

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第666號

原告 霖騰投資股份有限公司

法定代理人 張枋霖

訴訟代理人 羅振宏律師

鄭雅璘律師

被告 祥睿不動產經紀有限公司

法定代理人 林怡茹

被告 羅水利

郭桓究

李秉謙

共同

訴訟代理人 蕭宇廷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告祥睿不動產經紀有限公司、郭桓究應連帶給付原告新臺幣36萬7,040元，及自民國112年11月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告祥睿不動產經紀有限公司、李秉謙應連帶給付原告新臺幣36萬7,040元，及自民國112年11月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

本判決前二項所命給付，如其中任一被告已為給付，其他被告在給付範圍內免給付義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（減縮部分除外）由被告祥睿不動產經紀有限公司、郭桓究、李秉謙連帶負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 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  
03 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在  
04 此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本  
05 件原告霖騰投資股份有限公司（下稱原告公司）起訴時之聲  
06 明為：「一、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）572萬7,1  
07 80元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之  
08 5計算之利息。二、前項所命給付，於其中任一被告已為給  
09 付或其他原因使債務消滅後，其他被告於相同範圍內同免其  
10 給付責任。」。嗣於民國114年4月25日以言詞減縮請求之金  
11 額並追加變更成先、備位聲明為：「先位聲明：一、被告祥  
12 睿不動產經紀有限公司（下稱祥睿公司）、李秉謙應連帶給  
13 付原告367萬4,040元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
14 止，按年息百分之5計算之利息。二、被告祥睿公司、郭桓  
15 究應連帶給付原告367萬4,040元，及自起訴狀繕本送達翌日  
16 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。三、被告祥睿  
17 公司、羅水利應連帶給付原告367萬4,040元，及自起訴狀繕  
18 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。  
19 四、前三項給付如有任一被告為給付時，其餘被告就已經給  
20 付範圍內同免責任」、「備位聲明：被告祥睿公司、李秉  
21 謙、郭桓究、羅水利應連帶給付原告367萬4,040元，及自起  
22 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
23 息」（本院卷二176頁）。經核先備位之訴與原起訴之聲  
24 明，均係基於原告公司購買土地所衍生出之損害賠償請求  
25 權，僅係原告公司以不同請求權基礎為先、備位之主張（本  
26 院卷二176頁），自屬請求之基礎事實同一之情形，又原告  
27 公司於訴訟進行中減縮請求被告賠償之金額，則係減縮應受  
28 判決事項之聲明，揆諸前揭規定，均應予准許。

29 二、被告主張原告公司據以起訴之事實，兩造已於本院111年度  
30 重訴字第11號案件中達成和解，故不得再行起訴云云，惟  
31 查，上開案件係原告公司起訴請求訴外人張嘉昇返還買賣價

01 金，當事人及訴訟標的已與本案不同，難認另案之和解效力  
02 及於本件原告公司所為之請求。又雖然原告公司於該案和解  
03 成立後，被告郭桓究、羅水利（在該案中僅係證人身分）有  
04 當庭同意不向原告公司收取仲介費用，且原告公司亦同意支  
05 付被告郭桓究、羅水利在遭原告公司提告之刑事詐欺案件中  
06 所支出之律師費（本院卷一159至171頁），但單憑此點，實  
07 無從得出原告公司、被告郭桓究、羅水利已就本件訴訟標的  
08 達成和解之結論，況且，被告祥睿公司、李秉謙於該案中也  
09 未出席，亦未委任代理人，自亦無與原告公司成立和解之可  
10 能。從而，被告上開主張，難以憑採。

## 11 貳、實體方面：

### 12 一、原告公司起訴主張：

13 (一)被告羅水利、郭桓究及李秉謙皆為被告祥睿公司之員工。坐  
14 落義縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）原係張  
15 嘉昇所有，由張嘉昇委託被告羅水利銷售系爭土地。

16 (二)被告郭桓究於110年10月21日以LINE傳送系爭土地地籍圖及  
17 照片予訴外人即原告公司之監察人張哲明，並稱「系爭土地  
18 三面臨路，利於規劃建築甚具價值」等語，張哲明遂將此事  
19 告知其父親即原告公司法定代理人張枋霖，並受原告公司委  
20 任處理購買系爭土地事宜。嗣被告郭桓究於110年10月23日  
21 偕同張哲明觀看現場並說明「系爭土地北、西、南三面均臨  
22 路，北側臨路部分面寬約36米、深度約28米、北側臨路路寬  
23 8米，利於建築規劃甚具價值」等語，並交付被告羅水利所  
24 製作之住商不動產土地銷售資料表（下稱系爭銷售資料  
25 表）、地籍圖謄本（日期：110年7月9日，其上並無1491地  
26 號土地，下稱甲地籍圖）予張哲明以證其推銷之言為真。張  
27 哲明因被告郭桓究之說明及土地銷售資料表確有記載「面寬  
28 約：36米、深度約：28米、臨路：8米」而深信不疑，遂於  
29 同日請訴外人即建築師謝祥偉規劃建設方案，並同時回告張  
30 枋霖等情。

31 (三)張哲明於110年10月25日代表原告公司委託被告祥睿公司、

01 被告郭桓究及被告祥睿公司之經紀人即被告李秉謙居間處理  
02 系爭土地買賣議價事宜。被告郭桓究遂安排張枋霖與張嘉昇  
03 於110年10月26日至住商民樂店商議系爭土地買賣事宜。簽  
04 約當日張枋霖與張嘉昇安排在不同房間，而由被告郭桓究來  
05 回議價，議價時被告郭桓究並再次向張枋霖說明系爭土地三  
06 面臨路等情，隱瞞北側有未編定土地不得指定建築線之事，  
07 以吸引原告公司購買意願。被告羅水利則交付其簽名保證之  
08 不動產委託銷售標的現況說明書（下稱系爭現況說明書），  
09 以佐證被告郭桓究上揭推銷內容為真。被告李秉謙知悉被告  
10 郭桓究、羅水利上揭推銷行為，未表示反對意見。最後，張  
11 枋霖即代表原告公司與張嘉昇簽訂土地買賣契約（下稱系爭  
12 契約），以價金3,265萬6,556元購買系爭土地（全部）、嘉  
13 義縣○○鄉○○段000地號土地（應有部分42900分之34）。

14 (四)惟於110年11月16日進行鑑界時，張哲明始發現系爭土地北  
15 側與道路間尚有嘉義縣○○鄉○○段0000號土地（下稱1491  
16 地號土地，斯時編列為同段1489地號，後於111年6月20日更  
17 正為1491地號，下列有提到該筆土地之部分，均一概以1491  
18 地號土地稱之）相隔，與被告郭桓究先前推銷宣稱系爭土地  
19 三面臨路及其於同年月8日以LINE傳送給張哲明之建築線指  
20 示圖中於北側劃有建築線不符。此外，系爭契約附件之地籍  
21 圖謄本（日期：110年10月26日，下稱乙地籍圖），於系爭  
22 土地北側多出1491地號土地，亦與被告郭桓究於110年10月2  
23 3日交給張哲明之甲地籍圖並不一致，張哲明始知遭騙。

24 (五)被告應負債務不履行損害賠償責任（先位主張）：

25 1.被告郭桓究於110年10月21日第一次向原告廣告仲介系爭土  
26 地時，1491地號土地早已登記在冊，被告郭桓究僅須向地政  
27 機關申請調閱相關文件，即可知系爭土地臨路現況，惟被告  
28 郭桓究未盡預見危險及調查義務，於推銷系爭土地過程中，  
29 除提供早期非現況之土地資訊即甲地籍圖、系爭銷售資料  
30 表，於現場看地時，更錯誤說明系爭土地三面臨路，致原告  
31 公司錯誤評估系爭土地之開發價值，顯係違反善良管理人注

01 意義務、據實報告義務、居間人調查義務等，而應依民法第  
02 227條第1項準用第226條第1項、第544條、不動產經紀業管  
03 理條例第21條第3項規定，負債務不履行損害賠償責任。

04 2.被告羅水利在系爭銷售資料表記載「面寬約：36米、臨路：  
05 8米」，在系爭現況說明書記載「是否施作土地鑑界？  
06 （是）」、「是否已申請指定建築線？（是，104/8/1  
07 3）」、「土地是否已辦理地籍圖重測？（是）」，並均簽  
08 章保證為真。然系爭土地北側雖於104年8月13日曾申請指定  
09 建築線，但早已失效，被告羅水利卻仍於系爭現況說明書填  
10 載已申請指定建築線，誤導系爭土地北側可指定建築線，未  
11 誠實製作系爭現況說明書，顯未盡告知附隨義務，違反據實  
12 廣告銷售義務，應依不動產經紀業管理條例第21條第3項規  
13 定，負損害賠償責任。

14 3.被告李秉謙對原告公司而言，具受任人兼居間人兼經紀人身  
15 分，卻未按約執行受任工作，被告等於簽約前即知原告公司  
16 係為建築購買土地，且知系爭土地北側不能指定建築線，為  
17 避免原告公司日後解約，由被告李秉謙預作修正過買賣增補  
18 條款第5款「本土地賣方已申建築線指示圖，於交地時隨同  
19 交付予買方」檢附於系爭契約中，故被告李秉謙違反善良管  
20 理人注意義務、據實報告義務、居間人調查義務等，而應依  
21 民法第227條第1項準用第226條第1項、第544條、不動產經  
22 紀業管理條例第21條第3項規定，負債務不履行損害賠償責  
23 任。

24 4.被告郭桓究、羅水利、李秉謙均受僱於被告祥睿公司，被告  
25 祥睿公司依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，應分  
26 別與被告郭桓究、羅水利、李秉謙負連帶賠償責任。

27 (六)被告應負共同侵權行為損害賠償責任（備位主張）：

28 被告郭桓究、羅水利為賺取服務費用，故意就原告意思形成  
29 過程屬於重要而有影響之不真實事實（即系爭土地三面臨  
30 路，且面寬約：36米、臨路：8米），表示其為真實，而使  
31 原告公司陷於錯誤；被告李秉謙在法律上就系爭土地臨路條

01 件負有告知義務，卻未告知而任同事欺罔原告公司，違反受  
02 任居間人之善良管理人注意義務及告知說明義務；被告祥睿  
03 公司未盡監督之責，共同不法侵害原告公司意思形式自由，  
04 故原告公司依民法第184條第1項、第185條第1項、第188條  
05 第1項規定，請求被告祥睿公司、郭桓究、羅水利、李秉謙  
06 應連帶負侵權行為損害賠償責任。

07 (七)系爭不動產估價報告書顯示，假設系爭土地北側有臨路之估  
08 價係2,420萬5,440元，北側未臨路之估價係2,053萬1,400  
09 元，兩者間之差價367萬4,040元即係原告公司所受之損害。

10 (八)先位聲明：

- 11 1.被告祥睿公司、李秉謙應連帶給付原告367萬4,040元，及  
12 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計  
13 算之利息。
- 14 2.被告祥睿公司、郭桓究應連帶給付原告367萬4,040元，及  
15 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計  
16 算之利息。
- 17 3.被告祥睿公司、羅水利應連帶給付原告367萬4,040元，及  
18 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計  
19 算之利息。
- 20 4.前三項給付如有任一被告為給付時，其餘被告就已經給付  
21 範圍內同免責任。
- 22 5.訴訟費用由被告負擔。

23 (九)備位聲明：

- 24 1.被告祥睿公司、李秉謙、郭桓究、羅水利應連帶給付原告  
25 367萬4,040元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
26 按年息百分之5計算之利息。
- 27 2.訴訟費用由被告連帶負擔。

28 二、被告之答辯：

29 (一)被告無誤導原告公司之行為，系爭契約所載之內容亦為真  
30 實：

- 31 1.被告郭桓究於銷售系爭土地時未曾表示系爭土地三面臨路，

01 又倘若原告公司認為三面臨路為原告公司購買系爭土地之關  
02 鍵因素，原告公司自應要求於契約中明確記載，並約定相關  
03 之法律效果，而非嗣後以個人內心之想像與實際狀況不同，  
04 即指控他人詐欺。

05 2.系爭銷售資料表下方雖填載被告羅水利為專員，惟被告羅水  
06 利從未參與買方購地之決策過程，單純僅為賣方之受託人，  
07 且系爭銷售資料表係被告羅水利自其他同事接手系爭土地之  
08 銷售，為離職同事所製作而非被告羅水利所製作。又無論系  
09 爭銷售資料表為何人所製作，於製作系爭銷售資料表時，因  
10 無人知悉系爭土地北面有1491地號土地，故不應認定系爭銷  
11 售資料表於填載時存在故意或過失之情形。

12 3.被告李秉謙為地政士，雖同為任職於被告祥睿公司之經紀  
13 人，惟其並未參與系爭土地之銷售或議價，僅於買賣雙方簽  
14 訂契約時，協助處理簽約等事宜；且其於簽訂買賣增補條款  
15 時有逐條說明，就增補條款第5條更有強調是曾經申請過之  
16 建築線，並未表示為有效之建築線。至於將賣方提出之建築  
17 線指示圖附於契約中則係買賣雙方所同意，被告等人並未以  
18 此向原告公司為不實之表示，無法以此認定被告等人有誤導  
19 原告公司之意思。

20 4.況且，原告公司係以土地開發為業之公司，有不動產相關知  
21 識與經驗，亦有優於一般人之認知及調查能力，豈是被告輕  
22 易能誤導。

23 (二)原告公司與賣家並未約定系爭土地得指定特定之建築線，原  
24 告公司於買受系爭土地時，亦已明確知悉系爭土地北側之情  
25 形：

26 1.被告等人未擔保系爭土地得指定何種特定之建築線，且自原  
27 告公司現場勘查至買受系爭土地均未變動，難認原告公司有  
28 因被告等人之行為而陷於錯誤。

29 2.依張哲明於偵查中所述，於110年10月23日簽約前，被告郭  
30 桓究就已提出系爭土地最新之地籍圖（已出現1491地號土  
31 地），張哲明甚至已將該地籍圖傳予建築師確認，建築師亦

01 向其表示北側有多一塊地，由此可證，原告公司委託處理事  
02 務之張哲明早在簽約前就已知悉系爭土地北面有新增一筆未  
03 編定土地之事實，原告公司即難諉為不知。

04 3.況簽約當日，被告羅水利有提出乙地籍圖供買賣雙方確認，  
05 於系爭現況說明書中更特別註明賣方所提出之建築線指示圖  
06 為104年間之版本，已讓原告公司知悉系爭土地之建築線應  
07 另行申請。倘原告公司認為就特定建築線係購買系爭土地之  
08 關鍵，自應於簽約時約定以特定建築線為買賣生效或解除之  
09 要件，然原告公司之法定代理人於清楚買賣契約內容之情況  
10 下簽訂系爭契約，自不得嗣後再以其個人內心未經查證之確  
11 信指摘係因被告有誤導之行為，始簽訂系爭契約。

12 (三)並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

13 三、本件兩造不爭執事項如下（本院卷二180至181頁）：

14 (一)原告公司於110年10月25日與被告祥睿公司簽訂系爭土地買  
15 賣之居間契約（原告公司委由原告公司監察人張哲明代為簽  
16 訂），被告祥睿公司並推由公司之經紀人即被告李秉謙、經  
17 紀營業員即被告郭桓究負責處理。

18 (二)被告羅水利同為被告祥睿公司之經紀營業員，受系爭土地前  
19 地主即訴外人張嘉昇委託銷售系爭土地。

20 (三)被告郭桓究於110年10月21日起向張哲明廣告推銷系爭土  
21 地，並於同年月23日帶看現場。

22 (四)系爭土地北側於110年7月21日前未有編列登錄嘉義縣○○鄉  
23 ○○段0000地號土地。

24 (五)系爭土地於104年間曾經訴外人韓春霖申請指定建築線，經  
25 核准北側、西側、南側臨路而均得指定建築線。原告公司委  
26 託訴外人維駿工程顧問有限公司於113年5月8日申請指定建  
27 築線，則僅核准西側、南側臨路而得指定建築線，北側部分  
28 因與道路間相隔1491地號土地而不得指定建築線。

29 (六)原告公司與張嘉昇於110年10月26日簽訂系爭契約，購買系  
30 爭土地（全部）、嘉義縣○○鄉○○段000地號土地（應有  
31 部分42900分之34），當日張枋霖、被告郭桓究、李秉謙、

01 羅水利、訴外人許正憲（陪同張枋霖簽約者）、蔡正元（被  
02 告祥睿公司之店長）均有參與簽約過程。

03 (七)系爭土地北側是否臨路，將影響系爭土地之客觀價值，依歐  
04 亞不動產估價師聯合事務所之鑑價結果，將有367萬4,040元  
05 之價差。

06 四、本院之判斷：

07 (一)原告公司主張於110年10月26日簽訂系爭契約前，從被告等  
08 人所獲知之訊息都是系爭土地北側臨路，為北側、西側、南  
09 側三面臨路之土地，致其誤判系爭土地之價值等語，惟經被  
10 告等人以前詞置辯，故本件主要爭點厥為，原告公司於110  
11 年10月26日簽訂系爭買賣契約前，是否已知悉或可得而知系  
12 爭土地北側可能未臨道路？以下析述之：

13 1.被告郭桓究於110年10月21日向原告公司監察人張哲明廣告  
14 推銷系爭土地時，傳給張哲明之圖面，並未有系爭土地北側  
15 地號之標示，而兩人之後相約於同年月23日11時20分至現場  
16 看地各節，有被告郭桓究、張哲明間之LINE對話紀錄1份在  
17 卷可參（本院卷一45至46頁、53頁）；嗣於110年10月23日1  
18 1時40分許，張哲明以LINE傳送被告郭桓究提供之甲地籍圖  
19 （按：其上無1491地號土地之標示。另被告郭桓究坦認甲地  
20 籍圖係其提供給張哲明，見本院卷一215頁）給建築師謝祥  
21 偉，並請謝祥偉進行設計，而於同日14時5分許，謝祥偉即  
22 傳送評估圖（PDF檔）給張哲明，該評估圖即係以系爭土地  
23 北側臨路之概念設計各節，則有張哲明與謝祥偉間之LINE對  
24 話紀錄1份附卷可參（本院卷一85至89頁、335至341頁）。  
25 又從系爭土地現場照片觀之，系爭土地西側、南側有臨路，  
26 東側則與現有道路間隔著一條水溝，而若未搭配乙地籍圖及  
27 鑑界，形式上來看，也確會讓人覺得系爭土地北側有臨道路  
28 （本院卷一71至73頁、本院卷二113頁，另詳歐亞不動產估  
29 價師聯合事務所出具之不動產估價報告書【下稱系爭估價報  
30 告】內之現況照片）。由上可知，張哲明雖於110年10月23  
31 日有跟被告郭桓究去現場看系爭土地之現況，但因現場情況

01 難以看出系爭土地北側與現有道路有另一筆土地，再從張哲  
02 明於同日請謝祥偉設計之評估圖，係將整排透天房屋的門口  
03 朝北側設計來看，張哲明當時確係認為系爭土地北側臨路。  
04 而以張哲明當時既係以建築房屋為目的為原告公司尋覓土  
05 地，衡情自會參酌現場狀況及從仲介即被告郭桓究所獲得之  
06 資訊，來判斷是否購買及如何設計。從而，原告公司主張被  
07 告郭桓究於介紹系爭土地時，表示系爭土地為北側、西側、  
08 南側三面臨路等語，尚非顯屬虛妄。

09 2. 依系爭現況說明書所述之104年8月13日建築線指示（定）申  
10 請書圖（下稱系爭建築線指示圖，另該圖於簽約時早已超過  
11 8個月之有效期限），系爭土地北側、西側、南側均有臨  
12 路，均可指定建築線（本院卷一63至65頁、109頁）。又被  
13 告郭桓究在張哲明之要求下，於110年11月5日傳送系爭土地  
14 北側之1491地號土地之土地謄本給張哲明，該謄本記載所有  
15 權人為中華民國，嗣於同年月8日再傳送系爭建築線指示圖  
16 給張哲明，隨後於同年月16日8時40分地政鑑界後，張哲明  
17 即於同日11時12分向被告郭桓究表示「之前提供的建築線是  
18 不對的」等語，被告郭桓究則表示「明天會去縣政府問清  
19 楚」等語各節，有被告郭桓究與張哲明間之LINE對話紀錄1  
20 份為證（本院卷一49至50頁、59至65頁）。由上開時序可  
21 知，被告郭桓究在明知系爭土地北側有1491地號土地存在之  
22 情形下，仍傳送系爭建築線指示圖給張哲明，顯然係向張哲  
23 明表示縱有1491地號土地存在，北側仍有臨路，而可指定建  
24 築線。此從系爭土地經地政人員鑑界後，張哲明發現北側並  
25 未臨路而向被告郭桓究提出質疑後，被告郭桓究仍不知道問  
26 題出在哪（即為什麼現況無法跟系爭建築線指示圖一樣），  
27 而想向縣政府詢問乙節，亦可明證。準此，在系爭土地買賣  
28 中，對買方即原告公司而言，身為最為主要之資訊提供者即  
29 被告郭桓究，在系爭契約簽約後、鑑界結果出來前，對原告  
30 公司之主要窗口張哲明所釋放出來之訊息，都是系爭土地北  
31 側臨路甚明。由此亦足以證明原告公司指稱被告郭桓究於仲

01 介系爭土地時，係告知系爭土地三面臨路等語，堪信為真  
02 實。至於張哲明雖於另案偵查中陳稱於110年10月23日看完  
03 現場後，有將被告郭桓究交付之甲地籍圖傳給建築師看，建  
04 築師說系爭土地北側有一塊地等語（另案筆錄卷2頁），惟  
05 縱使如此，也不代表張哲明對於系爭土地北側未臨路已然知  
06 悉，此從張哲明同時證稱：我向被告郭桓究反應，他在11月  
07 5日才傳給我說那塊地是國有財產局的地等語（另案筆錄卷2  
08 頁），以及如前所述，建築師謝祥偉所為之設計，也是以北  
09 側臨路進行規劃，均可明證。故被告以張哲明於另案偵查中  
10 之證詞，認為張哲明於原告公司簽約前，就已經知道系爭土  
11 地北側之情況，自非可採。

12 3.被告等人抗辯於110年10月26日簽訂系爭契約時，被告羅水  
13 利有將乙地籍圖附於系爭契約內，且祥睿公司之店長蔡正元  
14 於當日簽約前有向原告公司法定代理人張枋霖告知系爭土地  
15 北側出現未編定土地，故認原告公司已知悉系爭土地北側未  
16 臨路云云。惟查：

17 (1)證人蔡正元到庭固證稱：簽約當天時，張枋霖來跟賣方簽約  
18 時，我在現場就有強調好幾次是未編定土地，北側沒有臨路  
19 這件事。簽約時我們有拿地籍圖跟張枋霖解釋，有提到北側  
20 已經沒有臨路，被告郭桓究也有一起說明等語（本院卷二16  
21 頁、22頁），然其同時證述：系爭土地的問題點在1491地號  
22 土地這邊的問題，因為當初這塊地是縣政府未編定土地，被  
23 告郭桓究在簽約前幾日有去縣政府問，當時縣政府人員說要  
24 編定什麼、地目是什麼都不知道。被告祥睿公司裡，不論是  
25 買賣或賣方的員工，在簽約前幾天就知道有1491地號土地的  
26 問題等語（本院卷二16頁），已與被告郭桓究、羅水利、李  
27 秉謙於另案偵查中均自陳是在簽約當日才知道有1491地號土  
28 地的問題等語（另案筆錄卷5至8頁）明顯不同，則證人蔡正  
29 元所為之證述，憑信性已然不高。

30 (2)況且，依另案就系爭土地所製作之複丈成果圖觀之，系爭土  
31 地之北側最長（本院卷一121頁），是否臨路自會明顯影響

01 交易價值，而依系爭估價報告，系爭土地北側有無臨路，市  
02 場交易價值有高達367萬4,040元之價差。是以，倘張枋霖於  
03 簽約當日第一次聽聞系爭土地北側沒有臨路（如前所述，被  
04 告郭桓究、羅水利、李秉謙簽約前也都不知道有1491地號土  
05 地問題，自也無從於簽約日前告知）後，衡情應會以此為  
06 由，降低其原本之出價。然而，證人蔡正元卻結證稱：向張  
07 枋霖提及北側有未編定土地後，張枋霖沒有再要求降價等語  
08 （本院卷二21至22頁），顯與常情不符，而有瑕疵，益徵證  
09 人蔡正元之證詞，難以採信為真。

10 (3)再者，證人蔡正元既稱跟客戶談論買賣的過程中，會錄音錄  
11 影，但其卻亦自陳檢視當日簽約之錄音錄影檔，不知何故無  
12 法找到有向張枋霖說明北側有未編定土地之錄音錄影，只能  
13 提出部分錄音錄影檔（本院卷二18至19頁、23至24頁、另案  
14 筆錄卷16頁），足見並無其他客觀證據足以佐證證人蔡正元  
15 前揭具有瑕疵之證詞。

16 (4)至於簽約當日雖有將乙地籍圖做為系爭契約之附件，然本院  
17 審酌被告郭桓究於簽約前既已向張哲明釋出系爭土地三面臨  
18 路之訊息，故張枋霖於簽約前，亦已因張哲明之報告而有此  
19 錯誤認知，若無人特別向其說明，也無從單看乙地籍圖，就  
20 會發現北側已因1491地號土地之出現而未能臨路，況且，簽  
21 約時，依照賣方所提供之系爭建築線指示圖，其實反而更使  
22 張枋霖誤信系爭土地為三面臨路，故被告以簽約當日已有將  
23 乙地籍圖做為系爭契約之附件為由，主張張枋霖於當時已知  
24 悉系爭土地北側未臨路云云，尚難憑採。

25 4.本院綜合上情，認為原告公司在購買系爭土地之過程中，主  
26 要與被告聯繫之張枋霖、張哲明，確因被告郭桓究所釋放出  
27 之錯誤訊息，且無人於簽約前加以澄清，致未能知悉或可得  
28 而知系爭土地北側實際上並未臨路，而無法指定建築線。

29 (二)按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事  
30 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，  
31 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項，有調查之

01 義務，民法第567條定有明文。而所謂訂約事項，包括買賣  
02 標的物之價值、效用、品質、瑕疵等，以居間為營業者，對  
03 於上開事項自負有調查義務。次按仲介業務，係指從事不動  
04 產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，不動產經紀業管理  
05 條例第4條第5款定有明文。又經營仲介業務者經買賣或租賃  
06 雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並提供買  
07 受人或承租人關於不動產必要之資訊，不動產經紀業管理條  
08 例第24條之2第3款亦有明文。另經紀業因經紀人員執行仲介  
09 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  
10 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  
11 條第2項亦有明定。此外，仲介業之業務，涉及房地買賣之  
12 專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜。而仲  
13 介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣  
14 金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務（最  
15 高法院84年台上字第1064號民事判決意旨參照）。由上可  
16 知，不動產仲介業為媒介居間之業務時，除訂約之媒介外，  
17 尚負擔實報告、妥為媒介及調查之給付義務。經查：

- 18 1.原告公司於110年10月25日與被告祥睿公司簽訂系爭土地買  
19 賣之居間契約，被告祥睿公司並推由公司之經紀人即被告李  
20 秉謙、經紀營業員即被告郭桓究負責處理（見前揭不爭執事  
21 項(一)），則依前揭說明，被告祥睿公司、李秉謙、郭桓究自  
22 應負擔實報告、妥為媒介及調查之給付義務甚明。
- 23 2.被告郭桓究在仲介之過程中，對原告公司之窗口即張哲明釋  
24 放之訊息，都是系爭土地北側臨路，已如前所述，而被告郭  
25 桓究在110年10月26日系爭契約簽訂日始知悉系爭土地北側  
26 有1491地號土地（此為被告郭桓究於另案偵查中所自陳，見  
27 另案筆錄卷5至6頁）後，卻未確認該土地之登錄，是否會影  
28 響北側有無臨路，仍於當日協助原告公司完成簽約，顯未就  
29 可能會影響系爭土地價值之因素，盡其調查之義務。
- 30 3.被告李秉謙雖非第一時間跟原告公司接洽之人，但其既係被  
31 告祥睿公司裡負責該買賣之經紀人，自仍應對原告公司負調

01 查之義務，然而，證人即簽約當日陪同張枋霖到場之許正憲  
02 到庭證言：當天仲介公司人員有說系爭土地三邊臨路，蓋大  
03 樓的話北邊可做大門等語（本院卷二9頁），則被告李秉謙  
04 縱使事前未與原告公司接觸，此時也應檢視手邊資料，確認  
05 上開說法是否屬實，惟被告李秉謙於另案偵查時自承：我在  
06 簽約當下，才知道系爭土地上面有1491地號土地，但我沒有  
07 特別注意店長是否有特別向買方說明系爭土地上面的1491地  
08 號土地，有聽到他們在討論事情，不過我專心在做契約書的  
09 填寫，不知道他們的討論內容等語（另案筆錄卷8頁），顯  
10 未盡其調查義務。更甚者，被告李秉謙身為專業之經紀人，  
11 理應知悉建築線指示圖僅有8個月有效期限，卻在同時以地  
12 政士身分協助買賣雙方簽訂系爭契約時，在買賣增補條款  
13 內，有別於公版之內容（公版內容為本院卷一57頁，此據證  
14 人蔡正元到庭證述明確，見本院卷二24頁），以賣方有交付  
15 已失效之系爭建築線指示圖為由，特別將第5條改成：「本  
16 土地賣方已申建築線指示圖，於交地時隨同交付予買方」  
17 （本院卷一108頁），進一步促使原告公司誤認系爭土地北  
18 側臨路，且使原告公司喪失北側無法指定建築線時，得以解  
19 除契約之權利，是難認被告李秉謙已盡其善良管理人之注意  
20 義務。

21 4.按「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人  
22 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全  
23 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」此為  
24 民法第227條所明定。而契約成立生效後，債務人除負有給  
25 付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義  
26 務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或  
27 財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包  
28 括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人  
29 未盡此項義務，債權人即得依不完全給付請求損害賠償（最  
30 高法院100年度台上字第2號民事判決參照）。經查，被告郭  
31 桓究、李秉謙在系爭土地買賣過程中，既未盡詳實調查之義

01 務，揆諸前揭說明，自應對原告公司負不完全給付之損害賠  
02 償責任，而原告公司原本既係以系爭土地為三面臨路之條件  
03 來出價，但最後卻購得僅西側、南側臨路之土地，交易價值  
04 自受影響，其中之價差自可認屬於原告公司所受之損害。而  
05 系爭土地北側是否臨路，依系爭估價報告，具有367萬4,040  
06 元之價差（見前揭不爭執事項(七)），故原告公司自得向被告  
07 郭桓究、李秉謙請求367萬4,040元之損害賠償。又被告郭桓  
08 究、李秉謙既分別為被告祥睿公司之經紀營業員、經紀人，  
09 則依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，被告祥睿公  
10 司應分別與被告郭桓究、李秉謙連帶賠償原告公司367萬4,0  
11 40元。

12 5.按不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競合所  
13 致，多數債務人之各債務具有客觀之同一目的，而債務人各  
14 負有全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為給付  
15 者，他債務人亦同免其責任（最高法院100年度台上字第848  
16 號民事判決意旨參照）。被告祥睿公司、被告郭桓究，以及  
17 被告祥睿公司、被告李秉謙，就原告公司之損害各負全部給  
18 付義務，性質上屬不真正連帶債務，則被告祥睿公司、郭桓  
19 究、李秉謙，如任一人為給付者，他人於該給付範圍內免給  
20 付之責。

21 6.原告公司先位主張被告祥睿公司、郭桓究、李秉謙應負債務  
22 不履行之損害賠償責任既為有理由，備位主張其等應負侵權  
23 行為損害賠償責任之部分，即毋庸說明，附此敘明。

24 (三)原告公司雖另主張被告羅水利亦應負損害賠償責任，惟查：

25 1.被告羅水利在系爭土地買賣過程中，乃係負責賣方之仲介，  
26 並未與原告公司簽訂系爭土地買賣之居間契約（見前揭不爭  
27 執事項(一)、(二)），對原告公司自毋庸負契約上之責任，合先  
28 敘明。

29 2.系爭銷售資料表下方雖填載被告羅水利為專員，然其上並未  
30 記載系爭土地三面臨路之文字，自無從認定被告羅水利所出  
31 具之系爭銷售資料表有何廣告不實。至於系爭現況說明書上

01 固在「是否已申請指定建築線？」後方勾選「是」，然後方  
02 已有載明是「104.8.13」（本院卷一109頁），說明係於104  
03 年8月13日所申請之建築線，並未虛偽謊稱係斯時有效之建  
04 築線指示圖。況且，系爭現況說明書之填寫義務人乃係賣方  
05 張嘉昇，並非被告羅水利，而以被告羅水利之立場，張嘉昇  
06 既然有提出系爭建築線指示圖，即難謂張嘉昇所述不實，因  
07 而在系爭現況說明書上簽名，實難謂有銷售內容與事實不符  
08 之情形。從而，被告羅水利並未違反不動產經紀業管理條例  
09 第21條第2項之據實廣告銷售義務。

10 3.綜合上述，被告羅水利與原告公司既無契約關係，且其所製  
11 作之系爭銷售資料表、協助賣方填寫之系爭現況說明書亦均  
12 無不實之記載，則原告公司先位主張被告羅水利應負債務不  
13 履行損害賠償責任，以及備位主張被告羅水利應負故意或過  
14 失侵權行為損害賠償責任，均無理由。被告羅水利既毋庸對  
15 原告公司負損害賠償責任，則被告祥睿公司自無須依不動產  
16 經紀業管理條例第26條第2項規定，與被告羅水利連帶負損  
17 害賠償責任，亦為當然之理。

18 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
19 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
20 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
21 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
22 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民  
23 法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付  
24 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率  
25 為百分之5，亦為同法第203條所明定。被告祥睿公司、郭桓  
26 究、李秉謙均於112年11月24日收受起訴狀繕本，有卷附之  
27 送達證書可按(本院卷一145頁、149頁、151頁)，因此，原  
28 告公司請求被告祥睿公司、郭桓究、李秉謙應給付自112年1  
29 1月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，  
30 應屬有據。

31 五、綜上所述，原告公司依民法第227條、第226條、不動產經紀

01 業管理條例第26條第2項規定，請求被告祥睿公司、郭桓究  
02 連帶給付原告公司367萬4,040元，及自112年11月25日起至  
03 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告祥睿公  
04 司、李秉謙連帶給付原告公司367萬4,040元，及自112年11  
05 月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為  
06 有理由，應予准許。至於原告公司請求被告羅水利應負債務  
07 不履行損害賠償責任、侵權行為損害賠償責任，則均無理  
08 由，應予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決  
10 結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

12 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

13 民事第一庭法 官 張佐榕

14 以上正本係照原本作成

15 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

18 書記官 張宇安