

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第998號

原告 金鑫管理顧問股份有限公司

法定代理人 楊淑雅

訴訟代理人 許世烜律師

楊家明律師

葉賢賓律師

被告 范吉良

范銘峰

范文豪

范淑惠

范淑華

共同

訴訟代理人 蘇清水律師

黃聖珮律師

王嘉豪律師

上列當事人間請求減少價金事件，經本院於民國113年5月14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、原告起訴主張：

(一)、緣原告前有購買基地為建築使用之需求，因見被告5人（以下合稱被告）委託住商不動產刊登廣告案名「民生星鑽196坪觀光軸帶店面」之土地及建物，遂於民國108年12月2日透過仲介之媒合，與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買

賣契約），約定由原告以總價新臺幣（下同）9,000萬元，
購買被告所有坐落臺南市○○區○○段0000○0000○0000○
0000○0000地號土地5筆（下稱系爭土地）以及其上同段118
4建號（門牌號碼臺南市○○區○○路○段000○000號）、1
185建號（門牌號碼臺南市○○區○○路○段000號）建物2
筆（下稱系爭建物），其中亦包含未辦保存登記之鐵皮屋。

(二)、系爭土地之面積共為651.17平方公尺，而被告於系爭買賣契
約所檢附之「不動產委託銷售標的現況說明書」（下稱系爭
說明書）中關於第2項「基地上有無供公眾通行之私有道
路？（指道路、現有巷道、人行道及沿道路邊緣帶等）」一
欄，被告勾選為「否」，並由被告范文豪簽名保證。

(三)、惟原告近期於臺南市政府都市發展局「都市計畫分區（書
圖）查詢系統」查調系爭土地之使用分區等相關資料時，赫
然發現系爭1021、1025土地，竟為臺南市「都市計畫道路」
之用地，而有法令上之使用限制，不僅將來可能隨時遭政府
徵收，其上之建物更有遭拆除之風險，欠缺被告擔保可作為
店面使用之效用而有瑕疵。被告出賣系爭土地及建物時，明
知系爭1021、1025土地有上開情形，卻先以帶有誤導性質之
廣告案名，宣稱其所出售之建物、土地均可作為店面使用，
又於系爭買賣契約「都市計畫使用分區」之土地標示，省略
而未為記載，且於系爭說明書中「基地上有無供公眾通行之
私有道路？（指道路、現有巷道、人行道及沿道路邊緣帶
等）」一欄勾選「否」，顯見被告係故意記載不實事項，且
未告知原告買賣標的物之瑕疵，爰依民法第354條、359條規
定提起訴訟，請求減少價金。

(四)、原告請求減少價金之計算方式，應以「非建築用地土地面
積」（即系爭1021、1025土地之面積，共20.23平方公尺）
占「全部土地面積」（共651.17平方公尺）之比例（計算
式： $20.23 \div 651.17 = 0.031$ ，四捨五入取至小數點後第3
位），乘以系爭「土地」之買賣價金8,926萬8,300元（計算
式：系爭不動產之買賣總價9,000萬元－系爭1184、1185建

01 物之課稅現值73萬1,700元＝8,926萬8,300元），故為276萬
02 7,317元（計算式：8,926萬8,300元×0.031＝276萬7,317
03 元，四捨五入至個位數）等語。

04 (五)、聲明：①被告應連帶給付原告276萬7,317元，及自起訴狀繕
05 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
06 息。②訴訟費用由被告連帶負擔。③願供擔保請准宣告假執
07 行。

08 二、被告答辯略以：

09 (一)、系爭買賣契約係以「總價成交」之方式締約，兩造並未針對
10 土地或建物分別議定價格，易言之，系爭買賣契約之契約目
11 的並未區分系爭土地為建築用地或道路用地，而係整體出
12 售。故原告主張系爭1021、1025土地非建築用地而有物之瑕
13 疵云云，顯無理由。

14 (二)、其次，系爭說明書之名稱有「成屋」之記載，可知系爭說明
15 書之目的係用於標示建物及其所坐落基地之現狀，而非適用
16 於無建築物坐落之土地之買賣情況，此由系爭說明書第1大
17 段名稱為「基地使用現況」，而非「土地使用現況」可資佐
18 證。再者，系爭1021、1025土地，依其土地登記第一類謄本
19 所示，「地上建物建號」欄位均係顯示為「共0棟」，顯見
20 系爭1021、1025土地之上，並無建築物坐落，其性質僅屬於
21 土地而已，並非建物基地，自不適用系爭說明書第1大段
22 「基地使用現況」欄位之說明。

23 (三)、又系爭說明書第1大段第2項「基地上有無供公眾通行之私有
24 道路？（指道路、現有巷道、人行道及沿道路邊緣帶
25 等）」，依其文義，顯係為調查系爭建物坐落之基地，於
26 「現況」上是否有作為供公眾通行之道路使用，而非用以說
27 明於都市計畫土地使用分區之類別是否為道路用地，故原告
28 主張被告以不實填寫系爭說明書為由，而欲請求減少價金云
29 云，實無理由。

30 (四)、另原告為專業之不動產開發公司，本身即具土地專業背景，
31 原告在系爭買賣契約簽訂之前，自身就有能力查詢系爭土地

之使用分區；又代書所查詢之系爭土地使用分區證明書，係於109年1月8日核發，兩造前另曾因系爭1024土地遭鄰地占用之事，於109年1月17日至現場進行土地鑑界複丈，並於109年2月10日簽訂增補契約書，然原告於增補契約書中，卻隻字未提系爭1021、1025土地之使用分區為都市計畫道路用地，反於事隔兩年半後，才提起本件訴訟爭執，顯不合理；退萬步言，原告業於109年3月19日簽收林宜慶地政士事務所所交付之各類買賣文件，其中已包括系爭土地之使用分區證明書，此有不動產文件領回清單可證，故原告至遲於斯時亦已知悉系爭1021、1025土地為道路用地甚明，然原告卻未於本件起訴（111年7月7日）前，對被告為任何瑕疵之通知，已不合民法第356條第1項之規定，依同條第2項規定，視為原告已承認其所受領之物，自不得主張物之瑕疵擔保責任等語。

(五)、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院第二宗卷第86頁、第87頁）：

(一)、108年12月2日，兩造簽立不動產買賣契約書，約定由原告以9,000萬元購買被告所有坐落臺南市○○區○○段0000○0000○000000○00000○00000○00000地號土地5筆及其上同段1184建號（門牌號碼臺南市○○區○○路○段000○000號）、1185建號（門牌號碼臺南市○○區○○路○段000號）建物2筆；上開土地五筆之面積共651.17平方公尺。

(二)、109年1月8日核發之臺南市政府都市發展局都市計畫土地使用分區證明書，其上記載臺南市○○區○○段0000○0000地號土地均屬「道路用地」，同段1019、1022、1024地號土地均屬「住五」住宅區，申請人為林宜慶地政士事務所。

(三)、109年1月7日，被告范文豪委任林宜慶地政士申請臺南市東南地政事務所鑑界，臺南市東南地政事務所於109年1月17日在現場辦理複丈釘樁9支完竣，現場係由被告范文豪委任之鄭郁柔指界並確認簽章。

- 01 (四)、109年2月10日，兩造簽訂增補契約書，就臺南市○○區○○
02 段0000地號土地內被占用部分（占用面積約2.85平方公
03 尺），兩造協議折讓買賣價款41萬3,808元。
- 04 (五)、109年2月27日，上開(一)所示之不動產辦理所有權移轉登記完
05 畢。
- 06 (六)、109年3月19日，林宜慶地政士事務所交付包含臺南市政府都
07 市發展局109年1月8日核發之都市計畫土地使用分區（或公
08 共設施用地）證明書等不動產買賣契約相關文件予兩造收
09 受；同日完成系爭土地及建物之點交。
- 10 (七)、被告於「不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）」中之基
11 地使用現況第2項：「基地上有無供公眾通行之私有道路？
12 （指道路，現有巷道、人行道及沿道路邊緣帶等）」勾選
13 「否」。
- 14 (八)、被告委託住商不動產房仲製作之售屋資料表記載之案名為：
15 「民生星鑽196坪觀光軸帶店面」。
- 16 (九)、兩造對於原證1至8、被證1至2、附件1之形式真正，均不爭
17 執。

18 四、本院判斷之理由：

- 19 (一)、本件爭點厥為：①原告主張兩造間之系爭買賣契約因系爭10
20 21、1025土地之使用分區為道路用地，有減少契約預定效用
21 之瑕疵，依民法第359條規定請求減少價金，是否有理由？
22 ②承上，若有理由，原告得請求減少之價金為何？茲詳述理
23 由如下：
- 24 (二)、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
25 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
26 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
27 關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條第1項定有明文。而
28 所謂「物之瑕疵」係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易
29 觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品
30 質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第117
31 號判決意旨可資參照）。惟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355條第1項、第2項亦有明文。

(三)、經查，證人陳瑜萍即承辦系爭買賣契約之地政士於本院言詞辯論期日到庭具結證稱：「（問：系爭土地及建物以9,000萬元買賣，是否為總價之買賣？）是的。（問：你在辦理系爭土地及建物買賣時，對於土地有無區分係建地或道路用地，而價金有所不同？）沒有。」等語明確在卷（見本院卷一第249頁）；核與證人謝淑鳳即住商不動產健康店之店長於同日言詞辯論期日到庭具結證稱：「（問：系爭買賣契約之土地及建物以9,000萬元買賣，是否為總價之買賣？）是的。（問：系爭買賣契約有無區分土地多少錢、建物多少錢？）沒有，系爭買賣契約沒有拆算土地及建物各為多少錢，就是總價買賣。」等語相符（見本院卷一第254頁）；而稽之原證1系爭買賣契約書之內容，並無分拆土地或建物之買賣價金各為何，亦無約定土地之每坪或每平方公尺之單價，益徵證人上開證詞與客觀書證相符，洵屬可採；再參以系爭土地及建物，實地現況乃兩間可供商業使用之店面建物、屋前均有騎樓、屋後均有完整圍牆，圍牆內部尚有已辦保存登記之建物部分及未辦保存登記之建物部分，於本院現場履勘時，其中一間已出租予7-11便利商店佰納門市經營使用、另一間前身為全峰五金百貨大型賣場（見本院卷二第19、31頁照片），顯係作整體使用，故被告抗辯系爭買賣契約之性質為總價買賣契約，衡與事理無違，並非子虛。

(四)、兩造就系爭土地及建物既係約定以總價買賣，而系爭1021、1025土地面積（共20.23平方公尺）占系爭土地全部面積（共651.17平方公尺）之比例僅為0.031（計算式： $20.23 \div 651.17 = 0.031$ ），土地位置復坐落在民生路二段道路旁及騎樓處，是縱系爭1021、1025土地為計畫道路，衡情亦難認有減少系爭買賣契約預定效用之瑕疵。

01 (五)、再查，被告固於「不動產委託銷售標的現況說明書（成
02 屋）」中之基地使用現況之第2項勾選「否」，然細譯系爭
03 說明書之表頭係明載「不動產委託銷售標的現況說明書
04 『（成屋）』」，內容係針對「『屋況』確實填寫」、「門
05 牌臺南市○○區○○路0段000○○000○○000號」，總項為
06 「『基地』上有無供公眾通行之私有道路？（指道路，現有
07 巷道、人行道及沿道路邊緣帶等）」（見本院卷一第44
08 頁），是由客觀文字文義即足明瞭該項之說明及勾選係針對
09 房屋（建物）之「坐落基地」進行現況填載，除房屋（建
10 物）坐落基地以外之土地範圍，並未予以敘述現況，更非對
11 於系爭土地全部予以保證均非現況道路或非計畫道路之意。
12 原告據此主張系爭1021、1025土地為計畫道路即屬瑕疵云
13 云，尚非有理。況查，原告為實收資本額2800萬元之股份有
14 限公司，所營事業包括：不動產買賣業、不動產租賃業、投
15 資顧問業、建築經理業、住宅及大樓開發租賃業等項，此有
16 原告之公司變更登記表附卷可稽（見本院卷一第212至216
17 頁），實係具有土地買賣、建築、開發之專業之法人，衡情
18 顯具自行調查土地及建物相關條件之能力者，否則如何磋商
19 不動產之買賣價款、租金數額、開發條件等等，此由原告得
20 以自行提出原證4都市計畫分區（書圖）查詢系統網頁資料
21 （見本院卷一第110至118頁）亦足得徵。從而，本件系爭土
22 地既於109年1月7日向臺南市東南地政事務所申請鑑界，由
23 臺南市東南地政事務所於109年1月17日在現場辦理複丈釘樁
24 9支測量完竣，嗣兩造遂於109年2月10日簽訂增補契約書，
25 約明針對其中系爭1024土地被占用約2.85平方公尺部分，被
26 告折讓買賣價款41萬3,808元予原告（見本院卷一第176
27 頁），則原告於鑑界後之現場當可由外觀察看9支界樁之位
28 置即明確得知系爭1021、1025土地之位置何在（見本院卷二
29 第47頁，按：其中系爭1025土地在騎樓以外之道路旁、系爭
30 1021土地在騎樓下之交叉路口轉角處略呈三角形），且依系
31 爭1021、1025土地如附圖所示之位置（在騎樓外之道路區

域、且與系爭1022、1024土地中間尚間隔有訴外人所有之同
段1151土地）及形狀（市中心土地之都市計畫多半會在交叉
路口處預留轉彎空間）、面積（零碎），亦可推知，然原告
於簽訂增補契約書時仍未主張系爭1021、1025土地為計畫道
路或現況道路係屬瑕疵云云，足見縱系爭1021、1025土地為
計畫道路，亦不影響系爭買賣契約預定之效用。且查，兩造
均不爭執於「109年3月19日」，林宜慶地政士事務所業已交
付包含臺南市政府都市發展局109年1月8日核發之「都市計
畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書」等不動產買賣
契約相關文件予兩造收受無訛，且於同日業已完成系爭土地
及建物之點交，有如前述，則原告遲於111年7月7日始提起
本件訴訟（見本院卷一第14頁收文日期），間隔約2年4個
月，亦足佐證系爭1021、1025土地為計畫道路並未影響系爭
買賣契約預定之效用。

五、結論：

（一）、綜上所述，原告依民法第354條、第359條之規定，請求被告
減少價金276萬7,317元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應予
駁回。

（二）、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

中 華 民 國 113 年 6 月 14 日
民事第一庭 法 官 吳金芳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 113 年 6 月 14 日

01

書記官 李崇文

02 附圖（壹頁）