臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3261號

原　　告　林秋榮
　　王麗珠
共　　同
訴訟代理人　楊孟凡律師
共　　同
複　代理人　洪任鋒律師
被　　告　張宏安
000000000000000000
000000000000000000
　　張惠菁
000000000000000000
000000000000000000
　　張惠萍
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
上二人共同
訴訟代理人　林俊賢律師
被　　告　元聚不動產經紀有限公司
000000000000000000
被告兼上一
法定代理人　劉濰源
000000000000000000
上五人共同
訴訟代理人　駱威文律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告張宏安、張惠菁、張惠萍應連帶給付原告王麗珠新臺幣

2,943,000元，及均自民國112年12月16日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告張宏安、張惠菁、張惠萍連帶負擔百分之81，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告王麗珠以新臺幣981,000元供擔保後，得假執行；但被告張宏安、張惠菁、張惠萍如以新臺幣2,943,000元為原告王麗珠預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減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3款定有明文。本件原告起訴原請求「1.被告張宏安、張惠菁、張惠萍應給付原告林秋榮、王麗珠新臺幣（下同）362萬元，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。2.被告元聚不動產經紀有限公司（下稱元聚公司）、劉濰源應連帶給付原告林秋榮、王麗珠362萬元。3.如被告其中一人已為給付，則其餘被告就其給付數額範圍內免為給付義務。4.願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷一第13頁）。嗣於民國114年9月25日本院審理時，當庭將原聲明1.更正為「被告張宏安、張惠菁、張惠萍應『連帶』給付原告林秋榮、王麗珠362萬元，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。」（見本院卷二第57頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依首揭法條規定，並無不合。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠原告王麗珠及訴外人林華舜於108年3月24日，就坐落臺中市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)，與被告張宏安、張惠菁、張惠萍(下稱被告3人)成立土地買賣契約(下稱

系爭買賣契約），實際上係由原告2 人出資購買系爭土地，林華舜係代理原告林秋榮簽約而成立隱名代理之法律關係。原告2 人並已給付完全部價金，系爭土地亦於108 年8 月8 日以買賣為原因，分別登記於原告王麗珠、林秋榮名下。縱認未成立隱名代理之法律關係，然原告林秋榮亦為受系爭土地指定登記之第三人，依土地買賣契約第4 條第4 項：甲方所指定之權利登記名義人應與甲方就本約共付連帶債務責任，原告林秋榮與原告王麗珠負連帶責任，而為契約當事人之一。

㈡原告2人另於112年7月23日與訴外人林建孝就系爭土地成立買賣契約，合意買賣價金2850萬元，訴外人林建孝於112年7月25日給付300萬元簽約款，訴外人林建孝要求查詢系爭土地是否經主管機關套繪，原告2人於112年7月24日查詢，經臺中市大雅區公所112年7月26日函覆，系爭土地被同段329地號土地併領有76雅鄉建營使照字第11號自用農舍使用執照，因此為已套繪等語，故原告2人減價362萬元，以總價2488萬元出賣予訴外人林建孝，於112年8月12日簽立土地買賣契約書。

㈢被告3人於土地買賣契約書第6條第1、6項擔保系爭土地無他人主張使用權占有等權利及未曾向建管單位申請農舍或提供予其他土地申請農舍，或係由興建農舍之土地所分割出，並於土地現況說明書保證系爭土地「非屬」不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地等品質，然實際上系爭土地於76年間即遭76雅鄉建營使照字第11號自用農舍使用執照所套繪，已不得再興建農舍，而有物之瑕疵，原告2人減少362萬元之價金出賣，損失362萬元之利益，先位依民法第360條、第227條準用226條第1項之規定，請求被告給付362萬元本息。備位依民法第359條本文、第179 條，請求減少362 萬元之買賣價金並返還。

㈣系爭土地買賣契約係由經紀人員即被告劉濰源為仲介，於土地現況說明書第23項「土地是否屬不得興建農舍或已提供興

建農舍之農業用地」欄位填載「否」，蓋用經紀人劉濰源之印章及被告元聚公司之法人及代表人之印章，被告劉濰源於執行仲介業務時，未據實協助賣方填載土地現況說明書，因故意或過失而未誠實告知系爭土地存有「已套繪」之瑕疵，造成原告減價362萬元出售而受有損害，依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告元聚公司及被告劉濰源連帶賠償362萬元。並聲明：1.被告張宏安、張惠菁、張惠萍應連帶給付原告林秋榮、王麗珠362萬元，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。2.被告元聚公司、劉濰源應連帶給付原告林秋榮、王麗珠362萬元。3.如被告其中一人已為給付，則其餘被告就其給付數額範圍內免為給付義務。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告林秋榮非系爭買賣契約當事人，系爭買賣契約之買方為訴外人林華舜及原告王麗珠，不動產買賣斡旋契約書之委託人為訴外人林華舜，林華舜非以代理人之資格而為，無所謂隱名代理之情形。被告否認原告林秋榮出資，況不得以金流來源論斷買賣當事人。系爭買賣契約第4條第4項指定登記名義人應共負連帶債務責任等語，然指定登記名義人非買賣當事人，亦不因有共負連帶債務責任之約定而成為買賣當事人。況原告林秋榮並無不能列名為買受人之情形，而未列名。系爭買賣於簽訂時，買方並未表示另為指定登記名義，係數個月後於鑑界前，始由買方直接通知代書，將登記名義人改為原告2人，被告張宏安、張惠菁、張惠萍、元聚公司均不知情。

㈡按申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於零點二五公頃，農業用地興建農舍辦法第2條第1項第3款明定，系爭土地面積僅為1,390平方公尺，明顯不得興建農舍，契約為制式印刷，漏未刪除第6條第6項，而無適用。被告元聚公司之承辦人員葉晨美有向買方即訴外人林華舜及原告王麗珠強調其因面積不足，依法不得興建農舍等語，訴外人林華舜及原

告王麗珠向葉晨美答稱其並非要興建農舍而是要作停車使用等語，訴外人林華舜及原告王麗珠買受時，明知系爭土地因面積不足，依法不得興建農舍，買賣雙方自無有該約定。縱使勾選有誤，亦非屬保證。於簽訂系爭買賣契約時，買賣雙方均就得否興建農舍乙節，未置一詞，即全未提及，顯見並無保證得興建農舍之約定。

㈢被告3人原即委託他人代耕系爭土地，甚而原告2人取得所有權後亦係持續委託他人代耕，而無瑕疵。縱認為瑕疵，非被告所明知，亦非可歸責被告。又系爭土地係於83年間分割而來，且依土地登記謄本、地籍圖所示，確無關於套繪之註記記載，可見系爭土地並無套繪之註記，且又得予分割，被告3 人始信其無套繪之情形。

㈣系爭買賣過程中，買方即訴外人林華舜及原告王麗珠曾藉詞系爭土地面寬（登記面積）與其目測不符，拒絕履約，被告3 人在無何瑕疵之情形，為求買賣順利進行退讓同意減價60萬元，原總價為2420萬元，原告轉售無損害。

㈤買方或原告既未從速檢查，收到原證5函文後，亦未即通知被告，怠於為通知，依法應視為承認其所受領之土地，即不得主張其有瑕疵。

㈥原告轉售受有減價362萬元之損失，係買方或原告主觀上任意減價所致，況系爭土地因面積不足，依法不得興建農舍，訴外人林建孝亦當知悉，原告在知情之下，竟為減價，不可採信。

㈦原告與被告元聚公司、劉濰源間並無居間契約，且系爭不動產買賣斡旋契約書及買方給付服務報酬承諾書，並未約定被告元聚公司有調查套繪之義務，被告元聚公司之承辦人員葉晨美已向買方強調因面積不足不得興建農舍，土地不動產說明書，內含地籍圖、套繪查詢結果圖（無套繪顯示），並由訴外人林華舜簽名確認。又套繪證明書必須所有權人本人方可申請，被告元聚公司、劉濰源均無法申請。被告元聚公司、劉濰源無不法之侵權行為，自無從成立不動產經紀業管

理條例第26條第2項規定之連帶賠償責任。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷一第275至276頁）

㈠原告王麗珠及訴外人林華舜於108年3月24日就系爭土地與被告3 人成立系爭買賣契約。嗣於108 年8 月8 日以買賣為原因，分別登記於原告王麗珠、林秋榮名下。

㈡系爭買賣契約書第6條第1、6項約定：「乙方保證標的物產權清楚，無他人主張所有權、使用權、界址糾紛、占有等權利糾紛或一物數賣之情事」，「乙方保證本約標的物未曾向建管單位申請農舍或提供予其他土地申請農舍，或係由興建農舍之土地所分割出」等語，土地現況說明書第23點：「土地是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地」欄勾選「否」。

㈢原告2人於112年7月24日查詢套繪情形，經臺中市○○區○○○000○0○00○○○○○○○○地○○段000地號土地併領有76雅鄉建營使照字第11號自用農舍使用執照，因此為已套繪等語。

㈣系爭土地買賣契約係由經紀人員即被告劉濰源為仲介，於土地現況說明書第23項「土地是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地」欄位填載「否」，蓋用經紀人劉濰源之印章及被告元聚公司之法人及代表人之印章。

㈤系爭買賣於108 年3 月24日簽訂時，買方並未表示另為指定登記名義人。

㈥訴外人林華舜與被告元聚公司簽訂買方委託之不動產買賣斡旋契約書及買方給付服務報酬承諾書，於土地不動產說明書簽名。

㈦系爭土地面積僅為1,390平方公尺，與農業用地興建農舍辦法第2條第1項第3款明定不得小於零點二五公頃不符。

㈧被告元聚公司之承辦人員葉晨美有向買方即訴外人林華舜及原告王麗珠說明土地不動產說明書。

㈨被告3人原即委託他人代耕系爭土地，原告2人取得所有權後亦係持續委託他人代耕。

㈩系爭買賣過程中，原總價為2480萬元，被告3 人同意減價60萬元。

㈪原告於112 年8 月收到原證5函文，未通知被告。

㈫土地不動產說明書內含地籍圖、套繪查詢結果圖（無套繪顯示），並由訴外人林華舜簽名確認。

四、爭執之事項：（見本院卷一第276頁）

㈠原告先位依民法第360條、第227條準用第226條第1項之規定，請求被告3人連帶給付362萬元本息，有無理由?備位依民法第359條本文、第179 條，請求被告3 人減少362 萬元之買賣價金，並返還本息，有無理由？

1.原告林秋榮是否為系爭買賣契約當事人？原告林秋榮就系爭買賣契約是否成立隱名代理？

2.系爭買賣契約有無保證土地得興建農舍？

3.系爭土地不得興建農舍是否為瑕疵？如屬瑕疵，被告等是否明知？是否可歸責於被告？原告是否因此受有損害？如受有損害，則其受有損害之金額為何？

4.原告有否即通知被告？有無視為承認其所受領之物？

5.原告轉售予林建孝是否有減少價金362萬元？得否作為原告損害賠償金額之依據？

㈡原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告元聚公司及被告劉濰源連帶賠償362萬元，有無理由?

1.原告林秋榮、原告王麗珠是否為系爭居間契約當事人（委託人）？原告林秋榮、原告王麗珠就系爭居間契約是否成立隱名代理？

2.被告元聚公司及被告劉濰源有無侵權行為?

五、本院之判斷：

㈠原告依民法第360條、第227條準用第226條第1項之規定，請求被告3人連帶負損害賠償責任，為有理由：

1.原告林秋榮非系爭買賣契約當事人，原告林秋榮與訴外人林

華舜就系爭買賣契約並未成立隱名代理：

⑴按所謂債權相對性原則，係指私法契約係於特定人與特定人間發生效力，依法僅得向契約相對人主張相關權利。而債權債務之主體，以締結契約之當事人為準，契約成立生效後，因契約所生之債權債務關係即存在於該締約之當事人間。而締約之當事人為何人，應以締約當時之事實及其他一切證據資料作為判斷之標準（最高法院109年度台上字第2638號民事判決參照）。又隱名代理之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名義或明示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知者，始足當之（最高法院103年度台上字第781號判決參照）。

⑵查系爭買賣契約書上記載之買方為原告王麗珠及訴外人林華舜，賣方為被告張宏安、張惠菁、張惠萍，經買賣雙方於契約書末尾立契約書人欄位簽名，雙方復各自以買方賣方名義，簽署不動產買賣價金履約保證申請書等情，此有系爭買賣契約書影本、不動產買賣價金履約保證申請書影本等各1份在卷可憑(見本院卷一第37、51、53、59頁)，且為兩造所不爭執(見本院卷一第364頁)。又依上述契約書等文件所示，其上並無任何關於訴外人林華舜代理他人簽訂系爭買賣契約之記載，是被告抗辯原告林秋榮非系爭買賣契約之當事人，尚非全屬無據。

⑶原告主張系爭買賣契約存在兩造之間，實際上係由原告2人出資購買系爭土地，林華舜係代理原告林秋榮簽約而成立隱名代理之法律關係云云，此為被告所否認，是原告自應就前開有利於己之事實負舉證之責。依原告聲請傳喚之證人即原告之子林華舜到庭證稱：「（原告林秋榮有無授權你簽立被證1〈即不動產買賣斡旋契約書〉？）有。」、「（為何當天簽署被證1 時，原告林秋榮本人沒有親自前往簽名？）因為工作關係，原告林秋榮沒有到場，所以原告林秋榮全權請我處理。」、「（原證1〈即系爭買賣契約書〉，是否由你親自簽名？有無得到原告林秋榮授權？）是我親自簽名，有

得到原告林秋榮授權去簽署。」、「（簽約時，買方及仲介是否知道實際上買家為原告林秋榮、原告王麗珠？）他們知道。」、「（當時有無跟買方及仲介告知你是代理原告林秋榮跟賣方簽署被證1及原證1？）簽約時全部人都在場，我當下有詢問東森的代書我可否代原告林秋榮先簽，東森的代書及賣方的人說可以，我才簽，因為一開始我就有說要代原告林秋榮。」等語(見本院卷一第367至371頁)；被告聲請傳喚之證人即被告元聚公司承辦人葉晨美到庭證稱：「（當時林華舜有無說是代理何人來簽名？）沒有。就說要買林華舜的名字，也沒有提出授權書。」、「（在簽訂買賣契約時，是否由原告王麗珠、林華舜所簽訂為買受人？）是。」、「（在簽訂當場有無提到林華舜是代理何人所簽？）沒有。他們簽約時就說要買母子的名字，下斡旋的時候說要買林華舜的名字。」、「（林華舜並沒有提出授權書說是代理何人所簽立？）沒有。」、「（林華舜有無詢問當場承辦的代書要代理何人所簽立？）沒有這個印象。當時就認為是要過戶給原告王麗珠、林華舜，沒有提到。」、「（林華舜有無告知代書要代簽是否可行？）沒有。」、「（代書有無說可以代簽，之後再過戶給那個人？）沒有。」、「（買賣過程中，原告王麗珠是否有提過林華舜是代理原告林秋榮？沒有。」、「（買賣過程中，林華舜是否有提過他是代理原告林秋榮？）沒有。」等語（見本院卷一第372至379頁），堪認證人林華舜、葉晨美就系爭買賣簽約當日，證人林華舜有無當場表明係代理原告林秋榮簽訂系爭買賣契約之關鍵細節，渠等證詞明顯互相矛盾，難認有一致之事實基礎可資採信。又依經驗法則觀之，倘若確有代理關係存在，理應有相關授權文件為憑，或於系爭買賣契約書上附帶載明由訴外人林華舜代理等用語，始能讓契約他造當事人即被告得以知悉，惟原告並未提出其他客觀證據為憑(見本院卷一第553至554頁)，系爭買賣契約書亦無相關附帶記載，證人林華舜與原告林秋榮復為父子關係，證詞非謂全無偏頗之虞，且無其

他積極事證足以補強佐證，其證詞憑信性即非無斟酌餘地，自難僅憑證人林華舜之證詞，逕信原告主張隱名代理一事為真。

⑷又衡諸一般不動產買賣交易常情，民眾基於買賣、贈與、借名登記、合夥等不同原因關係或節稅考量，實際出資人未必會與契約簽訂人、不動產登記名義人完全相同，實難以原告林秋榮實際出資為由，作為認定證人林華舜即有隱名代理之認定依據。卷內系爭買賣契約書買受人欄位既載明為「林華舜」與「王麗珠」，並無原告林秋榮之姓名或簽章，或有任何表彰係林華舜代理原告林秋榮之註記，自與原告主張之客觀事實不符，依債權相對性原則，契約效力當然僅及於契約當事人，未經明示或可得推知之代理行為，自不得拘束未簽約之第三人。原告既未能證明被告於簽約時，明知或可得而知訴外人林華舜係以代理原告林秋榮之意思為之，則系爭買賣契約權利義務自僅及於買受人林華舜、原告王麗珠與被告3人，與原告林秋榮無涉。從而，原告主張證人林華舜所為屬於隱名代理，買方應為原告林秋榮云云，難信為真，要無可採。

⑸原告另主張依系爭買賣契約第4 條第4 項約定，原告林秋榮與原告王麗珠負連帶責任，原告林秋榮應為契約當事人之一云云。查數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務，民法第272條第1項定有明文。連帶債務之成立，固係基於契約或法律之明文，但其法律地位與契約當事人並不當然等同。「契約當事人」係指對於契約之成立具有意思表示之參與者，負有創設債權債務關係之法律行為；而「連帶債務人」則係於契約關係外，基於約定或法律規定，對債權人承擔全部給付之責，惟其並未直接參與該契約之締結，兩者性質截然有別。連帶債務之存在，僅表示數人於債之履行上共同負責，並不當然表示其均屬契約締約人。系爭買賣契約立契約書人為買方即原告王麗珠及訴外人林華舜，賣方即被告張宏安、張惠菁、張惠萍等人；系爭不

動產買賣斡旋契約書及買方給付服務報酬承諾書立契約書人均為訴外人林華舜與被告元聚公司，此有系爭買賣契約書、系爭不動產買賣斡旋契約書及買方給付服務報酬承諾書等在卷可憑(見本院卷一第51、187、189頁），復為兩造所不爭執。再觀諸系爭買賣契約第4條第4 項約定，內容略以：「買賣標的產權移轉登記之名義人得由甲方(即買方)指定，但甲方所指定之權利登記名義人應與甲方就本約共負連帶債務責任」等語(見本院卷一第41頁)，可知該條款之設計，係針對登記名義人與實際買方於履行價金或稅務等義務所為之特別約款，目的在於確保賣方權益得以實現，並非用於擴張契約主體之範圍。而原告林秋榮係於系爭買賣契約簽訂後之108年8月8日，始登記為系爭土地之共有人（應有部分比例2分之1，見本院卷一第63頁謄本所載），並非於系爭買賣契約成立時，即當然具有締約人地位。其在登記後所承擔之「連帶債務」，乃基於契約條款對指定登記名義人課以之契約義務，而非因參與契約締結而取得契約上之權利義務主體地位。此與民法第739條關於保證人之地位相類，保證人雖對主債務負履行責任，然其並非原契約之締約人，自不得以原契約當事人身分主張契約上之權利。

⑹從而，原告林秋榮雖依系爭契約第4條第4項之約定，與買方負連帶債務責任，惟此僅屬履行上之附屬責任，並不使其當然成為契約當事人，契約效力仍僅限於簽約時之買方即王麗珠、林華舜與賣方即被告3人間。原告林秋榮既非締約行為之意思表示人，亦未於契約成立時參與合意，當不得主張享有契約上之權利。原告林秋榮援引前揭條款，主張其得以契約當事人身分行使請求權，實屬誤解連帶債務與契約主體之定義與範疇，洵屬無據，要非可採。

2.系爭土地因經套繪管制，依法無法再為申請興建農舍使用，欠缺通常效用及價值，應認屬物之瑕疵：

⑴按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，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，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判決意旨參照）。又按區域計畫公告實施後，不屬第11條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，制定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。非都市土地得劃定為下列各種使用區：⑴特定農業區：優良農地或曾經投資建設重大農業改良設施，經會同農業主管機關認為必須加以特別保護而劃定者。⑵一般農業區：特定農業區以外供農業使用之土地。而農牧用地係指供農牧生產及其設施使用者而言，區域計畫法第15條第1 項、區域計畫法施行細則第11條第1、2 款、第13條第1 項第5 款分別定有明文。內政部依區域計畫法第15條第1 項規定訂定之「非都市土地使用管制規則」第3 條規定：「非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、特定目的事業等使用地。」，第6 條第3 項前段規定：「海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一。」，復依該規則附表一「各種使用地容許使用項目及許可使用細目表」規定，編定使用地類別為「農牧用地」者，其免經申請許可使用內容包括農作使用、農舍及農舍附屬設施、農產品之零售、農作物生產資材及日用品零售、造林、苗圃等。再者，農業發展條例（下稱農發條例）於89年1月4日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。關於興建農舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積與高度、許可條件、申請程序、興建方式、許可之撤銷或廢止及其他應遵行事項之辦法，由內政部會同

中央主管機關制定興建農舍辦法，亦經農發條例第18條第1項、第5 項以及農業用地興建農舍辦法第1 條揭櫫明確。可見編訂為農業區之農牧用地，在符合一定資格與條件下，得經直轄市或縣（市）主管機關核定，申請在其上興建農舍。

⑵再按買賣之物，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360 條定有明文。系爭土地重測前之地號為臺中市○○區○○○段00000地號，土地使用地類別為農牧用地，面積1,390平方公尺，此有系爭土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷一第63頁）。依前開規定，該土地於未有其他因特定農業區及農牧用地所受之限制外，本得依法申請後作為興建農舍及農舍附屬設施等使用，此為一般、特定農業區之農牧用地所應具有之通常效用。兩造對於系爭土地遭同段329地號土地併領有76雅鄉建營使照字第11號自用農舍使用執照，致系爭土地受套繪管制等情，均不爭執，並有臺中市○○區○○000○0○00○○區○○○○0000000000號函文、113年11月14日雅區公建字第1130027269號函文在卷為憑(見本院卷一第93、315頁)，堪信為真實。而系爭土地於尚未辦理使用執照基地調整暨解除農地套繪管制前，無法再興建農舍，上情亦有農發條例第18條第4 項後段「已申請興建農舍之農業用地不得重複申請」之規定可參。是以，系爭土地不得再作為申請建築農舍基地使用，欠缺特定（一般）農業區農牧用地所應具有之通常效用，依通常交易觀念，其價值、效用即有欠缺，自屬有瑕疵，且該瑕疵於兩造於108年3月24日簽立系爭買賣契約前即已存在甚明。

⑶原告王麗珠主張其購買系爭土地係為蓋農舍，且將該目的告知居間本件土地之被告元聚公司承辦人員葉晨美云云。惟查：

①證人林華舜於審理時證稱：「（當時葉晨美有無提到系爭土地有無套繪或建設農舍的問題？）我有問葉晨美有無被套繪

或可否興建農舍，葉晨美說可以。」等語(見本院卷一第368頁)；證人葉晨美則證述：「（妳帶看時，是帶何人去現場？）我都是帶原告王麗珠看土地。」、「（帶看當場有無向原告王麗珠說明系爭土地不能興建農舍的問題？）她沒有提到要蓋農舍，只有說要放車子，我們沒有討論蓋房子，也沒有討論到套繪。原告王麗珠來看土地的前提就是要買來放貨車。」、「（原告王麗珠也沒有提到系爭土地有無套繪或能否興建農舍的問題？）沒有。」、「（在簽訂買賣契約時，是否也沒有提到套繪及農舍？）沒有。」、「（代書有無詢問買方即原告王麗珠、林華舜購買系爭土地的目的？）代書有問買系爭土地做何使用，原告王麗珠沒有講話，我就跟代書說他們要買來放貨車，原告王麗珠也不否認。」、「（當場有無任何人提到套繪或農舍問題？）沒有。因為如果要蓋會在買賣合約註明要蓋農舍。」、「（原證2 記載農舍部分，當時有無跟買賣雙方確認這件事？）我的訊息都來自賣方。雙方都有簽名看過，當然知道。」、「（證人的意思是有跟買方確認過該項的現況？）有跟買方說過，改稱沒有跟買方說。我沒有跟賣方接觸過，簽約之前沒有跟賣方接觸過，不是我跟賣方確認，我沒有跟賣方確認能否興建農舍，只是照公司提供的現況說明書跟買方說系爭土地沒有不得興建農舍的問題。」、「（證人說斡旋及簽訂買賣契約時，都沒有提到興建農舍的問題，後來又說不得興建農舍，實際是如何？）我依公司提供的現況說明書，我有逐項說明，我說不得興建農舍是勾選否。我剛才說沒有提到農舍的問題是沒有討論。我也沒有保證，但是有逐項唸現況說明書，所以有唸到沒有不能興建農舍。」、「（有無向買方說明面積不足不能興建農舍？）有，開始帶看就有向原告王麗珠說如果要申請合法農舍，要買到2 分半，這些話不是在帶看本件土地時說的。帶看本件土地時，也有向原告王麗珠說明本件土地面寬多少、面積多少，不能合法申請農舍。下斡旋時說的。改稱時間太久忘記何時說的。改稱我沒有明確向

買方說過不能蓋農舍，因為買方就沒有說要蓋房子，所以不會討論到。」、「（原證2 有記載無不得興建農舍，證人又說土地面積不夠興建農舍，有無向買方說明？）因為買方沒有說要興建合法農舍。」等語(見本院卷一第373至377頁)，堪認系爭土地係經由買賣雙方透過仲介居間成立買賣，兩造於簽訂買賣契約前未曾謀面，原告王麗珠透過仲介藉由土地登記謄本所載相關事項，認為系爭土地並無遭套繪管制，而林華舜與原告王麗珠當時購買系爭土地時並未表明欲興建農舍，且於兩造簽約當時僅就買賣價金進行磋商，原告王麗珠亦未提及土地可否興建農舍之詢問或要求。

②參諸證人王丞峰到庭證稱：「（108年8月1日調解時，是否有全程在場參與？）有。」、「（調解緣由？）當時因為土地地形的問題進行調解。」、「（調解當時賣方是否有提到系爭土地遭套繪或系爭土地能否興建農舍等問題？）當時我有看到合約，說系爭土地沒有受到套繪，所以就沒有討論這個問題。」、「（賣方調解當下，有無提到系爭土地除了地形緣由以外，有無提到其他土地使用的瑕疵問題？）沒有。」等語（見本院卷一第371頁），及被告陳報之臺中市大雅區調解委員會調解書所載調解內容(見本院卷一第199頁)，可知兩造因本件土地買賣糾紛曾至大雅區公所調解，當時係為解決系爭土地地形問題所生付款爭議，與系爭土地有無套繪無涉，足徵原告王麗珠於系爭買賣交易時，確實未曾提及系爭土地可否興建農舍之詢問及要求，被告就系爭土地得否興建農舍一節，亦無明確保證之特別約定。

⑷依系爭買賣契約第6條第6項約定：「本件買賣標的是農地時，乙方(即被告3人)需提供政府機關核發之農地作農業使用證明書予甲方，乙方保證本約標的物未曾向建管單位申請農舍或提供與其他地申請農舍，或係由興建農舍之土地所分割出。」等語（見本院卷一第43頁），可知縱原告王麗珠於108年間購買系爭土地之目的係要買來放貨車之用途，未表明係為蓋農舍之用之情，然依前開約定，則出賣人即被告張

宏安、張惠菁、張惠萍既保證系爭土地無經套繪管制（未曾向建管單位申請農舍或提供與其他地申請農舍，或係由興建農舍之土地所分割出），自係就所出賣之系爭土地品質有所保證，且兩造就此事項特為約定，未予刪除或修正，當認系爭土地有無套繪管制核屬系爭契約之重要事項，而土地遭套繪管制必將影響交易價值，亦符常理，堪認系爭契約之買賣標的具有物之瑕庇，被告所為核屬不完全給付。至被告另辯稱，系爭土地面積不足，本即不符合興建農舍或合併興建農舍之法定要件，原告王麗珠自無因系爭土地遭套繪管制而受有不得另行興建農舍或供作法定空地之損害云云。惟系爭土地依其面積及現況，固尚未符合系爭農舍辦法所定興建農舍之相關規定，然被告交付予原告王麗珠者，並非僅係面積不足之土地，而係已遭套繪管制、欠缺其所保證品質之瑕疵標的，原告王麗珠於取得系爭土地後，該土地即不得再重複作為其他農舍之基地或法定空地使用，致其無從透過併購鄰近土地以補足法定面積後申請興建農舍，亦不得於處分系爭土地予第三人後，由受讓人再行合併鄰近土地作為農舍基地或法定空地使用。是以，套繪管制已實質限制系爭土地未來得與其他土地合併利用之可能性，並減損其使用、收益及處分之完整權能，顯已影響系爭土地之交易價值及利用效益，故原告王麗珠主張其因系爭土地遭套繪管制而受有損害，洵屬有據。

⑸再者，出賣人所負之權利或物之瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，依民法第351 條及第355 條規定之反面解釋，顯不以出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要（最高法院71年度台上字第2395號判決要旨參照）。故被告3人辯稱其取得系爭土地時，系爭土地之土地登記謄本並無套繪之註記，其對於系爭土地經過農舍套繪管制實屬不知云云，縱認屬實，亦無從據以解免其依民法第360條規定對於原告應負之瑕疵擔保責任。

3.原告發現系爭土地有業經套繪之瑕疵後，並無怠於通知被

告，而可視為承認其所受領之物之情形：

⑴被告3人另辯稱原告未依通常程序從速檢查系爭土地有無經過套繪管制而不得再興建農舍之瑕疵，應視為已承認所受領之系爭土地，不得向被告主張瑕疵擔保責任云云；原告王麗珠則主張系爭土地有無經過套繪管制，屬不能即知之瑕疵，原告王麗珠於發現系爭土地經過套繪管制後，並未怠於通知被告等語。經查：

①被告張宏安、張惠菁、張惠萍等3人於107年7月3日因繼承取得系爭土地之所有權，依被告元聚公司製作之土地不動產說明書及地籍查詢資料，系爭土地沒有登記套繪管制（見本院卷一第201至225頁），且系爭土地於兩造完成所有權移轉登記後，於108年8月16日列印之土地登記第一類謄本亦無登記套繪管制註記之情（見本院卷一第63頁），足見系爭土地無法經由土地登記資料得知有無經過套繪之情形。而系爭土地上並無農舍等情，亦為兩造所不爭執，自無從由系爭土地之外觀知悉有因興建農舍而經過套繪管制等情。況系爭土地是否曾向建管單位申請農舍或提供予其他土地申請農舍，或係由已興建農舍之土地所分割出等情，此為建築機關及地政機關實際上有無落實提供興建農舍之土地之套繪註記之程序，顯非依通常程序得檢查而知悉。是系爭土地究竟有無向建管單位申請農舍或提供予其它土地申請農舍，或係由已興建農舍之土地分割出之事項，自屬民法第356 條第3 項所稱之不能即知之瑕疵。

②再者，本件係因訴外人林建孝要求查詢系爭土地是否經主管機關套繪，原告2人始於112年7月24日查詢，經臺中市○○區○○於000○0○00○○○○○○○地○○段000地號土地併領有76雅鄉建營使照字第11號自用農舍使用執照，原告王麗珠始知悉購買之系爭土地，缺少被告於系爭契約第6條第6項所保證之「未曾向建管單位申請農舍或提供予其他土地申請農舍，或係由已興建農舍之土地所分割出」之品質，而原告於發現此瑕疵後，即積極蒐集相關資料並循法律程序主張權

利，旋於同年10月26日具狀提起本件訴訟，期間尚須查詢相關法規、蒐集證據及委任訴訟代理人等程序，自難僅以相隔約三個月，遽認原告有何怠於通知之情形。況民法第356條第3項所稱「即時通知」，法律並未明定通知期間與通知方式，而應依瑕疵之性質、發見經過、通知目的及個案具體情形綜合判斷。本件被告未能證明其因原告於知悉瑕疵後3個月內，以起訴方式通知被告，有何使其喪失調查、補正或防止損害擴大之情事，要難認原告有何怠於通知而視為承認標的物之情形。是被告抗辯原告未依民法第356條第3項即時通知，應視為承認系爭土地並不得再主張物之瑕疵擔保責任云云，洵非可採。

⑵原告王麗珠係以系爭土地欠缺被告所保證之品質，依民法第360 條之規定，對被告請求不履行之損害賠償，而系爭土地是否曾向建管單位申請農舍或提供予其他土地申請農舍，或係由已興建農舍之土地所分割出等已經過套繪之情事，非依通常程序所得檢查而知悉，已如前述。再有關我國農舍管制套繪實務，並無相關機關將人民於農地上所申請建築之農舍情形，一一登記在坐落土地之土地登記資料上，是若有土地經分割，僅向建管機關查詢該分割後之土地是否有經農舍套繪，並無法查得實情，尚須往前溯源分割前之土地，始能查知有無土地經農舍管制套繪一事。而此等是否應溯源查詢部分，買受人於訂立買賣契約前並無法得知，均須仰賴出賣人告知後始能由出賣人以所有權人之名義加以查詢。又依系爭契約第4條第1項約定，兩造係共同委任地政士辦理系爭土地買賣之簽約及完稅過戶等事宜（見本院卷一第41頁），是兩造共同委任之專業地政士都未能查知系爭土地是否因興建農舍而經過套繪管制，實無法要求一般之農地買受人即原告有自行查證系爭土地是否業經套繪之義務及能力。再者，原告王麗珠於知悉系爭土地經過套繪後，業已透過起訴方式通知被告，已如前述，是原告王麗珠請求被告應負瑕疵擔保責任，難謂有何與有過失、權利濫用或違反誠信原則可言。

⑶從而，被告3人就其出售予原告王麗珠之系爭土地，既缺少其所保證之「未曾向建管單位申請農舍或提供予其他土地申請農舍，或係由已興建農舍之土地所分割出」之品質，則原告王麗珠基於民法物之瑕疵損害賠償之法律關係，向被告3人請求債務不履行之損害賠償，自屬正當。

⑷本院既已認定被告被告3人應依民法第360條之規定負擔不履行之賠償責任，則原告以其餘主張為請求部分，即無庸審酌，併予敘明。

4.本件關於被告3人依物之瑕疵擔保責任應負擔之損害賠償金額為2,943,000元：

⑴被告於訂立系爭契約時，既向原告保證系爭土地於系爭契約訂立當時，具有未受套繪管制之品質，惟系爭土地缺少被告所保證之品質，已如前述，則原告主張依民法第360條規定，向被告請求不履行之損害賠償，自為有據。

⑵次按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第216條第1項、第2項分別定有明文。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而告減少，屬於積極損害；所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極損害（最高法院112年度台上字第1045號判決參照）。又因損害賠償之債，其責任之範圍，須權益受侵害與所受損害間，具有相當因果關係之存在始可，亦即具備責任範圍之因果關係，是民法第216條第1項所稱之所受損害及所失利益，均應以與權益受侵害間，具有相當因果關係者為限。本件原告主張依民法第360條規定，請求被告賠償，雖屬正當，惟原告主張受有聲明所述損害金額，請求被告賠償，有無理由，仍應以原告主張所受之前述損害，是否為原告因系爭土地欠缺被告保證之品質所受之損害或所失利益為斷。

⑶原告主張其於112年7月23日與訴外人林建孝就系爭土地成立

買賣契約，合意買賣價金2850萬元，嗣經林建孝要求查詢系爭土地是否經主管機關套繪，原告2人於112年7月24日查詢後，始悉系爭土地前經套繪在案，故原告與林建孝協商後減價362萬元，以總價2488萬元出賣予訴外人林建孝乙情，固有原告與林建孝於112年7月23日簽立之土地買賣契約書在卷可佐(見本院卷一第69頁)，惟原告因前開臺中市大雅區公所於112年7月26日函覆之公文，始悉系爭土地遭套繪管制(見本院卷一第93頁)，是原告亦可選擇與林建孝解除買賣契約，以避免繼續履約可能發生之額外損失。惟原告仍與林建孝重新協議由原告降價出售，而其重新協議之價格，涉及交易當時議價技巧、心理因素等諸多因素，應非僅基於系爭土地具有上開瑕疵之單一因素所致，且損害賠償應以填補實際損害為目的，尚應考量損害發生後之實際價值變動。準此，若以原告主張減價之差額，認定為原告所受損害之金額，尚非客觀。本院審酌上情，認應以原告於112年7月23日將系爭土地轉售予訴外人林建孝時，因上開瑕疵而客觀上減損之價額為據，而非以108年8月15日被告將系爭土地點交予原告之時點為準。

⑷經本院發函囑託威仲不動產估價師地政士事務所，針對系爭土地於112年7月23日若係未經建築套繪管制而可興建農舍之市場交易價格，及經建築套繪管制而無法興建農舍之市場交易價格，有無價差及價差若干等節進行鑑定(見本院卷二第167頁)，結果略以：系爭土地若未經建築套繪管制而可興建農舍之市場交易價格為23,168,000元，經建築套繪管制而無法興建農舍之市場交易價格為20,225,000元，整筆土地價差達2,943,000元等情，有該所115年4月21日威仲中估字第0000000-0號函所附估價報告書附卷可稽(見本院卷二第171頁、估價報告書內容摘要第2頁)。而該鑑定結果係由鑑定人依其專業，參酌一般交易市場之政策面及經濟面（含房市政策、物價狀況等其他因素）、區域因素（含近鄰地區土地利用情況、交通運輸概況等其他因素）、個別因素（含系爭土地位

置、面積、地形、地勢、臨路狀況、使用管制、週遭環境等其他因素）及不動產市場等各項因素，及最有效使用之分析後，採用比較法之估價方法綜合評估所得之結論，自堪採酌。被告主張該鑑定報告所採之估價方法明顯主觀率斷云云，即非足取。

⑸又依上開鑑定報告所示，系爭土地於112年7月23日經套繪管制之價格較未經套繪管制之價格減少2,943,000元，堪認原告因被告所出售之系爭土地缺少被告所保證之品質所受之損害金額，應為2,943,000元。原告主張以其減少之售價3,620,000元為其損害金額，超過系爭土地當時因上開瑕疵而客觀上應減損之價額，尚非可採。從而，原告依系爭買賣契約物之瑕疵損害賠償之法律關係，請求被告3人賠償2,943,000元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

㈡原告主張元聚公司、劉濰源應連帶負賠償責任，為無理由：

1.按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。原告主張被告劉濰源負有確認系爭土地是否遭套繪之義務，卻未善盡仲介人員之調查報告義務，仍仲介原告向被告張宏安、張惠菁、張惠萍購買系爭土地，自有過失，請求賠償損害，而被告劉濰源是否違背仲介之調查報告義務，自應由原告就此有利之事實負舉證之責。

2.查被告劉濰源於系爭買賣契約簽約前，已提供系爭土地不動產說明書予原告閱覽，內容載明系爭土地之必要資訊，並檢附地籍查詢資料及套繪查詢結果，有土地不動產說明書影本在卷可稽（見本院卷一第201至225頁）。是以，被告劉濰源於締約前已就依法及交易通常程序應揭露之事項，盡其調查及說明義務。至原告主張劉濰源憑藉仲介專業，本應主動查知系爭土地早於76年間即遭同段329地號土地併同申領自用農舍使用執照，而受套繪管制云云。惟不動產經紀業管理條

例及其施行細則，均未明定經紀人負有歷年建照、使照沿革逐一追溯查證之義務，原告復未能舉證證明其於訂約前，曾特別委請或指示被告劉濰源應協助查詢系爭土地是否確已受套繪管制，而被告劉濰源竟怠於辦理，自難憑此認定被告劉濰源有何違反不動產經紀業管理條例第24之2條所定調查、說明或製作不動產說明書義務之情事。

3.再者，系爭土地標的現況說明暨確認書備註欄已明確記載「本表係由委託人親自勾選填寫，並簽名（蓋章）無誤」等語，並經出賣人即委託人張火金、張宏安於委託人確認簽名欄親自簽名確認（見本院卷一第61頁下方），足見該土地現況資料係由出賣人自行確認並保證其內容之真實性，如其中所載事項有虛偽、不實或遺漏，自應由出賣人對買受人即原告負其相應之法律責任，而非逕將出賣人未據實告知之風險轉嫁由仲介人員或經紀業承擔。況被告劉濰源於本件交易過程中，係依委託人張宏安所提供之土地現況資訊執行仲介業務，並無證據足認其明知相關資訊不實而故意隱匿，或另行提供虛偽資訊予原告；且出賣人張宏安與原告於締約前尚曾當面協商交易內容，過程中亦未見被告劉濰源有任何不法干預、誤導或侵害原告意思形成自由之行為。衡諸交易常情，原告決定與被告張宏安等人簽訂系爭買賣契約，應係基於其綜合評估交易條件後所為之自主意思決定，難認被告劉濰源就原告締約決定之形成，有何違反上開條例第26條第2項所稱之故意或過失行為可言。又該條所稱經紀業所負之連帶賠償責任，係以經紀人員於執行仲介業務時具有故意或過失為其成立之前提。本件原告既未能證明被告劉濰源就系爭土地套繪管制情形，有違反不動產經紀業管理條例第24條之2所定調查、說明義務，或於執行仲介事務時有何故意、過失之情事，則其據此主張被告元聚公司應依同條例第26條第2項之規定，與被告劉濰源負連帶損害賠償責任，亦屬無據，不應准許。

六、綜上所述，本件原告王麗珠先位依民法第360條、第227條第

1、2項、第226條規定，請求被告張宏安、張惠菁、張惠萍連帶給付2,943,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日(即112年12月16日，見本院卷一第135至139頁)起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又原告先位之訴，既有理由，則其備位之訴，本院即無再予審究之必要，併此敘明。

七、又本判決原告勝訴部分，原告及被告各自陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法，經審酌後，認與判決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

民事第五庭　　法　官　林俊杰

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　　7　　月　　31　　日

書記官　林鈺娟