

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1999號

原告 黃新宇

訴訟代理人 劉鈞豪律師

被告 韓小玉

訴訟代理人 蘇奕全律師

被告 富安不動產經紀有限公司

法定代理人 朱良華

上 一 人

訴訟代理人 吳宜星律師

被告 張秋華

上列當事人間請求減少價金事件，經本院於民國112年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告韓小玉應給付原告新臺幣105萬5,930元，及自民國111年7月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告富安公司給付原告新臺幣1萬559元，及自民國111年7月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣35萬1,976元為被告供擔保後，得假執行；惟被告韓小玉以新臺幣105萬5,930元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；惟被告富安不動產經紀有限公司以新臺幣1萬559元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：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項第3款定有明文。原告起訴聲明原為：先位

01 聲明：被告韓小玉應給付原告新臺幣（下同）100萬元，及
02 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，及按年息百分之五計
03 算之利息；被告富安不動產經紀有限公司（下稱富安公司）
04 與被告張秋華應連帶給付原告5萬元，及按年息百分之五計
05 算之利息；原告願供擔保請准宣告假執行。備位聲明：被告
06 韓小玉、富安公司與張秋華，應連帶給付原告100萬元，及
07 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，及按年息百分之五計
08 算之利息。上被告其中一組賠償原告所受損害後，其他組被
09 告免給付義務；原告願供擔保請准宣告假執行。（本院卷第
10 11至12頁），嗣於民國112年4月12日具狀並當庭變更聲明
11 為：如下原告訴之聲明所載（見本院卷第315、409頁）。原
12 告擴張金額部分，核屬擴張應受判決事項之聲明，於法無
13 違，應予准許。

14 二、本件被告張秋華經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日
15 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之
16 聲請，由其一造辯論而為判決。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：

19 （一）原告欲購地蓋建廠房，經由被告富安公司及被告張秋華仲
20 介，購買被告韓小玉坐落臺中市○○區○○段000地號權
21 利範圍全部（下稱992地號土地）、同段1003地號權利範
22 圍52分之1、及其上建物（門牌號碼臺中市○○區○○路0
23 段000巷00弄000號，下系爭建物）臺中市○○區○○段00
24 0○號權利範圍全部，總價金為1,900萬元（下合稱系爭不
25 動產），並於109年11月22日簽訂土地買賣契約書（下稱
26 系爭契約），原告已支付全部款項。然在買賣系爭不動產
27 前或訂約當時，被告張秋華及被告韓小玉均無告知992地
28 號土地有設置面積9.5*49平方公尺之「整界路地保留
29 地」，經原告欲使用系爭不動產時，查詢相關資料，始知
30 上情。被告對於重要事項未告知，致無法整塊土地容積率
31 為完整計算蓋建面積，影響使用權、容積率，已有物之瑕

01 疵，該瑕疵會造成買賣價金之價值減損，爰先位請求依民
02 法第354條、第359條規定請求被告韓小玉給付105萬5,930
03 元；原告委託被告富安公司及被告張秋華居間尋得蓋建廠
04 房之不動產，且土地須能完整利用，約定原告原應給付富
05 安公司及張秋華之居間費用為百分之1，原告已給付19萬
06 元，然現因系爭不動交易價值減少，被告富安公司及張秋
07 華居間之系爭不動產銷售價額之總額應為1,794萬4,070元
08 （1900萬元-105萬5,930元=1,794萬4,070元），原告須給
09 付被告富安公司及張秋華之居間費用即應縮減為17萬9,44
10 0元（小數點以下捨去），則被告受有1萬559元之不當得
11 利，並依民法第179條、第227條之2規定，請求被告富安
12 公司給付1萬559元。

13 （二）如認先位主張無理由，備位部分，被告韓小玉出售之系爭
14 不動產欠缺保證之品質，未告知原告992地號土地遭到設
15 定路地保留地之瑕疵，已與買賣契約及不動產現況說明書
16 內容不符，爰依第360條、第227條第1、2項、第226條規
17 定，請求被告韓小玉賠償原告所受損害105萬5,930元。又
18 被告富安公司及張秋華並未盡居間及不動產經紀人義務，
19 且未查得系爭不動產有無遭到路地保留地區使用之管制，
20 依不動產經紀業管理條例第23條第1項、第24條規定，被
21 告公司及被告張秋華應本於善良管理人之注意義務，然其
22 未查證且未向原告告知992地號土地之瑕疵行為，導致原
23 告受有前述損害，原告依不動產經紀業管理條例第26條第
24 1、2項請求被告富安公司及張秋華連帶賠償105萬5,930
25 元。

26 （三）並聲明：

- 27 1. 先位聲明：如主文第1、2項所示；原告願供擔保請准宣告
28 假執行。
- 29 2. 備位聲明：被告韓小玉、富安公司與張秋華，應連帶給付
30 原告105萬5,930元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
31 止，及按年息百分之五計算之利息。上被告其中一組賠償

01 原告所受損害後，其他組被告免給付義務；原告願供擔保
02 請准宣告假執行。

03 二、被告答辯：

04 (一) 韓小玉：否認知悉原告購買目的，系爭契約亦未記載買賣
05 宗旨，且訂約時皆已提供建物及土地謄本完整文件，系爭
06 契約標地物現況說明書第46項「本案土地上是否有長時間
07 供公眾通行之私有道路（排除開放空間及防火巷）」備註
08 地號1003為「是」，原告均得於建築執照存根查詢系統查
09 詢是否有保留地等執照內容，此為公示資料，被告韓小玉
10 並未刻意隱瞞。並聲明：原告先、備位之訴均駁回；如受
11 不利判決，被告願供擔保請准免予假執行。

12 (二) 富安公司：伊是買方的仲介公司，由被告張秋華居間，被
13 告富安公司已據系爭契約所附不動產標的現況說明書第34
14 點「土地現況是否租賃或被他人占用情形」「否」、第46
15 點「本案土地上是否有長時間供公眾通行之私有道路」
16 「否」向原告解說，合於不動產經紀業管理條例第23條所
17 定應盡之義務，系爭土地是否有路地保留地，被告富安公
18 司及其從業人員張秋華並無查核、報告之義務，且此屬難
19 以調查之事項，否認有故意或過失。並聲明：駁回原告之
20 訴及假執行之聲請；如受不利判決，請准供擔保免為假執
21 行。

22 (三) 被告張秋華經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦無提
23 出書狀為何陳述或聲明。

24 三、本院之判斷：

25 (一) 原告於109年11月22日經被告富安公司及張秋華仲介簽立
26 系爭契約向韓小玉買系爭不動產，原告已依約給付價金1,
27 900萬元，原告依約原應給付富安公司及張秋華之居間費
28 用為百分之1，原告已給付19萬元等節，為兩造所不爭執
29 (見本院卷第219頁)，並經原告提出系爭契約、標的物
30 現況說明書、土地及建物登記第一類謄本、地籍圖謄本、
31 價金履約保證申請書、不動產買賣意願書、買方給付服務

費承諾書、要約書為證（見本院卷第21至40頁、第323頁），堪以認定。

（二）992地號土地有登記面積約9.5*19平方公尺之「整界路地保留地」，無法作為建物基地面積使用：

1. 系爭建物坐落於992地號土地，有建物登記第一類謄本在卷足參（見本院卷第147頁），上開建物登記第一類謄本於其他登記事項並登載：使用執照字號82工建使字第48號等情。另992地號土地面積為435.82平方公尺，亦有土地登記第一類謄本附卷足憑（見本院卷第81頁），均堪認定。
2. 臺中縣政府工務局82工建使字第48號使用執照上載：「整界路地保留地」、「九.五」、「四九」等情，亦有上開建照在卷足憑（見本院卷第43頁）。經查詢建築執照存根查詢系統顯示：使用執照字號碼82工建使字第48號有保留地「49m²」等情，有建築執照存根查詢系統網頁資料在卷可考（見本院卷第237至240頁）。依此觀之，992地號土地似設有9.5*49平方公尺或49平方公尺之「整界路地保留地」（原告起訴狀即係依此載為9.5*49平方公尺）。
3. 依82工建使字第48號使執照存根載：基地面積254.97平方公尺等情，有上開使執照存根附卷足參（見本院卷第283頁），而其配置圖上所計算之「整界路地保留地」面積則載：「（變更設計）整界保留地」、「177.28m²」等字，有上開配置圖在卷可稽（見本院卷第285頁），又依網路查詢建築套繪圖（並參考上列82工建使字第48號使執照存根配置圖）所示其將992地號土地劃分為上下兩塊，下半塊著橘色約略為長方形（右邊非直線）部分之土地，標示為「保留地」，有上開建築套繪圖網頁截圖可參（見本院卷第297頁）。另992地號土地，臨路最大面寬約25公尺，基地深度約19公尺，「整界路地保留地」臨路面寬約9.5公尺，亦有估價報告書所附勘估標的位置略圖在卷足參（見估價報告書第27頁）。

01 4. 綜合上開資料，992地號土地面積為435.82平方公尺，而
02 系爭建物基地面積254.97平方公尺，以一般建物會盡量完
03 整使用建物基地面積之習慣（即所謂蓋滿），本件「整界
04 路地保留地」應為180.85平方公尺（計算式：435.82-25
05 4.97=180.85），估價報告書亦為相同見解（見估價報告
06 書第25頁）；而992地號土地得用之建物基地面積應為25
07 4.97平方公尺，均堪認定。是原告主張992地號土地有無
08 法整塊土地容積率為完整計算蓋建面積，影響使用權、容
09 積率即堪認定。

10 5. 又參考估價報告書所附勘估標的位置略圖顯示基地深度約
11 19公尺，「整界路地保留地」臨路面寬約9.5公尺，已如
12 上述，則依此計之「整界路地保留地」面積約為180.5平
13 方公尺（計算式：19*9.5=180.5），已非常接近上揭992
14 地號土地面積扣除建物基地面積所得之180.85平方公尺，
15 亦接近82工建使字第48號使執照存根配置圖上所計算之
16 「整界路地保留地」面積177.28平方公尺（見本院卷第28
17 5頁）。基此，本院認臺中縣政府工務局82工建使字第48
18 號使用執照（見本院卷第43頁）上載：「整界路地保留
19 地」、「九.五」等文係指「整界路地保留地」臨路面寬
20 約9.5公尺；而臺中縣政府工務局82工建使字第48號使用
21 執照（見本院卷第43頁）上載：「整界路地保留地」、
22 「四九」等情，及建築執照存根查詢系統網頁資料所示
23 （見本院卷第239頁）：使用執照字號碼82工建使字第48
24 號有保留地「49m²」等情，其中之「四九」及「49m²」均
25 屬19之誤載，是整體原應記載為9.5*19平方公尺，估價報
26 告書亦為相同見解（見估價報告書第27頁）。又此為約略
27 之估計值，此見網路查詢建築套繪圖（見本院卷第297
28 頁）所示之橘色「整界路地保留地」僅是略為長方形，右
29 邊非直線即明。

30 （二）被告韓小玉未告知992地號土地有設置「整界路地保留
31 地」，應負瑕疵擔保責任：

- 01 1. 一般人購買建地或工業用地，自是期待能完整利用作為建
02 物基地面積使用，如有供公眾通行之私有道路或上揭無法
03 作為建物基地面積使用之「整界路地保留地」，均屬重大
04 交易資訊，賣方自應自動揭露，此觀系爭契約標的物現況
05 說明書第46項（見本院卷第33頁）亦要求原告韓小玉揭露
06 「本案土地是否有長時間供公眾通行之私有道路（排除開
07 放空間及防火巷）」即明。又「整界路地保留地」雖未載
08 於上開標的物現況說明書，然此係因冷門且專業，非不得
09 於上開標的物現況說明書第47項「其他重要事項（針對屋
10 況、原權、使用權等有任何補充）」（見本院卷第33頁）
11 下揭露，尚不能以此認非屬重大交易資訊，原告韓小玉無
12 揭露義務。是被告韓小玉於交易過程中未揭露上揭992地
13 號土地有設置「整界路地保留地」之重大交易資訊，自應
14 保證原告能完整使用992地號土地，包括完整利用992地號
15 作為建物基地面積使用。至被告韓小玉抗辯，有於上開標
16 的物現況說明書第46項就「本案土地是否有長時間供公眾
17 通行之私有道路（排除開放空間及防火巷）」（見本院卷
18 第33頁）備註說明填載：「地號：1003是」等文，然此係
19 說明1003地號土地有供公眾通行之私有道路之情形，無法
20 免除被告韓小玉未說明992地號土地有設置面積9.5*19平
21 方公尺之「整界路地保留地」之說明義務。
- 22 2. 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
23 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
24 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條
25 前段定有明文。此項責任為契約責任、無過失責任，只要
26 標的物有減少其價值之瑕疵，出賣人即應負責。查，本件
27 992地號土地有設置有「整界路地保留地」，雖屬專業，
28 如不知道可以網路查詢建築執照存根查詢系統、建築套繪
29 圖、或特意去調取使執照存根，一般人甚至是本件之仲
30 介，恐未必知道有「整界路地保留地」之情形，然此究屬
31 公開資料，建物謄本上有載使用執照號碼，依此使用執照

01 號碼可上網查得其內容，雖屬專業，然並非全無可能得
02 知，且此為契約責任，為無過失責任，說明已如上述，是
03 被告韓小玉未告知此一情形，即應依上開規定負瑕疵擔保
04 責任。

05 (三) 本件被告韓小玉出售之992地號土地有上開瑕疵，其減少
06 之價值應為105萬5,903元，被告韓小玉應返還之：

07 1. 本件992地號之上開瑕疵經送不動產估價師鑑定，其結果
08 認無路地保留地登記的土地單價為每坪9萬；有路地保留
09 地登記的土地單價為每坪7萬700元，有估價報告書可考
10 (見估價報告書第52頁)，上開估價報告係由專業不動產
11 估價師鑑定，依「比較法」為估驗，經選取鄰近類似之案
12 例，並為區域因素比較分析，決定無路地保留地登記的土
13 地單價為每坪9萬（見估價報告書第32至40頁），並以
14 「收益法」為估驗，計算年租金總收入及有效總收入、總
15 費用、年租金淨收益等情推估（有路地保留地登記的土地
16 單價為每坪7萬700元見估價報告書第45至51頁），核無不
17 合，應堪認定。被告韓小玉雖否認此部分鑑定之結果，指
18 出有選擇「比較法」但使用「收益法」之瑕疵，而否認上
19 開估價報告書第52頁之結論（見本院卷第335、336頁），
20 然估價報告業已明白說明，因有、無路地保留地登記的土
21 地之不同，而因情況制宜，適用不同之鑑定方式，實非選
22 擇「比較法」卻用「收益法」之錯誤，被告韓小玉此部分
23 所辯，應不可採。是其聲請送補充鑑定，難認有據，且無
24 必要，附此敘明。

25 2. 就992地號土地登記為「整界路地保留地」部分之價值減
26 損，估價報告係以992地號土地面積435.82平方公尺扣除
27 建物基地面積254.97平方公尺所得之180.85平方公尺認定
28 （見估價報告書第25、45、52頁），被告韓小玉未爭
29 執，原告與被告富安公司並同意以此計之（見本院卷41
30 0、411第頁），參以上揭（二）之說明，此一數值爰堪認
31 定。又180.85平方公尺約等於54.71坪（計算式：180.85/

01 3.305785 $\div$ 54.71)。則以此計算，992地號土地因遭登記
02 「整界路地保留地」而無法完全利用，其瑕疵減少之價值
03 應為105萬5,903元（計算式：54.71*00000-00.71*70700=
04 0000000），估價報告書亦為相同之結論（見估價報告書
05 第52頁）。原告依此結論並依民法第359條規定，主張應
06 減少價金105萬5,903元並請求被告韓小玉返還之，即屬有
07 據。

08 （四）系爭契約之買賣價金既因上開瑕疵，應減少價金105萬5,9
09 03元，而被告富安公司依照與原告之仲介契約，係以總價
10 金的百分之1計算酬庸，認定已如前（一）所述，則以此
11 計之，被告富安公司溢收酬庸1萬559元（計算式：000000
12 0*0.01 $\div$ 10559），原告依民法第227條之2、第179條規
13 定，請求被告富安公司返還溢收之酬庸1萬559元，亦屬有
14 據。

15 （五）末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
16 責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
17 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
18 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
19 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法
20 第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付
21 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
22 息。但約定利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債
23 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分
24 之5。民法第233條第1項、第203條亦有明文。查，本件原
25 告對被告之前開債權，核屬無確定期限之給付，既經原告
26 提起民事訴訟，且起訴狀繕本已於111年7月20日送達於被
27 告韓小玉、富安公司，有送達證書在卷可佐（見本院卷第
28 63、67、218頁），被告韓小玉、富安公司迄未給付，自
29 應負遲延責任。是原告請求上開金額及自111年7月21日起
30 至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，自屬
31 有據。

01 五、綜上所述，本件原告先位依民法第360條、第227條第1、2
02 項、第226條規定，請求判決如主文第1、2項所示，為有理由。
03 原告先位之訴，既有理由，則其備位之訴，本院即無再
04 予審究之必要，併此敘明。

05 六、原告與被告韓小玉均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為
06 假執行，經核於法無不合，爰酌相當之擔保金及被告韓小玉
07 得供全額擔保免為假執行，如主文第4項所示。另本判決所
08 命被告富安公司給付原告之金額未超過50萬元，依民事訴訟
09 法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，原告
10 雖陳明願供擔保，請准宣告假執行，然原告之聲請僅係促使
11 法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。並依民事
12 訴訟法第392條第2項規定，依被告富安公司聲請宣告預供擔
13 保，而免為假執行，並酌定被告富安公司得供全額擔保免為
14 假執行，如主文第5項所示。

15 七、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，
16 核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

17 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
18 第389條第1項第5款、第390條第2項、第392條第2項規定，
19 判決如主文。

20 中 華 民 國 112 年 11 月 1 日
21 民事第一庭 法 官 王詩銘

22 正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 11 月 2 日
26 書記官 陳盟佳