

臺灣南投地方法院民事判決

108年度訴字第465號

原告 拓築土地開發有限公司

法定代理人 林永鴻

訴訟代理人 簡益裕

被告 洪新棟

訴訟代理人 楊孟凡律師

黃鈺哲律師

被告 陳麗君

訴訟代理人 鐘登科律師

被告 禾豐不動產經紀有限公司

法定代理人 陳政義

訴訟代理人 康春田律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於109年12月10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、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：一、被告洪新棟應給付原告新臺幣（下同）3,048,152元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。二、被告陳麗君應給付原告3,048,152元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。三、被告禾豐不動產經紀有限公司應給付原告3,048,152元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。四、前三項之給付，如任一被告為給付，他被告於該給付範圍內免給付之義務。五、願供擔保請准宣告假執行。（見本院卷一第13頁），嗣於民國109年1月22日民事追加訴之聲明

狀，將聲明變更為：一、被告洪新棟應給付原告3,859,353元，及自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。二、被告陳麗君應給付原告3,859,353元，及自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。三、被告禾豐不動產經紀有限公司應給付原告3,859,353元，及自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。四、前三項之給付，如任一被告為給付，他被告於該給付範圍內免給付之義務。五、願供擔保請准宣告假執行。（見本院卷一第133頁）。經查：原告請求被告洪新棟、陳麗君、禾豐不動產經紀有限公司應給付原告3,859,353元暨遲延利息部分，係本於108年8月22日分割前之坐落南投縣○○鎮○○段○○○○段○○地號土地（下稱系爭土地）不僅有部分面積供道路使用，甚至與鄰地即新光段22地號土地有通行權爭議，因此系爭土地之使用價值有所減損，致使原告受有財產上損害，而對被告等人有所請求，核其所為，應屬受判決事項聲明之擴張。揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告部分：

（一）本件事實經過：

1. 原告於108年6月8日透過被告禾豐不動產經紀有限公司（下稱被告禾豐公司），與被告洪新棟簽立土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），由原告向被告洪新棟購買其所有之系爭土地，約定價金為6,320,000元，並於同年8月15日完成系爭土地移轉登記（下稱系爭交易）。系爭交易相關事宜係委任地政士即被告陳麗君辦理，而系爭買賣契約係以被告禾豐公司所提供之定型化契約作為契約主要內容，並約定以下兩項特約條款：(1) 賣方（即被告洪新棟）點交前清除地上物點交予買方（即原告）。(2) 賣方負責辦理土地鑑界點交予買方，鑑界費用由賣方負擔。為履行前開特約條款內容，原告、被告洪新棟協同南投縣草屯地政事務所（下稱草屯地政）人員於

01 108年7月17日辦理系爭土地之鑑界事宜，然測量後卻發現系
02 爭土地有部分供作道路使用，其範圍即如附圖即草屯地政複
03 丈日期109年7月23日土地複丈成果圖所示編號A、B部分、面
04 積51平方公尺之土地（下稱系爭道路），致系爭土地實際可
05 供使用之面積減少。原告與被告洪新棟約定於點交當日即10
06 8年8月15日就系爭土地使用面積縮小乙事進行協商，然被告
07 洪新棟認使用面積短少與其無關，拒絕原告減少價金之要求
08 。再原告先、後於108年11月20日、109年1月9日接獲本院南
09 投簡易庭通知書、民事簡易判決，始知訴外人洪元熙即新光
10 段22地號土地所有人，曾於108年5月6日對被告洪新棟就系
11 爭土地提起確認通行權存在訴訟（下稱系爭通行權訴訟），
12 然被告洪新棟於簽訂系爭買賣契約時及簽約後均未告知原告
13 有此訴訟之存在，而前開判決確認洪元熙所有之新光段22地
14 號土地就系爭土地部分範圍即面積11平方公尺之土地（下稱
15 系爭通行權範圍）有通行權存在。

16 2. 訴外人立蹟科技有限公司（下稱立蹟公司）先於108年8月6
17 日與訴外人康明遠簽立土地買賣契約書，約定立蹟公司將其
18 所有坐落新光段21、21-1、21-2、21-3、22-2地號土地（下
19 稱新光段21地號等5筆土地）出售予康明遠，並於該份買賣
20 契約備註欄約定「賣方應將新光段24地號（即系爭土地）依
21 附圖所示位置分割完成後一併移轉予買方，本案標的物之道
22 路通行權由賣方負責處理。」等語，故原告須將系爭土地分
23 割為新光段24、24-1地號2筆土地，再將新光段24-1地號土
24 地移轉登記予康明遠。嗣108年10月29日，原告、立蹟公司
25 及康明遠達成協議，由原告將新光段24-1地號土地與立蹟公
26 司所有之新光段21地號等5筆土地併同出售予康明遠，可見
27 原告108年8月6日後，即有辦理系爭土地分割之需求。原告
28 為辦理系爭土地之分割事宜，但因尚未與被告洪新棟就系爭
29 土地使用面積短少補償乙事達成合意，故於108年8月15日交
30 付相關印鑑予被告陳麗君時，告知其暫時勿給付尾款，日後
31 再蓋章出款等語。孰料，原告於108年8月19日卻收到簡訊通

01 知，告以系爭交易之買賣價金已匯至被告洪新棟所有之帳戶
02 ，則被告陳麗君身為專業地政士，竟於系爭交易有爭議之情
03 況，擅自於點交確認單上蓋章，以致履約保證公司將6,320,
04 000元之買賣價金匯予被告洪新棟，致原告喪失與被告洪新
05 棟商議減少價金之條件，進而受有財產損失。況康明遠以系
06 爭土地有系爭道路、系爭通行權範圍存在，影響其開發為由
07 ，要求原告折讓系爭土地供道路使用之損失，致使原告實際
08 亦受有財產上損害。

09 (二)關於被告洪新棟部分：

- 10 1.系爭土地有系爭道路、系爭通行權範圍存在，以致實際可使
11 用範圍與契約所載面積不符，嚴重減損系爭土地之使用價值
12 與轉售價格，堪認系爭土地具物之瑕疵。被告洪新棟居住於
13 系爭土地旁已超過30年，其應可完全知悉系爭土地現況，但
14 其於簽定系爭買賣契約時，卻未誠實告知有部分土地面積作
15 道路使用，亦無於系爭買賣契約之土地標的現況說明書作真
16 實現況說明。再洪元熙係於108年5月6日對其所有之系爭土
17 地提起系爭通行權訴訟，被告洪新棟於108年6月8日前即已
18 知悉，但其於108年6月8日簽約時、簽約後均未告知原告有
19 系爭通行權訴訟存在，被告自當負物之瑕疵擔保之責。
- 20 2.系爭土地供系爭道路使用之面積為12.4坪，使用價值減損3,
21 048,152元（計算式： $6,320,000\text{元} \times 12.4\text{坪} \div 25.71\text{坪} = 3,0$
22 48,152元）、系爭通行權範圍為3.3坪，使用價值減損811,2
23 01元（計算式： $6,320,000\text{元} \times 3.3\text{坪} \div 25.71\text{坪} = 881,201\text{元}$
24 ），原告就系爭土地使用價值減損共3,859,353元（計算式
25 ： $3,048,152\text{元} + 881,201\text{元} = 3,859,353\text{元}$ ），爰依民法第
26 354條第1項、第359條規定，請求被告洪新棟減少價金3,859
27 ,353元及其利息。

28 (三)關於被告陳麗君部分：

- 29 1.被告陳麗君身為專業地政士，理應精通專業法令及實務，依
30 法誠信執行業務，且依通常交易習慣，如買賣雙方對交易標
31 的物有爭議時，地政士於撥款前應向買賣雙方再次確認真意

01 後方為撥款。原告於點交系爭土地當日即108年8月15日，被
02 告陳麗君在場且知悉原告與被告洪新棟就系爭土地減少價金
03 有爭執，最終未達成協商，原告當下亦告知被告陳麗君，待
04 買賣雙方爭議協調完成後，再找其簽立點交單。詎被告陳麗
05 君利用辦理系爭土地分割文件蓋章用印時，未經原告同意自
06 行在點交單上蓋章，並將其私自蓋章之點交單交付被告禾豐
07 公司，被告禾豐公司旋即通知泛太建築經理股份有限公司即
08 本件之履約保證公司將買賣價金撥付予被告洪新棟。

09 2. 被告陳麗君知悉系爭交易有減少價金之爭議，依系爭買賣契
10 約第8條第8款約定，於系爭交易爭議未釐清前，應向買賣雙
11 方確認真意，然被告陳麗君並無向原告確認，甚未經原告同
12 意即擅自於點交確認單蓋章，致使履約保證公司將買賣價金
13 6,320,000元匯予被告洪新棟，原告請求減少價金部分將有
14 無法取得之可能，致生損害於原告，被告陳麗君之行為顯已
15 違反其應忠實執行業務之規定，爰依民法第544條、地政士
16 法第26條規定，請求被告陳麗君負損害賠償責任。

17 (四) 關於被告禾豐公司部分，被告禾豐公司為系爭交易之仲介，
18 提供經紀業服務，對於系爭土地現況本應提供原告完整之買
19 賣資訊，然被告禾豐公司於系爭交易過程，並無提出「不動
20 產說明書」向原告說明系爭土地有系爭道路，甚以「土地標
21 地現況說明書」替代「不動產說明書」，規避不動產經紀業
22 者履行調查責任之虞外，亦與不動產說明書不得記載事項第
23 5點規定不符。且被告禾豐公司於原告、被告洪新棟簽訂系
24 爭買賣契約前，業已知悉系爭土地有系爭道路及系爭通行權
25 訴訟存在，卻故意隱匿不告知原告，更於訴外人即被告洪新
26 棟之代理人洪宗秉填寫系爭買賣契約書之土地標的現況說明
27 書時，未要求洪宗秉就此重要事項作誠實告知。嗣後，被告
28 禾豐公司明知買賣雙方就系爭土地減少價金部分有爭議，並
29 未完成協商，卻仍將買賣點交單通知履約保證公司進行撥款
30 ，侵害原告財產權，被告禾豐公司未盡善良管理人之注意義
31 務，爰依民法第184條第1項前段故意不法侵權行為，請求被

01 告禾豐公司負損害賠償責任。

02 (五)爰依民法第354條第1項、第359條、第544條、第184條第1項
03 前段故意不法侵權行為、及地政士法第26條之規定，提起本
04 件訴訟。並聲明：1.被告洪新棟應給付原告3,859,353元，
05 及自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
06 分之5計算之利息。2.被告陳麗君應給付原告3,859,353元，
07 及自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
08 分之5計算之利息。3.被告禾豐不動產經紀有限公司應給付
09 原告3,859,353元，及自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至
10 清償日止，按年息百分之5計算之利息。4.前三項之給付，
11 如任一被告為給付，他被告於該給付範圍內免給付之義務。
12 5.願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告部分：

14 (一)被告洪新棟答辯略以：

- 15 1.原告與立蹟公司為開發新光段之土地，於購買系爭土地前，
16 已與立蹟公司合作，於108年4月7日由立蹟公司擔任買方，
17 購買新光段21地號等5筆土地，並於108年5月22日就前開土
18 地完成複丈，系爭土地緊鄰新光段21地號等5筆土地，原告
19 於購入新光段21地號等5筆土地前，已至現場查看系爭土地
20 現況，並就新光段21地號等5筆土地申請複丈。原告對系爭
21 土地利用狀況應知之甚詳，是原告於購買系爭土地時，既已
22 知悉系爭道路存在，被告洪新棟自不負物之瑕疵擔保責任，
23 縱認原告於簽訂系爭買賣契約時未能知悉系爭道路存在，原
24 告亦有重大過失而有民法第356條第2項之適用。
- 25 2.於108年8月15日原告與被告洪新棟進行系爭土地點交時，原
26 告要求被告洪新棟應請當地里長到現場協調，並當場告知當
27 地里長系爭土地已由原告所購買，後續由原告自行利用土地
28 ，其他人不得干涉，而被告洪新棟亦應原告要求，再於108
29 年8月16日與當地里長會同協調，並當下告知系爭土地已由
30 原告所購買，如何利用土地係原告之自由。而原告於108年8
31 月15日取得系爭土地所有權並點交後，旋於隔日108年8月16

01 日申請土地分割，是原告已受領瑕疵，自不得再向被告洪新
02 棟主張瑕疵擔保責任。

- 03 3.原告主張因系爭土地遭洪元熙主張系爭通行權範圍而有瑕疵
04 ．惟系爭確認通行權訴訟，係於108年12月16日辯論終結，1
05 08年12月30日宣判，系爭土地於系爭賣買契約簽立之108年6
06 月8日至點交之108年8月15日期間，洪元熙尚未取得通行系
07 爭土地之權利，系爭土地斯時並無瑕疵。且原告於108年12
08 月16日於系爭通行權訴訟審理時陳述：「對於法院如何判決
09 ．我沒有意見，我是否可以先行離席」，則原告為系爭土地
10 實際所有權人，就洪元熙得否通行系爭土地，當庭對通行方
11 案表示「沒有意見」，則系爭通行權訴訟即基此為有利於洪
12 元熙之認定。原告未於系爭通行權訴訟積極主張，卻於事後
13 向被告洪新棟請求減少價金，顯然預謀要以此理由向被告洪
14 新棟請求減少價金，其應有權利濫用之情形，故原告之主張
15 並不足採。並聲明：原告之訴、追加之訴及假執行聲請均駁
16 回。

17 (二)被告陳麗君答辯略以：

- 18 1.原告先於108年4月7日與立蹟公司合作購買新光段21地號等5
19 筆土地，並於108年5月8日申請鑑界上開土地，再於108年6
20 月8日與被告洪新棟簽訂系爭買賣契約購買系爭土地，復於
21 108年8月6日將系爭土地、新光段21地號等5筆土地轉售予康
22 明遠。原告與立蹟公司合作，購買系爭土地與新光段21地號
23 等5筆土地本即係為轉售以賺取差價，故原告不僅於買受前
24 多次至現場勘查土地，於鑑界時對於系爭土地與新光段21地
25 號等5筆土地使用情況多次確認，為將來轉售而準備，是原
26 告就系爭土地有系爭道路乙情，顯然相當清楚。
- 27 2.原告主張其於108年7月17日會同草屯地政鑑界時，始發現系
28 爭土地有部分面積作為道路用地使用，然依常理於發現土地
29 有瑕疵後，買受人理應停止使用、處分該瑕疵標的物並急於
30 處理後續事宜，但原告卻於點交系爭土地之隔日即108年8月
31 16日，向草屯地政申請將系爭土地分割為新光段24地號及新

光段24-1地號2筆土地，並於複丈後將新光段24-1地號土地及新光段21地號等5筆土地併同出售予康明遠，足徵原告並非於鑑界時始知系爭土地有系爭道路，而係於簽訂系爭買賣契約前即已清楚知悉，是原告主張出賣人應負瑕疵擔保責任即減少價金，並無理由。況原告係土地開發公司，確認土地現況為原告所應具備之專業能力，應於清楚瞭解土地整體狀況並評估、審核後始會簽約購買，自應難認原告對於系爭土地之現況為不知情，且縱算原告非明知，亦難謂無重大過失，故依民法第355條第1項及第2項規定，出賣人應不負瑕疵擔保責任。再者，系爭土地縱有系爭道路存在，然道路用地於市場上亦有交易價格，原告主張系爭土地價值減損之計算方式，係將該道路用地以無償價值計算應減少價金及所受損害之基礎，自無足憑採。

3. 另原告主張被告陳麗君應依民法第544條、地政士法第26條負損害賠償責任，須證明其受有損害，且損害係因被告陳麗君不為完全之給付所引起，或有不正當行為或違反業務上應盡之義務，始足當之。被告陳麗君於108年8月15日並未與買賣雙方、被告禾豐公司前往系爭土地進行點交，於點交前原告即通知被告陳麗君為其蓋印於點交確認單上，而被告陳麗君將原告及自己印章均蓋於點交確認單後，便交付被告禾豐公司保管，並由被告禾豐公司進行後續作業，則點交確認單既係經原告同意始蓋章，且非被告陳麗君交予履約保證公司，被告陳麗君亦無權通知或指示履約保證公司撥款，無論原告有無因買賣價金撥付予賣方而受有損害，均與被告陳麗君之行為無任何因果關係，是原告主張應屬無據。並聲明：(1) 原告之訴及追加之訴均駁回。(2) 如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二) 被告禾豐公司答辯略以：

1. 就居間訂約事項調查方法及其具體範圍，法律並無規定仲介公司應就所居間之標的物有「檢查」之義務，有關居間銷售物件之重要事項目前於仲介業界一般均責由委託人簽認於不

動產標的現況說明書，而該不動產標的現況說明書，係仲介
業界通用已久之慣用說明書，司法實務上亦未否定其效力。
原告曾多次前去系爭土地勘查，也曾偕同被告禾豐公司職員
前去勘查過現場，其係基於系爭土地現場查看現狀後，始簽
訂系爭買賣契約，並以系爭土地現狀議價購入，於系爭買賣
契約書第1條第4項、第7條第5項亦明載買方業已至買賣標的
物現場檢視，且依現狀交付，原告自難諉稱不知悉系爭土地
有系爭道路存在。

2.就系爭土地有無系爭通行權訴訟存在乙節，被告洪新棟並未
告知被告禾豐公司，被告禾豐公司係事後得知，被告禾豐公
司於斯時亦無從知悉系爭土地有無經他人提起系爭通行權訴
訟。被告禾豐公司仲介系爭土地時，業已要求被告洪新棟應
就各條項欄位據實勾選，並經買賣雙方於土地標的現況說明
書上簽名。則被告禾豐公司業已盡其調查義務，賣方如對系
爭土地調查內容隱瞞不實，責任在於賣方，與被告禾豐公司
無涉，原告請求並無理由。再民法第184條第1項前段保護之
法益為私法上權利，債權或純粹經濟財產上之損失並不包括
在內，依原告主張係認其債權受有侵害，債權並非民法第18
4條第1項前段所稱之權利，是原告主張並無理由。並聲明：
原告之訴、追加之訴及假執行聲請均駁回。

三、不爭執事項：

(一)立蹟公司代表人為楊玉平，原告公司代表人為林永鴻。楊玉
平、林永鴻為夫妻關係。

(二)原告於108年6月8日與被告洪新棟簽立系爭買賣契約，由原
告向被告洪新棟購買系爭土地，約定價金為6,320,000元，
並於同年8月15日完成系爭土地移轉登記。

(三)被告陳麗君為地政士，受原告委任處理系爭交易事宜；被告
禾豐公司則為系爭交易之仲介。

(四)系爭土地經原告於108年8月16日向草屯地政申請分割，後於
108年8月22日經分割為新光段24地號、24-1地號2筆土地。

(五)立蹟公司先於108年8月6日與康明遠簽立土地買賣契約書，

約定立蹟公司將坐落新光段21地號等5筆土地出售予康明遠，並於該買賣契約備註欄約定「賣方應將新光段24地號依附圖所示位置分割完成後一併移轉予買方，本案標的物之道路通行權由賣方負責處理。」等語。

(六)原告後於108年10月29日與康明遠、立蹟公司簽立協議書，約定原告將分割後之新光段24-1地號土地出售予康明遠。

(七)洪元熙即新光段22地號土地之所有人，前於108年5月6日對被告洪新棟所有之系爭土地提起系爭通行權訴訟，經本院南投簡易庭於108年12月30日以108年投簡字第343號判決確認該案原告洪元熙對系爭土地如該判決附圖編號B所示之面積即系爭通行權範圍有通行權存在。

(八)系爭土地有部分面積供作道路使用。

(九)系爭土地經複丈結果面積確實為85平方公尺。

(十)立蹟公司購得之新光段21地號等5筆土地，係登記於立蹟公司名下。

(十一)原告至遲於108年11月20日即已知悉系爭通行權訴訟。

四、爭執事項：

(一)原告依民法第354條第1項、第359條規定，請求被告洪新棟減少價金有無理由？

(二)原告依民法第544條、地政士法第26條規定，請求被告陳麗君負損害賠償責任，有無理由？

(三)原告依民法第184條第1項前段故意不法侵權行為法律關係，請求被告禾豐公司賠償有無理由？

五、本院之判斷：

(一)立蹟公司代表人為楊玉平，原告公司代表人為林永鴻；楊玉平、林永鴻為夫妻關係。立蹟公司購入新光段21地號等5筆土地後，登記於立蹟公司名下；原告再於108年6月8日與被告洪新棟簽立系爭買賣契約，由原告向被告洪新棟購買系爭土地；後立蹟公司即於108年8月6日與康明遠簽立土地買賣契約書，約定立蹟公司將坐落新光段21地號等5筆土地出售予康明遠，並於該買賣契約備註欄約定「賣方應將新光段24

地號依附圖所示位置分割完成後一併移轉予買方，本案標的物之道路通行權由賣方負責處理。」等語，嗣108年8月15日原告、被告洪新棟完成系爭土地移轉登記及點交，原告即於點交隔日即同年月16日向草屯地政申請分割系爭土地，並於同年月22日分割為新光段24地號、新光段24-1地號2筆土地，原告、立蹟公司於同年10月29日與康明遠簽立協議書，約定原告將新光段24-1地號土地出售予康明遠各節，均為兩造所不爭執（見本院卷二第128頁至130頁、第179頁至第181頁、第286頁至第289頁），並有系爭買賣契約、草屯地政108年8月22日草地二字第1080003545號函、土地買賣契約書、協議書、經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務單在卷可參（見本院卷一第23頁至第31頁、第33頁至第37頁、第39頁至第44頁、第45頁、第53頁至第54頁），首堪認定為真實。又系爭土地上鋪設瀝青柏油道路即系爭道路，業經編列為南投縣○○鎮○○路，現狀觀之係供公眾通行並無阻擋情形，亦經本院函囑草屯地政派員會同本院、兩造於109年7月23日履勘現場並查明屬實，有勘驗筆錄、照片、附圖在卷可參（見本院卷二第205頁至第217頁），亦堪認定為真實。

(二)按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減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。又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。民法第354條第1、2項、第355條第1項定有明文。原告主張系爭土地存有系爭道路、系爭通行權範圍，被告洪新棟應負物之瑕疵擔保責任等等；經被告以前詞否認，並舉立蹟公司與康明遠簽立之土地買賣契約書、原告、立蹟公司、康明遠簽立之協議書、證人陳慧倩、洪宗秉為證。茲查：

1. 證人陳慧倩於本院審理時具結證稱：其係在被告禾豐公司擔任營業員職務，業務內容為地產仲介，其並擔任系爭交易之

買方仲介，因林永鴻有在購買土地，其有傳送新光段21地號等5筆土地資料給渠，渠有興趣，其遂於108年4月6日帶同林永鴻、楊玉平前往新光段21地號等5筆土地現場，其等係約在東興製冰廠，後沿系爭土地即卷二第215頁下方照片進入新光段21地號等5筆土地，後來立蹟公司於108年5月6日購入新光段21地號等5筆土地，待該5筆土地鑑界完之後，林永鴻請其等去開發系爭土地，因為這樣才能彰顯新光段21地號等5筆土地之價值，其有請同事詢問系爭土地之地主，其同事稱地主同意出售，其再將價格、地主意願回報林永鴻，林永鴻就同意購買系爭土地，雙方遂締結系爭買賣契約，系爭買賣契約簽立時，其有在現場，系爭買賣契約特約條款之加註事項，係因為系爭土地上方有鐵架，所以買方要求清除地上物，其於108年4月6日帶同林永鴻至系爭土地查看時，有看到鐵架，其不清楚林永鴻至系爭土地現場看過幾次，因為買方不會告訴仲介等語（見本院卷三第16頁至第23頁）。參以林永鴻由其妻楊玉平以立蹟公司名義購入新光段21地號等5筆土地後，旋要求證人陳慧倩開發系爭土地，則原告本為土地開發公司，專營不動產買賣、仲介租賃等業務，依其專業，當可知悉建築法第42條、第48條第1項分別規定「建築基地與建築線應相連接」、「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應指定已經公告道路之境界線為建築線。」及建築技術規則第2條規定「建築基地面臨計劃道路廣場、市區道路○○路或合於本規定之現有巷道者，得申請指定建築線。」等節，即建築基地應連接建築線，而建築線應連接道路乙事，此即為證人陳慧倩所述系爭土地將彰顯新光段21地號等5筆土地之意。堪認原告購入系爭土地前，即已知悉系爭土地有供作道路使用之情形，且有意利用系爭土地之現狀併同新光段21地號等5筆土地共同出售他人以獲利。故而，立蹟公司於108年8月6日與康明遠簽立土地買賣契約書，亦於上約定立蹟公司應將系爭土地部分範圍分割後移轉予康明遠；且於108年8月15日，原告、被告洪新棟完成系爭土地移轉登記

01 及點交，原告旋於隔日向草屯地政申請分割系爭土地，並於
02 同年月22日分割為新光段24地號、新光段24-1地號2筆土地
03 ，原告並於同年10月29日與立蹟公司、康明遠簽立協議書，
04 約定原告將新光段24-1地號土地出售予康明遠。再系爭土地
05 後經康明遠向南投縣000000000段00地號等5筆土
06 地現有巷道併建築線指定退縮地乙節，亦有南投縣政府109
07 年8月28日府工養字第1090197412號函檢附之南投縣政府108
08 年10月1日府建管字第10802218681號公告在卷可參（見卷二
09 第273頁、第275頁至第282頁）。綜觀上開證據資料，原告
10 購入系爭土地之目的顯然就為利用其上有道路之情形，則被
11 告辯稱原告於簽立系爭買賣契約前，已知悉系爭土地有系爭
12 道路存在，依民法第355條第1項之規定，被告洪新棟不負物
13 之瑕疵擔保責任等節，核屬有據。是原告前開主張，即非可
14 採。

- 15 2. 原告主張系爭土地存有系爭通行權範圍，被告洪新棟應負瑕
16 疵擔保之責等等。按所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言
17 。依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值
18 、效用或品質，而不具備者，為物有瑕疵，且不以物質上應
19 具備者為限（最高法院73年度台上字第1173號判決意旨參照
20 ）。查：洪元熙係新光段22地號土地之所有權人，其以新光
21 段22地號土地為袋地未能通行至公路，請求就系爭土地有通
22 行權即系爭通行權範圍存在，經本院南投簡易庭於108年12
23 月30日以108年度投簡字第343號判決確認通行權存在乙節，
24 業經本院調取系爭通行權訴訟卷宗核閱無誤。而系爭通行權
25 坐落之位置係為系爭土地南側、自系爭土地與其鄰地即新光
26 段23地號之地籍線起算6公尺寬範圍，現經洪元熙於上鋪設
27 白色水泥，亦有前開判決附圖一附於系爭通行權訴訟卷內，
28 及本院會同兩造及草屯地政於109年7月23日至現場勘查所拍
29 攝之照片、系爭土地現況圖在卷可按（見本院卷二第213頁
30 至第215頁、第239頁）。堪認系爭通行權範圍坐落位置部分
31 已與系爭道路重疊，參以原告購入系爭土地之目的本係為併

同新光段21地號等5筆土地共同出售，且欲利用其現狀供其
後手康明遠作為渠購得之新光段21地號等5筆土地指定建築
線所用，系爭通行權範圍緊鄰或重疊於系爭道路，則原告於
購入系爭土地之際，既已至系爭土地查看而可知系爭土地之
利用現狀僅有鋪設柏油、兩側為砂石、草地，別無其他利用
情形，原告自當可預見系爭土地或可能全為道路範圍，或可
能扣除道路範圍後即難以為他項利用，但其為其所有之新光
段21地號等5筆土地利益考量，仍購入系爭土地以增加整體
價值。系爭通行權範圍之面積縱於系爭土地上有11平方公尺
之範圍，然無論有、無系爭通行權範圍存在，系爭土地之利
用情形並無二致，原告購入系爭土地之目的亦係維持現狀使
用，故系爭土地之效能、價值及品質均不因系爭通行權範圍
存在而有減損之情形，是本院認系爭土地縱存有系爭通行權
範圍，以系爭土地之利用而言，亦非屬瑕疵。況系爭通行權
訴訟係於被告洪新棟點交系爭土地予原告後，方經法院判決
通行權存在，則縱經認定為瑕疵，其成立之時點亦係於被告
洪新棟於108年8月15日交付系爭土地後，危險移轉買受人即
原告而應由原告負擔。是原告主張被告洪新棟應負物之瑕疵
擔保之責，亦屬無據。

(二)關於原告主張被告陳麗君違反善良管理人注意義務、地政士
忠實執行業務之規定；及被告禾豐公司故意未告知系爭土地
有系爭道路、系爭通行權範圍存在，未盡其調查義務，於雙
方仍有爭議時仍通知履約保證公司撥款等，請求被告陳麗君
、禾豐公司應負損害賠償之責等等。參以原告所主張之系爭
土地有系爭道路存在乙節，為原告、被告洪新棟簽立系爭買
賣契約前即已知悉；就系爭土地有系爭通行權範圍存在部分
，該部分認非屬物之瑕疵，亦非於原告、被告洪新棟締結系
爭買賣契約或點交系爭土地前所發生，均已如前所述。從而
，系爭土地存有系爭道路存在乙節，早為原告購入系爭土地
前即已知悉，被告禾豐公司即無未盡其調查義務，導致原告
未能知悉瑕疵存在之情事；就系爭土地有系爭通行權範圍存

01 在乙節，業經本院認定非屬瑕疵，被告禾豐公司於該部分亦
02 無故意不法致侵害權利可言。關於原告主張被告禾豐公司於
03 兩造有爭議情形下，仍將通知履約保證公司將款項撥入被告
04 洪新棟款項乙節，未據原告證明其係於何時通知被告禾豐公
05 司暫不撥款，或因被告禾豐公司通知撥款之行為而有何損害
06 ，則原告此部分主張，亦非可採。基上，原告依侵權行為法
07 律關係請求被告禾豐公司賠償，即非可採。另原告亦未能舉
08 證被告陳麗君有何違反注意義務或違反忠實執行業務之情事
09 ，及因而致其受有何種損失，其前開主張，亦非可採。

10 六、綜上所述，原告依民法第354條第1項、第359條、第184條第
11 1項前段、第544條及地政士法第26條規定，分別請求：(一)被
12 告洪新棟給付原告3,859,353元，及自追加訴之聲明狀繕本
13 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息、(二)被
14 告陳麗君給付原告3,859,353元，及自追加訴之聲明狀繕本
15 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息、(三)被
16 告禾豐公司給付原告3,859,353元，及自追加訴之聲明狀繕
17 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息、(四)
18 上開給付如任一被告為給付，其他被告於該給付範圍內免給
19 付義務，均無理由，均應予駁回；原告之訴既經駁回，其假
20 執行之聲請，自失所附麗，應併予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本
22 案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 109 年 12 月 30 日
25 民事第二庭法官 劉玉媛

26 以上正本係照原本作成。

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 109 年 12 月 30 日
30 書記官 潘湘惠