臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第220號

原　　告　褚爽
訴訟代理人　黃祿芳律師
　　巫星儀律師
　　周家瀅律師
被　　告　台灣房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李碧華
訴訟代理人　李德瑋
　　黃秋田律師
　　陳冠華律師
被　　告　梁永聰
　　呂淵泉
共　　同
訴訟代理人　李承訓律師
　　袁健峰律師

上列當事人間請求確認買賣契約不存在等事件，本院於民國111年9月13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、原告主張：伊於民國111年1月13日向被告梁永聰、呂淵泉（下稱梁永聰2人）以新臺幣（下同）1億4,900萬元之價格，購買由被告台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣房屋）居間仲介之桃園市大園區田心段673、676、684、687、688、689、690、774等地號土地（下合稱系爭土地，分稱各筆土地地號），雙方並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），伊已將第一期價金1,490萬元存入第一建築經理股份有限公司設於台新國際商業銀行建北分行之履約保證專

戶（帳號：00000000000000，下稱系爭履保專戶），並於111年1月19日給付台灣房屋仲介服務費100萬元，然經伊向主管機關查詢，687地號土地全部，673、676、684、690、774、688地號土地之部分（以上合稱687等地號土地），均位於洽溪幹線市管區排水設施範圍內之用地範圍線（俗稱紅線）及水道治理計畫線（俗稱黃線）所劃設之管制範圍內，幾乎篤定於112年6月將經中央主管機關核定公告為排水設施範圍之土地，並受水利法等使用限制，影響687等地號土地之效用及價值而具有瑕疵，梁永聰2人曾參與桃園市政府水務局所召開之地方說明會，明知上情卻惡意隱匿上開重要交易資訊，致伊陷於錯誤，伊自得依民法第88條、第92條第1項、第359條等規定，撤銷買受系爭土地之意思表示、解除系爭買賣契約，並請求取回系爭履保專戶內之1,490萬元，另得依系爭買賣契約第10條第1項後段之規定，請求梁永聰2人賠償已付價金同額即1,490萬元之懲罰性違約金；而台灣房屋並未依民法第567條第1項盡善良管理人注意義務注意上情，依民法第571條規定不得請求給付居間報酬，伊另得依民法第179條規定請求台灣房屋返還仲介服務費100萬元等語。並聲明：㈠梁永聰2人應同意原告領取系爭履保專戶內之1,490萬元。㈡梁永聰2人應連帶給付原告1,490萬元，及自111年7月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢台灣房屋應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣第二、三項聲明，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告部分：

㈠台灣房屋則以：系爭買賣契約之現況說明書，乃伊依內政部編製之格式範例，要求賣方即被告2人填載，其中欄位「是否位屬依水利法劃設公告之河川區域範圍」及「是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍」，應係指依水利法劃設並公告者始屬之，而依桃園市政府水務局回函及所附圖籍資料顯示，系爭土地尚未依水利法劃設並公告為河川區域或排水

設施範圍，足認伊在居間仲介系爭土地之買賣時，並無提供原告錯誤資訊，已盡善良管理人之注意義務，故伊收受居間報酬100萬元，自於法有據等語，資為抗辯。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，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡梁永聰2人則以：系爭土地尚未經核定公告為市管區域排水設施範圍，故於系爭土地於危險移轉時，並無原告所主張之效用及價值瑕疵存在，且伊等亦不知系爭土地將被納入市管區域排水設施範圍，再者，因687、688地號土地遭河川地占用一事，伊業已減少本件買賣價金，並無任何惡意隱匿重要交易資訊情事，原告遲延給付系爭買賣契約之餘款，伊等業已合法解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第10條第2項約定，沒收原告已付價金作為違約金，則本件原告請求領回已付價金及賠償懲罰性違約金，均屬無據等語，資為抗辯。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，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查原告主張其於111年1月13日向梁永聰2人以1億4,900萬元之價格，購買由台灣房屋居間仲介之系爭土地，雙方並簽立系爭買賣契約，原告已將第一期價金1,490萬元匯入系爭履保專戶，並已給付台灣房屋100萬元服務費等情，業據原告提出系爭買賣契約、服務費給付收據等件為憑（見本院卷第13-55頁），且為被告所不爭執，堪信為真。本院茲就兩造間之爭點判斷如下：

㈠原告並未合法解除系爭買賣契約，或撤銷締結系爭買賣契約之意思表示：

1.原告不得依民法第359條之規定解除系爭買賣契約

⑴按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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；買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，同法第354條第1項前段、第355條第1項分別定有明

文。而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（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。又買賣標的物是否具有兩造約定或依通常交易觀念所指之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之存在負舉證之責。

⑵經查，本件原告雖主張687等地號土地幾近確定為位於排水設施範圍線及水道治理計畫線內，只差公告程序，故系爭土地具有瑕疵云云，然參以桃園市政府水務局於111年8月22日以桃水河字第1110061783號函覆本院略以：系爭土地均非位於水利法公告劃設之河川區域範圍內，另689地號土地非位於市管區域排水設施範圍內，687地號土地坐落於市管區域排水洽溪幹線河道內，其餘6筆土地均比鄰洽溪幹線，考量前開土地鄰近市管區域排水設施範圍，本局正刻劃設使用地範圍線，為避免用地範圍線公告後影響土地所有人權益，爰先行認定部分坐落市管區域排水設施範圍，惟洽溪目前依區域排水治理計畫訂定程序送經濟部審議，未來用地範圍線可能酌修，實際範圍仍應依經濟部公告為準，是系爭土地尚未經公告劃設用地範圍線，故土地之使用尚無水利法等相關規定之限制等語（見本院卷第171-172頁），顯見系爭土地均非位於水利法所公告劃設之排水設施範圍內，雖有部分土地鄰近市管區排水設施範圍內，然水務局僅因慮及土地所有人之權益，先行認定系爭土地部分坐落市管區排水設施範圍，然此一排水計畫尚須經由經濟部本於職權審議及決定後，始能確定用地範圍線，目前尚未公告系爭土地之任何一部屬於排水設施範圍，則縱令系爭土地之部分曾經桃園市水務局劃定為紅線及黃線範圍之情形，然此僅為暫訂之劃設，經濟部既尚未就此予以核定公告，則前開紅線及黃線劃定之範圍，當有調整或更改之可能，可認系爭土地於簽立系爭買賣契約、危險移轉予原告之時，乃至本件言詞辯論終結之日止，均未經主管機關核定確定存有原告所指位於河川區域範圍

內，或位於排水設施範圍內之用地範圍線及水道治理計畫線內之事實，是系爭土地之利用與價值，當無因水利法等相關規定限制而有影響之虞，則本件原告主張系爭土地存有瑕疵而欲以民法第359條之規定主張解除系爭買賣契約，自屬無據。

2.原告不得依民法第88條、第92條第1項之規定，撤銷締結系爭買賣契約之意思表示

⑴按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤；因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第88條、第92條第1項分別定有明文。

⑵經查，系爭土地尚未確定存有原告所指之瑕疵情事，已如上認定，則縱令梁永聰2人曾參與桃園市政府水務局所召開之排水計畫地方說明會，然該會議係就洽溪幹線治理計畫之工程內容、進度及紅黃線劃定等事宜，通知里長、里民及附近土地所有權人與會討論，而該會議中主席業已明確說明，所劃設之紅線及黃線僅為暫訂，送請水利署審議後將有變動等語（見本院卷第124-127頁），亦足見系爭土地客觀上尚未經經濟部核定並公告為紅線及黃線範圍內之事實，則梁永聰2人於系爭買賣契約書後附現況說明書欄位「是否位屬依水利法劃設公告之河川區域範圍」及「是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍」，均勾選否之舉措（見本院卷第29頁），乃本於客觀事實所為之填載，並未有詐欺原告之情形，且系爭土地未經確定存有原告所指之瑕疵，即難認原告所為締約系爭買賣契約之意思表示，因系爭土地存有交易上認為重要之性質而致錯誤之情形，是本件原告主張得依民法第88條、第92條第1項等規定撤銷系爭買賣契約，亦屬無

據。

㈡本件原告請求如訴之聲明所示之事項，均無理由：

1.按「如因賣方擅自解約、不為給付、給付不能或其他可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額作為違約金另行給付買方」，系爭買賣契約第10條第1項後段定有明文（見本院卷第18頁），查本件原告並未合法解除系爭買賣契約，已如上認定，則原告請求梁永聰2人同意其取回履保專戶內之已付1,490萬元價金，自無理由；另系爭買賣契約並無可歸責於梁永聰2人之事由致不完全給付，是原告請求梁永聰2人依前開約定賠償懲罰性違約金1,490萬元，亦無可採。

2.另系爭土地既無原告所指位於河川區域範圍內，或位於排水設施範圍內之用地範圍線及水道治理計畫線內之情形，則台灣房屋就此所為之居間行為，並無違反善良管理人注意義務，是原告請求台灣房屋返還已付服務費100萬元，亦無所憑。

四、綜上所述，本件原告未能證明系爭土地存有所指之瑕疵情形，則原告以其合法解除或撤銷系爭買賣契約，而請求梁永聰2人同意其取回履保專戶內之已付1,490萬元價金，併賠償1,490萬元違約金，另請求台灣房屋返還100萬元服務費，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。至原告雖於111年9月30日具狀聲請再開辯論，然綜觀其所提之證據資料，究非經濟部已核定或公告系爭土地之全部或一部，位於排水設施範圍內用地範圍線或水道治理計畫線之情形，尚不影響本院前開之認定，是原告此部分所請礙難准許，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　25　　日

民事第一庭　　法　官　廖子涵

以上正本係照原本作成。

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　　111　　年　　11　　月　　1　　日

書記官　賴棠妤