

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1687號

原告 楊劍秋

訴訟代理人 王晨瀚律師

被告 林洽鑫

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 劉士睿律師

被告 洪紫瑄

愛心不動產經紀有限公司

法定代理人 謝宗憲

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國111年3月9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107年7月20日透過被告愛心不動產經紀有限公司（即21世紀不動產大墩加盟店，下稱愛心不動產公司）之仲介被告洪紫瑄向被告林洽鑫購買坐落臺中市○○區○○段0000○0000○000000○0000地號土地，嗣後4筆土地合併為1353地號（下稱系爭土地），兩造並於同日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），且林洽鑫於標的物現況說明書第4項「本土地是否有被他人占用之情形」及第13項「本土地是否有須供公眾通行之私有道路」均勾選「否」，洪紫瑄亦特別向原告稱系爭土地並無上述兩種情形。詎原告事後發現系爭土地南側有2.63坪於77年間遭套繪為道路用

01 地，提供公眾通行使用，無法為正常使用收益，亦無法為容
02 積轉移，大大影響出賣價格，林洽鑫未誠實告知上情，系爭
03 土地欠缺擔保之品質，又洪紫瑄係受僱愛心不動產公司，係
04 原告委託之仲介，未盡善良管理人注意義務查證系爭土地現
05 況，亦未據實報告，洪紫瑄應屬詐欺或惡意隱瞞，致原告陷
06 於錯誤，致原告多付價金高達新臺幣（下同）1,084,656元
07 （計算式：31,000,000元/67.45坪*236坪÷1,084,656元）
08 購買系爭土地。經原告以存證信函請求被告退還多收之價
09 金，遭被告拒絕，爰依民法第354條第1項、第359條請求被
10 告林洽鑫負瑕疵擔保責任，返還其溢收之價金，另依民法第
11 544條、567條、571條及不動產經紀業管理條例第26條第2項
12 規定，請求被告洪紫瑄、愛心不動產公司連帶負損害賠償責
13 任。並聲明：被告應連帶給付原告1,084,656元，及自起訴
14 狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利
15 息。前項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 （一）被告林洽鑫部分：原告與林洽鑫簽訂系爭契約時，因系爭土
18 地已多年未重新鑑界，因鑑界技術進步或方式不同，系爭土
19 地之位置或大小恐多少有誤差，為避免系爭土地將來發生爭
20 議，故特於契約第12條約定：「雙方合意土地依現況出售移
21 轉，屆時確定面積如有增減逾5坪以上，即依每坪單價找
22 補」。如系爭土地增減面積未逾5坪，則互不找補，本以舉
23 輕以明重之解釋，系爭土地之面積並未短少，僅因部分約2.
24 36坪遭認定為現有道路，亦應屬原告應自行吸收。且原告前
25 因系爭契約未能貸款為由，向本院訴請被告林洽鑫返還買賣
26 價金，該案經判決後，兩造為能盡快履約及減少日後紛爭已
27 達成和解，依該和解書第三點約定「…甲乙雙方同意無要求
28 任何違約金或損害賠償」，故原告再提起本件訴訟，顯已違
29 反上開和解書約定及誠信原則。且縱系爭土地2.36坪部分遭
30 認定為現有道路，該2.36坪並非全無經濟價值，且被告近日
31 聽聞原告已將系爭土地高價售予第3人，可見原告並無損失

01 等語，資為抗辯。

02 (二)被告洪紫瑄、愛心不動產公司部分：被告洪紫瑄及愛心不動
03 產公司於系爭土地經調查，當時並無被認定為既有道路之情
04 況，故應為系爭土地移轉予原告後，始遭認定為既有巷道。
05 且因系爭土地已多年未重新鑑界，因鑑界技術進步或方式不
06 同，系爭土地之位置或大小恐多少有誤差，為避免系爭土地
07 將來發生爭議，故特於契約第12條約定：「雙方合意土地依
08 現況出售移轉，屆時確定面積如有增減逾5坪以上，即依每
09 坪單價找補」。如系爭土地增減面積未逾5坪，則互不找
10 補，本以舉輕以明重之解釋，系爭土地之面積並未短少，僅
11 因部分約2.36坪遭認定為現有道路，亦應屬原告應自行吸
12 收。又居間契約係有償契約，然本件原告並未支付洪紫瑄、
13 愛心不動產公司仲介費，本應由原告支付之銀行代辦費、地
14 政設定費、利息、代書設定費、代書費合計185,660元亦由
15 被告洪紫瑄、愛心不動產公司支付，顯見原告與被告洪紫
16 瑄、愛心不動產公司不存在居間契約，自不得向被告洪紫
17 瑄、愛心不動產公司請求損害賠償。退步言之，本件被告既
18 無支付仲介費用，則被告洪紫瑄、愛心不動產公司之注意義
19 務應為與「處理自己事務之同一注意義務」，再退步言之，
20 倘仍認被告洪紫瑄、愛心不動產公司應負善良管理人之注意
21 義務，被告洪紫瑄、愛心不動產公司於系爭土地買賣前已調
22 查套繪地籍圖、分割前地籍圖、地籍資料，顯已盡調查之能
23 事，故被告洪紫瑄、愛心不動產公司並無違反注意義務甚
24 明。且縱系爭土地2.36坪部分遭認定為現有道路，該2.36坪
25 並非全無經濟價值，且被告近日聽聞原告已將系爭土地高價
26 售予第3人，可見原告並無損失等語，資為抗辯。

27 (三)均聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保免予假執
28 行。

29 三、原告主張於107年7月20日透過被告愛心不動產公司之受僱人
30 洪紫瑄以總價3100萬元向林洽鑫購買坐落臺中市○○區○○
31 段0000○0000○000000○0000地號土地，面積合計223平公

尺（約67.45坪），嗣後4筆土地合併為1353地號（下稱系爭土地），兩造並於同日簽訂系爭契約，契約第12條約定：「雙方合意土地依現況出售移轉，屆時確定面積如有增減逾5坪以上，即依每坪單價找補（買方同意本買賣替的臨公路段如未短少5坪則自行吸收不另找補）」，又林洽鑫於標的物現況說明書第4項「本土地是否有被他人占用之情形」及第13項「本土地是否有須供公眾通行之私有道路」均勾選「否」，洪紫瑄亦向原告稱系爭土地並無上述兩種情形等情，並有系爭契約、標的物現況說明書附卷可稽（見本院卷第141至149頁、第45頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、本院得心證之理由：

（一）原告主張系爭土地南側有2.63坪於77年間遭套繪為道路用地，提供公眾通行使用，無法為正常使用收益，亦無法為容積轉移，大大影響出賣價格，林洽鑫未誠實告知上情，系爭土地欠缺擔保之品質，又洪紫瑄係受僱愛心不動產公司，係原告委託之仲介，未盡善良管理人注意義務查證系爭土地現況，亦未據實報上情，洪紫瑄係詐欺或惡意隱瞞，致原告陷於錯誤，致原告溢付價金1,084,656元（計算式：31,000,000元/67.45坪*236坪÷1,084,656元）購買系爭土地等情。為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：1.系爭土地南側約2.63坪是否遭套繪為道路用地？2.原告請求被告連帶給付1,084,656元是否有理由？茲分述如下：

（二）原告主張系爭土地南側有2.63坪於77年間遭套繪為道路用地，提供公眾通行使用無法為正常使用收益，並舉臺中市政府都市發展局（下稱臺中市都發局）110年9月27日中市都測字第1100188647號函（見本院卷第213頁）為據。惟查，系爭土地經調閱相關建照套繪資料，查無套繪有案之現有巷道，有臺中市都發局110年12月16日中市都測字第1100250162號函附卷可稽（見本院卷第237頁），嗣經本院檢附原告提出之上開函再函詢臺中市都發局後，臺中市都發局再以111

01 年1月20日中市都測字第000000000函復略以：「說明：…
02 二、依據本局110年9月27日中市都測字第1100188647號予所
03 示，系針對旨揭地號（即系爭土地）土地北側及南側臨接道
04 路情形予以說明；另依本局110年12月16日中市都測字第110
05 0250162號函所示，係針對旨揭地號土地範圍內查無套繪有
06 案之現有巷道。爰本局回覆內容並無未合。三、另有關貴院
07 所函詢本市○○區○○段0000地號土地是否為套繪現有巷道
08 一節，經調閱相關建照套繪資料，旨揭地號土地查無套繪有
09 案之現有巷道」（見本院卷第273頁），足認系爭土地之北
10 側及南側雖均臨接道路，然系爭土地則無套繪有案之現有巷
11 道。原告主張系爭土地南側約2.36坪遭套繪為道路用地，系
12 爭土地欠缺擔保之品質，請求減少系爭契約買賣價金，且被
13 告應返還溢收之1,084,656元，應屬無據。又原告空言主張
14 被告洪紫瑄、愛心不動產公司未盡調查系爭土地現況之責，
15 應負損害賠償責任，亦屬無據。至原告再提出臺中市都發局
16 111年3月2日中市都測字第1110038874號函請求會同地政機
17 關至現場勘測，惟依該函說明，仍無法證明系爭土地於77年
18 間起至今即有5448至5454號建照套繪有案之現有道路，應無
19 會勘必要。

20 (三)按「契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又
21 應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥
22 文字致失真意」，最高法院19年度上字第453號民事判決參
23 照。再按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求
24 當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時
25 及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
26 驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之
27 觀察，以為其判斷之基礎。又當事人經互為意思表示一致而
28 成立契約，係將內心企圖發生私法上一定效果之意思，以一
29 定行為表示於外，自應依客觀上可理解之內容作為認定意思
30 表示內容的準據。契約文句，亦唯有從客觀解釋之立場，確
31 認其所具有之法律規範意義。如同文義為法律解釋之起點，

契約解釋，亦應以契約文義為基礎。法院應以有理性之人處於契約當事人的地位，對契約文義所得理解的意義為準。此種解釋，即要求契約當事人於締約時，一方面顧及其表意內容客觀上之了解可能性，他方面亦須負有應注意正確了解他方當事人所表示之意思，藉以平衡當事人利益及合理分配危險。查系爭契約第12條約定：「雙方合意土地依現況出售移轉，屆時確定面積如有增減逾5坪以上，即依每坪單價找補（買方同意本買賣標的臨蔣公路段如未短少5坪則自行吸收不另找補）」，系爭契約之目的為買賣系爭土地，而系爭土地前次買賣係73、74年間，合併前之1353地號、1369地號土地前次重測時間為70年間，合併前之1352-1地號係74年間分割，有臺中市光特版地政電傳全方位地籍資料查詢系統資料附卷可稽（見本院卷第175至189頁），堪認系爭土地確已多年未重新鑑界或測量，如以現行測量技術及設備再施測，系爭土地面積確有增或減之可能，是通觀系爭契約內容，並斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣，再從系爭契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，系爭契約第12條應係兩造為求系爭契約安定性、保障買賣雙方，並減少將來爭議所為之約定。顯見系爭契約第12條之約定確與該條文義相符，係指將來測量後如總體面積有增加超過或減少5坪以上，買方或賣方即負擔依每坪單價計算之價格給付予他方之責任。又系爭契約第12條括號內記載「買方同意本買賣標的臨蔣公路段如未短少5坪則自行吸收不另找補」等語，原告主張當時約定臨蔣公路附近土地如果誤差不超過5坪即不找補，表示兩造僅就系爭土地北側有約定，並非系爭土地總體面積之短少5坪以內，原告均同意自行吸收，惟如此解釋，因原告僅同意臨公路面短段5坪以內自行吸收，如系爭土地系爭土地東南西側面積有增、減少坪以內，兩造未達成不找補之合意，顯徒增系爭契約之糾紛，亦與系爭契約第12條約定目的不符，且對訂約兩造亦非公平，況系爭土地北側係臨寬12.6公尺之蔣公路，南側臨僅供機車通行之現有巷道，為

兩造所不爭執，是系爭土地北側之土地價格顯高於南側部分土地價格，依原告之主張則原告僅願意接受地價較高部分面積之短少，卻不願接受地價較低之地段面積短少，如此解釋顯與常情不符，亦與契約文義相左，是縱認兩造於簽訂系爭契約時不知悉其他側亦有面積增減之可能，原告主張兩造僅就北側土地短少有合意之解釋，仍不足採，應以被告所辯因當時比較擔心臨蔣公路方向土地面積短少，才註明蔣公路段，但應該是總體面積都有增減5坪以內均不找補較為可採。綜上所述，系爭土地買賣時，兩造既已同意就面積增、減5坪以內，不互相找補，則系爭土地其中2.36坪縱有如原告主張遭套繪為道路用地之情，遭套繪面積既未逾5坪，且套繪係屬限制使用，並非全然不得使用，原告仍得保留所有權，是依兩造系爭契約第12條約定之契約精神，及舉重明輕法則，本件縱原告主張為真，因而衍生之系爭土地2.36坪價值減損，更無從請求被告林洽鑫給付，又原告請求被告林洽鑫給付遭套繪之面積2.36坪之款項既屬無據，則難認原告有何損害，被告洪紫瑄、愛心不動產公司自無須擔負損害賠償之責。

五、綜上所述，原告依民法第354條第1項、第359條請求被告林洽鑫負瑕疵擔保責任，返還其溢收之價金1,084,656元，另依民法第544條、567條、571條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告洪紫瑄、愛心不動產公司連帶給付1,084,656元之損害賠償，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，與判決基礎之事實及結果並無影響，爰不予審酌，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 4 月 13 日
民事第一庭 法 官 蔡孟君

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（須

01 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 111 年 4 月 13 日
03 書記官 鄭雅雲