

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

107年度上易字第73號

上訴人 蕭天賀

訴訟代理人 蕭添宇

被上訴人 陳東成

訴訟代理人 駱冠伶

參加人 九井不動產經紀有限公司

法定代理人 王獻豐

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國107年10月18日臺灣臺東地方法院107年度訴字第132號第一審判決提起上訴，本院於108年3月21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。

參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；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65條第1項、第58條第1項分別定有明文。又民事訴訟法第58條第1項所稱有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有輔助參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院97年度台抗字第414號裁定參照）。上訴人以他經仲介業者九井不動產經紀有限公司（下稱九井公司，法定代理人王獻豐）介紹出售其所有坐落臺東市○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）。倘九井公司卸責其對系爭土地狀況全不知

01 情，被上訴人亦不知情，即有違民法第567條及不動產經紀
02 業管理條例第24之2條第1項第4、5款規定，而九井公司怠惰
03 行事或欺瞞，造成兩造間爭議，依同條例第21條規定應負賠
04 償責任，及九井公司法定代理人王獻豐未能告知被上訴人系
05 爭土地現況，依同條例第26條第2項規定九井公司應與王獻
06 豐負連帶賠償責任，又依民法第571條規定居間人不得向委
07 託人請求報酬及償還費用，乃依民事訴訟法第66條規定，聲
08 請本院將本件訴訟告知九井公司（本院卷第20頁反面-21頁
09 ）），經本院告知後，九井公司為輔助被上訴人具狀參加訴訟
10 （本院卷第44-48頁），九井公司為系爭土地買賣仲介業者
11 ，就本件訴訟結果有法律上之利害關係，其為輔助被上訴人
12 而聲請參加訴訟，依首揭說明，並無不合，應予准許。

13 貳、實體事項

14 一、被上訴人起訴主張：

15 (一)系爭土地為上訴人所有，經九井公司介紹出售，他經訴外人
16 沈杰介紹買受系爭土地。民國（下同）107年6月4日九井公
17 司法定代理人王獻豐曾帶他至系爭土地現場查看，因草比人
18 高無法進入，故僅於路邊查看而已；同年月7日買賣雙方之
19 仲介、他、上訴人之代理人即訴外人蕭承龍（下稱蕭承龍，
20 即上訴人之父，全權處理系爭土地買賣相關事宜），在參加
21 人處簽約前，蕭承龍保證：「系爭土地非常平坦，中間下方
22 只有一凹洞而已，並無甚妨礙」等語，他信以為真，兩造遂
23 簽訂不動產買賣契約（即系爭買賣契約），並當場給付上訴
24 人第1期款新臺幣（下同）35萬元；同年月9日他經鄰地所有
25 人同意經由該地進入系爭土地查看，發現系爭土地僅靠路邊
26 1/5為平坦，餘後方約4/5並非平坦，而係下陷達3層樓以上
27 （下稱系爭凹陷），並未具有蕭承龍所保證之品質及應具之
28 通常效用，而他於簽訂系爭買賣契約時並不知情。

29 (二)他於同年月14日以存證信函通知上訴人系爭土地存有系爭凹
30 陷瑕疵；上訴人同年7月9日以存證信函通知他7日內履行系
31 爭買賣契約，否則屆期將依系爭買賣契約第9條第2項約定沒

01 收已付價金充作違約金；他再以同年7月12日存證信函通知
02 上訴人7日內改善系爭凹陷，否則解約，上訴人應加倍返還
03 所收受之定金；上訴人以同年7月23日存證信函通知他系爭
04 土地係「現況點交」，因他逾期未支付剩餘價金，上訴人已
05 依系爭買賣契約第9條第2項約定解除系爭買賣契約，並沒收
06 他已交付之35萬元充作違約金。

07 (三)系爭土地存有系爭凹陷，欠缺其通常效用或契約預定效用之
08 瑕疵，蕭承龍為上訴人之代理人，隱瞞上情，顯違系爭買賣
09 契約第10條信用原則。縱他因重大過失而不知前開瑕疵，惟
10 蕭承龍保證系爭土地上僅有一凹洞等語之意思表示，對上訴
11 人發生效力。他以起訴狀繕本送達上訴人，作為解除系爭買
12 賣契約之意思表示，依民法第359條本文解除系爭買賣契約
13 ，及依系爭買賣契約第9條第1項後段約定，請求上訴人應退
14 還已交付價金35萬元，及支付同額違約金35萬元等情。起訴
15 聲明請求法院判決：上訴人應給付被上訴人70萬元，及自起
16 訴狀繕本送達翌日起（即107年10月9日，原審卷第99頁）至
17 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

18 二、上訴人抗辯：

19 (一)被上訴人就系爭土地之預定效用，本為種植與養狗，系爭土
20 地減少預定效用程度，顯無關重要，不應視為瑕疵。

21 (二)本件係以現況點交，並由被上訴人負責整地及種植，他始將
22 委託銷售金額440萬元減價以350萬元成交，並在系爭買賣契
23 約備註欄第2點特別註明，是被上訴人顯已知悉系爭土地現
24 況。

25 (三)107年6月6日蕭承龍有告知系爭土地有一凹陷，但無為任何
26 保證。就同年月7日蕭承龍提出整地建議所說「可用系爭土
27 地東邊的土方，把西邊凹陷填平」屬客觀事實，係整地方法
28 ，非屬系爭買賣契約成立時之保證。

29 (四)107年6月4日九井公司主動找蕭承龍請求委託銷售系爭土地
30 ，並旋於同年月6日即提出買方之買賣議價委託書，且從未
31 詢問過有關係爭土地之狀況，顯見被上訴人與九井公司事先

已調查過系爭土地，且九井公司有系爭土地明顯地貌之空照圖，依不動產經紀業管理條例第24之2條第1項第4、5款之規定，被上訴人應已知悉系爭土地之空照圖，是被上訴人於簽訂系爭買賣契約時已知悉系爭土地存有系爭凹陷之瑕疵。

(五)他以107年7月9日存證信函催告被上訴人限期履行系爭買賣契約，被上訴人逾期未履約，他再以107年7月23日存證信函通知被上訴人依系爭買賣契約第9條第2項約定，沒收被上訴人已付價款，充作違約金，並解除系爭買賣契約。

三、參加人九井公司則以：

(一)他為促成兩造就系爭土地成立買賣契約，於107年6月4日與上訴人簽訂「土地一般委託銷售契約書」，於同年月6日與被上訴人簽訂「買賣議價委託書」，嗣兩造於同年月7日簽訂系爭買賣契約。

(二)兩造、九井公司及訴外人李伊蓮（九井公司之○○○）於簽訂系爭買賣契約前之同年月4日至系爭土地查看，由系爭土地東邊臨馬路之位置往西邊觀看，長滿約2人高之雜草叢，故無法由鄰馬路位置看見系爭土地，且因整片土地雜草叢生不能進入。同年月7日簽約時，蕭承龍表示系爭土地及同段000地號土地間僅有一小凹洞，可用系爭土地東邊之土方把西邊之凹陷填平，被上訴人經蕭承龍之前開保證，乃與上訴人簽訂系爭買賣契約；同年月8日被上訴人與九井公司人員至同段000地號土地尋找水源，經該地飼養狗群志工同意，進入始發現系爭土地有系爭凹陷，顯與上訴人所為保證不同，系爭土地欠缺上訴人所保證品質，被上訴人遂致函上訴人解除系爭買賣契約。被上訴人已盡相當查證義務而無重大過失。

(三)蕭承龍於原審證稱106年7月向前手買受系爭土地時，即知系爭土地有系爭凹陷之狀況，蕭承龍顯以前開保證隱瞞系爭土地存有系爭凹陷之事實，以利系爭土地順利出售。是縱九井公司負有善良管理人之注意義務，而在出賣人故意隱瞞系爭土地存有瑕疵情形下，應無法苛責九井公司有將系爭土地雜

01 草全部清除，以觀察地貌義務。衡酌九井公司人員多次至系
02 爭土地查看及上訴人就系爭土地為保證及故意隱瞞瑕疵等情
03 狀，應認他已盡善良管理人注意義務。

04 (四)縱認被上訴人有重大過失而不知系爭凹陷，系爭土地亦缺乏
05 上訴人所保證之品質而有重大瑕疵，被上訴人自可依民法瑕
06 疵擔保規定向上訴人主張解除系爭買賣契約。

07 四、原審判決被上訴人全部勝訴之判決，判命上訴人應給付被上
08 訴人70萬元，及自107年10月9日起至清償日止，按週年利率
09 5%計算之利息，上訴人不服全部提起上訴，上訴聲明求為：
10 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。(三)第一、二
11 審訴訟費用均由被上訴人負擔。被上訴人則答辯聲明：(一)上
12 訴駁回。(二)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

13 五、不爭執事項（本院卷第41頁反面-第43頁正面）：

14 (一)系爭土地面積5,389平方公尺，權利範圍全部，使用分區風
15 景區、使用地類別農牧用地，106年8月18日以買賣為登記原
16 因，登記為上訴人所有，有系爭土地登記第一類謄本、臺東
17 縣地籍異動索引附卷（原審卷第22、117頁）。有關係爭土
18 地出售事宜由上訴人授權蕭承龍全權處理。

19 (二)委託人即上訴人授權蕭承龍與受託人九井公司就系爭土地於
20 107年6月4日簽訂「土地一般委託銷售契約書」，約定委託
21 銷售價格為440萬元，委託銷售期間自107年6月4日起至108
22 年6月4日止，蕭承龍並填具土地標的現況說明書，有該委託
23 銷售契約書及該現況說明書附卷（原審卷第126-132頁）。

24 (三)委託人即被上訴人與受託人九井公司就系爭土地於107年6月
25 6日簽訂「買賣議價委託書與要約書」，約定承購總價款為
26 340萬元，委託期限至107年6月20日止，同日蕭承龍同意以
27 350萬元出售，被上訴人同意以350萬元承購，有該議價委託
28 書與要約書附卷（原審卷第133-137頁）。

29 (四)兩造於107年6月7日就系爭土地簽訂系爭買賣契約，載有：
30 第1條買賣標的：「現況：1.依現況點交。2.點交內容：依
31 不動產現況說明書（確認書）內容點交。」；第2條價款議

01 定：「系爭土地買賣價款為新臺幣350萬元。」；第3條付款
02 約定：「第一次款35萬元（簽約同時支付）、第二次款115
03 萬元（土增稅單核發3日內支付）、第三次款200萬元（產權
04 過戶完成及鑑界無誤同時支付）」；第8條擔保責任：「…
05 。有關本不動產之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令
06 規定辦理。…」；第9條違約罰責：「1.若賣方違反…或第
07 8條（擔保責任）時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾
08 期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方
09 已支付之價款…，全部退還買方外，並應支付與已付價款同
10 額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款15%為限。…
11 。2.若買方，…如逾期1個月不付期款…，經賣方以存證信
12 函…催告後，自送達7日內仍未支付者，賣方得解除契約並
13 沒收買方已付價款充作違約金，…。」；第10條：「除本約
14 外，其附件亦視為本約之一部分，契約如有未盡事宜，則依
15 有關法令、善良風俗習慣及公平信用原則處理之。」；備註
16 欄第2點記載「該筆土地上尚無任何農作物，買方承諾負責
17 整地及種植農作物，以利農業使用證明申請，其費用皆由買
18 方負擔。」。有該不動產買賣契約書附卷（原審卷第14-21
19 頁反面）。

20 (五)雙方於107年6月7日簽訂系爭買賣契約同時，被上訴人已依
21 系爭買賣契約第3條約定交付上訴人第一次款35萬元，並由
22 蕭承龍代理收受。

23 (六)土地標示現況說明書項次21「是否有其他重要事項（針對產
24 權、現況等任何補充）」欄位，勾選「否」，並經蕭承龍與
25 被上訴人簽名蓋章，有土地標示現況說明書附卷（原審卷第
26 21頁）。

27 (七)兩造間往返之存證信函內容如下：

28 1.被上訴人於107年6月14日寄發臺東新生郵局第77號存證信函
29 予上訴人、蕭承龍，並副本予九井公司，內容要以：簽約當
30 日因水源問題至該地區尋找源頭，竟發現系爭土地後方坍塌
31 有3層樓之高（即系爭凹陷），與上訴人所云僅一凹洞差異

甚大，根本無法填補。表示之內容恐有欺瞞事實之嫌，被上訴人得行使撤銷權，並對上訴人追究損害賠償之責，並限上訴人函到3日內返還簽約金，並解除系爭買賣契約等語，有前開存證信函影本附卷（原審卷第25-26頁）。

2. 上訴人於107年7月9日寄發臺東大同路郵局第265號存證信函予被上訴人，並副本予九井公司，內容要以：系爭凹陷為被上訴人所知悉，且言明以現況點交。今被上訴人以該理由作為不履行系爭買賣契約之原因，實屬無理，上訴人經以書面向被上訴人催告，限被上訴人7日內履行系爭買賣契約，屆期上訴人將依系爭買賣契約第9條第2項之約定，沒收被上訴人已付價款充作違約金等語，有前開存證信函影本附卷（原審卷第29-30頁）。

3. 被上訴人於107年7月12日寄發臺東博愛路郵局第51號存證信函予上訴人，並副本予九井公司，內容要以：系爭土地其中一半之面積土地下陷3公尺深並向下傾斜3層樓高，系爭土地顯有重大瑕疵，上訴人騙稱只有一小凹洞而已，核與土地現況說明書完全不相符，特此催告上訴人於函到7日內改善土地瑕疵，以便繼續辦理所有權及繳納稅金等手續，上訴人若逾期不為修繕，則解除系爭買賣契約，上訴人應加倍返還所收受之訂金等語，有前開存證信函影本附卷（原審卷第31頁）。

4. 上訴人於107年7月23日寄發臺東博愛路郵局第54號存證信函予被上訴人，並副本予九井公司，內容要以：雙方於107年6月7日簽訂系爭買賣契約同時，即已言明以現況點交併由被上訴人負責自行整地，由此可知，被上訴人已知系爭土地現況，今被上訴人以系爭凹陷為由欲解除系爭買賣契約，實屬無稽，今被上訴人反悔不買，上訴人亦於107年7月9日函請被上訴人履約，被上訴人屆期仍置之不理，今函告上訴人將依系爭買賣契約第9條第2項之約定，沒收被上訴人已付價款，充作違約金，並解除系爭買賣契約等語，前開存證信函107年7月24日已送達被上訴人，有前開存證信函影本、掛號收

件回執影本附卷（原審卷第32-33、110頁）。

(八) 107年10月11日原審會同兩造，及王獻豐勘驗系爭土地之位置、地形落差。依地籍圖謄本所示（原審卷第24頁），系爭土地南邊地界線長度約160公尺、北邊地界線長度約140公尺、東邊臨馬路寬度約34公尺。系爭土地勘驗結果如勘驗筆錄、現場圖及照片所示（見原審卷第77-97頁）。

六、爭執事項（本院卷第43頁正面）：

(一) 系爭凹陷是否使系爭土地減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵？

(二) 兩造簽訂系爭買賣契約時，上訴人之代理人蕭承龍是否故意不告知系爭土地存有系爭凹陷之瑕疵，而為保證「系爭土地非常平坦，中間下方只有一凹洞而已，並無甚妨礙」等語？

(三) 兩造簽訂系爭買賣契約時，被上訴人是否知悉系爭土地存有系爭凹陷之瑕疵？如否，被上訴人是否為重大過失而不知系爭凹陷？

(四) 上訴人以107年7月23日存證信函通知被上訴人，依系爭買賣契約第9條第2項約定，解除系爭買賣契約並沒收被上訴人已付價款充作違約金是否有理由？

(五) 被上訴人解除系爭買賣契約是否合法？如是，被上訴人依系爭買賣契約第9條第1項後段約定，請求上訴人退還已支付價款35萬元及同額違約金35萬元是否有理由？

七、本院之判斷：

(一) 系爭土地存有系爭凹陷已使系爭土地減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵：

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，民法第354條第1項定有明文。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，或當事人之約定，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。凡出賣之特定物，其物之價值、

效用或品質欠缺者，均屬之（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。另民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用。但出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，如經買受人催告出賣人補正，出賣人仍不為補正時，應解為買受人得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益（最高法院89年度台上字第1579號判決意旨參照）。易言之，即民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，於危險移轉前亦可主張物之瑕疵擔保責任。

2. 被上訴人主張其購買系爭土地目的係為農作，惟系爭土地存有系爭凹陷之重大瑕疵，已達無法填補程度等語。上訴人則以被上訴人就系爭土地預定效用，本為種植與養狗，系爭土地減少預定效用程度，顯無關重要，不應視為瑕疵等語置辯。經查：

① 107年10月11日原審會同兩造及王獻豐，勘驗系爭土地之位置、地形落差。依地籍圖謄本所示（原審卷第24頁），系爭土地南邊地界線長度約160公尺、北邊地界線長度約140公尺、東邊臨馬路寬度約34公尺，如不爭執事項(八)所示，就系爭土地勘驗結果要以：系爭土地臨馬路由東往西約60公尺處往西，在系爭土地南邊及北邊地界線間，土地開始凹陷，其深度約9公尺。此後再往西邊之100公尺長度間，在系爭土地南邊及北邊地界線間，仍然凹陷，其深度約為9公尺，此有勘驗筆錄、現場圖及照片附卷可稽（原審卷第77-79、82-97頁）。可知，系爭土地存有9公尺深即約3層樓高之系爭凹陷，足堪認定。

② 系爭土地南邊地界線長度約160公尺，北邊地界長度約140公尺，東邊寬度約34公尺，為一長方形地形，此由系爭土地之地籍圖謄本可知。依原審勘驗結果亦可知，系爭土地從臨馬路由東往西約60公尺起至160公尺止，在系爭土地南邊及北邊地界線約34公尺寬度間，均有深達9公尺之凹陷。本院徵

01 諸被上訴人買受系爭土地目的係為種植農作，依一般吾人社
02 會生活經驗，應認係在平坦土地或山坡地地形種植為常態，
03 而系爭土地存有系爭凹陷面積已達系爭土地近7成比例，應
04 認系爭土地存有系爭凹陷已使系爭土地減少其通常效或契約
05 預定效用之瑕疵至明。

06 ③參酌九井公司之負責人王獻豐（自76年從事仲介至今，原審
07 卷第168頁）及該公司○○○李伊蓮（自103年即在九井公司
08 從事仲介，原審卷第173頁），均有豐富仲介經驗，亦於原
09 審具結證稱系爭土地存有系爭凹陷，已造成大面積土地無法
10 使用，一般買家應該不會購買等語（原審卷第171、175頁）
11 。

12 ④依前揭說明，民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，於危險
13 移轉前亦可主張物之瑕疵擔保責任。本件兩造係於107年6月
14 7日就系爭土地成立系爭買賣契約，被上訴人並於簽約同時
15 ，依系爭買賣契約第3條約定交付上訴人第1次款35萬元，並
16 由蕭承龍代理收受，如不爭執事項(四)、(五)所示，嗣被上訴人
17 於同年月8日（被上訴人誤植9日，詳後述）發現系爭土地存
18 有系爭凹陷，乃先於同年月14日寄發存證信函予上訴人告知
19 系爭凹陷瑕疵情形，並限期上訴人返還簽約金並解除系爭買
20 賣契約，再於同年7月12日寄發存證信函告知上訴人限期改
21 善系爭土地系爭凹陷瑕疵，以便繼續辦理所有權移轉等手續
22 ，逾期不為即解除系爭買賣契約；上訴人亦於同年7月9日寄
23 發存證信函予被上訴人限期催告履行系爭買賣契約等內容，
24 亦如不爭執事項(六)1.2.3.所示。復依系爭買賣契約第3條約
25 定第一次款35萬元（簽約同時支付）、第二次款115萬元（
26 土增稅單核發3日內支付）、第三次款200萬元（產權過戶完
27 成及鑑界無誤同時支付），以及第7條約定系爭土地應於尾
28 款交付日由賣方於現場負責點交予買方之內容，可知，系爭
29 土地尚未辦理所有權移轉及點交，危險尚未移轉，惟系爭土
30 地於危險移轉前既已有系爭凹陷之重大瑕疵，是依前揭最高
31 法院實務見解，被上訴人可依民法第354條規定主張物之瑕

疵擔保責任無疑。

⑤依上，系爭土地存有系爭凹陷已使系爭土地減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，足堪認定。上訴人所辯被上訴人就系爭土地預定效用，本為種植與養狗，系爭土地減少預定效用程度，顯無關重要，不應視為瑕疵云云，顯不足採。

(二)兩造簽訂系爭買賣契約時，上訴人之代理人蕭承龍故意不告知系爭土地存有系爭凹陷之瑕疵，而為保證「系爭土地非常平坦，中間下方只有一凹洞而已，並無甚妨礙」等語：

1.按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。本件有關係爭土地出售事宜，由上訴人授權其父蕭承龍全權處理，此為兩造所不爭執（不爭執事項(一)參照），復有證人王獻豐、李伊蓮於原審具結證述，系爭土地買賣相關事宜，均由蕭承龍全權代理（原審卷第168-169、173頁），以及授權書附於系爭買賣契約（原審卷第20頁）可稽，是依前開規定，蕭承龍以本人名義所為之意思表示，直接對上訴人發生效力，乃屬當然。

2.被上訴人主張上訴人之代理人蕭承龍於簽訂系爭買賣契約時，隱瞞系爭土地存有系爭凹陷瑕疵，保證「系爭土地非常平坦，中間下方只有一凹洞而已，並無甚妨礙」之內容，其信以為真，乃與之簽訂系爭買賣契約等語。上訴人則抗辯兩造簽訂系爭買賣契約時，蕭承龍有告知系爭土地有一凹陷，所說可用系爭土地東邊土方，把西邊凹陷填平屬客觀事實，係整地方法，非屬系爭買賣契約成立時之保證等語。查：

①蕭承龍107年10月17日於原審言詞辯論期日陳述「（法官問：提示第22頁：該土地登記謄本，蕭天賀於系爭土地於106年7月間購買時，是否也是由你全權處理？在購買前，你是否看過該土地之地形《該地形是否如本院107年10月11日勘察現場之狀況》？）一、該土地是由我全權處理。二、我在106年7月買受該土地的時候，就已經知道該土地的西邊有地形凹陷的狀況。該凹陷的情形與107年10月11日會同鈞院勘

查系爭土地現場的狀況相同。」（原審卷第160頁）。是由前開蕭承龍於原審之陳述可知，蕭承龍在代理上訴人於106年7月間向第三人買受系爭土地時，即已知悉系爭土地存有系爭凹陷之情形。

②證人王獻豐107年10月17日於原審言詞辯論期日具結證述「（法官問：在簽約當時，蕭承龍有無對陳東成說過：系爭土地非常平坦，中間下方只有一凹洞而已，並無甚妨礙等語《當時之對話狀況？》？）當天蕭承龍對系爭土地的狀況為陳述時，說：土地中間有一個洞，因為該土地東邊的土方較高，但是可以找怪手回填該凹洞等語。（法官問：你對蕭承龍上開的說明如何理解？）依我對土地買賣仲介多年的經驗，我認為依蕭承龍上開說明，其意思是：可以用系爭土地東邊的土方，就可以把土地西邊的凹洞填平。」（原審卷第169-170頁）；證人李伊蓮同日亦具結證述「（法官問：在簽約當時，蕭承龍有無對陳東成說過：系爭土地之狀況《當時之對話狀況？》？）當時我有拿地籍圖給蕭承龍看，讓他說明系爭土地的地形，蕭承龍說：系爭土地中間有個小凹洞，土地東邊土方較高，把該土方往西邊撥一下，就可以回填該凹洞。我的理解是：系爭土地的凹洞可以被填平的。」（原審卷第174頁）。是依證人王獻豐、李伊蓮之證述可知，兩造在簽訂系爭買賣契約時，蕭承龍就系爭土地存有系爭凹陷瑕疵情形，應認蕭承龍就系爭土地中間有一小凹洞，可用東邊較高土方即可將西邊凹洞填平乙節為保證，堪以認定。

③依原審勘驗結果可知，系爭土地從臨馬路由東往西約60公尺起至160公尺止，在系爭土地南邊及北邊地界線約34公尺寬度間，均有深達9公尺之凹陷，面積已達系爭土地近7成比例，已如前述，顯不可能以系爭土地東邊較高土方，填平系爭凹陷，足堪認定。

④依系爭買賣契約附件由上訴人填載之「土地標的現況說明書」項次第21點所載「是否有其他重要事項（針對產權、現況等任何補充）」部分，係勾選「否」（原審卷第21頁）。本

01 院衡諸系爭土地存有系爭凹陷面積達近7成比例且深達9公尺
02 ，及上訴人亦知曉被上訴人買受系爭土地目的係為農作種植
03 ，上訴人應將系爭土地現況存有系爭凹陷之重要事項，本於
04 誠信原則，告知被上訴人，卻於前開「土地標的現況說明書
05 」項次第21點所載事項勾選否，顯有違誠信原則。

06 ⑤參酌上訴人之訴訟代理人於108年2月20日本院準備程序期日
07 陳述「我們委託仲介出售時，未告知系爭凹陷情形，簽訂系
08 爭買賣契約時，他們沒有問系爭土地狀況，所以我們也沒有
09 說系爭土地有系爭凹陷情形，後又改稱有跟仲介說系爭土地
10 中間有凹洞，但沒有講凹洞的實際狀況」（本院卷第40頁）
11 ，足徵上訴人並未告知系爭土地存有系爭凹陷之事實。

12 ⑥據上，綜觀蕭承龍於106年7月間代理上訴人向第三人買受系
13 爭土地時，即已知悉系爭土地存有系爭凹陷情形，惟在本件
14 蕭承龍於107年6月7日代理上訴人出賣系爭土地予被上訴人
15 ，於簽訂系爭買賣契約時，卻未告知系爭土地存有系爭凹陷
16 之實際情形，僅表示系爭土地中間有一小凹洞，可用東邊較
17 高土方將西邊凹洞填平，惟系爭土地存有系爭凹陷面積達近
18 7成比例且深達9公尺，顯無以系爭土地東邊較高土方可填平
19 系爭凹陷之可能，且由上訴人所填載之「土地標的現況說明
20 書」項次第21點就是否有其他重要事項如現況等補充勾選否
21 ，以及蕭承龍未告知仲介系爭凹陷，僅說系爭土地中間有凹
22 洞，兩造於107年6月7日簽訂系爭買賣契約時，蕭承龍亦未
23 告知被上訴人系爭凹陷等情。本院綜上等情觀之，蕭承龍應
24 係故意不告知系爭土地存有系爭凹陷之瑕疵，而蕭承龍為上
25 訴人之代理人，全權處理有關係爭土地買賣相關事宜，是蕭
26 承龍以本人名義所為之意思表示，直接對上訴人發生效力，
27 足堪認定。

28 ⑦是被上訴人主張上訴人隱瞞系爭土地存有系爭凹陷瑕疵，而
29 保證系爭土地中間一凹洞無甚妨礙為可採。上訴人辯以兩造
30 簽訂系爭買賣契約時，蕭承龍有告知系爭土地有一凹陷，所
31 說可用系爭土地東邊土方，把西邊凹陷填平屬客觀事實，係

整地方法，非屬系爭買賣契約成立時之保證云云，即無可採。

(二)兩造簽訂系爭買賣契約時，被上訴人並不知悉系爭土地存有系爭凹陷之瑕疵；被上訴人非因重大過失而不知系爭凹陷：

1.按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355條第1、2項定有明文。

2.兩造簽訂系爭買賣契約時，被上訴人並不知悉系爭土地存有系爭凹陷之瑕疵：

①被上訴人主張簽訂系爭買賣契約前之107年6月4日王獻豐曾帶他至系爭土地查看，因現場草比人高無法進入，故他僅於路邊查看而已，其於107年6月7日簽訂系爭買賣契約時，就系爭土地存有系爭凹陷不知情，他係同年月8日經鄰地進入系爭土地查看始知系爭土地存有系爭凹陷等語。上訴人抗辯107年6月4日九井公司主動找蕭承龍請求委託銷售系爭土地，並旋於同年月6日即提出被上訴人之買賣議價委託書，顯見被上訴人與九井公司事先已調查過系爭土地，且九井公司有系爭土地明顯地貌之空照圖，被上訴人應已知悉系爭土地之空照圖，同日要約時，九井公司告知因被上訴人願自行整地，上訴人始減價成交，並在系爭買賣契約備註欄第2點特別註明，是被上訴人顯已知悉系爭土地存有系爭凹陷等語。查：

(1)107年10月11日原審會同兩造勘驗系爭土地之位置、地形落差，系爭土地勘驗結果：一、系爭土地現場：由東邊臨馬路端往西邊方向看，為雜木林、約2人高之雜草，無法由從臨馬路處看到西邊之系爭土地，亦無法由臨馬路處進入系爭土地。二、藉由系爭土地南邊第2塊鄰地000-0地號土地，由該土地鄰馬路之位置進入該土地後，由東往西走到底，再往右轉折後，往東沿000-0地號（即系爭土地西南邊鄰地土地）

01 北邊土地範圍內、由西往東方向前進。再繼續向東沿000地
02 號（即系爭土地南邊、東南邊之鄰地）土地範圍內、由西往
03 東方向前進，至000地號土地距離馬路邊約40公尺之處為池
04 塘，無法再向東前進。(一)【筆錄誤植為(二)】本次勘驗，並無
05 法進入系爭土地，係從南邊鄰地之000地號、000-0地號北邊
06 土地上往北看，其北邊與系爭土地之南邊間，大部分為2人
07 高之雜草，視線無法完全看見系爭土地。(二)【筆錄誤植為(三)】
08 而本件之勘查點，均選在：000地號、000-0地號（即系爭
09 土地南邊鄰地）北側之土地範圍內，且能往北看見系爭土地
10 之僅有位置處。有勘驗筆錄可稽（原審卷第77-79頁）。

- 11 (2) 證人王獻豐107年10月17日於原審具結證述「（法官問：在
12 系爭買賣契約簽約前之107年6月4日，你是否曾陪同陳東成
13 到系爭土地現場查看？其現場之狀況？）當日由我、陳東成
14 、李伊蓮（九井公司的○○○）到系爭土地現場。由系爭土
15 地東邊臨馬路的位置向西邊看，為雜木林、約兩人高的雜草
16 ，所以無法由馬路看到系爭土地的地形狀況，也沒有辦法由
17 該馬路進入系爭土地。所以當日在場人都無法進到系爭土地
18 去查看系爭土地的地形全貌。」、「（法官問：107年6月7
19 日簽完約之後，你有沒有再去看過土地現場？）一、簽約當
20 天下午三點後，我和陳東成及蕭承龍、李伊蓮又到現場找水
21 源，經過蕭承龍說明：水源地距離系爭土地約在兩公里外，
22 而已經牽管到南邊鄰地000地號上。當天在場人也沒有進到
23 系爭土地查看系爭土地的全貌。二、因為陳東成希望知道水
24 源的出水量，所以107年6月8日由我跟陳東成、李伊蓮又到
25 系爭土地現場查看000地號上的水源水量大小，正好那邊有
26 志工，所以我們就趁這個機會，站在000地號上面往北邊觀
27 看系爭土地之地形地貌，這時候才發現系爭土地存在凹陷的
28 情形（該凹陷的情形與鈞院107年10月11日履勘現場的情形
29 相同），因為凹陷的深度很深，所以在場人無法下到凹陷土
30 地的地面。我就以手機聯絡蕭承龍在隔天再到系爭土地看現
31 場。」、「（法官問：(一)你在107年6月9日有無再陪同陳東

01 成到系爭土地現場？(二)有無查看系爭土地西邊之地形？後續
02 處理情形？)一、該日陳東成、蕭承龍、我、李伊蓮又到系
03 爭土地現場。陳東成當場表示：系爭土地凹陷太厲害，他無
04 法使用來種植農作物和養狗，希望能夠解除契約。…。」、「
05 「(法官問：陳東成在簽約時，是否已知悉系爭土地上，有
06 系爭凹陷情形？)陳東成在簽約時並不知道系爭土地有凹陷
07 。」(原審卷第169-171頁)。

08 (3)證人李伊蓮同日亦於原審具結證述「(法官問：在系爭買賣
09 契約簽約前之107年6月4日，妳是否曾陪同陳東成到系爭土
10 地現場查看？其現場之狀況？)一、有，我有跟王獻豐、陳
11 東成去看現場。二、因為當時系爭土地面臨馬路的位置雜草
12 叢生，比我還高，所以沒有辦法進入系爭土地查看，不知道
13 系爭土地的地形地貌。」、「(法官問：(係指107年6月7
14 日)簽完約之後，當天有無再去看現場？)本件買賣契約最
15 重要的問題在於水源，所以當天簽完約之後下午我就跟王獻
16 豐、陳東成、蕭承龍去到系爭土地現場找水源。那時候還沒
17 有看到系爭土地的地形全貌。」、「(法官問：107年6月8
18 日有無再到現場？)為了要瞭解水源，我和王獻豐、陳東成
19 又去到系爭土地現場，因為當天有隔壁000地號鄰地的志工
20 在場，所以我們有繞到000地號土地的後面去看系爭土地的
21 狀況。那時才發現在系爭土地：南北寬度間、至少一半以上
22 的土地，凹陷的程度都達到三層樓以上的深度，這種凹陷跟
23 蕭承龍在6月7日簽約時，所講的小凹洞有很大的落差。」(
24 原審卷第173-175頁)。

25 (4)據上，依勘驗結果可知，系爭土地由東邊臨馬路往西邊方向
26 看，為約2人高之雜草，並無法由從臨馬路處看到西邊之系
27 爭土地，亦無法由臨馬路處進入系爭土地，須藉由系爭土地
28 西南邊鄰地000-0地號土地及系爭土地南邊、東南邊鄰地000
29 地號土地，亦無法進入系爭土地，僅能從前開地號土地北邊
30 土地往北看，大部分為2人高雜草，視線亦無法完全看見系
31 爭土地，足堪認定。又依證人王獻豐及李伊蓮於原審具結之

上開證述，渠等有於兩造簽訂系爭買賣契約前之107年6月4日帶同被上訴人至系爭土地查看，因現場長滿約2人高雜草，並無法進入系爭土地，於同年月7日兩造簽訂系爭買賣契約當天下午及同年月8日，被上訴人、蕭承龍、王獻豐及李伊蓮亦曾至系爭土地尋找水源，同年月8日適鄰地000地號土地有志工，故藉由000地號土地往北邊觀看系爭土地之地形地貌，始發現系爭土地有系爭凹陷之情形，此與被上訴人主張於簽訂系爭買賣契約前之107年6月4日曾與王獻豐至系爭土地查看，因現場草比人高無法進入，僅於系爭土地東邊馬路查看，於同年月7日簽訂系爭買賣契約時並不知悉系爭土地存有系爭凹陷，係於同年月8日（按應係同年月8日，被上訴人誤植為9日，惟並不礙於被上訴人於同年月7日簽訂系爭買賣契約時，不知悉系爭土地有系爭凹陷之情）經鄰地進入查看系爭土地始知有系爭凹陷等語，互核相符，堪信為真實。復衡諸上訴人於簽訂系爭買賣契約時，故意不告知系爭土地存有系爭凹陷已如前述，是本院綜合上情，認兩造於107年6月7日簽訂系爭買賣契約時，被上訴人並不知悉系爭土地存有系爭凹陷，足堪認定。

②上訴人雖辯以被上訴人與九井公司事先已調查過系爭土地，且九井公司有系爭土地明顯地貌之空照圖，被上訴人應已知悉系爭土地之空照圖，是被上訴人顯已知悉系爭土地存有系爭凹陷云云。查：

(1)上訴人固提出由王獻豐提供之系爭土地空照圖（原審卷第150頁、本院卷第22頁），惟經被上訴人否認曾見過該張空照圖，且主張該空照圖並非兩造成立系爭買賣契約當年度之空照圖等語。此部分經九井公司表示，該張空照圖係九井公司數年前所調取，及九井公司於107年7月11日有從內政部國土測繪中心網路下載系爭買賣契約成立當年度系爭土地之空照圖（本院卷第49頁）。本院將前開2張空照圖互核，上訴人提出之空照圖，系爭凹陷並未完全被雜草覆蓋，且系爭土地南邊鄰地（應係000、000-0、000-0及000-0地號土地）明顯

01 剛整地完成，呈現一片泥土狀，而九井公司提出之空照圖，
02 其上標示浮水印（nlsc.gov.tw2015），且系爭凹陷已被雜
03 草全面覆蓋，再稽諸前揭原審就系爭土地之勘驗結果，足認
04 上訴人所提出之空照圖顯非系爭買賣契約當年度所拍攝無疑
05 。

06 (2) 依上，被上訴人以上訴人所提出之空照圖並非系爭買賣契約
07 成立當年度所拍攝為可採。上訴人持被上訴人看過其所提出
08 王獻豐提供之空照圖，主張被上訴人知悉系爭土地系爭凹陷
09 情形，顯不足採。

10 ③上訴人又辯九井公司告知因被上訴人願自行整地，上訴人始
11 減價成交，並在系爭買賣契約備註欄第2點特別註明，是被
12 上訴人顯已知悉系爭土地存有系爭凹陷云云。查：

13 (1) 被上訴人以上訴人願意減價成交，係因由被上訴人整地及種
14 植農作物，取得農業使用證明，上訴人可省土地增值稅（本
15 院卷第28、40頁反面）。九井公司以上訴人於106年買受系
16 爭土地，在107年出賣予被上訴人，因公告現值沒有調整，
17 故無土地增值稅，但須繳納105年實施之房地合一稅（以前
18 稱奢侈稅），因系爭土地是農地，如果農地農用有種植農作
19 物，取得農地使用證明，即可免繳納房地合一稅，買方即被
20 上訴人議價當時始表明願意整地（本院卷第40頁反面）。此
21 與系爭買賣契約備註第2點明載「該筆土地上尚無任何農作
22 物，買方承諾負責整地及種植農作物以利農業使用證明申請
23 ，其費用皆由買方負擔。」之內容（不爭執事項(四)參照、原
24 審卷第19頁）互核相符，應認係為免繳納房地合一稅，買賣
25 雙方合意由被上訴人整地農作取得農地使用證明，而上訴人
26 減價出售系爭土地，堪以認定。

27 (2) 依上，上訴人抗辯因被上訴人願自行整地，上訴人始減價成
28 交，並在系爭買賣契約備註欄第2點特別註明，被上訴人顯
29 已知悉系爭土地存有系爭凹陷云云，為不足採。

30 3. 被上訴人非因重大過失而不知系爭土地存有系爭凹陷：

31 ①查系爭土地長滿約2人高之雜草，無法從系爭土地東邊臨馬

路處看到西邊之系爭土地，亦無法由系爭土地東邊臨馬路處進入系爭土地，縱藉由系爭土地西南邊鄰地000-0地號土地及系爭土地南邊、東南邊鄰地000地號土地，亦無法進入系爭土地，僅能從前開地號土地北邊土地往北看，視線亦無法完全看見系爭土地，此業經原審勘驗系爭土地結果如上，已如前述。且被上訴人於兩造簽訂系爭買賣契約前之107年6月4日有與仲介王獻豐、李伊蓮至系爭土地查看，因現場長滿約2人高雜草，並無法進入系爭土地，及於同年月7日兩造簽訂系爭買賣契約當天下午及同年月8日，被上訴人、蕭承龍、王獻豐及李伊蓮亦曾至系爭土地尋找水源，係於同年月8日適鄰地000地號土地有養狗志工並經其同意，始得藉由000地號土地往北邊觀看系爭土地之地形地貌，始發現系爭土地有系爭凹陷之情形，亦如前述。

②本院審酌依原審勘驗系爭土地結果，系爭土地並無法進入，且被上訴人於簽訂系爭買賣契約前後，分別於107年6月4日、同年月7日及8日均曾至系爭土地查看，至8日經由鄰地000地號土地往北邊觀看系爭土地之地形地貌，始發現系爭土地有系爭凹陷情形。且縱由九井公司於本院所提出之空照圖（本院卷第49頁）亦無法看出有系爭凹陷情形，應認被上訴人非因重大過失而不知系爭凹陷，堪以認定。

4.綜上所述，被上訴人於簽訂系爭買賣契約時，就系爭土地存有系爭凹陷並不知悉，且非因重大過失而不知系爭凹陷，而上訴人既故意不告知系爭凹陷瑕疵，亦如前述，是上訴人自應負瑕疵擔保責任至明。

(四)上訴人以107年7月23日存證信函通知被上訴人，依系爭買賣契約第9條第2項約定，解除系爭買賣契約並沒收被上訴人已付價款充作違約金，為無理由：

上訴人以107年7月9日存證信函催告限期被上訴人履行系爭買賣契約，屆期上訴人將依系爭買賣契約第9條第2項約定，沒收被上訴人已付價款充作違約金；再以107年7月23日存證信函函知被上訴人以上訴人已於107年7月9日函請被上訴人

履約，被上訴人居期不理，爰依系爭買賣契約第9條第2項約定，沒收被上訴人已付價款，充作違約金，並解除系爭買賣契約（原審卷第29-30、32-33、110頁、不爭執事項(七)2.4.參照）。惟查：

1. 依系爭買賣契約第9條違約罰責第2項明載「若買方，…如逾期1個月不付期款…，經賣方以存證信函…催告後，自送達7日內仍未支付者，賣方得解除契約並沒收買方已付價款充作違約金，…。」（原審卷第18頁、不爭執事項(四)參照）；又依系爭買賣契約第3條付款約定明載「第一次款35萬元（簽約同時支付）、第二次款115萬元（土增稅單核發3日內支付）、第三次款200萬元（產權過戶完成及鑑界無誤同時支付）」（原審卷第15頁、不爭執事項(四)參照）；而兩造於107年6月7日簽訂系爭買賣契約同時，被上訴人已依系爭買賣契約第3條約定交付上訴人第1次款35萬元，並由蕭承龍代理收受，如不爭執事項(五)所示。可知被上訴人已交付第1次款35萬元，其應繼續履約者為依系爭買賣契約第3條所載之第2次款115萬元，惟該第2次款支付期程係在土增稅單核發3日內，買方應支付此款予賣方。
2. 依蕭承龍於107年10月17日原審言詞辯論期日陳述「（法官問：蕭天賀何時拿到系爭土地增值稅單？）系爭土地之土地增值稅單，必須是在陳東成買了這個土地之後經過整地、種植、申請農用證明之後，該土地增值稅才會核定下來。所以蕭天賀在107年7月23日解除系爭買賣契約時，該土地之增值稅單尚未核定下來。」等語（原審卷第161頁），以及證人王獻豐同日亦具結證述「（法官問：(一)系爭土地之土地增值稅單，是否亦由你去申請？(二)該土地增值稅單約何時核定下來？）一、系爭土地的土地增值稅單都是交由代書去處理。二、因為107年6月10日兩造在代書事務所本來要解除系爭買賣契約時，代書也在現場，代書也知道系爭土地有買賣的爭議，所以代書後續就沒有去申辦土地增值稅單。」等語（原審卷第171頁）。

01 3. 據上可知，系爭土地之土地增值稅單既尚未核定，被上訴人
02 應依系爭買賣契約第3條約定之第2期款之履行期程之條件尚
03 未成就，被上訴人即無繳納義務，是上訴人以107年7月23日
04 存證信函函知被上訴人依系爭買賣契約第9條第2項約定，沒
05 收被上訴人已付價款，充作違約金，並解除系爭買賣契約即
06 無理由，系爭買賣契約此時仍有效存在至明。

07 (五) 被上訴人解除系爭買賣契約合法，則被上訴人依系爭買賣契
08 約第9條第1項後段約定，請求上訴人退還已支付價款35萬元
09 及同額違約金35萬元為有理由：

10 被上訴人以107年7月12日存證信函催告上訴人限期改善系爭
11 土地瑕疵，以便繼續辦理所有權及繳納稅金等手續，倘上訴
12 人逾期不為，則解除系爭買賣契約，上訴人應加倍返還所收
13 受之定金（原審卷第31頁、不爭執事項(四)3.參照）；被上訴
14 人嗣以上訴人逾期未改善系爭凹陷瑕疵，乃為本件起訴，並
15 以起訴狀繕本送達上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示（
16 原審卷第11頁）。經查：

17 1. 按系爭買賣契約第9條違約罰責第1項明載「若賣方違反…或
18 第8條（擔保責任）時，買方得定相當期限催告賣方解決，
19 逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買
20 方已支付之價款…，全部退還買方外，並應支付與已付價款
21 同額之違約金。」（原審卷第18頁、不爭執事項(四)參照）。

22 2. 起訴狀繕本已於107年10月8日合法送達上訴人，有送達證書
23 在卷可稽（原審卷第99頁）。

24 3. 據上，被上訴人依系爭買賣契約第9條第1項約定，以上訴人
25 經其以107年7月12日存證信函催告限期改善系爭凹陷，上訴
26 人逾期未改善，被上訴人乃以起訴狀繕本送達上訴人之日起
27 解除系爭買賣契約，並請求上訴人應返還已支付價金35萬元
28 ，及給付同額之違約金為有理由。

29 八、綜上所述，被上訴人主張系爭土地存有系爭凹陷已使系爭土
30 地減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，上訴人故意不告
31 知系爭凹陷瑕疵，又保證系爭土地有一凹洞無甚妨礙，其於

01 簽訂系爭買賣契約時並不知悉系爭凹陷瑕疵為可採，上訴人
02 應負物之瑕疵擔保責任，上訴人所辯均無可取。被上訴人依
03 民法第359條本文解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第9
04 條第1項後段約定，自得請求上訴人應退還已交付價金35萬
05 元，及支付同額違約金35萬元。是則原審判命上訴人如數給
06 付，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改
07 判，為無理由，應予駁回。

08 九、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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，併此敘明。

11 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
12 、第78條，第86條第1項本文，判決如主文。

13 中 華 民 國 108 年 4 月 11 日

14 民事庭審判長法官 張健河

15 法官 林碧玲

16 法官 林慧英

17 以上正本係照原本作成。

18 本件不得上訴。

19 中 華 民 國 108 年 4 月 11 日

20 書記官 郭怡君