最高法院民事判決

114年度台上字第1342號

上　訴　人　林玲敏
　　林雅麗
共　　同
訴訟代理人　莊美貴律師
　　王國忠律師
上　訴　人　林芯慧
上二人共同
訴訟代理人　李淑欣律師
　　連立堅律師
被 上訴 人　郭政紋
訴訟代理人　楊漢東律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國113年11月6日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（112年度重上字第3號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理　由

一、本件被上訴人主張：伊為購地建屋使用，經訴外人莊村家仲介，向第一審被告林春雄（民國000年0月0日死亡，由上訴人承受訴訟）接洽購買坐落○○市○○段808-4地號土地及其上同段000建號即門牌號○○市○○路000號房屋（下分稱系爭土地、房屋，合稱系爭房地），林春雄已知伊購地用途，明知系爭土地屬不能建築一般住宅使用之農業區土地，卻故予隱瞞，致伊陷於錯誤，而於110年3月25日與林春雄簽訂不動產買賣契約書，以一般住宅建地行情價之總價新臺幣（下同）3,738萬9,000元向林春雄買受系爭房地（下稱系爭買賣契約），並共同簽訂價金信託履約保證申請書（下履保契約），委由訴外人第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經公司）辦理買賣價金信託履約保證，伊於同年月26日、

4月27日依序匯款380萬元、2,360萬0,217元至第一商業銀行受託信託財產專戶（下稱履保專戶），扣除代辦費1萬1,217元，已付價金2,738萬9,000元，且同意第一建經公司將履保專戶內300萬元給付林春雄，系爭房地於同年5月4日移轉登記予伊。嗣伊始知系爭土地不屬一般住宅使用之建地，而有重大瑕疵，乃依民法第88條、第92條第1項規定，撤銷為系爭買賣契約之意思表示，另依民法第359條規定，解除該契約，林春雄自應返還300萬元及依履保契約第9條第1、3項約定（下稱系爭約定）可領取履保專戶內價金本息。上訴人為林春雄之繼承人，對於林春雄上開債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任等情。爰擇一依民法第179條、第259條第1、2款規定及繼承之法律關係，求為命上訴人於繼承林春雄之遺產範圍內連帶給付300萬元本息之判決，並於原審追加依系爭約定，求為命上訴人同意伊向第一建經公司領取履保專戶內價金本息之判決。

二、上訴人則以：被上訴人於系爭買賣契約簽訂時或之前，均未向林春雄表示係基於建築一般住宅用途而買受系爭土地；縱有此用途，惟僅存於其內心，林春雄並不知情，自無故意隱瞞而為詐欺。系爭土地可否供建築一般住宅房屋，並非系爭買賣契約之內容，系爭土地無法建築住宅房屋，不能認係瑕疵；倘屬瑕疵，被上訴人購買系爭土地前，既先行查看，並透過專業之仲介莊村家及代書黃家芸向林春雄表示欲購買，簽約前調取都市計畫土地使用分區證明書及建物測量成果圖，得知系爭土地之土地使用分區為農業區，系爭房屋主要用途為營業室、值班室、起居室、小包裝油品室，非供住宅使用，即明知上開瑕疵或有重大過失，依民法第355條規定，林春雄不負擔保之責。又被上訴人在簽約前已研究相關資料多日，就系爭土地位在都市計畫農業區並無誤認，即令誤認系爭土地可供建築一般住宅房屋，亦係因過失而為系爭買賣契約之意思表示，依民法第88條規定，亦不得撤銷等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為被上訴人部分敗訴判決，改判如其上開聲明之判決，係以：

㈠被上訴人與林春雄於110年3月25日簽立系爭買賣契約，由被上訴人以3,738萬9,000元向林春雄購買系爭房地，系爭土地位於農業區、地目為建，林春雄前申請核准在系爭土地上設立經營加油站，現已廢止經營並拆除加油站設施，尚留有加油站辦公室即系爭房屋未拆除。系爭買賣契約之標的物現況確認書編號6「是否位屬工業區域或不得做住宅使用的商業區或其它分區」，經林春雄勾選「否」。被上訴人於110年3月26日、4月27日依序匯款380萬元、2,360萬0,217元至履約專戶，扣除履保代辦費1萬1,217元後，已付價金2,738萬9,000元，林春雄已受領系爭300萬元等情，為兩造所不爭執。

㈡依110年3月25日簽約時與之前錄音譯文、系爭土地所有權狀記載地目為建、證人莊村家及黃家芸之證言、系爭土地旁同段000地號土地於107年8月15日出售價格為每坪8萬1,000元等情以觀，莊村家及黃家芸於系爭買賣契約簽訂前，與林春雄議價時，談及系爭土地附近均為農地買賣，無建地買賣，無法認定建地價格，且林春雄簽約時已知被上訴人欲拆除系爭房屋後，在系爭土地上興建房屋，足見被上訴人與林春雄係以系爭土地上可建築合法建物，作為系爭買賣契約洽談、成交之基礎，系爭土地自應具備可建築合法建物之價值、效用或品質，否則被上訴人不會以高達每坪20萬元之價格向林春雄購買系爭土地。

㈢由嘉義市政府111年8月23日府都計字第0000000000號函、嘉義市地政事務所111年9月2日嘉地一字第0000000000號函暨所附資料，可知都市計畫編定為農業區之建地目土地，須符合都市計畫法臺灣省施行細則申請建築之要件，始能合法建築。系爭土地屬嘉義市都市計畫之農業區土地，於100年間分割自同段000地號土地，000地號土地於68年4月2日都市計畫發布後之88年間始由田地目變更為建地目，系爭土地現無法建築一般房屋使用，被上訴人購買系爭土地之主要目的不

能達到，重大影響購買意願及交易價格，即不具有系爭買賣契約應有之價值、效用或品質，屬民法第354條第1項前段所稱減少其價值及其通常效用或契約預定效用之瑕疵，被上訴人自得依民法第359條規定，解除系爭買賣契約，尚非顯失公平。又被上訴人於簽約前，縱已知系爭土地使用分區為農業區，惟系爭土地登記資料記載地目為建，其上有合法建物即系爭房屋，一般人未深究系爭房屋之主要用途，佐以被上訴人並非專業人員，且信賴林春雄於簽約過程表示系爭土地可供建築之言行，連莊村家、黃家芸均深信不疑，難認被上訴人因故意或重大過失而不知系爭土地不能供合法建築使用，林春雄自不能執民法第355條規定免除瑕疵擔保責任。

㈣被上訴人於110年6月24日合法解除系爭買賣契約，雙方互負回復原狀之義務，被上訴人依民法第259條第1、2款規定，請求林春雄返還系爭300萬元本息，及依系爭約定，請求林春雄同意其向第一建經公司領取履保專戶內價金本息，洵屬有據。又林春雄已死亡，上訴人為其繼承人，依民法第1148條第2項、第1153條第1項規定，就林春雄之上開債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶清償責任。從而，被上訴人上開聲明請求，為有理由，應予准許，其餘主張無庸再予審究等詞，為其判斷之基礎。

四、本院之判斷：

㈠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，為民法第354條第1項本文所明定。所謂通常效用，係該物在一般交易觀念上所應有之效用；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。又取捨證據、認定事實固屬事實審法院之職權，惟法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以判斷事實之真偽，且須合於論理、經驗及證據法則，否則其事實之認定，即屬違背法令。

㈡查系爭土地於100年間分割自同段000地號土地，000地號土地於88年間由田地目變更為建地目，系爭土地曾經核准設立經營加油站，現已廢止經營並拆除加油站設施，尚留有加油站辦公室即系爭房屋未拆除，被上訴人與林春雄於110年3月25日簽立系爭買賣契約，由被上訴人以3,738萬9,000元向林春雄購買系爭房地，為原審認定之事實。而系爭土地位於嘉義市都市計劃農業區，地目為建，有卷附核發日110年3月15日之嘉義市政府書函、嘉義市土地地籍整理清冊可稽（見一審卷33、35頁），均為被上訴人之仲介莊村家申請取得，依其記載觀之，系爭土地之通常效用為何？被上訴人於簽約前是否不能知悉系爭土地之性質？其次，系爭買賣契約之標的物尚包含系爭房屋，其主要用途為營業室、值班室、起居室、小包裝油品室，有該契約附件之建物測量成果圖足憑（見一審卷39、394頁），能否謂系爭土地不能建築合法建物？又遍觀系爭買賣契約內容（見一審卷15至19頁），並無支言片語記載系爭土地可供作建築何目的之建築物使用，且無系爭土地可供作興建一般住宅房屋使用或林春雄有是項擔保之約定。則系爭買賣契約之預定效用為何？亦有未明。再稽諸110年3月25日簽約時錄音譯文，林叔嫻（簽約時在場之林春雄女兒）曾詢問被上訴人：「你說你們那邊要做賣場，是要做怎麼樣的賣場？」、「你們那邊要做賣場的那裡，有嗎？」被上訴人回答：「不是啦」、「那個時候……就一間貿易的，要做那個……總部的用途，要用在我們這邊。」林叔嫻續詢問：「喔……算是那個發貨中心嗎？」被上訴人答稱：「算是在○○○路，嘿，我在○○○路這裡有。」、「整個都蓋起來的時候，那間（指系爭房屋）就要弄掉啦。」林春雄則表示：「這樣喔」、「如果沒有礙到就不要拆，那個很堅固啦。」等語（見一審卷291、292、310、311頁），似見被上訴人購買系爭土地，拆除系爭房屋，要興建貿易商總部之發貨中心。果爾，林春雄是否得認知被上訴人係為興建一般住宅房屋而出價買受系爭土地，其並為此而為

擔保？此外，系爭土地既曾經核准設立經營加油站，並在其上建築系爭房屋作為加油站辦公室使用，被上訴人是否不能申請核准在系爭土地上興建供囤放物資之倉庫、賣場或發貨中心使用？能否謂建築合法建物，僅限於供居住使用之一般住宅房屋，而不及於其他？上開各節，攸關系爭土地是否有減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，被上訴人得否據以解除契約之判斷，有待進一步釐清。原審未詳查細究，徒以前揭理由，逕認系爭土地現無法建築一般房屋使用，不具有系爭買賣契約應有之價值、效用或品質，而有重大瑕疵，被上訴人得據以解除契約，所為上訴人不利之判決，自有可議。

㈢原審認定系爭買賣契約有物之瑕疵，被上訴人得解除契約，既屬可議，則其以林春雄於解除契約後，對被上訴人負有回復原狀之義務為由，判命上訴人於繼承林春雄之遺產範圍內，同意被上訴人依系爭約定向第一建經公司領取履保專戶內價金本息，亦難維持。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　11　　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　陳　麗　玲

法官　王　怡　雯

法官　劉　又　菁

法官　張　競　文

本件正本證明與原本無異

書　記　官　胡　明　怡

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　23　　日