臺灣高雄地方法院民事判決

115年度訴字第156號

原　　告　林家正
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　陳樹村律師
　　黃斐瑄律師
被　　告　許文燕
　　許季紅
　　許尤雅
上三人共同
訴訟代理人　黃英彥律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於中華民國115年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之請求均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國109年11月17日，以總價新臺幣3180萬元，出售坐落高雄市○○區○○段○○段000○00000地號土地（權利範圍全部，下合稱系爭土地），及其上同段521建號建物（門牌同市區○○○路000號，權利範圍全部，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）予原告，並簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約書)。原告購買系爭房地之目的係為將系爭土地合併供建築房屋使用，被告於標的現況說明書「本案土地上是否有長時間供公眾通行之私有道路」欄勾選「否」，原告因信賴被告等之保證而買受系爭房地。詎原告於110年3月26日以系爭土地申請建築執照時，竟遭高雄市政府以395-1地號土地係現有巷道為由，否准原告之申請，系爭土地明顯欠缺被告保證之品質，而屬不合於債之本旨之給付。被告係於110年1月21日將系爭土地交付予原告，

而原告於110年間接獲地價稅繳款書時，始知系爭395-1地號土地（總面積244.31平方公尺），自始為減免地價稅範圍，共計減免面積57平方公尺，顯見被告早已知悉395-1地號土地為現有巷道，而故意隱瞞。原告為使系爭土地達可合併供建築使用之目地，於110年6月7日起，向高雄市政府工務局（下稱工務局）申請廢止現有巷道，工務局迄至113年11月12日方為廢止公告，故被告自應賠償原告因系爭土地欠缺被告保證品質之損害。系爭土地不合於債之本旨，且欠缺被告等保證之品質，被告已屬違約，原告得依系爭契約第12條第3項約定請求損害賠償。又工務局直至113年11月12日始公告廢止現有巷道，共計遲延1,391日，原告得依系爭契約第12條第3項約定，請求被告等給付按買賣總價款每日0.5‰計算之違約金，共計22,116,900元（計算式：31,800,000元x1,391日x0.51=22,116,900元），就此違約金先一部請求5,000,000元。爰依系爭契約第12條第3項約定，及追加民法第360條、第227條第1項準用第231條第1項規定起訴，並聲明：㈠被告應給付原告5,000,000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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭395-1地號土地於108年11月前，本為訴外人高雄市鼓山區龍泉寺所有，並緊鄰被告父親所有之393地號土地及系爭建物，被告父親在世前原打算將395-1地號土地買下作為停車使用，然因故未買下。期間被告許季紅於100年間，出資向父親購入393地號土地及系爭建物，被告許文燕、許尤雅則於108年11月間，出資520萬元向龍泉寺購入395-1地號土地，並各取得2分之1所有權。被告許文燕、許尤雅於簽訂系爭契約時，僅持有395-1地號土地約1年，而許季紅自始均非395-1地號土地所有權人，被告三人於簽訂系爭契約書當下，就395-1地號於何時、因何原因經主管機關認定為現有巷道乙事，委實不知，且被告等長期未實際居住於系爭房地，被告許文燕、許尤雅於購入395-1地號土地後亦

未曾變動，395-1地號土地至少自98年9月前某時起，至兩造簽訂系爭契約書時，已超過11年未實際供他人通行，後續設置圍籬並持續至今，故被告等依自身認知，而在「標的物現況說明書」欄勾選「否」，確與簽約當下實際情形相符，主觀上絕無刻意隱瞞。又因108年度前之地價稅繳款書均不曾有減免面積之記載，許文燕於109年10月底收受109年度地價稅繳款書後，未特別留意即在期限內繳納稅金，直至原告起訴後，許文燕始知悉109年度地價稅繳款書上，確有減免面積28.5平方公尺之記載，然繳款書後附課稅土地清單並無減免原因之說明，經另申請地價稅課稅明細表，始知395-1地號土地為巷道用地。另許尤雅於簽立系爭契約前，名下不動產僅持有395-1地號土地持分2分之1，因395-1地號土地免徵地價稅，依稅捐稽徵機關實務，許尤雅並未收到109年度地價稅繳款書，自無從知悉395-1地號土地為現有巷道之可能。至許季紅自始不曾持有395-1地號土地任何持分，亦不會知悉395-1地號土地為現有巷道。被告三人係透過房仲訴外人董清吉出售系爭房地，於正式簽約前，仲介已調閱系爭房地之土地及建物謄本確認被告等為有權出售之人，且395-1地號土地使用分區為第三種特定商業專用區，而非道路用地，而原告下斡旋前業已閱覽上開產權調查文件確認無誤，亦多次到現場查看，並未就395-1地號土地是否為現有巷道特別詢問。是系爭房地既已依系爭契約約定完成過戶，應認已依債務本旨實行提出給付，系爭契約第12條第3款約定所稱遲延給付之態樣，均與不動產能否如期過戶有關，並不包含395-1地號土地為現有巷道等語置辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（訴卷第112頁）

㈠被告等人於109年11月17日以總價3180萬元，出售系爭房地予原告，並簽訂系爭契約書。

㈡被告等於標的現況說明書「本案土地上是否有長時間供公眾

通行之私有道路」欄勾選「否」。

㈢兩造簽訂簽訂系爭契約時，395-1地號土地有面積57平方公尺為減免地價稅範圍。

㈣被告許文燕於108年11月27日，向龍泉寺(出賣代表人陳慶標）以520萬元購入內惟段七小段395-1地號土地。

㈤高雄市○○000 ○0 ○00○○○○○○○○○○○○段○○段00000地號土地上現有巷道廢止事宜一案。

㈥高雄市○○○○○於000 ○0 ○0 ○○000 ○0 ○00○○○○○○○○段○○段00000 地號土地上現有巷道廢止現場會勘。

㈦高雄市政府工務局於112 年6 月28日召開高雄市現有巷道評議小組第26次會議，並以高市工務建字第11237932900 號函檢送會議紀錄第三案，有關系爭內惟段七小段395-1 地號土地上現有巷道廢止之決議內容，廢止面積為55.22平方公尺。

四、本件爭點：（訴卷第113頁）

㈠被告於締約時是否明知395-1地號土地為現有巷道，並故意隱瞞？被告是否保證395-1地號土地並無現有巷道？

㈡原告依系爭契約第12條第3項約定，請求被告等給付違約金500萬元及法定遲延利息，有無理由？

㈢縱認被告構成違約，違約金計算是否顯失過當，應否酌減？

五、本院得心證之理由：

㈠被告於締約時是否明知395-1地號土地為現有巷道，並故意隱瞞？被告是否保證395-1地號土地並無現有巷道？

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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。又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。買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，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355條分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點，如依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者而言。而所謂通常效用，係該物在一般交易觀念上所應有之效用；契約預定效用，則為該物在一般交易觀念上未必有此效用，但當事人以契約預定其有此效用。

2.查本件原告固主張：被告於標的現況說明書「本案土地上是否有長時間供公眾通行之私有道路」欄勾選「否」，原告因信賴被告等之保證而買受系爭房地等情。然被告委託房地產仲介銷售系爭房地，系爭房地係屬特種商業區第三類，有鐵絲網的圍籬、印象中有一棵樹在上面，上面地不能供民眾通行，因為土地都圍起來了，系爭土地原本是龍泉寺所有。原告看到廣告打來電話，董清吉帶原告看房，原告從董清吉所給資料看坪數、分區，兩造簽約時、簽約前後都沒有說系爭土地有既成巷道，買方買賣簽約時沒有問及土地有無稅捐減免之情形，也沒有說等調取使用分區證明或有關資料後再談買賣；兩造簽約時有簽標的物現況說明書，（審訴卷）第22頁所勾選項目是本案土地，是否長時間公眾通行、開放空間及防火巷，兩造均無提到，不清楚是否是被告故意不告知原告。被告當初委託加盟店銷售時，沒有說過395-1地號上曾是現有巷道。被告在買賣磋商過程中，沒有說過393、395-1地號可以供建築，原告沒有說，也沒有特別講買系爭土地目的；395-1 地號是另外再買，原告大概問三到四次，我當時坐在被告許文燕旁邊，許文燕跟原告說當初龍泉寺代書說放心，這可以蓋，原告說好，可以蓋就好等情，業據證人即台慶不動產大東文藝中心加盟店店長董清吉於本院證述稽詳（訴卷第173至175），並有系爭合約書、標的物現況說明書、現場照片在卷可佐（審訴卷第13至18、21至22、119至131、133至145頁）。此外，兩造於系爭合約第17條特別約定事項亦約明：因已折價與買方，故賣方無須負擔物之瑕疵擔

保責任，但非自然身故及權利的瑕疵除外。買賣總價款分配為①395-1地號總價款為520萬元等情（審訴卷第17頁）。可見，系爭土地有鐵絲網的圍籬圍起來，上面地不能供民眾通行，訂約過程兩造均無提到系爭土地是否長時間供公眾通行，沒有問及土地有無稅捐減免之情形，也沒有說等調取使用分區證明或有關資料後再談訂約，從而，被告辯稱並無向原告保證395-1地號土地上並無現有巷道。又雖兩造締約現場原告雖有向被告許文燕問3、4次，許文燕有跟原告說當初龍泉寺代書說放心可以蓋房子等情，惟被告許文燕僅係轉述前手龍泉寺代書所言395-1地號可蓋房屋，並非保證，系爭契約亦無明文保證之事。而原告現場如有疑義，亦可改期再訂約，請建築師先就395-1地號可否建屋查清後再為決定是否購買，亦可向龍泉寺或其代書詢明，所謂可蓋房屋是否即可請領建照，或須俟將來一段期間395-1地號上現有巷道申請廢止後再為請照。原告於系爭契約未為保留約款，仍於現場爭取被告折價後簽約。是堪認被告許文燕於締約時並無明知395-1地號土地為現有巷道，而故意隱瞞。至被告許尤雅、許季紅於簽約現場，既未曾就395-1地號是否現有巷道發言，亦未曾於系爭契約為並無現有巷道之保證，亦堪認被告許尤雅、許季紅於締約時並無明知395-1地號土地為現有巷道，而故意隱瞞之情事。

3.從而，雖被告於標的現況說明書「本案土地上是否有長時間供公眾通行之私有道路」欄勾選「否」，係因自前手龍泉寺受讓以來，現況為圍籬包圍，並無共公眾通行之事實，依其文義，僅在說明系爭房屋當時未曾發生長時間供公眾通行之私有道路之意，並非民法第355條第2項後段所稱「保證其無瑕疵」之意。斟酌原告於簽約買屋時既已知395-1地號現狀是圍籬包圍，被告並無保證系爭土地無瑕疵或故意不告知瑕疵之情事，被告抗辯依民法第355條規定，其不負物之瑕疵擔保之責等語，應為可信。況原告於簽約前，原可委託建築師至現場勘查系爭395-1地號是否符合建築法令之規定，竟

未為之，難謂其無重大過失。而原告亦未舉證證明被告有保證無瑕疵或故意不告知瑕疵之情事，則被告所辯依民法第355條第2項規定，不負物之瑕疵擔保責任，應可採信。

4.民法第355條第2項規定，買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，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。本件雖原告主張於110年間接獲地價稅繳款書，始知系爭395-1地號土地，自始為減免地價稅範圍，共減免面積57平方公尺。惟被告許文燕辯稱：未特別留意即在期限內繳納稅金，直至原告起訴後，許文燕始知悉109年度地價稅繳款書上，確有減免面積28.5平方公尺之記載，然繳款書後附課稅土地清單並無減免原因之說明，經另申請地價稅課稅明細表，始知395-1地號土地為巷道用地；許尤雅辯稱：於簽立系爭契約前，名下不動產僅持有395-1地號土地持分2分之1，因395-1地號土地免徵地價稅，依稅捐稽徵機關實務，許尤雅並未收到109年度地價稅繳款書，自無從知悉395-1地號為現有巷道之可能。許季紅：自始不曾持有395-1地號土地任何持分，亦不會知悉395-1地號土地為現有巷道等情，有被告3人之109年109年度3份存卷可佐（審訴卷第147至151頁）。參諸許文燕甫於108年11月27日向龍泉寺購入395-1地號土地（審訴卷第119至126頁），而其並不住居於395-1地號之鼓山區厚生里，且其所受龍泉寺點交之土地上有圍籬圈著，無法看出有現有巷道存在，亦屬社會常情，而該109年地價稅繳款書雖有減免面積28.5平方公尺之記載，並無減免原因之說明，自無足為其已知悉395-1地號有現存巷道之佐證。從而，原告主張許文燕早已知悉395-1地號土地為現有巷道而故意隱瞞云云，尚無從採信。至許尤雅、許季紅既然免徵地價稅、不曾持有395-1地號土地應有部分，復均住於外地，則其2人所辯不從知悉395-1地號尚有現存巷道等情，亦堪採信。是本件原告雖於110年間接獲地價稅繳款書，始知系爭395-1地號土地有減免地價稅範圍，並不當然推論被告3人故意隱瞞，或被告3人

有保證系爭395-1地號土地並無現有巷道之情。

㈡原告依系爭契約第12條第3項約定，及追加民法第360條、第227條第1項準用第231條第1項規定，請求被告等給付違約金500萬元及法定遲延利息，有無理由？

1.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，為民法第250條第1項所明定。次按兩造系爭契約第12條第3項前段約定：賣方即被告若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償買方即原告自應給付之日起，按買賣總價款美日簽方之零點五計算之違約金至賣方完全給付時為止。本件原告固主張被告被告早已知悉395-1地號土地有現有巷道之瑕疵，而故意隱瞞云云。然395-1地號土地是否現有巷道之瑕疵，與系爭契約上開約定之遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等情，並不相符，依文義解釋，自與依系爭契約第12條第3項請求違約金之要件不符。

2.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第359條、第360條分別定有明文。又因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條亦有明定。本件原告即買受人因未事先查詢395地號之建築法規及限制情況，自己有重大過失，而不知395-1地號土地有現有巷道之瑕疵，被告即出賣人並無保證395-1地號土地並無現有巷道之情事，自不負擔保之責，亦無故意不告知395-1地號土地有現有巷道存在之情事。此外，依原告本件之主張及所提出事證，亦無從認定被告有不完全給付之情事。從而，原告依系爭契約第12條第3項約定，及追加民法

第360條、第227條第1項準用第231條第1項規定，請求被告給付違約金500萬元及法定遲延利息，尚屬無據。

㈢縱認被告構成違約，違約金計算是否顯失過當，應否酌減？按約定之違約金額過高者，法院得酌減至相當之數額，同法第252條定有明文。本件被告對於系爭契約之履行並無違約情事，已如上述。從而，上訴人依系爭契約書所定第12條第3項約定、民法第360條、227條準用第231條規定，請求被上訴人給付違約金500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由。

六、綜上所述，原告依系爭契約、瑕疵擔保及不完全給付法律關係，請求被告應給付原告500萬元，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，為無理由，應予駁回。又原告本訴之請求已無理由，其假執行之聲請失所附麗，併應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

八、據上論結，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　　115　　年　　11　　月　　12　　日

民事第二庭　法　官　李昆南

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　　11　　月　　12　　日

書記官　謝淳有