臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1584號

原　　告　天下景觀工程有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃文進

訴訟代理人　邱英豪律師

被　　告　僑太建設股份有限公司

000000000000000000

兼 法 定

代 理 人　林仁尉

000000000000000000

被　　告　林仁彥

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　陽文瑜律師

參 加 人　江新傳

　　邱清豐

共　　同

訴訟代理人　蔡懿文律師

　　黃俊華律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國115年7月23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：

按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。查被告主張兩造間買賣之坐落桃園市○○區○○段

00◯00◯00◯00地號土地（以下以地號分稱，合稱系爭土地，重測前分別為淮子埔段227、227-4、227-2、227-3地號土地），係江新傳、邱清豐賣予被告林仁彥，且桃園市龍潭區文化路1011巷道路（下稱系爭巷道）之柏油係江新傳所鋪設，而認本件訴訟結果可能涉及江新傳、邱清豐就其等所交付之系爭土地，應否對被告負物之瑕疵擔保或不完全給付之債務不履行責任，遂聲請對其等告知訴訟；嗣經江新傳、邱清豐（以下合稱參加人）具狀聲請參加本件訴訟（見本院卷一第161至162頁）。審酌本件訴訟結果既可能影響被告日後得否以參加人所出賣之系爭土地存有瑕疵為由，向參加人主張物之瑕疵擔保或債務不履行責任，堪認參加人就本件訴訟具有法律上利害關係。從而，參加人為輔助被告而聲明參加訴訟，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：訴外人即原告之法定代理人黃文進於民國110年12月8日與被告僑太建設股份有限公司、林仁尉、林仁彥（以下合稱被告）簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下同）1億6,800萬元向被告購買系爭土地，並約定以原告為系爭土地之登記名義人。詎被告於簽約時竟刻意隱瞞系爭巷道有通行權及刨除柏油路面訴訟（以下分稱另案通行權案件、另案刨除路面案件，合稱另案訴訟），保證系爭巷道為柏油鋪面之可對外通行巷道。嗣系爭巷道卻因另案刨除路面案件而經法院強制執行刨除路面柏油致難以通行（下稱系爭瑕疵），影響系爭土地之通行及價值，使原告無法順利在系爭土地上興建房屋，受有現場鋪設鐵板、工期延宕、無法銷售房屋、對已購屋之買受人負賠償責任等重大損害共計6,915萬2,733元。其業已催告被告補正系爭瑕疵，然被告卻迄未補正，爰依民法第359條規定減少價金，並依同法第179條規定請求返還溢付價金，或依民法第227條第1項、第2項規定請求不完全給付之損害賠償，請求擇一為有利於原告之判決，且先為一部請求165萬元等

語，並聲明：㈠被告應連帶給付原告165萬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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：㈠其並未保證或承諾系爭土地對外應有如何之通行方式，更遑論擔保系爭土地得以柏油路面通行，系爭巷道是否鋪設柏油路面並非雙方買賣契約約定之內容，故系爭巷道柏油路面遭刨除並不構成瑕疵；㈡又系爭巷道之路面是否為柏油鋪設，既非系爭買賣契約所約定或擔保之範圍，被告自不會特別告知另案訴訟內容，是被告縱未告知亦不構成違約；㈢其簽約時已提出當時地主所出具之土地無償使用同意書，確認系爭土地得通行系爭巷道，況且系爭巷道業經另案通行權案件確認系爭巷道之地主不得設置任何障礙物及為妨害原告通行之行為，並應容忍原告夯實該通行範圍土地土方以為通行，是原告仍得利用系爭巷道通行及使用，原告所稱之系爭瑕疵並不存在；㈣經被告至現場確認原告之工程車輛均能正常進出，未見原告所指工期延宕或無法施作之情形等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人則以：㈠系爭巷道非系爭買賣契約之買賣標的及擔保範圍，系爭買賣契約中亦未有原告所指相關通行權之約定，被告並未保證或承諾系爭土地對外應有如何之通行方式，就系爭巷道日後通行一事已盡告知義務，並檢附鄰地之土地無償使用同意書，故系爭土地應具備之價值、效用或品質均屬完備，並無滅失或減少其價值、通常效用或契約預定效用之情事，更無可歸責於被告之事由違反系爭買賣契約之給付義務。㈡原告就系爭巷道有通行及使用上之權益，業經另案通行權案件所肯認，原告主張被告應負物之瑕疵擔保及不完全給付之債務不履行責任，即屬無據；㈢原告之工程車輛均出入如常，原告就其所稱工期延宕或無法施作之情未提出證據以實其說等語。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第211頁，依論述需要為部分

刪減及文字修正）：

㈠被告與黃文進於110年12月8日簽立系爭買賣契約，約定由黃文進以總價1億6,800萬元向被告購買系爭土地。

㈡系爭買賣契約第4條第3項約定原告為系爭土地之登記名義人，並應與買方共同負連帶履行系爭買賣契約之責任。

㈢系爭巷道坐落在桃園市○○區○○段00○00地號土地（分別為重測前淮子埔段179-1、203-3地號）上。

㈣系爭土地對於桃園市○○區○○段00○00地號土地上如附圖所示系爭巷道部分業經另案通行權案件判決確認有通行權存在確定。

五、得心證之理由：

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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。次按買受人受領買賣標的物後，買受人主張買賣標的物有瑕疵，出賣人應負物之瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任，而為出賣人所否認時，**應由買受人先就物之瑕疵存在之有利於己事實，負舉證責任**，必須證明其為真實後，出賣人於其抗辯之事實，始應負證明之責（最高法院114年度台上字第2102號、104年度台再字第20號判決意旨參照）。本件原告主張系爭土地具有原供通行使用之系爭巷道柏油路面已遭刨除之系爭瑕疵，為被告所否認，依上開最高法院判決意旨，即應由原告就系爭瑕疵之存在負舉證之責。

㈡本件原告主張被告於簽約時保證系爭巷道為「柏油鋪面」之可對外通行巷道，無非以系爭巷道於兩造簽立系爭買賣契約時為柏油鋪面之道路型態，被告在此客觀狀態下出售系爭土地，應有保證系爭巷道於點交後仍應繼續以柏油鋪面通行使用之義務云云，為其論述依據（見本院卷一第423至425頁）。然原告所謂「系爭巷道應維持柏油鋪面狀態」乙節，並未見諸於系爭買賣契約文字，已難逕認屬兩造約定之內

容；況系爭巷道坐落在桃園市○○區○○段00○00地號土地上（見不爭執事項㈢），其中98地號土地之所有人為訴外人張碧松、張火順、張瀚元、張瑜君、張方盈，99地號土地之所有人為張火順、張瀚元、張瑜君、張方盈，此有該2筆土地之登記謄本附卷足查（見本院卷一第233至239頁），均非被告所有，被告對於系爭巷道之鋪面狀態實無直接支配、管理之權限，自難僅以系爭巷道於兩造締約時鋪設有柏油，即推認被告已擔保系爭巷道於系爭土地交付後仍將持續維持相同之鋪面狀態。

㈢另查，綜觀系爭買賣契約之約定內容，涉及系爭土地通行方式者僅特約事項第3點：「賣方已告知鄰地有無償使用同意書（如附件）」（見本院卷一第25頁），足見被告就系爭土地對外通行所為之說明，係鄰地所有人已同意無償提供土地供通行使用，而未承諾系爭巷道應以柏油鋪面之特定方式供原告通行。又系爭土地就系爭巷道確有通行權存在，得將系爭巷道土地土方夯實以為通行，此經另案通行權案件判決確定（見不爭執事項㈣、本院卷一第95至109頁），足認系爭土地確實具備經由系爭巷道對外通行之法律上權源。是系爭巷道原有之柏油鋪面縱經刨除（見本院卷二第80頁），原告仍得經由系爭巷道對外通行。

㈣原告既未能證明被告曾保證系爭巷道於系爭土地交付後仍將持續維持柏油鋪面狀態，且系爭土地仍得經由系爭巷道對外通行，則自難認系爭土地有何滅失或減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵，原告依民法第359條之規定請求被告負瑕疵擔保責任，即乏所憑，無從准許。至原告另主張被告於締約時刻意隱瞞另案訴訟，有故意不告知系爭瑕疵之情事（見本院卷二第42頁），惟系爭巷道之柏油鋪面遭刨除，尚不構成民法第354條第1項所稱之物之瑕疵，已如前述，則原告所稱之系爭瑕疵既不存在，自無從認定被告有故意不告知瑕疵之情事，附此敘明。

㈤另按不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之

事由，致給付內容不符債務本旨，而造成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任（民法第227條規定參照）；又債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人負損害賠償，關於給付不完全之點，應由債權人負舉證責任（最高法院77年度台上字第1989號判決意旨參照）。查原告所提出之證據並不足認定系爭土地有滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，業如前述，自無從認被告就系爭土地所為之給付有不符債務本旨之情形，是原告依民法第227條第1、2項之規定，請求被告負不完全給付之損害賠償責任，亦屬無據，不應准許。

六、綜上所述，原告依民法第359、179條之規定，或依民法第227條第1、2項之規定，請求擇一判決被告給付165萬元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，應併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　24　　日

民事第四庭　法　官　傅思綺

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　8　　月　　25　　日

書記官　謝喬安