

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第453號

原告 黃家順

訴訟代理人 楊孟凡律師

複代理人 洪任鋒律師

被告 許哲維

訴訟代理人 張崇哲律師

吳宗祐律師

被告 陳美芬

吳昭瑩

被告 造豐開發有限公司

法定代理人 孫世堅

上三人共同

訴訟代理人 李淵源律師

複代理人 鄭弘明律師

被告 21世紀不動產股份有限公司

法定代理人 王福漲

訴訟代理人 陳璞瑜

上列當事人間請求違約金等事件，本院於民國114年6月5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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。本件原告於民國114年6月5日最後言詞辯論期
日對於被告許哲維之請求，變更為物之瑕疵損害賠償及減少
價金，並減縮備位聲明，先予敘明。

01 二、被告21世紀不動產股份有限公司(下稱21世紀不動產公司)經
02 合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
03 386條所列各款事由，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判
04 決。

05 三、原告主張：

06 (一)原告於112年9月2日與被告21世紀不動產公司彰化溪湖加盟
07 店即被告造豐開發有限公司(下稱造豐公司)之業務主任顏
08 士凱(買方仲介)聯繫，顏士凱向原告稱其掌握被告許哲維
09 要出售彰化縣○○鄉○○段000地號土地(面積530平方公
10 尺、權利範圍1分之1、使用區分為乙種建築用地，下稱系爭
11 土地)之相關資訊，願為原告仲介土地買賣事宜，並於同日
12 傳送地籍圖、物件資料等訊息給原告。原告比對後有疑慮，
13 遂於112年9月3日由顏士凱協助確認系爭土地實際坐落位
14 置、範圍，並於當日由原告之母陳淑慧簽立買賣議價委託書
15 與要約書。顏士凱於112年9月6日轉達「賣方有意願降價出
16 售」、「賣方稱當初買受系爭土地時未做鑑界都以誠信為
17 主」等語，原告對於系爭土地坐落範圍仍然存疑，顏士凱當
18 天再度陪同原告前往現場對現況做簡易測量，顏士凱測量後
19 稱「西面道路」有部分占用系爭土地情形，陳淑慧認為道路
20 占用情形不止於此，便請顏士凱向賣方仲介確認「系爭土地
21 北面是否有道路占用」情形，顏士凱於當日下午轉達賣方許
22 哲維以及賣方仲介即被告陳美芬、吳昭瑩之意思，稱已確定
23 道路占用範圍僅有系爭土地西面8.5公尺寬，並未言及道路
24 占用系爭土地北面情形。在得到賣方及賣方仲介多次保證
25 後，陳淑慧方於當天晚上簽訂買賣議價委託與要約內容變更
26 合意書。

27 (二)原告於112年9月8日在不知情下與許哲維前往造豐公司簽訂
28 不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)，約定買賣價金新台幣
29 (下同)481萬元，許哲維在系爭買賣契約所檢附之土地現
30 況說明書項次9「有無被他人無權占用？」一欄勾選
31 「無」，該說明書係由許哲維之父許太平代為勾選並簽名，

01 原告基於此份說明書以及對買賣雙方仲介之信任，誤以為系
02 爭土地並無被他人占用之情形，簽約後即給付第1期買賣價
03 金40萬元給許哲維(先前交付給仲介人員之10萬元斡旋金亦
04 轉作為定金由許哲維收取)，故原告共已給付50萬元予許哲
05 維。

06 (三)原告於112年10月3日經由地政人員現場測量後，才發現系爭
07 土地北面有鋪設柏油作為道路使用之情形，實際坐落位置與
08 被告原先聲稱之位置不同，陳淑慧當場表達不滿與質疑，陳
09 美芬及許太平仍堅稱原先有告知界址或界址點沒有了。被告
10 於磋商過程及簽約，一再隱瞞系爭土地北面有大範圍面積作
11 為道路使用之事實，致原告誤信後簽訂系爭買賣契約，交付
12 買賣價款，原告已於112年10月27日寄發律師函，被告於翌
13 日收受送達後仍置之不理。系爭土地如附圖所示編號A部分
14 面積為72平方公尺作為道路使用，許哲維、陳美芬、吳昭瑩
15 加以隱匿未告知，已構成民法物之瑕疵。至於議價委託書、
16 減價變更協議書「不找補」之記載實際上是針對「西面道路
17 占用問題」。

18 (四)先位之訴：

- 19 1. 許哲維前曾提出現況說明書保證出售土地未遭占用，然卻隱
20 匿北面道路占用事實，造成原告受有損害，應符合缺少出賣
21 人所保證之品質、出賣人故意不告知物之瑕疵情形，按民法
22 第354條第1項、第360條規定，原告得向許哲維請求損害賠
23 償。依系爭買賣契約價金換算，系爭土地每平方公尺價金9,
24 075元(481萬元÷ 530平方公尺=9,075元)，北面道路面積7
25 2平方公尺土地雖仍會過戶至原告名下，事實上無法使用，
26 此部分土地價值為653,400元，原告僅請求許哲維賠償50萬
27 元。
- 28 2. 許哲維就土地標的現況說明書未據實勾選，陳美芬、吳昭瑩
29 於執行仲介業務時，未協助賣方據實填載，且於磋商過程中
30 一再無視原告需求而傳達不實交易訊息，導致原告發生重大
31 資訊落差，倘原告於購買系爭土地之初知有大面積土地已作

為道路而無法使用，即不可能購買。陳美芬、吳昭瑩為賣方仲介人員，其二人所為仲介行為有故意或過失，致原告受有損失。構成依民法第184條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定之侵權行為，應負損害賠償責任。又陳美芬、吳昭瑩於執行業務時因故意或過失而未誠實告知系爭土地存有「北面道路占用情形」之瑕疵，造成原告無法繼續履行系爭買賣契約並因此受有損害，依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，造豐公司與陳美芬、吳昭瑩應負連帶賠償責任。為此請求其等連帶賠償原告50萬元。

3. 造豐公司係21世紀不動產公司之加盟店，陳美芬、吳昭瑩係透過造豐公司執行仲介業務，依實務見解意旨，加盟業主對加盟經營者有規範或監督之權利義務，且消費者因其商標或服務標章，客觀上會認為係由加盟業主及加盟經營者共同提供服務，原告於簽約環境及服務過程中，均見到「CENTURY21」、「21世紀不動產」等標示，足以使一般消費者認為係由21世紀不動產公司及造豐公司共同提供仲介服務，依民法第188條第1項及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，被告21世紀不動產公司應與陳美芬、吳昭瑩就原告所受損害負連帶賠償責任。為此請求其等連帶賠償原告50萬元。

4. 先位聲明：

- ①被告許哲維應給付原告50萬元，及自114年6月5日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- ②被告陳美芬、吳昭瑩與被告造豐公司應連帶給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- ③被告陳美芬、吳昭瑩與21世紀不動產公司應連帶給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- ④第1至3項聲明，如被告其中一人已為給付，則其餘被告就其給付數額範圍內免為給付義務。

01 ⑤願供擔保，請准宣告假執行。

02 (五)備位之訴：許哲維等人隱匿北面道路占用情形不告知原告，
03 造成原告買受系爭土地有實際使用上不足坪數之瑕疵，形成
04 原告私權地位之侵害，原告自得提起確認之訴。而該使用坪
05 數不足，屬民法第359條買賣物有瑕疵情形，原告買受系爭
06 土地係乙種建地，旨在日後得以建屋使用，故原告極度注重
07 面積大小，被告交付予原告之系爭土地面積既有不足，爰依
08 民法第354條第1項、第359條規定請求減少價金653,400元，
09 並確認不足坪數部分之價金請求權不存在等語。並為備位聲
10 明：確認許哲維對於原告就112年9月8日關於系爭土地所成
11 立之買賣契約，超過4,156,600元之買賣價金債權不存在。

12 四、被告方面：

13 (一)被告許哲維答辯：

14 1. 否認許哲維有隱瞞系爭土地北面遭道路占用之事實。系爭土
15 地於本件履勘時為空地，周圍有柏油道路，道路上有6個界
16 址點，泥土地上有許哲維所指1個界樁。而系爭土地於108年
17 4月15日曾由彰化縣二林地政事務所進行複丈，釘有7個樁點
18 界標（6號界標已不見）。許哲維自始均以上開界址點及界
19 樁作為系爭土地位置依據，不可能向營業員吳昭瑩等人表示
20 系爭土地僅被西面道路占用。至於許哲維父親許太平雖於11
21 2年6月26日土地標的現況說明書項次9「有無被他人無權占
22 用？」一欄勾選「無」選項，惟原告自始知悉系爭土地有道
23 路占用情形，僅是針對位置及面積有所爭執，是該現況說明
24 書之勾選並未影響原告就系爭土地之認知，自無原告所稱惡
25 意隱瞞及重大瑕疵情事。

26 2. 原告於112年9月3日與顏士凱至系爭土地進行履勘，已知系
27 爭土地有遭道路占用現況，仍委由其母陳淑慧與顏士凱簽立
28 買賣議價委託書與要約書，其中第6條記載「2. 鑑界結果，
29 若已有私設道路或既成道路或做溝渠使用時，依現況點交不
30 找補」、「4. 若既成道路或溝渠、私設道路佔用15坪以上，
31 無條件解約，買方無需支付任何費用」。陳淑慧又於112年9

01 月6日簽署買賣議價委託與要約內容變更合意書，並記載：

02 「三、其他變更事項：1. 鑑界結果如已有私設道路或既成道
03 路或做溝渠使用時依現況點交不找補」，已無原先既成道路
04 或溝渠、私設道路占用15坪以上無條件解約之約定，足徵原
05 告對於系爭土地占用道路超過15坪已有預見，並願意自行承
06 擔風險。而原告於112年9月8日與許哲維簽訂系爭買賣契
07 約，其中第13條8項第2款約定「界址落於道路或溝渠，互不
08 找補。」，該特約事項目的應為排除瑕疵擔保責任，否則若
09 系爭土地遭道路占用，仍須依系爭買賣契約書第5條處理，
10 即無再以手寫方式特別約定必要。原告未要求指界或鑑界，
11 關於特約事項亦未異議，而為締約，甚至於特約事項部分再
12 次簽章確認，應認原告已同意承擔風險。依民法第355條第1
13 項規定，許哲維無須就系爭土地遭道路占用一事負瑕疵擔保
14 責任等語。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願
15 供擔保請准免為假執行。

16 (二)被告陳美芬、吳昭瑩、造豐公司答辯：

17 1. 許哲維由許太平代理，於112年6月26日向造豐公司提出土地
18 一般委託銷售契約書，並附土地標的現況說明書，其上固就
19 「9有無被他人無權占有？」勾選「無」。然原告經代理人
20 陳淑慧於112年9月3日委託造豐公司並簽署買賣議價委託書
21 與要約書，第6條明確記載「2. 鑑界結果，若已有私設道路
22 或既成道路或做溝渠使用時，依現況點交不找補」、「4. 若
23 既成道路或溝渠、私設道路佔用15坪以上，無條件解約，買
24 方無需支付任何費用」，陳淑慧亦有簽名同意。嗣於112年9
25 月6日，原告經代理人陳淑慧簽署買賣委託與要約內容變更
26 合意書，並向造豐公司提出，其上明確記載：「三、其他變
27 更事項：1. 鑑界結果如已有私設道路或既成道路或溝渠使用
28 時依現況點交不找補」。於112年9月8日原告經代理人陳淑
29 慧與許哲維就系爭土地簽署系爭買賣契約，雙方於第13條其
30 他特約事項第8項第2款明確約定：界址落於道路或溝渠，互
31 不找補。依上可知，不論許哲維於112年6月26日就土地標的

01 現況說明書填寫事項為何，原告其後連續三次分別於112年9
02 月3日、9月6日、9月8日對於系爭土地可能所生「既成道
03 路、溝渠、私設道路」等事項，明確表明與許哲維互不找
04 補。倘原告曾針對北面道路占用問題數度提出質疑(假設語
05 氣，非自認或不爭執)，為何未見原告於112年9月3日、9月6
06 日、9月8日要求載明？為何未見原告特別要求排除北、西、
07 南、東面之字句？原告所述，顯然自相矛盾。準此，原告既
08 分別於112年9月3日、9月6日、9月8日對於系爭土地可能所
09 生「既成道路、溝渠、私設道路」等事項，明確表明與許哲
10 維互不找補。則原告稱造豐公司、吳昭瑩、陳美芬存有違反
11 民法第184、188條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等
12 情，即屬無據，諉無足採。

13 2. 原告為系爭買賣契約買方，負責買方之仲介人員為顏士凱，
14 吳昭瑩、陳美芬為賣方即許哲維之仲介人員，並非買方即原
15 告之仲介人員。意即吳昭瑩、陳美芬並未對於原告進行仲介
16 業務行為，未曾向原告進行「不動產經紀營業行為」，自無
17 不動產經紀業管理條例第26條第2項規定適用，不能對原告
18 依不動產經紀營業活動進而實施民法第184條第1項侵權行
19 為。原告雖主張吳昭瑩、陳美芬未協助賣方據實填載，傳達
20 不實之交易訊息云云。然正因許哲維、吳昭瑩、陳美芬、顏
21 士凱等人已明確告知系爭土地相關買賣重大事項，原告才分
22 別於112年9月3、6、8日三次同意「鑑界結果，若已有私設
23 道路或既成道路或做溝渠使用時，依現況點交不找補」。是
24 原告所述，除顯然自相矛盾外，於法亦屬無稽。

25 3. 陳美芬未同意原告對於二人對話內容錄音、錄影，是不論原
26 告所提錄音、錄影內容是否為真，原告已侵害陳美芬隱私
27 權，涉及刑法第315條之1之妨害秘密罪。原告為達本件財產
28 權勝訴之目的，違法錄音、錄影，並依此提出譯文，已嚴重
29 侵害陳美芬受憲法保障之隱私權，權衡法益輕重，應認此為
30 原告個人私益所取得之違法證據，不具證據能力。

31 4. 系爭土地縱存有瑕疵(假設語氣，非自認或不爭執)，亦因原

告分別於112年9月3、6、8日所簽署並認可買賣議價委託書與要約書第6條第2點、第4點，買賣議價委託與要約內容變更合意書三、其他變更事項1.，而生免除瑕疵擔保責任之效力等語。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(三)被告21世紀不動產公司答辯：

1. 不動產經紀條例第4條第8款所稱之「規範或監督」責任，應不得高於受僱人之監督責任，且偏屬經營管理之規範與監督，非為個案交易之監督責任。21世紀不動產公司身為加盟業主，對於加盟商僅有不動產經紀規範、展店行銷策略、商標授權使用等予以輔導、監督管理之責，關於執行加盟業務而與個別消費者間糾紛，應回歸該個案事實判斷，與21世紀不動產公司對於加盟商應盡加盟規範及管理無涉。造豐公司雖為21世紀不動產公司之加盟經營者，惟人事、會計、營運各自獨立，自負盈虧，並無從屬或僱傭關係存在，且21世紀不動產公司僅授權加盟店使用「21世紀不動產某某加盟店」之服務標章，並未授與代理權允許造豐公司得以21世紀不動產公司名義為法律行為。
2. 依21世紀不動產公司與造豐公司間之特續加盟授權契約第1條第6項約定「乙方應於營業場所明顯處、所有對外之名片、文宣、用品、廣告等明確加註『21世紀不動產某某加盟店』及『各加盟店均為獨立擁有及經營』，或在契據上註明『加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立』」之標示。原告所提112年9月3日買賣議價委託書受託人為「21世紀彰化溪湖加盟店造豐公司」，下方記載「加盟店與加盟總部為不同法人，財務與法律責任各自獨立」，原告自難諉為不知。是原告主張21世紀不動產公司應依不動產經紀業管理條例第26條負連帶賠償責任云云，並無可採。
3. 原告同意系爭土地若有私設道路或既成道路或做溝渠使用，依現況點交互不找補。又系爭土地之道路，不論是否為具公用地役關係之既成道路，對於原告所購得土地之所有權並無

01 減損，難認原告受有損害等語。並聲明：(1)原告之訴駁回。
02 (2)如受不利判決，請准提供擔保後免受假執行。

03 五、爭點整理：

04 (一)兩造不爭執之事實：

- 05 1. 系爭土地為許哲維所有。
- 06 2. 造豐公司為21世紀不動產公司溪湖加盟店。陳美芬、吳昭瑩
07 為原告與許哲維間系爭土地買賣之賣方仲介人員；原告母親
08 陳淑慧為原告代理人；顏士凱為買方仲介人員。
- 09 3. 原告母親陳淑慧於112年9月3日與造豐公司業務員顏士凱前
10 往系爭土地履勘，陳淑慧於同日簽署買賣議價委託書與要約
11 書，委由21世紀不動產公司溪湖加盟店造豐公司處理承購系
12 爭土地事宜。其中第6條記載：「2. 鑑界結果，若已有私設
13 道路或既成道路或做溝渠使用時，依現況點交不找補」、
14 「4. 若既成道路或溝渠、私設道路佔用15坪以上，無條件解
15 約，買方無需支付任何費用」，陳淑慧亦有簽名同意。
- 16 4. 陳淑慧於112年9月6日簽署買賣議價委託與要約內容變更合
17 意書記載：「三、其他變更事項：1. 鑑界結果如已有私設道
18 路或既成道路或做溝渠使用時依現況點交不找補」，陳淑慧
19 亦有簽名同意。
- 20 5. 原告於112年9月8日與許哲維簽訂系爭買賣契約，約定買賣
21 標的為系爭土地，約定買賣價金481萬元。其中第13條其他
22 特約事項之第8項其他，兩造另有約定4款特約條款，其中第
23 2款約定「界址落於道路或溝渠，互不找補」，陳淑慧亦有
24 簽名同意。
- 25 6. 許哲維於系爭買賣契約所檢附之土地現況說明書項次9「有
26 無被他人無權占用？」一欄勾選「無」之選項，該說明書
27 係許哲維之父許太平於112年6月26日代為勾選並簽名。
- 28 7. 原告於簽約前交付給仲介人員10萬元斡旋金，已由許哲維收
29 受，簽約當日給付第1期買賣價金40萬元，存入履約保證帳
30 戶。
- 31 8. 原告於112年10月27日委請律師以律師函向許哲維及造豐公

01 司表示解除買賣契約、請求損害賠償以及違約金。

02 (二)本件爭點：

03 1. 原告依民法第354條第1項、第360條規定，請求被告許哲維
04 給付損害賠償，有無理由？

05 2. 原告請求造豐公司、陳美芬、吳昭瑩負擔連帶賠償責任，有
06 無理由？

07 3. 原告請求21世紀不動產公司、陳美芬、吳昭瑩負擔連帶賠償
08 責任，有無理由？

09 4. 原告備位主張減少價金，有無理由？

10 六、得心證之理由：

11 (一)原告主張其於112年9月8日向許哲維購買系爭土地，系爭土
12 地北面面積72平方公尺遭道路占用之事實，業據其提出照
13 片、系爭買賣契約、土地登記謄本等為證（見本院卷第33-5
14 7頁），並經本院會同彰化縣二林地政事務所人員履勘測
15 量，分別製有勘驗筆錄（見本院卷第279-289頁）及複丈成
16 果圖可稽，且為被告所不爭執，應堪認為真實。

17 (二)先位之訴部分：

18 1. 原告主張系爭土地北面有道路占用，存在面積短少之瑕疵，
19 缺少出賣人所保證之品質、出賣人故意不告知物之瑕疵等情
20 形，為許哲維所否認。經查：

21 ①系爭土地北面雖有柏油道路，然土地面積並未因此短少。而
22 原告提出之系爭買賣契約所附土地現況說明書項次9「有無
23 被他人無權占用？」，雖經許哲維之父許太平於112年6月26
24 日代為勾選「無」（見本院卷第48頁）。惟原告代理人陳淑
25 慧於112年9月3日所簽署買賣議價委託書與要約書第6條第2
26 項、第4項約定「鑑界結果，若已有私設道路或既成道路或
27 做溝渠使用時，依現況點交不找補」、第4項約定「若既成
28 道路或溝渠、私設道路佔用15坪以上，無條件解約，買方無
29 需支付任何費用」（見本院卷第203頁）；而陳淑慧於112年
30 9月6日簽署買賣議價委託與要約內容變更合意書則約定

31 「三、其他變更事項：1. 鑑界結果如已有私設道路或既成道

01 路或做溝渠使用時依現況點交不找補」（見本院卷第205
02 頁）；原告與許哲維於112年9月8日簽訂之系爭買賣契約第1
03 3條8項2款約定「界址落於道路或溝渠，互不找補」（見本
04 院卷第215頁），則雙方就系爭土地上如有道路，既約定互
05 不找補，依民法第355條第1項規定，許哲維即不負瑕疵擔保
06 之責。

07 ②原告主張被告係告知系爭土地西面有道路占用，未告知是北
08 面被道路占用云云。惟前揭陳淑慧簽署之文書，均未記載係
09 西面有道路占用。而原告所提錄音譯文，係陳淑慧在爭論界
10 址，陳美芬並未談及或保證西面或北面有無道路（見本院卷
11 第69-71頁）。至於證人顏士凱雖證述是吳昭瑩告知伊系爭
12 土地是西面有道路，然依其證述伊不知道現況說明書及簽約
13 情形，賣方沒有告知伊界址在哪裡等語（見本院卷第385
14 頁），可認並非許哲維及賣方仲介人員陳美芬、吳昭瑩告知
15 原告系爭土地係西面有道路占用。故原告主張許哲維故意不
16 告知瑕疵云云，亦無可取。從而，原告依民法第354條第1
17 項、第360條規定，請求許哲維賠償其損害，為無理由。

18 2. 原告主張陳美芬、吳昭瑩於執行仲介業務時，因故意或過
19 失，而隱瞞未告知系爭土地存有北面道路占用之事實，為陳
20 美芬、吳昭瑩所否認。查陳美芬、吳昭瑩為系爭土地買賣之
21 賣方許哲維之仲介人員，原告並未證明其二人於簽約前曾與
22 原告接洽。又系爭土地西面、北面均有道路，顏士凱為買方
23 即原告仲介人員，理應注意各方位有無道路占用，而依證人
24 顏士凱證述「（問：你有沒有去國土測繪中心圖資雲查過系
25 爭土地的狀況？能不能看出北邊有沒有路？）有，這是基本
26 一定會去看的，但是地籍圖上面不會顯示超過哪裡。北邊有
27 路，我看的時候北邊的路不是在這筆土地上。」等語（見本
28 院卷第388頁），參照本院勘驗筆錄所附國土測繪中心圖資
29 服務雲資料，系爭土地呈現西面遭占用，而非北面遭占用
30 （見本院卷第281頁），足認系爭土地非經地政機關測量，難
31 以認定係北面或西面有道路占用。再者，系爭土地為鄉村區

01 乙種建築用地，依北面及西面寬度，北面臨路之寬度較大，
02 應更有利申請建築，倘陳美芬、吳昭瑩已知悉系爭土地係北
03 面被道路占用，當無隱瞞不告知必要，故原告上開主張，為
04 無可採。從而，原告依民法第184條第1項、第188條第1項、
05 不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，請求陳美芬、
06 吳昭瑩、造豐公司負連帶損害賠償責任；及民法第188條第1
07 項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求21世紀
08 不動產公司、陳美芬、吳昭瑩負連帶損害賠償責任，並主張
09 先位聲明第1項至3項為不真正連帶債務，亦無理由。

10 3. 原告先位之訴為無理由，應予駁回，其假執行之聲請即失所
11 附麗，應併予駁回。

12 (三)備位之訴部分：原告主張許哲維等人隱匿系爭土地北面有道
13 路占用情形不告知原告，應負瑕疵擔保責任，如前所述不可
14 採，則原告依民法第354條第1項、第359條規定請求減少價
15 金653,400元，即屬無據。從而，原告備位聲明請求確認許
16 哲維對於原告就112年9月8日關於系爭土地所成立之買賣契
17 約，超過4,156,600元之買賣價金債權不存在，為無理由，
18 應予駁回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與判決
20 結果無影響，無庸論述，併此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

23 民事第三庭 法 官 羅秀緞

24 以上正本係照原本作成。

25 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
26 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

28 書記官 卓俊杰