臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第726號

上　訴　人　莊雁如
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　鄭信煌律師
複 代理 人　林明信律師
被 上訴 人　謝禎峯
訴訟代理人　林殷佐律師
複 代理 人　林殷廷律師
被 上訴 人　台灣房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　春明瑋
被 上訴 人　曾歆卉
共　　同
訴訟代理人　李德瑋

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年4月9日臺灣桃園地方法院109年度訴字第2020號第一審判決提起一部上訴，本院於112年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣房屋公司）之法定代理人於本院審理中變更為春明瑋，有被上訴人公司變更登記表為證（見本院卷第322頁至第332頁），其並具狀聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：伊為經營休閒農場及溫室，委由不動產經紀業即台灣房屋公司指派之經紀人員即被上訴人曾歆卉居間買賣農地，於民國108年11月8日向被上訴人謝禎峯買受桃園市○鎮區○○段0000地號農地（下稱系爭農地），並簽立買賣契約（下稱系爭契約），買賣總價新臺幣（下同）600萬元。系爭農地唯一對外道路乃位在同段1537地號土地（下稱1537地號土地）上編定為同區三興路359巷之巷道（下稱系爭巷道）。伊取得系爭農地後，欲在系爭巷道埋設大型水管線，即遭鄰地即同段1535地號土地（下稱1535地號土地）所有人即訴外人莊智淵阻撓而不能正常使用農地，系爭農地欠缺通常之價值、效用或品質，應減少買賣價金50萬元；又台灣房屋公司、曾歆卉明知伊有開設休閒農場在系爭巷道埋設自來水管線之需求，並早已知悉系爭巷道有莊智淵主張權利，卻未盡詳實調查及告知義務，致伊受有不能使用農地之損害等情，爰依民法第359條規定減少買賣價金，並依同法第179條規定請求謝禎峯返還溢收之買賣價金50萬元本息；及擇一依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第544條規定，請求台灣房屋公司、曾歆卉連帶給付伊50萬元本息，並與謝禎峯負不真正連帶給付責任（原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人就上開敗訴部分提起上訴，其餘未繫屬本院者，不予贅述）。上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。㈡上開廢棄部分，謝禎峯應給付上訴人50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢台灣房屋公司與曾歆卉應連帶給付上訴人50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈣上二項任一被上訴人為給付時，其他被上訴人於該給付範圍內免其責任。

二、被上訴人則以：

㈠謝禎峯部分：上訴人於締約前已至系爭農地現場勘查，並確認系爭農地範圍、界線及系爭巷道之使用狀況，系爭農地本

有挖設農用灌溉排水溝，足供農用水源，已具備農地之通常效用；伊未保證系爭農地可經營溫室或休閒農場，亦無法預見上訴人與莊智淵事後因埋設管線發生糾紛，自不因此負瑕疵擔保責任等語，資為抗辯。

㈡台灣房屋公司、曾歆卉部分：

上訴人僅表示購買系爭農地欲作種植蔬菜，並未告知將開發為休閒農場，亦未將之列為承買條件，曾歆卉更未向上訴人保證系爭農地可開發為休閒農場。曾歆卉於簽立系爭契約前，業以不動產現況說明書（下稱系爭說明書）向上訴人說明系爭農地現況、使用狀況、位置及周邊環境等資訊，並經上訴人審閱後簽名確認，已盡居間人之善良管理人注意義務等語，資為抗辯。

三、查上訴人主張其委由不動產經紀業即台灣房屋公司指派之經紀人員曾歆卉居間締約，於108年11月8日與謝禎峯簽立系爭契約，約定以600萬元向謝禎峯購買系爭農地。系爭農地之對外通行道路係由平鎮區公所養護、供不特定公眾通行之系爭巷道，坐落土地包含毗鄰之1537地號土地，所有權人為中華民國，管理者為財政部國有財產署等情，為兩造所不爭執（見本院卷第281頁），並有系爭契約、地籍圖謄本、桃園市平鎮地政事務所110年平地測法字第20100號複丈成果圖為證（見原審卷第29頁至第41頁、第173頁、本院卷第150頁），信屬實在。

四、上訴人主張謝禎峯交付之系爭農地欠缺「得在系爭巷道埋設自來水管線」之效用，應依民法第359條規定減少價金50萬元，及台灣房屋公司、曾歆卉未盡居間告知說明、善盡調查等義務，致上訴人受有損害，應負連帶損害賠償之責等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

㈠上訴人主張謝禎峯應負物之瑕疵擔保責任部分：

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，民法第354條第1項

前段定有明文。所謂通常效用，係該物在一般交易觀念上所應有之效用；而契約預定效用，則為該物在一般交易觀念上未必有此效用，但當事人特以契約預定其有此效用。又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，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。故解釋買賣契約所謂之瑕疵，自不得背離通常交易觀念、交易習慣（最高法院103年度台上字第442號、103年度台上字第191號民事判決參照）。

2.系爭農地之地目為「田」，位在都市計畫農業區內，係使用挖設農用灌溉排水溝為水源乙情，為兩造所不爭執（見本院卷第281頁）；又系爭契約載明：「賣方（即謝禎峯）將下列所有不動產（即系爭農地）出售予買方，買方已詳細檢視標的物現況及不動產說明書（即系爭說明書）……」等語（見原審卷第31頁）；系爭說明書「項次7.是否屬不得興建農舍或已提供修建農舍之農業用地」欄，經勾選「是」、「項次18.有無電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎設施」欄，則勾選為「否」（見原審卷第53頁）；再遍觀系爭契約、系爭說明書未記載系爭農地具備開設休閒農場或設置溫室之要件乙情（見原審卷第31頁至第55頁），足見上訴人簽立系爭契約時，已知悉其買受之系爭農地無自來水設備，僅以自有排水溝水源灌溉種植作物。謝禎峯辯稱其僅係出賣得以耕作之系爭農地，具備農地通常效用，未保證該農地得作為休閒農場或設置溫室使用等情，應屬有據。

3.上訴人雖主張謝禎峯、曾歆卉均知悉其在系爭農地要興建貨櫃屋，需使用自來水源，惟其埋設自來水管線卻遭鄰地1537地號土地所有人莊智淵阻撓，系爭農地有物之瑕疵云云。惟上訴人前主張其有設置自來水管線之必要，請求確認莊智淵所有1535地號土地範圍內，應容忍其設置自來水管線，不得為妨礙阻撓之行為部分，已經原審法院110年度訴字第807號（下稱系爭前案）判決確認莊智淵在系爭巷道區域範圍內，應忍受上訴人設置自來水管線（見本院卷第343-1頁至343-6

頁、第281頁、第348頁），故上訴人買受系爭農地依法令確可在系爭巷道坐落莊智淵所有之1535地號土地設置自來水管線。上訴人雖以其埋設自來水管線遭莊智淵阻撓，致其不能使用系爭農地而受有損害云云，惟依上訴人與曾歆卉間LINE對話紀錄，上訴人詢問曾歆卉：「水可以嗎。如果我想放個小貨櫃屋，至少要有水吧。這個你有經驗嗎」，曾歆卉回覆：「水我問問地主，只要後面那戶有自來水，申請費用就會比較便宜」，上訴人即稱：「曾小姐，我出六百萬」，曾歆卉回覆：「可以跟您約時間寫要約或斡旋書面嗎。好讓我去跟地主溝通。」等語（見原審卷第265頁），故上訴人係在曾歆卉回答「水我問問地主，只要後面那戶有自來水，申請費用就會比較便宜」後即表達出價意願，而所謂「後面那戶」，被上訴人已陳稱係指後面2戶之地主，非指莊智淵，買賣時有標註後方建物有接自來水管線，不知上訴人為何在既成道路遷自來水管線等語（見本院卷第349頁、原審卷第320頁），核與系爭契約所附之地籍圖，系爭農地後方尚有同段1578、1576、1580地號等土地，莊智淵所有之1535地號土地與系爭農地相隔系爭巷道，顯非位在系爭農地後方（見原審卷第57頁）等情相符，則依上開對話紀錄，充其量僅能認曾歆卉稱系爭農地可向其後方2戶地主申請自來水源供應，未提及或承諾上訴人可在系爭巷道處埋設自來水管線。則上訴人買受系爭農地本可依法令在系爭巷道坐落之莊智淵所有1535地號土地埋設自來水管線，莊智淵亦負有容忍義務，此為系爭前案判決所認定，謝禎峯就系爭農地應如何設置自來水管線並未有表示，亦為上訴人所自陳（見本院卷第348頁），上訴人亦不能證明謝禎峯已保證上訴人自系爭巷道裝設自來水管線不會遭莊智淵阻止，尚難認系爭農地欠缺應有之價值、效用或品質之瑕疵，上訴人以其在系爭巷道埋設自來水管線遭阻止，主張謝禎峯應負物之瑕疵擔保責任，請求減少買賣價金50萬元云云，即屬無據。

㈡上訴人主張台灣房屋公司、曾歆卉負連帶損害賠償責任部

分：

上訴人雖主張曾歆卉受伊委託申請建築套繪，知悉伊欲設置溫室而有埋設自來水管線之需求，並明知莊智淵欲主張權利，致伊無法在系爭巷道埋設自來水管線，竟未盡告知義務及預見危險、調查義務云云。惟謝禎峯已陳明莊智淵之前並無不同意他人在系爭巷道設置自來水管線之表示（見本院卷第350頁），台灣房屋公司及曾歆卉亦否認知悉莊智淵將阻止上訴人在系爭巷道埋設自來水管線（見原審卷第138頁），上訴人就其主張台灣房屋公司及曾歆卉知悉莊智淵將對上訴人主張權利一情不能舉證證明；且莊智淵依法令有忍受上訴人在系爭巷道坐落之1535地號土地設置自來水管線之義務，系爭契約亦未約定謝禎峯有義務使上訴人在1535地號土地埋設水管不受阻撓，而上訴人買受系爭農地並非只能在系爭巷道處設置自來水管線，其亦得自系爭農地後方2戶地主接自來水源供應，已如前述，則上訴人主張台灣房屋公司及曾歆卉處理居間事務，未盡告知義務及預見危險、調查義務，應依不動產經紀管理條例第26條第2項規定、民法第544條規定負連帶損害賠償責任云云，應屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第359條、第179條規定，請求謝禎峯給付上訴人50萬元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；並擇一依不動產經紀管理條例第26條第2項規定、民法第544條規定，請求台灣房屋公司與曾歆卉連帶給付上訴人50萬元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，其中任一被上訴人為給付者，其他被上訴人於該給付範圍內同免給付義務，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1

項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　21　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃書苑

法　官　林政佑

法　官　陳　瑜

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　21　　日

書記官　江怡萱