臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上字第47號

上　訴　人　童廣文
訴訟代理人　傅爾洵律師
複代理人　　陳世昕律師
被上訴人　　許志良
訴訟代理人　羅文昱律師

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109年7月28日臺灣臺東地方法院109年度訴字第86號第一審判決提起上訴，本院於110年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新台幣貳佰參拾萬元，及自民國一百零九年五月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人於原審起訴主張：緣坐落臺東縣○○市○○段000地號之農業區土地（下稱系爭土地）原為被上訴人所有，上訴人以新台幣（下同）230萬元向被上訴人購買系爭土地，雙方並於民國107年5月28日簽立「不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約書）。嗣上訴人於107年6月5日以買賣為登記原因，於107年6月27日取得系爭土地所有權登記。又上訴人購買系爭土地係為種植農作物，及設置農業資材室（下稱資材室）以擺放農具之目的。嗣臺東航空站、臺東縣政府函告上訴人：系爭土地屬「禁止建築地區」之範圍，無法設置資材室，而種植作物亦有高度之限制（下稱系爭使用限制）。況被上訴人亦曾向臺東縣政府函詢系爭土地可否申請蓋資材室，經函覆表示系爭土地在臺東航空站飛機起落地帶，為飛航管制範圍內之禁止建築地區等語。再上訴人雖未告知被上訴人購買系爭土地之目的，但被上訴人於簽立系爭買賣契約書時，卻故意不告知系爭土地有系爭使用限制之重要資訊，

致上訴人於不知情下簽立系爭買賣契約，使系爭土地儼然喪失一般農業土地應有通常效用之瑕疵；復因被上訴人故意不告知，使上訴人排除民法第356條檢查通知義務規定之適用。至上訴人欲興建之資材室，因其面積約在25平方公尺以下，依農業發展條例第8條之1第2項前段規定，免申請建築執照。基此，爰依民法第354條、第355條第2項但書及第359條規定請求解除系爭買賣契約後，返還系爭買賣價金及利息之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被上訴人應給付上訴人230萬元，及自107年6月5日（即系爭土地所有權登記之原因日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

貳、被上訴人於原審則以：系爭土地為農業用地，僅於相關法令限制下並經准許後，始得於其上興建建築物，而被上訴人持有系爭土地期間，均作農業使用，並無興建任何建築物、農舍或挪作其他用途之計畫。依系爭買賣契約書第8條第3項約定：「賣方（即被上訴人）應保證本約標的物，並無提供自己或他人做為建築基地或興建農舍之使用…。」等語，而被上訴人所出售者僅為單純之農業用地。被上訴人因財務規劃而委託仲介公司出售系爭土地，並僅於簽約時與上訴人見面，並不知上訴人購買系爭土地係為種植農作物，及設置資材室以擺放農具之目的，且上訴人之購買動機僅存其內心，為被上訴人所不知，且被上訴人亦未向上訴人保證系爭土地得設置資材室。況依系爭買賣契約書第10條之約定：「本買賣土地於整地後以現況交付土地。」，是上訴人業已現場履勘系爭土地並知悉其鄰接臺東航空站，自應瞭解相關規定，以遂行其設置資材室之使用目的；且系爭土地縱有法律上之使用限制，亦非物之瑕疵。又系爭土地幾乎無法種植作物乙節，惟系爭土地本即為農業用途，可種植如釋迦等作物，鄰近土地亦均有種植相關作物，是上訴人主張殊難採憑。然依建築法第25條第1項規定，上訴人於系爭土地建築組合屋前，應先向主管機關申請並經許可發給執照後，始得興建，縱認此項法令之限制並非依通常程序可知悉，但上訴人至遲亦應

於申請建築執照時，或於107年12月5日受臺東航空站告知時，即應知悉上開禁建之限制。而上訴人怠於通知被上訴人，遲至109年3月19日始提起本件訴訟，顯難合於民法第365條第1項所規定應即通知出賣人之規定，即應視為承認其所受領之物後，上訴人自不得再主張解除契約請求返還價金。再依108年6月9日所拍攝之照片（原審卷第155頁），可知上訴人於取得系爭土地後，竟未向主管機關申請，旋即將土地填平、鋪設鋼筋及水泥等地基作業以興建資材室，足徵上訴人違法使用在先；且如認上訴人得主張解除契約，勢必須負擔回復原狀之相關費用，而系爭土地能否回復至適於農作情況，尚屬未知，更生訟端等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

參、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴，其陳述除援引原審之陳述外，於本院補充陳述：

系爭土地之使用分區或編定用地種類為農業區，且符合申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第13條第2項之附表一所定得設置資材室之規定，據此，系爭土地所應具備之通常效用即包含設置資材室，且為農業土地應具備自由種植作物之一般效用。又依交通部民用航空局臺東航空站109年7月8日函文所示，系爭土地不得建築資材室，亦不得種植木本植物，而釋迦樹則係木本植物，本不得種植於系爭土地上，而以黑網覆蓋種植該作物，已屬於禁止建築區設置障礙物之行為，為法所不許，據此，系爭土地於符合上開審查辦法之情形下，卻無法設置資材室及無法種植木本植物，喪失大部分農業用地應有之效能，而不具備通常效用，亦直接減少其市場價值，系爭土地即具有重大瑕疵。再被上訴人曾向臺東縣政府函詢系爭土地可否興建農具間、資材室，有無禁建、限建之情形；且依證人柳建辰之證述亦可知，被上訴人於106年間已知悉系爭土地為禁建，基此，被上訴人最遲於106年間即已知悉系爭土地不得興建資材室之情事，而於明知系爭土地欠缺農業土地應有之通常效用，故意不告知上訴人，即

應負物之瑕疵擔保責任等語。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人230萬元，及自107年6月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

肆、被上訴人除援引原審之陳述外，於本院補充陳述：

縱認本件確有上訴人指稱之瑕疵，惟上訴人遲至109年3月19日始提起本件訴訟，其解除權或請求權亦已罹於除斥期間，其訴為無理由。蓋上訴人亦應於申請建築執照時即應知悉上開禁限建之情事，且臺東航空站亦於107年12月下旬發現上訴人於系爭土地興建工作物，遂於107年12月5日函告上訴人立即停工並盡速改善，上訴人至遲於收受上開函文後即應知悉系爭土地不得興建資材室或農舍，詎上訴人遲至109年3月19日始起訴，顯難合於民法所定應即通知出賣人之規定，應視為承認其所受領之物，上訴人自不得再主張解除契約請求返還價金及損害賠償等語置辯。答辯聲明：上訴駁回。

伍、兩造爭執與不爭執事項（本院卷第60、113、165至166頁，並由本院依兩造主張及卷證資料為文字修正）

一、不爭執事項：

(一)系爭土地面積1,293.88方公尺、土地使用分區為農業區（原審卷第109頁：臺東縣政府109年06月05日函），公告土地現值：每平方公尺1,300元，原為被上訴人於87年間即取得所有權登記（原審卷第55至57頁：土地登記謄本、異動索引）。

1.被上訴人將系爭土地以230萬元（下稱系爭買賣價金）賣予上訴人，兩造並於107年05月28日簽立系爭買賣契約書，該契約第八條：擔保責任，第2項記載：「有關本約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令之規定，但本契約另有約定者，從其約定。」。第3項記載「賣方應保證本約標的物，並無提供自己或他人做為建築基地或興建農舍之使用…。」。第十條：其他約定，則以手寫註記「本買賣土地於整地後，以現況交付土地。」（原審卷第14頁），此外，並無其他之特別約定。

2.上訴人已依約交付系爭買賣價金，被上訴人以：於107年6月5日買賣為登記原因，於107年06月27日移轉系爭土地所有權登記予上訴人（原審卷第48至54頁：移轉所有權登記之申請資料影本）（原審卷第55至58頁：土地登記謄本、異動索引）。

3.上訴人以：設定為登記原因，已於107年11月09日為訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫銀行）設定144萬元之最高限額抵押權登記（原審卷第55頁：土地登記謄本內載）。

4.目前在系爭土地上，除上訴人已廢棄之混凝土地基（原審卷第156頁：照片）外，並無任何建築物。

(二)原審就系爭土地是否屬於：1.臺東航空站助航設備四周「禁止建築地區」之範圍？2.對所種植作物之限制？乙節，經交通部民用航空局於109年06月05日覆函（原審卷第110至123頁：該函暨所附相關資料），在說明欄：

1.第三點記載：「…臺東市○○段○○○○號土地（係指系爭土地），係位在『航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法』第3條第2款所劃定之臺東航空站起落地帶，為飛行安全標準範圍之禁止建築地區。」（原審卷第118頁：示意圖一（禁止建築地區），原審卷第120頁：衛星航照圖影本）。

2.第四點記載：另依前開辦法第7條第1項第1款相關規定：『禁止建築地區，除飛航安全所必需之設施外，不得有任何建築物及其他障礙物…』。據此，系爭土地上不得建築『農業資材室』，亦不得種植『木本』植物之障礙物。」。

3.第五點記載：「…

(1)臺東機場『禁建、限建』資訊，係對外公開於本局網頁。

(2)民眾可藉由查詢或申請方式獲得：

Ⅰ查詢方式：可由本局官網＼一般民眾＼快速服務區之第3頁『禁限相關資訊』，即可進入臺東機場查詢網頁進行查詢獲得資訊。

Ⅱ申請方式：

(Ⅰ)發函本局申請。

(Ⅱ)電話傳真『交通部民用航空局禁止或限制建築地區查詢申請表』至本局申請。」

（原審卷第62頁：臺東航空站所公告之飛航安全資訊網站中，有關：「C禁限建相關資訊」、及「D機場四周禁止或限制事項」其對外公開網站網址。第122頁：「有關民眾申請開發場址是否在『飛航管制區』、『禁止或限制建築地區或高度管制範圍內』查詢」。第123頁：交通部民用航空局禁止或限制建築地區查詢申請表）。

(三)依交通部民用航空局臺東航空站（下稱臺東航空站）109年7月8日覆函原審，在說明欄：

1.第二點記載：系爭土地「…依據臺東縣政府104年10月19日府建管字第0000000000號函及其第0000000000B號公告周知之『臺東航空站四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理範圍測定之坐標成果圖、表』（係指系爭禁建坐標成果圖表）位處禁止建築地區（詳附件1）（係指原審卷第195頁：該公告影本）。

2.第三點記載「…木本植物視為其他障礙物，本站建議以種植草本作物或小型灌木，方不影響飛航安全。」。

3.第四點記載：（1）系爭土地「…原舊有地主應為許志良（係指被上訴人）106年8月8日臺東縣政府函轉許君查詢航空法相關法規，交通部民用航空局於106年08月22日函覆縣府及許君該地號為飛航安全標準範圍之禁止建築地區。（詳附件2）」。（2）「107年12月下旬（應係11月下旬之誤植）本站巡場人員發現22跑道頭附近之跑道地帶範圍內，有疑似違逾禁建區禁止建築規定之興建工程乙處。經查：…該地號確係位處…禁建區內。」。（3）「本站於107年12月05日…函知該筆土地之所有權人童廣文（係指上訴人）君（豐航段234地號），告知其施工中之建物已違反相關規定，請其立即停工並儘速改善。（之後本站多次委請現場工班轉告地主

勿再繼續興建仍無具體成效）。」。（4）「本站於108年01月11日…函請…臺東縣政府…查明該處興建中之建物是否合法申請，及非法興建之後續妥處。」。（5）「臺東縣政府於108年03月26日以…公文，副知本站其已依市00000 0000段地號地主童廣文君，告知地主其所應負之法律責任義務。」。

(四)系爭土地禁建之相關：

1.臺東縣政府於104年10月19日公告：系爭禁建坐標成果圖表暨樁位圖（原審卷第195頁：該公告影本）。

2.臺東縣政府於104年10月19日檢附：系爭禁建坐標成果圖表暨樁位圖等相關資料，函送：臺東市公所、卑南鄉公所及所屬里辦公處，在公佈欄陳列、張貼供民眾閱覽（原審卷第196頁：該函影本）。

3.上訴人於89年4月2日之前設籍在臺東市，以後即遷徙至卑南鄉迄今（原審卷第31頁：戶籍查詢資料）。

4.被上訴人於106年8日7日向臺東縣政府函詢：系爭土地可否申請蓋資材室？（原審卷第197頁：該函影本）。
經民用航空局於106年8月22日函覆：系爭土地在臺東航空站起落地帶，為飛航管制範圍內之禁止建築地區（原審卷第199頁：該函影本）。

5.上訴人在系爭土地上建築資材室，經臺東航空站於107年12月5日函知：上訴人施工中之建物已違反相關規定，請其立即停工並儘速改善（原審卷第193頁：臺東航空站函說明【三】）。

二、本案爭點：

(一)系爭土地有系爭使用限制，在農地買賣交易上是否屬於重要交易事項？

(二)被上訴人於106年8月間即知悉系爭土地有系爭使用限制，則在簽立系爭買賣契約時，當上訴人未詢問時，被上訴人有無主動告知：系爭使用限制之義務，若被上訴人未告知時，是否即屬民法第355條第2項「故意不告知其瑕疵」之範疇？上

訴人請求解除契約是否受民法第365條第1項規定6個月除斥期間之限制？

(三)農地買賣交易中就買賣標的物已公告週知之限制，農地出賣人是否仍負告知之義務？

(四)上訴人主張系爭土地有欠缺其價值、通常效用及契約預定效用，而依民法第354條、第359條規定解除系爭契約，有無理由？

陸、得心證之理由：

一、系爭土地有不能設置資材室、種植作物有高度限制之使用限制，在農地買賣交易上是屬於重要交易事項：

(一)查系爭土地土地使用分區為農業區（原審卷第109頁：臺東縣政府109年06月05日函，原審卷第55頁：土地登記謄本），地目：田(原審卷第54頁)。

(二)又臺東縣政府已於104年10月19日公告周知「臺東航空站四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理範圍測定之坐標成果圖表」及樁位圖（即系爭禁建坐標成果圖表）（不爭執事項第(三)點1.），而系爭土地既位在系爭禁建坐標成果圖表範圍內，在使用上自應受該限制。且系爭土地，係位在「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」（即系爭禁建及高度管理辦法）第3條第2款所劃定之臺東航空站飛機起落地帶，為飛行安全標準範圍之禁止建築地區，依同辦法第7條第1項第1款之規定，在禁止建築地區，除飛航安全所必需之設施外，不得有任何建築物及其他障礙物，故系爭土地上自不得建築「農業資材室」，亦不得種植「木本」植物之障礙物（即系爭使用限制）（見不爭執事項第(二)點）。據上，系爭土地在法令之限制下，不能設置資材室、種植作物有高度限制（即系爭使用限制），而無法如未受限制之農業用地該有之一般使用，致欠缺本為特定農業區農牧用地所應具有之價值及通常效用，依通常交易觀念，不惟其通常效用已有所減少，抑且減低經濟上之價值，亦欠缺系爭契約之預定效用，在農地買賣交易上當屬於重

要交易事項。

二、被上訴人於106年8月間即知悉系爭土地有系爭使用限制，則在簽立系爭買賣契約時，當上訴人未詢問時，被上訴人有無主動告知：系爭使用限制之義務，若被上訴人未告知時，是否即屬民法第355條第2項「故意不告知其瑕疵」之範疇？上訴人請求解除契約是否受民法第365條第1項規定6個月除斥期間之限制？

(一)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。又買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。民法第354條第1項前段、第359條前段分別定有明文。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，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年度台上字第1173號判決意旨參照）。又物之瑕疵擔保係為保障交易安全，若買受人知其瑕疵即不為購買或僅願出較低價格購買，即應認有瑕疵，以免買受人受不測之損害。至於出賣人有無過失，則在所不問。是出賣人應負之上開瑕疵擔保責任係法定無過失責任，無論出賣人是否有過失，均應對買受人負責。

(二)本件系爭買賣契約書第8條關於擔保責任：第2項約定：「有關本約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令之規定，但本契約另有約定者，從其約定。」。第3項記載「賣方應保證本約標的物，並無提供自己或他人做為建築基地或興建農舍之使用…。」。第10條：其他約定，則以手寫註記「本買賣土地於整地後，以現況交付土地。」（原審卷第14頁），此外，並無其他之特別約定等情，已如前述。則系爭土地在法令之限制下，不能設置資材室、種植作物有高度限制，而無法如未受限制之農業用地該有之一般使用，致欠缺本為特定農業區農牧用地所應具有之價值及通常效用，依

通常交易觀念，不惟其通常效用已有所減少，抑且減低經濟上之價值，亦欠缺系爭契約之預定效用，在農地買賣交易上屬於重要交易事項乙節，亦如前述。因此，被上訴人委託不動產仲介業者銷售不動產時，關於系爭土地任何交易重要資訊須負誠實告知義務而應詳細列載於不動產標的現況說明欄位，以提供買方得以充分瞭解買賣標的不動產物件之資訊，以符誠信原則，並減少買賣糾紛。

(三)依據證人即曾受被上訴人委託銷售系爭土地之仲介業者柳建辰於本院證述：因有意願購買系爭土地之人提議要做土地地上物禁建及限建之調查，於106年8月7日代理被上訴人發函臺東縣政府詢問系爭土地是否位於禁、限建區，可否蓋農具資材室乙事，並有收受臺東縣政府於106年8月8日以府建管字第0000000000號函覆(原審卷第197至198頁)，是屬於禁建，所以買方要求解除契約，有跟買賣雙方做協調，並有告知被上訴人因為禁限建問題，所以對方要解除契約等語(本院卷第115至124頁)，並有106年8月7日農地字第000000號函及臺東縣政府106年8月8日府建管字第0000000000號函在卷可證(原審卷第197至198頁)，堪認上訴人主張被上訴人於買賣當時已知悉系爭土地位於禁、限建區，不得興建資材室等情為真實。

(四)是被上訴人於出售系爭土地時已知悉有該土地位於禁、限建區，不得興建資材室之事實，而上訴人於購買系爭土地時，應不知系爭土地有系爭使用限制之情形，此從其主張之內容可知，是就此交易重要事項，倘被上訴人為杜絕日後發生爭議，應主動告知上訴人，並於系爭買賣契約書載明，應認上訴人主張被上訴人有故意不告知瑕疵情事較為可採，故依民法第365條第2項規定，本件自無適用民法第365條第1項所定6個月除斥期間限制之規定。

三、農地買賣交易中就買賣標的物已公告週知之限制，農地出賣人仍負有告知之義務，理由如下：

(一)本件雖有經臺東縣政府於104年10月19日公告：系爭禁建坐

標成果圖表及樁位圖，並函：臺東市公所、卑南鄉公所及所屬里辦公處，在公佈欄陳列、張貼供民眾閱覽（不爭執事項第(四)點），一般人也難以知悉。

(二)再依證人柳建辰於本院證言可知，仲介人員也需要發函給臺東縣政府後，才能知曉系爭土地屬於禁、限建區(本院卷第115至124頁)。

(三)被上訴人關於系爭土地任何交易重要資訊須負誠實告知義務，並應詳細列載於不動產標的現況說明欄位，以提供買方得以充分瞭解買賣標的不動產物件之資訊，以符誠信原則，並減少買賣糾紛。

四、上訴人主張系爭土地有欠缺其價值、通常效用及契約預定效用，而依民法第359條規定解除系爭契約，有無理由？

(一)「被上訴人購買系爭土地之目的在建築農舍，為買賣雙方所知悉。故上訴人應擔保其出賣之土地於危險移轉時，具有能夠建屋之品質。茲該土地早經禁建，且無解禁計畫，已經空軍總司令部於80年1月21日以（80）柳漓字第0108號函覆知在案。上訴人既無法擔保買賣雙方訂立契約所預定之蓋農舍之效用，則其瑕疵灼然明甚，上訴人自應負民法第324條（按應為354條之誤）之瑕疵擔保責任。被上訴人主張依民法第359條之規定，表示解除契約，為法之所許」（最高法院80年度台上字第1600號判決意旨可參）。

(二)系爭土地既然欠缺通常及預定效用，據此上訴人依民法第359條規定解除契約，並依同法第259條請求返還已受領之價金，即屬有據，應予准許。

五、第按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203

條分別定有明文。查，本件被上訴人於收受上訴人起訴狀繕本後，始生系爭買賣契約解除之效力。是上訴人請求被上訴人前揭應返還之價金230萬元自起訴狀繕本送達翌日即109年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算利息部分，自屬有據，應予准許；逾此部分之請求，則為無理由。

柒、綜上所述，上訴人依民法第259條規定，請求被上訴人返還230萬元，並均加計自起訴狀繕本送達翌日即109年5月9日起至清償日止之法定遲延利息，自屬正當，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無理由，應予駁回。從而，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

捌、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。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

民事庭審判長法　官　張健河

法　官　林慧英

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

本件上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　徐文彬

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。