

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第236號

原告 徐麗娟

訴訟代理人 陳昱良律師

被告 林慶鈴

訴訟代理人 鄭猷耀律師

林裕展律師

吳鎧任律師

被告 安心家企業有限公司

法定代理人 蔡銀華

訴訟代理人 王朝揚律師

複代理人 李汶宜律師

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國114年7月24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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張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。經查：原告主張受有建築房屋申請建造執照而衍生建築設計費新臺幣（下同）16萬元之損失，起訴訴之聲明第三項請求被告各給付16萬元，嗣於本院審理中擴張請求另受有租用土地設工務所租金6萬元、支付112年度地價稅4,260元及土地貸款利息141,708元，故訴之聲明第三項請求被告各給付365,968元，核原告上開所為，屬擴張應受判決事項之聲明，依首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

01 (一)原告於民國111年9月間經被告安心家企業有限公司（下稱安
02 心家公司）經紀人員仲介，向被告林慶鈴購買坐落臺南市○
03 ○區○○段0000○000000○000000○0000000地號土地（下
04 分稱各地號，合稱系爭土地），約定買賣價金980萬元（下
05 稱系爭買賣契約），原告已給付被告林慶鈴980萬元，及被
06 告安心家公司仲介服務費19萬6000元，系爭土地於111年11
07 月9日移轉所有權登記予原告。嗣台灣自來水股份有限公司
08 （下稱台水公司）勘查後表示系爭土地前方道路即洋子段14
09 45地號土地（下稱1445土地）下方有社區排水箱涵，已無腹
10 地埋設自來水管線，且供水、供電設施無法經由排水箱涵內
11 部架設（下稱系爭情事），被告明知系爭土地有系爭情事，
12 竟詐欺故意隱匿不告知原告，且於不動產委託銷售標的現況
13 說明書（下稱現況說明書）基礎設施欄第22項勾選否，致原
14 告陷於錯誤而簽立系爭買賣契約，原告依民法第92條規定撤
15 銷買賣之意思表示。系爭土地有系爭情事，需另行取得鄰地
16 所有權人同意始能架設供水管線，已減少系爭土地作為建築
17 用地之通常效用，構成瑕疵，原告亦依民法第359條規定以
18 起訴狀繕本送達解除系爭買賣契約，依第259條、第179條規
19 定請求被告林慶鈴返還980萬元。被告安心家公司疏未發現
20 系爭土地有系爭情事，原告既已解除系爭買賣契約，被告安
21 心家公司受領仲介服務費欠缺給付目的，原告依民法第179
22 條規定請求返還被告安心家公司返還仲介服務費。

23 (二)被告林慶鈴出賣系爭土地未具通常效用而屬不完全給付，原
24 告簽立系爭買賣契約後，為建築房屋申請建造執照，支出建
25 築設計費16萬元、租用洋子段1519地號土地設置工務所之租
26 金6萬元、112年度地價稅4,260元及土地貸款利息14萬1708
27 元，共計受有36萬5968元之損害，被告林慶鈴依民法第353
28 條、第227條規定，被告安心家公司依不動產經紀業管理條
29 例第26條第2項及民法第227條規定各應賠償前開損害，被告
30 間應負不真正連帶責任。

31 (三)倘認系爭情事未達可解除契約程度，則請求減少價金，系爭

01 土地興建房屋尚需向鄰地所有權人取得袋地通行權及管線架
02 設權，以第一、二審通常程序審判案件之期限共3年4個月之
03 期間按買賣價金980萬元以週年利率5%計算原告利息損失，
04 原告因系爭情事取得管線架設通行權之費用約163萬，就被
05 告林慶鈴，備位依民法第359條規定，請求給付150萬元。

06 (四)並聲明：

- 07 1.先位聲明：(1)被告林慶鈴應給付原告980萬元，及自起訴狀
08 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(2)
09 被告安心家公司應給付原告19萬6000元，及自起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(3)被告應
11 各給付原告36萬5968元，及自112年12月27日民事追加訴之
12 聲明暨準備書(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
13 5%計算之利息；如任一被告為給付時，他被告於已給付範圍
14 內，免其給付責任；(4)願供擔保請准宣告假執行。
- 15 2.備位聲明：(1)被告林慶鈴應給付原告150萬元，及自113年7
16 月2日民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按
17 週年利率5%計算之利息；(2)被告安心家公司應給付原告19萬
18 6000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
19 率5%計算之利息；(3)被告應各給付原告36萬5968元，及自11
20 2年12月27日民事追加訴之聲明暨準備書(二)狀繕本送達翌日
21 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；如任一被告為給
22 付時，他被告於已給付範圍內，免其給付責任；(4)願供擔保
23 請准宣告假執行。

24 二、被告方面：

25 (一)被告林慶鈴則以：

26 台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）表示系爭土地可供
27 電，系爭土地並無原告所稱之瑕疵。被告林慶鈴既在現況說
28 明書上就系爭土地是否有水源之欄位勾選「否」，難認原告
29 與被告林慶鈴約合意系爭土地得連接電源及自來水。系爭土
30 地為乙種建築用地，其通常效用僅以得於其上興建建築物為
31 已足，系爭土地既無不能興建建築物之情事，且得經由同段

1516、1519、1520、1529地號土地（下分別稱各地號）設置供水設施，難謂系爭土地有原告所述之瑕疵，原告不得解除系爭買賣契約或減少價金。況原告主張之建築設計費16萬元、租用土地租金6萬元、112年度地價稅4,260元及土地貸款利息14萬1708元，與物之瑕疵欠缺相當因果關係。並聲明：如主文第1項所示；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告安心家公司則以：系爭土地得以維持既有架空供電方式設置供電設施，並得經1516、1519、1520、1529土地申請供水設施，經台電公司、台水公司函覆在卷，原告主張系爭土地有水電管線無法設置之瑕疵，顯與事實不符。原告片面堅持水電管線須經由1445土地設置，倘原告不遵循台水公司、台電公司之原有水電管線配置位置，而逕自指定管線設置位置，因違反台水公司、台電公司之規定而遭拒絕申請，乃屬當然，自不得因原告執意指定管線設置位置而遭拒絕，遽認屬系爭土地之瑕疵。原告主張之建築設計費16萬元、租用土地租金6萬元、112年度地價稅4,260元及土地貸款利息14萬1708元，均與可否申請水電供應設施無關。並聲明：如主文第1項所示；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：

(一)原告於111年9月間經被告安心家公司經紀人員仲介，向被告林慶鈴購買其所有坐落臺南市○○區○○段0000地號（面積101平方公尺），1518-1地號（面積104平方公尺）、1445-9地號（面積6平方公尺）、1445-10地號（面積2平方公尺）、使用地類別均登記為乙種建築用地之土地4筆（即系爭土地），約定總價金980萬元，雙方並於111年9月19日簽訂系爭買賣契約，其中被告林慶鈴在現況說明書基礎設施欄19項「本土地是否有水源供應？」、20項「本土地是否有電源供應？」及22項就「本土地附近是否有公共排水設施？（滯洪池、排水溝渠等）」欄均勾選「否」。

01 (二)原告已分別給付被告林慶鈴買賣價金980萬元，及被告安心
02 家公司仲介服務費19萬6000元，林慶鈴並已於111年10月14
03 日將系爭土地所有權移轉登記予原告。

04 (三)台電公司台南營業處112年10月25日台南字第1121313533號
05 函說明三記載：「該土地非本處公告地下配電區，及考量道
06 路下方設有排水設施是否有足夠空間埋設地下配電設施（管
07 路、人手孔等）等疑慮，建議以維持既有架空供電為宜。」
08 等語。

09 (四)臺南市政府水利局112年10月18日南市水行字第1121320003
10 號函說明三記載：「旨揭新化區洋子段1445地號土地現況為
11 作道路使用，道路下方有社區排水箱涵（下水道），該排水
12 箱涵垂直投影道路範圍已無腹地可架設供電、供水設施管
13 線，另依『臺南市雨水下水道暫掛纜線管理辦法』相關規
14 定，僅有線電視、行動電話及固定通信網路纜線可申請暫掛
15 於下水道，調查所詢之供電、供水設施非屬可申請設施範
16 疇，無法經由排水箱涵內部架設。」等語。

17 (五)台水公司第六區管理處新市服務所112年12月7日台水公司六
18 新服室字第1123203589號函說明四記載：「另依『本公司營
19 業章程第十條之規定，用水設備如需使用他人土地、建築物
20 或接用他人所有水管，申請用水人應事先取得或所有權人或
21 管理人之同意書』，系爭土地如欲申請自來水，經查本公司
22 相關資料以經過洋子段1519、1520、1529等地號為最近。」
23 等語。

24 (六)台水公司第六區管理處新市服務所112年12月20日台水公司
25 六新服室字第0000000000號函說明六記載：「系爭土地如欲
26 安裝自來水管線，需從洋子段1516、1519、1520、1529等地
27 號經過，惟需取得經過地號土地所有權人同意。」等語。

28 (七)系爭土地附近之1445土地，現況作為道路使用，道路下方有
29 排水箱涵（下水道）。

30 四、兩造爭執事項：

31 (一)被告林慶鈴有無詐欺故意隱匿系爭情事，使原告誤信而簽訂

01 系爭買賣契約？原告依民法第92條被詐欺撤銷買賣意思表
02 示，是否有據？

03 (二)系爭土地有無減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵？

04 (三)原告主張依民法第359條解除契約，並依民法第259條、第17
05 9條規定，請求被告林慶鈴返還980萬元，是否有據？

06 (四)原告依民法第179條規定請求被告安心家公司返還仲介服務
07 費19萬6000元，是否有據？

08 (五)原告主張依民法第353條、第227條、不動產經紀業管理條例
09 第26條第2項規定，請求被告各賠償原告建築設計費16萬
10 元、租用土地租金6萬元、地價稅4260元及土地貸款利息14
11 萬1708元，共計36萬5968元，被告間並應負不真正連帶責
12 任，是否有據？

13 五、得心證之理由：

14 (一)原告主張被告詐欺故意隱匿系爭土地有系爭情事，依民法第
15 92條規定撤銷系爭買賣契約之意思表示，於法無據：

16 1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
17 表示，民法第92條第1項前段固有明文。主張被詐欺而為表
18 示之當事人，應就此項事實負舉證之責任。

19 2.臺南市政府水利局表示系爭土地前方之1445土地作道路使
20 用，道路下方有社區排水箱涵，已無腹地可架設供電、供水
21 設施管線，供電、供水設施無法經由排水箱涵內部架設，已
22 如前述，又系爭土地無民眾查詢架設供電、供水設施之紀
23 錄；無相關申設用電之受理或會勘紀錄，有臺南市政府水利
24 局112年10月18日南市水行字第1121320003號函、台電公司
25 台南營業處112年10月17日台南字第1121313249號函在卷可
26 佐（本院卷第181、185頁）。足見，無民眾查詢系爭土地架
27 設供電、供水設施之紀錄，難認被告林慶鈴明知系爭情事故
28 意隱匿不告知原告。另原告主張被告林慶鈴曾申請建築執
29 照，應知悉系爭土地有系爭情事等等，然申請建築執照是否
30 准予核發，與可否經1445土地連接供水、供電管線乃屬二
31 事，原告此部分主張亦不可採。原告未提出其他證據證明被

告林慶鈴明知系爭情事，則原告主張被告林慶鈴明知系爭情事，故意隱匿系爭情事，詐欺原告等等，並不可採。

3.原告主張被告林慶鈴於現況說明書基礎設施欄第22項「本土地附近是否有公共排水設施？（滯洪池、排水溝渠等）」勾選「否」，致原告無從查知而誤信系爭土地得經由1445土地架設供水供電管線，原告依民法第92條規定撤銷買賣意思表示等等。現況說明書關於基礎建設勾選土地是否有水源供應、電源供應、瓦斯供應、附近是否有公共排水設施之立法目的，在於避免出賣人欺罔買受人買賣標的得連接至上開公共基礎設施而實際上卻無法連接，致買受人蒙受損害。被告林慶鈴固於現況說明書關於基礎建設之「本土地附近是否有公共排水設施？（滯洪池、排水溝渠等）」勾選「否」，然被告林慶鈴同時於基礎建設之「本土地是否有水源供應？」勾選「否」，則被告林慶鈴已明確表示系爭土地無水源供應，自無可能因在系爭土地附近有無排水設施勾選否，導致原告誤信系爭土地有水源供應，是原告上開主張不可採信。基上，原告主張依民法第92條規定撤銷買賣契約之意思表示，於法無據。

(二)系爭土地具系爭情事非屬瑕疵：

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；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，民法第354條、第359條固分別定有明文。買賣標的物之土地有無瑕疵，應以契約當事人之約定為據。又買受人若主張物之瑕疵擔保權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，應先由買受人就買賣標的物有滅失或減少通常價值、通常效用或契約預定效用、保證之品質等瑕疵存在之事實，負

舉證之責。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明文。

2.系爭土地非本處公告地下配電區，及考量道路下方設有排水設施是否有足夠空間埋設地下配電設施（管路、人手孔等）等疑慮，建議以維持既有架空供電為宜，有上開台電公司台南營業處112年10月25日台南字第1121313533號函文在卷可憑。系爭土地前方道路即1445土地下方有社區排水箱涵，已無腹地可架設供水設施管線；系爭土地如欲安裝自來水管線，得從1516、1519、1520、1529土地經過，有上開台水公司第六區管理處新市服務所於112年12月7日台水六新服室字第1123203589號、112年12月20日台水公司六新服室字第000000000號函在卷可憑。足見系爭土地可維持既有架空供電取得電力，系爭土地並非無法連接供水管線，僅係無法直接經由1445土地下方連接供水管線而已，系爭土地得經1516、1519、1520、1529土地連接供水管線。

3.依系爭買賣契約所載（本院卷第131頁），原告與被告林慶鈴僅於第6條約定被告林慶鈴保證系爭土地產權清楚，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，系爭買賣契約第12條其他約定事項記載土地以現況條件交付，被告林慶鈴須將已申請之建造執照移交原告，並未約定或保證系爭土地具備可經由1445土地連接供電、供水管線之效用，堪認系爭買賣契約之預定效用並不包括系爭土地須具備經由1445土地連接供電、供水管線之效用。

4.原告雖主張系爭土地屬乙種建築用地，且被告林慶鈴表示其持有建照執照，買賣系爭土地之契約預定效用包含興建住宅等等，縱然買賣系爭土地之通常效用或契約預定效用包含興建建物，然建物以可取得水源、電力，滿足居住者之日常生活使用即為已足，系爭土地之通常效用、預定效用自不包含須具備經由1445土地連接供電、供水管線之效用。參酌社團

01 法人臺南市不動產估價師公會於114年3月25日出具之估價報
02 告認為因管線之設置由1519土地銜接至系爭土地，對於系爭
03 土地而言，僅在於管線之設置方式於未來興建開發之規劃設
04 計之方式而所差異，該情事對其系爭土地之效用應無顯著之
05 差異，亦同本院上開認定。

06 5.基上，系爭土地具系爭情事，容與通常效用、契約預定之效
07 用無違，並非瑕疵。故原告主張系爭土地具系爭情事屬瑕疵
08 一節，尚難憑採。是原告依民法第359條規定解除契約或減
09 少價金，於法不合，從而，原告先位依第259條、第179條規
10 定請求被告林慶鈴返還買賣價金980萬元，備位依第179條規
11 定，請求被告林慶鈴給付150萬元，均屬無據。原告不得依
12 民法第92條撤銷買賣意思表示或依民法第359條解除契約，
13 已如前述，則原告主張被告安心家公司受領仲介服務費欠缺
14 給付目的，依民法第179條規定請求被告安心家公司給付19
15 萬6000元，亦屬無據。

16 (三)原告主張被告林慶鈴之給付構成不完全給付，應負損害賠償
17 責任，被告安心家公司就系爭土地具系爭情事，有未盡調查
18 義務之過失，亦應負賠償責任等語，均不可採：

19 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
20 賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
21 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；稱
22 買賣者，謂當事人約定一方移轉財產所有權於他方，他方支
23 付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人並使其取
24 得該物所有權之義務，民法第226條第1項、第227條第1項、
25 第345條第1項、第348條第1項固有明文。經紀業因經紀人員
26 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，
27 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
28 條例第26條第2項亦有明文。

29 2.本件事證無從認定被告林慶鈴故意隱匿系爭土地有系爭情
30 事，原告與被告林慶鈴於簽立系爭買賣契約時，並未約定系
31 爭土地須可經由1445土地連接供電、供水管線之效用，均已

01 如前述，而被告林慶鈴業將系爭土地交付原告並辦畢所有權
02 移轉登記，被告林慶鈴已履行其就系爭買賣契約之給付義
03 務，則原告主張被告林慶鈴有可歸責於其之事由致不完全給
04 付，即不可採。況原告主張其所受損害即支出建築設計費16
05 萬元、租用土地設置工務所租金6萬元、112年度地價稅4,26
06 0元及土地貸款利息14萬1708元等均為原告取得土地、興建
07 建物之成本，而與系爭土地具系爭情事無相當因果關係，是
08 原告依民法第353條、第227條第1項、不動產經紀業管理條
09 例第26條第2項規定，請求被告林慶鈴、被告安心家公司各
10 給付365,968元，均屬無據。

11 六、綜上所述，原告先位依民法第259條、第179條、第353條、
12 第227條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求如
13 前開一、(四)所示先位聲明；備位依民法第179條、第353條、
14 第227條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求如
15 前開一、(四)所述備位聲明，為無理由，均應予駁回。又原告
16 之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

17 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
18 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日
21 民事第二庭 法 官 楊亞臻

22 以上正本係照原本作成。

23 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。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日
26 書記官 陳雅婷