臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第3350號

原　　告　林宗斌
訴訟代理人　林倩芸律師
複代理人　　陳軾霖律師
被　　告　張麗曼
000000000000000000
訴訟代理人　葉建偉律師
被　　告　耀盛不動產仲介經紀有限公司
000000000000000000
法定代理人　徐文崇
000000000000000000
被　　告　呂有芳
000000000000000000
上三人共同
訴訟代理人　鄧世榮律師

上列當事人間請求減少價金事件，經本院於民國110年12月28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：

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款分別定有明文。經查，本件原告起訴時訴之聲明為：㈠先位聲明：1.被告張麗曼、耀盛不動產仲介經紀有限公司（下稱耀盛公司）、呂有芳（下合稱被告，單指其一，逕稱姓名）應連帶給付原告新臺幣（下同）1,000,000元。2.原告願供擔保請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.張麗曼應給付原告800,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償

日止，按週年利率5%計算之利息。2.耀盛公司應給付原告200,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷㈠第9至11頁）。嗣經原告於民國109年3月18日具狀將訴之聲明中先位聲明部分變更為：㈠先位聲明：1.張麗曼、呂有芳應連帶給付原告1,000,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.耀盛公司應就前項命呂有芳應給付原告1,000,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，與呂有芳連帶給付原告。3.前二項所命給付，如各該項任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告於已給付之範圍內免給付之義務。4.原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷㈠第273至275頁）。經核原告所為上揭訴之變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭法律規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣張麗曼原為坐落新北市○○區○○段○○○段00○000地號土地（應有部分為全部，下稱系爭64之742地號土地）暨其上同段194建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○00○000號房屋，應有部分為全部，下稱系爭房屋，與系爭64之742地號土地下合稱系爭房地）之所有權人，張麗曼委託耀盛公司出售系爭房地，並由耀盛公司之員工即呂有芳負責聯繫、介紹及銷售系爭房地。後原告有意購買系爭房地，經呂有芳帶看、介紹，而被告為出售系爭房地，明知系爭房地聯外道路空間不足以使車輛正常出入、迴轉，且系爭房地前方雖有空地，但不得作為正常停車位使用之情形下，刻意隱匿前開訊息，銷售時向原告保證系爭房地前方聯外道路為社區道路，車輛出入、停車均無問題，致使原告誤信系爭房屋車輛出入方便，前方空地亦得作為停車使用，遂於108年1月17日，就系爭房地與張麗曼簽訂買賣契約，並約定總價金為16,680,000元（下稱系爭買賣契約）。待原告付清前開價款後，始發覺張麗曼、呂有芳所稱系爭房地前方聯外道

路非屬道路，交屋後經原告自行申請新北市樹林地政事務所進行鑑界，始發現如土地複丈成果圖所示前方空地尚包含坐落新北市○○區○○段○○○段00○00○00○000○地號土地（下各稱系爭64之27、64之819地號土地），而前開土地均為他人所有，經扣除前開私人用地，車輛即無法迴轉進出，造成車輛進出使用上之困難，且系爭房屋前方空地更因車輛無法進出而不得停車使用，張麗曼原係違法占用他人土地，經原告將上情告知被告，被告均置之不理。則系爭房地之車輛無法正常出入，實具有價值及效用減損之瑕疵，張麗曼於出售系爭房地予原告前，自應將此等重要事項告知原告，俾作為購買價格之相對考量，至呂有芳身為不動產仲介人員，應就銷售物件內容據實告知，詎張麗曼、呂有芳隱匿上情，張麗曼於原告詢問空地得否作為停車使用時，尚向原告保證車輛出入無問題及前方空地得作為停車使用等事，有積極欺瞞之行為，且呂有芳經原告多次詢問系爭房地停車、出入、通道等事，亦表示已與賣方確認、正常無異等語，是張麗曼、呂有芳自屬以背於善良風俗之方法，故意侵害原告意思表示自由，原告爰依民法第184條第1項前段、後段等規定，先位請求張麗曼、呂有芳連帶負1,000,000元損害賠償責任；又呂有芳為耀盛公司之員工，而呂有芳有前開故意侵權行為，耀盛公司依民法第188條及不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，應與呂有芳連帶負擔損害賠償責任；再張麗曼與耀盛公司間並無連帶責任，而屬不真正連帶債務自明。備位則因系爭房屋車輛無法正常出入，前方空地亦無法作為停車使用，而有價值及效用減損之瑕疵，且欠缺張麗曼保證之情，亦不符合系爭買賣契約之本旨，張麗曼未依債之本旨而為給付，且此瑕疵給付可歸責於張麗曼，故原告得依民法第359條、第360條及第227條準用第226條等規定，向張麗曼請求減少價金及損害賠償800,000元，又原告業已給付買賣價金，故張麗曼取得800,000元部分，屬無法律上原因，應予返還，並請求擇一為有利於原告之判斷；又呂有芳

為耀盛公司之員工，屬不動產銷售人員，卻隱瞞系爭房地車輛無法正常出入價值、效用減損之瑕疵，耀盛公司應負擔同一責任，耀盛公司居間仲介房地買賣，收取高額佣金，自應本於善良管理人注意義務，就系爭房地了解並向原告說明，卻未注意系爭房地聯外道路產權狀況，致使原告誤信耀盛公司報告訂約之內容，就居間關係而言，耀盛公司已構成不完全給付，且無法補正，造成原告額外支出200,000元，耀盛公司自應對原告負擔此部分債務不履行之損害賠償責任。爰先位依民法第184條第1項前段、後段、第185條、第188條等規定；備位依民法第359條、第360條、第227條準用第226條及第179條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如前開壹所載最終變更後之聲明。

二、被告則以：

㈠於108年1月17日，原告與張麗曼就系爭房地簽訂系爭買賣契約，而張麗曼在系爭房屋大門前方右側道路入口設置鐵柵門，系爭房屋前方有庭院、柏油路可供車輛進出，自前開鐵柵門進入後，空地為系爭64之742、64之819地號土地及部分坐落新北市○○區○○段○○○段00○000地號土地即道路用地，然於108年1月7日下午4時兩造偕同看屋時，張麗曼、呂有芳即告知原告系爭房地庭院部分區域非張麗曼所有，後於108年1月10日呂有芳再次帶原告參觀系爭房地庭院及外觀，於108年1月12日原告簽署不動產買賣意願書並給付斡旋金50,000元時，呂有芳即有以預定作為系爭買賣契約附件之不動產說明書，向原告解說系爭房地範圍形狀及週邊道路位置，並供其閱覽，於108年1月15日，兩造再次偕同看系爭房屋內部格局、屋況，於108年1月17日兩造簽署系爭買賣契約，同日並有交付不動產說明書，後於108年4月4日張麗曼遷出系爭房屋，並由呂有芳交付鑰匙予原告以搬運部分家具，於108年4月10日兩造再次察看屋況及週邊土地範圍，經訴外人即耀盛公司其他員工蘇柏豪將不動產說明說之測量成果圖上方地籍圖放大影印，至現場比對，蘇柏豪甚而標註紅

色框及手寫文字說明，交原告簽名確認，於108年4月13日，呂有芳將系爭房屋鑰匙及權狀點交予原告，另於同日協助原告申請土地複丈，於108年4月30日原告取得土地複丈成果圖，並於108年5月9日同意履保公司撥付尾款9,000,000元。則系爭買賣契約之標的物不含停車位，是原告稱張麗曼、呂有芳所為致使其誤信系爭房地車輛出入方便，且前方空地得作為停車使用云云，與事實不符，況系爭房屋前方部分庭院土地非在買賣標的物範圍內，原告於察看系爭房地時，張麗曼、呂有芳均有告知原告，而系爭64之819地號土地為訴外人即系爭房屋起造人莊孟翰所有，莊孟翰並未實際使用，長期容認張麗曼設置庭院占用而未爭執，且系爭房屋附連圍繞之土地範圍、形狀及入口鐵柵欄設施，均有標示在不動產說明書之測量成果圖上方，原告簽約前已閱覽不動產說明書，其若比對系爭買賣契約第1條約定及測量成果圖內容，即可得知系爭土地及門前庭院範圍及形狀，於108年1月12日原告支付斡旋金時，呂有芳即有向其解說並供其閱覽，於108年1月17日簽約時，紙本亦有交付原告，重要頁面有買賣雙方簽名確認，標示系爭房地、門前庭院及道路範圍及形狀處亦經雙方簽名確認，可見系爭房屋前庭院有部分土地不在系爭買賣契約範圍內之事，原告於簽約前即已知悉，兩造對於買賣契約土地範圍及面積數量並無爭議。其次，系爭房屋前方庭院縱經扣除系爭64之819地號土地，仍有充足空間可供車輛進出，進入車輛於倒車2次後仍可迴轉離開，縱認現有空間不足使用，若將系爭房屋大門右前方圍牆及草坪拆除後，亦必有足夠空間可供使用，不致發生原告所陳情形。況於108年4月10日兩造會同現勘時，被告甚有將地籍圖標示放大影印，持至現場比對，由蘇柏豪現場標註紅色框及手寫文字說明，交原告當場簽名確認，甚而於108年4月13日由呂有芳自行負擔費用代原告申請土地複丈，原告取得土地複丈成果圖無異議而同意於108年5月9日撥付尾款，足見原告業已承認所受領之物，其復行主張庭院進出不便，於法不合。退萬步

言，系爭房屋前庭園未遭系爭64之819地號土地所有權人要求拆除、返還或築牆加以限制，該部分空間縱捨棄不用，現有空間亦足供進入車輛倒車2次後調轉車頭，實不影響正常往來通行，縱有通行不便，程度亦屬甚微。至系爭64之682地號土地原即得土地所有人同意，供作社區道路使用，並長久供公眾通行，究為公有或私人所有，不影響系爭房地之效用或價值，亦不在告知義務範圍內。是系爭買賣契約標的不含停車位，被告亦無隱匿門前庭院部分土地非屬買賣契約範圍之事，甚而多次告知，並載明於不動產說明書，至現場比對確認，原告於簽約及點交系爭房地前均知悉系爭土地範圍、形狀，況縱不使用系爭64之819地號土地，現場亦足供車輛正常進出，被告已依誠信原則充分告知交易重要資訊，主觀上無侵權故意，客觀上亦無侵權行為，而張麗曼所為給付符合債之本旨，無不完全給付可言等語，資為抗辯。

㈡張麗曼另補充：張麗曼未曾向原告保證系爭房地前方聯外道路得使車輛正常出入，亦無詐欺或隱匿聯外道路屬他人所有土地，土地登記資料屬公開資訊，包含土地登記謄本、公告現值、異動索引、地籍圖及都市計畫更新等，均得向主管機關查詢，是系爭房地前方聯外道路是否為私人土地，原告得自行查明，更遑論本件有委任地政士辦理系爭房地所有權移轉登記事宜，原告更可委請地政士查明之。又出售系爭房地期間，張麗曼與原告實際接觸次數不到5次，實無可能向原告保證系爭房地前方聯外道路可得通行車輛或作為停車使用，張麗曼否認有與呂有芳共同隱瞞系爭房地聯外道路屬私人用地之事，自應由原告負舉證之責，另原告主張此部分構成債務不履行之事由，然系爭買賣契約並無附加系爭房地前方道路非屬他人所有之條件，自非系爭買賣契約之一部，原告在證明有此條件前，尚無何損害可言，故自無從依侵權行為法律關係請求張麗曼負賠償之責。至原告所提出錄音譯文，係在張麗曼與第三人不知情之狀況下所為錄音，屬非法蒐證，侵害張麗曼之隱私權，且與公益無涉，不得做為證

據，況張麗曼所述社區道路為中性用詞，在張麗曼主觀認知中，系爭房地前方道路未有他人主張不得通行，已產生類似既成道路供大眾通行使用之性質，與詐欺積極欺罔他方，而使他方陷於錯誤之要件有別。退步言，縱認張麗曼確曾口出系爭房地前聯外道路非私人用地等語，但系爭房地並非袋地，契約上亦無約定張麗曼應告知除買賣標的物以外之產權狀況義務，張麗曼就此不負說明義務，亦不構成詐欺，是本件原告先位主張並無理由。再系爭買賣契約內容並未包含車位，自無違反附隨義務可言，且張麗曼居住系爭房地約17年時間，未曾因系爭房地前方道路用地而與實際所有權人間發生爭執或訴訟，張麗曼自無可能知悉系爭房地前方道路實際所有權人為何人，亦未曾調閱相關謄本以確認，更何況原告係委由耀盛公司出售系爭房地，並由該公司及所屬原告呂有芳代為處理與原告接洽買賣事宜，倘原告對產權有所爭執，亦應向耀盛公司、呂有芳詢問，並由其等依據專業買賣交易經驗，查核及調閱相關土地登記謄本、地籍圖等資料，再向原告如實說明，至耀盛公司及所屬員工有無善盡前開告知義務，則非張麗曼所能控制，原告主張耀盛公司與張麗曼共同侵權，要屬無據。其次，系爭買賣契約標的不包含車位，是系爭房地前方空地得否供作停車使用及車輛是否得正常出入使用，自非附隨義務之範圍，是原告備位依民法第224條、第227條準用第226條、第359條、第360條等規定，請求張麗曼賠償800,000元，為無理由。退步言，縱認張麗曼就系爭房地前方聯外道路可否作為停車位或車輛通行乙事有告知義務，且有減少價值之瑕疵，但依民法第354條第1項但書規定，減少程度無關重要者，不得視為瑕疵，系爭買賣契約不包含停車位，系爭房地前聯外道路縱有不能停車或通車困難之問題，非構成減少系爭房地價金之瑕疵事由，無減少系爭房地通常效用，亦未影響公共利益，原告先位請求亦無理由。又系爭買賣契約未經解除，張麗曼領取價金係基於系爭買賣契約，非無法律上原因，原告依民法第179條規定請

求，為無理由等語，資為抗辯。

㈢被告並均聲明：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、經查，張麗曼原為系爭房地所有權人，其委託耀盛公司出售系爭房地，並由耀盛公司之員工呂有芳負責聯繫、介紹及銷售系爭房地，因原告有意購買系爭房地，經呂有芳帶看、介紹後，於108年1月17日，就系爭房地與張麗曼簽訂系爭買賣契約，並約定總價金為16,680,000元，原告已付清前開價款後；另系爭房地前方聯外道路為系爭64之682地號土地，至系爭房屋前方庭院除系爭64之742地號土地外，尚有部分為系爭64之819、64之27地號土地，而系爭64之682、64之819、64之27地號土地均屬他人所有土地，非屬國有土地等情，有系爭房地土地及建物登記第一類謄本、不動產賣賣契約書暨價金履約保證申請書、本票、價金履約保證書、身分證影本、收款明細確認表、不動產說明書、土地複丈成果圖等件為證（見本院卷㈠第31至37頁、第165至249頁、第67頁），並經本院至現場勘驗，有本院110年4月12日勘驗筆錄暨勘驗照片1份可參（見本院卷㈡第71至91頁），亦有新北市樹林地政事務所110年4月26日新北樹地測字第1106145806號函暨所附土地複丈成果圖表1份在卷可稽（見本院卷㈡第101至103頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實，自堪信為真實。

四、原告先位主張因系爭房地前方聯外道路及庭院部分屬他人所有土地，故其無從為車輛進出及停車使用，而張麗曼、呂有芳明知上情卻故意隱匿，共同侵害原告意思自主決定權，應連帶負損害賠償責任；且呂有芳受僱於耀盛公司，於執行職務中有上揭侵權行為，故耀盛公司亦應與呂有芳負連帶賠償責任。備位主張張麗曼所交付系爭房地具有上揭車輛無法進出及停車使用之價值及效用減損瑕疵，且欠缺張麗曼所保證品質，張麗曼亦未依債之本旨而為給付，是原告得請求減少價金及損害賠償，而原告業已支付全數價金，自得依不當得

利規定請求張麗曼給付800,000元；又耀盛公司為居間仲介系爭買賣契約者，其原告呂有芳隱瞞上情，未盡告知說名義物，屬不完全給付，且無法補正，而應依債務不履行法律關係賠償原告200,000元元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：㈠原告先位依民法第184條第1項前、後段規定向張麗曼、呂有芳請求損害賠償，有無理由？原告主張張麗曼、呂有芳依民法第185條規定應連帶負責，且呂有芳、耀盛公司依民法第188條規定亦應連帶負責，有無理由？㈡原告備位依民法第359條、第360條規定向張麗曼請求減少買賣價金或損害賠償，有無理由？依民法第227條之規定向張麗曼請求損害賠償，有無理由？依民法第179條之規定向張麗曼請求返還不當得利，有無理由？㈢原告備位依債務不履行法律關係請求耀盛公司損害賠償，有無理由？茲分敘如下：

㈠原告先位依民法第184條第1項前、後段規定向張麗曼、呂有芳請求損害賠償，有無理由？原告主張張麗曼、呂有芳依民法第185條規定應連帶負責，且呂有芳、耀盛公司依民法第188條規定亦應連帶負責，有無理由？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同，民法第184條第1項、第185條第1項分別定有明文。又數人共同不法侵害他人之權利者，對於被害人所受損害，所以應負連帶賠償責任，係因數人之行為共同構成違法行為之原因或條件，因而發生同一損害，具有行為關連共同性之故。民事上之共同侵權行為，並不以共同侵權行為人在主觀上有犯意聯絡為必要，如在客觀上數人之不法行為，均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，已足以成立共同侵權行為；共同侵權行為必共同行為人均已具備侵權行為之要件，且以各行為人故意或過失不法之行為，均係所生損害之共同原因（即所謂行為關連共同）始

克成立；共同侵權行為，於行為人相互之間固不以意思聯絡為必要，但行為人仍須有侵權之行為，且其行為與損害之間須有相當因果關係，始應同負侵權行為損害賠償責任；民事上之共同侵權行為，必須各行為人之故意或過失行為，均為其所生損害之共同原因，始足成立。又各行為人就其行為須有故意或過失，以及該行為與損害間須有相當因果關係，俱為構成侵權行為所不可或缺之要件，如其中一人祇要欠缺其一，不但其侵權行為無由成立，尤無成立共同侵權行為之餘地（最高法院85年度台上字第139號、84年度台上字第2263號、84年度台上字第798號、84年度台再字第9號判決意旨可資參照）。次按民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上、契紙上或交易之習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即與本條項之所謂詐欺不合；又不動產買賣之價格，其形成雖難免不受周遭環境及經濟機能等客觀因素之影響，但最後均係取決於當事人主觀上自由之意思與判斷，祇須襟方互相表示同意，即可成交。而當事人之一方就同一標的物縱曾與第三人成立買賣，除非在法律上、契約上或交易習慣上有將此成交價格向他方告知之義務外，尚不得以其單純之緘默，遽指為隱瞞事實之消極詐欺（最高法院33年度上字第884號、80年度台上字第2713號判決意旨可資參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨可資參照）。

2. 原告主張系爭房地前方聯外道路及庭院包含他人所有土地，張麗曼、呂有芳明知上情，卻故意隱匿不告知，而侵害原告意思自主決定權云云，為被告所否認，並以前詞置辯。經查，原告主張呂有芳、張麗曼有前開隱匿行為，固據原告提

出證人林簡阿鳳之證詞及錄音譯文為據，然證人即原告之母親林簡阿鳳於本院審理時到庭證稱：購買系爭房地前我有去看過，但詳細時間及次數不記得了，原告看屋時我應該都有陪同原告前往，看屋時有1位永慶房屋的呂小姐、屋主即張麗曼及我與原告在場，看屋時呂小姐、張麗曼都沒有講到哪些部分各屬社區道路、私人土地，原告有問停車的事情，呂小姐說如本院卷第261頁下方照片所攝及空地即如我所標示畫圈部分可以停車（在本院卷㈠第261頁下方照片畫圈標示），張麗曼好像沒有說，之後看屋時在場之人沒有提及停車的問題，沒有提到要買車位，那個就是路，看路可不可以停，鑑界結果我也不太知道等語（見本院卷㈠第582至586頁），是由證人林簡阿鳳前開所述內容，可知原告於購買系爭房地前至現場察看時，張麗曼並未說明停車及車輛出入問題，僅有呂有芳曾就停車事宜說明之事，則原告據此陳稱張麗曼於雙方締結系爭買賣契約前，明知系爭房地聯外道路及前方庭院均為私人土地，卻積極欺罔原告為公有土地，已侵害原告意思自主決定權云云，難認可採。又參諸原告所提出108年4月13日之錄音譯文，依客觀時序以觀，此顯係原告與被告簽訂系爭買賣契約後之對話內容，且該對話內容為：

……

原告：對啊，那一天你們講那個地籍的問題，我還搞不太清楚。

蘇先生：代書，你把那個土地權狀的部分。

原告：不是，前面怎麼會變私人的。

蘇先生：前面本來就是私人的。

原告：可是你們講那是公有的，那是馬路。

……

原告：呂小姐，我跟妳講，我們就是會認為它是柏油路，是屬於我們可以共用的，是可以停進來，妳現在跟我講，你現在變成私人的。

張麗曼：那個誰，我有聽到你講，不用理他，因為我前面的

路就是道路。

……

原告：呂小姐說那塊地是私人的。

張麗曼：屁啦。

原告：從鐵門進來到那邊是私人的。

……

張麗曼：前面那塊地就是讓我們迴轉的。

原告：但是現在又變成說私人地啊，我一直把它當作是馬路，因為它是柏油。

……

有原告所提出錄音光碟暨譯文1份附卷可佐（見本院卷㈠第397至403頁），是由上揭對話內容，並參諸被告所提出不動產說明書暨所附建物測量成果圖（見本院卷第㈠第235頁），足見於原告與張麗曼簽訂系爭買賣契約時，耀盛公司之所屬員工確有就系爭房地周遭地籍情形進行說明，並經原告及張麗曼簽名確認，原告由該前開建物測量成果圖之相對位置及形狀，即可得知系爭房屋前方庭院實有包含他人所有土地，非全為本件其所購買系爭64之742地號土地之事，原告事後始爭執張麗曼、呂有芳全未告知，而有隱匿之情云云，顯非可採。再於108年4月10日，經耀盛公司所屬員工將前開不動產說明書所附建物測量成果圖加以放大影印，並以不同顏色標示區域，加註手寫文字說明，而經原告簽名確認其上，亦有該建物測量成果圖影本附卷可參（見本院卷㈠第269頁），且為原告所不爭執，益徵耀盛公司及所屬員工，實已再次說明系爭房地附近地籍及產權情形，原告自應可得知悉系爭房地聯外道路及系爭房屋前方庭院為他人所有土地之事甚明，原告事後始主張張麗曼、呂有芳全未告知，而應負侵權行為損害賠償責任，即難憑採。此外，於108年4月13日張麗曼縱有前開表示，然此時係原告與張麗曼簽訂系爭買賣契約之後，張麗曼始有前開所陳，就張麗曼在簽訂系爭買賣契約前有何故意欺罔，或見原告陷於錯誤而仍利用且消極

不告知之具體行為，未據原告具體說明，更遑論舉證以實其說，原告顯非因張麗曼所言而陷於錯誤，況衡諸現今一般用路常情，路面鋪設柏油供大眾通行使用者，非全然必為國家所有土地，甚多為私人土地，然經成立公用地役關係或屬既成道路，一般人在使用經鋪設柏油之道路時，非經調取相關資料或進行測量鑑界，實難僅由使用現況得知土地所有權情形為何，是張麗曼雖有前開表示，亦難依此遽認其明知系爭房地前方聯外道路及庭院部分為私人土地，而仍隱匿不告知原告，原告此部分所主張，實難憑採。

3. 其次，本件原告與張麗曼係就系爭房地簽訂系爭買賣契約一節，為兩造所不爭執，是雙方就買賣標的物及價金相互同意，即得成立系爭買賣契約，而系爭房地周遭地籍情形業經耀盛公司多次向原告說明，已如前述，則原告若就系爭房地出入有無經他人所有土地，或系爭房屋前方庭院空地有無包含他人所有土地等事有所疑義，就此等非必要之點即應由原告於簽訂買賣契約前加以確認，不動產資料既採公示原則，原告尚非不得於調取相關地籍及產權資料，甚而申請土地鑑界、測量後，始自主決定是否購買系爭房地，或得在系爭買賣契約內經雙方合意約定相關契約條款，否則被告自僅就買賣標的物詳加說明，是原告依此逕行主張張麗曼、呂有芳隱匿上情云云，實非可採。復參諸卷附臺北縣樹林地政事務所建物測量成果圖及現場照片（見本院卷㈠第235頁、第253至267頁、第467至475頁），並自本院110年4月12日勘驗筆錄暨勘驗照片以觀（見本院卷㈡第71至91頁），足見系爭房屋前方空地部分為系爭64之742地號土地，另部分則為系爭64之819、64之682、64之27地號土地，則縱未使用系爭64之819地號土地，原告尚非全然無法開車進入系爭房地，更非無處可供停車，況此部分業經耀盛公司所屬員工呂有芳、蘇柏豪多次告知系爭房地形狀及相關範圍究為何，自難認原告確有因張麗曼、呂有芳隱匿而不知上情之事，原告主張張麗曼、呂有芳所為構成民法第184條第1項前、後段規定，顯無

理由。從而，原告先位主張張麗曼、呂有芳各應依民法第184條第1項前、後段規定，負損害賠償責任，即屬無據，又原告進而主張張麗曼與呂有芳應依民法第185條第1項規定，呂有芳與耀盛公司應依民法第188條第1項規定，分別連帶負損害賠償責任，同屬無據，不應准許。

㈡原告備位依民法第359條、第360條規定向張麗曼請求減少買賣價金或損害賠償，有無理由？依民法第227條之規定向張麗曼請求損害賠償，有無理由？依民法第179條之規定向張麗曼請求返還不當得利，有無理由？

1.原告依民法第359條、第360條規定向張麗曼請求減少價金獲損害賠償，有無理由？

⑴按所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣特定物其所含數量短少，足使物之價值、效用或品質有所欠缺者，亦屬之；又所謂標的物權利瑕疵擔保責任，係指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所負之責任而言。至買賣不動產之面積短少，與權利瑕疵無涉，應屬民法第354條所定物之瑕疵之範圍；再所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，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。查室內面積攸關房屋買受人對於房屋實際使用之支配，兩造既於登記總面積外，另就室內面積為特別之約定，顯見被上訴人買受系爭房屋，尤重室內實際使用之面積，如有短少，自足以影響被上訴人買受系爭房屋之價值及效用（最高法院73年度台上字第1173號、72年度台上字第4265號、85年度台上字第1306號判決意旨可資參照）。

⑵經查，原告主張因張麗曼故意隱匿系爭房地前方空地為他人所有土地，有車輛無法出入或停車困難等瑕疵云云，然依原告所舉出林簡阿鳳之證詞及錄音譯文，均無從認定張麗曼於

其與原告簽訂系爭買賣契約前，曾有保證系爭房地前方空地均非他人所有土地，或明知原告誤認而仍消極不告知等情事，均如前述，是原告前開主張，顯非可採。又本件原告與張麗曼就系爭房地簽訂系爭買賣契約，買賣標的物為系爭房地，並不包含系爭64之682、64之819、64之27地號土地，而系爭64之742地號土地範圍、形狀、面積為何，於原告及張麗曼簽訂系爭買賣契約時，均經系爭買賣契約約明，有系爭買賣契約暨所附不動產說明書1份在卷可參（見本院卷㈠第165至249頁），而原告於簽訂系爭買賣契約時為年滿56歲之成年人，具有相當智識程度及社會經驗，對於雙方係就系爭64之742地號土地買賣，且系爭64之742地號土地面積為331平方公尺及相關形狀、範圍如何等事項，實難諉為不知，則張麗曼所出售系爭64之742地號土地並無面積短少，足使該土地價值、效用有所減損之瑕疵，亦即系爭房地本身並無物之瑕疵存在，至於原告雖主張其因出入系爭房地而可能行車經過他人土地，他人可得向原告主張權利乙事，然此尚非系爭房地本身存有數量即面積短少，客觀上即無因而致土地價值、效用有所欠缺，縱原告主觀上認定有無法出入或停車使用之情，亦難逕認系爭房地客觀上存有瑕疵甚明。又自卷附臺北縣樹林地政事務所建物測量成果圖、現場照片及本院110年4月12日勘驗筆錄暨勘驗照片以觀（見本院卷㈠第235頁、第253至267頁、第467至475頁，卷㈡第71至91頁），可知系爭房屋前方空地包含系爭64之742、64之682、64之819、64之27地號土地，且系爭64之742、64之682地號土地為靠近出入口之一側，是原告縱無從使用系爭64之819、64之27地號土地，亦非無法開車進入系爭房地或全無地方可供停車使用，更難認本件原告所買受系爭房地確有其所主張之瑕疵可言。是原告遽依民法第359條、第360條等規定，向張麗曼請求減少賣賣價金或損害賠償，均屬無據，不應准許。至原告復請求就系爭房地因門前空地無法通行或停車使用，補充鑑定周遭停車位行情以確認是否影響鑑定價格部分，原告

所主張既非系爭房地本身所具有之物之瑕疵，而係使用他人土地之對價，其此部分證據調查之聲請，即無再行調查之關聯及必要，附此敘明。

2. 原告依民法第227條之規定向張麗曼請求損害賠償，有無理由？

次按出賣人所交付之特定物，其內含數量不及約定之數量者，如因此減少其價值或效用，亦應認係物之瑕疵；其因可歸責於出賣人之事由所致者，買受人尚非不得依民法第227條關於不完全給付之規定，請求出賣人賠償損害（最高法院85年度台上字第3109號判決意旨可資參照）。經查，本件張麗曼所出售予原告之系爭房地，並無內含數量不及約定數量之情形，自無因而減少其價值或效用可言，已如前述，原告依此進而主張張麗曼未依債之本旨而為給付，顯屬無據。又本件尚非不得於通行系爭64之682地號土地後，通往系爭64之742地號土地，即可得出入系爭房屋，自非全然無從供車輛通行及停放使用，縱原告主張因無法使用64之819地號土地而有車輛出入或停放較為困難之情形，然原告所買受系爭64之742地號土地本身既非無從供車輛通行及停放使用，即難認該土地本身含有物之瑕疵，而原告所購買土地本即不包含系爭64之819、64之27地號土地，為其於簽訂系爭買賣契約時即得明知，已如前述，原告本即應自行據此評估是否與張麗曼締結系爭買賣契約，尚無事後始主張張麗曼所給付之系爭房地為不完全給付，是原告依民法第227條之規定向張麗曼請求損害賠償，為無理由，應予駁回。

3. 原告依民法第179條之規定向張麗曼請求返還不當得利，有無理由？

按民法第179條規定不當得利之成立要件，必須無法律上之原因而受利益，致他人受損害，且該受利益與受損害之間有因果關係存在。從而因給付而受利益者，倘該給付係依有效成立之債權契約而為之，其受利益即具有法律上之原因，自不生不當得利問題（最高法院89年度台上字第288號判決意

旨可資參照）。經查，原告雖主張其得依民法第359條之規定請求減少系爭買賣契約之價金，然系爭房地並無數量即面積短少，因而影響系爭房地價值及效用之瑕疵存在，且系爭房地亦非全然不得供車輛通行或停車使用，尚無從僅因原告主觀上認車輛通行或停車困難，即得率爾認定系爭房地存有物之瑕疵，是原告自無從以民法第359條之規定向張麗曼主張得減少系爭買賣契約之價金，均如前述，則系爭買賣契約未經解除，更無從經本院更動兩造間所約定買賣價金，張麗曼因有效成立之系爭買賣契約而受領原告給付之買賣價金，所受利益具有法律上原因，依前開說明，不生不當得利，是原告逕依民法第179條之規定，請求張麗曼返還不當得利，為無理由，不應准許。

㈢原告備位依債務不履行法律關係請求耀盛公司損害賠償，有無理由？

按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，民法第565條、第567條第1項前段分別定有明文。經查，本件耀盛公司以居間仲介不動產交易為營業，其與原告間就系爭房地交易另有成立居間契約一節，為兩造所不爭執，而原告雖主張呂有芳為耀盛公司員工，卻隱瞞系爭房地車輛無法正常出入而具有價值、效用減損之瑕疵云云，然依原告所舉出事證，尚無從證明呂有芳確有隱匿上情之行為，原告主張難認與事實相符，亦如前述。又原告與張麗曼就系爭房地簽訂系爭買賣契約時，業經耀盛公司所屬原告向原告說明系爭房地周遭地籍，並明確告知系爭64之742地號土地面積、形狀、位置等事，有系爭買賣契約暨不動產說明書1份在卷可參（見本院卷㈠第165至249頁），顯見耀盛公司已據實告知原告向張麗曼所買受系爭房地狀況及相關面積、形狀、位置等事，甚而於108年4月10日，經耀盛公司所屬員工再次向原告說明系爭房地地籍情形，亦有放大影印之臺北縣樹林地政事務所建物測量

成果圖1份為憑（見本院卷㈠第269頁），且原告均有簽名確認其上（見本院卷㈠第235頁、第269頁），自應認耀盛公司已就系爭房地之相關情形對原告為充分告知說明，原告自無誤信耀盛公司報告內容始簽訂系爭買賣契約之情，原告主張此部分構成不完全給付且無從補正，依民法第227條之規定向耀盛公司請求損害賠償云云，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告先位依民法第184條第1項前段、後段、第185條、第188條等規定，請求張麗曼、呂有芳應連帶給付原告1,000,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；耀盛公司應就前項命呂有芳應給付原告1,000,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，與呂有芳連帶給付原告；前2項所命給付，如各該項任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告於已給付之範圍內免給付之義務，為無理由，應予駁回。又原告備位依民法第359條、第360條、第227條準用第226條及第179條等規定，請求張麗曼應給付原告800,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；耀盛公司應給付原告200,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　13　　日

民事第五庭　法　官　黃乃瑩

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　　111　　年　　1　　月　　19　　日

書記官　李振臺