

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度重訴字第188號

原告 張淑錦

訴訟代理人 洪錫欽律師

被告 許李素連

訴訟代理人 陳忠儀律師

廖慧儒律師

被告 陳東裕

三久不動產經紀股份有限公司

上 一 人

法定代理人 吳進福

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國110年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告三久不動產經紀股份有限公司應給付原告新台幣225,000元，及自民國108年10月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告三久不動產經紀股份有限公司與被告陳東裕應連帶給付原告新台幣1,330,742元，及自民國109年5月7日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告三久不動產經紀股份有限公司負擔百分之二，被告三久不動產經紀股份有限公司與被告陳東裕連帶負擔百分之十，其餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣75,000元為被告三久不動產經紀股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告三久不動產經紀股份有限公司如以新台幣225,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新台幣443,580元為被告三久不動產經紀

股份有限公司、被告陳東裕供擔保後，得假執行；但被告三久不動產經紀股份有限公司、被告陳東裕如以新台幣1,330,742元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴後，將原起訴聲明改列為先位聲明，並追加備位聲明請求「①被告許李素連應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。②被告三久不動產經紀股份有限公司（下稱三久公司）、陳東裕應連帶給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。③前二項被告中任一被告已為給付，其他被告於該給付範圍內同免責任。」，都是基於相同之基礎事實而為請求，程序上合於規定。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告起訴時將楊麗華列為被告，嗣撤回對於楊麗華之訴訟，並已得被告楊麗華同意，則原告撤回對楊麗華之訴，合於上開規定。

二、原告聲明求為判決：(1)先位聲明：①被告許李素連應給付原告新台幣（下同）11,529,137元，及其中11,289,000元自民國107年6月14日起至清償日止，其中240,137元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。②被告三久公司、被告陳東裕應連帶給付原告11,529,137元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。③前二項被告中任一被告已為給付，其他被告於該給付範圍內同免責任。(2)備位聲明：①被告許李素連應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。②被告三久公司、被告陳東裕應連帶給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清

償日止，按年息百分之五計算之利息。③前二項被告中任一被告已為給付，其他被告於該給付範圍內同免責任。併願供擔保請准宣告假執行。主張略以：

(一)原告經被告三久公司及其員工即被告陳東裕居間仲介，於民國105年11月13日與被告許李素連簽訂土地買賣契約書，購買被告許李素連名下所有坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地（面積137.74平方公尺，下稱系爭土地），業經付清買賣價款並辦理所有權移轉登記完畢。嗣因相毗連之同段2039、2340地號土地之地主欲出售上開地號土地，於107年1月22日辦理鑑界，因原告為2038地號土地地主，特別通知原告到場，鑑界當日，同段2340地號土地之地主向原告之配偶宋料望表示，系爭土地附近之土地，均係經北斗鎮光復自辦市地重劃之土地，當時重劃擬定細部計劃時，重劃會已與縣政府協議，鄰路部分均要退縮2米，系爭土地為臨路土地，最好是跟2039地號土地購買寬度2至3米之土地才能好使用等語，原告知悉上情後，驚覺有異，委託建築師查詢，始發現系爭土地是北斗都市計劃（原「公四」公園用地暨「廣停三」廣場兼停車場用地變更為住宅區）細部計劃之土地，而據原告嗣後取得之擬定北斗都市計劃（原「公四」公園用地暨「廣停三」廣場兼停車場用地變更為住宅區）細部計劃書規定：「住宅區：退縮建築規定：自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，惟基地臨6公尺（含）畫道路以下者不在此限，但仍須沿計畫道路境界線留設2公尺無遮簷人行通道，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。另基地面臨二條計畫道路，其中一條計畫道路寬度為6公尺（含）以下時，以大於6公尺計畫道路為退縮面，但仍須沿6公尺計畫道路境界線留設2公尺無遮簷人行通路，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。」。系爭土地係二面臨路之角地，分別面臨地政路及地政路360巷，其中地政路360巷係6公尺寬之道路，據上規

01 定，系爭土地縱以臨大於6公尺之地政路面為退縮面，退縮5
02 公尺建築，但仍須沿地政路360巷境界線留設2公尺無遮簷人
03 行通路，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少
04 退縮3公尺，則系爭土地可供建築之基地面積僅剩下不到19
05 坪。

06 (二)被告許李素連是參與土地重劃會的原地主，清楚了解上開事
07 實，並知若將此事告知原告將影響購買之意願，然被告許李
08 素連就上開應負有告知義務之資訊，於買賣時故意隱匿未為
09 說明，僅告知原告於申請建築時均應留設前、後院，前院深
10 度不得小於5公尺，後院深度不得小於1.5公尺，而系爭土地
11 較為狹長，前後院之留設，不影響土地之使用，更反覆強調
12 系爭土地係二面臨路之角地，所以價格較高云云，以此詐術
13 使因不知上開土地申請建築時側邊應自境界線退縮2公尺之
14 規定之原告，於洽談售價時陷於錯誤，而以高於市價之每坪
15 27.1萬元買受。依系爭土地鄰地之實價登錄資料，107年1月
16 22日成交之同段2039、2040地號土地，其交易金額每坪均為
17 18萬元，系爭土地雖係角地，但側面要自道路境界線退縮2
18 公尺，其殘餘價值顯更低於上開2039、2040地號土地，依社
19 會一般智識之人，若知系爭土地臨地政路360巷要申請建築
20 時要自道路境界線退縮2公尺，系爭土地可供建築之面積僅
21 剩18.9坪之事實，至愚亦不可能以每坪高於行情約10萬元之
22 天價購買。原告否認於購買系爭土地前曾委託專業之建築師
23 前往了解，且於購買時系爭土地業已完成重劃多時，原告對
24 於當地之重劃情形亦不清楚，被告許李素連就此主張應舉證
25 以實其說。

26 (三)被告三久公司及被告陳東裕部分：

27 (1)系爭土地使用上相關法令規章之限制，不見得為一般常人
28 於購買時所能認知與瞭解，此為被告三久公司及被告陳東
29 裕等具有仲介不動產買賣專業知識之人得以發揮功能之所
30 在。被告三久公司係提供居間仲介服務之企業經營者，為
31 不動產經紀業管理條例第4條第1項第4款所指之經紀業，

且依民法第567條應負有居間仲介之據實報告及調查義務，然未確保服務符合專業水準可合理期待之安全性；被告陳東裕為不動產經紀業管理條例第4條第1項第7款所指之經紀人員，且為該公司之履行輔助人，明知系爭土地有特別使用規定之限制，竟未據實告知原告，縱非明知，其等此本應善盡調查之義務竟未為之，被告陳東裕更向原告稱系爭土地有7米面寬（臨地政路部分寬度）很漂亮，保證可以蓋夠云云，其等違反民法第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，並於執行本件仲介業務時，因前述故意或過失行為，致原告買受有瑕疵之系爭土地而受有土地買賣價金損害11,289,000元、稅捐雜支損害15,137元、仲介居間費用225,000元，共計11,529,137元，已構成居間契約之債務不履行及侵權行為，並因違反其對於原告之義務及違反誠實及信用方法，依民法第571條規定，自不得向原告請求居間報酬及償還費用。原告爰依民法第567條、民法第227條準用第226條、第224條、第260條、第184條第1項前段及第2項、第185條、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第571條等規定併予主張而為選擇合併，請求擇一判決被告三久公司、被告陳東裕應連帶給付原告11,529,137元。

(2)被告陳東裕於彰化地方檢察署108年度偵字5395號案件中亦曾稱原告曾詢問其一些土地重劃相關法規，然被告陳東裕回覆以「此為政府法規相關規定伊不清楚」等語，足證原告確實不了解系爭土地重劃情形，而有賴於資訊上相對優勢之被告許李素連及應負有居間仲介之據實報告及調查義務之被告三久公司、陳東裕等人告知，然被告等人於締約時，僅有告知原告系爭土地於申請建築時均應留設前、後院，前院深度不得小於5公尺，後院深度不得小於1.5公尺，而系爭土地較為狹長，前後院之留設，不影響土地之使用等語，刻意隱瞞側邊臨路面建築時亦要自境界線退縮2公尺，實際可建築面積不到19坪之情形，原告全然相信

01 被告等人所述之情況下，而與被告許李素連簽訂系爭土地
02 買賣契約。

03 (3)訴外人楊麗華在偵查中證述：「（問：你知道這塊土地重
04 劃會已經跟政府協議，鄰路部分要退縮兩米？）沒有，當
05 初我開發這個案子時，都沒有講到相關這些事情，都是以
06 權狀去計價，看賣方要開多少。」，訴外人楊麗華在仲介
07 買賣之時，並不知道系爭土地鄰路之兩側，均係退縮之規
08 定，自無從告知原告或原告之配偶。訴外人楊麗華係開發
09 人員，其既不知悉，則亦可推論被告陳東裕應不知悉，陳
10 東裕在偵查程序證稱：「（問：是否知悉土地重劃相關法
11 規？）我們不清楚，我們只負責仲介買賣，還是要依照當
12 事人意思自己決定是否買賣。」，其陳述與楊麗華相符。
13 惟被告陳東裕在鈞院審理時則改稱：「當初我在買賣當中
14 就有告知有建築法規的空地的要求，…」，顯示楊麗華、
15 陳東裕在偵查程序顯有勾串，一致講稱不知情，迨民事訴
16 訟時，其身份為被告，且已知悉不動產經紀業管理條例及
17 民法相關規定，無論過失不知情仍應負責，因而改口堅稱
18 「在買賣當中就有告知有建築法規的空地的要求」等語，
19 其矛盾自明，惟無論因欠缺專業知識，漏未詳查致不知情
20 而過失未告知，或已知悉相關規定而故意未告知，被告等
21 應負連帶賠償責任。

22 (4)被告三久公司法定代理人於言詞辯論時稱：「當初是原告
23 配偶來看要買，他也瞭解法規，當初有告知他這個是重劃
24 區，他也知道，他就說要先買這筆角地，被告陳東裕有跟
25 他提起，他跟2039的地主要談買賣，但卻沒有談成…」、
26 「被告許李素連對這部分法規並不了解。」云云，吳進福
27 係被告三久公司之法定代理人，並未參與實際仲介買賣事
28 宜，其陳述實無足採，惟訴外人楊麗華於同日亦稱：「當
29 時陳先生就有告知原告最好連鄰地一起買，但原告並沒有
30 採取他的建議…」，此適足以證明被告等明知退縮之相關
31 規定，於仲介買賣之時，故意隱瞞未告知，而原告確實不

知有退縮之規定，陷於錯誤，因而購買。被告陳東裕於仲介買賣時，僅告知原告於申請建築時均應留設前、後院，前院深度不得小於5公尺，後院深度不得小於1.5公尺，並未告知臨地政路360巷路面，仍須沿地政路360巷境界線留設2公尺無遮簷人行通路，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。由原證3之地籍圖以觀，系爭彰化縣○○鎮○○段0000地號土地（面積137.74平方公尺），其面臨地政路之寬度為7米，面臨地政路360巷之寬度19.7米，若臨地政路部分，前後各退縮5米、1.5米，臨地政路360巷部分，退縮3米，可供建築之面積為長13.2米、寬4米之52.8平方米（換算為15.97坪）。系爭土地面臨地政路之寬度為7米左右，以供建築之寬度相當好運用，而相毗鄰之2039土地，其面寬（臨地政路）為3米左右，在臨地政路360巷之部分若無退縮3米建築之限制，以面寬7米來規劃設計建築即已足，當然沒有另再購買2039地號土地之必要，然若在臨地政路360巷之部分，若有退縮3米建築之限制，則退縮之結果，系爭2038地號土地，臨地政路可供建築之寬度僅有4米，過於狹窄，當然應考慮不購買，或加購面寬3米之2039地號土地，使面臨地政路可供建築之寬度達到7米，才好運用。被告陳東裕在仲介買賣時，雖曾建議是否同時購買2039地號土地，但被告陳東裕故意隱匿（或過失不知）系爭2038地號土地臨地政路360巷部分要退縮3米建築之訊息，原告因不知有上開退縮3米之資訊，當然認為無加購2039地號土地之必要。系爭土地買賣移轉登記完成後，約一個月左右，被告陳東裕前來原告經營公司（位於台中市南屯區楓樹巷），表示2039地號土地，面寬僅3米，只能與相毗鄰之2038或2040土地合併建築，該地主有出售之意，出價17萬／坪，應可在15萬／坪之價位成交，詢問原告及原告之夫宋料望有無購買之意願，原告考量系爭土地之面寬7米，已足供建築運用，因而表示無意購買，顯見至斯時，陳東裕仍未告知系

01 爭土地臨地政路360巷部分要退縮3米之資訊，若有告知，
02 原告為求足夠之寬度，當然有購買之必要，且其出價不
03 高，相較於系爭土地每坪高達27萬以上，既每坪減價10萬
04 元以上，絕無不予購買之情形，此益證被告陳東裕隱匿資
05 訊之情。

06 (四)被告許李素連部分：

07 (1)被告許李素連就上開系爭土地使用限制之資訊，應負有告
08 知義務，於兩造洽談買賣事宜時，竟故意隱匿未為說明，
09 僅告知原告於申請建築時均應留設前、後院，更強調系爭
10 土地係二面臨路之角地，所以價格較高云云，以此締約時
11 之詐術行為，使不知上開系爭土地使用限制之原告，於洽
12 談售價時陷於錯誤進而承買，而上開系爭土地使用上之限
13 制更乃系爭不動產買賣契約重要之點，如原告知此情事，
14 即不可能以高於市價為承買系爭土地之意思表示。原告依
15 民法92條規定，於107年6月13日以律師函撤銷買受系爭土
16 地之意思表示後，買賣契約自始歸於消滅，被告許李素連
17 收受11,289,000元之土地買賣價金，即屬無法律上之原因
18 而受有利益，依民法第179條規定，自應返還上開不當得
19 利予原告。又被告許李素連以詐術而使原告以高價買受系
20 爭土地並因而支出仲介費、稅捐等，乃故意不法侵害原告
21 之財產權，原告亦得依民法第184條第1項前段規定，請求
22 被告許李素連賠償原告所受有土地買賣價金損害11,289,0
23 00元、稅捐雜支支出15,137元、仲介居間費用225,000
24 元，共計11,529,137元。

25 (2)兩造買賣契約書第10條第2項後段約定「如因賣方擅自解
26 約、不為給付、給付不能、或其他可歸責賣方之事由至本
27 契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方
28 已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方外，且
29 應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。」。退步言
30 之，縱認原告不得依民法第92條撤銷承買系爭土地之意思
31 表示，然於本件不動產交易上，原告相較於被告許李素連

01 本處於資訊上相對弱勢之地位，應較予以保護，系爭土地
02 前述使用上之限制情形如於交易時原告即知悉，將重大影
03 響原告購買系爭土地之意願，而有交易上之重大意義，被
04 告許李素連故意未告知，屬交易上之重大瑕疵，原告自得
05 依民法第359條規定解除系爭房地之買賣契約，並依民法
06 第360條規定請求被告許李素連負債務不履行損害賠償之
07 責，被告許李素連應負上開物之瑕疵擔保、不完全給付責
08 任及侵權行為責任。綜上，原告依民法第179條、第354
09 條、第356條、第357條、第359條、第360條、第259條第2
10 款、第260條規定或第184條第1項前段之規定，併予主張
11 而為選擇合併，請求擇一判決被告許李素連應給付原告受
12 有土地買賣價金損害11,289,000元；並依民法第184條第1
13 項前段、第260條、買賣契約書第10條第2項後段約定等，
14 請求被告許李素連賠償原告稅捐雜支支出15,137元及仲介
15 居間費用支出225,000元，總計被告許李素連應給付原告1
16 1,529,137元。

17 (3)被告許李素連於彰化地方檢察署108 年度偵字5395號案件
18 中亦曾自承有親身參與系爭土地重劃會議，就系爭土地所
19 涉之重劃後建築之退縮限制，係攸關權益之重大事項，主
20 辦重劃之機關必與參與重劃之地主多所宣導，取得大部分
21 地主之認同後，始能順利進行重劃。被告許李素連既親自
22 參與系爭土地之重劃會，就建築退縮之限制等情，難諉為
23 不知，其否認知悉系爭土地有建築限制云云，殊不足採。

24 (五)本件系爭土地受有前述關於土地建築限制之情形，原告實無
25 可能從辦理系爭土地買賣移轉登記或點交予原告之行為中得
26 知，原告係於107年1月22日鄰地地主辦理鑑界時，同段2340
27 地號土地之地主向原告之配偶宋料望告知土地限制情形時始
28 知受詐欺之情事，原告知悉後並委請律師發函，依民法第92
29 條規定撤銷承買系爭土地之意思表示，被告許李素連於107
30 年6月13日收受該律師函，原告依民法第92條規定之撤銷權
31 並無罹於時效而消滅之情形。另侵權行為損害賠償請求權部

01 分，因原告係於107年1月22日鄰地地主辦理鑑界時，同段23
02 40地號土地之地主向原告之配偶宋料望告知土地限制情形時
03 始知受詐欺而受有損害之情事，故原告於108年10月19日提
04 起本件訴訟時，並未罹於2年之時效。

05 (六)本件如原告於訂立系爭土地買賣契約時，知系爭土地有前述
06 之建築限制，導致原告無法達成購地後有足夠面積建屋自用
07 之目的，而有未達原告對物之價值及效用要求之情形，原告
08 自不可能為購買之意思表示，自應認系爭土地確有瑕疵存在
09 （最高法院73年台上字第1173號判例、87年台上字第2907號
10 判例參照）。原告係於107年1月22日鄰地地主辦理鑑界時，
11 同段2340地號土地之地主向原告之配偶宋料望告知土地限制
12 情形時始知受詐欺而受有損害之情事，自難認原告於契約成
13 立時已知有系爭土地有前述關於土地建築限制之瑕疵；被告
14 另主張原告有係因重大過失，而不知有瑕疵之情形，原告否
15 認之，被告應舉證以實其說。又民法第365條第1項固規定買
16 受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除
17 權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行
18 使或自物之交付時起經過5年而消滅。然同條第2項亦規定
19 「關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不
20 適用之。」，被告許李素連係故意不告知系爭土地有前述土
21 地建築限制之瑕疵，自無被告所稱於該通知後6個月內並未
22 行使解除權已逾6個月之除斥期間而消滅之情形。原告購買
23 系爭土地目的係為自行建屋使用，而看中系爭土地有足夠面
24 積之優點，此由被告陳東裕於彰化地方檢察署108年度偵字5
25 395號案件中陳稱「告訴人之夫宋先生致電表示欲購買土地
26 自建辦公室…」等語可徵，而被告許李素連基於誠信原則，
27 自應盡其協力及告知義務，包含告知土地興建房屋使用上之
28 完整法規限制，以輔助實現原告之給付利益。然本件因被告
29 許李素連故意不告知「系爭土地縱以臨大於六公尺之地政路
30 面為退縮面，退縮5公尺建築，但仍須沿地政路360巷境界線
31 留設2公尺無遮簷人行通路，如有設置圍牆之必要者，圍牆

01 應自道路境界線至少退縮3公尺，如依規定，系爭土地可供
02 建築之基地面積僅剩下不到19坪」之情形，系爭土地可使用
03 之興建面積過於狹小難以利用，導致原告訂立買賣契約購買
04 系爭土地之利益無法實現，足以影響系爭土地買賣契約目的
05 即「有足夠面積供原告建屋自用」之達成，原告亦得依民法
06 第227條第1項準用給付不能之規定（民法第256條參照）解
07 除系爭買賣契約（最高法院100年度台上字第2號民事判決意
08 旨參照）。被告許李素連另辯稱因本件並無如系爭買賣契約
09 書第10條第1項後段所約定因賣方擅自解約、不為給付、給
10 付不能或其他可歸責賣方之事由而致本契約解除之情形，故
11 原告不得依上開約定請求云云。然本件原告主張解除系爭土
12 地買賣契約，乃係因可歸責於被告許李素連之事由，原告自
13 得依系爭買賣契約書第10條第1項後段之約定，請求被告許
14 李素連返還買賣價金及賠償因此衍生之全部稅捐及相關費
15 用。

16 (七)縱認原告先位主張解除契約無理由，則原告備位請求被告許
17 李素連應就系爭土地之瑕疵減少買賣價金並賠償原告損害，
18 被告三久公司、被告陳東裕違反居間人據實告知之義務，依
19 法應連帶賠償原告之損害。

20 (1)被告許李素連部分：縱認系爭土地之瑕疵（即系爭土地臨
21 地政路360巷面要申請建築時要自道路境界線退縮2公尺）
22 尚未達得解除契約之程度，而原告不得主張解除契約，惟
23 被告許李素連故意不告知此瑕疵，造成原告之損害，原告
24 亦得依民法第184條第1項前段請求損害賠償，並得依民法
25 第354條、359條之規定，請求被告許李素連就系爭瑕疵部
26 分減少價金，並以本狀繕本送達被告許李素連作為減少價
27 金意思表示之通知。而系爭土地瑕疵部分減少之價額（即
28 原告所受之損害）。原告爰依民法第354條、第357條、第
29 359條、第360條規定及民法第179條、民法第184條第1項
30 前段等規定併予主張而為選擇合併，請求擇一判決如備位
31 之訴訴之聲明第1項所示。

01 (2)被告三久公司、被告陳東裕部分：被告三久公司係提供居
02 間仲介服務之企業經營者，為不動產經紀業管理條例第4
03 條第1項第4款所指之經紀業，且依民法第567條應負有居
04 間仲介之據實報告及調查義務，然未確保服務符合專業水
05 準可合理期待之安全性，被告陳東裕為不動產經紀業管理
06 條例第4條第1項第7款所指之經紀人員，且為該公司之履
07 行輔助人，明知系爭土地有特別使用規定之限制，竟未據
08 實告知原告，縱非明知，其等此本應善盡調查之義務竟未
09 為之，僅向原告稱系爭土地有7米面寬（臨地政路部分寬
10 度）很漂亮，保證可以蓋夠云云，其等違反民法第567
11 條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，並於執
12 行本件仲介業務時，因前述故意或過失行為，致原告買受
13 有瑕疵之系爭土地而受有買受價額與系爭土地實際價額差
14 距損害，其違反確實報告義務行為已構成居間契約之債務
15 不履行及侵權行為，自應就此負債務不履行之損害賠償責
16 任。而被告陳東裕為被告三久公司之仲介人員，被告三久
17 公司依法應就被告陳東裕故意或過失致交易當事人所受之
18 損害負連帶賠償責任。原告因系爭土地之瑕疵受有之損失
19 暫以500萬元計算，應由故意或因過失違反確實報告及調
20 查義務之被告陳東裕、被告三久公司負擔，原告得依不動
21 產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告陳東裕及
22 被告三久公司負連帶損害賠償責任。依民法第567條、民
23 法第227條、第224條、第184條第1項前段及第2項、第185
24 條、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項
25 等規定併予主張而為選擇合併，請求擇一判決如備位訴之
26 聲明第2項所示等語。

27 三、被告方面：

28 (一)被告許李素連聲明求為判決原告之訴及假執行之聲請均駁
29 回；如受不利判決願供擔保聲請宣告免為假執行。答辯略
30 以：

31 (1)本件系爭土地買賣是原告聯繫被告三久公司之仲介人員，

01 表示有意願購買系爭土地，經仲介人員楊麗華主動聯繫被
02 告許李素連是否有意願出售系爭土地及磋商土地買賣交易
03 價格，至105年11月13日簽約當日原告始與被告許李素連
04 見面，雙方簽訂系爭土地買賣契約書。系爭土地係經土地
05 重劃後於104年8月5日登記為被告許李素連所有，為土地
06 重劃區內之土地，原告於購買系爭土地之前即曾自行前往
07 現場察看，並自行蒐集相關資訊，且委託建築師前往了
08 解，原告係經衡量土地整體現況而為評估後，始決定購買
09 系爭土地。被告許李素連於系爭土地買賣時已逾76歲高
10 齡，對於原告所指擬定北斗都市計劃（原「公四」公園用
11 地暨「廣停三」廣場兼停車場用地變更為住宅區）細部計
12 畫書之相關建築限制等規定，並不明瞭。「北斗都市計畫
13 細部計畫書」為公開資訊，一般人均得公開閱覽，非僅有
14 被告許李素連始能得知而能隱瞞之事實，況現今不動產實
15 際交易價格，有實價登錄之公開資訊可隨時查閱，是原告
16 決意購買系爭土地，係經其蒐集資訊、評估主、客觀情事
17 及交易風險後，始做成之決定，並無任何意思表示錯誤或
18 受被告許李素連詐欺而陷於錯誤之情事。

19 (2)按「原告方面於購買土地當時已知悉系爭土地為土地重劃
20 區，並已委託相關專業人士前往了解土地後始決議購買，
21 另依不動產交易之常情，被告將不動產之價格提高以求獲
22 得最多利潤，此乃事理之必然現象，況現今不動產實際交
23 易價格，有實價登錄之公開資訊可隨時查閱，而依原告之
24 智識能力及社會經驗，對此不動產交易之現象，自無不知
25 之可能，是以渠等交易前應會衡量不動產整體現況而評估
26 總價合理始決定購買。又『北斗都市計畫細部計畫書』，
27 為公開資訊，一般人均得公開閱覽，自非僅有被告始能得
28 知而能隱瞞之事實，是原告同意購買上開土地時，理應有
29 自行蒐集資訊、評估風險之機會，自難認原告有何受被告
30 詐欺而陷於錯誤之情事」，此經臺灣彰化地方檢察署108
31 年度偵字第5395號檢察官不起訴處分書闡述甚明。被告許

01 李素連並無故意隱匿未為說明之情事，亦無施用詐術使原
02 告陷於錯誤之情形，原告亦非因陷於錯誤而為承買系爭土
03 地之意思表示，故原告主張因被詐欺而為承買系爭土地之
04 意思表示，依民法第92條規定撤銷承買系爭土地之意思表
05 示云云，並無理由。退萬步言之，縱認有被詐欺情事（被
06 告否認），前開撤銷權，應於發見詐欺後1年內為之，然
07 系爭土地已於105年12月26日因買賣移轉登記為原告所
08 有，並已完成點交，是原告主張之撤銷權，已逾民法第93
09 條所規定1年之除斥期間而消滅，原告主張依民法第92條
10 之規定，撤銷承買系爭土地之意思表示云云，並無理由。

11 (3)原告主張依民法第88條、第92條規定，撤銷買受系爭土地
12 之意思表示後，買賣契約自始歸於消滅云云，並無理由，
13 從而，被告收受系爭土地買賣價金，並非「無法律上之原
14 因」，原告主張依民法第179條規定，請求被告返還不當
15 得利予原告云云，並無理由。

16 (4)原告主張依民法第184條第1項前段規定，請求被告賠償原
17 告所受土地買賣價金損害11,289,000元、稅捐雜支支出1
18 5,137元、仲介居間費用225,000元，計11,529,137元云
19 云。本件被告既否認以詐術而使原告以高價買受系爭土地
20 並因而支出仲介費、稅捐等情，即被告已否認本件成立侵
21 權行為。惟原告並未舉證證明被告有因故意或過失不法侵
22 害他人權利之前開侵權行為之要件，自應駁回原告之訴。
23 民法第184條第1項前段規定以權利之侵害為侵權行為要件
24 之一，本件原告主張所受損害為純粹經濟上損失，並非侵
25 害既存法律體系所明認之權利，自不構成民法第184條第1
26 項前段之侵權行為。退步言之，原告至108年10月間始提
27 起本件訴訟，其因侵權行為所生之損害賠償請求權，依民
28 法第197條第1項之規定，因2年間不行使而消滅，本件侵
29 權行為所生之損害賠償請求權，亦已罹於時效。

30 (5)原告另主張以本件起訴狀繕本之送達為解除系爭買賣契約
31 之意思表示，並依民法第179條、第354條、第356條、第3

57條、第359條、第360條、第259條第2款、第260條規定、兩造買賣契約書第10條第1項後段約定或第184條第1項前段規定，請求被告給付11,529,137元云云，並無理由。

①被告許李素連已於105年12月26日就系爭土地辦理所有權移轉登記為原告所有，並已完成點交，系爭買賣標的之土地，並無物之瑕疵存在，被告無庸負瑕疵擔保責任，原告自不得主張解除系爭買賣契約。依證人宋料望證述：「（問：簽署原證1土地賣賣契約書之前，有無見過許李素連？有無與許李素連直接通話或對話？）完全沒有。沒有跟許李素連通話或對話。」、「（問：當時系爭土地是否有重劃的問題？如有，如何時、聽誰說的？）重劃是陳先生（指被告陳東裕）講的，有自辦重劃。就是在陳東裕來我公司介紹這筆土地的時候。」等語，可知被告許李素連與原告簽約前並未與原告聯繫，買賣條件及價金均經由仲介即被告陳東裕協談，原告於購買系爭土地時亦已知悉系爭土地有自辦重劃之問題，而被告許李素連未曾向原告保證系爭土地可建築之坪數，自無對原告施用詐術可言。又系爭土地可建築之坪數係隨買受人之建築規劃而異，諸如是否得與鄰地合併使用、所欲興建之地上物為何等因素，均可能影響土地可建築之坪數。原告主張系爭土地可建築坪數僅18.9坪，屬物之瑕疵等語，並無理由。另依證人宋料望證述：「（問：證人如何知道系爭土地沿地政路360巷境界線留設2公尺無遮簷人行通路，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺之事？）在2040、2039地號達成買賣，通知我們去會同鑑界，2040地號土地地主過來告訴我說你要跟2039地號地主再買三米才能蓋，那時我才恍然大悟，事情怎麼會這樣。我再透過我認識的建築師事務所的人從縣政府去調查才知道這件事。」等語，可知影響系爭土地可建築坪數之相關法

01 規為公開之資訊，係原告於買受系爭土地前，透過自行
02 詢問及調查即可知悉，被告之給付義務並不包含告知原
03 告建築法規於系爭土地之正確適用，是以被告交付之系
04 爭土地並無瑕疵，亦無違反契約義務。

05 ②退步言之，縱認系爭土地有原告所稱瑕疵存在（被告否
06 認之），惟依民法第355條規定，原告於系爭契約成立
07 時，已知其物有所稱之瑕疵者，被告自不負擔保之責。
08 況倘原告於契約成立時不知其物有瑕疵者，原告亦係因
09 重大過失，而不知有瑕疵者，因被告並未保證其無瑕
10 疵，應不負擔保之責。按買受人應按物之性質，依通常
11 程序從速檢查其所受領之物，如發見有應由出賣人負擔
12 保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項
13 之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承
14 認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應
15 即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之
16 物。民法第356條定有明文。民法第365條第1項規定，
17 買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，
18 其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6
19 個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。退萬
20 步言，依原告民事起訴狀所述，原告於知悉其所指瑕疵
21 後，先行委請律師發函通知被告，然原告於該通知後6
22 個月內並未行使解除權，故原告主張之解除權，已逾民
23 法第365條第1項所定6個月之除斥期間而消滅。原告主
24 張解除系爭買賣契約之意思表示云云，並無理由。

25 ③系爭買賣契約書第10條第1項後段固約定「如因賣方擅
26 自解約、不為給付、給付不能或其他可歸責賣方之事由
27 致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意
28 按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買
29 方外，且因負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」。
30 惟本件並無契約第10條第1項後段所約定因賣方擅自解
31 約、不為給付、給付不能或其他可歸責賣方之事由致本

01 契約解除之情形，是原告依前揭規定而為請求，亦無理
02 由。綜上，原告主張依民法第179條、第354條、第356
03 條、第357條、第359條、第360條、第259條第2款、第2
04 60條規定、兩造買賣契約書第10條第1項後段約定或第1
05 84條第1項前段之規定，請求被告給付11,529,137元云
06 云，並無理由。

07 (6)原告雖主張就系爭土地適用「擬定北斗都市計畫（原「公
08 四」公園用地暨「廣停三」廣場兼停車場用地變更為住宅
09 區）細部計畫書」中「基地面臨兩條計畫道路，其中有一
10 條計畫道路寬度為6公尺（含）以下時，以大於6公尺計畫
11 道路為退縮面，但仍須沿6公尺計畫道路留設2公尺無遮簷
12 人行通路，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線
13 至少退縮3公尺。」之規定與不適用之價差，送請鑑定。
14 然本件被告並無故意不告知原告上開細部計畫書之規範，
15 且土地受限於建築法規，於建築時需退縮之要求，並非屬
16 物之瑕疵。原告主張其因事後知悉系爭土地建築時需退縮
17 之相關規範，反悔不願購買系爭土地，充其量僅屬動機錯
18 誤。故原告聲請鑑定系爭土地適用與不適用上開規定之價
19 差，除須由原告墊付鑑定費用外，且曠日廢時，核無必
20 要。

21 (7)被告許李素連並未施用詐術，原告對被告許李素連曾提出
22 刑事詐欺告訴，業經不起訴處分確定。被告許李素連對系
23 爭土地要退縮3米這部分法規並不了解。由證人宋料望所
24 述可知原告簽約前從未與被告聯繫過，且當時已知悉系爭
25 土地為都市計劃土地，簽約時被告亦無向原告保證系爭土
26 地得建築之坪數，是以被告並無違反給付義務。另原告追
27 加備位聲明，並無理由，先備位應該是屬於理由上的先備
28 位，無需追加備位聲明。原告主張系爭土地只有18.9坪可
29 供建築云云，這是原告主觀上對於建築的需求，應由原告
30 負舉證責任，並且被告許李素連在締約過程中，並未向原
31 告保證系爭土地可建築之坪數，被告沒有違反給付義務。

01 對於彰化縣北斗鎮公所函覆有關北斗鎮光復段2038地號土
02 地之內容及函附資料，沒有意見，從函覆內容可看出可供
03 建築基地的面積並無減縮。對於彰化縣政府函，沒有意
04 見。對於華聲科技不動產估價師事務所之報告書，認為評
05 估的結果僅具參考性，不必然成為最後的決定金額。這是
06 鑑定報告書裡面使用條件所記載，關於本件就系爭土地鑑
07 估價格認為有偏低的情形，由陳東裕先生所呈答辯狀被證
08 3鄰地交易金額、被證4實價登錄資料顯示的金額，可見鑑
09 估金額與實際交易行情確實有偏低的情形。系爭土地交易
10 的買賣是經濟行為，是由雙方自行估量之後為合意價格才
11 簽訂買賣契約，原告不得依此而主張有任何損害的情形。
12 對於彰化縣北斗地政事務所函所附坐落彰化縣○○鎮○○
13 段0000○0000○0000地號土地之不動產買賣成交案件實際
14 資訊申報書，沒有意見，並且可證鑑定單位出具之鑑定金
15 額過低等語。

16 (二)被告陳東裕聲明求為判決原告之訴及假執行之聲請均駁回，
17 如受不利判決願供擔保聲請宣告免為假執行。答辯略以：

18 (1)本件土地買賣是原告之配偶宋料望主動聯繫被告三久公
19 司，表示有意願購買系爭土地。被告陳東裕長期居住於彰
20 化北斗，而原告及證人宋料望均居住於台中南屯區，被告
21 陳東裕與原告、證人均素不相識，依此地緣關係，被告陳
22 東裕自無可能主動向原告兜售系爭土地。證人宋料望證
23 述：「（問：購買系爭土地，是哪一種情形？(1)被告三久
24 公司要出售系爭土地，陳東裕主動打電話給證人接洽購
25 買？(2)證人向被告三久公司表示有意購買土地，三久公司
26 的陳東裕告知證人系爭土地要出售？(3)其他？）是陳東裕
27 直接到我在臺中的公司，是他介紹我買這筆土地，我一開
28 始並不知道有這筆土地。」等語，其證詞並不實在。被告
29 陳東裕居間介紹原告購買系爭土地時，除已告知原告系爭
30 土地為自辦重劃之土地，此亦經證人宋料望自承：
31 「（問：當時系爭土地是否有重劃的問題？如有，如何

時、聽誰說的？）重劃是陳先生講的，有自辦重劃。」
外，亦有告知證人，系爭土地依建築法規會有退縮的問題，因每一區塊退縮之限制均不相同，購買前有需要再去問建築師，確認相關規定，原告及證人均表示會去問建築師。嗣原告決定購買系爭土地時，亦表示已有向建築師詢問相關法規，自是基於其自由意志所為之決定，並非被告陳東裕施用詐術所致。被告陳東裕並無侵害原告意思決定自由，亦無故意過失致其陷於錯誤而買受系爭土地，故原告主張依侵權行為法律關係，請求被告陳東裕與三久公司應連帶負損害賠償責任，並無理由。

(2)原告已經由被告陳東裕告知，知悉系爭土地為自辦重劃之土地，臨道路部分於建築時亦有受相關建築法規限制之問題，得自行求證。況且，關於系爭土地建築時退縮、可建築坪數等問題，除事涉法規範之適用及原告自己之建築規劃，並非被告可得介入外，亦非屬本件締約當事人（即原告與被告許李素連）之訂約事項，被告陳東裕就此部分並無調查及報告義務。本件被告就所知系爭土地為自辦重劃土地一事已告知原告，已盡據實報告義務，並無違反民法第567條之規定。

(3)證人宋料望係自營園藝造景景觀設計，係一品景造園有限公司之代表人，該公司自104年以來多次得標政府採購之景觀環境營造工程，公司營業登記項目亦包含「交通標示工程業」、「停車場經營業」、「景觀、室內設計業」等項目，其所營事業亦與營造、設計相關，原告於購買土地前，顯有查閱及詢問系爭土地將來可建築坪數之能力，卻於締約前疏未調查，係可歸責於己，自不得以事後始知悉可建築坪數不到19坪為由，向被告主張損害賠償。

(4)與系爭2038地號土地相鄰之2039、2040地號土地亦均為被告陳東裕居間介紹促成買賣，該2筆土地於107年1月間之交易價格分別為一坪26萬元、268,500元，且依內政部不動產交易實價登錄之資料，系爭2038地號土地鄰近之土

01 地，於107 年12月、108 年6 月分別有土地買賣成交，其
02 交易價格分別為1坪289,000元、274,000元，而系爭20 38
03 地號土地位處地政路及地政路360巷之角地，原告以每坪2
04 71,000元購得，並無顯然高於市價之情形，原告並未因購
05 買系爭土地而受有損害，原告執詞主張受詐欺及受有損
06 害，並無理由。

07 (5)不同意追加備位聲明。我是三久公司員工，目前職稱是副
08 店長。當初我在買賣當中就有告知有建築法規的空地的要
09 求，而且每一區都不一樣，原告必須再去做確認，是原告
10 跟她的配偶都說他們已經先去問過建築師。原告有說她很
11 清楚，所以對這個退縮的事情一定很清楚。我跟證人宋料
12 望介紹系爭土地時，有跟他說建築法規會有退縮的問題，
13 因為每一區塊退縮都不一樣，他有需要再去確認，原告他
14 們夫妻當面跟我說他們很清楚，他們會去問建築師，至於
15 附近有一塊土地要賣的事是我用電話告知的，並非到證人
16 宋料望的公司去說的。後來他打電話說他要買系爭土地，
17 叫我去他公司，我就跟宋料望接洽，我跟他說買這塊土地
18 建築法規有退縮問題，一定要去問建築師問清楚，他在公
19 司告訴我說他們有去問建築師問清楚了才決定要買這塊
20 地。原告去取得2038地號土地所有權後，我後續有去宋先
21 生的公司三趟，一直鼓勵他們一起購買2039地號，因為宋
22 先生說要當辦公室跟住家，要買大一點，但他都不要，卻
23 偷偷去跟地主接洽，我是經過地主告知才知道的，才知道
24 宋先生有委託某間仲介要買，那些地主都不願意賣，他心
25 裡應該不服才一直糾纏我們地有瑕疵。退縮的問題是政府
26 機關決定，不是我們決定，一直在咬我們是不合理的。土
27 地買賣都經過兩年多了，現在才主張有退縮問題，以仲介
28 的立場來看，就是賣給原告能蓋房屋的土地，不可能擔保
29 能蓋多少，退縮是全國的問題，不是只有這筆土地。華聲
30 科技不動產估價師事務所之報告書鑑定的鑑價低於市場行
31 情。對於彰化縣北斗地政事務所函所附坐落彰化縣○○鎮

○○段0000○○0000○○0000地號土地之不動產買賣成交案件
實際資訊申報書，沒有意見等語。

(三)三久不動產經紀股份有限公司答辯略以：不同意原告主張。
不同意追加備位聲明。答辯略以：

(1)當初是原告的配偶來看要買，他也瞭解法規，當初有告知他這個是重劃區，他也知道，他就說要先買這筆角地，被告陳東裕有跟他提起，他跟2039地號土地的地主談買賣，但卻沒有談成，我們公司的立場是交易安全，買的人土地上可以蓋房子，賣的人能拿到價金，原告卻因為第二筆土地沒有談成就反而要告這筆土地要返還價金。我們有告知原告系爭土地要退縮3米，側邊臨道路要退縮2米，如要設置圍牆，要退縮3米以上。宋料望知道7米可以蓋房子，為何過了兩年，鑑界是在107年1月22日才知道這筆土地要退縮，這一般來講不合常理。宋料望買系爭土地登記在原告名下，接洽都是宋先生在接洽，系爭土地是重劃地都有告訴宋先生，他看了好幾次才決定要購買，尤其是要自住的。原告夫妻一直要減少仲介費，我們不同意，本來要買2039地號那塊，沒有叫陳東裕去斡旋，好像是去臺中找21世紀仲介公司去接洽，我們有告知宋先生2039地號那塊地要賣，宋先生對於陳東裕因為仲介費用的問題就不喜歡讓他承接，所以我還特別交代陳東裕一定要去告知宋先生說2039地號是要賣的，後來2039、2040地號也都是我們賣掉了，賣掉的價位是2040地號土地賣掉的是每坪268,400元，2039地號是每坪259,991元，他是基於那兩塊地沒有買到，才會來告。

(2)我們有告知證人臨地政路360巷退縮3米的事情，因為他來看了好幾次，我們有請他們問建築師，當初我們有交代一定會退縮，重劃地一定會退縮。我們是賣素地給原告，要蓋多大是由他們自己決定。對於光復段2040地號土地異動索引，沒有意見。對於彰化地檢署107年度他字第2692號卷宗，沒有意見。土地買賣都經過兩年多了，現在才主張

有退縮問題，以仲介的立場來看，就是賣給原告能蓋房屋的土地，不可能擔保能蓋多少。華聲科技不動產估價師事務所之報告書鑑價出來的價格比鄰地價格是低於市場行情的。而且鄰地的面寬只有3米，比系爭土地還小，鄰地2039地號成交價格就是每坪26萬了，何況原告這塊是角地，一般都會比市場行情每坪貴個幾萬元。對於彰化縣北斗地政事務所函所附坐落彰化縣○○鎮○○段0000○0000○0000地號土地之不動產買賣成交案件實際資訊申報書，沒有意見等語。

四、兩造不爭執之事項：

(一)原告與被告許李素連經由被告三久公司居間仲介，於105年1月13日簽訂買賣契約，原告以11,289,000元向被告許李素連購買坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地全部，並於105年12月26日辦理所有權移轉登記。

(二)被告陳東裕為被告三久公司之職員，承辦前(一)項之居間業務。

(三)依彰化縣北斗鎮公所函（卷217-218頁），擬定北斗都市計畫（原「公四」公園用地暨「廣停三」廣場兼停車場用地變更為住宅區）細部計畫案之計畫書、圖，自102年11月25日公告實施，光復段2038地號土地於105年時，屬於上開細部計畫案內之土地；依據上開細部計畫第五章第五節土地使用分區管制要點，因光復段2038地號土地現況面臨地政路（9公尺寬）及地政路360巷（6公尺寬）二條計畫道路，適用第六條住宅區退縮建築規定：「…另基地面臨二條計畫道路，其中有一條計畫道路寬度為6公尺（含以下）時，以大於6公尺計畫道路為退縮面，但仍須沿6公尺計畫道路境界線留設2公尺無遮簷人行通路，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺」；又該筆地號仍須符合第二條建蔽率及容積率規定：「住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%」。光復段2038地號土地指定建築線於面臨二條計畫道路境界線，整筆地號土地皆屬建築基地。綜上，

01 光復段2038地號土地建築基地面積（可建築面積）無減縮，
02 但須符合上開住宅區退縮建築規定，退縮之面積得列入法定
03 空地面積計算。

04 五、得心證之理由：

05 (一)原告主張其經由被告三久公司之職員即被告陳東裕，於105
06 年11月13日與被告許李素連簽訂買賣契約，以11,289,000元
07 向被告許李素連購買系爭土地全部，並於105年12月26日辦
08 理所有權移轉登記等情，為被告所不爭執，且有土地買賣契
09 約書、土地登記第二類謄本可憑，應堪信為真實。另查，系
10 爭土地為北斗都市計畫區內土地，依擬定北斗都市計畫（原
11 「公四」公園用地暨「廣停三」廣場兼停車場用地變更為住
12 宅區）細部計畫案之計畫書、圖，自102年11月25日公告實
13 施，光復段2038地號土地於105年時，屬於上開細部計畫案
14 內之土地；依據上開細部計畫第五章第五節土地使用分區管
15 制要點，因光復段2038地號土地現況面臨地政路（9公尺
16 寬）及地政路360巷（6公尺寬）二條計畫道路，適用第六條
17 住宅區退縮建築規定：「…另基地面臨二條計畫道路，其中
18 有一條計畫道路寬度為6公尺（含以下）時，以大於6公尺計
19 畫道路為退縮面，但仍須沿6公尺計畫道路境界線留設2公尺
20 無遮簷人行通路，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境
21 界線至少退縮3公尺」；又該筆地號仍須符合第二條建蔽率
22 及容積率規定：「住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不
23 得大於180%」。光復段2038地號土地指定建築線於面臨二條
24 計畫道路境界線，整筆地號土地皆屬建築基地等情，有彰化
25 縣北斗鎮公所函、彰化縣政府公告、擬定北斗都市計畫細部
26 計畫書在卷可憑，亦為兩造所不爭執，故此等事實，亦堪認
27 定。

28 (二)有關原告對於被告許李素連之訴訟：

29 (1)原告先位之訴主張被告許李素連施用「系爭土地係二面臨
30 路之角地，所以價格較高」之詐術詐欺，致原告以高於市
31 價購買系爭土地，故以律師函撤銷買受系爭土地之意思表

01 示，買賣契約歸於消滅，並依侵權行為及不當得利，請求
02 返還價金、稅捐雜支支出、仲介居間費用共11,529,137元
03 等語，則為被告許李素連所否認，答辯略謂伊與原告簽約
04 前並未與原告聯繫，買賣條件及價金均經由仲介即被告陳
05 東裕協談等語。經查：

06 ①證人即原告之配偶宋料望到庭證述略謂在簽署土地賣賣
07 契約書之前，完全沒有見過許李素連，沒有跟許李素連
08 通話或對話等語明確，核與被告許李素連答辯情節相
09 符，是以原告上開主張，即屬乏據，未能採信。

10 ②原告雖另主張被告李素連是參與土地重劃會的原地主，
11 清楚了解系爭土地須沿地政路360巷境界線留設2公尺無
12 遮簷人行通路，如有設置圍牆必要者，圍牆應自道路境
13 界線至少退縮3公尺，於買賣時故意隱匿未為說明，而
14 使原告陷於錯誤等語，此亦為被告許李素連所否認，答
15 辯稱原告購買系爭土地時，已知悉系爭土地有自辦重劃
16 之問題，伊未曾向原告保證系爭土地可建築之坪數等
17 語，而證人宋料望亦證述系爭土地有自辦重劃是陳東裕
18 講的，在陳東裕來我公司介紹這筆土地的時候講的等
19 語，足徵原告在購買系爭土地之前即已知悉系爭土地為
20 都市計畫重劃區土地，況且被告許李素連係29年3月11
21 日生，為年逾七旬之老婦，縱使知悉系爭土地為都市計
22 畫案之土地，然對於北斗都市計畫細部計畫書之詳細內
23 容能否知悉，以及是否有能力查閱瞭解，顯然與現代工
24 商業界人士或資訊世代之人接觸資訊能力有別，實難認
25 被告許李素連原本即已知悉上開退縮之具體規定為何，
26 更遑論有何知悉並故意隱瞞之情。

27 ③另原告對於被告許李素連提出詐欺刑事告訴，亦經檢察
28 官不起訴處分在案，有臺灣彰化地方檢察署108年度偵
29 字第5395號檢察官不起訴處分書可憑，原告復未能舉證
30 被告許李素連有何故意詐欺或隱瞞上開資訊之事實，故
31 原告之主張，亦屬乏據，不能採取。故原告此部分主

張，均無足採，應予駁回。

(2)原告先位之訴復主張被告許李素連故意未告知系爭土地須沿地政路360巷境界線留設2公尺無遮簷人行通路，如有設置圍牆必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，則系爭土地可供建築之基地面積僅剩下不到19坪，屬交易上之重大瑕疵，得依民法第259條第2款、第260條、第354條、第355條、第356條、第357條、第359條、第360條解除契約並請求損害賠償，且依民法第179條、買賣契約書第10條第2項後段約定，得請求返還價金及負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用等語；被告許李素連則答辯稱伊的給付義務並不包含告知原告建築法規之適用，交付之系爭土地並無瑕疵，亦無違反契約義務，本件並無契約第10條第1項後段所約定因賣方擅自解約、不為給付、給付不能或其他可歸責賣方之事由致本契約解除之情形，縱認系爭土地有瑕疵存在，原告於系爭契約成立時已知有瑕疵，或原告亦係因重大過失而不知有瑕疵，伊不負擔保之責，且原告於知悉其所指瑕疵後，先行委請律師發函通知被告，然原告於該通知後6個月內並未行使解除權，解除權已逾民法第365條第1項所定6個月之除斥期間而消滅等語。經查：

①系爭土地依彰化縣北斗鎮公所函（卷217-218頁）已表示：面臨地政路（9公尺寬）及地政路360巷（6公尺寬）二條計畫道路，適用第六條住宅區退縮建築規定：「…另基地面臨二條計畫道路，其中有一條計畫道路寬度為6公尺（含以下）時，以大於6公尺計畫道路為退縮面，但仍須沿6公尺計畫道路境界線留設2公尺無遮簷人行通路，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺」；又該筆地號仍須符合第二條建蔽率及容積率規定：「住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%」。光復段2038地號土地指定建築線於面臨二條計畫道路境界線，整筆地號土地皆屬建築基

01 地。綜上，光復段2038地號土地建築基地面積（可建築
02 面積）無減縮，但須符合上開住宅區退縮建築規定，退
03 縮之面積得列入法定空地面積計算等語，固可認系爭土
04 地皆屬建築基地，然要符合上開住宅區退縮建築規定
05 時，究竟影響為何？經本院囑託華聲科技不動產估價師
06 事務所鑑定結果，該所略謂：「1. 該土地分別面臨地政
07 路（9公尺寬）及地政路360巷（6公尺寬），適用「沿
08 地政路360巷境界線留設2公尺無遮簷人行通路」，及
09 「如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退
10 縮3公尺」之管制規定。2. 住宅建蔽率不得大於60%，亦
11 即勘估土地建築面積不得大於82.64平方公尺，退縮建
12 築之空地得計入法定空地。退縮建築規定會影響該土地
13 建築面積，土地如申請建築，勘估土地前面應退縮5公
14 尺，後面退縮1.5公尺，側面退縮2公尺，退縮後一樓最
15 大可建築範圍約為61.52平方公尺。一樓樓地板最大面
16 積＝（4.8m+ 5.1m）×12.43m÷2÷61.52m²。3. 退縮建築
17 等土地使用管制規定會影響土地市場交易價值。依細部
18 計畫退縮建築規定及當地透天厝銷售價格比較分析，評
19 估勘估土地於105年11月間之土地總價為9,958,258元勘
20 估土地於105年11月間之成交總價為11,289,000元，土
21 地差價為1,330,742元，價差金額占成交金額比例約11.
22 79%。」，有該所製作之報告書可憑，足徵系爭土地會
23 因退縮建築等土地使用管制規定影響交易價值比例約1
24 1.79%，可認系爭土地確有減低經濟上之價值，自構成
25 物之瑕疵，被告許李素連應負瑕疵擔保責任。

26 ②被告許李素連雖答辯稱原告於系爭契約成立時已知有瑕
27 疵，或原告亦係因重大過失而不知有瑕疵，故不負擔保
28 之責等語，惟此為原告所否認，茲審酌買賣契約書所附
29 之土地標的現況說明書（卷33頁），並未記載系爭土地
30 有受退縮建築之使用管制情形，實難謂原告已明知系爭
31 土地有前開瑕疵；又北斗都市計畫細部計畫書原告固得

自行蒐集而未蒐集，然原告既已委託居間人（即被告三久公司）處理訂約事項，尚難遽認原告有何重大過失，而被告許李素連復未能舉證證明原告於系爭契約簽訂即已明知上開瑕疵或有何重大過失而不知有瑕疵，故被告許李素連上開答辯，尚非可取。

③按民法第359條規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」，由此可知，如是該瑕疵於買受人所生之損害與解除對出賣人所生之損害，有失平衡者，即不得解除契約。查系爭土地雖有受上開退縮建築土地使用管制規定之瑕疵，然此瑕疵影響交易價值僅占11.79%一節，已如前述，顯然系爭土地之瑕疵對原告所生之損害，與原告解除系爭土地買賣契約對被告許李素連所生之損害相比，有失衡平。從而，原告執此瑕疵主張解除買賣契約，顯失公平，故依上開法條規定，原告自不得解除系爭土地買賣契約，而僅得請求減少價金。本件買賣契約既然不得解除，自無民法第179條、第259條、第260條、第360條等規定之適用，且與系爭契約第10條第1項後段約定「致本契約解除之情形」之要件不符，因此原告上開請求被告許李素連返還價金及負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用等語，均屬無據，未能准許，應予駁回。

(3)原告備位之訴主張被告許李素連故意不告知此瑕疵，造成原告之損害，原告亦得依民法第184條第1項前段請求損害賠償，並得依民法第354條、359條之規定，請求被告許李素連就系爭瑕疵部分減少價金，並以書狀繕本送達被告許李素連作為減少價金意思表示之通知，而系爭土地瑕疵部分減少之價額即原告所受之損害，依民法第354條、第357條、第359條、第360條規定及民法第179條、民法第184條第1項前段等規定併予主張而為選擇合併，請求擇一判決

給付原告500萬元等語。查被告許李素連並無故意不告知上開瑕疵，以及原告不能解除契約而僅得請求減少價金等事實，已如前述，原告再於備位之訴主張民法第179條、民法第184條第1項前段等規定，與法不符，自無可採。又按民法第365條第1項規定：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅」，此項期間係屬無時效性質之法定期間，買受人之減少價金請求權已否因該期間之經過而消滅，法院無待當事人之主張或抗辯，亦應依職權予以調查審認，以為判斷之依據（最高法院87年度台上字第2872號民事判決可資參照）。查原告發現瑕疵後，已於107年6月12日發函通知被告許李素連，此通知於107年6月13日到達被告許李素連等情，有德理聯合法律事務所函及投遞記要在卷可憑（卷55-63頁），而原告迨至109年5月6日提出民事追加暨聲請調查證據狀始主張請求減少價金，並於當日由被告許李素連訴訟代理人簽收一節，亦有該書狀可憑（卷191頁），顯然已超過六個月之法定期間，故依上開法條規定，原告之減少價金請求權，已歸於消滅，故原告此部分主張，為無理由，應予駁回。

(三)有關原告對於被告三久公司及被告陳東裕之訴訟：

(1)原告先位之訴主張被告三久公司係提供居間仲介服務之企業經營者，為不動產經紀業管理條例第4條第1項第4款所指之經紀業，且依民法第567條應負有居間仲介之據實報告及調查義務，然未確保服務符合專業水準可合理期待之安全性；被告陳東裕為不動產經紀業管理條例第4條第1項第7款所指之經紀人員，且為該公司之履行輔助人，明知系爭土地有特別使用規定之限制，竟未據實告知原告，縱非明知，其等此本應善盡調查之義務竟未為之，致原告買受有瑕疵之系爭土地等語，為被告三久公司及被告陳東裕所否認，答辯略謂當時已有告知原告之配偶宋料望系爭土

01 地是重劃區，依建築法規會有退縮的問題，購買前有需要
02 再去問建築師，原告及宋料望均表示會去問建築師，嗣原
03 告決定購買系爭土地時，亦表示已有向建築師詢問相關法
04 規，是基於其自由意志決定購買系爭土地，我們有告知原
05 告系爭土地要退縮3米，側邊臨道路要退縮2米，如要設置
06 圍牆，要退縮3米以上，為何過了兩年才知道系爭土地要
07 退縮，並不合常理等語。

08 ①按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當
09 事人。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行
10 能力或訂立該約之能力，有調查之義務。民法第567條
11 第1項前段、第2項定有明文。又按經營仲介業務者經買
12 賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委
13 託，並提供買受人關於不動產必要之資訊，告知買受人
14 依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。不動產經紀業管理
15 條例第24條之2第3、4款亦有規定。

16 ②查被告陳東裕受雇被告三久公司擔任仲介不動產買賣之
17 經紀人員，並為有償居間仲介原告向被告許李素連買受
18 系爭土地，此為兩造所不爭執，則依不動產經紀業管理
19 條例第4條第7款規定，被告陳東裕自為被告三久公司之經
20 紀人員。又系爭土地現況面臨地政路（9公尺寬）及地
21 政路360巷（6公尺寬）二條計畫道路，適用第6條住宅
22 區退縮建築規定：「…另基地面臨二條計畫道路，其中
23 有一條計畫道路寬度為6公尺（含以下）時，以大於6公
24 尺計畫道路為退縮面，但仍須沿6公尺計畫道路境界線
25 留設2公尺無遮簷人行通路，如有設置圍牆之必要者，
26 圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺」等事實，均已如
27 前述，且為兩造所不爭執，被告陳東裕及被告三久公司
28 雖答辯稱有將系爭土地會退縮建築等情告知原告及其配
29 偶宋料望等語，然此為原告所否認，而證人宋料望則到
30 庭證述略謂：「（問：陳東裕有無主動告知證人，系爭
31 土地因係重劃土地，因此面臨地政路部分必需退縮5公

尺為建築？）他是說4到5公尺，後面是1.5公尺，這個有講，但我們買賣土地的時候，我們夫妻都有問這個土地退縮的部分，陳東裕有說前面是退縮4到5公尺，後面是退縮1.5公尺，但側邊的部分完全沒交代。（問：當時系爭土地是否有重劃的問題？如有，如何時、聽誰說的？）重劃是陳先生講的，有自辦重劃。就是在陳東裕來我公司介紹這筆土地的時候。（問：系爭土地有受到哪些都市計畫建築限制？）我是後來才知道。陳先生只有強調系爭土地面向地政路寬度7米蓋起來會很漂亮。系爭土地靠近六米道路部分必須退縮三米，等於能用的寬度只剩下四米，完全不是我們所要的。（問：證人如何知道系爭土地沿地政路360巷境界線留設2公尺無遮簷人行通路，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺之事？）在2040、2039地號達成買賣，通知我們去會同鑑界，2040地號土地地主過來告訴我說你要跟2039地號地主再買三米才能蓋，那時我才恍然大悟，事情怎麼會這樣。我再透過我認識的建築師事務所的人從縣政府去調查才知道這件事。」等語，堪認被告三久公司及陳東裕當有未完整告知系爭土地會有到退縮建築等土地使用管制規定之情形。被告三久公司及陳東裕雖於證人所述內容所有爭執，然從契約書所附土地標的現況說明書內有關管制內容來看，並無相關系爭土地退縮建築之記載說明，此外，被告三久公司及被告陳東裕並未能舉證證明有關退縮建築等土地使用管制規定之具體內容已查閱並告知原告或其配偶，故被告三久公司及被告陳東裕上開所辯，均屬乏據，尚難採信。

③從而，被告三久公司及被告陳東裕就系爭土地未盡詳實報告義務，未完整告知買受人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵，即系爭土地會因退縮建築等土地使用管制規定會影響交易價值，卻未能查閱蒐集北斗都市計畫細部計畫書之相關規定並告知原告，係違反一勤勉、誠實之

債務人應盡之善良管理人之注意，而有過失等情，應可認定。

(2)原告先位之訴主張其因此受有土地買賣價金損害11,289,000元、稅捐雜支損害15,137元、仲介居間費用225,000元，共計11,529,137元，已構成居間契約之債務不履行及侵權行為，並因違反其對於原告之義務及違反誠實及信用方法，依民法第571條規定，自不得向原告請求居間報酬及償還費用，依民法第567條、民法第227條準用第226條、第224條、第260條、第184條第1項前段及第2項、第185條、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第571條等規定併予主張而為選擇合併，請求擇一判決被告三久公司、被告陳東裕應連帶給付原告11,529,137元等語。本件原告因被告三久公司及被告陳東裕違反上開義務，所造成原告之損害為何？經查：

①系爭土地因面臨地政路（9公尺寬）及地政路360巷（6公尺寬），適用「沿地政路360巷境界線留設2公尺無遮簷人行通路」，及「如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺」之管制規定，且住宅建蔽率不得大於60%，亦即勘估土地建築面積不得大於82.64平方公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。退縮建築規定會影響該土地建築面積，土地如申請建築，勘估土地前面應退縮5公尺，後面退縮1.5公尺，側面退縮2公尺，退縮後一樓最大可建築範圍約為61.52平方公尺。一樓樓地板最大面積＝（4.8m+ 5.1m）×12.43m÷2＝61.52m²。退縮建築等土地使用管制規定會影響土地市場交易價值。依細部計畫退縮建築規定及當地透天厝銷售價格比較分析，評估勘估土地於105年11月間之土地總價為9,958,258元勘估土地於105年11月間之成交總價為11,289,000元，土地差價為1,330,742元，價差金額占成交金額比例約11.79%。業經本院囑託華聲科技不動產估價師事務所鑑定在案，有該所出具之報告書可憑，足徵

原告受有之損害，為影響交易價值1,330,742元。而本件買賣契約不能解除之原因，已如前所述，因此原告主張其所有土地買賣價金損害11,289,000元、稅捐雜支損害15,137元等語，均非土地差價，自不能認係原告所受之損害，故原告此部分請求，為無理由，未能准許，應予駁回。

②按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第571條、第179條已有規定。被告三久公司及被告陳東裕就系爭土地未盡詳實報告義務，且未完整告知買受人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵，已如前述，並致被告許李素連因此受有利益，則被告三久公司及被告陳東裕此等利於被告許李素連之行為，依民法第571條之規定，居間人即被告三久公司即不得向原告請領仲介之報酬，然原告已給付被告三久公司仲介報酬225,000元，則被告三久公司受領該金額，對原告言即屬不當得利。從而，原告依民法第571條、第179條之規定，請求被告三久公司返還225,000元之仲介報酬，即有理由，應予准許，至於被告陳東裕僅為被告三久公司之履行輔助人，並非居間人，故原告請求被告陳東裕連帶返還225,000元，即非有據，應予駁回。

(3)原告備位之訴主張被告三久公司、被告陳東裕違反居間人據實報告及調查義務，以及不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，應連帶賠償原告因系爭土地之瑕疵受有之損失500萬元，依民法第567條、民法第227條、第224條、第184條第1項前段及第2項、第185條、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定併予主張請求擇一判決等語。按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契

約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第26條第1、2項亦定有明文。本件被告三久公司及被告陳東裕就系爭土地未盡詳實報告義務，未完整告知買受人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵，以及被告陳東裕知有系爭土地會因退縮建築等土地使用管制規定會影響交易價值，卻未能查閱蒐集北斗都市計畫細部計畫書之相關規定，係違反善良管理人注意而有過失等情，已如前述，則原告自得依上開規定請求被告三久公司及被告陳東裕負連帶賠償責任，而原告因系爭土地受退縮建築等土地使用管制規定，影響土地市場交易價值差價為1,330,742元，亦已如前述。被告三久公司及被告陳東裕雖爭執報告書鑑定的鑑價低於市場行情等語，惟本院審酌該報告書參酌一般因素（含自然因素、政策因素及經濟因素）、區域因素（近鄰地區之土地及建物利用情況、公共設施概況、交通運輸概況、未來發展趨勢等）、個別因素（土地個別條件、土地使用分區管制或使用編定、土地利用情況、公共設施便利性等）、最有效使用分析等事項，依不動產估價技術規則所定之比較法、收益法、成本法、土地開發分析法，逐項進行分析調整而得評估結果，當屬客觀可採。從而，原告請求被告三久公司及被告陳東裕連帶給付1,330,742元，為有理由，應予准許；其餘逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

(四)綜上所述，原告先位之訴部分，請求被告三久公司給付225,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年10月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；其餘請求則無理由，應予駁回。原告備位之訴部分，請求被告三久公司及被告陳東裕連帶給付1,330,742元，及自追加暨聲請調查證據狀（即備位之訴起訴）繕本送達翌日即109年5月7日起至清償日止，按年息百分之五計算

01 之法定遲延利息，為有理由，應予准許；其餘請求則無理
02 由，應予駁回。

03 (五)本判決原告勝訴部分，原告已陳明願供擔保聲請宣告假執
04 行，被告陳東裕亦陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，合於
05 民事訴訟法第390條、第392條規定，被告三久公司部分本院
06 並依職權分別爰酌定相當之擔保金額宣告之。至於原告敗訴
07 部分，其假執行之聲請已失去可依附之訴，自應一併予以駁
08 回。

09 (六)本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
10 審酌後認為對於判決結果不生影響，就不再逐一論列。

11 (七)訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

12 中 華 民 國 110 年 3 月 24 日
13 民事第二庭 法 官 陳弘仁

14 以上正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
16 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 3 月 24 日
18 書記官 許雅涵