臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第1087號

上　訴　人　黃于珍
訴訟代理人　李進成律師
被 上訴 人　陳朝聖
訴訟代理人　張美玉
被 上訴 人　郭莉嫻
訴訟代理人　廖偉真律師
　　劉曉穎律師
被 上訴 人　台灣房屋仲介股份有限公司
法定代理人　李碧華

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年7月27日臺灣新北地方法院106年度訴字第3855號第一審判決提起上訴，本院於108年1月8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。

事實及理由

[被上訴人台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣房仲公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

) 上訴人主張：伊於民國105年6月間經被上訴人台灣房仲公司員工即被上訴人郭莉嫻之居間媒介，以總價新臺幣（下同）850萬元之價格，向被上訴人陳朝聖購買坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○號土地應有部分各1/5（下分稱系爭915、915-1地號土地），及其上同段5324建號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路○○巷○弄○○○號3樓；下稱系爭建物，另與前開土地合稱系爭房地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。嗣伊已付清價金並辦妥系爭房地所有權移轉登記，詎事後發現其中之系爭915-1地號土地係一般農業區甲種建築用地，不得以都市更新方式辦理重建（下稱都更重建），致減少系爭房地效用及價值，構成物之瑕疵（下稱系爭瑕疵）。陳朝聖

於出賣時刻意隱瞞上情，並於系爭買賣契約之標的物現況說明書（下稱系爭現況說明書）第13項「目前作住宅使用之建物，是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區」欄位勾選「否」，已保證系爭房地非位於其他使用分區，而顯未依債之本旨為給付，應負不完全給付之賠償責任。另郭莉嫻居間仲介伊買受系爭房地，違反其應盡之調查義務，未誠實揭露前開地號土地開發限制之重要交易訊息（下稱系爭調查及揭露義務），致伊以不相當之對價買受系爭房地，應與其僱用人台灣房仲公司連帶對伊負侵權行為或債務不履行之責等情，對陳朝聖依系爭買賣契約第5條第2項、民法第227條第1項、第226條、第360條，對郭莉嫻依不動產經紀業管理條例（下稱不動產經管條例）第24條之2、民法第544條、第184條第2項，對台灣房仲公司依不動產經管條例第26條第2項、民法第188條之規定，請求陳朝聖賠償伊123萬6,045元、郭莉嫻及台灣房仲公司（下合稱郭莉嫻等2人）連帶賠償伊前開同額款項，並均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，暨陳朝聖與郭莉嫻等2人應就前開二項給付負不真正連帶給付之責。原審為上訴人敗訴之判決，其不服提起上訴。並上訴聲明：　原判決廢棄。　陳朝聖應給付上訴人123萬6,045元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。　郭莉嫻、台灣房仲公司應連帶給付上訴人123萬6,045元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡前二項，於任一項被上訴人已為給付時，他被上訴人在該給付範圍內，同免責任；並願供擔保，請准宣告假執行。

(被上訴人則抗辯如下：

陳朝聖部分：伊於104年間買受系爭房地，翌（105）年間委託仲介出售（委售價格原為998萬元），已提供系爭房地登記謄本及房地所有權狀影本予買方，謄本上明列系爭915-1地號土地乃屬一般農業區之甲種建築用地，並無刻意隱匿或未盡告知義務之情事。且系爭房地確可供住宅使用，伊於系爭現況說明書之第13項所為勾選並無錯誤，所為給付並無不完全給付之情

事。並答辯聲明：上訴駁回。

郭莉嫻部分：伊係基於朋友情誼，介紹上訴人購買系爭房地，並未向之收取仲介費。且伊於上訴人簽約買受系爭房地前已依規定檢附系爭房地登記謄本、使用分區等資料，製作不動產說明書向之說明系爭房地狀況，告知系爭915-1地號土地為一般農業區甲種建築用地。上訴人非首次購買不動產，且系爭買賣契約中亦附有系爭房地之登記謄本，載明該地號之前揭土地使用分區類別，伊並無未盡調查義務或未誠實揭露該房地重要交易資訊之事。況上訴人買受系爭房地以前，從未向伊表明購入之房地希望於日後辦理都更重建，且前述地號土地他日得否與其他地號土地合併辦理重建，尚無定論，亦難認構成物之瑕疵。是其請求伊賠償損害為無據。並答辯聲明：上訴駁回。

台灣房仲公司部分，未於本院審理時到庭或以書狀作何聲明或陳述，惟於原審抗辯：郭莉嫻係伊之加盟店即訴外人立都廣告企業有限公司（下稱立都公司）之仲介人員，非伊之受僱人，並不受伊管理監督，伊就其仲介行為無不動產經管條例第26條第2項或民法第188條規定之適用。況立都公司仲介系爭房地時已製作不動產說明書，內附系爭房地之登記謄本，賣方陳朝聖已在該不動產說明書上簽名表示進行揭露，買方即上訴人亦簽名表示閱覽過，其事後主張不知系爭915-1地號土地為一般農業區甲種建築用地，顯不合理等語。

兩造不爭執之事項（見本院卷第12至13、68、100頁）：

上訴人係透過郭莉嫻之居間媒介，於105年6月3日與陳朝聖簽訂系爭買賣契約向之購買系爭房地，嗣買賣雙方已依約交付價金，並辦妥該房地所有權移轉登記，有系爭買賣契約可稽（見原審卷第27至59頁）。

系爭買賣契約及系爭房地不動產說明書中，各附有系爭房地之登記謄本，其中系爭915-1地號土地之登記謄本，載明其使用分區為一般農業區，使用地類別為甲種建築用地，有前揭買賣契約及立都公司檢送之不動產說明書可稽（見原審卷第193至257頁）。

系爭915-1地號土地位於都市計畫範圍外，現況不得為都更重建，有新北市政府城鄉發展局107年4月24日函文可稽（見原審卷第333至334頁）。

查上訴人主張：伊前經台灣房仲公司員工郭莉嫻之仲介，向陳朝聖買受系爭房地，惟陳朝聖出售時刻意隱瞞系爭915-1地號土地為農地，並於系爭現況說明書第13項有關其他使用分區部分為不實勾選，而構成瑕疵（給付）之不完全給付；另郭莉嫻就上情未盡系爭調查及揭露義務，致伊受有損害，應與其雇主台灣房仲公司連帶負侵權行為或債務不履行之責等語，然為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點為： 系爭915-1地號土地是否為農地？又其為非都市計畫土地，於本件交易中是否構成瑕疵？陳朝聖有無刻意隱匿，或不實告知前開地號土地使用分區之事？上訴人依系爭買賣契約第5條第2項約定、民法第227條第1項、第226條及第360條之規定，請求陳朝聖賠償損害，有無理由？ 郭莉嫻是否違反系爭調查及揭露義務？上訴人依不動產經管條例第24條之2、第26條第2項、民法第184條第2項、第188條、第544條之規定，請求郭莉嫻與台灣房仲公司連帶賠償損害，有無理由？其二人是否應與陳朝聖另負不真正連帶給付之責？爰析述如下：

關於陳朝聖部分：

按所謂物之瑕疵，係指依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具備者而言。出賣人所負物之瑕疵擔保責任，依民法第354條第1項之規定，乃負有擔保其物依同法第373條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。該責任之成立，雖無須出賣人有可歸責之事由，惟仍以物確有瑕疵存在為前提。至同法第227條所謂之不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種，並須具備可歸責於出賣人之事由，始足當之。買賣雙方如就該物之瑕疵是否存在或出賣人乃為瑕疵或加害給付等節有所爭執，並因

此涉訟，依民事訴訟法第277條本文之規定，自應由主張該有利於己事實之人（即買受人），負舉證之責任。倘其不能先舉證證明所主張之事實為真實，即令他方就抗辯事實不能舉證或所舉證據尚有疵累，亦應駁回其訴。上訴人主張陳朝聖刻意隱匿系爭915-1地號土地為農地，且不實勾選該地號土地使用分區，而為系爭瑕疵之不完全給付，既為陳朝聖所否認，依前說明，自應由上訴人就此事實先負舉證之責任。

農業發展條例第3條第10款規定，農業用地，係指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供農地、森林、養殖、畜牧及保育使用者，或供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地，或農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地；另依同條第11款之定義，為農業生產精華所在之耕地，則指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用地。系爭915-1地號土地，依兩造所簽立之系爭買賣契約所附之土地登記謄本所示，乃為位於一般農業區內之甲種建築用地（見原審卷第49頁），依前說明，自非農地。是上訴人主張陳朝聖應告知卻未告知前開地號土地為農地，而刻意隱瞞上情云云，已屬無據。又依區域計畫法第15條第1項前段規定，區域計畫公告實施後，不屬第11條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地；另依內政部所頒之製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知第8條第1款規定，甲種建築用地，係指係供農業區內建築使用者而言，非不得作為住宅之用途使用；且系爭建物，依前揭契約所附之建物登記謄本所示，已明載其主要用途為「住家用」（見原審卷第41頁）。則陳朝聖於系爭現況說明書第13項有關「目前作住宅使用之建物，是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區」之欄位，勾選「否」，而保證現作為住宅使用之系爭建物，非屬「工業區」，亦非

不得作為住宅使用之「商業區或其他分區」，難認有何不實或刻意隱瞞之處。再一般房地買賣，除當事人另有約定外，依通常交易觀念，難認該房屋坐落之土地須位於都市計畫範圍內為其應具之價值、效用或品質。上訴人亦不否認系爭房地非不能重建，僅其中之系爭915-1地號土地非位於都市計畫範圍內，該部分將來無法以都市更新方式辦理重建而已，並自承：伊於購買時雖有想過將來都更重建之可能性，但並未告知仲介或賣方此事，周遭房地目前亦無要都更議題（見原審卷第181頁、本院卷第99、117頁）。揆諸前開說明，自難認前開地號土地非位於都市計畫範圍內，於本件交易中構成物之瑕疵。從而，上訴人主張上情構成瑕疵給付，依系爭買賣契約第5條第2項賣方保證本買賣標的於交屋前無物之瑕疵存在之約定，及民法第227條第1項、第226條、第360條不完全給付之規定，請求陳朝聖給付伊123萬6,045元本息，並無理由。

關於郭莉嫻及台灣房仲公司部分：

查系爭買賣契約所附房地登記謄本，已載明系爭915-1地號土地為一般農業區甲種建築用地，及系爭建物主要用途為住家用，且前開地號土地雖非都市計畫內土地，但並非農業發展條例第3條第10款所稱之農業用地而非農地，該建物亦得為住宅使用，業如前述。又不動產之買賣，如委由經紀業仲介或代銷者，其不動產說明書及買賣契約書，應由經紀業指派經紀人簽章；經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書，向與委託人交易之相對人解說；雙方當事人簽訂買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章，前項不動產說明書視為買賣契約書之一部分。不動產經管條例第22條第1項第5、6款、第23條第1項、第24條第1、2項分別定有明文。本件上訴人係透過台灣房仲公司之加盟店即立都公司之仲介向陳朝聖買受系爭房地，上訴人於105年6月間與陳朝聖簽訂系爭買賣契約前，前開仲介公司已於105年1月間依法製作系爭房地之不動產說明書（首頁明列內含：產權說明書、標的物現況說明書、權狀影本、建物及土地

謄本、建物測量成果圖、地籍圖、使用執照、土地使用分區證明、位置與週邊環境略圖、房地合一課徵所得稅制簡表及土地增值稅試算表等文件），並經其指派之不動產經紀人即訴外人陳金生及賣方陳朝聖完成簽章，其產權說明書載明該基地之使用分區或編定，於都市土地以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準、非都市土地則以土地登記謄本記載為準，後附之新北市政府城鄉服務網數值區分區查詢資料及土地登記謄本，則依序顯示系爭915地號土地位於都市計畫區之第一種住宅區、系爭915-1地號為非都市計畫區土地，為一般農業區甲種建築用地，且賣方委售價格原為998萬元（見原審卷第195、205、207、231、249、251頁），嗣上訴人買受前亦於前開不動產說明書之首頁所示買方欄位親自簽章（見原審卷第195頁、303頁），此有立都公司檢送到院之系爭房地不動產說明書可稽。審酌上訴人為高中學歷，自陳含系爭房地交易在內，前曾因自住或投資買過3次房屋之經歷（見本院卷第100頁），顯非首次從事不動產交易之人，並足以瞭解上開文件之文義。倘其簽署前開不動產說明書時未見其標註之土地使用分區證明等資料，或不解系爭買賣契約及不動產說明書所附登記謄本標註之使用分區之意，當已提出質疑或要求說明，而不會逕自簽名以示確認。則上訴人於前開房地交易完成並事隔年餘後，始主張其看不懂登記謄本及仲介人員亦未解說云云，已無可採。其所提106年7、8月間或同年11月間與郭莉嫻所為文字通訊或對話錄音光碟與譯文（見原審卷第89至103頁），雖見其事後曾對郭莉嫻表示其買到農地，而郭莉嫻亦順其語意表示屋主未講是農地，伊也不知道。然承前所述，系爭915-1地號土地雖非都市計畫內土地，但並非農地，則渠等以此為前提所為相關討論，自難據為有利於上訴人之認定。況上訴人於前開對話過程中，亦自述伊兄長以前有做過代書，伊已找他來幫忙與屋主協商，另上訴人之母亦表示其兒子是讀法律的、對房子很厲害，很忙都在做都更（見原審卷第311頁），益證上訴人謂伊對土地謄本相關記載均不瞭解之主張，應無可採。此外，上訴人並

未告知郭莉嫻仲介之房地需將來得以都市更新方式辦理重建，或伊有此考量，亦如前述。是依前述客觀事證，自難認郭莉嫻仲介上訴人買受系爭房地，有上訴人所稱未盡系爭調查及揭露義務之情事，本院因認無依所請另傳訊其友人即證人徐采蓁證述系爭買賣契約簽約之過程及證人黃榆哲即臺北市自行實施都市更新發展協會總幹事證明前開地號土地不能辦理都更重建之價值差異之必要，併此敘明。從而，上訴人主張郭莉嫻未盡前述義務，而違反不動產經管條例第24條之2所定經營仲介業務者應公平提供買賣雙方當事人關於不動產必要之資訊或依仲介專業應查知之不動產瑕疵之規定，構成侵權行為及債務不履行；台灣房仲公司應依同條例第26條第2項及民法第188條負僱用人之連帶賠償之責，因此請求郭莉嫻等2人連帶給付伊123萬6,045元本息，亦屬無據。

綜上所述，上訴人對陳朝聖依系爭買賣契約第5條第2項、民法第227條第1項、第226條、第360條，對郭莉嫻依不動產經管條例第24條之2、民法第544條、第184條第2項，對台灣房仲公司依不動產經管條例第26條第2項、民法第188條之規定，請求陳朝聖應給付上訴人123萬6,045元，及郭莉嫻等2人應連帶給付123萬6,045元，並均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨陳朝聖與郭莉嫻等2人就前開二項給付應負不真正連帶給付之責，均無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　22　　日

民事第七庭

審判長法　官　鄭純惠

法　官　蕭胤璞

法　官　林翠華

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　黃文儀