

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第930號

原告 曲豆有限公司

法定代理人 李天財

訴訟代理人 王正宏律師

楊雨錚律師

被告 嘉信開發建設有限公司

法定代理人 蘇育慶

被告 楊琦珍

上二被告共同

訴訟代理人 洪梅芬律師

涂欣成律師

李政儒律師

王紹雲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴暨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)原告與被告楊琦珍於民國103年2月8日簽訂預定土地買賣契約書，約定由原告向被告楊琦珍購買坐落臺南市○○區○○段0000000○0000000○0000000地號土地編號第B1號戶所屬土地（下稱系爭土地），面積約為98.11坪，買賣土地總價款為新臺幣（下同）1,365萬元；另原告就系爭土地上所預定坐落之編號第B1號戶房屋（下稱系爭房屋）部分，則與被

告嘉信開發建設有限公司（下稱嘉信公司）簽訂有預定房屋買賣契約書。

(二)兩造所簽訂之系爭土地買賣契約書及系爭房屋買賣契約書中，並無任何條款敘明原告所購買之編號第B1號戶基地範圍鄰近道路之土地需自計畫道路退縮淨寬4公尺以上建築及原告有將其所購得之部分土地做為開放空間使用之義務，被告於簽約時亦並未就此影響交易意願之重要事項為說明；且系爭土地買賣契約書附件(二)基地配置圖乃用印確認所購買之編號第B1號戶基地範圍，於該配置圖上並未載明退縮建築之範圍，亦無「開放空間」或類此文字之記載，反而是將系爭123-103地號土地全部均做為編號第B1號戶基地範圍，故對原告而言，原告締結系爭土地買賣契約之目的，當係為取得系爭123-103地號土地全部之完整排他使用，且無須供社區公共設施使用者。詎料，原告於112年3月13日21時10分，將車輛停放於系爭房屋旁屬原告所有之系爭123-103地號土地上時，竟遭他人檢舉，並經前來取締之員警逕行舉發，原告始知悉其所有之前開土地鄰近道路邊線4公尺寬之土地須淨空、原告無法自由排他使用該部份屬其所有之土地之情事，是系爭土地及房屋買賣契約書隱瞞此等重要訊息，致原告未能取得系爭123-103地號土地全部完整之排他使用權利，自屬被告之給付未具有物之通常效用之瑕疵及未依債之本旨而為給付，被告自應依民法第360條物之瑕疵擔保及民法第227條不完全給付之法律關係，負房地價值減損之損害賠償責任。

(三)被告雖辯稱原告於買受系爭123-103地號土地時即已明確知悉部分土地須供公眾使用云云，惟原告於107年間雖曾以系爭123-103地號土地有無法排他使用之瑕疵對被告提起刑事詐欺之告訴，並經臺灣臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）檢察官為不起訴處分，然證人蔡明宏於偵訊時已證稱買賣過程中未提及建築線退讓問題，針對有爭執土地部分亦未提出可否自由使用等語，可證原告於嗣後始知悉無法自由使用系

01 爭123-103地號土地鄰近道路之部分土地，是被告所辯顯非
02 可採。本件被告從未告知系爭房屋所坐落之土地有規劃成為
03 開放空間，並以此完全排除原告之使用權，然被告卻因此而
04 獲利，是被告應依民法第360條及第227條規定負損害賠償責
05 任。

06 (四)被告嘉信公司與被告楊琦珍就系爭房屋、土地契約之履行及
07 不履行，應負不真正連帶責任：

08 1.衡諸常情，不論預售建案之預定房屋買賣契約與土地買賣
09 契約是否一併訂立，或分別簽定，其性質均屬同一不可分
10 之給付，並不影響預售屋之建商與地主間所負之協同債務
11 本質。而建商購入土地時，以自然人登記為土地所有權
12 人，並將房屋及土地款分別定價，其理由在於個人出售土
13 地免納所得稅，亦免辦理營業登記而不課徵營業稅（參所
14 得稅法第4條第1項第16款規定、財政部台財稅字第841601
15 122號函），待推案時再分別以建設公司名義出售房屋、
16 以自然人名義出售土地，以達節稅之目的。然就消費者之
17 買方而言，所預繳之分期付款，主觀上仍係按房屋興建之
18 工程進度而繳納，所繳納者皆為房地買賣總價之一部分。

19 2.系爭土地買賣契約書第13條第1款約定：「本契約之附件
20 及甲方與房屋承建人另訂立之預售房屋買賣契約書均視為
21 本約之一部份具同等效力，本約任何一部分不履行時視同
22 全部違約。」足見兩造於締約時業已約定系爭房屋與土地
23 間具有連帶不可分性，應共同履行，房屋或土地單獨給
24 付，不能達契約之目的，系爭房屋、土地契約屬聯立契
25 約，具有連帶不可分性。

26 3.原告與被告嘉信公司、楊琦珍雖分別簽定系爭房屋、土地
27 契約，該等契約之標的物雖分別為房屋及其坐落之基地，
28 然依前述系爭土地買賣契約書第13條第1款之約定，此兩
29 份契約「具同等效力」、「任何一部分不履行時視同全部
30 違約」，足證該兩份聯立契約，給付目的係屬同一，在使
31 原告同時取得系爭預售屋及其基地之所有權。是如有任一

01 契約無法履約時，該兩份聯立契約之契約目的即均屬不
02 達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關
03 係。是以，被告二人對原告應負系爭房屋、土地契約所約
04 定之全部給付義務，被告中之一人違約，均可視為另一被
05 告違約，被告二人間就系爭房屋及土地之履行，應屬不真
06 正連帶債務責任，不履約之違約責任亦然。

07 (五)被告應負損害賠償之金額如下：

- 08 1.原告所有之系爭123-103地號土地，自鄰近計畫道路即同
09 區段251地號之土地邊線起退縮4公尺，退縮部分（即本院
10 卷第23頁附圖一斜線部分）之面積約為74.8平方公尺，於
11 面積單位換算後，約為22.627坪。
- 12 2.又兩造所簽訂之系爭土地買賣契約書總價為1,365萬元，
13 面積為98.11坪，於面積單位換算後，每坪約為139,130元
14 （計算式： $1365\text{萬} \div 98.11 = 139,129.5$ ），其中退縮部分之
15 面積之買賣價款應為3,148,095元（計算式： $22.627 \times 139,$
16 $130 = 3,148,094.5$ ）
- 17 3.然該部分土地因需淨空做為公共使用，故原告主張該部分
18 土地之價值應以103年締約時之公告現值18,000元計算，
19 於面積單位換算後，每坪約為59,504元（計算式： $18,000$
20 $\times 3.3058 = 59504.4$ ），故原告主張該部分土地之價值應為
21 1,346,397元（計算式： $22.627 \times 59,504 = 1,346,397$ ），並
22 主張被告應負擔此部分價值減損差額即1,801,698元之損
23 害賠償責任（計算式： $1,346,397 - 3,148,095 = -1,801,69$
24 8）

25 (六)並聲明：

- 26 1.被告嘉信公司應給付原告1,801,698元及自起訴狀繕本送
27 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 28 2.被告楊琦珍應給付原告1,801,698元及自起訴狀繕本送達
29 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 30 3.前二項所為之給付，如任一被告已履行全部或一部，他被
31 告於其給付範圍內免除給付義務。

01 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告辯稱：

03 (一)原告於買受系爭不動產時，即已知悉部分土地需供公眾使用
04 之事實，有下列證據可證：

05 1.原告於107年間即曾以系爭123-103地號土地有無法排他使用
06 瑕疵之同一事實理由對被告提起刑事詐欺之告訴，嗣經
07 臺南地檢署檢察官以107年度偵字第14674號為不起訴處
08 分，現原告時隔4年多才又提出本件民事損害賠償訴訟，
09 主張不知悉部分土地須供公眾使用云云，顯非事實。

10 2.林秀英於107年6月11日偵查中之證述：林秀英為與原告接
11 洽之銷售業務，其於偵訊時證稱：「我當初有向對方告知
12 本件土地依照法規會有建地退縮情形。我有跟她說他們如
13 果買這房地，會有部分土地，雖然所有權是他們的，但是
14 要提供作為人行步道供大家使用及綠化使用。陳真穎有要
15 求現場丈量給她看，我們有請工務主任黃吉祥現場丈量，
16 陳真穎也有在丈量現場。她當時確實沒有提出疑問。我跟
17 她交涉過程，林宜蓁沒有在場，建地退縮部分都是我跟對
18 方說明。我跟陳真穎解釋建地退縮情事時，當時沒有人陪
19 陳真穎在現場。」足證原告於買受系爭123-103地號土地
20 時即已明確知悉部分土地須供公眾使用之情狀。且果倘售
21 屋人員林秀英未於締約前告知原告此事，原告於交屋時豈
22 會置紅磚人行道於不顧，不立即異議要求拆除，反倒同意
23 簽署交屋文件、完成交屋？

24 3.黃大吉（即黃吉祥）於107年7月16日偵查中之證述：黃大
25 吉於103年7月31日之前，即原告103年1月間訂屋當時係任
26 職於被告公司之工務人員，其於偵訊時證稱：「本件我知
27 道，我是負責量尺寸的，林秀英當時有跟對方講哪些部分
28 要做綠地，哪些地方是人行步道，所以對方應該很清楚，
29 對方已經住四年應該清楚。」核與林秀英證述相符，且黃
30 大吉作證當時已無任職被告公司，並無利害關係存在，可
31 認黃大吉所為證述真實可信，原告於購地當時已明確知悉

01 哪些地方是要供公眾使用，甚且要求丈量確認過。

02 4.陳秀雲於108年2月25日偵查中之證述：被告公司其他承購
03 戶陳秀雲於偵訊時證稱：「我有買受本件建案。就是臺南
04 市○○區○○○○街000號。（買受前銷售人員有無跟你
05 說明會有建築線退讓的問題？）當時有清楚的告知靠近馬
06 路的土地要提供公共使用，不能夠只有自己使用，因為我
07 很喜歡當地的環境，所以還是有買，是銷售人員主動說
08 的。」而林秀雲所購買房地與原告公司相鄰，亦可證被告
09 公司之銷售人員都會主動跟買受客戶說清楚何部份土地需
10 供公眾使用的事實，不會獨漏原告。

11 5.原告購屋時，鄰近建案均已依法設置紅磚人行道，則原告
12 於購買系爭房地時，對於系爭123-103地號土地位於都市
13 計畫區內乙事不可能不知情。而被告設置之紅磚人行道係
14 依「變更台南科學工業園區特定計畫（新市區區開發區塊
15 L及M）細部計畫」第11點「指定留設沿街式開放空間」第
16 3欄規定「臨22-20M、26-15M及32-20M計畫道路者應退縮
17 寬度4M以上之開放空間」「1.退縮部分不得設置圍牆。2.
18 需設置寬度1.5公尺以上之無遮簷人行空間。」第12點第1
19 款「建築物需設置前院，其最小深度為5公尺；」規定設
20 置。而人行道開放空間，就如開放空間或是騎樓一般，雖
21 由私人所有，但不能據為己用，須供給大眾使用，係對建
22 築用地之限制，乃都市地區建築之常態，原告於購屋及現
23 況交屋時，鄰地建案均已設置紅磚人行道供公眾使用，則
24 依社會經驗常情，原告亦應已明確知悉所購買土地係位於
25 都市計畫區內，亦應設置紅磚人行道供公共公眾使用之事
26 實。

27 6.綜上，原告主張其於112年3月遭警方開單取締才知悉所買
28 受系爭123-103地號土地地鄰近道路部分無法自由使用云
29 云，顯不實在。此由原告107年3月提出刑事告訴時，即有
30 提出遭警方違規取締停車罰單乙節，益證原告所述難以採
31 信。

01 (二)證人蔡明宏、陳真穎於本院之證述與偵查中之供述前後不
02 一，其二人所為證述亦互相矛盾，顯不可信：

03 1.依被證2預約臨時證明單上簽名之業務為「林秀英」，可
04 證原告下訂時與其接洽之銷售人員為林秀英。而依林秀英
05 於偵查中證稱：「我有跟她說他們如果買這房地，會有部
06 分土地，雖然所有權是他們的，但是要提供作為人行步道
07 供大家使用及綠化使用。當時沒有人陪陳真穎在現場」等
08 語、陳真穎於偵查中亦稱：「當時我看房子，蔡明宏是我
09 風水老師，林秀英跟我接洽時蔡明宏不在，林宜蓁跟我接
10 洽時，蔡明宏有在」等語，可證林秀英與陳真穎接洽時已
11 有告知陳真穎部分土地需供公眾使用乙事，且陳真穎與林
12 秀英接洽及下訂時，蔡明宏並不在場之事實。然證人蔡明
13 宏於本院卻證稱：「當初住宅還在興建時，我陪她去看並
14 下定金。銷售小姐跟陳真穎說明時，我在場。對方是一位
15 林小姐跟她說明。我去過現場六、七次。第二次是下定
16 金，陳真穎有付定金」等語，核與林秀英與陳真穎於偵查
17 中稱蔡明宏不在場之供述不合，自難認可信。

18 2.蔡明宏於偵查陳稱：「針對本件有爭執的土地部分，對方
19 當時都沒有提到是否可以自由使用或不能使用」等語，然
20 其於審理中竟改稱：「（當時有無討論到人行道可否使
21 用？）討論的時候沒有講，但交屋的時候有說可以使用。
22 可以種樹。沒有講到可以停車，只有說可以自由使用。」
23 云云，顯見其證述亦有前後不一之矛盾情事。

24 (三)本件依上開證據，足證被告於立約當時已明確告知原告何部
25 分土地須供作人行步道供大眾使用乙事，原告主張被告隱瞞
26 未為告知說明云云，顯不實在。又被告所設置之紅磚人行步
27 道既係依都市計畫法規所應設置，且締約前被告已明確告知
28 原告，且依系爭契約內容，被告無向原告保證無建築建退縮
29 問題之特約，自難認被告所出售系爭土地有何不具保證品質
30 之物之瑕疵或債務不履行情事。

31 (四)並聲明：

01 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 2.如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

03 三、本院之判斷：

04 (一)本件原告主張：原告與被告楊琦珍於103年2月8日簽訂預定
05 土地買賣契約書，約定由原告向被告楊琦珍購買系爭土地，
06 買賣土地總價款為1,365萬元；另原告就前開土地上所預定
07 坐落系爭房屋部分，則與被告嘉信公司簽訂預定房屋買賣契
08 約書，嗣被告於103年9月22日交屋。然原告所購買系爭土地
09 鄰近道路之部分土地需自計畫道路退縮4公尺以上建築（即
10 如附圖所示，該部分土地做為開放空間使用）等情，有預定
11 土地買賣契約書、預定房屋買賣契約書、交屋證明書（本院
12 卷第29-74、153頁）在卷可憑，並為被告所不爭執，堪認為
13 真實。

14 (二)本件兩造爭執之點為：兩造訂約時，被告是否未告知系爭土
15 地鄰近道路之部分土地需自計畫道路退縮4公尺以上建築
16 （即如附圖所示，該部分土地做為開放空間使用）？經查：

17 1.原告於107年間曾對蘇本雄（嘉信公司負責人）、楊琦
18 珍、林宜蓁提起刑事詐欺取財罪之告訴（台南地檢107年
19 度偵字第14674號），於該偵查案件中，陳真穎曾到庭證
20 稱：其係購買建地，不是道路，林宜蓁當時有向其告知上
21 開有爭執之土地其可以使用，並未說是道路用地，後來善
22 化分局交通隊接獲檢舉說其違規使用道路用地，其才發現
23 該情事等語；又證人蔡明宏到庭證稱：其有陪同陳真穎與
24 銷售人員接觸，過程中未提及建築線退讓問題，針對上開
25 有爭執土地部分亦未提及可否自由使用等語；然證人即系
26 爭房地買賣之銷售人員林秀英到庭證稱：其當時有告知對
27 方所買受房地會有部分土地須供作人行步道供大眾使用，
28 且有現場丈量，當時陳真穎亦在現場等語，證人即原嘉信
29 公司工務人員黃大吉到庭證稱：證人林秀英當時有向對方
30 言明那些部分要做綠地及人行步道，對方應該很清楚等
31 語，另證人即該建案其他承購戶陳秀雲到庭證稱：其有買

01 受本件建案，當時銷售人員有主動清楚告知靠近馬路之土
02 地須提供公共使用，不能自己使用等語。而參諸上開證人
03 所述，證人陳真穎為代理原告買賣系爭房地之人，證人蔡
04 明宏則為陳真穎之朋友，本即難期其為客觀公正之證詞，
05 是尚難僅憑證人陳真穎、蔡明宏之證詞即認定被告於訂立
06 系爭買賣契約時，曾故意不告知原告系爭土地鄰近道路之
07 部分土地需自計畫道路退縮4公尺以上建築；況證人林秀
08 英、黃大吉又證稱林秀英曾告知系爭土地有使用上之限
09 制，再參酌與本案無利害關係之證人陳秀雲之證詞，則證
10 人林秀英、黃大吉之證詞應堪採信，因同屬一建案，銷售
11 人員於出售時，就相類似之不動產，理應會為相同之說
12 明、處理，是自難認定當時實際負責銷售上開房地之證人
13 林秀英及林宜蓁於本件房地買賣過程中有向陳真穎隱匿系
14 爭土地因法令限制而使部分區域無法自由使用之情狀，此
15 情業據本院調取該偵查卷宗核閱無訛，並有該不起訴處分
16 書在卷可稽。

17 2.至偵查案件中之107年1月4日之對話譯文（偵卷第97
18 頁），證人即原嘉信公司客服人員胡晉源雖稱：「…買房
19 時，秀英姐沒交代以後可能會拿出來做公共空間使用，這
20 是我們的疏失…」惟胡到源於該偵查案中已到庭證稱：本
21 件房屋銷售時其尚未到職，因為協調會當時對方情緒很激
22 動，其僅係假設如果證人林秀英當時沒交代應該如何處
23 理，其並不清楚本件房地買賣時，銷售人員是否有故意或
24 漏未告知有建築線退讓之問題等語，則證人胡到源於系爭
25 房地買賣時既尚未至嘉信公司任職，其又未親自見聞系爭
26 房地之買賣經過，自難僅以其於兩造協調時之假設遽論被
27 告於本件房地買賣過程中有故意向陳真穎隱匿系爭土地因
28 法令限制而使部分區域無法自由使用之情狀。

29 3.而原告於本件審理中，雖聲請再傳訊證人蔡明宏、陳真穎
30 為證人，欲證明被告於本件房地買賣過程中有故意向陳真
31 穎隱匿系爭土地因法令限制而使部分區域無法自由使用之

01 情狀，然：

02 (1)證人蔡明宏到庭雖證稱：「（是否記得你曾經陪他去看
03 善化區善新段之土地、房子，並訂立買賣契約？）有，
04 2014年的時候。（當初你陪她去做什麼？）當初住宅還
05 在興建時，我陪她去看並下定金。（銷售小姐跟陳真穎
06 說明時，你是否在場？）在場。對方是一位林小姐跟她
07 說明。（你去過現場幾次？）六、七次。（是否記得林
08 小姐如何跟陳真穎說明？）第一次拿廣告銷售圖問要買
09 哪一間，我們就說可能想買哪一間，第一次並無結果，
10 我們要回去商量。第二次是下定金，陳真穎有付定金。
11 後來又去了四、五次，因為我會去陳小姐善化的公司找
12 她，我們就一起去現場…（從頭到尾是否都是林小姐跟
13 陳真穎接觸？）還有一個小蓁小姐。…（你們談論要買
14 賣房子地點時，有無講到要買的房子會面臨人行道？）
15 有。說會面臨人行道，林小姐就拿廣告圖出來給我們
16 看，她說房子旁邊會有行道樹。（交屋時，你有無陪同
17 陳真穎去現場？）交屋時有。（交屋的狀況如何？）就
18 陪她去看一下。（房子旁邊是否有無鋪設人行道？）
19 是。（當時有無討論到人行道可否使用？）討論的時候
20 沒有講，但交屋的時候有說可以使用。（可以如何使
21 用？）可以種樹。（能否停車？）沒有講到可以停車，
22 只有說可以自由使用。（交屋時，房子旁邊的人行道是
23 否已經都蓋好？）是。（陳真穎對於蓋了人行道，有無
24 什麼意見？）她本來想要鋪草皮，因為建設公司說鋪草
25 皮會跟社區不一致，因此沒有答應。（如果陳真穎可以
26 自由使用，為何建設公司能不答應？）人行道旁邊還有
27 植栽綠化，我當時以為可以自由使用，小蓁小姐也說那
28 是私人土地可以使用。（如果可以自由使用，為何陳真
29 穎不能鋪設草皮？）我沒有看過權狀，但我認為人行道
30 不是陳真穎的，建設公司的小蓁小姐說那應該是公設。
31 （如果小蓁小姐說是公設，陳真穎有無意見？）她當時

01 沒有反應。…（你上開提到有去現場數次，去現場的幾
02 次中，建設公司銷售人員有無特別向你或陳真穎提到這
03 塊建地，建築線要退縮四米？）沒有。【請提示偵查卷
04 第84頁，證人到現場數次的過程中，是否曾經有建設公
05 司銷售人員讓你們看過這張圖面？（提示偵卷第84頁並
06 告以要旨）】沒有。（你到現場這幾次，有無看過現場
07 銷售小姐及工務人員拿著皮尺或其他測量工具在原告購
08 買的土地上丈量要退縮四米的範圍多大？）沒有。（你
09 上開回答提到人行道是公設，公設的意思是做馬路使用
10 或什麼功用？）我是認為是當社區的公設。」等語，然
11 證人陳真穎於前開刑事偵查案件中曾陳稱其跟林秀英接
12 觸時，蔡明宏並不在場，是跟林宜蓁接洽時證人蔡明宏
13 才在場，且證人林秀英於該偵查案中亦證述，其與陳真
14 穎說明建地退縮時，並沒有人陪在陳真穎身旁，則依陳
15 真穎、林秀英於該偵查案中之證詞，林秀英說明建地退
16 縮乙節時，證人蔡明宏既不在現場，則證人蔡明宏就林
17 秀英有無向陳真穎說明建地退縮乙節，蔡明宏自未能親
18 眼見聞；另蔡明宏於該偵查案中係證稱當時沒有提到是
19 否可以自由使用或不能使用，亦與其前開證詞不符，且
20 依證人蔡明宏前開證詞，於交屋時林宜蓁若係向林真穎
21 說系爭土地能自由使用，為何又說係公設？又為何不能
22 鋪設草皮？是證人蔡明宏之前開證詞，尚有瑕疵，自未
23 能證明被告於本件房地買賣過程中有故意向陳真穎隱匿
24 系爭土地因法令限制而使部分區域無法自由使用之情
25 狀。

26 (2)證人陳真穎則到庭結證稱：「（原告公司有與被告公司
27 買賣善化區系爭土地與房子，是否你處理？）是。（你
28 去了被告公司幾次？）七、八次以上。（每次是否都是
29 你自己去？）有時候有人陪同我一起去，有一個幫我看
30 風水的地理老師蔡明宏會跟我去，還有我北部的親人也
31 會陪同。幾乎每次都有人陪我去。（蔡明宏陪你去幾

次？）三、四次。（你去被告公司時，何人跟你接洽？）第一次是林秀英小姐，我路過時去詢問她，我覺得他們價錢太高，後來就沒有再去。隔了一個多月後，林秀英打電話給我說可以約他的業務主管林宜蓁跟我談價格，第二次我去的時候，林宜蓁跟我講解房價以前開太高，可以來談，當天林秀英也在場，我說我們公司要在南部設立辦事處，客人來時也需要停車場，後來她們就介紹我們三間邊間，第二次的時候我就找了蔡明宏老師跟我一起去，蔡明宏看了之後說第二間風水比較適合我們公司使用，我們公司除了價錢還有停車位的需求，林宜蓁跟我說旁邊的土地都可以停車使用沒有問題。第三次我就請我老闆一起過來談簽約的事情，第三次除了我、我老闆，蔡明宏也有一起去，這次是林宜蓁跟我談，林秀英不在場，我跟林宜蓁說既然要簽約了，如何保證土地有到達坪數及範圍，有確定了我們才會簽約，林宜蓁叫我們放心好了，因為是預售屋尚無法丈量，到時候依據合約內的坪數作為依據，我再次強調我們客戶過來一定要有停車位可以停車，如果沒有位置可以停車，我們公司就不會買，林宜蓁並未提到法律的問題，就只有說這邊的土地我們都可以使用。（第三次是否就簽約了？）103 年3 月份應該是第四次的時候我們簽約。第三次是我帶我老闆過去跟他們談。簽約的那次，在場的人是我、蔡明宏及一個貸款的保證人在場。（簽約之後為什麼還陸續去被告公司？）主要就是土地的問題，我要被告跟我講土地規劃的情形，也就是土地所有權的範圍到哪裡，如果我們要停車要怎麼擺放的位置。（被告跟你說哪邊可以停車？）被告說土地那邊堆放很多雜物，因為還在興建中無法丈量，林宜蓁只有跟我說他講的範圍內，路樹以內的範圍內我們都可以停車。（林宜蓁有無說你們購買的土地範圍為何？）我有請她丈量，她說要等蓋好才能量。（交屋那天你有無到

01 場？）有，交屋那天我還是問林宜蓁，可否跟我講土地
02 範圍，她說路也是我們的，我就說那我們要鋪草皮，林
03 宜蓁說不要鋪草皮，這樣會跟隔壁不一致，我問說如果
04 是我們的為什麼不能鋪？她就說要回去問公司，但之後
05 還是沒有來丈量，後來我們就被交通局開罰單，我們問
06 交通局這土地是我們的，為什麼會被開單？交通局說我
07 們被檢舉，我又去問林宜蓁，她說土地這邊都是我們的，
08 都可以使用，之後我請新化地政來測量，才知道停車
09 位置是我們土地範圍內。我跟林宜蓁說我們買的是建
10 地，不是路地，所以才有後續的糾紛。（整個過程，你
11 是否都跟林宜蓁討論或是跟林秀英？）林秀英說這些她
12 不清楚，叫我直接跟林宜蓁討論，買賣之前林宜蓁沒有
13 跟我們告知不能使用或法令問題，如果他們有告知，我
14 們應該不會購買。（交屋時有無丈量？）我叫他們丈
15 量，他們就拿了皮尺過來量到馬路，我就說我要鋪草皮
16 才要交屋，但他們說要跟別的社區一致，就不理我們
17 了。（既然如此，為何還是交屋？）我在土地權狀後面
18 有用鉛筆寫，我要求要土地丈量，他們當時也答應，但
19 後來並未實際丈量。…（當時被告建設公司銷售人員在
20 簽約前，有無跟你提到，你所購買的房子與土地，就建
21 地部分要退縮4米作為公共空間使用？）沒有，有講我
22 們就不會買了。（簽約時，被告公司銷售人員，有無再
23 特別跟你們告知你們簽約的土地要退縮4米作為公共空
24 間使用？）沒有。【請提示偵查卷第84頁，簽約時或簽
25 約前你有無看過這張？（提示偵查卷第84頁、被證7並
26 告以要旨）】沒有，有就不會買了。」等語，然證人陳
27 真穎為原告買賣系爭房地之代理人，其證詞本即難期
28 客觀公正，已如前述，而證人陳真穎雖證述林秀英不清
29 楚本件的買賣情形，然依預約臨時證明單可以證明下訂
30 接洽之業務為林秀英，並非林宜蓁（被證二），是證人
31 陳真穎之證詞已與客觀證據不符而難以遽採。且證人陳

01 真穎雖證述兩造於交屋時，其欲在系爭土地上鋪設草皮
02 然遭阻止，卻仍然完成交屋手續，然如果證人陳真穎不
03 知道系爭土地有使用上之限制，為何於遭拒後仍依然交
04 屋？況系爭買賣標的物係於103年9月22日即交屋（本院
05 卷第153頁），然原告遲至107年間始提出刑事之詐欺告
06 訴，更迄至112年間才提起本件訴訟，若被告於本件房
07 地買賣過程中確曾故意向陳真穎隱匿系爭土地因法令限
08 制而使部分區域無法自由使用之情狀，原告怎可能遲遲
09 未向被告主張債務不履行或標的物有瑕疵？是證人陳真
10 穎之證詞亦難證明被告於本件房地買賣過程中有故意向
11 陳真穎隱匿系爭土地因法令限制而使部分區域無法自由
12 使用之情狀。

13 4.是以，依證人蔡明宏、陳真穎前開證詞及原告所提出之系
14 爭買賣契約書，尚難以證明被告於本件房地買賣過程中有
15 故意向原告隱匿系爭土地因法令限制而使部分區域無法自
16 由使用之情狀，亦無法證明被告有何可歸責之事由，是原
17 告主張被告應依民法第360條及第227條規定負損害賠償責
18 任，尚難憑採。

19 四、綜上所述，原告所提出之證據並不能證明兩造訂約時，被告
20 未告知系爭土地鄰近道路之部分土地需自計畫道路退縮4公
21 尺以上建築（即如附圖所示，該部分土地做為開放空間使
22 用），是原告主張依民法第360條及第227條規定，請求：1.
23 被告嘉信公司應給付原告1,801,698元及自起訴狀繕本送達
24 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；2.被告楊
25 琦珍應給付原告1,801,698元及自起訴狀繕本送達翌日起至
26 清償日止，按年息百分之5計算之利息；3.前二項所為之給
27 付，如任一被告已履行全部或一部，他被告於其給付範圍內
28 免除給付義務；均為無理由，應予駁回。而原告之訴既經駁
29 回，其假執行之聲請，亦失所依附，應併予駁回。

30 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核均
31 無礙於判決之結果，爰不予逐一論駁，附此敘明。

01 六、結論：原告之訴為理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
02 文。

03 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日
04 民事第二庭 法 官 洪碧雀

05 以上正本證明與原本無異。

06 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本
07 ）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日
09 書記官 林政良