

【裁判字號】100,台上,1188

【裁判日期】1000728

【裁判案由】回復原狀等

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇〇年度台上字第一一八八號

上訴人 楊素玉

訴訟代理人 林辰彥律師

被上訴人 黃章維

梁毓玲

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國一〇〇年一月十八日台灣高等法院台中分院第二審判決（九十九年度上字第三四六號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回台灣高等法院台中分院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國九十七年十二月二十三日經被上訴人梁毓玲之仲介，以新台幣（下同）三百八十萬元之價格，向被上訴人黃章維購買其所有坐落苗栗縣三灣鄉崁頂寮二六三之二地號土地（下稱系爭土地），並於九十八年一月八日完成價金之給付。嗣伊查知系爭土地具有形狀不規則，其中夾雜有同段二六四、六六二地號土地，以及土地內有一部分為山壁而無法利用等瑕疵，且被上訴人亦未向伊說明系爭土地具有上述之瑕疵，爰依民法第三百五十九條規定解除買賣契約。又梁毓玲為買賣之居間人，受有報酬，竟未查明系爭土地之瑕疵情形，於簽約前亦未告知系爭土地有一部分為無法利用之山壁，顯然未盡其居間人應負之善良管理人注意義務，為不完全給付，亦應負賠償責任，其與黃章維二人間為不真正連帶責任關係。另被上訴人刻意隱瞞上開瑕疵，並稱系爭土地係形狀方正，致使伊在購買系爭土地時就土地品質、效用、價值、交易相對人等重要事項發生誤認，而陷於錯誤，爰併依民法第八十八條、第八十九條及第九十二條規定，撤銷買賣之意思表示等情，求為命被上訴人給付三百八十萬元，及各自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息，其中一人已給付，其餘被上訴人就該已給付部分免給付之判決。

被上訴人則以：上訴人於簽訂系爭土地買賣契約簽訂前，已知悉系爭土地有山壁及不規則等狀況存在，故該等狀況並非瑕疵。且本件簽約至今上訴人從未將系爭土地存有瑕疵一事通知伊，自無解除契約之權利，縱認上訴人有契約解除權，亦因除斥期間經過而告消滅。另梁毓玲非本件買賣之居間仲介者，上訴人對其請求，並無理由等語，資為抗辯。

原審維持第一審所爲上訴人敗訴之判決，駁回上訴人之上訴，無非以：上訴人於九十七年十二月二十三日與黃章維訂定買賣契約，由上訴人向黃章維購買系爭土地，價金爲三百八十萬元，上訴人已給付買賣價金，黃章維亦已辦理所有權移轉登記完畢，又系爭土地中夾雜同段二六四、六六二地號土地等情，爲兩造所不爭。依證人梁榕真、黃桂雙前揭證詞，上訴人於簽訂系爭契約之前已前往系爭土地，並經梁榕真以地籍圖介紹系爭土地之地形地貌，且與黃桂雙討論如何於系爭土地上施作園藝美化景觀，足認上訴人於簽訂系爭契約前，對系爭土地之夾雜前揭二筆土地及有所稱「山壁」之邊坡等現況存在，應已知悉甚明。且系爭土地屬於山坡地，原非平坦之土地，再衡諸兩造所提之現場照片，上訴人所稱「山壁」係位於系爭土地對外通行道路旁邊，明顯可見，應認上訴人所主張之「山壁」屬山坡地所常見之地貌，復爲上訴人於簽約前所明知，自非屬買賣標的之瑕疵，上訴人主張系爭土地有瑕疵而解除系爭契約，爲無理由。又上訴人買受系爭土地之過程，梁榕真、梁毓玲縱有向上訴人推薦、誇讚系爭土地相關優點，然並無隱匿系爭土地前揭地形地貌之情事，尚不足構成詐欺行爲，上訴人亦無所謂陷於錯誤之情形，其主張受詐欺及錯誤而撤銷意思表示，亦無理由。至上訴人另主張其與梁毓玲存有仲介法律關係，縱使屬實，上訴人亦不得請求梁毓玲返還系爭買賣價金。從而，上訴人據以請求被上訴人返還系爭買賣價金，不應准許等詞，爲其判斷之基礎。

按民法第三百五十四條所規定之物的瑕疵擔保責任，爲一種法定的無過失責任，凡買賣標的物於依同法第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時，有瑕疵存在或發生，不問出賣人對於該瑕疵之存在或發生，是否有過失，出賣人均須負其責任。而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，認爲物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即爲物有瑕疵，且不以物質上應具備者爲限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（本院七十三年台上字第一一七三號判例參照）。又認定事實，應憑證據，法院採爲認定事實之證據，必須於應證事實有相當之證明力者，始足當之，不得以單純論理爲臆測之根據，而就應證事實爲推定之判斷。本件系爭土地上存有上訴人所稱之「山壁」，乃原審所認定之事實，上訴人就此主張：其係於買賣契約成立後之九十八年九月十日申請鑑界時，始知悉系爭土地右上角凸出面，爲無法利用之山壁，具有減少其價值及效用之瑕疵云云（見原審卷一二三頁反面），並提出苗栗縣頭份地政事務所函爲證（見同上卷一七頁），且證人即辦理系爭土地買賣之代書陳朝欣亦證稱：從地

籍圖上沒辦法看出有山壁等語（見苗栗地院卷五〇頁）。原審對於系爭土地右上角凸出面該所謂之山壁是否為無法利用之土地，致系爭土地可利用之面積因之減少，足使其價值、效用有欠缺，以及上訴人主觀上認知該山壁有無瑕疵等情，未遑進一步調查審認，徒以上訴人於訂約前已前往系爭土地，該山壁在系爭土地對外通行通路旁明顯易見，並經梁榕真以地籍圖介紹，且與黃桂雙討論，即推認上訴人於訂約前，應已知悉系爭土地有上訴人所稱之山壁，且該山壁應屬山坡地所常見之地貌，自非瑕疵等詞，即為上訴人不利之論斷，自屬違背證據法則。究竟該「山壁」之存在，是否上訴人於契約成立前所已知悉，其知悉之程度如何（是否認知其無法利用之情形暨所占用系爭土地之面積多大）？此與本件被上訴人應否依民法第三百五十四條及第三百五十五條規定負瑕疵擔保責任所關頗切。原審未予深究，遽行判決，亦嫌速斷。次查居間人關於訂約事項，如買賣標之物之價值、效用、品質、瑕疵等，應就其所知，據實報告於各當事人；其以居間為營業者，對於上開事項並有調查之義務，此觀民法第五百六十七條之規定自明。居間人如違反上述據實報告及調查之義務，致委託人因此受損害者，應負債務不履行責任。上訴人主張：梁毓玲為系爭土地買賣之居間人，且以經營房地產為業，乃專業人士，竟未調查系爭土地瑕疵情形，且未告知有一部分為無利用之山壁，顯然未盡其居間人應負之善良管理人注意義務，為不完全給付，應負賠償責任云云，並有梁毓玲之名片足憑（見板橋地院卷四頁、原審卷一二八頁、二五頁），原審遽謂上訴人縱與梁毓玲存有仲介法律關係，亦不得向其請求返還系爭買賣價金，而就梁毓玲是否負有債務不履行損害賠償責任之情事摺置不論，尤有判決不備理由之違法。上訴論旨，執以指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 七 月 二十八 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 顏 南 全

法官 林 大 洋

法官 沈 方 維

法官 鄭 傑 夫

法官 吳 麗 女

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇〇 年 八 月 十 日

