

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第787號

原告 雲端建設股份有限公司

法定代理人 黃耀輝

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 彭郁雯律師

被告 鄭春生

陳明賢

共同

訴訟代理人 金湘惟律師

蘇仙宜律師

複代理人 陳伶慈

受訴訟

告知人 佳橋不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蘇律蓁

上列當事人間減少買賣價金事件，本院於民國114年3月26日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣675,396元，及被告鄭春生自民國111年9月7日起、被告陳明賢自民國111年9月8日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之27，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣225,000元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣675,396元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
02 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
03 條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求被告  
04 應給付原告新臺幣（下同）150萬元，及自起訴狀繕本送達  
05 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣變更請  
06 求金額為250萬元（見本院卷一第77頁），最終變更請求金  
07 額為2,059,171元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
08 止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷一第243頁）。核  
09 屬擴張應受判決事項之聲明，與上開規定相符，自應准許。

10 二、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法  
11 律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明  
12 文。經查，被告以民事聲請告知訴訟暨辯論意旨續狀陳明對  
13 本件有法律上利害關係之仲介即佳橋不動產仲介經紀有限公  
14 司為訴訟告知（見本院卷二第10-11頁），受訴訟告知人復  
15 經到庭陳述意見（見本院卷二第29-30頁），程序已然完  
16 備。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：

19 （一）原告於民國110年4月26日向被告二人購買新竹縣○○鄉○  
20 ○段000地號土地（下稱系爭土地），價金為1250萬元，  
21 原告已付清價金，被告亦將系爭土地之所有權移轉登記予  
22 原告。被告於簽約時曾出示標的物現況說明書予原告，並  
23 於其第八項「8.本土地目前是否有禁建、限建之情形」勾  
24 選「否」，詎原告於取得系爭土地產權後，委請建築師進  
25 行設計規劃，竟發現系爭土地為高速鐵路兩側之限建範  
26 圍，是否可以建築尚不可知，程序上亦增加諸多繁鎖之手  
27 續，費用亦因此增加甚鉅；被告二人於標的物現況說明書  
28 之記載顯有不實，所出賣之物具有嚴重瑕疵。爰依民法第  
29 354條第1項、第359條、第227條第1項、第226條第1項等  
30 規定，請求被告賠償土地價差損失675,396元、額外支出  
31 開發金額及閒置損失等共計1,383,775元。

01 (二) 綜上，爰聲明：

02 1. 被告二人應給付原告2,059,171元，並自起訴狀繕本送達  
03 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計付利息。

04 2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一) 被告在83年間買受系爭土地時，高鐵尚未通車，在買受系  
07 爭土地後，又長期間置未利用，並因不具不動產專業，而  
08 不知高鐵兩側之禁限建範圍，故被告始終不知系爭土地之  
09 一部分，已遭劃入高鐵兩側之限建範圍。因此，當仲介登  
10 門拜訪稱原告欲購買系爭土地，被告方依其了解之資訊，  
11 在標的物現況說明書第8項「本土地目前是否有禁建、限  
12 建之情形」勾選「否」，供仲介為標的物調查之參考，並  
13 委託專業仲介協助處理此次買賣。嗣經仲介完成標的物調  
14 查，並居間兩造達成系爭土地之買賣合意，相約於110年4  
15 月26日簽立土地買賣契約之當下，無論係身為專業建商之  
16 原告，或具備不動產交易專業之仲介，亦均未就系爭土地  
17 是否禁限建為討論。尤參系爭土地買賣契約書，更可見仲  
18 介依不動產經紀業管理條例第23條第1項規定所製作之  
19 「不動產說明書」第22項，並未勾選「屬都市計畫法規定  
20 之禁建地區」之欄位，則非不動產專業之被告，在簽約時  
21 仍無可能知悉系爭土地有禁限建之問題。

22 (二) 依鐵路兩側禁建限建辦法第七條之規定可知，將高鐵兩側  
23 之土地公告限建之目的，在於明定欲在限建範圍內進行建  
24 築者，須先檢附若干文件，經各該主管建築機關會同交通  
25 部審核是否有妨礙交通建設興建及營運安全等公共交通利  
26 益事項後，發給建築執照，而非完全禁止建築。故其顯與  
27 實務上土地遭套繪而無法建築等「完全禁止建築」之情形  
28 不同，難認系爭土地因而存有何等功能、品質上之缺損，  
29 或其本身價值有所減少之瑕疵，相對人自無須對此負任何  
30 物之瑕疵擔保責任。再者，系爭土地縱有部分位於高鐵限  
31 建範圍內，因原告之買賣價金並未超出市場行情，且仍可

01 建築，堪認屬民354條第1項但書所定無關重要之效用減  
02 少，而不得視為瑕疵，原告無從依民法第359條規定請求  
03 減少價金。更況，原告所稱其不知系爭土地位於高鐵限建  
04 範圍內之瑕疵，應屬因重大過失而不知，故依民法第355  
05 條規定，被告對此不應負瑕疵擔保責任，自無應減少價金  
06 之問題。

07 (三) 原告既能提出建築3D圖，堪認其建築規劃已達接近定案之  
08 程度，按理早已知悉系爭土地位於高鐵兩側限建範圍內，  
09 詎原告未即時通知被告該等情事，反而遲至111年5月6日  
10 始寄發存證信函通知被告，依民法第356條第2項之規定，  
11 自應視為原告已承認系爭土地，被告當不負物之瑕疵擔保  
12 責任。

13 (四) 原告所稱之額外開發費用，乃其建築開發行為衍生之費  
14 用，必於原告為建築開發行為後，始有所支出，故與被告  
15 是否告知系爭土地位於高鐵限建範圍內無關。況依原告為  
16 專業建商，當時係其自行委請仲介上門與被告接洽，有極  
17 高購地意願等情，亦可推認原告當時已就該等額外開發費  
18 用之支出有心理準備。則原告所稱之額外開發費用支出，  
19 衡情僅與其將開發行為付諸實現，有因果關係，但與被告  
20 是否告知系爭土地位於高鐵限建範圍內，則無因果關係。  
21 否則以類同邏輯，豈非謂原告建築開發賺得之利潤，也應  
22 歸被告享有？又系爭土地遭劃入高鐵限建範圍內之事實，  
23 早在兩造簽立系爭土地買賣契約時即存在，故非契約成立  
24 後始存在之瑕疵，原告自無依民法第227條第1項規定主張  
25 不完全給付之餘地。原告既尚未實際支出開發費用，自不  
26 得請求被告給付，且估價報告既已將此揭開發費用納入考  
27 量，原告於請求減少價金之外另依民法第227條第1項為主  
28 張，已屬重複請求。

29 (五) 綜上，爰聲明：

- 30 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 31 2.被告願供擔保，請准免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 (一) 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定  
03 危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無  
04 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。出賣人  
05 並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣  
06 因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條規定應負擔保之責  
07 者，買受人得請求減少其價金，民法第354條、第359條前  
08 段定有明文。而所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。  
09 凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價  
10 值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物  
11 質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意  
12 旨參照）。又物之瑕疵擔保責任係無過失責任，縱出賣人  
13 不知瑕疵之存在，仍不得免除其擔保責任。物之瑕疵擔保  
14 係為保障交易安全，若買受人知其瑕疵即不為購買或僅願  
15 出較低價格購買，即應認有瑕疵，以免買受人受不測之損  
16 害。至於出賣人有無過失，則在所不問。是出賣人應負之  
17 上開瑕疵擔保責任係法定無過失責任，無論出賣人是否有  
18 過失，均應對買受人負責（最高法院87年度台上字第2907  
19 號判決意旨參照）。

20 (二) 查原告於110年4月26日以1250萬元向被告二人購買系爭土  
21 地，被告於買賣契約標的物現況說明書勾選系爭土地目前  
22 無禁建、限建之情形，惟系爭土地為高速鐵路兩側之限建  
23 範圍，於規劃設計及施工階段，均須遵照高鐵沿線禁限建  
24 範圍施工作業須知申請、辦理，增加一般土地開發建設所  
25 無之程序，衡諸常情，確實影響一般買受人購買意願，應  
26 認屬瑕疵。又出賣人應負之瑕疵擔保責任係法定無過失責  
27 任，縱被告對於限建一事毫無所悉，仍不得免除其擔保責  
28 任。至於被告抗辯原告為專業建商，對於不知系爭土地位  
29 於高鐵限建範圍內之瑕疵，應屬因重大過失而不知云云，  
30 惟民法第355條第2項係規定「買受人因重大過失，而不知  
31 有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵

01 時，不負擔保之責。」，然被告已於標的物現況說明書勾  
02 選系爭土地目前無限建之情形，顯已保證系爭土地無限建  
03 之瑕疵，依上開條文反面解釋，即便原告較具專業能力而  
04 未能即時查證系爭土地是否有限建情事，被告仍不能免除  
05 其擔保之責。被告復抗辯原告怠於通知，應視為原告已承  
06 認系爭土地云云，然系爭土地限建係非依通常之檢查即能  
07 發現之瑕疵，且被告徒憑原告提出之建築3D圖即臆測其建  
08 築規劃已達接近定案之程度，按理早已知悉系爭土地位於  
09 高鐵兩側限建範圍內，實乏依據，並不可採。從而，原告  
10 主張系爭土地有限建之瑕疵，依民法第359條規定請求減  
11 少價金，為有理由。

12 (三) 本件經兩造同意送桃園市不動產估價師公會鑑定（見本院  
13 卷一第204頁），經該公會委派伍治年估價師承作，並以  
14 成本法、比較法各採50%權重，決定系爭土地總價值為11,  
15 824,604元，每坪單價為77,078元等情，有不動產估價報  
16 告書可稽（見報告書第60頁）。被告抗辯系爭土地之買賣  
17 價格為每坪8.1萬元，仍在估價報告評估價格高低10%內，  
18 仍屬合理買賣價格，是鑑定報告未依不動產估價師法第41  
19 條及不動產估價技術規則第26條認定不動產價格差異率為  
20 20%，自非可信之鑑定結論等語（見本院卷一第250頁），  
21 此部分業經伍治年估價師到庭具結證述釋疑（見本院卷二  
22 第75-76頁），再者，觀諸不動產估價師法第41條第1項係  
23 規定：「『不動產估價師間』，對於同一標的物在同一期  
24 日價格之估計有百分之二十以上之差異時」，顯係指不同  
25 估價師評估同一標的物價格有20%以上差異之情形，伍治  
26 年估價師亦係為相同解釋；而不動產估價技術規則第26條  
27 所定：「經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價  
28 格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得  
29 作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達  
30 百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。」，亦係  
31 針對比較法之估價方法所為之規定，被告所引兩法條顯無

01 法得出評估價格高低10%或20%內仍屬合理買賣價格之結  
02 論，應有誤會之情。本院審酌伍治年估價師係經由桃園市  
03 不動產估價師公會依案件輪值辦法隨機委派，與兩造互不  
04 認識，對兩造所提估價報告書問題，均到庭具結一一回應  
05 說明，所為之評估價值結論，應可採用。系爭土地於買賣  
06 時現狀部分位於高速鐵路兩側限建範圍之合理價格區間為  
07 每坪7.4萬元至8萬元間，原告既以每坪8.1萬元、總價125  
08 0萬元買受系爭土地，應認系爭土地因限建原因所生之價  
09 值減損為675,396元（12,500,000元－11,824,604元），  
10 原告主張系爭土地具有限建瑕疵，被告應負瑕疵擔保責  
11 任，原告得據以請求減少價金675,396元，核屬有據。

12 (四) 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人  
13 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完  
14 全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；民  
15 法第227條固有明文。然物之瑕疵擔保責任與不完全給付  
16 之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各  
17 不相同。出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之  
18 瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出  
19 賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，  
20 始構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院104年度  
21 台上字第418號判決、77年度第7次民事庭會議決議參  
22 照）。查系爭土地買賣為特定物之買賣，系爭土地縱因存  
23 有限建管制情事，然依高鐵沿線禁限建範圍施工作業須知  
24 所載，高鐵限建範圍已於89年間由交通部轉請各相關縣  
25 (市)政府公告實施（見本院卷一第43頁），早於買賣契約  
26 成立前即已存在，故被告既以系爭土地之現狀交付予原  
27 告，已依債務本旨為給付，並不構成不完全給付，原告依  
28 民法第227條第1項規定請求損害賠償，尚屬無據。退步言  
29 之，原告並未能舉證證明其購買系爭土地後有何具體開發  
30 計畫，衡情一般買受土地後未必均進行開發建造房屋，亦  
31 有可能進行素地投資買賣交易，被告抗辯原告未就系爭土

01 地進行開發，亦未曾提出任何建築執照申請，未產生開發  
02 成本之額外支出等語，堪認有理。

03 四、綜上所述，系爭土地具有有限建瑕疵，原告依民法第359條規  
04 定請求被告減少價金675,396元，及自起訴狀繕本送達被告  
05 翌日起（被告鄭春生自111年9月7日起、被告陳明賢自111年  
06 9月8日起，見本院卷一第63、65頁），均至清償日止，按週  
07 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範  
08 圍之請求，為無理由，應予駁回。

09 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原  
10 告勝訴部分，於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣  
11 告之，至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予  
12 駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
14 審酌後，於判決結果均不生影響，爰不逐一論駁，附此敘  
15 明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日  
18 民事第一庭 法 官 林哲瑜

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對  
21 造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁  
22 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日  
24 書記官 林怡芳