臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度訴字第620號

原　　告　美川開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳亭諠

訴訟代理人　陳敬穆律師

楊家寧律師

莊銘有律師

複代理人　陳頡宇律師

被　　告　劉金雄

劉炎坤

劉文勝

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年7月14言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、兩造於民國112年10月16日就被告所有位於宜蘭縣○○市○○段00○00地號土地（下稱系爭土地）簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以買賣價金新臺幣（下同）17,363,500元向被告購買系爭土地。系爭契約載明「本買賣土地需毗臨排水」、「本買賣土地應得以指定建築線，費用由買方負擔。私設通路同意書及工程出入使用同意書由賣方負責」，復有土地必須無套繪管制及需得以埋設水、電、NCC管線等約定，且系爭土地為甲種建築用地，足以證明兩造於簽約時均知悉原告購買系爭土地係為興建建物之用，系爭土地應具備被告所保證之上開品質。因系爭土地未直接臨路，最近之道路為同段612地號土地之宜蘭市新張路，兩造於簽約時即有討論原告日後需經由何處通行以進行興建工

程，而被告之代理人Ａ０１當場應允會提供被告所有之同段73地號土地供原告施工通行之用，被告在場聽聞均表示贊同而未為反對。縱認林朝成非被告之代理人，亦構成表見代理。原告在取得被告等人之承諾及保證之後，始同意購買系爭土地而簽訂系爭契約。被告既已同意原告以同段73地號土地（下稱73地號土地）上興建便道以供施工通行，卻違反上開協議內容，反而向宜蘭縣政府檢舉原告違反區域計畫法第21條之管制規定而使用土地，導致原告遭裁罰6萬元，係故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告。

㈡、又系爭契約簽訂後，原告始發現系爭土地並無毗臨排水，欠缺被告所保證之品質，原告為能使系爭土地合法建築，不得已僅得與相鄰土地即同段00、00-0、00-0地號土地所有人協商施做排水設施，並因此支出工程費648,094元。

㈢、再者，系爭土地因為位於土壤液化區，欠缺土地做為於其上興建建物之通常效用，致原告必須施做地質改良方能興建建物，原告為此支出地質改良費用1,127,676元。

㈣、爰依民法第184條第1項後段之規定，請求被告賠償遭裁罰之6萬元，及依民法第354條、359條、360條、第227條第1項之規定，請求被告就上開瑕疵給付減少價金或賠償損害，包含原告支出施做排水設施費用648,094元、施做地質改良而支出之工程費1,127,676元，合計1,835,770元（即60,000+648,094+1,127,676）。並聲明：被告應給付原告1,835,770元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠、訂約時被告全程在場，聽取代書說明，Ａ０１為被告曾委任之仲介，在110年5月1日至110年8月1日期間為原告銷售系爭土地，然於訂立系爭契約時早已逾上開委託銷售期間，而無居間關係，原告亦未委任Ａ０１為代理人，其雖於簽訂契約時在場發言表示會提供施工便道等語，惟被告並未表示同意。而同段73地號土地為農地，由9人共有，其中6人尚未辦

理繼承，僅憑被告亦無法授權原告使用該地，被告未曾同意原告以廢棄物填土壓平土地並舖設鐵板以建造施工便道，原告為專業土地開發商，豈能未取得全部共有人之書面土地使用同意書即強行施工，其所稱林朝成為代理人或構成表見代理等語，為卸責之詞。且原告上開行為係涉犯刑事竊佔及違反廢棄物清理法之犯罪行為，繼而因非法變更農地用途及未經申請即擅自填土，導致土壤產生不可逆之硬盤化與鈣化，致耕耘機具完全無法作業，已造成上開農地地力之永久損害，被告提出檢舉係為維護農地合法使用，原告遭宜蘭縣政府裁罰6萬元，係原告自身不法行為所致，原告竟依侵權行為請求被告賠償，並無依據。

㈡、又買賣契約附件之標的物現況說明書已載明系爭土地沒有排水溝，且被告事後查證，系爭土地旁即有排水溝蓋，原告所稱無毗鄰排水云云，與事實不符。又原告所施作之排水工程與系爭土地距離數百公尺，係原告為其建案整體開發所需，並非系爭土地之瑕疵所生花費，被告就此不負瑕疵擔保責任。

㈢、另系爭土地原存有老舊建物，具備通常效用。被告不知悉地質狀況，原告身為專業土地開發商，應自行評估地質風險，不得將工程成本轉嫁於原告。且土壤液化潛勢區為內政部公告可供大眾查詢之相關開放資訊，土地所有權人無從惡意隱匿。開發商在地址調查階段應可得知土地之地質條件，是否適於建屋，非賣方之責任。被告已依系爭契約特約事項1、2、3、4點履行契約，原告亦已給付買賣價金，可見系爭買賣契約已履行完畢。若原告認被告未履行特約事項，可依特約事項第5點之約定行使解約權，乃原告捨棄特約事項所載之解約權而不行使，應認已拋棄解除權。事後再因被告檢舉原告非法使用農地，始主張有物之瑕疵，應屬無據。

㈣、另縱認原告有瑕疵擔保請求權，惟系爭契約已於113年4月1日完成交易，並已點交系爭土地。而依原告提出之報價單，排水工程報價日期為113年7月9日、地質改良工程報價日期

為114年4月11日，顯見原告於上開日期即已知悉其所謂之瑕疵。則原告遲至114年12月2日始提起本件訴訟，已逾六個月之期間，其請求權業已消滅。為此聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張兩造於112年10月16日就系爭土地簽訂系爭契約，約定原告向被告購買系爭土地。嗣因原告在系爭土地旁之00地號土地施設施工便道，經被告向宜蘭縣政府檢舉，致原告遭裁罰6萬元等情，為被告所不爭執，且有系爭契約（見本院卷第13至31頁）、土地登記第二類謄本（見本院卷第35至37頁）、宜蘭縣政府行政處分書（見本院卷第363至367頁）可參，原告上開主張自堪信為真實。原告進而主張被告向宜蘭縣政府所為檢舉致原告遭受裁罰6萬元，係故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告，致原告受有損害等語，為被告所否認。經查：

㈠、宜蘭縣政府於115年2月5日做成行政處分，略以：73地號土地經編定為農牧用地，本應供農業生產及其設施使用者，因現況有未經申請許可擴大填土等使用，農業用地未作農業使用事證明確，違規面積約30平方公尺，違反區域計畫法及農業發展條例等規定，爰依區域計畫法第21條第1項及宜蘭縣非都市土地違反使用管制案件裁罰基準第2點規定裁罰6萬元，有宜蘭縣政府115年2月5日府地權字第1150017920號函行政處分書可參（見本院卷第363至367頁）。則原告遭裁罰之原因為「未經申請在編定為農牧用地之73地號土地擴大填土使用」，違反區域計畫法第21條第1項之規定，因而遭受行政罰。原告亦承認有在73地號土地填土以施作施工便道之事實，上開行政處分合法有效，並無無效或得撤銷之情形。則原告違反上開行政法規，因而遭行政機關裁罰，為其違法行為之結果，原告無從主張有何權利或利益遭受侵害。

㈡、原告又稱其受裁罰係因被告檢舉行為所致，惟檢舉僅係發動行政機關之調查，是否裁罰仍應視調查結果決定。檢舉並非

原告受裁罰之原因，原告之違法使用土地情形始為原告受裁罰之原因，難認被告之檢舉與原告受裁罰有相當因果關係。

㈢、原告復稱被告同意原告使用在73地號土地施作施工便道，竟於原告使用後提出檢舉，有違善良風俗或誠信原則等語。經查：

1.原告提出錄音譯文乙份，載有：「……（Ａ０１：）我們就是有一個施工便道，我們這塊地吼，我們這旁邊有一塊地，你們要實施施工便道嘛。（原告方：）對對對……（Ａ０１：）我跟你說混泥土車，混泥土車到時候我跟你說，我們會讓你從農地經過，還有各方面的地方都可以放東西，因為旁邊是我們的田，可以拿去做施工便道」等語（見本院卷第39至41頁）。

2.證人Ａ０１證稱：大約四、五年前，是被告Ａ０５、Ａ０６之父委託我處理系爭土地和旁邊那塊農地的買賣事宜，我是訂立買賣契約的受任人。訂立買賣契約時，我的委託買賣契約已經過期了，Ａ０５說還是委託我去賣。後來要簽合約時，被告這邊是我帶過去的，還沒有訂立契約之前我有詢問Ａ０５說美川要蓋房子需要施工便道，Ａ０５有答應。該譯文提到「我們會讓你從農地經過，還有各方面的地方都可以放東西，因為旁邊是我們的田，可以拿去做施工便道」這些內容，當初要簽約之前我有跟Ａ０５說過了，就是要讓人家做施工便道，而且被告在簽約時當場都沒有異議，默不作聲，就表示同意。我有取得報酬。簽約長達一個多鐘頭的期間，除了上開譯文大約1分多鐘的時間以外，被告都沒有對施工便道做任何的意思表示，因為大家都默認同意。73地號土地的所有權人為阿泉即劉文賢的父親、Ａ０５、Ａ０５三哥，共三個人。阿泉那邊只有三分之一，被告這邊有三分之二，簽約當時阿泉已經死亡。使用73號農地，我沒有問阿泉那邊，我只有問Ａ０５。中人費49萬元是我和我兒子的報酬，我兒子也是這件的中人等語（見本院卷第381至386頁）。

3.證人Ａ０２證稱：我是永慶不動產仲介公司的業務員，與Ａ０１閒聊時，他跟我提到這塊地，基本上都是Ａ０１與地主聯繫，我這邊是美川公司的窗口，都是由Ａ０１來跟我聯繫，在簽約之前我不認識地主。Ａ０１沒有向我出示委任狀，簽約時因為Ａ０１有到現場，被告搭乘不同的車輛前來。當時被告沒有向我表示他們委任Ａ０１。我認定簽約是很重要的，Ａ０１也到場發言，所以我認定Ａ０１是被告的代理人。簽約時Ａ０１有表示要給原告去做施工便道，在現場有敘述過2遍，被告都沒有表示意見，沒有立即的否認，也沒有立即的確認，但是施工便道這件事情是在簽約之前我與Ａ０１就有討論過，請Ａ０１跟地主確認，Ａ０１回覆沒有問題，所以原告公司才會高於行情跟3位地主做購買。因為當下簽約時是與被告第一次見面，之前已經跟Ａ０１講好關於土地要給原告做施工便道這件事情，Ａ０１說沒有問題，所以我沒有跟被告確認等語（見本院卷第330至333頁）。

4.被告曾授權Ａ０１處理系爭土地買賣事宜，訂有專任授權書，內容為：「甲方（按：即被告）授權乙方（按：即Ａ０１）全權代理本人處理下列授權範圍之不動產買賣相關事宜，恐口無憑特此為證。授權範圍：土地座落 宜蘭縣○○市○○段00000地號　委託銷售價格每坪12萬元（約124.025坪）委託期間自民國110年05月01日起至民國110年08月01日止　服務報酬為成交總價格2%　另說明如附件1」（見本院卷第159頁）。上開附件1所指內容為：「授權範圍：宜蘭縣○○市○○段00000○00○00000地號　針對被授權人(乙方)提供之"專任授權書"，附註說明如下：一.委託銷售價格係指每坪之最低銷售價，如有溢價或減價（5%以內），以雙方另行協議為準，服務報酬以實際成交金額計算，不另計其他費用。二.授權人所有之建地與農地，需於委託期間內一併售出（不限定相同買受人），如未能於委託期間一併售出（如：建地售出但農地 未售出，反之亦同），專任委託書

因本附件而無效，相關買賣糾紛由乙方自行承擔。三.實際成交之買賣雙方稅負依法律規定自行負擔。四.因農地銷售價格為配建價格，買受方可能於期間內需實施營造工程，致延後交屋及過戶，相關政府申請費用及營造費用概由買受人承擔，相關申請營造、營造施作、及使用執照，限於18個月內完成契約之履行（支付尾款），如有逾期情況，每逾一日，買受方需支付總成交金額之千分之三為違約金，超過一個月未能履行契約，買賣契約無效，買受方已支付之款項與地上物歸甲方所有，並無償辦理相關手續並歸還土地」（見本院卷第160頁）。

5.則依上述證據資料，被告與Ａ０１曾於110年5月1日起至110年8月1日止定有居間契約，在系爭契約訂立時，亦應有居間契約之關係，Ａ０１始得聯絡被告前往與原告訂立系爭契約，且於事後收取「中人費」即居間報酬，原告亦自稱Ａ０１為代理賣方之仲介（見本院卷第165頁），則Ａ０１為被告之仲介，應堪認定。惟訂立系爭契約時，被告本人均在場，且親自簽約，並無使用代理人代為訂立系爭契約，是證人Ａ０１證述其為受任人，證人Ａ０２證稱Ａ０１為代理人，及原告主張Ａ０１為被告之代理人，顯均有誤會。證人Ａ０１雖證稱將73地號土地供原告施工通行之用乙事已於訂約前得被告之同意，惟為被告所否認，證人Ａ０１此部分陳述與自身利害相關，如無其他證據相佐，尚難輕信。而Ａ０１在訂立系爭契約當時，雖向在場原告表示會提供被告所有之同段73地號土地供原告施工通行之用，惟被告並未為任何表示，則Ａ０１既非代理人，其所為之意思表示自不能成為被告意思表示之內容。被告在場並無附合或相同之意思表示，不能以被告單純沈默即認有表見事實。另原告主張Ａ０１對原告出具委任書，然查原告所稱之委任書，實為上開專任授權書附件1（見本院卷第181頁），依其內容係居間契約，已無前述，並非授予代理權，是亦不能以該文書認有表見事實。據上，Ａ０１所稱願提供73地號土地供原告施工通

行等語，應係為促成系爭契約之簽訂所陳個人意見，原告據此主張被告同意上情等語，難信為真。

6.至原告主張系爭契約之特約條款第3條約定私設通道同意書、工程出入同意書由賣方負責（見本院卷第29頁），足見被告同意以73地號土地提供施工便道等語。惟查，該條約定內容為「本買賣土地應得以指定建築線，費用由買方負擔。私設通路同意書及工程出入使用同意書由賣方負責」（見本院卷第29頁）。依其文義，私設通路同意書及工程出入使用同意書應指使系爭土地得以指定建築線相關之同意書而言，並非指被告應提供73地號土地予原告通行。原告此部分主張，亦不可採。

7.據上，原告不能證明被告同意原告使用在00地號土地施作施工便道，被告對原告違法使用上開土地後提出檢舉，並無何違反善良風俗或誠信原則。原告請求被告賠償其遭行政罰鍰6萬元之損害，於法無據。

四、原告主張被告系爭土地未毗鄰排水，缺乏被告保證之品質，且為不完全給付等語，為被告所否認。經查：於112年10月16日所定系爭契約特約條款第2點固有約定「本買賣土地需毗鄰排水」，惟查，第5點亦約定「上述第1、2、3、4點完成後，買方始交付第二期款，如無法達成雙方同意無條件解約。已衍生之費用雙方各自負擔。上述開發條件最遲應於113.03.15前確認，如因公務機關延宕，雙方同意得以展延。並於交付二款後60日內給付尾款」（見本院卷第29頁）。則依上開約定，系爭土地是否毗鄰排水，為系爭契約給付第二期款之條件之一，亦為系爭契約解除之條件之一，而非被告保證之品質。又系爭土地之112年9月21日標的物現況說明書就系爭土地及鄰地是否有排水溝之記載為「否」（見本院卷第31頁）。且系爭土地是否毗鄰排水，業經地政士查詢，有被告提出之地政士事務所收費明細表可參（見本院卷第169頁）。可見於系爭契約訂立前，兩造均已知悉系爭土地及鄰地現狀並無排水溝之事實。再者，系爭土地嗣經原告交付第

二期款，其後兩造完成系爭契約之履行，即由原告給付全部價金完畢及被告交付土地予原告，原告並未因系爭土地未毗鄰排水即拒絕給付價金，兩造亦未因此解除契約。原告亦自承：系爭契約特約事項於113年3月15日前，被告除「毗鄰排水」部分未處理外，其餘事項均已處理完成。原告心想既然好不容易才談好購買土地興建房屋，有關「毗鄰排水」問題既然花費金額不大，原告就自己吸收等語（見本院卷第173頁）。則原告於訂約時已知悉系爭土地未毗鄰排水，嗣後亦已接受系爭土地未毗鄰排水之現狀，即已承認其所受領之物，要難嗣後再行主張為瑕疵之給付並請求減少價金，亦難認被告有何不完全給付之情形。是原告此部分之主張，亦不可採。

五、原告主張被告系爭土地為液化土壤，難以興建建物，欠缺通常之效用，為不完全給付等語，為被告所否認。經查，原告主張建地之通常效用為興建房屋，固屬合理，然做為系爭契約買賣標的物之系爭土地，已由被告興建房屋，即難認有何欠缺通常效用之情形。至原告主張系爭土地為液化土壤，應施以地質改良始得興建結構安全之建物等語，為原告購買系爭土地前應先行調查及考慮興建成本之問題，而兩造並未約定系爭土地應具備「可即供興建結構安全之建物」之品質，則被告就系爭土地，並無擔保地質應足夠堅固而即供興建結構安全之建物之義務。則系爭土地為液化土壤，不能認為係物有瑕疵。原告就此主張被告應負瑕疵擔保義務或有不完全給付，難認可採。

六、綜上，原告之請求，均無理由，應予駁回。其假執行之聲0-請，亦失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　13　　日

民事庭　法　官　謝佩玲

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　　115　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　謝佩欣