臺灣屏東地方法院民事判決

113年度重訴字第47號

原　　告　張秝穎
訴訟代理人　林大鈞律師
　　李仲唯律師
複 代理 人　阮漢瑜律師
　　林凱鈞律師
被　　告　黃璽宇
訴訟代理人　林朋助律師
被　　告　文傳不動產有限公司崇蘭分公司
000000000000000000
法定代理人　簡從哲
訴訟代理人　林敬恩
被　　告　陳惠珠
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國115年10月14日言詞辯論終結，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、本件原告起訴時，係併以民法第354條、第359條規定為對被告黃璽宇之請求權基礎，另併以不動產經紀業管理條例（下稱經紀業條例）第26條第1項、第2項規定為對被告陳惠珠之請求權基礎（見本院卷一第19、25頁），於訴狀送達後，則不再為上開主張（見同卷第305、394、395頁），核其所為訴之變更，無礙於被告之防禦及訴訟之終結，而合於民事訴訟法第255條第1項第7款規定，應予准許。

二、原告主張：

㈠伊經由陳惠珠之仲介，於民國112年9月3日與黃璽宇簽訂土

地買賣契約書（下稱系爭契約），以總價新台幣（下同）499萬元向黃璽宇買受坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其地上房屋（門牌號碼同鄉高朗村三民路2之35號，與系爭土地合稱系爭房地），伊已付清價金，系爭房地亦辦畢移轉登記及完成點交。惟鄰地所有權人即訴外人王俞評於系爭契約成立前，即已就系爭土地提起確認通行權存在之訴，黃璽宇蓄意隱瞞此事，乃未履行系爭契約第7條第1項所定「擔保系爭土地無其他糾葛」及同條第3項所定「負完全清理責任」等義務，經伊定期催告後仍不履行，伊已依系爭契約第10條第1項約定解除系爭契約，爰依民法第259條第1、2款、第179條規定（請求擇一為有利之判決），請求黃璽宇返還價金499萬元；及依系爭契約第7條第3項、第10條第1項、第3項約定（請求擇一為有利之判決），請求黃璽宇賠償伊所受之損害，並先就其中200萬元為一部請求，則黃璽宇合計應給付伊699萬元。

㈡陳惠珠受僱於被告文傳不動產有限公司崇蘭分公司（下稱文傳崇蘭分公司）擔任經紀人員，而以不動產仲介為業，其等就系爭土地因通行權涉訟一事未予調查及說明，並於標的物現況說明書（下稱系爭現況說明書）第28項「其他重要事項」部分填載不實，已違反經紀業條例第24條之2第3、4款規定，致伊為系爭房地所支出之代書費、仲介費、地政規費、電費共11萬2,545元均成無益費用，而受有損害，爰就陳惠珠部分依民法第184條第2項、消費者保護法（下稱消保法）第51條但書規定（請求擇一為有利之判決），就文傳崇蘭分公司部分依民法第184條第2項、第188條第1項、經紀業條例第26條第1項、第2項、消保法第51條但書規定（請求擇一為有利之判決），請求其等連帶賠償伊3倍之懲罰性違約金即33萬7,635元，並於此範圍內與黃璽宇所負給付義務負不真正連帶債務之責。

㈢聲明：1.黃璽宇應給付原告699萬元，及其中499萬元自112年10月18日起，其餘200萬元自起訴狀繕本送達翌日起，均

至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.陳惠珠、文傳崇蘭分公司（下稱陳惠珠等2人）應連帶給付原告33萬7,635元，及自起訴狀繕本最後送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.前二項給付，如其中一項被告已為給付，另一項被告於該給付範圍內同免給付義務。4.願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：

㈠黃璽宇部分：伊於交易過程中已告知原告系爭土地存有通行權爭議，且該爭議並非系爭契約第7條第1項所定與「一物數賣、被他人占用」相類似之「其他糾葛」，則伊自未違約，原告依系爭契約第10條第1項約定解除系爭契約，本屬無據，復違反誠實信用原則，自無從請求伊返還價金或損害賠償等語置辯。

㈡陳惠珠等2人部分：陳惠珠與黃璽宇於交易過程中均已告知原告系爭土地存有通行權爭議，惟黃璽宇並未表示系爭土地已因通行權涉訟，則系爭現況說明書第28項就「其他重要事項」勾選為「無」，並未填載不實。陳惠珠等2人均未違反經紀業條例第24條之2第3、4款規定，原告請求陳惠珠等2人負損害賠償責任，原屬無據，況陳惠珠並非消保法第51條所稱之企業經營者，自不負懲罰性賠償金之責任等語置辯。

㈢均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、下列事項，除為兩造所不爭執外（見本院卷一第396頁），另經本院調閱本院112年度屏簡字第464號確認通行權存在事件歷審卷宗、臺灣新竹地方檢察署113年度偵字第5302號詐欺案件卷宗查明無訛，堪認為真實：

㈠文傳崇蘭分公司經營不動產經紀業，陳惠珠受僱於該公司擔任經紀人員。

㈡系爭房地原為黃璽宇所有，同段1122地號土地為王俞評所有。王俞評前對黃璽宇提起確認通行權存在之民事訴訟（本院112年度屏簡字第464號、113年度簡上字第71號、114年度

屏簡更一字第4號，下稱另案），其起訴狀繕本及庭期通知書於112年5月17日寄存送達於黃璽宇戶籍地之警察機關。

㈢黃璽宇（由其母即訴外人陳鎂金代理）於112年5月間託售系爭房地，系爭現況說明書（如原證8所示）係由陳惠珠勾選，並經黃璽宇簽章（由陳鎂金代理）、文傳崇蘭分公司用印。

㈣原告委由訴外人吳貴美處理不動產買賣事宜，經陳惠珠介紹，於112年9月3日與黃璽宇（由陳鎂金代理）簽訂如原證3所示之土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告以總價499萬元向黃璽宇買受系爭房地。

㈤原告於112年9月5日給付簽約金100萬元，同年10月2日給付完稅款99萬元、10月18日給付尾款300萬元（均匯入履保專戶），而將全部價金給付完畢，系爭土地於同年10月19日移轉登記為原告所有，同年11月2日點交，點交時經陳惠珠、陳鎂金、原告（由吳貴美代理）共同書立如原證6所示之文件（下稱點交單）。

㈥原告於112年11月23日收受另案之開庭通知書，同年12月20日以如原證10所示之律師函向黃璽宇為解除系爭契約之意思表示，黃璽宇已收受該律師函。

㈦原告對黃璽宇、陳鎂金提出詐欺告訴，經臺灣新竹地方檢察署檢察官以113年度偵字第5302號為不起訴處分，並經臺灣高等檢察署以113年度上聲議字第7421號處分駁回原告再議之聲請（下稱刑案）。

五、本件爭點為：

㈠原告依系爭契約第10條第1項約定解除系爭契約，是否有理由？

㈡原告依系爭契約第7條第3項、第10條第1項、第3項約定，請求黃璽宇賠償違約所生之損害，是否有理由？其金額為何？

㈢陳惠珠是否違反經紀業條例第24條之2第3、4款規定？原告依民法第184條第2項、消保法第51條但書規定（請求擇一為有利之判決），請求陳惠珠負損害賠償責任，是否有理由？

其金額為何？

㈣文傳崇蘭分公司是否違反經紀業條例第24條之2第3、4款規定？原告依民法第184條第2項、第188條第1項、經紀業條例第26條第1項、第2項、消保法第51條但書規定（請求擇一為有利之判決），請求文傳崇蘭分公司負損害賠償責任，是否有理由？其金額為何？

六、本院判斷如下：

㈠原告不得依系爭契約第10條第1項約定解除系爭契約：

1.按系爭契約第7條約定：「乙方（指黃璽宇，下同）擔保本買賣土地產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或其他糾葛等情事，如有上述任何情事，除本契約內另有約定外，應由乙方於甲方（指原告，下同）支付完稅款以前清理完畢，否則視為違約；若甲方因此受有損害，乙方應負完全賠償責任（第1項）。本買賣土地於簽約時，如有出租他人、設定他項權利之負擔、或存在法定抵押權時，除本契約內另有約定外，應由乙方於甲方付清尾款以前清理完畢。乙方並保證自簽約日起不得再以本買賣土地向設定之銀行增加借款金額或其他擴張信用之行為（第2項）。甲方於本買賣土地點交後始發覺上述一或二情事，乙方仍應完全清理責任，否則即為違約，若甲方因此受有損害，乙方應負完全賠償責任（第3項）。…」，第10條約定：「甲乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定7日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費（第1項）。…乙方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、清償貸款、繳納稅費及點交土地等，應賠償甲方自應給付之日起，按買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金至乙方完全給付時為止。如乙方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起3日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起10

日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償（第3項）。…」（見本院卷一第43、45頁）。

2.原告主張黃璽宇隱瞞系爭土地已於另案涉訟，違反系爭契約第7條第1項、第3項所定之擔保及清理義務一節，為黃璽宇所否認。經查：

⑴系爭契約第7條第1項約定就黃璽宇應負擔保責任之範圍，已先以「產權」之詞彙為框限，續以「一物數賣、被他人占用」等情形加以例示，復參酌其第2項約定另就土地用益及擔保之權利行使有所規範，堪認**系爭契約第7條第1項約定所稱之「其他糾葛」，應限於其他與土地所有權歸屬或事實上管領狀態有關之紛爭**，而非含括其他一切與土地有關之紛爭。又所謂袋地通行權，係為調和鄰接不動產之利用而生，其性質為因法律規定所生袋地所有人所有權內容之擴張，周圍地所有人所有權內容之限制，雙方於「何為通行必要範圍內對周圍地損害最少之處所及方法」有所異議時，袋地所有權人本得請求法院以判決定之（民法第787條、第779條第4項規定參照）。系爭土地業已移轉為原告所有，並完成點交（見四、㈤），其所有權歸屬及事實上管領狀態均已臻清楚明確；至系爭土地雖於另案涉訟，僅表示黃璽宇與王俞評對「是否具有通行權、通行範圍或方法」有所爭議，並進入訴訟程序，該通行權之存在與否，仍非關於系爭土地之所有權歸屬或事實上管領狀態之紛爭，原不在黃璽宇依系爭契約第7條第1項約定所負之擔保責任範圍內，黃璽宇自無須依同條第1、3項約定負清理責任。是以，原告主張黃璽宇違反系爭契約第7條第1項、第3項所定之擔保及清理義務云云，洵無可採。

⑵又系爭土地之西北側地界，即為同段1122地號土地主張通行之起點，有另案一審判決附圖，及更一審通行方案一之土地複丈成果圖在卷可參（見另案一審卷，及本院卷二第177頁）；而系爭土地於112年10月12日鑑界時，

原告之代理人吳貴美即於系爭土地西北側地界設置繩索、旗幟，黃璽宇之代理人陳鎂金並於同日向吳貴美表示：「後面（指同段1122地號土地）。跟我們爭取通路權的問題。以後有什麼問題可以問我」，吳貴美則回覆以：「謝謝姐姐」等情，除經原告陳明在卷外（見本院卷二第69頁），另有照片、LINE訊息紀錄附卷可稽（見本院卷一第227、229頁、卷二第53、55頁）。衡諸常情，倘土地買受人於訂約時不知土地存有通行權爭議，迄訂約後、鑑界時始獲悉其事，當會就此向出賣人表示異議，尚無淡然處之，依原條件續行交易程序之可能。另核諸陳惠珠於刑案偵訊時證稱：吳貴美於112年8月底去看系爭土地時，伊與賣方在現場有告知吳貴美後方地主會爭取通行權之問題等語（見刑案他卷第56頁），吳貴美於刑案偵訊時亦證稱：「112年10月12日鑑界時…我把布條拉起來確認通行權經過範圍」等語（見同卷第60頁），堪認原告於簽訂系爭契約前，即已因出賣人及仲介人員之告知，而獲悉黃璽宇與鄰地所有人間就能否通行系爭土地有所爭執，而仍欲買受系爭土地。嗣系爭土地於112年11月2日點交時所製作之點交單，更載明：「後方鄰居有意向本地協商通路權　已詳細告知及了解」等語，並經原告之代理人吳貴美簽名（見本院卷一第73頁），益徵原告非但於締約前即已知悉系爭土地存有通行權爭議，更於危險移轉時承認該爭議狀態之存在，而願受系爭土地之交付，殊難謂黃璽宇就系爭土地不存有通行權爭議一事，尚應負擔保責任。

3.綜上，黃璽宇並未違反系爭契約第7條第1項、第3項所定之擔保及清理義務，原告即無從依系爭契約第10條第1項約定解除系爭契約。而系爭契約未經合法解除，黃璽宇受領價金自有法律上之原因，則原告依民法第259條第1、2款或第179條規定，請求黃璽宇返還價金499萬元，均屬無據。

㈡原告不得依系爭契約第7條第3項、第10條第1項、第3項約定，請求黃璽宇賠償違約所生之損害：

黃璽宇並未違反系爭契約第7條第1項、第3項所定義務，有如前述，則其自無庸為此負違約或視為違約之責任；又原告就黃璽宇另有系爭契約第10條第3項所指遲延給付、毀約不賣、給付不能、不為給付或其他違約情事，亦未主張並舉證以實其說，則其依系爭契約第7條第3項、第10條第1項、第3項約定，請求黃璽宇負違約之損害賠償責任，均屬無據。

㈢陳惠珠等2人並未違反經紀業條例第24條之2第3、4款規定，原告不得依民法第184條第2項、消保法第51條但書規定，請求陳惠珠負損害賠償責任，亦不得依民法第184條第2項、第188條第1項、經紀業條例第26條第1項、第2項、消保法第51條但書規定，請求文傳崇蘭分公司負損害賠償責任：

1.按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：三提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。經紀業條例第24條之2第3、4款定有明文。

2.原告主張陳惠珠等2人未調查及說明系爭土地已因通行權涉訟，及不實填載系爭現況說明書等節，為陳惠珠等2人所否認。經查：

⑴系爭土地對外通行之道路並無發生通行糾紛，亦與鄰地無界址糾紛，本件與系爭現況說明書之記載有關者，僅為其第28項「其他重要事項（針對產權、現況等任何補充）」勾選為「無」一事，業經原告陳明在卷（見本院卷一第19、394頁）。而原告於簽訂系爭契約前，已因出賣人及仲介人員之告知而獲悉系爭土地存有通行權爭議，並仍欲買受系爭土地等事實，業據認定如前（見六、㈠2.⑵），堪認陳惠珠等2人就「系爭土地存有通行權爭議」一事，已提供原告必要資訊及告知瑕疵，縱系爭現況說明書就此未予記載，亦不影響原告購買系爭

土地之意願，自不容原告猶執此為「重要事項」，進而指摘陳惠珠等2人記載不實。

⑵又黃璽宇（由陳鎂金代理）於112年5月3日向陳惠珠託售系爭房地，系爭現況說明書亦係於當日作成等情，經陳鎂金於刑案偵訊時陳明在卷（見刑案他卷第54頁）；而王俞評於另案起訴時，尚不知系爭土地所有人之完整姓名為何，迄法院命其補正後，另案之起訴狀繕本及庭期通知書，始於112年5月17日寄存送達於黃璽宇戶籍地之警察機關等情，經本院調閱另案卷宗查明無訛（見另案一審卷第5、20、26、30、33、38頁），堪認黃璽宇（及其代理人陳鎂金）於系爭現況說明書作成時，並不知系爭土地已於另案涉訟，自難謂其有將之認作系爭土地交易之其他重要事項，而告知陳惠珠等2人，或記載於系爭現況說明書之可能。再觀諸陳鎂金曾向文傳崇蘭分公司之加盟總部投訴：「陳惠珠就幫我寫現況說明書，我有跟她說農地有通行權的問題，她沒問我有沒有官司，我就沒有說」、「應該是仲介要問我有沒有官司、有糾紛嗎，你沒問我，我怎麼知道要答什麼」等語，有加盟總部客訴專用信箱之電子郵件在卷可參（見本院卷二第49至51頁），益徵黃璽宇（及其代理人陳鎂金）於系爭契約簽訂前，確實未曾向陳惠珠等2人告知「系爭土地已因通行權涉訟」一事；而不動產有無訴訟繫屬，於法院裁判前並非公開資訊，倘黃璽宇（及其代理人陳鎂金）蓄意隱瞞，原難期陳惠珠等2人能就此提供原告必要資訊或告知瑕疵。

⑶況且，鄰地所有人提起確認通行權訴訟，乃其行使訴訟權，請求法院確定私權關係之正當程序，於訴訟結果未定前，尚不能認其權利存在，則土地「因通行權涉訟」對土地價值或締約成本所造成之風險，原未必高於土地「有通行權爭議」之情形。參諸不動產估價技術規則及中華民國不動產估價師公會全國聯合會之歷次公報，並

未就土地「有通行權爭議」與「因通行權涉訟」對正常價格之影響程度予以區別，有中華民國不動產估價師公會全國聯合會115年9月10日115估全聯字第155號函附卷可稽（見本院卷二第171頁），堪認土地「有通行權爭議」與「因通行權涉訟」對土地價值或效用之影響程度，尚無通案適用之標準可言。系爭契約之當事人既未以特約擔保系爭土地不存在涉訟狀態，則原告明知系爭土地「存有通行權爭議」，而仍願購買系爭土地，卻不欲系爭土地「因通行權涉訟」，無非為其內在動機所造成之差異，尚難認系爭土地有無涉訟一事，已成為系爭土地交易之「其他重要事項」，而課予陳惠珠等2人負有提供資訊或告知之義務。

3.綜上，陳惠珠等2人並無違反經紀業條例第24條之2第3、4款規定之情事，則原告依民法第184條第2項、消保法第51條但書規定請求陳惠珠負損害賠償責任，及依民法第184條第2項、第188條第1項、經紀業條例第26條第1項、第2項、消保法第51條但書規定請求文傳崇蘭分公司負損害賠償責任，均屬無據。

七、綜上所述，本件原告依民法第259條第1、2款、第179條規定及系爭契約第7條第3項、第10條第1項、第3項約定，請求黃璽宇給付其699萬元本息；對陳惠珠依民法第184條第2項、消保法第51條但書規定，對文傳崇蘭分公司依民法第184條第2項、第188條第1項、經紀業條例第26條第1項、第2項、消保法第51條但書規定，請求陳惠珠等2人連帶給付其33萬7,635元本息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併此敘明。

九、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　　11　　日

民事第三庭　　法　官　李珮妤

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　11　　日

書記官　劉毓如