

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2001號

原告 徐智政
訴訟代理人 梁淑華律師
被告 王寶貝
王美璇
張肇麟

合億地產有限公司

法定代理人 洪明典

上四人共同

訴訟代理人 李金澤律師
追加被告 羅淑芬

訴訟代理人 張建軒

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國112年9月27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

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。查：原告起訴時原聲明為：「(一)被告王寶貝、
王美璇應給付原告新臺幣（下同）1,200,000元，及自民國1
11年9月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告
王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產有限公司應連帶給付原
告1,200,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年

息5%計算之利息；(三)第一項、第二項被告應給付部分，如被告其中一人已為全部或一部給付，其他被告就該給付範圍內，免其給付義務；(四)願供擔保請准宣告假執行。」，迭經變更，嗣於112年7月24日以民事言詞辯論意旨狀變更最終聲明為：「一、先位聲明：(一)被告王寶貝、王美璇應各給付原告600,000元，及自111年9月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產有限公司及追加被告羅淑芬應連帶給付原告1,200,000元，及自起訴狀送達翌日起迄清償之日止，按年息5%計算之利息；(三)第(一)項、第(二)項被告應給付部分，如被告其中一人已為全部或一部給付，其他被告就該給付範圍，免給付義務；(四)願供擔保請准宣告假執行。二、備位聲明：(一)被告王寶貝、王美璇應各給付原告600,000元，及自111年9月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產有限公司及追加被告羅淑芬應連帶給付原告1,200,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)第(一)項、第(二)項被告應給付部分，如被告其中一人已為全部或一部給付，其他被告就該給付範圍，免給付義務；(四)被告王寶貝、王美璇應各給付原告600,000元，及自112年3月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(五)願供擔保請准宣告假執行」。經核原告所為之追加聲明、追加被告羅淑芬而請求連帶給付，並追加請求權基礎部分（即民法第354條、第359條），均係基於兩造買賣契約關於臨路面寬5米之爭議，有其社會事實上之共通性及關聯性，與原訴請求之基礎事實同一，所用之證據資料具有同一性，與前揭規定相符，均應予准許。

二、被告羅淑芬經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

01 (一)被告王寶貝、王美璇為坐落桃園市○○區○○○段○○○○
02 ○○段000000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，被告合億
03 地產有限公司（下稱被告合億地產公司）為不動產經紀業管
04 理條例之不動產經紀業者，被告張肇麟為被告合億地產公司
05 之經紀營業員，追加被告羅淑芬則為被告合億地產公司之不
06 動產經紀人，被告張肇麟、追加被告羅淑芬均屬不動產經紀
07 業管理條例之經紀人員；被告王寶貝、王美璇於111年4月13
08 日共同委託被告合億地產公司出售系爭土地，並提供資料予
09 被告合億地產公司、羅淑芬、張肇麟製作不動產說明書（下
10 稱系爭不動產說明書），而原告欲購買臨路面寬達5米以上
11 之建築基地興建房屋，經被告合億地產公司指派追加被告羅
12 淑芬、張肇麟為不動產經紀人、不動產經紀營業員仲介購買
13 系爭土地。

14 (二)被告王寶貝、王美璇明知於110年3月17日，即委託訴外人鄭
15 文在向桃園市大溪地政事務所申請將系爭土地自坐落於桃園
16 市○○區○○○段○○○○○段0000地號土地（下稱系爭11
17 74地號土地）分割而出，另於110年3月24日複丈土地後，地
18 籍圖即明確標示系爭土地臨路面寬約4米，且依被告王寶
19 貝、王美璇於111年4月13日所簽填之不動產委託銷售標的現
20 況說明書（下稱系爭現況說明書），被告合億地產公司、張
21 肇麟、追加被告羅淑芬均明知系爭土地曾施作土地鑑界，且
22 明知系爭土地臨路面寬僅約4米，卻於製作系爭不動產說明
23 書時及被告張肇麟向原告解說時，於系爭土地地籍圖謄本手
24 寫標示「5」內容，並向原告謊稱系爭土地臨路面寬達5米，
25 再將系爭不動產說明書含地籍圖提供訴外人即地政士潘正
26 威、黃銷作為簽訂買賣契約之附件而為契約約定之一部分，
27 致原告因此受被告等人之欺瞞，誤信系爭土地臨路面寬達5
28 米，始於111年4月30日與被告王寶貝、王美璇簽立土地買賣
29 契約書（下稱系爭買賣契約）。

30 (三)系爭買賣契約簽立後，原告分別於111年5月3日、4日、18日
31 各存入100,000元、500,000元及600,000元至戶名為「中國

01 信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」之中國信託
02 商業銀行營業部專屬帳號00000-000000000-0之履約信託專戶
03 （下稱系爭信託專戶），合計共1,200,000元。惟被告王寶
04 貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬共同
05 詐欺原告、傳達不實訊息，侵害原告意思形成自由權之行
06 為，且系爭土地有臨路面寬未達5米之瑕疵，故原告依民法
07 第88條、第92條規定，於111年9月5日以存證信函撤銷系爭
08 買賣契約之意思表示，並經被告王寶貝、王美璇、合億地產
09 公司、張肇麟於111年9月6日收受，故系爭買賣契約經撤銷
10 後，依民法第114條第1項規定視為自始無效：

11 1.被告王寶貝、王美璇取得原告所付價金1,200,000元即無法
12 律上之原因，依民法第114條第2項準用同法第113條規定，
13 或民法第179條規定，應返還原告已支付之價金，且被告王
14 寶貝、王美璇就系爭土地之權利範圍為各1/2，依民法第271
15 條規定，被告王寶貝、王美璇應各返還原告600,000元；又
16 該存證信函係請被告王寶貝、王美璇於函到後5日內返還，
17 故依民法第213條第2項、第229條第2、3項規定，被告王寶
18 貝、王美璇應另給付原告自111年9月12日起算之法定遲延利
19 息。

20 2.被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司、追加被告羅
21 淑芬上開行為亦違反刑法第339條之4第1項第2款加重詐欺罪
22 之保護他人法律，並顯背於善良風俗，故依民法第184條第1
23 項前段、後段及第2項、第185條第1項規定，被告王寶貝、
24 王美璇、張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬應連帶賠
25 償原告；且被告羅淑芬、張肇麟均受僱於被告合億地產公
26 司，依民法第188條第1項及不動產經紀業管理條例第26條第
27 1、2項規定，亦對原告負連帶賠償責任。

28 (四)若認先位聲明無理由，核一般社會大眾購買土地時，就足以
29 影響土地開發、利用之土地面臨道路寬度常列為重要考慮條
30 件，蓋如面臨道路寬度不足，輕則影響土地出入，重則無法
31 建築合法建物，對市場交易價值判斷及購買之意願有重要影

響，故臨路面寬自屬交易上之重要事項，又對臨路面寬之誤認，屬對物之性質有誤認，故系爭土地臨路面寬應達5米既屬系爭買賣契約約定之一部分，被告王寶貝、王美璇無法給付臨路面寬5米之土地予原告屬給付不能，亦應有民法第354條第1、2項規定之減少價值及缺少保證品質之物之瑕疵，且瑕疵重大，依民法第359條規定，原告既於111年8月8日寄發存證信函解除系爭買賣契約，被告王寶貝、王美璇應返還所受之價金，併依民法第271條規定，被告王寶貝、王美璇應各返還原告600,000元；再者，被告張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬居間仲介系爭土地之買賣，依民法第567條規定即對原告負有據實報告及調查義務，自應善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務，惟被告張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬就系爭土地臨路面寬不足5米乙事疏未調查，顯未盡善良管理人義務而有過失，且系爭土地臨路面寬不足5米，具有重大物之瑕疵且給付不能，經原告解除系爭買賣契約，故被告張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬自應依民法第213條、第224條、第226條、第227條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定，及被告王寶貝、王美璇與被告合億地產公司間之委託銷售契約書，應對原告負1,200,000元之連帶賠償責任。

(五)另系爭買賣契約既係被告王寶貝、王美璇給付不能及違約而經原告解除，依系爭買賣契約第8條第3項約定、民法第271條之規定，被告王寶貝、王美璇應各給付原告600,000元懲罰性違約金等語。爰聲明：如變更後聲明所示。

二、被告則以：

(一)被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司部分：

1.原告主張係受被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司之誤導、詐欺而陷於錯誤，始同意購買系爭土地，惟原告並未舉出被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司有何誤導、詐欺之具體事證，原告又主張系爭土地有約定臨路面寬應有5米，然就此約定5米之事實，亦無證據可憑。

2.原告所提出之地籍圖謄本上雖有手寫「5」之字樣，然並非被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司所寫，原告主張為被告張肇麟所寫乙事，亦未舉證證明。且果如原告所言必須為鄰路面寬5米以上之土地，始願購買，如此重要之點，何以於系爭買賣契約中未列為特約事項？又系爭土地買賣契約第1條明載土地標示及買賣權利範圍，於其標示欄中記載面積為96平方公尺，而系爭土地依實測面積亦為96平方公尺，即被告所出售之系爭土地，並無面積短少之情形，何來詐欺之說？另系爭契約第12條第(3)項亦約定「本案需申請鑑界，無套繪證明，由買方負責交由地政士申請並負擔費用」之特約，亦可證明兩造對於系爭土地之實際面積狀況，仍需再申請鑑界，始能確定，則何來約定鄰路土地為面寬5米之約定？尤以系爭買賣契約即係以系爭土地為96平方公尺計價，果若原告所言屬實，則臨路面寬增為5米，總價即不止於系爭買賣契約所約定之總價，乃屬當然，否則即屬價量不合。況系爭土地雖經實測為4.1米，然並非即不能建築使用，原告主張系爭買賣契約有瑕疵而解約，亦屬無理等語，資為抗辯。

3.並聲明：(1)原告之訴均駁回；(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

(二)追加被告羅淑芬部分：

針對不動產說明書、產調部分，追加被告羅淑芬均有審核，且一般不動產說明書不會再特別標示路寬、面寬有幾米，最重要是不動產說明書載明有無鄰地占用之情形、鑑界時發生鄰地占用之情況，賣方應依規定排除，及土地上下不能有廢棄物、垃圾掩埋物，與土地有被套繪之情形，與原告請求面寬須5米之要求不符等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項：

(一)被告王寶貝、王美璇與原告於111年4月30日簽立系爭買賣契約，經紀業公司則係被告合億地產公司。

01 (二)系爭不動產說明書後附之地籍圖，有以手寫之方式書寫
02 「5」。

03 四、爭執事項：

04 (一)先位聲明部分：

- 05 1.原告主張依民法第88條、第92條撤銷系爭買賣契約，有無理
06 由？倘若撤銷系爭買賣契約有理由，原告請求被告王寶貝、
07 王美璇各給付600,000元，有無理由？
- 08 2.原告主張依民法第184條、第185條、第188條、不動產經紀
09 業管理條例第26條規定，請求被告王寶貝、王美璇、張肇
10 麟、合億地產公司、羅淑芬連帶賠償1,200,000元，有無理
11 由？

12 (二)備位聲明部分：

- 13 1.原告主張被告王寶貝、王美璇保證系爭買賣契約之臨路面寬
14 為5米，然實際上不足5米，未有出賣人保證之品質，依照民
15 法第354條、第359條解除契約，有無理由？倘若解除系爭買
16 賣契約有理由，原告請求被告王寶貝、王美璇各給付600,00
17 0元，有無理由？
- 18 2.原告主張依民法第213條、第224條、第226條、第227條第1
19 項、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項及被告王寶貝、
20 王美璇二人與被告合億地產公司間之委託銷售契約書之約
21 定，請求被告被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公
22 司、羅淑芬連帶賠償1,200,000元，有無理由？
- 23 3.原告主張被告王寶貝、王美璇應各賠償懲罰性違約金600,00
24 0元，有無理由？

25 五、得心證之理由：

26 (一)原告主張依民法第88條、第92條撤銷系爭買賣契約，有無理
27 由？【即先位聲明第1項部分】

- 28 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
29 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之；但以其錯誤或不知
30 事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之
31 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之

01 錯誤；因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其
02 意思表示，民法第88條第1、2項、第92條第1項分別定有明
03 文。

04 (1)民法第88條第1項所稱之錯誤，僅存於「意思表示內容」之
05 錯誤（誤認其表示之內容）及「意思表示行為」之錯誤（誤
06 用其表示之方法）；存於「當事人之資格或物之性質」之錯
07 誤（在本質概念上，祇有動機之錯誤，並無意思與表示之不
08 一致），若從社會經濟而言，在交易上認為重要者，各該錯
09 誤即等同誤認人或物之同一性，同條第2項乃就此設有「其
10 錯誤，視為意思表示內容之錯誤」之規定，以資兼顧。是以
11 當事人之資格或物之性質，在交易上認為重要而有錯誤，倘
12 當事人主觀上知其情事，即不為意思表示，而依一般客觀上
13 之判斷，亦係如此者，當視同其表示內容之錯誤，蓋其資格
14 或性質，既在交易上認為重要，而其錯誤在主、客觀上俱為
15 嚴重，則通常可認其資格或性質為法律行為之基礎，並應為
16 相對人所明知或可得而知。於此情形，該錯誤之表意人始得
17 依該條第2項規定將其意思表示撤銷之（最高法院98年度台
18 上字第1469號判決意旨可資參照）。表意人若知其事情即不
19 為意思表示者，為表示行為有錯誤；此指表意人雖知表示行
20 為之客觀意義，但於行為時，誤用其表示方法之謂，亦即表
21 示方法有所錯誤，以致與其內心之效果意思不一致（最高法
22 院100年度台上字第135號、109年度台上字第286號判決意旨
23 可資參照）。

24 (2)再所謂詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該
25 他人基於錯誤，而為不利於己之意思表示者，始足當之。倘
26 詐欺行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之
27 意思表示，仍與詐欺之法定要件不符，無容其依民法第92條
28 第1項規定撤銷意思表示之餘地；主張被詐欺而為表示之當
29 事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院98年度台上字
30 第171號、44年度台上字第75號判決意旨參照）。

31 2.原告主張意思表示錯誤而撤銷系爭土地買賣契約之意思表

01 示，有無理由？

02 原告主張欲購買臨路面寬達5米以上之建築基地興建房屋，
03 另觀諸兩造間所簽立系爭買賣契約之其他約定事項第5點
04 「賣方保證本標的可建築使用，如不可建築使用，賣方同意
05 無條件解約，雙方回復原狀並不負違約責任」（本院卷第16
06 頁），則原告主張其購買系爭土地之目的係為建築使用乙
07 節，應屬可採，惟系爭土地是否因臨路面寬未達5米即無法
08 興建房屋，原告就此部分未舉證以實其說，觀諸上開特別約
09 定事項，原告購買系爭土地之目的既然係為「建築使用」，
10 則系爭土地究竟可否作為「建築使用」對原告而言，確為交
11 易上極為重要之事項，然「系爭土地臨路面寬有無達5
12 米」，依系爭買賣契約之內容及約定，難認對原告而言業已
13 構成交易上極為重要之事項，且倘一般人處於與原告相同之
14 表意人地位，所在意之內容應係系爭土地可否為建築使用，
15 而非系爭土地臨路面寬有無達5米，尚無法認定原告所主張
16 「系爭土地臨路面寬達5米」屬交易上重要之事項，故原告
17 主張被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司、追加被
18 告羅淑芬，侵害原告意思形成自由權之行為，依民法第88條
19 之規定撤銷購買系爭土地之意思表示，自屬無理由。

20 3.原告主張遭被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司、
21 追加被告羅淑芬詐欺，因而撤銷系爭土地之系爭買賣契約，
22 有無理由？

23 原告主張被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司、追
24 加被告羅淑芬之詐欺事實為被告王寶貝、王美璇、張肇麟、
25 合億地產公司、追加被告羅淑芬明知系爭土地經鑑界後之臨
26 路面寬僅有約4米，卻訛騙原告系爭土地之臨路面寬為「5
27 米」，應構成詐欺等語。查：

28 (1)依照桃園市大溪地政事務所112年2月2日之溪地測字第11200
29 01186號回函暨附件資料（本院卷第153-186頁），系爭土地
30 於110年3月24日因分割而申請土地複丈，且系爭土地斯時經
31 測量之臨路面寬為4米，此部分原告及被告王寶貝、王美

璇、張肇麟、合億地產公司均不爭執，故系爭土地確於原告簽立系爭買賣契約前，即曾由地政機關鑑界，且鑑界系爭土地之臨路面寬為「4米」，此部分事實堪予認定。

(2)然原告主張被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬之行為構成詐欺，須以系爭土地之臨路面寬為「4米」乙節，為被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬等人所明知，上開被告卻故為虛偽之陳述或依交易習慣有告知之義務卻隱匿不報，而為其要件。然觀諸原告提出之事證，原告並未證明被告張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬於原告簽立系爭買賣契約「前」，確已知悉系爭土地臨路面寬為「4米」，且系爭不動產說明書測量項目欄「是否曾施作土地鑑界」，被告張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬亦係勾選「是」，難謂被告張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬有何虛偽不實之陳述而構成詐欺，原告雖提出與被告張肇麟之通訊軟體Line對話紀錄，欲證明被告張肇麟於簽立系爭買賣契約前，即已知悉系爭土地臨路面寬未達5米乙事，然觀諸上開對話紀錄（本院卷第200頁），原告向被告張肇麟稱「你當初說的面寬五迷（米之誤載）寬，現在只有4.1米寬!」、「被套路的感覺!」，被告張肇麟則稱「我們沒有套路您」、「我們是用地籍圖量出來」，然被告張肇麟既僅稱「是用地籍圖量出來」，非稱其知悉110年3月之鑑界結果，而所謂「地籍圖量出來」究竟為何意，單憑該截圖實無法判斷被告張肇麟或追加被告羅淑芬於簽約前，確已知悉系爭土地之臨路面寬究竟為何，況觀諸原告提出之地籍圖（本院卷第26頁），該地籍圖下方列有比例尺「1/500」，則對應上開被告張肇麟之對話，實無法排除地籍圖上手寫「5」乃係原告與被告王寶貝、王美璇簽約當下，被告張肇麟以尺丈量再以比例尺換算系爭土地臨路面積之可能，故原告單以上開對話紀錄，臆測被告張肇麟、合億地產公司及追加被告羅淑芬於簽立系爭買賣契約前，即知悉系爭土地臨路面寬未達5米乙節，自屬無

據；至於被告王寶貝、王美璇之部分，縱使系爭土地於110年3月24日即已鑑界，且被告王寶貝、王美璇斯時即為系爭土地之所有權人，應可知悉上開鑑界之結果，惟誠如前述，構成民法第92條「詐欺」之要件，除須被告王寶貝、王美璇明知外，尚須被告王寶貝、王美璇故意为虛偽之陳述或依照交易習慣有告知之義務卻隱匿不報，然依照證人即代書黃銷於本院辯論期日證稱：簽約當時伊沒有印象地籍圖謄本有手寫「5」，簽約當時伊沒有看到這張地籍圖，伊不知道有沒有手寫「5」這件事情，原告有跟伊說在談的時候，有人在上面寫「5」，伊不知道是何人跟他討論，原告跟伊說張肇麟有提及大概5米寬等語（本院卷第263-268頁），依照簽約當時在場之代書黃銷上開證述內容，縱使該地籍圖於系爭土地上，有以手寫之方式註記「5」（本院卷第26頁，被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司亦均未抗辯上開地籍圖之記載【本院卷第268頁】），然該「5」之註記究竟是何人所為，原告並未提出事證證明，易言之，倘若上開地籍圖之註記並非被告王寶貝、王美璇所記載，則是否得謂被告王寶貝、王美璇有陳述不實之事項，亦非無疑，是原告應舉證證明地籍圖以手寫註記「5」，確為被告王寶貝、王美璇所記載，或被告張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬於簽立系爭買賣契約前，確已知悉系爭土地之臨路面寬不足5米等節，惟上開部分均未據原告舉證已實其說，故原告主張意思表示遭詐欺而撤銷訂立系爭買賣契約之意思表示，即為無理由。

(二)原告主張依民法第184條、第185條、第188條、不動產經紀業管理條例第26條規定，請求被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司、羅淑芬連帶賠償1,200,000元，有無理由？【即先位聲明第2項部分】

1.按民法第184條第1項前段規定負損害賠償責任者，以因故意或過失不法侵害他人之權利為要件；依同條第2項規定負損害賠償責任者，以故意違反保護他人之法律為要件；依同法

第185條負共同侵權行為損害賠償責任者，則須共同行為人均符合民法第184條第1項前段、第2項規定之要件始能成立；而僱傭人依同法第188條規定連帶負賠償責任者，則以受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利為要件。又按不動產經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項固有明文。

2.然誠如前述，原告並未舉證證明地籍圖於系爭土地上手寫「5」之人，究竟是否為被告王寶貝、王美璇，且簽立買賣契約在場之人即代書黃銷亦無法確認係被告王寶貝、王美璇予以記載，本院自無法僅憑原告主觀之臆測，推認係被告王寶貝、王美璇書寫上開「5」，並認定被告王寶貝、王美璇有何故意、過失或違反保護他人法律之行為。

3.至於被告張肇麟、合億地產公司及追加被告羅淑芬部分，原告與被告王寶貝、王美璇簽立系爭買賣契約，乃係委由被告合億地產公司辦理，而被告張肇麟、追加被告羅淑芬則係負責該案之不動產經紀營業員、不動產經紀人，有住商不動產買賣議價委託書、確認書、土地一般委託銷售契約書、不動產委託銷售標的現況說明書（土地）可佐（本院卷第317-321頁），此部分確堪認定。

(1)原告雖主張被告張肇麟、合億地產公司及追加被告羅淑芬須依民法第185條、第188條及不動產經紀業管理條例第26條規定負擔損害賠償責任，然原告未舉證證明被告張肇麟、合億地產公司及追加被告羅淑芬究竟有何故意隱匿之舉，亦即被告張肇麟、合億地產公司及追加被告羅淑芬於上開簽立買賣契約簽立之「前」，究竟是否業已知悉系爭土地臨路面寬未達5米，原告均未舉證以實其說，自無從認定被告張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬有故意隱匿之侵權行為，再者，於不動產買賣，仲介人員須據實告知或查明者，應係該不動產標的是否具有物之瑕疵、權利瑕疵或其他可能構成不完全給付等事項，以便當事人得以評估該不動產之客觀價值

而決定是否購買，誠如前述，遍查原告與被告王寶貝、王美璇簽立之不動產買賣契約書，僅有特別約定「賣方保證本標的建築使用，如不可建築使用...」，而原告又未舉證證明系爭土地臨路面寬有無達5米與可否為建築使用之關聯性，且原告又未指明依照任何契約約定或法令之規定，無論係被告張肇麟、合億地產公司及追加被告羅淑芬，對系爭土地臨路之面寬，有為告知或查明之義務，況依照系爭買賣契約其他約定事項第3點更約定「本案需申請鑑界，無套繪證明由買方負責委由地政士申請並負擔費用」（本院卷第16頁），倘若臨路面寬有無達5米，乃係原告要求被告張肇麟、追加被告羅淑芬應查明之事項，自應約定在特別約定事項，然卻付之闕如，則原告以此主張被告張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬有未盡調查報告義務、忠實義務或善良管理人注意義務之情事，均非有據，故原告依民法第185條、第188條請求被告張肇麟、合億地產公司及追加被告羅淑芬負連帶損害賠償責任，自無理由。

(2)至於被告合億地產公司依照不動產經紀業管理條例第26條第2項負連帶賠償責任之前提，乃係被告張肇麟、追加被告羅淑芬有故意、過失為要件，原告既無法證明被告張肇麟、追加被告羅淑芬就系爭土地臨路面寬未達5米乙節有何違反不動產經紀業管理條例相關規定及處理仲介事務上之故意、過失，則原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告合億地產公司與被告張肇麟、追加被告羅淑芬負連帶賠償責任，亦非有據。

(三)原告主張被告王寶貝、王美璇保證系爭買賣契約之臨路面寬為5米，然實際上不足5米，未有出賣人保證之品質，依照民法第354條、第359條解除契約，有無理由？【即備位聲明第1項部分】

1.按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，

無關重要者，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。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」，民法第354條、第355條、第359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。而何謂標的物應有之品質，首應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，且買受人於契約成立時如已知物有瑕疵，出賣人即不負擔保之責。

2.查：

- (1)原告主張系爭土地之臨路面寬僅有4.1米，未達5米，而一般社會大眾購買土地時，面臨道路之寬度乃係重要考慮條件，若面臨道路之寬度不足，輕則影響土地出入，重則無法建築合法建物，對市場交易價值判斷即購買意願有重要之影響，乃係交易上之重要事項，故系爭土地之臨路面寬既未達5米，乃係缺少出賣人保證之品質，且瑕疵重大等語，而系爭土地之臨路面寬為4.1米乙節，業經本院認定如前，系爭土地臨路面寬確實未達5米，堪予認定，惟誠如前述，遍查系爭買賣契約之約定，均未明確記載「系爭土地之臨路面寬須達5米」，則此部分究竟是否屬出賣人即被告王寶貝、王美璇保證之品質，存屬有疑，再依證人即代書潘正威於本院辯論期日證稱：系爭買賣契約所附之地籍圖是網路上常見之電子謄本，與向地政機關申請之地籍圖一樣，因為是土地買賣，附地籍圖之目的係為讓買賣雙方知悉該土地之地形，原告與被告王寶貝、王美璇間買賣契約是屬於定型化契約，如

01 果臨路面寬須5米為買賣之要件，應該會在買賣契約第12條
02 特別約定事項載明，因為定型化契約並未特別約定面寬必須
03 要5米，簽立系爭買賣契約時，買賣雙方沒有討論系爭土地
04 必須要臨路面寬達5米，如果有，伊會在特別事項載明，一
05 般土地買賣均會鑑界，確認土地有無越界建築或遭他人越界
06 建築等語（本院卷第259-262頁），依照代書潘正威之證
07 述，原告與被告王寶貝、王美璇討論系爭買賣契約時，並未
08 特別約定系爭土地之臨路面寬須達5米，此部分亦符合上開
09 買賣契約均未記載「臨路面寬須達5米」之情狀，且衡酌常
10 情，倘若原告如此在意臨路之面寬，自應會於系爭買賣契約
11 之特別約定事項中載明「臨路面寬須達5米」，惟均未予以
12 記載，自難認被告王寶貝、王美璇確有向原告保證系爭土地
13 臨路面寬達5米之品質。

14 (2)再者，因無證據證明被告王寶貝、王美璇有向原告保證系爭
15 土地之臨路面寬達5米，無法認系爭土地之現狀欠缺出賣人
16 保證之品質，然系爭土地臨路面寬4.1米之現況是否屬欠缺
17 系爭買賣契約所預定之效用或價值，或欠缺一般土地通常之
18 效用或價值，亦構成物之瑕疵？原告與被告王寶貝、王美璇
19 簽立系爭土地之買賣契約，依照系爭買賣契約特別約定事項
20 之記載，可知原告係為做建築使用，然臨路面寬僅有4.1
21 米，究竟是否屬欠缺系爭買賣契約所預定之效用即建築使用
22 乙節，原告並未舉證以實其說，換言之，系爭土地臨路面寬
23 4.1米是否即無法加以建築房屋乙節，原告並未予以舉證，
24 本院自無法逕自推測系爭土地之現況無法達成系爭買賣契約
25 所預定作為建築之效用，至於有無欠缺一般土地通常之效用
26 或價值，衡酌吾人購買土地時，依照通常交易觀念，多會確
27 認土地之位置、面積有無遭他人傾倒廢棄物或遭他人占用等
28 情，而系爭買賣契約約定系爭土地之面積為96平方公尺，確
29 與系爭土地之土地謄本登記相符（本院卷第69頁），至於臨
30 路面寬之寬度究竟為何，實未影響一般土地之使用，而面寬
31 僅有4.1米，未達5米，究竟有無影響系爭土地之價值，以及

01 是否影響重大等情，原告皆未提出事證，本院自亦無法認定
02 系爭土地有欠缺一般土地通常使用或價值之瑕疵。

03 (3)原告雖主張該手寫「5」之地籍圖乃附於系爭買賣契約之附
04 件，則依系爭買賣契約第10條特別約定第9項之規定，該地
05 籍圖即屬系爭買賣契約之一部分，已係出賣人之保證品質，
06 且依照原告提出之對話譯文，兩造私下協調之過程中，被告
07 王寶貝、王美璇之代理人亦未否認地籍圖手寫「5」是被告
08 方所記載，更可認被告王寶貝、王美璇業已保證系爭土地之
09 臨路面寬須達5米等語，觀諸系爭買賣契約第10條特別約定
10 第9項乃規定「本約如有附件（依法由乙方簽具之房屋現況
11 說明書）亦視同本約之一部分。...」（本院卷第15頁），
12 而依照不動產說明書之內容「他項權利：其他事項，詳如附
13 件-土地登記謄本」（本院卷第23頁），該不動產說明書之
14 附件地籍圖則有以手寫註記「5」，惟該不動產說明書注意
15 事項第4點即已明確載明「本說明書內容，悉依據製作當時
16 地政事務所核發之資料為據，若有變更，則以實際變動後之
17 資料為準」（本院卷第22頁），原告所主張之地籍圖乃僅為
18 標明各宗（筆）土地之形狀、使用狀況（地目）並編有地
19 號，依照比例尺所繪之平面圖，該平面圖自無法準確計算土
20 地之面積、寬度，再依照前開原告所提出與被告張肇麟之對
21 話紀錄，被告張肇麟稱手寫「5」乃係透過測量地籍圖始予
22 以記載，並非測量系爭土地之現況，另依照系爭買賣契約第
23 7條第4項約定「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之
24 約定為準」（本院卷第14頁），綜合上情，即便地籍圖有以
25 手寫之方式記載「5」，然不動產說明書既載明應以「**實際**
26 **變動後之資料為準**」，系爭買賣契約亦約定買賣標的係以簽
27 約時之現狀為準，換言之，系爭買賣契約既約定系爭土地係
28 以「簽約時之現狀」為準，而上開手寫之「5」，依原告提
29 出之事證，又僅能判定是被告張肇麟於簽約斡旋時，以地籍
30 圖概略測量之數字，而非系爭土地之現狀，自無法單以此曖
31 昧不明之記載，遽認係出賣人保證之品質，另觀諸原告所提

01 出兩造私下協商之錄音譯文（本院卷第205-213頁），買方
02 即原告稱「...但是明明確確的整個合約上面重頭到尾仲介
03 都是一直跟我說將近5米，甚至5米，結果我們現在這三份合
04 約書一式三份還四份，裡面也明載著確定他在地籍圖上面寫
05 一個五米面寬在這裡，當時在解釋或幹嘛的時候我都一直信
06 任他...」，原告與被告王寶貝、王美璇之代表以及代書潘
07 正威、黃銷私下協商時，乃稱「仲介一直跟我說『將近5米
08 甚至5米』」，原告既已無法特定究竟係「將近5米」或係
09 「5米」，且佐以系爭買賣契約特別約定事項第3點之約定，
10 系爭土地仍需申請鑑界，倘若無論係被告王寶貝、王美璇、
11 張肇麟或追加被告羅淑芬確有向原告保證系爭土地之臨路面
12 寬達5米，且原告迭次強調其購買系爭土地時，一再向被告
13 等人表明系爭土地之臨路面寬須達5米，則原告豈會同意被
14 告被告王寶貝、王美璇、張肇麟及追加被告羅淑芬等人，僅
15 在上開地籍圖以手寫之方式註記「5」，不僅未在特別約定
16 事項表明系爭土地之臨路面寬須5米，亦未在上開特別約定
17 事項第3點申請鑑界之後方，特別註記臨路面寬為「5」，是
18 以，綜觀系爭買賣契約既未約定系爭土地之臨路面寬須為5
19 米，代書潘正威亦證稱討論系爭買賣契約之過程，並未提及
20 系爭土地臨路面寬乙事，而又未能排除該手寫註記，恐係被
21 告張肇麟在斡旋系爭買賣契約之過程，以尺丈量地籍圖之大
22 略面寬，且系爭買賣契約又特別載明系爭土地須經鑑界，顯
23 然無論係系爭土地之出賣人或買受人，均了解且接受系爭土
24 地之臨路面寬或者界址，須透過地政事務所鑑界始能確認，
25 否則原告大可要求代書或出賣人逕將「5米」之要求記載於
26 系爭買賣契約之特別約定事項，而非僅以上開文義不明之方
27 式記載於地籍圖上，遑論上開記載又無法排除僅係被告張肇
28 麟在斡旋之過程中，單純透過比例尺之測量，藉此向原告說
29 明系爭土地之概況，而非屬經兩造確認後構成買賣契約之內
30 容，故，原告以系爭土地之臨路面寬未達5米為由，主張被

01 告王寶貝、王美璇給付之系爭土地，有重大物之瑕疵並據以
02 解除契約，自無理由。

03 (四)原告主張依民法第213條、第224條、第226條、第227條第1
04 項、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項及被告王寶貝、
05 王美璇二人與被告合億地產公司間之委託銷售契約書之約
06 定，請求被告被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公
07 司、羅淑芬連帶賠償1,200,000元，有無理由？【即備位聲
08 明第2項之部分】

09 1.按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
10 求賠償損害。」、「債權人於有第226條之情形時，得解除
11 其契約。」，民法第226條第1項、第256條分別定有明文。
12 而上所謂「給付不能」，係指依社會觀念其給付已屬不能者
13 而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨
14 為給付之意。如房屋毀損、滅失或另出租他人並交付使用，
15 無從依租賃契約交付承租人使用；或買賣之物法令禁止交
16 易，而無法交付等節（最高法院94年度台上字第1963號裁判
17 意旨決）。

18 2.原告主張因系爭土地之臨路面寬未達5米，而被告王寶貝、
19 王美璇既無法給付臨路面寬達5米之土地予原告，構成給付
20 不能，爰依民法第226條、第256條之規定，解除系爭買賣契
21 約等語，然誠如前述，系爭買賣契約並未約定系爭土地之臨
22 路面寬須達5米，而出賣人即被告王寶貝、王美璇既已移轉
23 系爭土地之所有權予原告，且系爭土地無論係坐落之土地地
24 號、土地面積、權利範圍及系爭土地無未辦保存登記之建物
25 等節，均與系爭買賣契約所約定之事項相符，足認出賣人業
26 已依照系爭買賣契約所約定之債之本旨交付買賣契約之標的
27 即系爭土地予原告，並無任何「不能」給付之情事，原告既
28 未舉證證明出賣人應交付臨路面寬達5米之系爭土地（此部
29 分均如前述，不再贅載），而出賣人即被告王寶貝、王美璇
30 又已依照系爭買賣契約之約定交付系爭土地，原告主張依民
31 法第226條、第256條之規定解除契約，並援引民法第224

條、第226條、第259條、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項等規定，請求被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬賠償1,200,000元，當無理由。

3.末以，被告王寶貝、王美璇交付系爭土地，既未有給付不能之情事，則原告主張解除系爭買賣契約乙節，自無理由，而原告又未提出其餘被告王寶貝、王美璇有何違約之事由，則原告另主張依照系爭買賣契約第8條第3項之約定（本院卷第14頁），向被告王寶貝、王美璇請求各給付600,000元之懲罰性違約金，要無所據，尚無足採。

六、綜上所述，原告主張之先位聲明（即民法第88條、第92條、第184條、第185條、第188條、不動產經紀業管理條例第26條）、備位聲明部分（即民法第213條、第226條、第227條、第256條、第359條、不動產經紀業管理條例第26條、系爭買賣契約第8條第3項）向被告王寶貝、王美璇、張肇麟、合億地產公司、追加被告羅淑芬請求損害賠償、返還買賣價金或請求懲罰性違約金等節，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均與判決結果無影響，爰不再一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 11 月 15 日
民事第三庭 法 官 潘曉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 112 年 11 月 15 日
書記官 陳佩伶