

01
臺灣高等法院臺南分院民事判決

02
109年度上字第148號

03 上訴人 盧昀榛

04 訴訟代理人 王識涵律師

05 被上訴人 于曉惠

06 上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年3月
07 30日臺灣臺南地方法院第一審判決（108年度訴字第918號）提起
08 上訴，本院於109年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

09 主文

10 上訴駁回。

11 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

12 事實及理由

13 一、本件上訴人主張：伊於民國（下同）106年1月5日經由信義
14 房屋臺南文化店（下稱信義房屋）向被上訴人購買坐落臺南市
15 ○區○○段○○○○○號土地（面積207平方公尺）及其上同
16 段00000建號，即門牌號碼臺南市○區○○街○○巷○弄○○號房
17 屋（主建物面積94.06平方公尺，下稱系爭土地、房屋，合
18 稱系爭房地），買賣價金為新臺幣（下同）11,500,000元，
19 並簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）。嗣伊於
20 106年7月3日欲將系爭房屋拆除重建時，發現系爭土地207平
21 方公尺中有約18.91坪（即62.81平方公尺）土地供公眾通行
22 使用。惟被上訴人於系爭買賣契約書所附「標的物現況說明
23 書」第14項「所有權人是否單獨持有基地內土地，但須全部
24 或部分供公眾通行使用」、第15項「對外通行巷道是否有無法
25 通行或曾發生通行權糾紛或須支付通行費情形」，均勾選
26 「否」，足見伊於購買時不知系爭土地有約18.91坪土地供
27 公眾通行，無法作為建築用地。按標的物現況說明書依不動
28 產經紀業管理條例第24條規定，視為買賣契約書之一部分，
29 則系爭土地之權利存有瑕疵，依民法第349條、第353條、第
30 226條第1項規定，被上訴人應負權利瑕疵擔保責任。縱認被
31 上訴人就系爭房地不負權利瑕疵擔保責任，依民法第354條
32 、第360條規定，被上訴人於標的物現況說明書中勾選系爭

土地未作為供公眾通行使用，已與事實不符，致系爭土地具有價值及效用上之瑕疵，被上訴人亦應負物之瑕疵擔保責任。爰依權利瑕疵擔保及物之瑕疵擔保之法律關係，提起本件訴訟，請求法院擇一判命被上訴人給付3,840,197元本息等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人3,840,197元（系爭房地經歐亞不動產估價師聯合事務所鑑定，認系爭土地有無現行巷道使用，將影響市價達3,840,197元），及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：（一）伊於92年間經由信義房屋購買系爭房地。嗣伊基於信賴關係，亦委託信義房屋來銷售系爭房地，故信義房屋對系爭房地之現況非常清楚。伊與銷售人員劉宗政簽署信義房屋買賣仲介一般委託書時，曾口頭說明系爭房地三面臨路，並無隱瞞任何資訊。（二）伊係第一次出售房地，不清楚委託書及附件會成為系爭買賣契約書之一部分，對複雜之標的物現況說明書未仔細核對，在說明書第14項之問題「所有權人是否單獨持有基地土地，但須全部或部分供公眾通行使用」，勾選「否」，伊並無故意隱瞞事實。（三）伊與銷售人員洽談買賣時，曾要求做土地鑑界，只是後來上訴人又放棄土地鑑界，足見上訴人在決定購買系爭房地前，已知悉系爭土地包含道路用地。（四）系爭房地買賣價金為1,150萬元，上訴人以系爭房地向玉山銀行貸款金額為1,104萬元，以銀行貸款一般設定為標的物價值5至7成來說，可知系爭房地價值遠高於1,150萬元。況上訴人於108年1月初將系爭房地以1,250萬元出售他人，比兩造買賣金額1,150萬元還高出100萬元，足見上訴人並未受損失等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

（一）被上訴人於92年7月29日間經由信義房屋向他人購買系爭房地，買賣價金為4,000,000元。

- 01 (二)被上訴人於105年間再委託同一家仲介即信義房屋出售系爭
02 房地，被上訴人於系爭買賣契約書所附標的物現況說明書第
03 14項「所有權人是否單獨持有基地土地，但須全部或部分供
04 公眾通行使用」、第15項「對外通行項道是否有無法通行或
05 曾發生通行權糾紛或須支付通行費」，均勾選「否」。
- 06 (三)上訴人於106年1月5日經由信義房屋店長葉錕良、業務員劉
07 宗政，向被上訴人購買系爭房地，買賣價金為11,500,000元
08 ，兩造簽署系爭買賣契約書。
- 09 (四)上訴人於106年3月1日登記取得系爭房地後，即以系爭房地
10 設定最高限額抵押權，向玉山商業銀行股份有限公司貸款
11 1,104萬元。
- 12 (五)系爭土地面積中約有18.91坪土地供公眾通行使用。
- 13 (六)上訴人因本件買賣糾紛提告被上訴人詐欺，被上訴人經臺灣
14 臺南地方檢察署（下稱臺南地檢）檢察官以107年度偵字第
15 9359號為不起訴處分（下稱9359號不起訴處分書），上訴人
16 不服而提出再議，經臺灣高等檢察署臺南檢察分署以108年
17 度上聲議字第419號處分書（下稱419號處分書）駁回再議（
18 見107年度偵字第9359號卷，下稱偵字卷，第42-44、56-58
19 頁）。
- 20 (七)臺南市政府工務局108年9月19日南市工管一字第1081095748
21 號函檢附62年南建都字第49169號建造執照及62年南工字第
22 000000號使用執照影本、平面、立面、位置、配置圖、剖面
23 圖見原審卷第167-182頁及附圖證件存置袋內。
- 24 (八)歐亞不動產估價師聯合事務所109年2月4日EAZ0000000000號
25 函檢附不動產估價報告書，估價結果略以：「…經本所估價
26 師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素
27 、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，土地採
28 用比較法及土地開發分析法進行評估，建物則以成本法評估
29 。勘估標的價值(B項目：可開發建築土地62.62坪及其建物)
30 為14,656,193元，另系爭房地(A項目：土地62.62坪(其中18
31 .91坪供公眾通行而無法建築之基地及其建物)價值為10,81

01 5,996元，因此，部份土地供公眾通行致土地價值減損金額（
02 B-A）為3,840,197元…」等語（見原審卷第247頁、外放不動
03 產估價報告書第3頁）。

04 四、兩造爭執事項：

05 (一)上訴人於105、106年間購買系爭房地時，是否已知悉系爭土
06 地中之系爭18.91坪土地係供公眾通行使用？

07 (二)上訴人依權利瑕疵擔保責任及物之瑕疵擔保責任之法律關係
08 ，請求被上訴人負擔損害賠償責任、或減少價金，有無理由
09 ？

10 五、得心證理由：

11 (一)上訴人於105、106年間購買系爭房地時，是否已知悉系爭土
12 地中之系爭18.91坪土地係供公眾通行使用？

13 1.物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第373條之規定危險
14 移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
15 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
16 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
17 時具有其所保證之品質。又買受人於契約成立時，知其物有
18 前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。民法第354
19 條第1、2項、第355條第1項定有明文。所謂物之瑕疵係指存
20 在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定
21 ，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有
22 瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年度台上字第
23 1173號判決意旨參照）。所謂權利瑕疵擔保，依民法第
24 349條及第350條規定，出賣人僅擔保第三人就買賣之標的物
25 對買受人不得主張任何權利及擔保其權利確係存在，亦即出
26 賣人應擔保買賣標的之權利完整無缺或權利存在之謂（最高
27 法院96年度台上字第2617號判決意旨參照）。上訴人主張：
28 系爭土地於移轉登記後，經伊發現其中18.91坪土地係供公
29 衆通行使用，無法建築房屋乙節，充其量僅為是否構成物之
30 瑕疵問題，蓋上訴人就系爭土地全部面積207平方公尺，已
31 登記為所有權人，即受有土地法第43條之保護，而無虞第三

人追及。縱系爭土地中之18.91坪土地係供公眾通行使用，仍無礙於上訴人已取得系爭土地所有權之事實，自無權利瑕疵可言，上訴人以系爭土地中有18.91坪土地係供公眾通行使用，係屬權利瑕疵等情，主張被上訴人應負損害賠償責任云云，並無可採。

2.查系爭房屋係一層樓加強磚造建築，系爭土地面積為207平方公尺（約62.62坪），系爭房屋主建物面積為94.06平方公尺，兩造買賣總價金為11,500,000元，且依現況系爭土地面積包含18.91坪土地供作道路使用（已為現有巷道）。被上訴人於系爭買賣契約書所附標的物現況說明書第14項「所有權人是否單獨持有基地內土地，但須全部或部分供公眾通行使用」、第15項「對外通行巷道是否有無法通行或曾發生通行權糾紛或須支付通行費情形」，均勾選「否」，此有系爭買賣契約書、標的物現況說明書、系爭土地及建物謄本、臺南市政府都市發展局函（函文稱案地部分指示為現有巷道）、系爭房屋62年申請建照執照及使用執照之資料、不動產說明書（內含：產權調查表、所有權屬一覽表、相關稅費及服務費項目、增值稅概算表、相關法令說明、買賣仲介委託書、標的物現況說明書、行情資訊、地籍圖、建物測量成果圖、電子地圖）附卷可證（見原審補字卷第19至26頁、第51至52頁、台南地檢偵字第9359號卷（下稱偵字卷）第20、26頁、第32至33頁、原審卷第167至181頁、臺南地檢107年度他字第297號卷（下稱他字卷）第68至87頁），堪信為真實。

3.次按「買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責」，民法第355條第1項定有明文。因「買受人於締結買賣契約時，若已明知標的物之價值或效用有減失或減少之瑕疵，則是拋棄本於瑕疵而請求擔保之權利，不必使出賣人負其責任」（民法第355條立法理由參照）。查系爭土地中之18.91坪土地係供作道路使用，位於系爭房屋圍牆外，為兩造所不爭執，上訴人買受後自無從排

除民眾通行，而供一己使用收益，其價值及效用自難與圍牆內地坪部分等同視之，自足以影響買賣價金之決定。惟倘上訴人知悉上情，揆諸上開說明，自不構成物之瑕疵。經查：

(1) 系爭買賣契約書第1條第2項記載「買方（上訴人，代理人為上訴人之姐盧佳伶）於簽約前確實已親至標的物所在地詳細檢視屋況，並對信義房屋仲介股份有限公司提供之不動產說明書等資料已充分瞭解」，有買方盧佳伶（上訴人代理人）之簽名（見補字卷第20、24頁）。另盧佳伶於106年1月5日簽約日簽收信義房屋所交付之不動產說明書，載有「本人確已收到並充分瞭解本不動產說明書內容所載事項」（見他字卷第68頁）。盧佳伶於偵查中陳稱：系爭房地是我和媽媽出面買的。由辛秉治（信義房屋人員）帶我們看系爭房地。我之前有買過房地。簽買賣契約前只有與我媽媽到現場看過一次。因為我也住在系爭房地附近，對該處的環境也很熟悉，常路過看一下系爭房地的狀況及其他附近的狀況。辛秉治帶我們去看系爭房地時，沒有跟我們說系爭土地的坪數包含馬路，沒有說包含三面道路等語（見他字卷第110至111頁）。惟系爭房屋圍牆外即三面臨路，有現場照片可參（見他字卷第66至67頁），而系爭土地面積207平方公尺（約62.62坪）、系爭房屋主建物面積卻僅有94.06平方公尺（約28.45坪），即系爭土地面積約略是系爭建物面積的2.2倍（ $62.62 \div 28.45 = 2.2$ ），況信義房屋交付產權調查表（見他字卷第70頁）予盧佳伶，其中亦明確記載建物總面積為94.06平方公尺（約28.45坪）而已，又系爭房屋現況三面臨路，盧佳伶及其母親亦居住在系爭房屋附近，對於系爭房屋（即在圍牆內土地）面積，應可依簡易測量方式得知系爭房屋占用系爭土地之長度及寬度，即可輕易獲知系爭房屋占用系爭土地確實之面積，亦可清楚得知系爭土地其中系爭房屋圍牆外之道路面積係多少平方公尺，應為明確。若如上訴人所主張：其購買的土地全部都在圍牆範圍（亦即系爭土地蓋滿建物）內，上訴人所期待建物面積應為系爭建物之2.2倍，差距不可謂

01 不大，盧佳伶自陳曾入屋看過一次，也有買房經驗，也常路
02 過看一下房地狀況，衡情盧佳伶並非無知識經驗之人，對於
03 系爭房屋之實況面積與伊期待之面積存在1.2倍差距，縱令
04 以目測方式，仍不難查知，上訴人主張：其認知所買之系爭
05 土地皆是圍牆內的土地，不知系爭土地有部分供道路使用乙
06 節，實與常理有違。

07 (2)次查，按信義房屋提供兩造不動產說明書，內檢附產權調查
08 表、列印本為105年11月14日之信義房屋系爭土地地籍圖謄
09 本、系爭建物於89年間之建物測量成果圖（見他字卷第71頁
10 、第83至84頁）。信義房屋人員曾將系爭建物於地籍圖謄本
11 上標示，亦註明系爭建物之長、寬，另臺南市東南地政事務
12 所建物測量成果圖（由信義房屋105年11月14日列印）亦計算
13 建物面積為94.06平方公尺（見他字卷第83至84頁）。再參照產權調查表中「三、注意事項說明」之第一類「屋況相
14 關」第3點記載「…建物坐落之土地依地籍圖判斷疑未臨街
15廓，但是否得以建築仍需按土地個別條件及其週邊相鄰土地
16 使用情形進行規劃後始能確定，本案有關未來改建、重建、
17 土地利用或是否須退縮建築等專業問題，信義房屋建議買方
18 需於簽約前徵詢建築專業人士意見，並自行負擔建築開發之
19 風險；若買方對於界址有疑慮時，可自付土地鑑界費用申請
20 鑑界…」（見他字卷第71頁）。而依現場照片所示，系爭房
21 屋三面臨路（見他字卷第66至67頁），依地籍圖謄本及建物
22 測量成果圖觀之，系爭房屋位於系爭土地中間，然系爭土地
23 並未臨街廓（見他字卷第83至84頁），則扣除系爭房屋以外
24 ，系爭房屋所臨之三邊空地，即係供公眾通行而成為現有巷
25 道，致系爭房屋三面臨路。上開產權調查表、地籍圖及建物
26 測量成果圖均為不動產說明書之物件，且經辛秉治解說在案
27 ，並經上訴人代理人盧佳伶簽名確認無訛，盧佳伶於不動產
28 說明書首頁記載「本人確已收到並充分瞭解本不動產說明書
29 內容所載事項」等文字之下方簽名（見他字卷第68頁），參
30 以證人辛秉治（信義房屋業務專員）於本院證稱：「我們到
31

現場時有跟她（盧佳伶）說，如果拆掉重蓋，因為（三面）臨路，…土地勢必會退縮…」（見本院卷第94頁）；另葉錦良（信義房屋店長）於偵查中陳述：「我們交易時應該有跟告訴人（上訴人）的媽媽及姐姐說明系爭土地的實況，即包含有道路用地」（見他字卷第42頁反面）、證人劉宗政（信義房屋業務）則於本院證稱：「（上訴人是否知道系爭土地有三面臨路？）我們每次帶看都有說明…，買方都知道（系爭土地有三面臨路）」（見本院卷第97頁）、及於偵查中供稱「我們當時一定會說明舊透天座落的土地現場有三面臨巷道，而巷道本身一半是該物件產權，…到現場的客戶都一定會問現場土地沒有62.5坪的面積，我們當時一定會說明舊透天座落土地現場有三面臨巷道，而巷道本身一半是該物件的產權，圍牆內看起來不到62.5坪的面積…」（見他字卷第43頁）等語，則上訴人對系爭土地有部分供道路使用之情，自無謬為不知之理。上訴人主張：伊不知系爭土地有部分供作道路使用云云，要無可採。

(3) 上訴人固以：依被上訴人所提供之標的物現況說明書（見原審卷第93頁）中，第14項次「所有權人是否單獨持有基地內土地，但須全部或部分供公眾通行使用？」，係勾選「否」、第15項次「對外通行巷道是否有無法通行或曾發生通行權糾紛或須支付通行費情形」，均勾選「否」，伊不可能得知系爭土地有供公眾通行之事實云云。查被上訴人自承伊於標的物現況說明書第14、15項次有勾選錯誤之情（見本院卷第61頁）。然證人辛秉治於本院證稱：「簽委託時，屋主都要勾選，有時候屋主不清楚，屋主勾選完後，我們業務會查檢，屋主有時候坪數狀況都不清楚（會勾錯）」、「（當時為何沒有指正被上訴人說明書勾錯了？）這部分可能要問證人劉宗政比較清楚」（見本院卷第95頁），證人劉宗政於本院則證稱：「說明書常常會有人勾錯，蠻常發生的，我們帶看、解釋時會說明，我們地籍圖上的也有用手工標示（如他字卷83頁所載）」、「…我們有告訴買方說（標的物現況說明

書)勾錯了」(見本院卷第97頁)，則證人劉宗政既已告知上訴人標的物現況說明書第14、15項次被上訴人有勾選錯誤之情，上訴人自無誤認之虞，要不能持該勾選錯誤之標的物現況說明書，主張伊不知系爭土地中有18.91坪係供公眾通行之事實。

(4) 本件原審曾送請歐亞不動產估價師聯合事務所就系爭土地於106年1月5日買賣交易日之當日價格予以鑑價，鑑定結果認：系爭房地若可開發建築土地為62.62坪加計建物價值，評估價值為14,656,193元，若以其中18.91坪作為供公眾通行之道路，不得作為建築用地及其建物價值為10,815,996元，有歐亞不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書在卷可參(見外放鑑定報告書，見第1至3頁)。而被上訴人委託信義房屋出售系爭房地時，其委賣價為13,880,000元，有買賣仲介一般委託書附卷可考(見原審卷第91頁)。本件被上訴人出售系爭房地之委賣價，已低於鑑定結果所示系爭土地62.62坪(全部)均可建築之土地加計建物價格776,193元($14,656,193 - 13,880,000 = 776,193$)，可認被上訴人原本就是以系爭房地本有「部分土地供公眾通行作為道路使用」予以出售，故其委賣價格低於系爭土地62.62坪均可建築之土地加計建物價格達776,193元。又本件最終成交價格為11,500,000元，更遠低於上述完整建地(62.62坪加計建物價值)鑑定之出售價格3,156,193元($14,656,193 - 11,500,000 = 3,156,193$)，足資兩造議價後之交易價格，並非以全部62.62坪土地加計建物作為買賣標的，否則，成交價格當不致低至11,500,000元，益徵被上訴人出售之標的原本就是以系爭土地中有18.91坪作為供公眾通行之道路，不得作為建築用地及其建物作為出售標的至明。又若兩造成交之價格係以系爭土地全部62.62坪，加計建物作為買賣標的，上訴人若未隱瞞系爭土地有部分供作道路使用，則其後之出售價格應遠低於先前買入價格，然108年1月間，上訴人將系爭房地轉售，其轉售價竟為1,250萬元，有實價登錄查詢結果可

參（見原審卷第81頁），並未低於兩造成交之11,500,000元，可認兩造就系爭房地成立買賣契約時，上訴人確已知悉系爭土地其中有18.91坪土地供作道路使用。

(5)按系爭買賣契約書第17條第15項約定「…若買方對於界址有疑慮時，可自付土地鑑界費用申請鑑界，由於現況已有建築物若因此無法辦理鑑界，買方同意以可鑑得之界址點作為界址確認結果。（註：本案簽約時已經買賣雙方合意不辦理鑑界並同意按現況界址點交，且無後續費用補貼問題）…」（見補字卷第25頁），查依現場照片、產權調查表、105年11月14日列印之系爭土地地籍圖謄本、系爭建物於89年間之建物測量成果圖綜合觀之，應可判斷系爭土地包含供公眾通行之道路，若上訴人對此有疑慮，應會申請鑑界，然上訴人卻同意不予鑑界，且同意按現況界址點交，顯見上訴人買受時對系爭土地有部分供公眾通行之事實，知之甚詳，且無異議。是上訴人稱於簽約前不知悉系爭土地有提供部分土地作為道路使用乙情，並無可採。

(二)上訴人依權利瑕疵擔保責任及物之瑕疵擔保責任之法律關係，請求被上訴人負擔損害賠償責任、或減少價金，有無理由？

本件上訴人以系爭土地中有18.91坪土地係供公眾通行使用乙節，並無權利瑕疵可言，已如上述。又系爭土地其中18.91坪土地作為供公眾通行之道路，不得作為建築用地，復為上訴人簽約前明知，自不構成物之瑕疵。上訴人依權利瑕疵擔保責任及物之瑕疵擔保責任之法律關係，請求被上訴人負擔損害賠償責任、或減少價金，即屬無據，不應准許。

六、綜上所述，上訴人依權利瑕疵擔保及物之瑕疵擔保責任之法律關係，請求被上訴人應給付伊3,840,197元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，即無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
02 判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

03 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
04 、第78條，判決如主文。

05 中華民國 109 年 9 月 17 日
06 民事第五庭 審判長法官 吳森豐
07 法官 郭貞秀
08 法官 孫玉文

09 上為正本係照原本作成。

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

17 被上訴人不得上訴。

18 中華民國 109 年 9 月 17 日
19 書記官 黃雁勤

20 【附註】

21 民事訴訟法第466條之1：

22 (1)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
23 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

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

27 民事訴訟法第466條之2第1項：

28 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請
29 第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。