

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第264號

原告 金居建設有限公司

法定代理人 劉子照

訴訟代理人 鄭嘉慧律師

被告 林坤燦

訴訟代理人 甘龍強律師

被告 洪世華

鴻運鴻不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 利文曄

王偉龍律師

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國111年9月8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：

(一)原告為購地建築出售，前經被告鴻運鴻不動產開發有限公司（下稱鴻運鴻公司，原告委託之仲介公司）及被告洪世華（賣方委託之不動產經紀人）居間仲介，於民國110年5月19日向被告林坤燦購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地（交通用地，下稱803地號土地）及同段804地號土地（甲種建築用地，下稱804地號土地，二筆土地合稱系爭土地），原告已支付買賣總價金1,200萬元，系爭土地於110年6月22日移轉登記為原告所有（下稱系爭契約）。

(二)又原告係因賣方於「標的物現況說明書」第5項「本土地是否位於政府徵收預定地」、第13項「本土地是否有須供公眾

通行之私有道路」及第25項「其他重要事項(針對產權、現況等任何補充)」，均勻選「否」等情，認為804地號土地可全部作為建築使用，始購入該二筆土地。嗣原告委請建築師繪製建築設計圖申請指定建築線時，竟驚覺804地號土地西側所臨之道路(即南28區道)，早於60年間即經台灣省政府公告計劃寬度為20公尺(現寬度為6公尺)，臺南市佳里區公所並依此計劃道路寬度，就原告申請之指示(定)建築線申請書圖(110年8月10日核准文號110092)，核定：「現有路寬6.00M，應指定路寬20M，雙邊各退縮7.00M」、「A至建築線=10.00M，B至建築線=10.00M，A~B=26.681M，界2至建築線=7.84M，界5至建築線=6.98M。」等內容，因建築線需退縮7公尺，導致804地號土地約有40%面積無法實際建築房屋(下稱系爭瑕疵)，顯已不具一般建地之通常效能，而有重大瑕疵，且不符合建地買賣之本旨。

(三)而林坤燦故意隱匿上開道路計劃寬度20公尺，於「標的物現況說明書」為不實填載，是原告依民法第354條第1項前段、第359條前段、第355條第2項後段、第227條第1項及第256條等規定，以本件起訴狀繕本送達向林坤燦解除系爭契約，並請求其應返還買賣價金1,200萬元及相關稅費269,392元(代書費用7,375元、土地印花稅831元、地政規費240元、謄本費40元、刻印費150元、買方補貼賣方費用2,156元、仲介服務費24萬元、指定建築線費用15,000元、履保專戶履約保證費3,600元等)，共計1,226萬9,392元。

(四)另鴻運鴻公司及洪世華分屬原告及林坤燦委託之仲介公司及人員，且主要營業區在臺南市佳里區，對當地土地應具相當程度之瞭解及調查，故依其等專業對上開道路計劃寬度20公尺之情，應有所知悉並應查證，且依不動產經紀業管理條例第22條及第23條規定，應使出賣人據實填載「標的物現況說明書」，故洪世華任由林坤燦於「標的物現況說明書」為不實填載；另鴻運鴻公司所製作之土地銷售資料表完整繪出土地長寬，顯示804地號土地全部可供建築使用，完全未提及

01 需作為道路使用等情，致原告受損害，依不動產經紀業管理
02 條例第21條及第26條第1項規定，亦應負連帶賠償責任。故
03 原告另請求鴻運鴻公司及洪世華應連帶賠償原告1,226萬9,3
04 92元，併應與林坤燦負不真正連帶賠償責任。

05 (五)並聲明：

06 1. 林坤燦應給付原告1,226萬9,392元，或洪世華及鴻運鴻公司
07 應連帶給付原告1,226萬9,392元，及均自起訴狀繕本送達翌
08 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如其中任一
09 被告已給付時，其他被告於其給付範圍內免給付義務。

10 2. 請准供擔保得為假執行。

11 二、被告答辯：

12 (一)林坤燦部分：

13 1. 依系爭契約第13條特約事項第2點所載，買方須於110年6月2
14 0日前指定建築線確認可供建築用地，若無法核定指定建築
15 線，方得解除契約。而804地號土地確實可供原告指定建築
16 線建築，雖因該地臨南28區道之計畫寬度20公尺，而需退縮
17 建築線，然兩造並未約定建築線劃設之位置及範圍，依上開
18 特約事項，原告自不得解除契約。又南28區道之計畫寬度公
19 告至今已逾50年，迄未徵收用地拓寬，倘政府日後依計畫拓
20 寬，亦可獲得徵收補償，且依一般交易常情，房地所臨之道
21 路愈寬，價值亦愈高，故南28區道如依計畫拓寬至20公尺，
22 804地號土地之價值必然提高。因此，該地雖因臨路之計畫
23 寬度，而需退縮建築，但不能認有滅失或減少其價值之瑕
24 疵，原告執此主張有重大瑕疵，而解除系爭契約，並不可
25 採。

26 2. 又原告營業項目為不動產開發、租售及買賣，且其委由擔任
27 多家建設公司負責人（或董事）之訴外人葉信宏負責處理本
28 件土地買賣事宜，其等均屬購地建屋之專業公司及人士，而
29 依仲介人員交付與原告之不動產說明書，其中之電子地圖已
30 經標示804地號土地西側臨南28區道，是以一般民眾可輕易
31 向主管機關查得道路計畫寬度之公開資訊，則以原告及其受

託人葉信宏之購地建屋專業，簽約前應已向主管機關查知該道路之計畫寬度，倘疏未查詢而不知，亦有重大過失之情事，而被告簽約時尚不知上開資訊，並非故意隱匿不告知，且未保證原告可實際建築之面積，是依民法第355條規定，應不負瑕疵擔保責任。

3. 再者，倘認原告可解除契約，被告依民法第261條準用第264條第1項規定行使同時履行抗辯，是於原告返還土地前，得拒絕返還價金，且被告因系爭契約而支出稅費共計321萬2,772元（含土地增值稅8,536元、房地合一稅2,690,761元、仲介費360,000元、代書費11,875元、鑑界規費8,000元、履保手續費3,600元及拆屋整地費130,000元），致受損害，並以此損害賠償債權抵銷原告所請求之價金。

(二)洪世華及鴻運鴻公司部分：

1. 803地號土地現況為交通用地，804地號土地現況確無供公眾通行之情事，業經仲介人員至現況調查，確認林坤燦於「標的物現況說明書」之填載並無不實。又原告委託鴻運鴻公司居間承買系爭土地之條件，乃需能指定建築線，此據其簽立之不動產買賣意願書特約條款及系爭契約特約事項記載可明，亦即系爭土地如能指定建築線，即合於原告之契約目的及效用。而原告買受後已順利申請取得指定建築線圖，故洪世華及鴻運鴻公司仲介人員執行系爭土地之買賣仲介業務，並無違誤或過失。
2. 又不動產經紀人在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固應盡相當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第23條規定，以不動產說明書向與其委託人交易之相對人為解說，惟上開所謂查證義務自應以相當合理之範圍為其限度，如其已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，自不得認為其有何過失。而建築線是否應退縮之情事，除須以其他資料及經測量後始得確定，尚有諸多建築和都市計畫法規須遵守，若非具建築或地政專業之人，實難逕就土地現況判斷建築線應否退縮及應退縮之範圍。系爭土地所臨之南28區道現況並不在80

01 4地號土地內，且周邊臨路建物均無退縮建築之情，是依系
02 爭土地之現況及周邊建物，尚無從判斷建築線須退縮之情
03 事。另上開道路之計畫寬度係依60年台灣省公路計畫用地寬
04 度手冊所載，資料來源為臺灣省政府59年公報，年代已久
05 遠，顯逾不動產經紀業應查證之合理範圍，故洪世華及鴻運
06 鴻公司未能查證上開資訊，亦難認有欠缺善良管理人之注意
07 義務。反觀原告係建設公司，相較於不動產經紀業應更具備
08 建築法規知識、經驗及資源，而其尚且未能查知上情，以此
09 要求仲介人員，亦有失公允。從而，原告請求洪世華及鴻運
10 鴻公司應負連帶賠償責任，並無理由。

11 (三)均聲明：

12 1. 原告之訴及假執行之聲請駁回。

13 2. 如受不利判決，請准供擔保得免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項：（重訴卷二第12-13頁）

15 (一)原告（買方）經由鴻運鴻公司（買方之仲介）及洪世華（賣
16 方之仲介）居間仲介，於110年5月19日向林坤燦（賣方）購
17 買系爭803地號（交通用地）及804地號（甲種建築用地）土
18 地，原告已支付買賣總價金1,200萬元，系爭土地於110年6
19 月22日移轉登記為原告所有。

20 (二)賣方於系爭買賣契約書之「標的物現況說明書」第5項「本
21 土地是否位於政府徵收預定地」、第13項「本土地是否有須
22 供公眾通行之私有道路」，及第25項「其他重要事項(針對
23 產權、現況等任何補充)」，均勻選「否」。

24 (三)804地號土地西側現臨道路寬度為6公尺（南28區道），依據
25 60年台灣省公路計畫用地寬度手冊，記載「區道南28線」之
26 計畫寬度為20公尺。

27 (四)原告買受後向臺南市佳里區公所申請系爭土地之指示（定）
28 建築線申請書圖，該公所依據前項台灣省公路計畫用地寬度
29 手冊記載「區道南28線」之計畫寬度為20公尺，核定：「現
30 有路寬6.00M，應指定路寬20M，雙邊各退縮7.00M」、「A至
31 建築線=10.00M，B至建築線=10.00M，A～B=26.681M，界2至

01 建築線=7.84M，界5至建築線=6.98M。」等內容，因建築線
02 需退縮7公尺，804地號土地上約有40%面積無法實際建築房
03 屋（110年8月10日核准文號110092）。

04 四、兩造爭執事項：（重訴卷二第214頁）

05 (一)原告因為臺南市佳里區公所依據台灣省公路計劃用地寬度手
06 冊記載「區道南28線」之計劃寬度為20公尺，核定804地號
07 土地建築線需退縮7公尺，約有40%面積無法實際建築房屋等
08 情事，主張有減少其通常效用和價值之瑕疵，依民法第354
09 條第1項前段、第359條前段、第355條第2項後段、第22
10 7條第1項及第256條，暨不動產經紀業管理條例第22條、
11 第23條等規定，主張解除系爭契約，並請求林坤燦返還價金
12 及稅費共計1,226萬9,392元，或請求洪世華及鴻運鴻公司應
13 連帶給付上開款項，有無理由？

14 (二)林坤燦下列抗辯，有無理由？

- 15 1. 原告申請指定建築線之結果，係應退縮建築，並非不能指定
16 建築線，退縮建築並非瑕疵；縱認有瑕疵，原告因重大過失
17 而不知有該瑕疵，故其不負瑕疵擔保責任，原告不得解除契
18 約？
- 19 2. 又依系爭契約第13條第2項特約事項，原告未於110年6月20
20 日前確認指定建築線，亦不得再解除契約？
- 21 3. 倘若原告得解除契約，被告因系爭買賣支付稅費共計321萬
22 2,772元，應與原告請求之金額相互抵銷？

23 (三)洪世華及鴻運鴻公司抗辯：執行系爭建地居間仲介業務已盡
24 現況調查義務，並無過失；原告為建設公司，不知系爭土地
25 有建築線退縮之事由，應自負重大過失責任等語，有無理
26 由？

27 五、本院之判斷：

28 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
29 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
30 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
31 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉

時，具有其所保證之品質；買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限；民法第354、355條分別定有明文。因此，前揭法條所謂物之瑕疵，係指買賣標的物現有之品質與應有之品質不符，而其不符不利於買受人而言。而決定應有品質之順序，首為當事人所保證之品質，再為契約所預定之效用或價值，最後為通常效用或價值。是買受人受領買賣標的物後，主張物之瑕疵擔保權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，應先由買受人就瑕疵存在之事實，負舉證之責，必須證明其為真實後，出賣人就其否認之事實，始負證明責任。原告主張系爭土地有不符契約效用之瑕疵存在，為被告所否認，故本件應先由原告就系爭土地存在瑕疵之事實，負舉證責任。

(二)經查：

1. 依據兩造不爭執事項(一)、(三)、(四)所示，原告向林坤燦買受系爭土地時，803地號為道路用地，804地號西側臨道路寬度6公尺（南28區道），但依據60年台灣省公路計劃用地寬度手冊記載，南28區道之計劃寬度為20公尺。原告買受後向臺南市佳里區公所申請之系爭土地指示（定）建築線申請書圖，因上開道路計劃寬度，核定：「現有路寬6.00M，應指定路寬20M，雙邊各退縮7.00M」、「A至建築線=10.00M，B至建築線=10.00M，A～B=26.681M，界2至建築線=7.84M，界5至建築線=6.98M。」等內容，因建築線需退縮7公尺，804地號土地約有40%面積無法實際建築房屋等情，固堪認定。
2. 然依系爭契約第13條特約事項第2點，買方須於110年6月20日前指定建築線確認可供建築用地，若無法核定指定建築線，方得解除契約等記載，可知兩造約定之契約效用，乃系爭土地可申請指定建築線建築，應堪認定。而依前所述，原告買受後既向臺南市佳里區公所申請核定系爭土地之指示（定）建築線申請書圖，即已符合上開約定，雖因所指定之

01 建築線需退縮，804地號土地面積無法全部建築房屋，惟系
02 爭契約既未約定原告可申請指定建築線之位置及範圍，林坤
03 燦亦未向原告保證804地號土地面積全部可供建築房屋，原
04 告以建築線需退縮之情事，主張林坤燦應負瑕疵擔保責任，
05 即難認可採。

06 3. 又804地號土地雖因面臨計畫道路寬度，而有建築線退縮之
07 問題，惟就退縮部分，政府是否徵收尚未明確，尚難認係位
08 於政府徵收預定地內，而804地號土地現況並非供公眾通行
09 之私有道路，原告復未證明林坤燦出售時知悉上開計畫道路
10 寬度之情事，則林坤燦於系爭買賣契約書之「標的物現況說
11 明書」第5項「本土地是否位於政府徵收預定地」、第13項
12 「本土地是否有須供公眾通行之私有道路」，及第25項「其
13 他重要事項(針對產權、現況等任何補充)」，均勾選
14 「否」(見兩造不爭執事項(二))，亦難認有不實告知或故意
15 不告知之情事。

16 4. 再804地號土地所臨道路之計畫寬度，乃政府之公開資訊，
17 原告為購地建屋之建設公司，應可查知上開資訊，然其買受
18 前未先查知，亦有重大過失而不知之情，而林坤燦既未保證
19 無此計畫寬度之事，依上開規定，就此部分資訊自不負擔保
20 責任。是其抗辯：原告已申請指定建築線，已符合系爭契約
21 之約定效用，建築線退縮並非其應負擔之契約瑕疵，且原告
22 因重大過失而不知有建築線應退縮之情事，其不負此部分擔
23 保責任等情，應認可採。故原告以指定建築線退縮，實際建
24 築面積減少40%之情事，依民法第354 條第1項前段、第359
25 條前段、第355 條第2 項後段、第227 條第1 項及第256 條
26 等規定，主張解除系爭契約，並請求林坤燦返還其所支付之
27 買賣價金及稅費，即不應准許。

28 (三)另按不動產經紀人在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固
29 應盡相當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第23
30 條規定，以不動產說明書向與其委託人交易之相對人為解
31 說，惟上開所謂查證義務自應以相當合理之範圍為其限度，

如其已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，自不得認為其有何過失。原告雖另主張洪世華及鴻運鴻公司依其之仲介專業及職責，對上開道路計劃寬度資訊應善盡查證及告知義務，然洪世華任由林坤燦於「標的物現況說明書」為不實填載，鴻運鴻公司提供之銷售資料亦未提及需作為道路使用，致其受損害，依不動產經紀業管理條例第21條及第26條第1項規定，請求其等應負連帶賠償責任。

(四)然林坤燦就標的物現況說明書之填載並無不實，已如前述，又原告委託鴻運鴻公司居間承購系爭土地，乃係以需能指定建築線為條件，復據其所簽立之不動產買賣意願書第9條特約條款及系爭契約第13條特約事項第2點載明（見重訴卷一第101、105頁）；另其委託承購當時並未表明土地需可建築多少戶數，簽約前後亦未提及指定建築線如需退縮即無購買意願等情，亦經證人許均菱（即鴻運鴻公司仲介人員）到場具結證述可參（見重訴卷一第383、387頁）。足認原告買受系爭土地後可實際建築之面積及戶數，並非洪世華及鴻運鴻公司所應負之居間仲介義務，則其等未查證臨路計畫寬度資訊，即難認有欠缺善良管理人之注意義務之情事。是原告主張洪世華及鴻運鴻公司對系爭土地指定建築線退縮，致其受損害之情事，依不動產經紀業管理條例第22條及第23條規定，請求其等應負連帶損害賠償責任，亦無理由。

六、綜上所述，原告主張解除契約既不合法，則其請求林坤燦應給付1,226萬9,392元，或請求洪世華與鴻運鴻公司應連帶給付其上開金額，及其法定遲延利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

01

02

03

04

05

06