

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第686號

上訴人 林明德
訴訟代理人 王仁炫律師
蘇千祿律師

被上訴人 王一捷
訴訟代理人 蔡伊雅律師

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112年3月20日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第350號第一審判決提起上訴，本院於114年10月15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

一、上訴人主張：兩造於民國110年9月18日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買被上訴人所有坐落桃園市○○○區○○段000000地號（面積1764.32平方公尺，權利範圍全部）、000000地號（面積376.76平方公尺，權利範圍1225/1000）土地（下合稱系爭土地），約定買賣價金為新臺幣（下同）1,350萬元。簽約後伊依約將第一期簽約金300萬元，匯入履約保證人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）開設於中國信託商業銀行之信託專戶（下稱中信銀信託專戶）。惟被上訴人未依系爭買賣契約第6條第6項約定（下稱系爭約定）提供農業使用證明書（下稱農用證明），亦未告知系爭土地遭罰款8萬元並遭列管，致伊無法在系爭土地搭蓋資材室，欠缺契約預定效用，自具有物之瑕疵（下稱系爭瑕疵），被上訴人應負買賣物之瑕疵擔保責任。爰依民法第359條規定解除系爭買賣契約，並依民法第259條規定請求被上訴人返還已受領之買賣價金300萬元，求為命被上訴人給付伊300萬元本息之判決，併陳明願供擔保請准宣告假執行（原審就前開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明

01 不服，提起上訴，上訴人逾前開請求之敗訴部分，業於本院
02 撤回起訴【見本院卷二第146頁】，非本院審理範圍，不予
03 贅述）。並上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項
04 之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上
05 訴人應給付上訴人300萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
06 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請
07 准宣告假執行。

08 二、被上訴人則以：兩造簽訂系爭買賣契約時，未約定系爭土地
09 應得作資材室使用，且上訴人於締約時既已知悉系爭土地被
10 列管，兩造締約時已約明現況交付，並以現況說明書約定伊
11 不負責恢復農用，即伊不負責提供農用證明，排除系爭買賣
12 契約定型化之系爭約定所定出賣人應提供農用證明之義務，
13 上訴人自不得嗣後為建資材室未果而主張伊應負物之瑕疵擔
14 保責任。又上訴人僅交付第一期買賣價金300萬元，即未依
15 約給付所餘價金及稅金，伊業於110年11月8日催告上訴人限
16 期給付，上訴人仍未給付，伊自得於同年12月1日發函向上
17 訴人解除系爭買賣契約，並沒收上訴人已交付之第一期買賣
18 價金300萬元等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。
19 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第154至155頁）：

21 (一)兩造於110年9月18日簽訂系爭買賣契約，由上訴人向被上訴
22 人購買其所有之系爭土地，約定買賣價金為1,350萬元。簽
23 約後上訴人即依約將第一期簽約金300萬元，匯入中信銀信
24 託專戶（見原審卷第13至26頁）。

25 (二)上訴人於110年11月3日以原證3存證信函告以被上訴人所交
26 付之系爭土地有瑕疵，並欲解除系爭買賣契約，請求被上訴
27 人返還已給付之第一期款300萬元及給付懲罰性違約金300萬
28 元（見原審卷第27至29頁）。

29 (三)被上訴人於110年11月8日以原證4律師函告以上訴人系爭土
30 地無瑕疵，上訴人應於收受函文5日內，依約給付完稅款
31 （見原審卷第31至33頁）。

01 (四)被上訴人於110年11月17日以原審卷第35頁之律師函，催告
02 上訴人於收受函文7日內，給付買賣價金，如逾期未給付，
03 被上訴人將依約解除系爭買賣契約（見原審卷第35至36
04 頁）。

05 (五)被上訴人於110年12月1日發函通知上訴人未依約履行給付價
06 金，解除系爭買賣契約，並知會僑馥公司處理後續違約金沒
07 收賠償事宜（見原審卷第37至38頁）。

08 四、本院之判斷：

09 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
10 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
11 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，
12 而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約，此觀民法
13 第354條第1項、第359條規定即明。惟按所謂物之瑕疵，係
14 指存在於物之缺點而言，須當事人有所約定，或依通常交易
15 觀念，認為應具備之價值、效用或品質不具備者，始得謂
16 之。又買賣標的物是否具有兩造約定或依通常交易觀念所指
17 之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之存在負舉證之責。

18 (二)上訴人主張被上訴人未依系爭約定提供農用證明，欠缺契約
19 預定效用，具有物之瑕疵，並無理由：

20 1.觀諸上訴人提出之系爭買賣契約書後附之現況說明書記載，
21 兩造就「土地現況是否全部作農業使用」項次（下稱系爭項
22 次）勾選「是」，並就系爭項次備註說明欄勾選「委託人不
23 負責恢復農用，但配合納稅移轉」，而未勾選「委託人恢復
24 農用並負責取得農業使用證明」（見原審卷第21頁）；佐以
25 兩造就系爭買賣契約第12條其他約定事項，手寫敘明「現況
26 點交」，兩造復在該處簽名確定等情（見原審卷第19頁），
27 堪認被上訴人辯稱兩造締約時業已約定現況交付，並以現況
28 說明書之系爭項次約明被上訴人不負責恢復農用、無提供農
29 用證明之義務，排除被上訴人依系爭約定應提供農用證明之
30 義務等情，即屬有據。

31 2.上訴人雖主張現況說明書中系爭項次勾選「是」，與該說明

01 備註欄記載「如否」，始選擇勾選「委託人不負責恢復農
02 用，但配合納稅移轉」、「委託人恢復農用並負責取得農業
03 使用證明」等欄位互斥，該勾選非兩造真意，應為無效；且
04 「不負責恢復農用」，亦非「不負責提供農用證明」之意，
05 被上訴人仍應依系爭約定提供農用證明云云。然查，現況說
06 明書係附於上訴人提出之系爭買賣契約書後，且其上有兩造
07 之簽名（見原審卷第21頁），兩造復不爭執其等在現況說明
08 書上簽名為真正（見本院卷一第49頁），且本院當庭勘驗被
09 上訴人提出之系爭土地買賣契約書原本，亦見該契約原本內
10 買賣條文後確附有現況說明書一情（見本院卷二第132
11 頁），足見被上訴人辯稱現況說明書乃兩造締約時所列之契
12 約附件，應非無稽。又依上訴人所陳：「恢復農用」指恢復
13 土地現況為全部作農用的狀態，必須系爭土地現況不是全部
14 作為農用，才会有系爭項次後續備註說明欄位的兩個勾選項
15 目之一，上訴人購買系爭土地時，表面上目光所及看起來系
16 爭土地確實全部作農業使用，據代書所述是種香蕉等語，被
17 上訴人亦表示：上訴人購買系爭土地時，系爭土地的現況是
18 全部作為農用等語（見本院卷一第79頁）。則兩造均不爭執
19 上訴人購買系爭土地時，系爭土地現狀已全部作農業使用，
20 衡情應無勾選系爭項次之備註說明欄之必要。然兩造猶在該
21 說明備註欄勾選「委託人不負責恢復農用，但配合納稅移
22 轉」，而未勾選「委託人恢復農用並負責取得農業使用證
23 明」，並在系爭買賣契約第12條特別約定以現況點交，復在
24 旁簽名確認，可徵兩造在簽立現況說明書時已有討論並約定
25 關於系爭土地仍有恢復農用必要，以及應由何人恢復農用、
26 申請農用證明等事宜。又依證人殷璽真即承辦系爭土地過戶
27 之代書證稱：因被上訴人當時有違規，依系爭土地現況，不
28 能聲請農用證明，這是在買賣時雙方就知悉，如果要聲請農
29 用證明要將系爭土地違規之情形改善，經主管機關勘查（包
30 含有無石頭、土質檢測）即可，當初是伊跟上訴人說無法聲
31 請農用證明之事，在簽約當下上訴人已經知道無法聲請農用

01 證明，其說只是要在系爭土地放一些工程物品，上訴人於10
02 月27日前一兩天來找伊，才說其要聲請資材室；系爭項次勾
03 選「委託人不負恢復農用」，是因為是現況點交，當時有告
04 知上訴人有違規狀態，原所有人沒有在期限內改善，如果要
05 恢復農用比較困難，要由新的所有人聲請比較容易，上訴人
06 配合的代書有詢問說如果土地下有石頭，如果要求出賣人幫
07 忙是否同意，當時有同意由出賣人幫忙清石頭……所以系爭
08 買賣契約第12條有寫要現況點交等語（見原審卷第112至116
09 頁），益見上訴人於簽約時已知系爭土地因曾受管制，出賣
10 人提供農用證明有困難，方在系爭項次說明備註欄勾選「不
11 負責恢復農用，但配合辦理納稅移轉」，而未勾選「委託人
12 恢復農用並負責取得農業使用證明」，並於系爭買賣契約第
13 12條之其他約定事項敘明「現況點交」等情。是以，被上訴
14 人辯稱兩造簽立系爭買賣契約時，上訴人已知悉被上訴人不
15 負責恢復農用，即係不負責提供農用證明之意，並將現況說
16 明書列為系爭買賣契約附件，排除系爭約定之適用等節，應
17 屬有據。從而，上訴人主張系爭項次說明備註欄之勾選非兩
18 造真意，應為無效，被上訴人於締約時係故意隱匿列管事
19 實，未履行提供農用證明之義務，系爭土地欠缺約定效用之
20 瑕疵云云，均無理由。末依桃園市政府農業局於114年8月6
21 日、同年月7日函文，可知系爭土地雖於109年間因違規而經
22 裁處，惟主管機關非必然因既往裁處結果否准農用證明之申
23 請，仍係依會勘當時之現場實際使用情形作為農用證明准駁
24 之依據（見本院卷二第45至47頁、第73至76頁），則系爭土
25 地縱經裁處而遭列管，仍得申請農用證明，上訴人主張系爭
26 土地因遭列管而有無法取得農用證明之通常效用瑕疵，亦屬
27 無據。

28 (三)上訴人主張被上訴人亦未告知系爭土地遭列管，致伊無法在
29 系爭土地搭蓋資材室，而有物之瑕疵，亦無理由：

30 上訴人於締約時已知悉系爭土地曾遭列管乙情，業經認定如
31 前，被上訴人即無未盡此告知義務之情。又依上訴人所提出

01 殷璽真於110年10月27日傳訊向其表示：「林先生午安土地
02 在農經課有違規紀錄，資材室申請是需要回復合法標準」等
03 語之line對話紀錄（見原審卷第131頁），僅見殷璽真向其
04 表達申請資材室流程乙情，尚無法據此推認兩造於締約時已
05 約定系爭土地應有具備作為資材室使用之預定效用。且參殷
06 璽真證稱：在簽約當下上訴人已經知道無法聲請農用證明，
07 其說只是要在系爭土地放一些工程物品，上訴人於10月27日
08 前一兩天來找伊，才說其要聲請資材室等語（見原審卷第11
09 5頁），可知上訴人確係兩造締約後方提及須申請蓋資材室
10 一事。上訴人固稱其購買系爭土地時，已向仲介說明要找30
11 0坪以上之土地，因為蓋資材室之要件是300坪以上的農地云
12 云（見本院卷一第237頁），惟依證人黃賴採美即介紹兩造
13 簽約之仲介證稱：上訴人沒有說要找300坪以上的土地，簽
14 約時沒有聽到兩造在講資材室的事情，上訴人沒有說要蓋什
15 麼，只有說要放工具等情（見本院卷一第239、240、241
16 頁），亦核與上訴人前開主張不符。又現況說明書項次27僅
17 提及系爭土地非不得興建「農舍」，而非「資材室」（見原
18 審卷第21頁），上訴人亦無法據此主張兩造確有約定系爭土
19 地應具備得興建資材室之約定效用乙情，是上訴人主張系爭
20 土地有無法搭蓋資材室之物之瑕疵，亦無理由。

21 (四)基上，上訴人未能舉證證明系爭土地存有系爭瑕疵，其不得
22 依民法第359條規定解除系爭買賣契約，即無從依民法第259
23 條規定請求被上訴人返還已受領之買賣價金300萬元。

24 五、綜上所述，上訴人主張依民法第359條規定解除系爭買賣契
25 約，並依民法第259條規定請求被上訴人返還已受領之買賣
26 價金300萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
27 年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。從而，
28 原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，核無不
29 合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
30 理由，應駁回其上訴。

31 六、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

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列，附此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 3 日

05 民事第十二庭

06 審判長法官 沈佳宜

07 法官 翁儀齡

08 法官 陳 瑜

09 正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 （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
13 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
14 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
15 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
16 者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 3 日

18 書記官 王韻雅