

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第467號

上訴人 進顯科技股份有限公司

法定代理人 吳有顯

訴訟代理人 何燈旗律師

鄧又輔律師

被上訴人 陳俊同

劉縵昀

鑫勝房屋仲介股份有限公司

上一人

法定代理人 楊素菊

共同

訴訟代理人 陳鼎正律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國108年11月29日臺灣桃園地方法院108年度訴字第1076號第一審判決提起上訴，本院於109年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊經被上訴人鑫勝房屋仲介股份有限公司（下稱鑫勝公司）之仲介，於民國106年8月17日向被上訴人陳俊同以每坪新臺幣（下同）12萬5,000元、總價3,808萬7,000元，購買坐落桃園市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地），並簽立土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。嗣伊為著手進行廠房建築計畫，委請訴外人即建築師陳彥翰進行土地現況測量與規劃，竟發現系爭土地有部分為既成道路，伊因信賴鑫勝公司之員工即被上訴人劉縵昀向伊回報該道路面積為24.82坪，遂於同年9月1日與陳俊同簽立價金變

更金額協議書（下稱系爭協議），將買賣總價變更為3,498萬7,000元。然桃園市政府於同年11月21日核發建造執照後，伊始知系爭土地共123.66平方公尺（即37.4坪）為道路使用，致有減少作為廠房使用面積之契約預定效用及交易價格之瑕疵（下稱系爭瑕疵）。伊自得依民法第359條規定、系爭買賣契約第7條第2項約定，請求減少該37.4坪扣除24.82坪後之12.58坪價金157萬2,500元（計算式：125000×12.58＝0000000）。陳俊同無法律上原因受有該部分價金之利益，致伊受損害，應依民法第179條規定返還伊157萬2,500元。又陳俊同係故意隱匿系爭土地有系爭瑕疵，致伊陷於錯誤而簽立系爭買賣契約，受有該12.58坪價金之損害，伊亦得依同法第184條第1項前段規定，請求陳俊同如數賠償。另鑫勝公司未善盡居間人之調查義務，致伊受有157萬2,500元價金之損害，應類推適用民法第544條規定，負損害賠償責任。而劉縵昀為鑫勝公司之受僱人，其執行仲介業務，有提供不實資訊、未善盡調查義務、故意隱匿系爭土地上既成道路占用之不法行為，致伊受有157萬2,500元價金之損害，依民法第184條第1項前段、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，應與鑫勝公司連帶給付伊157萬2,500元等情。求為命陳俊同給付157萬2,500元、鑫勝公司及劉縵昀連帶給付157萬2,500元，均加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息；如有任一人為給付，其餘之人於該給付範圍內，免給付義務之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。其上訴聲明為：（一）原判決廢棄。（二）陳俊同應給付上訴人157萬2,500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。（三）鑫勝公司、劉縵昀應連帶給付上訴人157萬2,500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。（四）前兩項給付，如有任一人為給付，其餘之人於其給付範圍內，免給付之義務。

二、被上訴人則以：陳俊同、鑫勝公司、劉縵昀均未隱匿系爭土

01 地之使用情形，系爭土地有無道路占用，須經地政機關鑑
02 界，始能確定。上訴人於106年8月底，由訴外人即其工地總
03 監陳煥明、建築師陳彥翰參與鑑界，並經陳彥翰計算道路占
04 用面積為24.82坪後，上訴人據此向陳俊同請求減少價金而
05 達成系爭協議，不得再請求減少價金。陳俊同、鑫勝公司、
06 劉縵昀，均無不法侵害上訴人之情事，而鑫勝公司、劉縵昀
07 就執行仲介業務，亦無提供不實資訊、未善盡調查義務、故
08 意隱匿系爭土地上有既成道路占用而致上訴人受損害之事實
09 等語，資為抗辯。

10 三、上訴人於106年8月17日經鑫勝公司及劉縵昀之仲介，以總價
11 3,808萬7,000元向陳俊同購買系爭土地，並簽立系爭買賣契
12 約；系爭土地於同年8月底完成鑑界；上訴人與陳俊同於同
13 年9月1日簽立系爭協議，將系爭土地之買賣總價變更為3,49
14 8萬7,000元；系爭土地於106年9月22日點交，並於同年月27
15 日結案；上訴人就系爭土地申請之建造執照，於同年11月21
16 日核發；上訴人法定代理人於106年11月29日以陳俊同為對
17 造人，向桃園市蘆竹區公所聲請調解，惟調解不成立等事
18 實，為兩造所不爭執（見本院卷第126至127頁），堪信為真
19 正。

20 四、上訴人請求陳俊同給付157萬2,500元；鑫勝公司、劉縵昀連
21 帶給付157萬2,500元各節，為被上訴人以前開情詞所否認。
22 經查：

23 （一）上訴人依民法第179條規定，請求陳俊同給付157萬2,500
24 元，並無理由。

25 1、系爭買賣契約書第7條第1條、第2項分別載明：乙方（即
26 陳俊同，下同）應於簽訂本契約書後即向地政機關申請土
27 地複丈；複丈完成後，如發現有部分面積為既成道路情
28 形，致甲方（即上訴人，下同）無法行使所有權或行使有
29 重大困難時，乙方應於複丈完成後10日內排除，否則雙方
30 同意按本買賣交易總價與面積之比例減少價金等內容（見
31 原審(一)卷第232頁），可知上訴人、陳俊同就系爭土地有

01 無既成道路的情形，已約明以地政機關之複丈結果為準，
02 並據以為減少價金。亦即雙方均同意系爭土地因既成道路
03 占用而得減少價金之瑕疵，應以地政機關複丈結果為斷，
04 並非以系爭土地上興建廠房時之指定建築線所應退縮之面
05 積為據，至為明灼。是故，上訴人以桃園市政府核發之建
06 造執照所載系爭土地之退縮地為123.66平方公尺（見原審
07 一）卷第43頁）為由，主張依民法第359條規定、系爭買賣
08 契約第7條第2項約定，請求減少價金157萬2,500元云云，
09 顯屬無據。

- 10 2、依桃園市楊梅地政事務所就系爭土地所為土地複丈成果圖
11 記載：收件日期為106年8月17日、複丈日期為同年月30日
12 等內容（見本院卷第209頁）；證人陳彥翰證述：伊有受
13 上訴人的委託，為系爭土地上興建廠房之設計規劃。陳煥
14 明有要求伊在鑑界時陪同他去看一下，在現場有鑑界人員
15 釘界樁，陳煥明有依照該界樁去拉地界線，有表示道路為
16 什麼通過該土地那麼多。陳煥明有叫伊去算道路所占該土
17 地之面積多少，伊在鑑界後的第一天或第二天算給他，伊
18 記得寫給陳煥明的是24點多坪，以LINE方式告訴陳煥明，
19 原證3下方的圖（即原審一）第37頁），伊有傳給陳煥明、
20 劉縵昀，該24點多坪的計算方式，是根據鑑界當天鑑界人
21 員的指界去算出等詞（見本院卷第186至188頁）；及證人
22 陳煥明證稱：上訴人請伊蓋廠房之前，仲介葉起弘有委託
23 伊請怪手去整地，整地完仲介有請公所的人去鑑界，鑑界
24 當天，公所的人去現場是釘四週的樁點。當天他們測量
25 完，伊有用皮尺去拉線跟建築師之前畫的草圖不符，伊跟
26 葉起弘反應，伊不知道差多面積，所以伊傳給建築師陳彥
27 翰，請陳彥翰算出來的24.82與賣方講的坪數不符。伊有
28 跟葉起弘講陳彥翰算出的24.82坪，並將原證3之對話內容
29 及下方的圖傳給葉起弘。該對話內容記載「紅色線是建築
30 線，綠色線是你權狀面積」，都是陳彥翰告訴伊的等詞
31 （見本院卷第190至192頁），參互以觀，足認陳俊同於10

01 6年8月17日與上訴人簽立系爭買賣契約後，即依約向桃園
02 市楊梅地政事務所聲請系爭土地之複丈，經該地政事務所
03 於同年月30日至系爭土地為複丈及釘樁點後，陳煥明依該
04 樁點確定地界線，始由陳彥翰據以計算道路占用系爭土地
05 面積為24.82坪之結果，可以確定。

06 3、嗣上訴人、陳俊同於106年9月1日簽立系爭協議，係以既
07 成道路占用24.2坪達成減少價金的協議乙節，為兩造所無
08 異詞（見本院卷第241至242頁）。又上訴人法定代理人吳
09 有顯有於106年11月29日向桃園市蘆竹區公所聲請調解之
10 調解書（見原審(一)卷第133頁，下稱系爭調解聲請書）上
11 親自蓋印，為其所是認（見本院卷第128頁）。審諸系爭
12 協議所載：立同意書人，買方為上訴人、賣方為陳俊同，
13 雙方於106年8月17日簽定之系爭買賣契約，物件坐落於桃
14 園市○○區○○段000000地號土地，茲經雙方合意總價變
15 更為3,498萬7,000元等內容（見原審(一)卷第39頁）；及系
16 爭調解聲請書就事實概要所載：因建築師測量土地被道路
17 占用24.82坪，106年9月1日請仲介調解每坪12.5萬，合計
18 310萬退還給吳有顯等內容（見原審(一)卷第133頁），參互
19 以考，足徵系爭土地經地政機關複丈後，發現有既成道路
20 占用系爭土地之情事，經上訴人、陳俊同透過仲介協商
21 後，雙方同意以陳彥翰建築師所為既成道路占用系爭土地
22 面積為24.82坪之計算結果，依系爭買賣契約書第7條第2
23 項約定，達成減少價金之協議，可以確定。雙方於簽立系
24 爭協議後，應同受該協議之拘束。縱上訴人以其於系爭協
25 議時，對減少價金之面積有所誤認，亦不能另以系爭土地
26 有系爭瑕疵為由，依民法第359條規定、系爭買賣契約第7
27 條第2項約定，再請求陳俊同減少系爭協議以外之價金157
28 萬2,500元。

29 4、上訴人既不能以系爭瑕疵為由，主張減少12.58坪價金157
30 萬2,500元，陳俊同依買賣關係保有該價金之法律上原因
31 即未消滅，上訴人自無從依民法第179條規定，請求陳俊

01 同返還之。

02 (二) 上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求陳俊同給付15
03 7萬2,500元，仍無理由。

04 1、民法第184條第1項前段所定之侵權行為，須行為人因故意
05 或過失不法侵害他人權利，始能成立。主張侵權行為損害
06 賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責
07 任。

08 2、系爭買賣契約書第7條第1項、第2項之約定，乃上訴人、
09 陳俊同均同意系爭土地因既成道路占用而得減少價金之瑕
10 疵，應以地政機關複丈結果為斷，並非以系爭土地上興建
11 廠房時之指定建築線所應退縮之面積為據，業經認定如上
12 (一) 1所述，則上訴人稱其受有桃園市政府核發建造執
13 照所載系爭土地之退縮地123.66平方公尺（即37.4坪）之
14 財產上損害，已非可取。佐以土地標的現況說明書第16點
15 就「委託人（即陳俊同）是否於點交前辦理土地鑑界」，
16 係勾選「是」等內容（見原審(一)卷第241頁）觀之，可見
17 陳俊同於系爭土地點交前，同意辦理土地鑑界，並以地政
18 機關之複丈結果，作為既成道路有無占用系爭土地及減少
19 價金之認定。倘陳俊同係故意隱匿該土地上有既成道路之
20 事實，豈有同意以地政機關之複丈結果，作為上訴人減少
21 買賣價金之可能。基此足徵，陳俊同並無明知系爭土地遭
22 道路占用而刻意隱瞞之不法行為。此外，上訴人未舉證證
23 明陳俊同有何故意侵害之行為，則其以陳俊同係故意隱匿
24 系爭土地有系爭瑕疵，致其陷於錯誤而簽立系爭買賣契
25 約，受有12.58坪（即37.4坪扣除24.82坪之面積）價金之
26 損害，依民法第184條第1項前段規定，請求陳俊同賠償15
27 7萬2,500元云云，自不足取。

28 (三) 上訴人類推適用民法第544條、依民法第184條第1項前
29 段、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項
30 規定，請求鑫勝公司、劉縵昀連帶給付157萬2,500元，亦
31 無理由。

01 1、居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
02 人；以居間為營業者，關於訂約事項，有調查之義務，此
03 觀民法第567條第1項前段、第2項固有明文。然依證人陳
04 煥明結稱：鑑界當天，公所的人去現場是釘四週的樁點。
05 當天他們測量完，伊有用皮尺去拉線跟建築師之前畫的草
06 圖不符，伊跟葉起弘反應，伊不知道差多面積等詞（見本
07 院卷第190至191頁）以考，可知系爭土地上有無既成道路
08 占用、其面積多寡，須經地政機關鑑界後始可確定，並非
09 鑫勝公司員工劉縵昀於現地察看，即得發現，尚難遽認其
10 執行仲介業務，有何未善盡調查義務。佐諸填表日期為10
11 6年8月17日之土地標的現況說明書上載明：「請委託人就
12 本土地現況確實填寫，告知買方」，其中第16點就「委託
13 人（即陳俊同）是否於點交前辦理土地鑑界」，係勾選
14 「是」，並經陳俊同、上訴人之法定代理人吳有顯於其上
15 簽名等內容（見原審(一)卷第241頁）觀之，可見鑫勝公司
16 於上訴人簽立系爭買賣契約時，已將陳俊同願於點交前辦
17 理鑑界乙事告知上訴人，益徵鑫勝公司、劉縵昀並無故意
18 隱匿系爭土地有既成道路占用或提供不實資訊之情事。以
19 故，上訴人以鑫勝公司未善盡居間人之調查義務云云，並
20 不足採。其據以類推適用民法第544條規定，請求鑫勝公
21 司給付157萬2,500元，應屬無據。

22 2、劉縵昀就其執行系爭土地之仲介業務，既難認有何未善盡
23 調查義務，或故意隱匿系爭土地有既成道路占用或提供不
24 實資訊之情事，自無不法之行為。參以上訴人、陳俊同就
25 買賣之系爭土地有無既成道路的情形，係約明以地政機關
26 之複丈結果為準，並據以為減少價金，嗣透過仲介之協
27 商，雙方同意以陳彥翰建築師計算既成道路占用系爭土地
28 面積為24.82坪之結果，達成減少價金之協議，業經認定
29 如上（一）1所述，亦難認上訴人因劉縵昀之仲介行為而
30 受有價金之損害。上訴人以劉縵昀係不法侵害伊之財產上
31 權利，應依民法第184第1項前段規定，負損害賠償責任，

01 即無可取。又同法第188條第1項規定僱用人與受僱人連帶
02 負損害賠償責任，以受僱人因執行職務對被害人構成侵權
03 行為為前提；不動產經紀業管理條例第26條第2項規定經
04 紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，亦以經紀人員執行仲
05 介業務之故意或過失致交易當事人受損害為要件。劉縵昀
06 未對上訴人構成侵權行為，且其執行仲介業務，並無未善
07 盡調查義務、故意隱匿系爭土地有既成道路占用或提供不
08 實資訊之情事，上訴人亦未因此受有價金之損害，則鑫勝
09 公司無庸負連帶賠償責任。是以，上訴人依民法第188條
10 第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求鑫
11 勝公司負連帶賠償之責，亦屬無據。

12 五、綜上所述，上訴人依民法第179條、第184條第1項前段規
13 定，請求陳俊同給付157萬2,500元本息；及類推適用民法第
14 544條、依民法第184條第1項前段、第188條第1項、不動產
15 經紀業管理條例第26條第2項規定，請求鑫勝公司、劉縵昀
16 連帶給付157萬2,500元本息，均為無理由，不應准許。原審
17 為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論尚無二致，應
18 予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
19 由，應駁回其上訴。

20 六、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
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列。又上訴人聲請向桃園市楊梅地政事務所函詢系爭
23 土地曾否於101年間聲請鑑界，及再訊問證人陳煥明等，因
24 與前揭判斷不生影響，而無調查之必要，附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
26 項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 109 年 9 月 29 日

28 民事第十八庭

29 審判長法官 黃明發

30 法官 賴彥魁

31 法官 林政佑

01 正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
03 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
04 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
05 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
06 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
07 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
08 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 109 年 9 月 29 日
10 書記官 王韻雅

11 附註：

12 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

13 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
14 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

15 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
16 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
17 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。