

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第1135號

原告

兼反訴被告 林素香

黃柏欽

黃威益

黃召偉

共同

訴訟代理人 張家豪律師

被告

兼反訴原告 李燦庭

訴訟代理人 許崇賓律師

複代理人 張伶榕律師（於民國112年2月15日終止委任）

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國113年1月3日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應分別給付原告如附表二「金額」欄所示之金額，及自
民國110年10月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第1項於原告分別以附表二「供擔保金額」欄所示之
金額為被告供擔保後，得假執行。但被告如以附表二「金
額」欄所示之金額分別為原告預供擔保，得免為假執行。

四、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

五、反訴訴訟費用（含鑑定費用新臺幣7萬元）由反訴原告負
擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基

礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
定有明文。

二、本訴部分：

原告起訴時，原聲明為如附表一「原訴之聲明」欄所示，嗣
於民國112年7月13日準備程序期日當場變更聲明為如附表一
「變更後之聲明」欄所示。核原告所為聲明之變更，其主張
之事實，均係原告分別將其原所有坐落彰化縣○○市○○段
000地號（重測前：大饒段25之3地號）土地（下稱系爭土
地）應有部分出售予被告，請求被告給付未付之價金等情，
應認請求之基礎事實同一，合於前揭規定，應予准許。

三、反訴部分：

反訴原告提起反訴時，原聲明為如附表三「原訴之聲明」欄
所示，嗣於112年3月21日準備程序期日當場變更聲明為如附
表三「變更後之聲明」欄所示。核反訴原告所為聲明之變
更，其主張之事實，均係反訴被告分別將其原所有系爭土地
應有部分出售予反訴原告，反訴原告依民法第360條規定，
請求反訴被告損害賠償等情，應認請求之基礎事實同一，合
於前揭規定，亦應准許。

貳、實體事項：

一、當事人主張：

(一)本訴部分：

1.原告主張：

兩造於110年8月11日就系爭土地簽立不動產買賣契約書
（下稱系爭契約），由原告林素香、黃柏欽、黃威益及黃
召偉分別出賣其對系爭土地之應有部分2,250分之32、3,6
00分之256、3,600分之128及3,600分之128予被告，約定
總價金為新臺幣（下同）1,571萬8,000元，被告應於110
年10月15日付清價金尾款。惟被告迄今尚有如附表二「金
額」欄所示之金額未給付。原告爰依系爭契約第3條第3款
約定，請求被告給付價金等語，並聲明：如附表一「變更
後之聲明」欄所示。

01 2.被告答辯：

02 (1)系爭土地為農地，如未經套繪管制則可申請興建農舍，
03 此為一般農地買賣者會注意了解之事項。

04 (2)原告原為系爭土地之共有人，兩造於110年8月11日簽立
05 系爭契約，由被告以總價金1,571萬8,000元向原告購買
06 系爭土地之應有部分。於買賣時，被告即有就「系爭土
07 地有無受套繪管制」一事向原告確認，而原告確曾向被
08 告保證未受套繪管制，可認兩造就「系爭土地未受套繪
09 管制」此一品質已有明定，且可推認被告認為「系爭土
10 地未受套繪管制」屬重要交易前提，如欠缺此一品質，
11 被告實不會購買系爭土地。然系爭土地業經提供訴外人
12 張如鋒、張守閔及張世明等人於同段522地號土地上興
13 建農舍作為配合耕地使用，而受農舍套繪管制。被告購
14 買系爭土地本欲以求日後興建農舍，系爭土地現因受農
15 舍套繪管制而不能供興建農舍使用，未達通常及契約預
16 定之效用，原告應負物之瑕疵擔保責任。

17 (3)復原告既明知系爭土地於被告買受前已遭其他農舍作為
18 配合耕地使用而受套繪，竟不告知系爭土地已遭農舍套
19 繪管制之事實，卻貪圖出售土地應有部分之鉅額費用，
20 仍與被告簽立系爭契約，使被告陷於錯誤，遂同意以1,
21 571萬8,000元向原告分別購買系爭土地應有部分。嗣於
22 辦妥所有權移轉登記後，被告向地政機關調取系爭土地
23 之登記謄本後，始發現於系爭土地之謄本已註記「未經
24 解除套繪管制不得辦理分割」及「已提供興建農舍，基
25 地坐落：大明段522地號」等內容。故原告請求給付價
26 金，為無理由等語，並聲明：①原告之訴駁回；②如受
27 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 (二)反訴部分：

29 1.反訴原告主張：

30 (1)反訴被告明知系爭土地於反訴原告買受前，已遭其他農
31 舍套繪，竟不告知反訴原告有關係爭土地已遭套繪之事

實，且在辦理所有權移轉期間，反訴原告曾委請訴外人胡明秀（即反訴被告所委任之地政士）辦理系爭土地之無套繪證明，均遭反訴被告及胡明秀以辦理無套繪證明需要時間或公所尚未回復等理由推託。俟反訴原告以自己為系爭土地所有人名義向公所申請解除套繪管制，經彰化縣員林市公所表示系爭土地已供作其他農舍之配合耕地使用，反訴原告始知悉系爭土地遭套繪之事實。

(2)系爭土地為特定農業區農牧用地，總面積為16,608.28平方公尺，如未有其他因特定農業區及農牧用地所受之限制外，本得依法申請後作為興建農舍及農舍附屬設施等使用。惟因系爭土地受農舍套繪管制，於解除套繪管制前，系爭土地已不得再興建農舍。依系爭契約第13條約定：「乙方保證本約產權完整，絕無一物二賣或與他人發生任何糾葛及設定他項權利或租約等情事，倘有類似情事發生或第三人提出任何權利查封時，應於甲方支付第貳次款前負責排除，並賠償甲方因此所受一切損害，若逾期仍未理直，甲方得不經催告逕行解除契約，乙方並應依本約第12條規定負責違約賠償責任。」。反訴被告於簽立系爭契約時，確有就系爭土地保證應無興建農舍等情事，然系爭土地已受套繪管制，故不具反訴被告前揭所保證之事項，且此情形反訴原告非依通常程序得檢查而知悉，屬民法第356條第3項所稱不能即知之瑕疵。

(3)因系爭土地有受農舍套繪管制之瑕疵，致反訴原告受有價值減少500萬元之損害，爰依民法第360條規定，請求反訴被告損害賠償等語，並聲明：如附表三「變更後之聲明」欄所示。

2.反訴被告答辯：

(1)依農業發展條例第18條規定，農舍起造人應為該農舍作落土地之所有權人。惟兩造之買賣標的係系爭土地之應有部分，而應有部分係抽象存在於共有標的上，非對於

01 某一特地部分之單獨所有權，反訴原告主張其無法於系
02 爭土地特定部分聲請無套繪證明，本屬應有部分之性質
03 使然，自非瑕疵。

04 (2)農地能否興建農舍，尚須由主管機關審酌興建農舍之農
05 民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大
06 基層建築面積與高度、許可條件、申請程序及興建方式
07 等，據以作為許可與否之標準，故農地不當然就可興建
08 農舍，尚須眾多條件同時齊備，自不得謂興建農舍屬農
09 地之通常效用。

10 (3)反訴被告於本件訴訟前，從未聽過「套繪」之名詞，更
11 不知「套繪」是何意思，兩造亦未於系爭契約之特別約
12 定事項載明，自無向反訴原告保證無套繪之情形。

13 (4)依反訴原告所提出之LINE通訊軟體對話紀錄所示，反訴
14 原告欲向銀行貸款，銀行要求無套繪證明，反訴被告非
15 一開始就要興建農舍而要求反訴被告保證無套繪之品
16 質。況系爭土地應鑑定後，反訴被告根本無損害可言等
17 語，並聲明：①反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回；
18 ②如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 二、本院協同兩造整理之不爭執事項：

20 (一)兩造於110年8月11日簽立系爭契約，由原告兼反訴被告將其
21 所有系爭土地之應有部分，以約定總價1,571萬8,000元出賣
22 予被告兼反訴原告，被告兼反訴原告已給付原告兼反訴被告
23 合計1,432萬8,000元。

24 (二)原告兼反訴被告已於111年11月19日將系爭土地應有部分移
25 轉登記予被告兼反訴原告。

26 (三)系爭土地於兩造買賣前，業經作為門牌號碼為彰化縣○○市
27 ○○路0段000○000○000號農舍之配合耕地使用，而受農舍
28 套繪管制。

29 (四)系爭土地於兩造簽立系爭契約時，土地登記謄本土地標示部
30 其他登記事項欄未有「未經解除套繪管制不得辦理分割」之
31 註記，於110年11月11日始經彰化縣員林地政事務所為前揭

01 註記。

02 三、本院之判斷：

03 (一)本訴部分：

04 1.物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之
05 規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦
06 無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少
07 之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其
08 物於危險移轉時，具有其所保證之品質，分別於民法第35
09 4條第1及2項定有明文。復所謂物之瑕疵，係指存在於物
10 之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認
11 為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕
12 疵。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用
13 或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院102年度台上字第216
14 1號民事判決參照）。

15 2.系爭土地為特定農業區農牧用地，其通常效用，應係具備
16 供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施
17 或農舍等使用之條件。惟農業發展條例第18條規定及農業
18 用地興建農舍辦法，對於興建農舍設有諸多限制，須例外
19 符合相關法令限制之條件情形下，經主管機關發給農舍之
20 建造執照後，方得興建農舍，故興建農舍不當然為農地之
21 通常效用。況且，本件被告向原告所購買之標的係系爭土
22 地之應有部分，並非整體土地所有權，其通常效用應不具
23 備使被告取得系爭土地應有部分後，即可興建農舍。蓋被
24 告取得系爭土地之應有部分後，如欲於系爭土地占有特定
25 部分並為排除其他共有人而為專用之行為，尚須與其他共
26 有人成立分管契約或分割土地等後，方得為之。從而，難
27 認因系爭土地遭受農舍套繪管制，被告所取得系爭土地之
28 應有部分即具有物之瑕疵。

29 3.依被告所提出之LINE通訊軟體對話紀錄所示，被告於110
30 年10月28日前某日下午7時22分許，曾於LINE群組聊天室
31 內表示「@張順典 明天麻煩提供 1地籍圖 2土地謄本

01 3土地無套繪證明 以上資料要給銀行的，麻煩提供，以
02 利貸款進行，謝謝」（見本院卷一第163頁）等語，並對
03 照被告向臺灣彰化地方檢察署提告原告詐欺之偵查案件
04 （案號：111年度偵字第15306號，下稱系爭偵查案件）
05 中，被告於112年6月16日詢問程序中，陳稱：「（問：本
06 件買賣契約，在簽約之前賣方是單純沒有告知土地被套繪
07 還是跟你說他們可以申請無套繪證明？）單純沒有告知被
08 套繪的事。」、「（問：本件何時才開始談到土地被套繪
09 的事情？）好像是到110年9月、10月間要辦貸款時，銀行
10 才說土地被套繪，但沒說這樣不能貸款。」及「（問：你
11 要買農地時是否知悉無套繪證明，是對農地是重要的事情？）
12 不知道，是銀行通知才知道有關於套繪的事情。」
13 （見本院限制閱覽卷第77頁）等語，及訴外人陳淑櫻（即
14 被告之配偶）亦於該次詢問程序中陳稱：「（問：本件買
15 賣契約，在簽約之前賣方是單純沒有告知土地被套繪還是
16 跟你說他們可以申請無套繪證明？）都沒有講到有關套繪
17 的事情，是銀行我們要貸款時請張順典去辦，張順典也沒
18 有跟我們講土地被套繪的事，是銀行跟我們講的，但是銀
19 行說套繪對貸款沒有影響。」、「（問：張順典說無套繪
20 證明申請需要7工作天，當時是否還不知道有套繪，所以
21 才說申請無套繪證明？）是在貸款之前，我們要求張順典
22 去辦的，因為銀行要求要這些文件，我們才請他去申請，
23 送件後銀行就跟我們說土地被套繪。」及「（問：你們夫
24 妻簽約時是否知道土地有無被套繪會影響農地能否蓋房
25 子？）不知道。」（見本院限制閱覽卷第78頁），可知被
26 告不知悉套繪管制之相關法令，自無於兩造簽立系爭契約
27 時，要求原告保證系爭土地具「無套繪管制」品質之可
28 能。

29 4.至被告辯稱原告曾保證系爭土地得興建農舍等語，本院審
30 酌訴外人黃煒翔（即原告黃柏欽之子）於系爭偵查案件詢
31 問程序中陳稱：「（問：簽約時有無談到土地被套繪的事

情？）我們有提供權狀謄本及分管圖，分管圖上有註記我們出賣的持分及我們使用的範圍，當下沒有談到套繪的事，買方有問到是否可以蓋農舍，因為我們認為不是我們可以認知的事，我們也沒有承諾一定可以蓋農舍，所以契約沒有註明，分管圖我們已經提供給代書我們手上沒有保留。」（見本院限制閱覽卷第81頁）等語，且被告迄未提出積極證據證明原告有保證被告得於系爭土地上興建農舍之事實，自難認被告所購得系爭土地之應有部分，有欠缺保證之品質。

5.況且，原告所出售予被告之系爭土地應有部分，經本院囑託不動產估價師為鑑定，其鑑定結果認系爭土地經套繪管制之情形下，正常價格約為2億6,748萬6,583元，依原告所出售應有部分比例合計為1,125分之176計算後，價格約為4,184萬6,790元【計算式：267,486,583元×（176÷1,125），元以下四捨五入】，已明顯高於兩造所約定之價金，難認被告受有損害。

6.被告既未給付價金尾款予原告，原告依系爭契約第3條第3款約定，請求被告分別給付原告如附表二「金額」欄所示之金額，即非無據。

7.本件原告對被告之價金尾款債權，依系爭契約第3條第3款約定，被告應於110年10月15日前給付，核屬有確定期限之給付，如被告逾期未為給付，被告即自110年10月16日起負遲延責任。原告請求被告給付自110年10月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，即屬有據。

(二)反訴部分：

本件反訴原告主張系爭土地之應有部分有物之瑕疵及欠缺反訴被告所保證之品質等語，業經反訴被告否認且兩造之買賣標的並無物之瑕疵，反訴被告亦無保證反訴原告得興建農舍或無套繪管制之品質，業論如前，則反訴原告自不得依民法第360條規定，請求反訴被告應予損害賠償。本件反訴原告

之訴為無理由，不應准許。

參、據上論結，本訴部分，原告之訴為有理由，應予准許；反訴部分，反訴原告之訴為無理由，應予駁回。

肆、假執行之宣告：

一、本訴部分：

原告陳明願供擔保，依民事訴訟法第390條第2項規定，爰宣告原告分別為被告供如主文第3項前段所示之相當擔保金後，得為假執行。併依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告被告分別為原告預供如主文第3項後段所示之相當擔保金後，得免為假執行。

二、反訴部分：

反訴原告之訴既遭駁回，則其所為假執行之聲請，即失其依據，應予駁回。

伍、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐一論列。

陸、訴訟費用負擔之依據：

一、本訴部分：民事訴訟法第78條。

二、反訴部分：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第三庭 審判長法官 洪榮謙
法官 羅秀緞
法官 林彥宇

附表一：本訴原告之聲明（金額：新臺幣）

原訴之聲明	變更後之聲明
一、被告應給付原告139萬元，及自110年10月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 二、願供擔保，請准宣告假執行。	一、被告應分別給付附表二「受給付者」欄所示之原告如附表二「金額」欄所示之金額，及自110年10月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(續上頁)

	二、願供擔保，請准宣告假執行。
--	-----------------

附表二：（金額：新臺幣）

編號	應給付者	受給付者	金額	供擔保金額
1	被告	林素香	12萬6,364元	4萬元
2		黃柏欽	63萬1,818元	21萬元
3		黃威益	31萬5,909元	10萬元
4		黃召偉	31萬5,909元	10萬元

附表三：反訴原告之聲明（金額：新臺幣）

原訴之聲明	變更後之聲明
一、反訴被告應給付反訴原告500萬元，及自反訴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。 二、願供擔保，請准宣告假執行。	一、反訴被告應分別給付反訴原告如附表四「金額」欄所示之金額，及自反訴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。 二、願供擔保，請准宣告假執行。

附表四：（金額：新臺幣）

編號	應給付者	受給付者	金額
1	林素香	反訴原告	45萬4,574元
2	黃柏欽		227萬2,872元
3	黃威益		113萬6,277元
4	黃召偉		113萬6,277元

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費

01 （如委任律師提起上訴，請注意民事訴訟法施行法第9條規
02 定）。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

04 書記官 吳芳儀