臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度羅簡字第278號

原告 蔡美菱

訴訟代理人 陳鼎正律師

複代理人 蔡和宏律師

被告 黃英雀

林志成

林志勇

林慧芬

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、被告林志成、林志勇經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴時依原告與被告黃英雀、林志成、林志勇及林慧芬之被繼承人林德旺於103年3月18日簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第8條、民法第227條第1項、第226條、第354條及第359條，請求被告應給付原告新臺幣（下同）42萬5,969元，及自民事調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於審理中變更依系爭契約第8條、民法第354條及第360條、第227條第1項、第226條規

01 定，請求被告應連帶給付原告32萬1,037元，及其中23萬6,0
02 37元自民事調解聲請狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償
03 日止，其中8萬5,000元自民事縮減訴之聲明狀繕本送達最後
04 一位被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見
05 本院卷第155頁至第157頁、第165頁至第167頁）。經核原告
06 所為變更僅係減縮訴之聲明，及本於系爭契約而生之同一社
07 會基礎事實，變更請求之法條，依前揭規定，均應予准許。

08 貳、實體事項

09 一、原告主張：原告與林德旺於103年3月18日簽訂系爭契約，由
10 原告向林德旺購買坐落宜蘭縣○○鄉○○段00地號土地（下
11 稱系爭28地號土地），且約明賣方保證標的物之產權完整
12 性，若有任何瑕疵，應負法律責任。不料訂約後，原告始發
13 現系爭28地號土地上如宜蘭縣羅東地政事務所110年12月16
14 日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A1及A2所示之部分為水
15 泥道路（下稱系爭道路），已作為鄰地即同段29地號土地
16 （下稱系爭29地號土地）通行之用，使系爭28地號土地有減
17 少價值之瑕疵。而林德旺明知上情，竟於簽訂系爭契約時刻
18 意隱匿，所為給付更欠缺保證內容，而未符合債之本旨，致
19 原告現仍無法對系爭28地號土地為有效利用，且有遭農業主
20 管機關裁罰之風險，因此受有土地價值減損23萬6,037元以
21 及委任律師費用支出8萬5,000元等損害。爰依系爭契約第8
22 條、民法第354條、第360條、227條第1項、第226條規定提
23 起本件訴訟等語，並聲明如前減縮後之聲明。

24 二、被告則以：

25 (一)被告黃英雀、林慧芬：系爭28地號土地於103年間即有系爭
26 道路存在於上，買方即原告不可能不知道等語資為抗辯，並
27 聲明：原告之訴駁回。

28 (二)被告林志成、林志勇經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
29 亦未提出書狀作何聲明或陳述。

30 三、得心證之理由：

31 (一)原告主張與林德旺於103年3月18日簽訂系爭契約，由原告向

01 林德旺購買系爭28地號土地，並約明賣方即林德旺應保證標
02 的物之產權完整性，若有任何瑕疵，應負法律責任。又系爭
03 28地號土地上於系爭契約簽訂前即有系爭道路存在，以供鄰
04 地通行使用，原告取得所有權後，雖曾對占有人起訴請求創
05 除系爭道路返還土地，惟經本院以111年度羅簡字第78號及1
06 11年度簡上字第51號事件（下稱系爭前案）駁回原告請求等
07 情，業據原告提出系爭契約為憑，並經本院依職權調取系爭
08 前案核閱無誤，且為被告所不爭執，是此部分事實，自堪認
09 定。原告進而主張，於簽訂系爭契約時，林德旺故意隱匿上
10 情，所為給付欠缺所保證之品質，且不符合債之本旨，故林
11 德旺之繼承人自應賠償原告所受之前述損害，被告則否認
12 之，並以前詞為辯。

13 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
14 險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
15 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1
16 項定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依
17 通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、
18 效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。查原告向林德旺所
19 購置系爭28地號土地存在系爭道路，業經認定如前，則原告
20 就系爭28地號土地確實因存在系爭道路，而無法與土地其餘
21 部分一同作整體利用之規畫，有損其圓滿使用土地之利益。
22 又原告雖曾另行提起系爭前案訴訟請求訴外人林麗敏創除系
23 爭道路以返還占有土地，惟經本院判決駁回原告之訴確定，
24 足認原告確實無法透過除去系爭道路，回復其對於系爭28地
25 號土地整體使用利益之完整性。且系爭28號地號土地因存在
26 系爭道路而不能達完整使用，致系爭28地號土地受有23萬6,
27 037元之價值減損，此亦有昇揚不動產估價師聯合事務所113
28 年10月15日昇揚法估字第0938號不動產估價報告書可參，益
29 徵系爭道路實已影響系爭28地號土地之效用與價值，故系爭
30 28地號土地存在系爭道路乙節，已構成物之瑕疵。

31 (三)然而，系爭29地號土地係林麗敏於93年9月17日向林德旺等

人所購買，並約定「本件出入通路現有約三米寬，由林德旺負責道路暢通，以一米半計價每坪新台幣壹萬參仟元正」，此有林麗敏與林德旺等人93年9月17日之買賣契約在卷可參（見本院卷第27頁至第30頁）；又系爭29地號土地之共有人林清祥、黃薪宏及林德全於臺灣宜蘭地方檢察署109年度偵字第4951號案件檢察官偵查時均證稱：很早就有系爭道路了，大家都透過系爭道路進出，林麗敏向林德旺等3人購買系爭29地號土地時認為路太小，有表示要再加寬1米半等語，亦有偵查卷併系爭前案可憑）；且林麗敏於系爭前案亦陳稱：93年向林德旺等3人購買土地時系爭道路已存在等語（見系爭前案羅簡字卷第165頁），足認系爭道路於93年9月17日林麗敏與林德旺等3人就系爭29地號土地簽訂買賣契約前即已存在，並供作為通行道路已歷有年。

(四)再查，如前所述，原告於購入系爭28地號土地時，系爭道路即已存在，則此事實應屬從外觀即得查見。而原告於上述檢察官偵查時亦自承「我買的時候是農地，但是有一條路沒錯」等語（見上述偵查卷第4頁）。足見，原告於簽訂系爭契約前，應已知悉系爭28地號土地上存在系爭道路乙情。且系爭契約第6條更約定：標的物交付日，應於賣方完成土地鑑界確認界址，買方繳清全部價款後辦理點交。衡情系爭契約買賣完成前既約妥必須進行土地鑑界，是在系爭契約簽訂前，關於系爭道路存在之客觀事實，顯非林德旺得以隱瞞。佐以，原告於系爭前案言詞辯論期日自承：購買系爭28地號土地時有鑑界而知悉一部分土地供作系爭29地號土地為道路使用等語（見系爭前案羅簡字卷第164頁反面），是兩造依約契約就系爭28地號土地進行鑑界後，原告更明瞭系爭道路之範圍及系爭道路占用狀況，然並無證據足證原告有於當時就上開情事對林德旺有所主張或爭執。甚至系爭28地號土地於103年4月24日辦理移轉登記予原告後，因地上物未點交，故原告與林德旺更約定尾款保留80萬元，待點交後且扣除租金（按自103年7月起算至點交日止以每月租金5000元計算）

01 再支付尾款，而直至103年12月15日始點交完畢等情，此有
02 系爭28地號土地登記謄本及系爭契約註記可憑。是在此數個
03 月且尚有保留尾款未付清之履約期間，亦未見原告與林德旺
04 就系爭道路之存在有何契約糾紛或另訂處理約款，否則若如
05 原告主張於鑑界後始知系爭道路占用之事實，原告豈會在尚
06 有保留款未付時，未對林德旺主張相關權利或為爭執，故原
07 告主張林德旺於簽訂系爭契約時，有刻意隱瞞系爭道路存在
08 之事實，有違常理。堪信系爭道路存在系爭28地號土地之事
09 實，為原告簽訂契約時已明知之事實，原告主張林德旺有故
10 意不告知瑕疵云云，並非事實。

11 (五)原告依系爭契約第8條、民法第354條、第360條請求被告連
12 帶負賠償責任為無理由：

13 1.按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
14 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
15 意不告知物之瑕疵者亦同。民法第360條固有明文。民法第3
16 60條規定之買受人瑕疵擔保請求權，必出賣人就買賣標的物
17 曾與買受人約定，保證有某種品質，而買賣標的物又欠缺所
18 保證之品質時，買受人始得依該規定向出賣人請求不履行之
19 損害賠償。苟無此種約定，縱其物有滅失或減少其價值，或
20 有滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，亦僅得依
21 同法第359條解除契約或請求減少其價金。（最高法院83年
22 度台上字第3279號、71年度台上字第208號判決意旨參
23 照）。查系爭契約第8條固約定「賣方應保證標的物之產權
24 完整性，若有任何瑕疵，應負法律責任」，然其性質上僅係
25 一般性、概括性宣示賣方就系爭契約所示之買賣標的物負有
26 權利或物之擔保責任，且所稱「應負法律責任」亦仍應回歸
27 相關法律之構成要件及法律效果判斷之，並無從以之為獨立
28 之請求權基礎，而為損害賠償之請求。此外，上述一般性擔
29 保責任約定，亦非買賣雙方就買賣標的約定有某種品質或就
30 標的物之品質有特殊保證，非屬出賣人所保證之品質，故原
31 告主張系爭28地號土地因存有上述瑕疵，而缺少出賣人所保

01 證之品質等語，並非可採。

02 2.此外，如前所述，系爭道路存在系爭28地號土地之事實，為
03 原告簽訂契約時已明知之事實，且無證據足證林德旺有故意
04 不告知瑕疵之情形，則原告主張林德旺有故意不告知瑕疵，
05 而依民法第360條規定請求被告損害賠償云云，亦屬無據。

06 (六)原告依民法第227條第1項、第226條請求被告連帶負賠償責
07 任為無理由：

08 1.按民法第355條第1項規定，買受人於契約成立時，知其物有
09 同法第354條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買
10 賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，如買受人
11 於締約時已知有瑕疵仍為購買者，即難謂出賣人所為給付之
12 內容不符合債務本旨，應負不完全給付之債務不履行責任。

13 2.原告雖主張因林德旺故意不告知前開瑕疵，所為給付不符合
14 債之本旨故依民法不完全給付規定請求被告賠償前述金額云
15 云。然如前所述，系爭道路於系爭契約簽訂前即存在系爭28
16 地號土地，且原告於締約時已明知系爭28地號土地上存在系
17 爭道路，並已供他人作為通行道路使用，嗣林德旺亦以與締
18 約時相同之狀況將系爭28地號土地交付予原告，依前述說
19 明，林德旺所為給付仍符合契約債之本旨，難謂有不完全給
20 付情事。故原告依民法第227條第1項、第226條請求被告為
21 損害賠償，仍無理由。

22 四、綜上所述，原告依系爭契約第8條、民法第354條及第360
23 條、第227條第1項、第226條規定主張被告應賠償原告損害
24 等情，即無理由，自應駁回其訴。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
26 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

29 羅東簡易庭 法 官 蔡仁昭

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院

01 提出上訴狀（應附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

04 書記官 高雪琴