

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3032號

原告 蔡宗憲
訴訟代理人 林亮宇律師
複代理人 鄭丞寓律師
被告 劉育儒
訴訟代理人 林軍男律師
被告 廣知土地開發有限公司
法定代理人 簡聰吉
被告 劉經邦
劉哲宇

上三人共同

訴訟代理人 梁家豪律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院判決如下：

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

一、原告起訴主張：原告前經由21世紀不動產加盟店即被告廣知土地開發有限公司所屬不動產經紀人被告劉經邦、不動產營業員被告劉哲宇之仲介，於民國107年6月28日與被告劉育儒簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），由原告以總價新臺幣（下同）1000萬元，向被告劉育儒購買位於臺中市○○區○○○段○○○段0000000地號之土地（面積80平方公尺，權利範圍全部）、同小段946-100地號之土地（面積4公畝33平方公尺，權利範圍10分之1）及坐落其上同小段5575建號房屋（門牌號碼：臺中市○○區○○路○○○巷○○號，下稱系爭房屋；與上開土地合稱系爭房地）。簽約時原告由訴外人即其母親陳玉華代理，劉育儒由訴外人即其父親劉紀朋代理。因原告須先行裝潢並增添家具，故而於系爭買賣契約書之其他約定事項中約定：被告劉育儒同意先搬離，107年7月30日前由原告借屋裝修。原告並依約，分別於

01 107 年 6 月 29 日、107 年 7 月 20 日及 107 年 8 月 6 日，將第
02 一、二、三期款共 200 萬元，匯入系爭買賣契約書所載之不
03 動產買賣價金履約保證專戶（戶名：中國信託商業銀行股份
04 有限公司受託信託財產專戶，帳號：0000000000000000 號）。
05 劉育儒於 107 年 7 月間搬離系爭房屋後，原告進入系爭房屋
06 欲整理清潔，經系爭房屋之社區管理委員會告知，始知悉系
07 爭房屋因公共設施車道塌陷而有使用上之危險、客廳及前院
08 係二次施工有遭認定為違建而報拆之風險，系爭房屋顯存有
09 上開瑕疵及欠缺保證之品質，劉育儒自應負擔擔物之瑕疵擔保
10 責任。而劉育儒於簽訂系爭買賣契約書時，對於車道塌陷一
11 事故意不為告知；對於客廳及前院係違建之情事，在不動產
12 標的現況說明書中第 9 項「有無增建、違建之情形」欄位內
13 ，亦勾選為「無」，致使原告於簽約時誤信其所購買之系爭
14 房屋並未有上開所述瑕疵，漏未斟酌此等足以影響交易成立
15 與否及價格高低之重要資訊，而同意以上開價金購買系爭房
16 地，劉育儒亦應負擔侵權行為損害賠償責任。現如要將客廳
17 及前院回復原狀，僅拆除費用已需 35 萬元，其拆除後系爭房
18 地因其可使用面積縮小及空間用途已然變更（客廳回復為車
19 庫、前院停車空間並非專用而屬公共道路用地），將使系爭
20 房屋 1 樓有約 23.5 平方公尺之空間無法當室內空間使用而造
21 成價值減損（計算式：房屋面寬 5 公尺×車身長度 4.7 公尺
22 = 23.5 平方公尺），其無法作為室內空間使用之面積，佔系
23 爭房屋之建物面積之 13.55 %（計算式：23.5 平方公尺 / 173
24 .39 平方公尺 = 0.0000000，小數點後捨去），其價值減損
25 約 1,355,000 元（計算式：買賣價金 1000 萬元 × 13.55 % =
26 1,355,000 元）。又為修繕公共車道，所有住戶（共十戶）
27 必須平均分攤總修繕費用 494 萬元，每戶應分攤 494,000 元
28 （計算式：4,940,000 元 / 10 = 494,000 元）。原告自得請
29 求劉育儒減少買賣價金 2,199,000 元（計算式：1,355,000
30 元 + 350,000 元 + 494,000 元 = 2,199,000 元）。又廣知土
31 地開發有限公司、劉經邦、劉哲宇為本件買賣之經紀業及經

紀人員，為原告居間仲介並受有報酬，自應善盡調查資訊、提供必要資訊之義務，並告知原告系爭房地買賣應查知之瑕疵，然其等根本未盡任何調查義務，如系爭房屋是否有增建或違建之情形，或有無違反使用規定而使用之情形等基本房屋現況，不但未見廣知土地開發有限公司、劉經邦、劉哲宇等人有為何種調查行為，反而委稱全盤不知，益證其等完全未盡善良管理人之注意義務，而違反不動產經紀業管理條例及民法第567條第2項所定之義務，並致原告因而受有價金之損害，依不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，就劉育儒之賠償責任，應連帶負賠償之責；廣知土地開發有限公司並應賠償原告所支付之仲介費用10萬元。經原告多次就上開瑕疵找劉育儒協商，惟劉育儒及劉紀朋避不見面，無奈之下只得透過劉哲宇聯絡劉育儒及劉紀朋出面就此一瑕疵協商，原告及陳玉華與劉紀朋遂於107年7月26日在廣知土地開發有限公司處協商，並於當日簽訂原證3所示之切結書及保固書（下稱系爭切結書、系爭保固書）。劉育儒之代理人劉紀朋當場一再保證系爭房屋只是二次施工，沒有被拆除之風險，並願意先行減價15萬元，作為未事先告知上開系爭房屋現狀之補償，後續的風險賣方都願意承擔；車道塌陷部分訴訟若獲有賠償，賠償金也歸買方。嗣原告多方探詢方知二次施工仍有回復原狀之義務，並非如劉紀朋所保證，遂於107年8月14日委由律師寄發存證信函暨律師函說明上情，向劉育儒請求解除契約或減少價金並應主動與原告聯繫協商，詎被告等人迄今仍未針對上開情事與原告協商，原告為保障自身權益，無奈之下，爰依民法第354條、第359條、第184條第1項後段、不動產經紀業管理條例第23條第1、2項、第24條第1、2項、第24條之2、第26條第2項、民法第567條第2項、第224條、第227條及第226條第1項規定，提起本訴等語。並聲明：（一）劉育儒應給付原告2,199,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）廣知土地開發有限公司、劉經邦、劉

01 哲宇應連帶給付原告2,199,000元，及自起訴狀繕本送達翌
02 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）前二項所
03 命給付，任一被告如為給付，其他被告於清償之範圍內同免
04 給付之義務。（四）廣知土地開發有限公司應給付原告100,
05 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5
06 %計算之利息。（五）願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則分別以下詞置辯：

08 （一）劉育儒答辯：縱認原告主張有理由，然兩造已簽立系爭切
09 結書，其上明確記載：「…劉紀朋（代理被告劉育儒）同
10 意減少價金十五萬元整給買方陳玉華（代理原告蔡宗憲）
11 …賣方已告知買方此標的物台中市○○區○○路○○○巷○○
12 號二次施工所承擔之風險和車道部分訴訟（車道部分訴訟
13 成功賠償金由買方接收）賣方都於107年7月26日告知清
14 楚沒有另議，都由現況交屋。」等語，即兩造除已達成和
15 解並同意減少償金之金額，並就系爭房屋二次施工所承擔
16 之風險和車道部分訴訟，賣方都已於107年7月26日告知
17 清楚，原告方面沒有另議，並同意以現況交屋。兩造自己
18 達成和解處理方案，原告可得請求之權利，已因和解讓步
19 而消滅，原告已無權再為原來之請求。且依系爭保固書所
20 載：「…劉紀朋（代理被告劉育儒）同意保固買方陳玉華
21 （代理原告蔡宗憲）此標的物台中市○○區○○路○○○巷
22 ○○號二次施工所承擔之風險，後續所有責任歸屬都由賣方
23 劉紀朋來負責到底。」等語，劉育儒已同意負保固責任，
24 然而迄至目前為止，系爭房屋二次施工部分，並無遭人舉
25 發違建、更遑論有實際拆除之情形，原告均可按照原來之
26 現況繼續使用，原告尚無任何實際之損害發生，劉育儒之
27 保固責任，自亦尚未發生。原告所提出廠商製作之估價單
28 ，其真實性與必要性，猶待商榷，且迄今仍未實際施作與
29 給付金額，當不能逕以為憑，本件實際之損害尚未發生。
30 原告請求自無理由，應予駁回等語。

31 （二）廣知土地開發有限公司、劉經邦、劉哲宇答辯：原告與劉

育儒於107年7月26日經廣知土地開發有限公司、劉經邦、劉哲宇3人之協助，於廣知土地開發有限公司之會議室簽署系爭切結書及保固書，其上明確記載：原告同意減少價金金額15萬元；系爭建物二次施工所承擔之風險，後續責任歸屬都由劉紀朋承擔等語。原告既同意減少價金15萬元，日後若確實生有損害概由劉紀朋負責，意即日後縱有損害亦由劉紀朋填補損害，原告自應受此等和解條件拘束，不得再依原有法律關係主張或重覆主張權利。故原告就同一訟爭事實提起本件訴訟應認欠缺權利保護必要，應予駁回。倘認原告於本件有權利保護必要廣知土地開發有限公司、劉經邦、劉哲宇3人亦均否認原告於本件所為之請求。原告應先就其所主張之請求權基礎各自之成立要件舉證以實其說等語。

(三) 並均聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

(一) 按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736條、第737條分別定有明文。又和解契約合法成立，兩造當事人即均應受該契約之拘束，縱使一造因而受不利益之結果，亦不得事後翻異，更就和解前之法律關係再行主張（最高法院19年上字第1964號判例意旨參照）。

(二) 原告主張其購買之系爭房屋有因公共設施車道塌陷之使用上危險，客廳及前院又為二次施工遭認定為違建而有報拆之風險，被告等人於簽約時故意未告知，又在不動產標的現況說明書上「有無增建、違建之情形」欄位勾選「無」，而致原告誤信為真，受有影響交易價額之損害等語，為被告等所否認，並均辯稱：原告訴訟前已因上開風險對被告等有所爭執，原告與劉育儒因而協商後簽立系爭切結書及保固書，約定由劉育儒負責承擔上開風險，系爭房屋即

01 由現況交屋，亦經原告同意後簽名其上，兩造自己達成和
02 解，原告不得再行提起本訴等語。經查：

- 03 1、系爭切結書、保固書係於兩造就系爭房屋簽立系爭買賣契
04 約書後所簽立。依原告所稱，其於約定交屋日前，因有裝
05 潢系爭房屋之需求，經劉育儒於107年7月間通知已搬離
06 ，原告即受領系爭房屋鑰匙入內使用，經系爭房屋之社區
07 管委會告知，系爭房屋有車道塌陷、客廳及前院二次施工
08 違建之情，原告因而向劉育儒反應後，兩造於107年7月
09 26日分別委由陳玉華、劉紀朋簽署切結書、保固書等語（
10 本院卷第5頁至第6頁、第115頁背面）。是兩造於簽署
11 系爭切結書、保固書時，顯係就系爭房屋車道塌陷、客廳
12 及前院二次施工之問題為協商。再以系爭切結書內容為：
13 「茲方劉紀朋同意減少價金壹十五萬元整給買方陳玉華，
14 賣方已告知買方此標的物台中市○○區○○路○○○巷○號
15 二次施工所承擔之風險和車道部分訴訟（車道部分訴訟成
16 功賠償金由買方接收）賣方都於107年7月26日告知清楚
17 沒有另議，都由現況交屋。特開此約作為憑證。賣方：劉
18 紀朋、買方：陳玉華、第三方：劉哲宇。中華民國107年
19 7月26日」（本院卷第22頁）、系爭保固書之內容為「茲
20 方劉紀朋同意保固買方陳玉華此標的物台中市○○區○○
21 路○○○巷○號二次施工所承擔之風險，後續所有責任歸屬
22 都由賣方劉紀朋來負責到底。特開此約作為憑證。賣方：
23 劉紀朋、買方：陳玉華。中華民國107年7月26日」（本
24 院卷第23頁）。已載明系爭房屋二次施工及車道部分之爭
25 議，均經劉育儒委託之代理人劉紀朋當場對原告委託之代
26 理人陳玉華告知清楚，沒有另議，雙方並均同意以現況交
27 屋，後續責任由劉育儒負擔。可見原告與劉育儒就系爭房
28 屋後續維修及訴訟費用之問題，已約定由劉育儒負擔，而
29 就原告所稱之購屋風險達成協商結果。是原告與劉育儒所
30 簽署之系爭切結書、保固書性質，當屬和解契約無訛。且
31 原告既衡量利弊得失後，同意以減少買賣價金價金15萬元

之方式，以具有二次施工及車道問題之系爭房屋現況交屋，顯係就系爭房屋之上開問題與劉育儒達成和解，其二人間已創設新法律關係，即「原告拋棄因系爭房屋二次施工及車道塌陷問題所生之一切權利，而取得15萬元之債權請求權」，原告自不得再依原有之買賣關係，對劉育儒為任何請求。

2、而原告另主張廣知土地開發有限公司、劉經邦、劉哲宇應就劉育儒之責任負連帶賠償義務，及廣知土地開發有限公司因劉經邦、劉哲宇違反不動產經紀業管理條例及民法第567條第2項規定，有違反善良管理人注意義務之債務不履行事由，應將仲介費10萬元返還原告等語，均因原告已與劉育儒達成和解，而創設新的法律關係，原告自無從再依原有之買賣關係，對廣知土地開發有限公司、劉經邦、劉哲宇為請求。

3、原告雖主張：系爭切結書、保固書並未載明為和解書，且內容亦無拋棄請求權之記載，自非和解性質，只是被告表明願意承擔風險而已等語。然和解本不需以記載和解書之形式為之，僅須其內容含有當事人間互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之意即可。再和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，但非必載明何方拋棄請求權始得為之。況按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，而探求當事人之真意，本應通觀契約全文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上之習慣，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察。而系爭切結書、保固書雖未載明原告拋棄請求權之字句，然原告與被告劉育儒間既已因系爭切結書、保固書而創設新法律關係，如前所述，原告原依買賣關係所有之請求權自己消滅，此為解釋之必然，自無需特別記載。原告此部分主張，自無足憑。

(三) 從而，兩造既以系爭切結書、保固書之內容作為劉育儒承擔系爭房屋後續車道塌陷、客廳及前院二次施工之賠償爭

01 執之和解約定，原告應受上開和解契約效力之拘束，僅得
02 依系爭切結書、保固書向劉育儒為請求。原告就本件買賣
03 糾紛對被告等人不得再依和解前之法律關係再行主張。是
04 原告提起本訴即已欠缺權利保護必要，應予駁回。

05 四、綜上所述，本件原告依民法第354條、第359條、第184條
06 第1項後段、不動產經紀業管理條例第23條第1、2項、第
07 24條第1、2項、第24條之2、第26條第2項、民法第567
08 條第2項、第224條、第227條及第226條第1項規定，求
09 為命如上開一、所示聲明之判決，為無理由，應予駁回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均
11 於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 108 年 1 月 14 日

14 民事第六庭 法官 楊珮瑛

15 正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 108 年 1 月 15 日

19 書記官 葉俊宏