

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第34號

原告 鄭安德
訴訟代理人 林亮宇律師
宋易軒律師
被告 洪順天
訴訟代理人 張豐守律師
複代理人 張右人律師
被告 家信不動產經紀有限公司
法定代理人 紀敦方
被告 游洋
張江柳
訴訟代理人 紀敦方

上當事人間請求減少價金事件，本院於民國108年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告洪順天應給付原告新臺幣伍拾柒萬柒仟柒佰貳拾參元，及自民國107年1月10日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告洪順天負擔百分之九十六，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，原告提供新臺幣壹拾玖萬貳仟伍佰柒拾肆元為被告洪順天供擔保後得假執行。但被告洪順天如提供新臺幣伍拾柒萬柒仟柒佰貳拾參元為原告供擔保後，得免為假執行。原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分

原告起訴時請求被告給付之金額為新臺幣（下同）60萬元及法定遲延利息，嗣後變更聲明請求之金額為57萬7723元及法定遲延利息，核屬減縮訴之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款之規定，應予准許。

乙、實體部分

一、原告主張：伊經由被告家信不動產經紀有限公司（下稱家信

公司)所屬經紀人員即被告游洋(下稱游洋)、被告張江柳(下稱張江柳)之仲介,於民國106年7月13日與被告洪順天(下稱洪順天)就其所有坐落臺中市北區乾溝子102-64地號土地(下稱系爭土地)及其上同段909建號房屋即門牌號碼臺中市○○路○段○○○巷○號(下稱系爭房屋,合稱系爭房地)簽訂買賣契約,伊已付清買賣價金1131萬元,並於106年8月9日將系爭房地移轉登記予伊之子。嗣伊為整修系爭房地,於106年9月間委請建築師向臺中市政府都市發展局申請建築線指定,始由建築師告知得悉系爭土地上有供通行之現有巷道,所占面積約為5.993平方公尺。惟依不動產說明書記載,於有無供公眾通行之私有道路欄位內,竟勾選「否」,致使伊誤信所購買之系爭土地並未有供公眾通行之道路,漏未斟酌此足以影響交易成立與否及價格高低之重要資訊,而同意以上開價格購買系爭房地。經伊委請律師催告被告等人說明上情並請求減少價金,被告等均置之不理,為此爰依民法第354條、第359條所定物之瑕疵擔保責任之減少價金請求權,及民法第184條侵權行為損害賠償請求權,向被告洪順天請求減少買賣價金及損害賠償(請求擇一為伊有利之判決);另依不動產經紀業管理條例第23條、第24條之2及第26條第2項規定,請求家信公司、張江柳、游洋連帶賠償伊所受損害。並聲明:洪順天應給付原告57萬7723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;家信公司、游洋、張江柳應連帶給付原告57萬7723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;前二項所命給付,任一被告如為給付,其他被告於清償之範圍內同免給付之義務。並願供擔保,請准宣告假執行等語。

二、被告則以:

- (一) 洪順天:系爭房地原始建築人依法領有建造執照,完成所有權登記,且轉賣多次,洪順天於103年5月22日取得所有權。原告於106年7月13日向洪順天買受系爭房地,洪順天依約移轉所有權,交付買賣標的物,房屋具備遮風避雨效

01 能，土地得充建築之用，面積並未短少，與洪順天購買之
02 時相同，並未有任何變更，顯難認不具有通常效用。在系
03 爭房屋前，有坐落乾溝子段102-109及102-112地號土地，
04 該二筆土地目前做為通行道路使用，惟依土地登記簿謄本
05 所載為私有土地，土地使用類別則為空白，顯非道路用地
06 或供公眾使用之土地，自無原告所稱：「現有巷道退縮約
07 3公尺為建築線」的問題。洪順天的房子賣給原告沒有瑕
08 疵，依據登記簿謄本交付，面積沒有短少，房屋也沒有瑕
09 疵，原告取得所有權之後，請建築師指定建築線，是根據
10 臺中市101年11月5日實施的建築管理自治條例才有退縮三
11 公尺的規定，買賣當時沒有，因為原告要拆除重建而申請
12 新的建築線，才會有退縮的情況，為新發生的事實，依據
13 危險負擔規定，洪順天不必負責任，原告請求沒有理由等
14 語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受
15 不利判決，願供擔保免為假執行。

16 (二) 家信公司、游洋、張江柳則以：洪順天出售系爭房地給原
17 告的時候，家信公司、游洋、張江柳等不知道系爭土地有
18 供通行的道路，不動產說明書關於系爭土地目前管理與使
19 用情況「有無供公眾通行之私有道路」欄位上勾選「無」
20 ，是家信公司等人有跟洪順天確認，確定以後才簽名的。
21 家信公司等人有調地籍圖出來，還有問過鄰居也不曉得，
22 沒有經過精密儀器測量，沒有辦法確認，這個沒有辦法用
23 肉眼判斷，差距太細微，要測量才知道，因為舊的巷道比
24 較小。本件和家信公司沒有直接關係，該告知都有告知，
25 不應該負擔減少價金的責任，且游洋實際領到2萬元，原
26 告卻要求家信公司賠償50幾萬元，很不合理。洪順天的房
27 子賣給原告沒有瑕疵，依據登記簿謄本交付，面積沒有短
28 少，房屋也沒有瑕疵，原告取得所有權之後，請建築師指
29 定建築線，是根據臺中市建築管理條例，是新發生的事實
30 ，依據危險負擔規定，家信公司等人不必負責任，原告請
31 求沒有理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、本院得心證理由：

02 (一) 原告主張：伊經由家信公司之經紀員游洋、張江柳仲介與
03 洪順天就系爭房地成立買賣契約，買賣價金1131萬元，伊
04 已支付全部價金，洪順天並已移轉系爭房地等語，業據提
05 出內政部版要約書、附停止條件定金委託書、不動產買賣
06 契約書、土地及建物所有權狀、土地及建物謄本等為證（
07 見本院卷第11-27頁），復為被告等所不爭執，堪信原告
08 此部份之主張為真實。

09 (二) 原告主張：被告未告知系爭土地有供公眾通行之巷道，且
10 在不動產說明書勾選無供公眾通行之私有巷道，致其受有
11 損失等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。

12 (三) 經查：

13 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
14 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
15 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
16 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
17 危險移轉時，具有其所保證之品質。買受人於契約成立時
18 ，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之
19 責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵
20 者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意
21 不告知其瑕疵者，不在此限。民法第354條、第355條分別
22 定有明文。本件原告主張所買受系爭土地有面積5.993平
23 方公尺為既成巷道，為被告所不爭執，堪信原告此部份主
24 張為真實。又洪順天於不動產說明書勾選無供公眾通行之
25 私有道路，原告主張其於買賣契約成立時並不知存有既成
26 道路之事實，應堪信為真實。而原告之系爭土地部份為既
27 成道路之事實，原告就該部份土地已不能為一般正常使用
28 ，而存有物之瑕疵。

29 2. 又按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔
30 保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依
31 情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。

01 民法第359條定有明文。原告自得對被告主張物之瑕疵擔
02 保請求權，而請求減少價金。則原告所得請求減價之數額
03 究為多少。經本院囑託治緯不動產估價師事務所鑑定，經
04 該所鑑定結果為57萬7723元，有該所鑑定報告書在卷可憑
05 。是原告可得請求洪順天減少之價金為57萬7723元。原告
06 依上開規定已得請求減少價金，本院即無庸就原告主張之
07 侵權行為法律關係審究，附此敘明。

08 (四) 原告主張：家信公司、游洋、張江柳應就此瑕疵依不動產
09 經紀業管理條例第23條、第24條之2及第26條第2項規定請
10 求渠等連帶賠償損害云云；為家信公司、游洋、張江柳所
11 否認。按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書
12 向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前
13 時，應經委託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時
14 時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，
15 並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視
16 為租賃或買賣契約書之一部分。經營仲介業務者經買賣或
17 租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並
18 依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之
19 交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之
20 說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
21 四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕
22 疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
23 六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之
24 規定。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過
25 失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶
26 賠償責任。不動產經紀業管理條例第23條第1、2項、第24
27 條第1、2項、第24-2條、第26條第2項分別定有明文。查
28 系爭土地有供通行之巷道，非經測量無法得知，而本件
29 買賣契約訂立時並未經測量，為兩造不爭之事實，是游洋
30 、張江柳自無從得知系爭土地有供通行之巷道，則原告請
31 求家信公司、游洋、張江柳應依上開規定連帶負損害賠償

責任，並無理由。

四、綜上所述，原告依據買賣物之瑕疵擔保請求權，請求洪順天給付57萬7723元，及自起訴狀繕本送達之翌日（即107年1月10日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，自有理由，應予准許。逾此範圍之請求則屬無據，不應准許，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及主張，核與本件判決結論不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本判決原告、洪順天均陳明願供擔保請准為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，爰各酌定相當之擔保金額，予以准許。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 6 月 11 日

民事第六庭 法 官 謝慧敏

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 108 年 6 月 11 日

書記官 張玉楓