

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2367號

原告 林彥儒

訴訟代理人 許俊明律師

被告 陳政忠

陳景源

施嘉和

共同訴訟代理人 袁大為律師

被告 昇禾不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 廖偉宏

被告 江承蓁

共同訴訟代理人 施竣中律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國一一五年六月八日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其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：

一、按訴訟，由被告住所地之法院管轄；對於私法人或其他得為訴訟當事人之團體之訴訟，由其主事務所或主營業所所在地之法院管轄；其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄；共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管轄區域

內者，各該住所地之法院俱有管轄權，但依第四條至前條規定有共同管轄法院者，由該法院管轄；當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第一條第一項前段、第二條第二項、第十條第二項、第二十條、第二十四條定有明文。本件被告住所不在同一法院管轄區域內，但原告係因買賣不動產涉訟，而買賣標的不動產坐落臺北市松山區，在本院管轄區域內，參諸原告與被告陳政忠、陳景源、施嘉和間買賣契約第十二條第十一款約定：「本約如有爭議致涉訟時，雙方合意以買賣標的所在地之法院為第一審管轄法院」（見卷第四一頁），依首揭法條，本院自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一至三、七款亦有明定。(一)原告原起訴請求：1 被告陳政忠、陳景源、施嘉和各給付新臺幣（下同）一百三十三萬元本息，2 被告昇禾不動產仲介經紀有限公司（下稱被告公司）、江承蓁連帶給付三百九十九萬元本息，3 第1、2項所命給付，如任一被告為給付，其餘被告於其給付範圍內同免責任；(二)原告於民國一一五年四月十六日變更聲明為：1 陳政忠、陳景源、施嘉和應各給付七十萬九千二百五十三元本息，2 被告公司、江承蓁連帶給付二百一十二萬七千七百六十元本息，3 第1、2項所命給付，如任一被告為給付，其餘被告於其給付範圍內同免責任（見卷第三四六頁書狀）；(三)原告於一一五年六月八日再變更聲明第三項為：聲明第1項任一被告為給付，聲明第2項之被告於其給付範圍內同免給付責任，聲明第2項任一被告為給付，聲明第1項之被告各於其給付範圍三分之一數額內，同免給付責任（見卷第三七一頁筆錄）。原告前開變更，訴訟標的相同、基礎事實同一，僅係減縮應受判決事項（金額）之聲

明，或更正顯然背離請求真意之錯誤聲明，無礙被告之防禦及訴訟之終結，並經被告表示同意（見卷第三四一、三七一頁），於法自無不合，本院爰就變更後之訴為裁判，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告部分：

（一）訴之聲明：

1 被告陳政忠、陳景源、施嘉和應各給付原告七十萬九千二百五十三元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

2 被告公司（昇禾不動產仲介經紀有限公司）、江承蓁應連帶給付原告二百一十二萬七千七百六十元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

3 聲明第1項任一被告為給付，聲明第2項之被告於其給付範圍內同免給付責任，聲明第2項任一被告為給付，聲明第1項之被告各於其給付範圍三分之一數額內，同免給付責任。

4 願供擔保請准宣告假執行。

（二）原告起訴主張：被告江承蓁為被告公司之員工，一一三年七月三十一日原告經被告公司江承蓁之居間，與被告陳政忠、陳景源、施嘉和（下合稱地主三人）訂立不動產買賣契約（下稱本件買賣契約），約定由原告以總價三千九百九十八萬元（除契約書所載三千七百零五萬元外，額外支付陳政忠二百九十三萬元）向地主三人買受坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地（下稱本件土地），及其上未經保存登記、門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○○號違章建物（下稱系爭建物），原告已付清價金，於同年十月三十日取得本件土地所有權，並於翌日完成點交。惟原告於同年月二十九日經由承租人提供之臺北市建築管理工程處（下稱北市建管處）限期改善通知

單，始知悉地主三人早於同年三月間即已接獲臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）北市都建字第1136106815號函（下稱本件處分函），依建築法第八十六條規定處分拆除系爭建物（金屬材質、五十公分高、面積五十二平方公尺之增高）部分，地主三人竟與被告公司江承蓁共同蓄意隱瞞此一重要訊息，謊稱系爭建物有穩定租金可收取，並在本件買賣契約之特別約定事項中約定將協同原告變更租約等語，致原告陷於錯誤，訂立本件買賣契約；原告業於同年十一月十八日依民法第三百五十九條規定、本件買賣契約第二條第二項約定，以存證信函為減少價金之意思表示，本件買賣契約價金因前述瑕疵應減少價金二百一十二萬七千七百六十元，此部分價款地主三人無法律上原因受有利益，爰依民法第一百七十九條規定請求地主三人（陳政忠、陳景源、施嘉和）共同如數返還，另被告公司、江承蓁違反民法第五百六十七條規定隱匿交易重要訊息，併依不動產經紀業管理條例第二十六條第二項規定請求被告公司、江承蓁連帶如數賠償，地主三人任一人為給付，被告公司、江承蓁於其給付範圍內同免給付責任，被告公司、江承蓁任一人為給付，地主三人各於其給付範圍三分之一數額內，同免給付責任。

二、被告部分：

（一）被告陳政忠、陳景源、施嘉和部分

1 答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

2 被告陳政忠、陳景源、施嘉和固不否認於一一三年七月三十一日經由被告公司（江承蓁）居間與原告訂立本件買賣契約，及系爭建物面積五十二平方公尺、高度五十公分之金屬材質之「增高」部分經主管機關限期命改善，但以本件買賣契約總價為三千七百零五萬元，陳政忠所收取之二百九十三萬元係原告之父餽贈以答謝陳政忠協助協調地主三人，並非價金之一部，且本件買賣契約買賣標的僅本件

01 土地，不含系爭建物，僅約定系爭建物將隨本件土地一併
02 移轉，已特約排除契約書面建物相關約定之適用，又地主
03 三人業在成屋現況說明書中載明系爭建物之屋頂鐵皮曾遭
04 檢舉查報拆除或接獲相關通知，系爭建物經查報命拆除部
05 分係承租人所增建、並非全部，原告請求減少價金並無理
06 由，原告主張減少價金之計算方式亦與估價報告結果不一
07 致等語，資為抗辯。

08 (二) 被告公司（昇禾不動產仲介經紀有限公司）、江承蓁部分

09 1 答辯聲明：答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，
10 願供擔保請准免為假執行。

11 2 被告公司、江承蓁固不否認原告於一一三年七月三十一日
12 與地主三人訂立本件買賣契約，及系爭建物面積五十二平
13 方公尺、高度五十公分之金屬材質之「增高」部分經主管
14 機關限期命改善，但以原告九十八年間即取得不動產經紀
15 業營業員資格，並任職不動產仲介公司，以不動產專業自
16 居，而拒絕被告公司、江承蓁之居間服務，與被告公司、
17 江承蓁間無任何契約關係，被告公司、江承蓁亦未隱匿任
18 何資訊，且本件買賣契約總價三千七百零五萬元，買賣標
19 的僅本件土地，不含系爭建物，原告係由家族出面辦理本
20 件買賣契約訂立前之議約等事宜，原告家族長年擁有並居
21 住使用本件土地隔鄰之土地建物，原告任職之不動產仲介
22 公司亦曾受託銷售本件土地，對於本件土地知之甚詳，購
23 置本件土地之目的在合併辦理都市更新，並非收受系爭建
24 物租金，系爭建物經查報拆除部分，以原告專業可輕易查
25 知、無從隱匿，況地主三人在不動產現況說明書中已記載
26 系爭建物為違建及屋頂鐵皮曾經檢舉查報拆除或收受相關
27 通知，且系爭建物現經命拆除部分為金屬材質、面積五十
28 二平方公尺、五十公分高之「增高」部分，該部分為承租
29 人所增建，受通知對象為承租人，非地主三人或被告公司
30 （江承蓁）所知悉，依估價結果本件買賣契約所定價格低
31 於市場合理價格，原告並未受有損害等語置辯。

01 三、原告主張被告江承蓁為被告公司之員工，一一三年七月三十
02 一日原告與地主三人經被告公司江承蓁之居間訂立本件買賣
03 契約，約定由其向地主三人買受本件土地，本件土地上有未
04 經保存登記之系爭建物，約定將隨本件土地一併移轉予其，
05 其已付清價金，於同年十月三十日取得本件土地所有權，並
06 於翌日完成本件土地及系爭建物之點交，其於同年十月二十
07 九日察見北市建管處寄送之「限期改善通知單」，上載系爭
08 建物前經同年三月二十九日北市（都）建字第113610
09 6815號查報拆除函（即本件處分函）處分應予拆除，應
10 於同年十一月二十五日前配合自行拆除改善，其遂於同年十
11 一月十八日以存證信函為減少價金之意思表示之事實，業據
12 提出名片、不動產買賣契約書、本票影本、產權調查表、成
13 屋標的現況說明書、不動產買賣價金履約保證證書、點交紀
14 錄表、廣告、特別約定事項、限期改善通知單、存證信函、
15 本件處分函、相片為證（見卷第二九至九五、一〇一至一〇
16 九頁），核屬相符；除本件買賣契約約定總價數額應為三千
17 七百零五萬元、買賣標的是否含括系爭建物外，並為被告所
18 不爭執，且與被告所提委託銷售契約內容變更合意書、給付
19 服務費確認單、違建查報案件明細所載相符（見卷第一九
20 五、一九七、二四七至二五一頁），應堪信為真實。
21 但原告主張本件買賣契約總價為三千九百九十八萬元（含契
22 約書所載三千七百零五萬及支付予陳政忠之二百九十三萬
23 元），買賣標的含本件土地上系爭建物，本件買賣契約價金
24 應減少二百一十二萬七千七百六十元，其得請求陳政忠、陳
25 景源、施嘉和返還或請求被告公司、江承蓁連帶賠償部分，
26 則為被告否認，辯稱：本件買賣契約總價為三千七百零五萬
27 元，買賣標的僅本件土地、不含系爭建物，且原告締約前已
28 知悉系爭建物鐵皮屋頂前經檢舉查報拆除或接獲相關通知，
29 本件買賣契約約定總價低於本件土地及系爭建物市場合理價
30 格，原告並未受有損害，無由請求減少價金或賠償，原告主
31 張減少價金數額之計算方式亦有誤等語。

01 四、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；物之出
03 賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險
04 移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減
05 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而
06 出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其
07 契約或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，
08 買受人僅得請求減少價金；居間人關於訂約事項，應就其所
09 知，據實報告於各當事人；經紀業因經紀人員執行仲介或代
10 銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與
11 經紀人員負連帶賠償責任，民法第一百七十九條、第三百五
12 十四條第一項前段、第三百五十九條、第五百六十七條第一
13 項前段、不動產經紀業管理條例第二十六條第二項定有明
14 文。

15 （一）原告請求地主三人（陳政忠、陳景源、施嘉和）共同返還
16 二百一十二萬七千七百六十元本息，及被告公司與江承綦
17 連帶賠償二百一十二萬七千七百六十元本息，無非以一一
18 三年七月三十一日原告經被告公司江承綦之居間，與地主
19 三人訂立本件買賣契約，約定由原告以總價三千九百九十
20 八萬元向地主三人買受本件土地及其上系爭建物，惟系爭
21 建物（其中金屬材質、五十公分高、面積五十二平方公尺
22 之增高部分），早於同年三月間即經本件處分函處分應拆
23 除，地主三人竟與被告公司江承綦共同蓄意隱瞞此一重要
24 訊息，地主三人所交付之本件買賣契約標的有瑕疵，應減
25 少二百一十二萬七千七百六十元之價金，被告公司江承綦
26 違反民法第五百六十七條規定致原告受有前述溢付價金之
27 損害為論據，被告則以前詞置辯，茲就兩造爭執之點分述
28 如下。

29 （二）本件買賣契約所定買賣價金數額若干部分

30 原告主張本件買賣契約總價為三千九百九十八萬元，除契
31 約書所載三千七百零五萬外，尚含額外支付予陳政忠之二

百九十三萬元，關於陳政忠額外收取二百九十三萬元一節，並為被告所不爭執，惟：

1 原告與地主三人於一一三年七月三十一日簽立之本件買賣契約書面不動產買賣契約書，其中第二頁第五條「買賣價金之給付與收受」第一項，係以手寫方式填載「本約買賣標的總價款叁仟柒佰零伍萬元整」，第二項「付款方式」亦以手寫方式依序填載：「第一期款（簽約款）叁佰柒拾伍萬元整，第二期款（備證用印款）伍佰伍拾萬元，第三期款（完稅款）伍佰伍拾柒萬元整，第四期款（尾款）貳仟貳佰貳拾叁萬元整」（見卷第三五頁），前述四期價款合計亦為三千七百零五萬元；第六頁簽章欄上方之「簽收備忘錄」經以手寫填載：一一三年七月三十一日由地政士收取現金肆拾伍萬元（見卷第四三頁），與契約後附原告同日簽發交付、到期日為同年八月二日、以地主三人為收款人、票據號碼TH○○○○○○○號擔保本票影本面額三百三十萬元（見卷第四九頁），合計為第一期款數額三百七十五萬元，二者互核一致，是本件買賣契約書面（不動產買賣契約書）第五條已明揭本件買賣契約約定總價為三千七百零五萬元。

2 而本件買賣契約書面即不動產買賣契約書係原告與地主三人（由陳政忠代表），在被告公司江承蓁陪同、張哲維地政士逐條確認下當場親自簽立，此為原告所不爭執；且原告為○○○年○月間出生、大學畢業之成年人，並在房屋仲介公司任職十餘年（參見卷第二〇二頁筆錄及卷附司法院戶役政連結作業系統個人戶籍資料查詢單），締約時為智識能力正常且有相當參與不動產買賣締約經驗之人，對於不動產買賣契約書之內容尤其總價、各期價款之記載是否正確、屬實，自不能諉為不知，對於自身所欲簽立、總價高達數千萬元之契約書面，亦無不審慎為之之理，本件買賣契約書面不動產買賣契約書既已載明總價數額，該總價數額與分期價款總和數額相符，復與擔保票據之面額吻

01 合，再經地政士耗費十餘分鐘協助買賣雙方反覆確認內容
02 後，由雙方親自簽名（參見卷第二六七至二八一頁錄音譯
03 文、第三〇九頁錄音檔光碟），應屬正確可採。

04 3 至原告所提締約當場錄音暨譯文，僅顯示原告曾於雙方簽
05 約之前、地主三人無人在場（代表陳政忠離開前往拿取授
06 權書）情狀下，單方向在場之地政士宣稱「我們還有一個
07 暗約」、「暗約，私底下的，就是說我們先給他那筆錢。
08 ．．」、「因為他之前這個代理人要先領，他這個代理人
09 要先領大概二百九十幾萬」、「因為他可以對．．．他就
10 多拿這筆錢，我可以少分給他們啦．．．」等語，但於代
11 表地主三人之陳政忠返回現場後、地政士開始逐條確認買
12 賣契約內容，含反覆提及總價款數額、與總價相關之分期
13 數額、擔保票據數額、履約保證數額時，咸未曾再提起，
14 亦即原告是項主張，未獲地主三人（由陳政忠代表）確
15 認，亦與後續締約過程中雙方確認之數額不同，並與契約
16 文字迥異，已難認為本件買賣契約雙方合意內容。再者，
17 原告知悉地主三人就本件土地之權利範圍相同、各為三分
18 之一，是如原告願多支付予陳政忠個人而非出賣人全體款
19 項，性質亦僅為原告願以較高價額向「陳政忠個人」買受
20 其名下之本件土地持分，非可逕謂原告係以較高之「總
21 價」向「地主三人」買受本件土地；且原告表示「．．．
22 就沒事我們就給他，突然間施先生出事了、說不賣了，啊
23 我們就要還給我．．．」（見卷第二六一頁），陳政忠返
24 回現場後，雙方討論是否當場締約期間，亦曾表示「．．
25 ．如果這個合約沒有成的話，那他是證人，我就是一定要
26 還給你．．．」、「．．．對，我就是還給你．．．因為
27 我是最後簽你才付款．．．」、「除非我拿錢我才會簽，
28 若我沒拿錢，我就不簽．．．你可以先將那兩個先、先幫
29 你簽完之後，然後我再來簽，再付款．．．」等語（見卷
30 第二六五、二六六頁），足見陳政忠係認是筆款項之收受
31 以其餘二名地主（陳景源、施嘉和）亦與原告締約、將名

01 下持分出售移轉予原告為前提，而不以自身與原告間買賣
02 契約是否成立生效為要件，是筆款項性質即非屬陳政忠名
03 下本件土地持分之買賣價金甚明，被告辯稱是筆款項係用
04 以酬謝陳政忠協助聯繫、整合其餘二名地主（陳景源、施
05 嘉和）將本件土地持分併出售予原告，並非買賣價金之一
06 部，尚非子虛。

07 4 既無證據足認本件買賣契約書面不動產買賣契約書所載總
08 價數額並非真實，本件買賣契約約定價金總價為三千七百
09 零五萬元，堪以認定。

10 （三）地主三人就「系爭建物其中金屬材質、五十公分高、面積
11 五十二平方公尺之增高部分，經北市都發局於締約前之一
12 一三年三月二十九日以本件處分函處分應予拆除」一節，
13 應否負瑕疵擔保之責部分

14 1 民法第三百五十四條第一項前段固規定：「物之出賣人對
15 於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉
16 於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少
17 其通常效用或契約預定效用之瑕疵」，第三百五十九條前
18 段前段規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規
19 定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其
20 價金」，但同法第三百五十五條第一項亦規定：「買受人
21 於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣
22 人不負擔保之責」，是縱買賣標的物移轉占有時有滅失或
23 減少其價值或通常效用、契約預定效用之瑕疵，如締約時
24 買受人已知有該瑕疵存在，出賣人仍不負擔保之責，買受
25 人即無從解除契約或請求減少價金。

26 2 原告指地主三人交付之買賣標的物有瑕疵，係指系爭建物
27 （金屬材質、五十公分高、面積五十二平方公尺之增高部
28 分）於一一三年三月二十九日經北市都發局依建築法第八
29 十六條規定，以本件處分函處分應予拆除，關於此一情
30 節，有本件處分函可考（見卷第一〇一至一〇五頁），並
31 為被告所不爭執，堪信為真，前已述及。惟：

01 ①本件買賣契約書面不動產買賣契約書第一條「不動產標示
02 及買賣權利範圍」，建物部分固有記載系爭建物門牌，並
03 手寫「未保存登記建物」字樣，但第十三條「乙方（地主
04 三人）願意附贈甲方（即原告）之設備項目」，經勾選
05 「其他」，手寫註記「固定物、依現況」，左側並蓋有
06 「附贈物品不負瑕疵擔保之責」字樣印文，第十四條「特
07 別約定事項」並手寫註記：「標的上有一未保存登記建物
08 （門牌臺北市○○區○○路○段○○○巷○○○號）將一
09 併移轉予買方，買方確已知悉本合約關於建物之相關約定
10 皆刪除」，下方經原告、地主三人（陳政忠代表）簽名確
11 認（見卷第四一頁）；本件買賣契約第十四條約款既然記
12 載「『標的上』有一未保存登記建物」，而非記載「『標
13 的之中』或『標的內』有一未保存登記建物」，已表明本
14 件買賣契約之買賣標的僅本件土地，不含系爭建物；又本
15 件買賣契約第十四條明定地主三人就系爭建物至多僅有
16 「一併以現狀移轉予原告」之義務，原告就系爭建物不能
17 依制式不動產買賣契約書面關於建物之約款對地主三人為
18 請求，而衡諸常情，系爭建物倘亦為買賣標的，即原告支
19 付相當價金買受之物，就地主三人關於系爭建物所應負責
20 任、義務，應不致僅簡略記載「將一併移轉予原告」，而
21 刪除制式契約書面中所有關於建物約定之理。參諸：(1)被
22 告公司（江承蓁）就本件土地所印製之廣告傳單，除「建
23 物類別」記載「公寓」、「建物樓高」記載「一樓」、室
24 內格局記載「OPEN」外，其餘內容均適用本件土地，且建
25 物坪數部分係記載「0」，該廣告傳單之記載既欠明瞭，
26 尚不足據以認定本件買賣契約標的含括系爭建物；(2)遍觀
27 原告所提締約過程錄音暨譯文（見卷第二六七至二八一、
28 三〇九頁），雙方對話內容與不動產買賣契約書內容大致
29 相符，就系爭建物僅簡略提及為未辦保存登記之違章建
30 物，將一併移轉予原告，及將契約書面關於建物之約定刪
31 除，雙方並無隻字片語提及系爭建物之價值、占買賣總價

01 比例若干，或系爭建物起造時期、材質為何、面積若干，
02 如有越界占用他人土地、結構不安全傾斜倒塌、水電管線
03 破漏、滲漏水、遭他人無權占用等瑕疵之處理程序，亦不
04 足據以認定本件買賣契約標的含括系爭建物；(3)細究原告
05 所提雙方一一三年十一月一日之錄音暨譯文（見卷第二八
06 九至三〇四頁），陳政忠、施嘉和針對原告指摘買賣標的
07 物有「系爭建物締約前遭處分應予拆除並通知」之瑕疵一
08 節，亦反覆表示本件買賣契約買賣標的僅本件土地，不含
09 系爭建物，協助簽立本件買賣契約書面之地政士因而以特
10 別約定條款表明將制式契約書面關於建物之約定均刪除，
11 仍不足據以認定本件買賣契約標的含括系爭建物；(4)被告
12 公司受託居間銷售之標的為本件土地（見卷第一九五頁委
13 託銷售契約內容變更合意書），被告公司既僅受託銷售本
14 件土地，應無擅自更易銷售系爭建物之可能或必要。綜
15 上，原告主張本件買賣契約買賣標的物含括系爭建物，已
16 有可疑，系爭建物既非屬本件買賣契約之買賣標的，系爭
17 建物（金屬材質、五十公分高、面積五十二平方公尺之增
18 高部分）於交付前之一一三年三月二十九日經北市都發局
19 以本件處分函處分應予拆除，即難謂為瑕疵。

- 20 ②況地主三人於一一三年四月二十三日所出具、曾經原告簽
21 名確認並列為不動產買賣契約書附件之成屋標的現況說明
22 書，第九項「有無禁建、違建之情形？」欄，經勾選
23 「有」，「備註說明」欄位以手寫註記「未保存登記建
24 物」，第十項「有無因增建違建曾被檢舉、查報、拆除或
25 收到相關通知？」欄，亦經勾選「有」，「備註說明」欄
26 以手寫記載「屋頂鐵皮」（見卷第六三頁）；而是紙成屋
27 標的現況說明書第九項所指未保存登記建物即為系爭建
28 物，第十項所指屋頂鐵皮經檢舉查報拆除或收到相關通知
29 即為本件處分函（金屬材質、五十公分高、面積五十二平
30 方公尺之增高部分應予拆除），此為原告所不爭執，縱本
31 件買賣契約買賣標的物含括系爭建物（僅係假設），系爭

建物之屋頂鐵皮（金屬材質、五十公分高、面積五十二平方公尺之增高部分）交付前曾經檢舉查報拆除或收到相關通知情節，亦為原告締約前經由閱覽成屋標的現況說明書而知悉，依民法第三百五十五條第一項規定，地主三人就此情節亦不負瑕疵擔保之責。

3 原告所提證據尚不足以認定本件買賣契約之買賣標的物含括系爭建物，系爭建物（金屬材質、五十公分高、面積五十二平方公尺之增高部分）於一一三年三月二十九日經北市都發局以本件處分函處分應予拆除一節，尚難認為係瑕疵，況縱本件買賣契約買賣標的物含括系爭建物（僅係假設），系爭建物之屋頂鐵皮（金屬材質、五十公分高、面積五十二平方公尺之增高部分）交付前曾經檢舉查報拆除或收到相關通知，為原告締約前所知悉，地主三人就此情節亦不負瑕疵擔保之責，則地主三人就「系爭建物其中金屬材質、五十公分高、面積五十二平方公尺之增高部分，經北市都發局於一一三年三月二十九日以本件處分函處分應予拆除」一節，不負瑕疵擔保之責，已足認定。原告依民法第三百五十九條規定請求減少二百一十二萬七千七百六十元價款，再依民法第一百七十九條規定請求地主三人返還，難認有據。

（四）被告公司江承蓁有未盡民法第五百六十七條第一項前段規定之責情事，被告公司、江承蓁是否應依不動產經紀業管理條例第二十六條第二項連帶負賠償之責部分

1 原告指被告公司江承蓁未盡民法第五百六十七條第一項前段規定之責，係指江承蓁未調查、告知系爭建物締約前遭北市都發局以本件處分函處分應予拆除，然被告公司於一一三年四月二十三日受地主三人之託居間銷售本件土地，當日曾要求地主三人填具「成屋標的現況說明書」，地主三人在是紙成屋標的現況說明書上已載明系爭建物之屋頂鐵皮（金屬材質、五十公分高、面積五十二平方公尺之增高部分）曾經檢舉查報拆除或收到相關通知，且是紙成屋

01 標的現況說明書不唯業交付原告閱覽、簽名確認，並作為
02 本件買賣契約書面不動產買賣契約書之附件，前曾提及，
03 則系爭建物屋頂鐵皮締約前曾經舉查報拆除或收到相關通
04 知，已為原告經由閱覽成屋標的現況說明書而知悉，自難
05 認江承蓁或被告公司有原告所指之未盡民法第五百六十七
06 條第一項前段規定情事。

07 2 又本件土地及系爭建物，於本件買賣契約締約日即一一三
08 年七月三十一日之市場合理價值為三千七百八十五萬二千
09 二百四十元，系爭建物之屋頂鐵皮（金屬材質、五十公分
10 高、面積五十二平方公尺之增高部分）如經拆除，應減少
11 價值為總價百分之0.58即二十一萬九千四百二十四
12 元，此經本院囑託黃莉芳不動產估價師估驗明確，有不動
13 產估價報告書可佐，並為兩造所不爭執；是縱本件買賣契
14 約之買賣標的含括系爭建物（僅係假設），且系爭建物屋
15 頂鐵皮（金屬材質、五十公分高、面積五十二平方公尺之
16 增高部分）締約前經處分拆除，此項瑕疵亦僅減少二十一
17 萬九千四百二十四元之價值，地主三人所交付予原告之買
18 賣標的物（本件土地及屋頂鐵皮遭拆除之系爭建物），市
19 場合理價值仍達三千七百六十三萬二千八百一十六元（計
20 算式：「本件土地及系爭建物於締約日市場合理價值」三
21 千七百八十五萬二千二百四十元，減「系爭建物屋頂鐵皮
22 經拆除所減少之價值」二十一萬九千四百二十四元），仍
23 高於原告所支付之本件買賣契約總價三千七百零五萬元；
24 況系爭建物屋頂鐵皮（金屬材質、五十公分高、面積五十
25 二平方公尺之增高部分）迄至本件言詞辯論終結時仍未遭
26 拆除，自難認原告受有損害。

27 3 既無證據足認被告公司、江承蓁有原告所指之違反民法第
28 五百六十七條第一項前段規定情事，且原告所支付之本件
29 買賣契約價金，猶低於本件土地及屋頂鐵皮遭拆除之系爭
30 建物締約時之市場合理價值，系爭建物屋頂鐵皮（金屬材
31 質、五十公分高、面積五十二平方公尺之增高部分）迄未

01 經拆除，原告未能舉證受有損害，原告依不動產經紀業管
02 理條例第二十六條第二項規定請求被告公司、江承蓁連帶
03 賠償，亦非有據。

04 五、綜上所述，江承蓁為被告公司之員工，一一三年七月三十一
05 日原告、地主三人經被告公司江承蓁之居間訂立本件買賣契
06 約，約定由原告以總價三千七百零五萬元向地主三人買受本
07 件土地，原告所提證據尚不足以認定本件買賣契約之買賣標
08 的物含括系爭建物，系爭建物（金屬材質、五十公分高、面
09 積五十二平方公尺之增高部分）於一一三年三月二十九日經
10 北市都發局以本件處分函處分應予拆除一節，尚難認為係瑕
11 疵，縱本件買賣契約買賣標的物含括系爭建物，系爭建物之
12 屋頂鐵皮（金屬材質、五十公分高、面積五十二平方公尺之
13 增高部分）交付前曾經檢舉查報拆除或收到相關通知，亦為
14 原告締約前所知悉，地主三人就此情節亦不負瑕疵擔保之
15 責，並無證據足認被告公司、江承蓁有原告所指之違反民法
16 第五百六十七條第一項前段規定情事，原告亦未能舉證受有
17 損害，從而，原告依民法第三百五十九條規定請求減少二百
18 一十二萬七千七百六十元價款，再依民法第一百七十九條規
19 定請求地主三人各返還七十萬九千二百五十三元，及自起訴
20 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
21 利息，及依不動產經紀業管理條例第二十六條第二項規定請
22 求被告公司、江承蓁連帶賠償二百一十二萬七千七百六十
23 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
24 分之五計算之利息，洵屬無據，不應准許，爰予駁回，其假
25 執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
27 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
28 敘明。

29 據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，
30 判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

民事第八庭 法官 洪文慧

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

書記官 王緯騏