彰化縣大村鄉大西段611（面積411.35平方公尺）、611-1、611-2、611-4、611-5地號土地，並由呂麗華單獨取得611-3土地（面積：545.13平方公尺）；嗣呂麗華於108年6月26日再將611-3土地分割出彰化縣○○鄉○○段00000地號土地，而致611-3土地面積為525.5平方公尺。

8、重測前132土地（即分割前611土地）如附圖一編號B所示之範圍（面積242平方公尺），現況為如附圖二編號a至g所示之區域（面積245.79平方公尺）。

（二）原告主張被告應負權利瑕疵擔保責任，有無理由？

1、按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利，民法第349條定有明文。而所謂「不得主張任何權利」，例如不得主張不動產所有權上之地役權、地上權、典權、抵押權，動產所有權上之質權、留置權等。至於法律因土地相鄰關係對於土地所有人所加之限制（例如鄰地所有人之袋地通行權），則不在出賣人擔保之範圍（最高法院90年度台上字第2093號判決意旨參照）。

2、依本院和解筆錄、臺灣省彰化縣土地登記簿、地籍圖、建築線指示（定）申請書圖、照片所示（見本院卷一第39、93頁；建造執照卷第33、55、60、76、79、82、85頁；使用執照卷第96頁），彰化縣○○鄉○○段00000○00000○00000地號土地之所有權人涂三喜、賴真九既對重測前132土地之所有權人被告、涂火澤提起確認通行權存在訴訟，且前揭127-2、127-3、127-8地號土地之四周亦未與公路相連，可見前揭127-2、127-3、127-8地號土地應為袋地而有自重測前132土地對外通行至彰化縣大村鄉加錫二巷

公路之必要（見建造執照卷第85頁），因此，堪認被告、
涂火澤、涂三喜、賴真九就如附圖一編號B所示範圍（現
況為如附圖二編號a至g所示之區域）約定通行所簽訂之本
院和解筆錄，應實為涂三喜、賴真九就其等所有、屬於袋
地之前揭127-2、127-3、127-8地號土地得以通行重測前1
32土地至彰化縣大村鄉加錫二巷公路之袋地通行權的實
現。

3、就重測前132土地如附圖一編號B所示之範圍（現況為如附
圖二編號a至g所示之區域）所簽訂之本院和解筆錄，應為
涂三喜、賴真九就其等所有、屬於袋地之彰化縣○○鄉○
○段00000○00000○00000地號土地得以通行重測前132土
地至彰化縣大村鄉加錫二巷公路之袋地通行權的實現一
節，業如前述，而原告亦陳稱：其自從買受601土地及其
上115建物（按：與前揭127-2、127-3、127-8地號土地在
同一區域，見本院卷一第93、99、117頁）後，亦都是一
直從該範圍通行至東側之彰化縣大村鄉加錫二巷公路對外
出入等語（見本院卷一第239頁），可見分割前611土地
（即重測前132土地）於兩造簽訂系爭契約之時仍存在該
須供袋地通行之範圍的所有權負擔。因此，兩造就分割前
611土地應有部分6分之1簽訂系爭契約時，分割前611土地
上之該範圍既屬因土地相鄰關係（前揭127-2、127-3、12
7-8地號土地《即彰化縣○○鄉○○段000○000○000○00
0○000○000地號土地》之袋地通行權）而對分割前611土
地所有權人所加之限制，則揆諸前揭說明，被告就該範圍
之物上負擔，自無須對原告負權利瑕疵擔保責任，故原告
主張：被告未曾告知其曾簽立本院和解筆錄，導致在分割
前611土地上有該範圍之物上負擔，所以被告須對其負權
利瑕疵擔保責任等語（見本院卷一第11頁），並非有據。

（三）原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任，有無理由？

1、按和解成立者，與確定判決有同一之效力；又確定判決，
除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，亦有

效力，民事訴訟法第380條第1項、第401條第1項定有明文。則訴訟上和解之效力既與確定判決相同，自有民事訴訟法第401條第1項規定之適用。經查，被告就本院84年度訴字第630號確認通行權存在事件，已於84年11月24日與涂三喜、賴真九簽訂本院和解筆錄，同意將其共有之重測前132土地如附圖一編號B所示之範圍供彰化縣○○鄉○○段00000○00000○00000地號土地之所有權人涂三喜、賴真九通行一節，業經本院認定如上，而因前揭和解筆錄之訴訟標的為具物權性質之通行權，則依民事訴訟法第380條第1項、第401條第1項之規定，前揭和解筆錄之效力自及於嗣後自被告受讓分割前611土地（即重測前132土地）應有部分6分之1之特定繼受人即原告，而此亦為原告所自承（見本院卷一第239、240頁），故受前揭和解筆錄拘束之原告，於買受分割前611土地應有部分6分之1後，負有提供分割前611土地之該範圍予前揭127-2、127-3、127-8地號土地之所有權人及繼受人通行之義務。

- 2、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。而所謂物之瑕疵，是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（最高法院94年度台上字第1112號判決意旨參照）。依前所述，原告於買受分割前611土地應有部分6分之1後，既受本院和解筆錄之拘束而負有提供分割前611土地（即重測前132土地）如附圖一編號B所示之範圍予彰化縣○○鄉○○段00000○00000○00000地號土地之所有權人及繼受人通行之義務，則原告自無法再於分割前611土地之該範圍上任意為可能妨害通行權人通行該範圍之使用、管理行為，可見原告所買受之分割前611土地應有部分6分之1之通常效用及

01 使用價值實已有所減少，而應認具物之瑕疵。

02 3、按買受人於契約成立時，知其物有民法第354條第1項所稱
03 之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，民法第355條第1項定有
04 明文。因此，買賣標之物之瑕疵如為買受人於契約成立之
05 際所明知，除契約另有約定外，買受人自不得主張買受人
06 應負物之瑕疵擔保責任。經查：

07 (1) 依本院勘驗筆錄、照片、設計圖說所示（見本院卷一第18
08 7、197、204、212頁；使用執照卷第94至99頁），原告所
09 有之115建物及其旁之其他建物俱屬同期由富盟公司所規
10 劃、興建之住宅社區，並在中間之彰化縣○○鄉○○段00
11 000地號土地留有供兩側住戶通行之寬6公尺私設道路，而
12 原告既陳稱：其自從買受115建物後，都是一直從分割前6
13 11土地（即重測前132土地）如附圖一編號B所示之範圍
14 （現況為如附圖二編號a至g所示之區域）通行至東側之彰
15 化縣大村鄉加錫二巷公路對外出入等語（見本院卷一第23
16 9頁），則與原告俱屬同一住宅社區之其他建物住戶
17 （按：含彰化縣○○鄉○○段00000○00000○00000地號
18 土地之所有權人及繼受人）應與原告相同，同是經由該範
19 圍通行至東側之彰化縣大村鄉加錫二巷公路對外出入。

20 (2) 原告於86年1月31日即因買賣而登記為601土地及其上115
21 建物之所有權人一節，業如前述（見本院卷一第113、114
22 頁），而依地籍圖、本院勘驗筆錄所示（見本院卷一第3
23 7、187、191、197、204、212頁），原告所有之601土
24 地、115建物距離分割前611土地（即重測前132土地）如
25 附圖一編號B所示之範圍（現況為如附圖二編號a至g所示
26 之區域）僅約20公尺，相距甚近，且原告亦陳稱：其自從
27 買受601土地、115建物後，都是一直從該範圍通行至東側
28 之彰化縣大村鄉加錫二巷公路對外出入等語（見本院卷一
29 第239頁），則原告於107年9月間簽訂系爭契約時，既已
30 在距離該範圍僅約20公尺之601土地、115建物居住約21年
31 又7月（即：86年1月31日至107年9月間），且亦在此長達

21年又7月之期間不斷經由該有鋪設柏油路面之範圍（見本院卷一第197頁）通行至東側之彰化縣大村鄉加錫二巷公路，並有依系爭契約第9條之約定（見本院卷一第89頁），以分割前611土地之現狀受點交，則原告當知其所買受之分割前611土地上之該範圍有一鋪設柏油長期供其及同一住宅社區住戶（按：含彰化縣○○鄉○○段00000○○00000○○00000地號土地之所有權人及繼受人）出入之道路存在而未曾廢棄，而此由原告自承：其買受分割前611土地應有部分時，知悉該範圍上有一道路之存在可通往至前揭住宅社區，並是作為前揭住宅社區對外通行道路等語觀之（見本院卷一第104頁），更足佐證原告早已知悉該範圍上有一供前揭住宅社區住戶長期通行之道路。

（3）因此，依前所述，雖原告買受之分割前611土地應有部分6分之1上存有如附圖一編號B所示須供彰化縣○○鄉○○段00000○○00000○○00000地號土地所有權人及繼受人通行之範圍（現況為如附圖二編號a至g所示之區域）之物之瑕疵，但原告既於107年9月間簽訂系爭契約時即已明知分割前611土地上之該範圍存有長期供人通行、未曾廢棄之柏油路面道路，則依民法第355條第1項之規定，被告自不就該範圍負物之瑕疵擔保責任。

（四）原告主張被告應負不完全給付責任，有無理由？

1、按因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條第2項定有明文。而該項是指給付之瑕疵導致債權人之固有利益受有損害而構成加害給付而言，至僅單純之瑕疵給付則為民法第227條第1項之問題。經查，依前所述，原告向被告買受之分割前611土地應有部分6分之1上固有如附圖一編號B所示之範圍（現況為如附圖二編號a至g所示之區域）作為道路供人通行，然此並未造成原告自身之固有利益受有損害，自無加害給付可言，故原告以民法第227條第2項之規定為據（見本院卷一第13頁），主張被告應負加害給付之不完全給付責任，並非可

01 採。

02 2、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
03 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第
04 227條第1項定有明文。而所謂不完全給付，是指債務人向
05 債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而
06 言（最高法院101年度台上字第1159號判決意旨參照），
07 並須以可歸責於己之事由所致為要件。又出賣人就其交付
08 之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵是於契約
09 成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出
10 賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債
11 務不履行責任（最高法院77年度第7次民事庭會議決議(一)
12 參照）。另物之出賣人就買賣標的之給付有瑕疵，致買受
13 人之履行利益未能獲得滿足，而無加害給付（即因給付有
14 瑕疵或不完全，致買受人之固有利益受有損害）之情形，
15 由於民法第354條以下已就出賣人所負物之瑕疵擔保責任
16 為特別規定，原則上自應優先於民法第227條關於債務不
17 履行之一般規定而為適用。倘該瑕疵是於契約成立後始發
18 生，且可歸責於出賣人之事由所致者，始例外承認出賣人
19 應同時負不完全給付之債務不履行責任（最高法院92年度
20 台上字第653號、93年度台上字第695號判決意旨參照）。
21 因此，買賣標的物之瑕疵倘並非於契約成立後始發生，或
22 出賣人無可歸責於該瑕疵之事由，即不構成不完全給付責
23 任；且該瑕疵如為買受人於契約成立之際所明知，除契約
24 另有約定外，出賣人所為之給付自無給付內容不符合債務
25 本旨之不完全給付可言，買受人不得再主張出賣人應負不
26 完全給付之債務不履行責任。經查：

27 (1) 原告向被告買受之分割前611土地應有部分6分之1上如附
28 圖一編號B所示之範圍（現況為如附圖二編號a至g所示之
29 區域）自86年1月31日原告買受601土地及其上115建物起
30 迄今，均是作為道路長期供人通行一節，業經本院說明如
31 上，可見分割前611土地上具該作為道路供人長期通行之

範圍的瑕疵，是於系爭契約成立前即已存在，而非系爭契約成立後才發生，則揆諸前揭說明，被告自不負民法第227條第1項之瑕疵給付的不完全給付責任。

(2) 原告於簽訂系爭契約時，即已知悉其所買受之分割前611土地應有部分6分之1上有如附圖一編號B所示之範圍（現況為如附圖二編號a至g所示之區域）是作為道路供人長期通行之情，同經本院認定如上，且依系爭契約第9條之約定：「本約不動產訂於付清買賣價款日或過戶完成日現狀點交。」（見本院卷一第89頁），兩造亦同意以分割前611土地之現況交付，因此，原告於知悉分割前611土地上具該作為道路供人長期通行之範圍後，既仍願向被告買受分割前611土地應有部分6分之1，及同意按分割前611土地上有該作為道路供人長期通行範圍之現況點交，則依前揭說明，被告所提出之給付即無未依系爭契約債務本旨履行之情事，故原告依民法第227條第1項之規定，主張被告應負瑕疵給付之不完全給付責任，並非可採。

四、綜上所述，原告主張被告應負權利瑕疵擔保責任、物之瑕疵擔保責任及不完全給付責任既非可採，則原告主張減少價金，並依民法第179條、第227條第1、2項之規定，請求被告返還或賠償60萬元，及給付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，自為無理由，應予駁回。至原告假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 9 月 17 日
民事第四庭 法 官 許嘉仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳

01 納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 110 年 9 月 17 日

03 書記官 曾靖雯

04 附件：

05 1、附圖一：彰化縣員林地政事務所84年10月28日土地複丈成果
06 圖。

07 2、附圖二：彰化縣員林地政事務所110年4月1日員土測字第587
08 號土地複丈成果圖。