

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第362號

原告 宇舜建設有限公司

法定代理人 曾建輝

訴訟代理人 陳魁元律師

蘇伯維律師

被告 鄒文嘉

訴訟代理人 楊富強律師

法力尤斯·彌將律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國114年7月24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、原告主張：原告於民國113年6月6日以新臺幣（下同）16,500,000元之價格，向被告購買坐落高雄市○○區○○段○○段○○○○000○000○000地號土地（權利範圍：均為全部，下合稱系爭土地），及其上940、952建號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○街00○00號，權利範圍：均為全部，下合稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭不動產），兩造並簽立買賣契約（下稱系爭契約），原告已將買賣價金匯入履約保證專戶，被告亦已將系爭不動產所有權移轉登記原告，並於114年2月25日完成交付。原告購買系爭不動產，係欲拆除系爭建物後，興建新屋出售，此情亦於簽立系爭契約前告知被告，兩造方於系爭契約其他約定事項載明被告就系爭建物不負漏水瑕疵擔保責任，且由被告提出之協議書可知，兩造曾協議以被告名義拆除系爭建物，被告自不能諉為不知。詎被告所委託之不動產仲介人員僅告知原告「有路地持

01 分」，卻未告知該路地不僅為私設巷道之一部，更為週遭數
02 十戶房屋套繪管制，原告方憑此判斷該路地應屬可併計法定
03 空地之現有巷道。系爭契約成立後，被告與不動產仲介人員
04 亦未積極配合原告完成鑑界，致鑑界遲至同年9月4日才完
05 成，嗣後原告委託建築師繪圖申請指定建築線時，經建築師
06 告知，始知146地號土地約有51平方公尺土地為「私設巷
07 道」之一部（下稱系爭巷道用地），並遭套繪管制（非146
08 地號土地整筆土地遭套繪管制），依高雄市建築管理自治條
09 例第26條規定，系爭巷道用地無法列入法定空地計算，經建
10 築師估算，原告因此減少得興建面積約51平方公尺，粗估損
11 失4,450,000元，此部分主張減少價金，惟詳細金額仍需待
12 測量後精算，再視情況是否修改聲明。被告明知原告購買系
13 爭土地係欲興建房屋使用，亦明知系爭巷道用地為私設巷道
14 且遭套繪管制，卻未盡其告知義務，依民法第354條規定，
15 應對原告負物之瑕疵擔保責任，原告依民法第359條規定，
16 於113年12月11日以律師函請求減少買賣價金，被告均置之
17 不理。被告既明知原告購買系爭土地係為興建房屋，自應負
18 民法第354條物之瑕疵擔保責任，然系爭巷道用地遭套繪管
19 制，致欠缺其作為建地通常效用或契約預定效用之瑕疵，原
20 告依民法第359條規定，主張減少買賣價金5,000,000元，原
21 告既已主張減少買賣價金，被告已喪失取得該部分價金之法
22 律上依據，自應依不當得利之規定，將該部分價金返還原
23 告；又被告所為，亦構成不完全給付，原告得依民法第227
24 條第1項準用第226條規定，請求被告賠償5,000,000元不完
25 全給付之損害。爰依民法第359條、第179條、第227條第1項
26 準用第226條規定提起本訴，請求本院擇一判決原告勝訴。
27 聲明：（一）被告應給付原告5,000,000元，及自起訴狀繕
28 本送達翌日即114年2月19日起至清償日止，按週年利率百分
29 之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：兩造簽立系爭契約時，被告即已告知系爭巷道用
31 地為公眾通行之道路，系爭契約所附不動產說明書（下稱系

01 爭說明書)亦已載明此情，供公眾通行道路本就可能為現有
02 巷道或私設巷道，原告具有不動產專業，熟悉土地開發等相
03 關法令，自更能知悉系爭土地受有一定行政上管制。被告已
04 依系爭契約交付系爭不動產予原告，應已符合債之本旨，至
05 原告主張減少使用面積51平方公尺部分，係原告向高雄市政
06 府申請建築執照之行政程序，與系爭契約之債之本旨無關。
07 況兩造曾簽立協議書，協議以被告名義將系爭建物拆除後，
08 以現地交付，被告不負任何瑕疵擔保責任等語，資為抗辯。
09 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受
10 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、不爭執事項：

12 (一)原告於113年6月6日，以16,500,000元之價格，向被告購
13 買系爭不動產，兩造並簽立系爭契約，原告已將買賣價金
14 匯入履約保證專戶，被告亦已將系爭不動產所有權移轉登
15 記原告(登記日期113年12月4日、登記原因發生日期113
16 年8月7日)，並完成交付。

17 (二)146、147、148地號土地重測前分別為楠梓段13之58、13
18 之91、13之57地號土地，13之57、13之58地號土地均於72
19 年分割自同段13之7地號土地，13之91地號土地則係同年
20 分割自同段13之11地號土地，前揭土地分別72年12月22
21 日、同年月27日，以72年塩地(四)字第7278號辦理分割
22 登記，併同辦理「內有部分法定空地」之註記登記。

23 (三)系爭不動產原所有權人為鄒清水(取得時間：78年7月5
24 日，取得原因：買賣)，鄒清水於113年3月12日去世，由
25 被告繼承，並於同年8月6日辦畢所有權移轉登記。

26 (四)系爭說明書記載「地號楠都段二小段146有部分供公眾通
27 行」，並經兩造簽名確認。

28 四、本院得心證理由：

29 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
30 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。是以，民事訴訟
31 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告

01 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其
02 抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
03 回原告之請求。次按依債務本旨，向債權人或其他有受領
04 權人為清償，經其受領者，債之關係消滅。物之出賣人對
05 於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉
06 於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少
07 其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關
08 重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
09 時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依
10 民法第354條至第358條之規定，應負擔保之責者，買受人
11 得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯
12 失公平者，買受人僅得請求減少價金。以特約免除或限制
13 出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不
14 告知其瑕疵，其特約為無效，民法第309條第1項、第354
15 條、第359條、第366條亦有明定。又民法第366條之立法
16 理由記載：「瑕疵擔保之義務，因買受人之利益而設，故
17 有免除義務或加以限制之特約，當然有效，若出賣人故意
18 不告知物之瑕疵，則違交易上之誠實及信用，雖有免除或
19 限制特約，仍應認為無效」，可知該條所指「特約」以有
20 效為原則，無效為例外。所謂「故意不告知其瑕疵」，係
21 指出賣人事實上已知悉有瑕疵存在而故意不告知買受人，
22 始足當之。是若買賣契約當事人，已有特約約定免除物之
23 瑕疵擔保義務時，除出賣人故意不告知物之瑕疵之情形
24 外，原則上即為有效。

25 (二) 兩造曾約定由被告出名拆除系爭建物，並於系爭建物拆除
26 後，以現地交付系爭土地，被告不負任何瑕疵擔保責任，
27 有協議書可稽（下稱系爭協議書，本院卷第199頁），原
28 告亦不爭執系爭協議書之形式真正（本院卷第196頁），
29 堪信兩造確有免除瑕疵擔保義務之特約。原告主張被告明
30 知系爭巷道用地為私設巷道而遭套繪管制，卻僅告知原告
31 「有路地持分」，此情為被告所否認，自應由原告就「被

01 告事實上已知悉有瑕疵存在而故意不告知原告」乙節，負
02 舉證責任。系爭巷道用地現況為設柏油路或水泥之道路，
03 有GOOGLE MAP街景圖可憑（本院卷第99至103頁），客觀
04 上為供公眾通行之道路，被告已於系爭說明書據實以告，
05 而原告係以住宅及大樓開發、不動產買賣為業之有限公
06 司，有公司變更登記表可佐（限閱卷），就興建房屋相關
07 法令應知之甚稔，被告則為一般自然人，顯然無法與原告
08 具備相同程度之興建房屋相關法令之智識，自無法苛求被
09 告應知悉系爭巷道用地究係屬既成道路、現有巷道、私設
10 巷道，抑或是其他性質道路，及該道路之性質與興建房屋
11 相關法律之關聯之義務，本院114年6月24日言詞辯論時，
12 詢問原告關於私設巷道不可計入法定空地之法規依據為
13 何？原告亦當庭稱再具狀陳報，依原告之專業都無法明確
14 知悉法規依據，如何要求一般自然人知悉此專業法令？況
15 若原告就系爭巷道用地之性質有所疑慮，自應於簽立系爭
16 契約前，請求被告事先確認或請求被告配合申請相關文件
17 以確認之，而非依原告自身專業判斷系爭巷道用地應屬可
18 併計法定空地之現有巷道，再事後主張被告未據實以告。
19 本院依前揭客觀情事，認被告已據實告知系爭巷道為供公
20 眾通行之道路，並無事實上知悉系爭道路係屬私設巷道而
21 無法列為法定空地，而故意不告知原告之情，原告亦未舉
22 證證明之，依前揭說明，應認兩造所為免除瑕疵擔保義務
23 之特約有效，被告既已依系爭契約將系爭不動產交付原
24 告，並完成所有權移轉登記，自屬已依債之本旨為給付，
25 原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任、不完全給付責任，
26 均屬無據。

27 五、綜上所述，原告依民法第359條、第179條、第227條第1項準
28 用第226條規定，請求如訴之聲明所示，均無理由，應予駁
29 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併
30 予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

01 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 8 月 11 日

04 民事第三庭 法 官 呂明龍

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

07 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 114 年 8 月 11 日

10 書記官 曾啓聞