

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1774號

原告 劉舒怡

訴訟代理人 張鈺奇律師

被告 吾疆開發建設股份有限公司

法定代理人 顏姍姍

被告 亨隆地產股份有限公司

兼法定代理人 蕭定國

被告 陳映伶

上四人共同

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 林怡萱律師

李智維律師

上列當事人間請求減少價金事件，經本院於民國114年8月6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，但請求之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。經查，原告起訴時原僅列被告陳映伶、吾疆開發建設股份有限公司、亨隆地產股份有限公司等3人（見本院卷一第9頁），嗣後，原告於民國114年3月26日提出「民事追加被告狀」並以起訴狀雖漏載「兼」字，僅將蕭定國列為被告亨隆地產股份有限公司之法定代理人，然蕭定國同為本件買賣之

01 經手房仲業者，且起訴狀之「訴之聲明」、「事實及理由」
02 等欄位均記載「被告蕭定國」等字樣為由，追加被告蕭定國
03 （見本院卷一第363至365頁），核屬訴之追加，且請求之基
04 礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，是以，原
05 告此部分訴之追加，合於前開規定，應予准許。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：（一）原告因平日工作繁忙而委由訴外人即原告
08 父母劉慶鏐、陳育湘交涉、簽約，故於112年3月1日係由訴
09 外人陳育湘代理原告與被告陳映伶簽署不動產買賣契約書
10 （下稱系爭買賣契約），約定由原告以新臺幣（下同）26,1
11 00,000元向被告陳映伶購買坐落臺中市○○區○○段0000○
12 0000地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）及其上建號
13 589號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○路00巷00號，權
14 利範圍全部，下稱系爭建物），及於同年4月21日辦妥所有
15 權移轉登記於原告名下。（二）於簽約前兩造曾一同前往系
16 爭房屋現場，當時訴外人劉慶鏐與陳育湘因發覺系爭房屋前
17 似有鋪設柏油，而詢問被告蕭定國系爭土地現況，被告蕭定
18 國陳稱：「前面是國有土地，這裡整塊都是肉地，你買了到
19 時候可以自己圍起來」等語，並再三保證可以圍地，及於11
20 2年3月1日簽約時，現況說明書項次編號25「本案土地上是
21 否有長時間供公眾通行之私有道路（排除開放空間及防火
22 巷）」勾選「否」，當時被告蕭定國亦表示被告陳映伶為其
23 母親，原告因見被告蕭定國為資深房仲且保證可以圍，現況
24 說明書亦如是說明，及賣家與房仲有緊密關係，故不疑有
25 他，放心簽約。（三）因原告於112年7月間透過里長陳情希
26 望在與系爭土地南側相鄰之同段1862之2地號國有土地上鋪
27 設柏油，故於同年月24日會同臺中市政府養護工程處及都市
28 發展局至系爭土地現場進行會勘，當日臺中市政府都市發展
29 局人員告知系爭土地上有現有巷道，原告即以電話聯繫被告
30 蕭定國並告知系爭土地具有遭道路占用之瑕疵，然未獲被告
31 等人積極回應或出面處理，原告遂於112年9月19日向臺灣臺

01 中地方檢察署具狀對被告陳映伶、蕭定國提出刑事告訴，經
02 該署以112年度他字第8193號受理在案，並由該署檢察官於1
03 13年5月10日以113年度偵字第2885號為不起訴處分後，原告
04 聲請再議，由臺灣高等檢察署臺中檢察分署檢察長發回續
05 查，業經臺灣臺中地方檢察署檢察官於114年1月13日以113
06 年度偵續字第173號為不起訴處分，應能佐證原告確實已將
07 瑕疵通知被告。（四）原告委由其父母交涉、簽約，被告蕭
08 定國一再向原告父母保證坐落系爭土地上如附圖所示黃色部
09 分（即編號A部分鋪設柏油之道路位置向南至系爭土地之南
10 側經界線）是肉地，可以圍起來，顯然刻意隱瞞該部分土地
11 為現有道路占用之情形。（五）坐落系爭土地上如附圖所示
12 黃色部分實包含既成道路，因無法建築而減少通常效用，已
13 造成系爭土地之瑕疵，並減損價值為500,001元（待測量鑑
14 定後再更正實際減損價額），被告陳映伶應負瑕疵擔保責任
15 而減少價金，為此爰依民法第354條、第359條規定，請求被
16 告陳映伶應給付原告500,001元，並聲請囑託臺中市興地
17 政事務所測量坐落系爭土地上如附圖所示黃色部分面積，及
18 發函請臺中市政府都市發展局派員到場確認現有巷道之範
19 圍，以及囑託估價公司鑑定該部分土地為路地並非肉地（指
20 土地上沒有任何道路經過，可以供土地所有權人圍起來自
21 用）之減損價額。（六）被告蕭定國係被告亨隆地產股份有
22 限公司之負責人，並以其關係事業即被告吾疆開發建設股份
23 有限公司之房仲資格與原告簽立系爭買賣契約，顯見被告蕭
24 定國用盡房仲業者各項優勢地位，卻未盡善良管理人之注意
25 義務，不僅未確實查證系爭土地現況，亦未據實報告，甚至
26 明知系爭土地上有道路，仍持續向原告表示可圍土地，刻意
27 隱瞞系爭土地之瑕疵，已違反民法第567條、不動產經紀業
28 管理條例第26條第2項及公司法第23條第2項規定，為此爰依
29 民法第227條第1項、第2項、567條、不動產經紀業管理條例
30 第26條第2項、公司法第23條第2項、民法184條第2項規定，
31 請求被告吾疆開發建設股份有限公司、亨隆地產股份有限公

01 司與蕭定國應連帶給付原告500,001元（待測量鑑定後再行
02 更正）等語。並聲明：（一）被告陳映伶應給付原告500,00
03 1元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
04 之5計算之利息。（二）被告吾疆開發建設股份有限公司、
05 亨隆地產股份有限公司與蕭定國應連帶給付原告500,001
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
07 5計算之利息。（三）前二項所命給付，如被告其中一人已
08 為給付，其餘被告於該給付之範圍內，免給付之義務。

09 （四）願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告陳映伶、蕭定國、吾疆開發建設股份有限公司、亨隆地
11 產股份有限公司則以：（一）因簽約前兩造曾一同前往系爭
12 房屋現場，故原告於簽約時已知悉系爭房屋現況，及屋前有
13 退縮供鄰居通行之情形，被告陳映伶依民法第355條規定毋
14 庸負瑕疵擔保責任，原告自不得請求減少價金。（二）於簽
15 約前，被告蕭定國已在系爭房屋現場解說系爭土地上有既成
16 道路之事實，並於112年2月22日持彩色圖文再三向原告父母
17 講解「肉地（圖說黃色部分）」、「既成道路範圍」、「建
18 築線退縮」等情，並未隱瞞任何資訊，原告主張依民法第22
19 7條第1項、第2項、第567條、不動產經紀業管理條例第26條
20 第2項、公司法第23條第2項、民法184條第2項規定，請求被
21 告吾疆開發建設股份有限公司、亨隆地產股份有限公司與蕭
22 定國應連帶給付原告500,001元，為無理由等語資為抗辯。

23 並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之判決，願
24 供擔保，請准宣告免為假執行。

25 三、本院之判斷：

26 （一）原告主張：原告委由訴外人即原告母親陳育湘代理，於11
27 2年3月1日與被告陳映伶簽署不動產買賣契約書（即系爭
28 買賣契約），約定由原告以26,100,000元向被告陳映伶購
29 買坐落臺中市○○區○○段0000○0000地號土地（權利範
30 圍全部，即系爭土地）及其上建號589號建物（即門牌號
31 碼臺中市○○區○○路00巷00號，權利範圍全部，即系爭

建物），及於同年4月21日辦妥所有權移轉登記於原告名下等情，並提出不動產買賣契約書影本、土地及建物登記謄本正本、戶籍謄本正本為證（見本院卷一第21至28頁、第41至51頁、第141頁），且為被告所不爭執（見本院卷一第183至184頁），自堪信為真實。

（二）又原告主張：因原告於112年7月間透過里長陳情希望在與系爭土地南側相鄰之同段1862之2地號國有土地上鋪設柏油，故於同年月24日會同臺中市政府養護工程處及都市發展局人員至系爭土地現場進行會勘，當日臺中市政府都市發展局人員告知系爭土地上有現有巷道，原告即以電話聯繫被告蕭定國並告知系爭土地具有遭道路占用之瑕疵，然未獲被告等人積極回應或出面處理，原告遂於112年9月19日向臺灣臺中地方檢察署具狀對被告陳映伶、蕭定國提出刑事告訴，經該署以112年度他字第8193號受理在案，並由該署檢察官以113年度偵字第2885號為不起訴處分後，原告聲請再議，由臺灣高等檢察署臺中檢察分署檢察長發回續查，經臺灣臺中地方檢察署檢察官以113年度偵續字第173號為不起訴處分等情，業據其提出與所述相符之會勘紀錄、刑事告訴狀等影本為證（見本院卷一第57頁及卷二第47頁），且經本院依職權調閱臺灣臺中地方檢察署112年度他字第8193號、113年度偵字第2885號、113年度偵續字第173號偵查卷宗核閱屬實，及有該不起訴處分書附卷可佐（見本院卷一第101至107頁及第257至272頁），自堪信為真實。

（三）關於被告陳映伶部分：

1. 原告固主張：原告因平日工作繁忙，故委由訴外人即原告父母劉慶鏢、陳育湘交涉、簽約，且被告蕭定國一再向訴外人劉慶鏢、陳育湘保證坐落系爭土地上如附圖所示黃色部分（即編號A部分鋪設柏油之道路位置向南至系爭土地之南側經界線）是肉地，都可以圍起來，顯然刻意隱瞞該部分土地為現有道路占用之情形等語，惟查：（1）系爭

01 土地之南側部分土地屬於臺中市政府都市發展局69年0000
02 -0000號建造執照套繪有案之現有巷道乙節，有臺中市政
03 府都市發展局113年11月28日中市都測字第1130271190號
04 函在卷可稽（見本院卷一第223頁），自堪信為真實。

05 （2）本院於114年8月6日當庭勘驗訴外人劉慶鏐、陳育湘
06 與被告蕭定國於112年2月22日在被告亨隆地產股份有限公司
07 進行談話之影像光碟，勘驗結果如下：a. 檔名「000000
08 0玉門路買方到店.mp4」，顯示錄製日期為西元2023年2月
09 22日。b. 影像畫面有2名男子與1名女子坐在長桌對話，其
10 中1名男子穿著土黃色上衣為被告蕭定國（下稱甲男），
11 另1名穿著深藍色上衣男子為原告父親劉慶鏐（下稱丙
12 男），及1名女子穿著黑色上衣為原告母親陳育湘（下稱
13 乙女）。c. 錄影畫面時間39分57秒至42分35秒之對話內容
14 如下：「1. 甲男：隔壁的阿姨哦！[39:57]2. 丙男：隔壁
15 的阿姨，阿姨也說的很實在，這樣你去跟他說看看。我是
16 說啊你這裡的環境這麼差。[40:06]3. 甲男：他人很好。
17 [40:08]4. 丙男：她說沒關係啦！我們這差雖差，你就跟
18 他說，我也跟他…（聽不清楚）。[40:13]5. 甲男：阿姨
19 人很好，之前…（聽不清楚）。[40:16]6. 丙男：這個要
20 做水土保持嗎？[40:21]7. 甲男：不用不用。[40:22]8. 丙
21 男：不用？不用做？[40:24]9. 甲男：基本上除了樹以
22 外，其他的都是很安全的，都可以蓋，都沒問題。[40:2
23 9]10. 乙女：你們施工，那個動工那個他有水土保持哩！
24 [40:33]11. 甲男：這個沒有，因為其實我們現在已經在動
25 到了，因為基本上你們到時候會蓋，然後會找他嗎？還是
26 不會？[40:43]12. 丙男：這個沒關係啦！[40:44]13. 甲
27 男：今天如果你找他，就是反正實際情形他都知道，實際
28 也是這樣子，你們自己討論都可以啦！你們自己應該可以
29 自己問問他。[40:55]14. 丙男：我們沒辦法再提起了，我
30 說真的。[40:59]15. 甲男：真的還假的？[41:00]16. 乙
31 女：沒有那個錢啦！[41:01]17. 丙男：沒有那個錢啦！我

買…（聽不清楚）。是有喜歡啦，但是要蓋到像是你說的那個理想不可能！[41:05]18. 甲男：你如果說是正常蓋，假設是沒有要蓋得多好。[41:09]19. 丙男：我想說稍微蓋新的。[41:11]20. 甲男：十一、二萬蓋得起來。[41:12]21. 丙男：我就好了，…（聽不清楚），我稍微蓋起來我就可以住了啦。[41:19]22. 甲男：沒有要蓋就是了啦。[41:20]23. 丙男：我哪有那麼多錢。[41:22]24. 甲男：沒有啊，你就謙虛了。[41:24]25. 丙男：真的啊，我看一看，這樣，我是覺得說…（聽不清楚），這樣修修改改，前面吼，這邊再給我停車，這樣。[41:34]26. 甲男：對啊，這樣…（聽不清楚）。[41:36]27. 丙男：這樣有那麼多坪嗎？說12坪？[41:39]這個路地，你說這邊打掉有差不多12坪嗎？你說有12坪。[41:47]28. 甲男：欸，反正總共加起來他也只是60坪。[41:51]啊路地…（聽不清楚）。[41:53]29. 乙女：那這裡是一個權狀？[41:56]30. 甲男：這兩個啊，這兩個地號這樣。[41:59]31. 乙女：兩個地號，另外一個地號是幾坪？這個空地這裡這是幾坪？[42:04]32. 甲男：這我不知道，沒有另外算耶。就是這有影響嗎？應該沒有影響吧？是同一塊，只是它分成兩個地號而已，這個都沒有影響。[42:19]33. 丙男：這三塊合併哦！[42:20]34. 甲男：沒有。[42:21]35. 丙男：沒有。有合併可以蓋比較足。[42:25]36. 乙女：你沒有合併要怎麼蓋？[42:28]37. 甲男：合併，應該是請建築師去用，看需要用什麼就是他會去用吧！這個我不清楚。[42:35]」等情，有勘驗筆錄及擷取畫面在卷可稽（見本院卷一第253頁及卷二第63至65頁），足見於112年2月22日談話過程中，訴外人劉慶鏞、陳育湘即已知悉系爭土地上存有巷道，並與被告蕭定國討論該部分土地之利用方式。（3）綜上以析，於112年3月1日簽署系爭買賣契約之前，原告委以處理系爭買賣契約之交涉、簽約事宜之訴外人劉慶鏞、陳育湘既已知悉系爭土地上存有巷道，自難認被告有何隱瞞之情形，則

01 原告主張被告刻意隱瞞如附圖所示黃色部分為現有道路占
02 用等情，自非可採。

- 03 2. 原告雖主張：坐落系爭土地上如附圖所示黃色部分為現有
04 道路占用，因無法建築而減少通常效用，已造成系爭土地
05 之瑕疵，並減損價值500,001元（待測量鑑定後再更正實
06 際減損價額），被告陳映伶應負瑕疵擔保責任而減少價
07 金，為此爰依民法第354條、第359條規定，請求被告陳映
08 伶應給付原告500,001元等情，然查：（1）按物之出賣人
09 對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買
10 受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通
11 常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要
12 者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，
13 具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。次按買賣
14 因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責
15 者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
16 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第
17 359條亦有明定。（2）復按買受人因物有瑕疵，而得解除
18 契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依
19 第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經
20 過5年而消滅。前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意
21 不告知瑕疵者，不適用之，民法第365條定有明文。又按
22 民法第365條第1項規定期間係屬法定除斥期間，買受人之
23 減少價金請求權已否因該期間之經過而消滅，法院無待當
24 事人之主張或抗辯，亦應依職權予以調查審認，以為判斷
25 之依據（最高法院87年度台上字第2872號、94年度台上字
26 第2352號民事裁判意旨參照）。（3）原告主張於112年7
27 月月24日會同臺中市政府養護工程處及都市發展局人員至
28 系爭土地現場進行會勘，當日臺中市政府都市發展局人員
29 告知系爭土地上存在現有巷道，原告即以電話聯繫被告蕭
30 定國並告知系爭土地具有遭道路占用之瑕疵，然未獲被告
31 等人積極回應或出面處理，原告遂於112年9月19日向臺灣

01 臺中地方檢察署具狀對被告陳映伶、蕭定國提出刑事告訴
02 等情已如前述，距離原告於113年6月20日具狀提起本件訴
03 訟（參見本院一卷第9頁原告所提「民事起訴狀」上本院
04 收件章戳），顯已逾民法第365條第1項規定6個月除斥期
05 間，自無適用民法第359條規定請求減少價金之餘地。

06 （4）從而，原告主張依民法第354條、第359條規定，請
07 求被告陳映伶應給付原告500,001元，於法未合，無從准
08 許。至原告聲請囑託臺中市地政事務所測量坐落系爭
09 土地上如附圖所示黃色部分面積，及發函請臺中市政府都
10 市發展局派員到場確認現有巷道之範圍，以及囑託估價公
11 司鑑定該部分土地為路地並非肉地（指土地上沒有任何道
12 路經過，可以供土地所有權人圍起來自用）之實際減損價
13 額，均無調查之必要，併予敘明。

14 （四）關於被告蕭定國、吾疆開發建設股份有限公司、亨隆地產
15 股份有限公司部分：

16 1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
17 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定
18 有明文。次按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報
19 告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該
20 約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約
21 事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義
22 務，民法第567條亦有明定。復按因可歸責於債務人之事
23 由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付
24 不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損
25 害者，債權人並得請求賠償，民法第227條亦有明文。

26 2. 另按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失
27 致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠
28 償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。
29 又按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他
30 人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法
31 第23條第2項亦有明定。再按違反保護他人之法律，致生

損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項亦有明文。

3. 原告訴訟代理人於114年8月6日本院言詞辯論期日陳稱：系爭買賣契約記載買賣雙方分別為原告與被告陳映伶，且被告吾疆開發建設股份有限公司、亨隆地產股份有限公司均為賣方之仲介人，原告沒有委任仲介人等語（見本院卷二第60、61頁），核與卷附系爭買賣契約之「立契約書人」欄記載買方為原告，賣方為被告陳映伶，經紀人為被告吾疆開發建設股份有限公司等情（見本院卷一第28頁），大致相符，足見原告未曾與被告吾疆開發建設股份有限公司、亨隆地產股份有限公司簽訂居間契約，渠等間並無任何債之關係，自無適用民法第227條規定之餘地。
4. 於112年2月22日談話過程中，原告委以處理系爭買賣契約之交涉、簽約事宜之訴外人劉慶鏞、陳育湘已知悉系爭土地上存在既有巷道，並與被告蕭定國討論該部分土地之利用方式用等情已如前述，足見被告蕭定國並無刻意隱瞞坐落系爭土地上如附圖所示黃色部分為現有道路占用之情形，自無適用不動產經紀業管理條例第26條第2項、公司法第23條第2項、民法184條第2項規定之餘地。
5. 從而，原告主張依民法第567條、第227條第1項、第2項規定，及依不動產經紀業管理條例第26條第2項、公司法第23條第2項、民法184條第2項規定，請求被告吾疆開發建設股份有限公司、亨隆地產股份有限公司與蕭定國應連帶給付原告500,001元，為無理由，不應准許。

（五）綜上所述，原告主張依民法第354條、第359條規定，請求被告陳映伶應給付原告500,001元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及依民法第567條、第227條第1項、第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項、公司法第23條第2項、民法184條第2項規定，請求被告吾疆開發建設股份有限公司、亨隆地產股份有限公司與蕭定國應連帶給付原告500,001元，及自起訴

01 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
02 息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執
03 行之聲請亦失所附麗，應併駁回。

04 (六)兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌
05 後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁
06 之必要，併此敘明。

07 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日
09 民事第四庭 法 官 賴秀雯

10 以上為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
12 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
13 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
14 者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日
16 書記官 楊思賢