

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第1221號

原告 梁偉聰

訴訟代理人 施驊陞律師

被告 楊阿午

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣90萬元，及自民國113年11月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新台幣30萬元供擔保後得假執行，然於被告以新台幣90萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)緣兩造前於民國(下同)106年6月間，透過太平洋房屋彰化溪湖加盟店就彰化縣○○鎮○○段000地號、使用分區地類別為特定農業區農牧用地之土地(下稱系爭土地)簽立土地買賣合約書(下稱系爭契約)，由被告以新台幣(下同)4,695,000元之價格，出賣系爭土地予原告，兩造並履行完畢。

(二)惟系爭土地於80年6月間，曾提供被告所有之彰化縣○○鎮○○段0000○○0000地號土地合併計算基地面積申請農舍、取得建造執照並興建完畢，嗣原告於112年12月16日將系爭土地出賣予訴外人劉力豪，始經劉力豪告知前情；惟系爭契約已明文約定被告應保證系爭土地不得為申請過農舍或用過建蔽率之農地，被告並於系爭契約標的物現況說明書，表示系爭土地無提供給其他農業用地合併計算興建農舍，被告仍交付受套繪管制之土地予原告，即有

01 物之瑕疵，且給付不符合債之本旨；原告不知系爭土地受
02 套繪管制，於出售系爭土地予劉力豪時亦為相同之保證內
03 容，因負瑕疵擔保責任，不得已與劉力豪協商，將系爭土
04 地減價90萬元出售予劉力豪，而受有損害，爰依民法第36
05 0條、第227條第1項、第226條第1項等規定，擇一請求判
06 准被告賠償其損害90萬元。並聲明如主文所示。

07 二、被告則辯稱：

08 (一) 伊是賣田地不是賣建地，劉力豪也已經搭建鐵皮屋，伊80
09 年就申請農舍，已經申請30幾年了，伊忘記跟仲介講，伊
10 賣原告也6、7年了，原告現在才賣給後手。

11 (二) 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，訴訟費用由原
12 告負擔。

13 三、得心證之理由：

14 (一) 本件原告主張兩造前於106年6月間，透過太平洋房屋彰化
15 溪湖加盟店簽立系爭契約，由被告以4,695,000元之價
16 格，出賣系爭土地予原告，已履行完畢，系爭土地於80年
17 6月間，曾提供被告所有之彰化縣○○鎮○○段0000○○00
18 0○○地號土地合併計算基地面積申請農舍、取得建造執照
19 並興建完畢，嗣原告於112年12月16日將系爭土地出賣予
20 訴外人劉力豪，始經劉力豪告知系爭土地受套繪乙事，原
21 告因此而將系爭土地減價90萬元出賣劉力豪等情，業據原
22 告提出系爭契約及其與劉力豪間之買賣契約（均影本，並
23 經本院當庭核對正本無訛）、土地登記簿謄本為憑，且為
24 被告所不爭執，堪信為真實；惟原告主張系爭土地經套繪
25 管制，不具被告保證之品質、給付不符合債之本旨，而依
26 民法第360條、第227條第1項、第226條第1項等規定，擇
27 一請求判准被告賠償其損害90萬元等語，為被告否認，並
28 以前詞置辯。

29 (二) 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
30 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
31 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；但減少之程

01 度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於
02 危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣之物，缺少出賣
03 人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價
04 金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕
05 疵者亦同；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另
06 有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；損害賠償，除
07 法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損
08 害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備
09 或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法
10 第354條、第360條、第213條、第215條分別定有明文。

11 (三) 經查：

12 (1) 依系爭契約第9條第2項約定：「如本件買賣土地係農地，
13 ……，且本買賣標的不得為申請過農舍或用過建蔽率之農
14 地。……」等語，另被告於系爭契約之標的物現況說明書
15 中，「是否曾提供給其他農業用地合併計算興建農舍」之
16 選項，亦勾選否，有系爭契約附卷可稽（見本院卷第23、
17 26頁），足認被告於系爭契約訂定時，已明確表示保證系
18 爭土地未受套繪管制；又系爭土地於80年6月間，曾提供
19 被告所有之彰化縣○○鎮○○段0000○0000○0地號土地
20 合併計算基地面積申請農舍、取得建造執照並興建完畢，
21 迄今仍受套繪管制等情，亦有土地登記簿在卷可憑（見本
22 院卷第59頁），且為兩造所不爭執，足見系爭土地交付
23 時，不具被告保證未受套繪管制之品質，而有物之瑕疵，
24 被告應負瑕疵擔保責任。

25 (2) 系爭土地既缺少被告所保證之品質，原告自得依民法第36
26 0條之規定，請求被告賠償其損害；又原告因系爭土地欠
27 缺被告所保證之品質，致其出賣土地時，經劉力豪告知瑕
28 疵，不得已降價90萬元出售予劉力豪，堪認原告因系爭土
29 地之瑕疵受有90萬元地價之損害，自得請求被告賠償；則
30 原告依民法第360條之規定，請求被告給付90萬元，為有
31 理由。被告雖辯稱其是賣田地不是賣建地，劉力豪也已經

01 搭建鐵皮屋，主張系爭土地並無瑕疵云云，然本件被告於
02 系爭契約中已有保證系爭土地未受套繪，且系爭土地於交
03 付時確實受套繪管制，已如前述，系爭土地確因欠缺被告
04 所保證之品質而有瑕疵，被告仍為此抗辯，所辯無理由，
05 不足為採。又原告之前開主張既為有理由，則其請求本院
06 擇一為其有利判決之其餘請求權，本院即無庸再予審酌，
07 併此敘明。

08 四、從而，原告主張依民法第360條之規定，請求被告給付90萬
09 元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月22日（見本院卷
10 第85頁送達證書）起至清償日止，按年息百分之5計算之利
11 息，為有理由，應予准許。

12 五、本件判決原告已陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核無不
13 合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告被告如預供
14 擔保，得免為假執行。

15 六、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第78條、第390
16 條第2項、第392條第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
18 民事第四庭法 官 謝仁棠

19 以上正本係照原本作成。

20 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
21 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
23 書記官 余思瑩