

臺灣花蓮地方法院民事判決

111年度訴字第50號

原告 楊信仲

翁琇娟

共同

訴訟代理人 簡燦賢律師

被告 喬權建設有限公司

法定代理人 王振宇

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國111年9月14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：

(一)原告楊信仲於民國106年2月27日向被告購買坐落花蓮縣○○
鄉○○段00000地號土地，及其上門牌號碼花蓮縣○○鄉○○
○○0000號房屋(以下合稱楊信仲房地)，購買總價金為新臺
幣(下同)1,180萬元；原告翁琇娟於108年3月6日向被告購買
坐落於花蓮縣○○鄉○○段00000○○00地號土地，及其上門
牌號碼花蓮縣○○鄉○○○○0000號房屋(以下合稱翁琇娟房
地)，購買總價金為1,015萬元，並各自簽訂不動產買賣契約
書。

(二)原告於簽約前見各該房屋前方有寬十米以上之道路，尚可再
停放車輛，被告也一再保證該範圍可供通行、停車，並於各
該買賣契約之「(成屋)不動產說明書調查解明表」中有關
「基地目前管理與使用情況」欄第四點「基地對外道路是否
可通行」項目，勾選為「是」，原告始同意買受並分別與被
告簽約並給付價金。

01 (三)嗣訴外人張文聰於110年8月間，在原告房地前方之花蓮縣○
02 ○鄉○○段000地號土地(下稱系爭土地)上架設鐵絲欄杆、
03 停放車輛，使原告無法順暢通行至各自房地，原告始發現前
04 開通行道路尚有部分屬張文聰所有之私有土地，顯與被告當
05 初所述及不動產說明書所載相左，前開通行道路是否具可供
06 人、車通行之情，顯屬影響原告交易是否成立及價格高低之
07 重要資訊，原告未如實告知，使原告誤信而購買房屋，現僅
08 有一米寬度對外通行，除車輛無法通行外，更遑論將車輛駛
09 入停放車庫內，原告房地顯存有物之瑕疵，致其價值減損，
10 認每戶減損價金額為100萬元。

11 (四)為此，爰依民法第354、355、359、373條規定提起本件訴訟
12 等語。並聲明：1.被告應分別給付原告楊信仲、翁琇娟各10
13 0萬元，及各自起訴狀繕本翌日起至清償日止，按年息5%計
14 算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)原告均可由其房地前方佳東段594地號土地及系爭土地對外
17 通行，被告建造房屋時即是以此指示建築線並合法取得建造
18 執照及使用執照，嗣分別於106、108年間將房屋交付原告楊
19 信仲、翁琇娟，數年來通行均無問題。系爭土地雖為張文聰
20 所有，惟原告房屋前方之系爭土地部分業經花蓮縣政府認定
21 屬於既成道路，具有公用地役關係，並經新城鄉公所鋪設柏
22 油、設置路旁水溝、護欄等公設，故張文聰對系爭土地所有
23 權之行使應受限制，不容任意圍堵而違反供公眾通行之目的，
24 而張文聰突於110年8月間，將其所有系爭土地一小部分
25 以設置鐵絲欄杆、停放車輛等方式，刻意妨礙原告通行以索
26 討通行費，故本案導因於張文聰之權利濫用行為所致，並非
27 原告房地本身具有物之瑕疵。

28 (二)本案之買賣標的物為楊信仲房地、翁琇娟房地，系爭土地並
29 非屬兩造間買賣之標的物，被告所交付之買賣標的物本身並
30 無瑕疵，被告實無法擔保他人日後不會對原告通行系爭土地
31 之權利為妨礙或為權利濫用之行為，且張文聰在原告房地前

01 方之系爭土地上架設鐵絲欄杆、停放車輛等情係在被告交屋
02 多年後始發生，故非被告應負物之瑕疵擔保責任範疇，即使
03 鑑價結果顯示原告房地價值因而減損，亦不能逕認屬物之瑕
04 疵。況被告交屋時，原告房屋前方確實存有同段594地號國
05 有土地及經花蓮縣政府認定為既成道路之系爭土地可對外通
06 行，是被告在各該不動產說明書所載「基地對外道路是否可
07 通行」項目勾選「是」，並未有何告知義務違反。

08 (三)並為答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔
09 保，請准宣告免為假執行。

10 三、本院之判斷：

11 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
12 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
13 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
14 前段定有明文。亦即物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵
15 擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，倘瑕疵
16 係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保
17 責任範疇。(最高法院95年台上字第951號判決意旨參照)。

18 (二)原告主張分別於106、108年向被告購買楊信仲房地、翁琇娟
19 房地時，被告曾保證該房地前方有寬十米以上道路，並在各
20 該買賣契約上勾選基地對外道路可通行，然原告嗣後始知該
21 通行道路中有部分屬張文聰之系爭土地，嗣並遭張文聰放置
22 障礙物阻擋其等對外通行，故楊信仲房地、翁琇娟房地顯存
23 有物之瑕疵等語。惟查：

24 1.楊信仲房地、翁琇娟房地，分別坐落在花蓮縣○○鄉○○
25 段00000○00000○000地號土地，與系爭土地間仍間隔同
26 段594地號國有土地之事實，有地籍圖謄本附卷可證(見本
27 院卷第93頁)，足認原告所指遭張文聰架設鐵絲欄杆、停
28 放車輛之系爭土地部分，係在原告房地之基地「外」。再
29 審視卷附原告房地買賣契約書之「(成屋)不動產說明書調
30 查解明表」(見本院卷第45頁，下稱系爭不動產說明書)，
31 其中有關「『基地』目前管理與使用情況」欄第二點「有

01 無供公眾通行之私有道路」項下雖經被告勾為「否」，然
02 原供該房地作道路使用之系爭土地部分，既非在該房地之
03 基地「內」，而屬基地「外」原供公眾通行之私有土地。
04 準此，自難認被告有何說明不實情事。

05 2.又系爭土地現雖經張文聰設置圍籬，惟該設置圍籬部分係
06 屬既成道路，並前經花蓮縣政府為相同認定乙情，有花蓮
07 縣政府以110年10月4日府建土字第1100196699號函附卷可
08 證(見本院卷第103、104頁)，足認原告房屋之基地於交屋
09 時確有可對外通行之道路，是難僅以原告房地前方道路用
10 地中之系爭土地所有權歸屬張文聰所有，嗣並衍生上揭妨
11 害通行情事，遂認系爭房地有何價值、效用之瑕疵。

12 3.況原告於買受各該房地並取得交付時，原告房地確均有同
13 段594地號國有土地及系爭土地合併成之道路可對外通
14 行，且未有系爭土地遭設置圍籬等情，業為兩造所不爭執
15 (見本院卷第51、74頁)，核亦與系爭不動產說明書「基地
16 目前管理與使用情況」欄第四點「基地對外道路是否可通
17 行」項下所勾選「是」之選項相符。從而，縱上揭原告房
18 地因張文聰所為而對外通行困難等情可評價為原告房地之
19 瑕疵，然此瑕疵均發生於被告交屋後，核屬於危險移轉後
20 始行發生之瑕疵，揆諸上揭(一)之說明，亦非屬被告所應負
21 物之瑕疵擔保責任範疇。

22 4.至原告雖以：「這個過程應該是先由被告買賣契約中予以
23 告知，原告應該去跟登記為現有既成道路地主講明白後我
24 們才可能購買」等語，主張被告未履行其就系爭土地為既
25 成道路之調查及告知義務云云。惟私有土地是否為既成道
26 路用地係一客觀事實，本不需經土地登記，亦無法透過土
27 地登記資料得悉；況本件原告既對被告主張原告房地有合
28 法建造執照及使用執照等情，未為否認，依花蓮縣建築管
29 理自治條例第2條第1項、第5條第1項第5款：「建築基地
30 面臨計畫道路、廣場、市區道路、公路或合於本條例規定
31 之現有巷道者，應申請指定建築線」、「建築基地與都市

計畫道路間夾有具公用地役關係之現有巷道，得以現有巷道之邊界線作為建築線，並納入都市計畫道路」之規定，當可認原告房地於指定建築線時，業將系爭土地合併納入其現有巷道範圍，而屬可供原告房地出入使用現有巷道。從而，被告主張信賴原告房屋之建築執照、使用執照之核發，而認系爭土地屬得供原告通行之道路用地乙節，自堪採信。是縱系爭土地嗣後遭張文聰新建圍籬，致有原告所指出入困難情事，惟此要屬原告對系爭土地之既成道路通行權遭張文聰妨礙的問題，要難認被告有何原告所指應就原告房地負瑕疵擔保責任情事。

四、綜上所述，原告未證明被告於出售原告房地時有違反告知義務或應就該房地負瑕疵擔保責任等情，是原告以其房地因張文聰於系爭土地放置障礙物阻擋其等對外通行，致有價值減損情事，並據以請求被告各賠償100萬元，即屬無據，應予駁回。其假執行聲請，因失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法暨舉證，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 111 年 10 月 7 日
民事第二庭 法 官 李立青

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 10 月 11 日
書記官 林政良