臺灣高雄地方法院民事判決

108年度重訴字第235號

原　　告　呂瓊玉
訴訟代理人　張耀聰律師
被　　告　齊步建設有限公司
法定代理人　陳世鎬
訴訟代理人　李琮傑
　　張蓉成律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國110年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告透過大易群策有限公司台灣房屋明誠龍勝不動產特許加盟店（下稱台灣房屋）之仲介，於民國107年12月30日向被告購買其所有坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱1437地號土地）及其上同小段8809建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○街○○號（權利範圍均為全部，下合稱系爭房地），兩造約定買賣總價金為新臺幣（下同）5,151萬元，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），且共同委由第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經公司）將各期買賣價金信託存放於永豐商業銀行受託信託財產專戶（專屬帳號：00000-00 0000000，下稱系爭履保專戶），原告已匯款950萬元至系爭履保專戶。詎被告與台灣房屋仲介人員於簽約前竟刻意隱瞞系爭房地出入口處地面鋪設抿石子占用高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱1455地號土地）乙事，直至簽訂系爭買賣契約後，經原告一再追問，被告之代理人李琮傑及台灣房屋仲介人員才提出被告與1455地號土地地主簽訂之切結書予原告，系爭房地大門出入口處地面鋪設抿石子占用1455地號土地乙事，除影響系爭房地門

口之出入外，更嚴重影響系爭房地市場上交易價值，被告自知理虧，故邀同台灣房屋仲介人員馮紹清與原告於108年1月30日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定在被告解決1455地號土地瑕疵問題前，兩造停止履行系爭買賣契約，且在停止期間，兩造互不負給付遲延、違約金及其他一切相關賠償責任，然被告不僅未解決1455地號土地瑕疵問題，更多次來函否認系爭協議書效力，且無理要求原告給付後續買賣價金，原告因而以存證信函催告被告解決1455地號土地瑕疵問題，並為解除系爭買賣契約之意思表示，惟被告至今仍不返還已收受之買賣價金950萬元予原告。系爭買賣契約既經原告解除，原告自得請求被告返還已收受之買賣價金950萬元，因系爭履保專戶內之款項已遭台灣房屋領走仲介報酬而僅剩6,409,400元，故除請求被告應同意原告領回系爭履保專戶內6,409,400元外，並請求被告給付原告3,090,600元。退步而言，縱法院認原告主張解除契約請求返還買賣價金950萬元無理由，原告亦可請求減少價金，即被告應將鑑定減少價額2,167,718元返還原告。為此，先位依系爭買賣契約第8條第1項、第5條第1項、第2項、民法第227條、第349條、第353條、第354條、第359條，被告應負權利瑕疵擔保責任、物之瑕疵擔保責任、不完全給付責任（請求擇一為原告勝訴判決），主張解除系爭買賣契約後依民法第259條第2款，負回復原狀之義務而將返還原告已給付之價金共950萬元。如認未能解除契約，備位則依民法第359條之價金減少請求權，請求被告應給付減少價額2,167,718元。

(二)先位聲明：1、被告應同意原告向永豐商業銀行城中分行領回戶名：永豐商業銀行受託信託財產專戶，專屬帳號：00000-0000 00000號帳戶內之6,409,400元。2、被告應給付原告3,090,600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。備位聲明：被告應給付原告2,167,718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、被告則以：原告未依系爭買賣契約第3條第2項約定將第二期款150萬元及第三期款4,051萬元匯入系爭履保專戶，經被告於108年5月2日以律師函催討，仍置之不理。原告無非以「被告與台灣房屋仲介人員於簽約前刻意對原告隱瞞系爭房地出入口處地面鋪設抿石子占用高雄市○○區○○段○○段0000地號土地乙事」為由而拒絕履約付款，惟查被告於系爭房地出入口處地面鋪抿石子乙節，係經1455地號土地所有人同意，且係使地面整齊美觀，被告出售系爭房地，房屋座落基地為1437地號，並未占用他人土地，並不影響系爭房地之產權。再依65年11月修正之「高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫說明書」規範，道路各應退縮1公尺且在該範圍內不能設置圍籬等障礙物妨礙交通，經此道路退縮後，原告所指1455地號土地僅餘約0.2坪（約0.66平方公尺）三角形面積在系爭房地門口旁抿石子鋪面，原告主張系爭房地具有瑕疵並無可採。且兩造於簽訂系爭買賣契約前，原告即已由仲介所提出之地籍圖、切結書知悉系爭房地之權利範圍並無任何瑕疵，況縱被告未與1455地號土地所有人簽訂切結書，該區域亦與系爭房地無涉，原告拒絕付款及解約、減價之理由洵無可採等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見重訴卷二第184、185頁）：

(一)原告透過台灣房屋之仲介，於107年12月30日向被告購買其所有坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地及其上同小段8809建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○街○○號，兩造約定買賣總價金為5,151萬元，並簽訂系爭買賣契約。

(二)兩造共同委由第一建經公司將各期買賣價金信託存放於系爭履保專戶，原告已匯款950萬元至系爭履保專戶，後經台灣房屋領走仲介報酬，專戶內剩餘6,409,400元。

(三)原告、李琮傑、台灣房屋仲介人員馮紹清，於108年1月30日，在左營高鐵站簽訂協議書1紙，上載：「賣方齊步建設有限公司與買方呂瓊玉均同意就坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地及其上8809建號建物（即門牌號○○○區○

○街○○號房屋），權利範圍均為全部，買賣總價款新台幣5,151萬元，於107年12月30日簽訂之不動產買賣契約書，在鼓山區民泰街33號建物出入口處存在1455地號土地瑕疵問題解決前，買賣雙方停止履行買賣契約，在停止期間，買賣雙方互不負給付遲延、違約金及其他一切相關賠償責任。」，並經呂瓊玉、李琮傑、馮紹清親自簽名其上。

(四)107年12月30日簽約當日，在場者有原告與其友人即訴外人蒙漢華、被告代理人李琮傑、仲介馮紹清及洪誌隆、代書張月里等人。

四、得心證理由：

(一)先位部分，原告主張被告故意不告知系爭房地有1455地號土地部分三角形畸零地瑕疵，請求解除買賣契約、被告應返還於原告已給付之買賣價金950萬元，有無理由？

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。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，民法第354條第1項、第355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。而所謂應有之品質則應審酌當事人之約定、保證及契約所預定之效用或價值。

2、經查，被告委由台灣房屋仲介人員馮紹清出售系爭房地，證人馮紹清證稱：我們仲介公司在一開始受到委託時，都會做不動產說明書，裡面都會附跟政府調閱的謄本、地籍圖，本件在我們店長一開始跟齊步建設公司簽立委售契約，公司就會製作不動產說明書，裡面就會檢附地籍圖及謄本資料，地籍圖上面會有標示房子、土地（有地號、產權），所以在簽約前就有看地籍圖有看到畸零地，本件簽約前，我們請買方提早到現場，有討論到畸零地的問題，當下也有提供不動產

說明書，討論此畸零地問題等語（見重訴卷一第93至94頁），並提出不動產說明書為佐（見資料卷第25至85頁），該不動產說明書附有地籍圖、空照圖（見資料卷第53、57、63頁），被告辯稱簽訂系爭買賣契約前已委由仲介業者將系爭房地含地籍圖等相關資料提供原告，尚屬有據。證人馮紹清復證稱：簽約前我有LINE地籍圖（107年11月22日）給原告，畫面上會顯示有收回訊息是因為我LINE兩份地籍圖出去，一份是公版地籍圖，一份是空照版的比較不清楚，所以我就收回空照版，後來正式簽完買賣契約（107年12月30日）後，我們有談到這塊土地時，買方有說要找我們去買這塊地。訊息部分沒有提到畸零地問題，但後來通電話時有提到。我們受被告委託處理出售系爭房地，本件是完整的建物及土地，土地未包含畸零地，且那塊畸零地並未阻擋房子出入，如果是袋地的話，就會有使用上問題，我們就要去處理。實際上正式簽約前，買方有提早到公司，就是我們請她正式看一下不動產說明書資料，就有詳細討論地籍圖問題等語（見重訴卷一第94至95頁），並提出LINE通訊軟體對話紀錄列印畫面、107年12月30日簽約當日錄影錄音紀錄供參（見重訴卷二第177至179、217至229頁），是以證人馮紹清於簽約前已告知原告1437、1455地號土地狀況，至遲於簽約前已使原告知悉地籍圖而得見1437地號土地為五角形土地、有鄰地1455地號三角形土地在旁，1437地號土地並非四角方正，原告於簽訂系爭買賣契約前對此應有所認識。而系爭房地買賣契約標的為1437地號土地及坐落其上之同段8809建號建物，土地面積127平方公尺及建物總面積359.08平方公尺，系爭買賣契約約定與土地、建物登記謄本所載相符（審重訴卷第21、85、87頁），並無系爭房地面積短少之情事，且系爭房屋坐落區域僅在1437地號土地而未占用1455地號土地興建，亦有買賣契約、地籍圖、建築平面圖（見審重訴卷第21、105、107頁）等件可參，系爭買賣契約買受標的既未占用1455地號土地，已難謂具有原告所指權利瑕疵、物之瑕疵。

3、原告雖主張1455地號土地三角形畸零地擋住系爭房地出入口，然經本院履勘測量，如附圖複丈成果圖所示鋪設抿石子之A部分之方形抿石子範圍，包含1437地號土地及1455地號土地，其中1455地號土地於如附圖編號@部分，為一三角形區塊、面積約2.5平方公尺，A部分面積過半仍屬1437地號土地範圍，此有高雄市政府地政局鹽埕地政事務所109年2月21日高市地鹽測字第10970109700號函檢附之複丈成果圖在卷可按（見重訴卷一第137、139頁）。而被告辯稱因「高雄市灣子內與四子底等地區細部計畫說明書」規範：「住宅區分區規則：1.六公尺以下之計畫步道，其牆面線應退縮至總寬度最少保持六公尺以上……」（見審重訴卷第99、101頁），道路各應退縮1公尺且在該範圍內不能設置圍籬等障礙物妨礙交通，其興建系爭房屋時將之反映於建築平面圖，而有「6米退縮牆面線」之設置，在圖面標示「電捲門」之前，系爭房屋對外出入門口設置位置距離該「6米退縮牆面線」約1.87公尺，有建築平面圖存卷可查（見審重訴卷第107頁），經此道路退縮後，觀諸現場照片（見審重訴卷第59頁，重訴卷一第131至135頁），可見系爭房屋因6米道路退縮牆面線，電捲門距離柏油路面尚有鋪設抿石子路面、1樓出入門口前方土地仍為1437地號土地範圍並可連接至路面（水溝蓋、柏油道路），而1455地號土地於A部分鋪設抿石子區域即@區域，對應照片所示位置應為1樓出入門旁空地花圃前，已為系爭房屋外部且非出入通行路徑，原告得自所購買之1437地號土地出入系爭房屋，而無妨害出入系爭房屋之情形，1455地號土地如附圖@區域，本非原告系爭買賣契約買受標的，亦未使系爭房地因出入受阻而減損使用效用。

4、原告認被告出售系爭房地前隱瞞切結書存在之事實，且證人馮紹清未於簽約前說明1455地號土地有三角形畸零地情形，然查，證人馮紹清雖於偵查中證稱：「（問：地主的切結書是何時交給呂瓊玉？）答：簽約後的2、3天，我用LINE傳送給呂瓊玉。簽約當時我有向呂瓊玉提到地主有張切結書，呂

瓊玉表示她有意願購買畸零地。後續我們有找到地主談買賣畸零地，是在簽約前就談好的，地主說要賣500多萬元，該畸零地約20坪出頭，是三角形土地，現況可以停放3輛車。但是我沒有向建設公司提到呂瓊玉有意願購買畸零地，因為這是呂瓊玉的個人隱私」、「（問馮紹清：簽約前，你是否有明確向呂瓊玉說系爭房地的抿石子地板有鋪到1455地號土地？）答：沒有特別講到抿石子的問題」等語（高雄地檢署108年度他字第1852號卷一第181至182頁）。可認證人馮紹清係在兩造於107年12月30日簽訂系爭買賣契約後，始將該切結書傳送予原告知悉，並詢問原告是否有意價購1455地號土地全部土地，且未提及抿石子方形土地包含1455地號土地。然依系爭買賣契約、建築平面圖及地籍圖，原告係買受1437地號土地，且鋪設抿石子地面已在系爭房屋出入口外側，系爭房屋整體並未占用1455地號土地，則原告買受標的自僅限於系爭房屋及坐落之1455地號土地範圍，被告交付之標的物並無占用他人土地妨害出入之瑕疵。至被告辯稱係為美觀而鋪設抿石子達到視覺效果整齊，其於鋪設抿石子地面時與1455地號土地部分地主由王守逞為代表以50,000元為補償並簽立切結書1紙（見審重訴卷第37頁）等情，被告自陳未確認1455地號土地全部地主即與王守逞簽立切結書等語（見重訴卷一第332頁），其處理程序或嫌草率疏略，倘日後1455地號土地其他地主對此存有異見、拒絕承認該切結書效力，或將要求將鋪設於1455地號土地上抿石子建材刨除以回復原狀之虞，然此為被告與1455地號土地地主間糾紛，如附圖@部分既不屬原告購入之土地範圍，亦不影響原告系爭房屋之居住、出入功能，無礙於原告對系爭房地為使用收益，是難認系爭房地有原告所指占用他人土地、擋住出入口之瑕疵。

5、原告另主張被告所為給付之內容不符合債務本旨，應依民法227、256、259條等規定，負不完全給付之債務不履行責任，而主張解除契約並返還已給付之價金。然按所謂「不完全給付」，係指債務人雖為給付，而給付之內容並不符合債務

本旨而言，本件原告依系爭買賣契約向被告買受1437地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○街○○號之8809建號建物，被告之給付仍屬依債務本旨而為給付，原告所執1455地號@區域並非系爭買賣契約標的，亦無妨害原告使用系爭房地之情事，並不構成不完全給付，自不得據此對被告主張解除系爭買賣契約。

6、另被告雖聲請再次傳喚證人馮紹清到庭說明其傳送地籍圖或航照圖予原告（見重訴卷二第183頁），然證人馮紹清於108年12月10日到庭證述時即已證述其以LINE傳送之圖面為原證11之航照圖、街景圖（見重訴卷一第100、295、297頁），應無再行傳喚證人馮紹清到院證述之必要。

7、綜上，原告先位主張依系爭買賣契約第8條第1項、第5條第1項、第2項、民法第227條、第349條、第353條、第354條、第359條解除契約，請求被告返還原告已給付之買賣價金950萬元（含同意領回履約保證專戶內之6,409,400元），並加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，均無理由，不應准許。

(二)備位部分，原告可否以系爭房地具有瑕疵，依民法第359條請求被告減少價金？如是，被告應返還減少之價金為何？

1、系爭房地並無原告所指瑕疵，業如前述，原告亦不得主張減少價金。再者，按民法第359條規定買受人因買賣標的物有瑕疵，得請求減少其價金，此項減少價金請求權之行使，僅須由買受人向出賣人以意思表示為之為已足，無庸以訴之方式向法院請求准許其減少價金（最高法院84年度台上字第1444號、86年度台上字第2659號判決意旨參照）。買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年度台簡上字第10號判決意旨參照）。準此，在買受人行使其減少價金請求權時，於買賣價金已給付完畢之情形下，固得以出賣人就該部分之價金乃係

無法律之原因而受有利益，依不當得利之規定請求返還所溢付應減少之價金，惟於買賣價金尚未給付完畢之情形下，出賣人僅係於買受人請求減少價金之範圍內，無該價金之請求權存在，尚難謂買受人得逕向出賣人請求給付該應減少之價金。

2、經查，系爭房地買賣總價金為5,151萬元，原告僅給付950萬元至履約保證專戶等情，此為兩造所不爭執，自未能謂原告就系爭房地之買賣價金業已全部給付完畢，原告於行使減少價金請求權時，被告僅係於其請求減少價金之範圍內，無該價金之請求權存在，參諸前揭說明，原告依民法第359條之規定，逕行起訴被告請求給付應減少之價金，亦屬無據。

3、又本件原告訴請被告給付減少之價金，既為無理由，已如上述，故本院自無庸再行審究系爭房地應減少價金之數額為若干，併此敘明。

五、綜上所述，原告(一)先位聲明：依系爭買賣契約第8條第1項、第5條第1項、第2項、民法第227條、第349條、第353條、第354條、第359條規定，請求被告將原告已給付之買賣價金950萬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；及(二)備位聲明：依民法第359條第1項請求減少價金，而請求被告給付原告2,167,718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，均無理由，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，均與本案判斷結果無影響，毋庸再予一一贅述，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　25　　日

民事第一庭　法　官　張雅文

以上正本係照原本作成。

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　　110　　年　　3　　月　　30　　日

書記官　陳禕翎