

臺灣苗栗地方法院民事判決

108年度重訴字第118號

原告 黃柏修

訴訟代理人 饒斯棋律師

羅偉恆律師

被告 鍾美容

訴訟代理人 王炳人律師

江錫麒律師

複代理人 周銘皇律師

被告 太亞不動產仲介經紀有限公司

兼

法定代理人 張士良

上列當事人間請求解除契約返還價款等事件，本院於民國109 年10 月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）先位聲明：

原告與被告鍾美容於民國107 年6 月22日，透過被告太亞不動產仲介經紀有限公司（下稱太亞公司）員工即被告張士良之仲介，簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約），由原告向鍾美容購買坐落苗栗縣○○市○○段○○○段0000地號土地（面積共計134 平方公尺，下稱系爭土地）。詎料，嗣因原告欲作建築使用，向主管機關函詢後得知系爭土地應自相鄰之地界線兩側留設各1.5 公尺之防火間隔，面積共計約60平方公尺，造成系爭土地超過40% 無法為建築使用，更不符合苗栗縣畸零地使用自治條例第3 條有關

01 建築基地之最小面寬之規定，無法建築任何建物，顯然造
02 成經濟價值重大減損、減少土地預定建築通常效用之瑕疵
03 已違反民法第354條，依民法第359條之規定、系爭契約
04 第6條第5項之約定，向鍾美容主張解除契約再依民法第
05 179條或第259條第1項第1、2款規定，擇一請求鍾美
06 容返還原告已給付之買賣價款新臺幣（下同）675萬元及
07 利息。並聲明：鍾美容應給付原告675萬元，及自起訴狀
08 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
09 利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

10 （二）備位聲明：

- 11 1.退步言之，倘認系爭土地之瑕疵未達解除契約之程度，然
12 系爭土地應預留防火間隔之事攸關是否得建築房屋、土地
13 價格等重要因素，被告太亞公司為仲介公司、張士良為仲
14 介人員，依不動產經紀業管理條例第23條、第26條第2項
15 規定，本即負有向買受人解說交易標的狀況之責任，應詳
16 查系爭土地之狀況、並據實向原告為充分之說明，詎料其
17 等竟為賺取仲介費用，故意隱匿系爭土地應預留防火間隔
18 之事實，減少系爭土地價值至少60萬元，爰依仲介買賣之
19 契約、民法第184條規定，請求太亞公司、張士良連帶賠
20 償相當於價差之損害。
- 21 2.鍾美容亦違反買賣契約之告知義務而未告知，造成原告無
22 法將系爭土地作為建築使用，減少經濟上價值至少60萬
23 元，已違反民法第354條，依照民法第359條減少價金
24 後，鍾美容應依民法第179條返還相當於價差之不當得
25 利，或因系爭土地價值減損，鍾美容屬不完全給付，應依
26 民法第227條賠償價值減損之價差，前開民法第179條與
27 227條請擇一判決。
- 28 3.並聲明：1.鍾美容應給付原告600萬元，及自起訴狀繕本
29 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
30 息；2.太亞公司、張士良應連帶給付原告600萬元，及自
31 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5

01 計算之利息；3. 上二項任一被告為給付時，其餘被告於給
02 付範圍內同免責任；4. 願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告方面：

04 (一) 鍾美容則以：鍾美容與原告簽立系爭契約時，不知原告購
05 買系爭土地之目的，且契約內未載明目的，系爭契約第6
06 條第5 項僅屬定型化契約之假設約款，並未保證系爭土地
07 面積可完全供建築使用；嗣鍾美容於107 年8 月8 日依約
08 將系爭土地移轉登記予原告，原告並於當日設定抵押權辦
09 理貸款，是顯見系爭契約之約定內容均屬實在，鍾美容均
10 已依約履行，並無任何瑕疵。又系爭土地為都市計畫內之
11 建地、使用分區為住宅區，依都市計畫自有建蔽率之限
12 制，本無法全部供建築使用，且防火間隔可計入建築基地
13 之法定空地內，並非土地使用上之瑕疵。又原告從未向苗
14 栗縣政府提出建築執照之申請，原告所提苗栗縣政府108
15 年11月15日府商建字第1080232488號函，僅政令宣導告知
16 應預留防火間隔，並未明文表示系爭土地不能作為建築使
17 用，自難認系爭土地有原告所稱之瑕疵。而鍾美容年逾70
18 歲，又非建築專業人士，並已於系爭契約所附之標的物現
19 況說明書內據實陳述，防火間隔及建築面寬之規定並非標
20 的物現況說明書之詢問事項，原告強加被告之告知義務顯
21 屬無據，原告請求自無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.
22 原告之訴及假執行之聲請均駁回；2. 如受不利之判決，願
23 供擔保請准宣告免為假執行。

24 (二) 太亞公司、張士良則以：太亞公司、張士良協助原告與鍾
25 美容簽立系爭契約之過程，均符合不動產經紀業管理條例
26 之規範，並提供土地現況說明書、都市計畫使用分區、土
27 地登記謄本、地籍圖等文件，公開向原告說明；且出售合
28 法住宅用地，並無法規要求不動產經紀業有告知買受人如
29 何興建規劃及預留防火間隔之義務，自難認被告未盡告知
30 義務。又原告所稱系爭土地無法建築之狀況並不存在，自
31 無物之瑕疵等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假執

行之聲請均駁回；2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其與鍾美容於107年6月22日，透過太亞公司員工即張士良之仲介，簽立系爭契約，由原告向鍾美容購買系爭土地等節，業據原告提出系爭契約、系爭土地第一類謄本在卷可考（見本院卷第27-48頁），且為被告所未爭執，堪信為真實。

四、原告另先位主張解除系爭契約，鍾美容應返還原告已給付之買賣價款，備位請求鍾美容賠償相當於價差之損害、或返還所受之不當得利；並請求太亞公司、張士良連帶賠償相當於價差之損害等節，則為被告否認，並以前詞置辯，是本件應審酌之爭點厥為：（一）原告先位聲明以系爭土地無法建築有減少系爭土地預定建築通常效用之瑕疵，主張依系爭契約第6 條第5 項及民法第359 條解除系爭契約，是否有理由？（二）原告備位聲明主張鍾美容應賠償相當於價差之損害，是否有理由？（三）原告備位聲明主張鍾美容應返還所受之不當得利，是否有理由？（四）原告備位聲明請求太亞公司、張士良連帶賠償相當於價差之損害，是否有理由？（五）原告備位聲明依仲介買賣之契約，請求太亞公司、張士良依民法第184 條連帶賠償相當於價差之損害，是否有理由？（六）原告備位聲明主張被告間負不真正連帶責任，是否有理由？分述如下：

（一）原告先位聲明以系爭土地無法建築有減少系爭土地預定建築通常效用之瑕疵，主張依系爭契約第6 條第5 項及民法第359 條解除系爭契約，是否有理由？

1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；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；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。，民法第354 條第1 項、第359 條定有明文。

2. 經查，原告主張系爭契約第6 條第5 項解除契約，然觀該條款所載：「本件買賣標的是『建地』時. . . 乙方（即鍾美容）保證本約標的物非屬建管單位已套繪管制之法定空地，亦未曾申請建築執照或指定建築線」等節（見本院卷第93頁），堪見鍾美容違反此條款之前提要件為系爭土地上存有「『建管單位已套繪管制』之法定空地」，重點並非僅法定用地，而係建管機關「已套繪」，觀苗栗縣政府108 年11月15日府商建字第1080232488號函載明：經查苗栗縣政府建築管理資訊系統及套繪圖資，並無建築執照申請紀錄，該機關之地籍套繪圖中亦無此類建築物套繪資料等節（見本院卷第51頁），明顯可見系爭土地尚未經建管機關套繪管制，則不論是否有法定空地，均無適用系爭契約第6 條第5 項之餘地。申言之，前開條款之所以約定法定空地，本即係避免系爭土地已經有他人申請建築執照，而一旦有他人申請建築執照，即會產生法定空地之套繪，此約款係為防免此種情形而生，因此在沒有他人申請建築執照的情形，建管機關自然也未因此套繪法定空地於其上，自不生系爭契約第6 條第5 項之情形，鍾美容自無違反前開條款之處，原告此部分主張，自屬無據。此外，前開條款已明確以買賣標的為「建地」，作為適用之前提。參系爭土地第二類謄本，系爭土地之使用分區為空白、使用地類別亦為空白乙情（見本院卷第45頁），堪見系爭土地並非前開條款所稱之「建地」，除文義解釋上業有不符，雙方之締約真義亦可能非供建築使用，則自難以逕適用前開條款，原告以前開條款主張解除系爭契約，難堪信實。況鍾美容已否認兩造間曾約定買賣系爭土地，係

01 供原告作為建築之用，系爭契約又未記載原告購買系爭土
02 地之目的為何，則原告一方之詞認定其購買系爭土地之目
03 的係以建築為目的，亦非無疑。如原告欲於系爭土地上自
04 行建築房屋，自應與鍾美容明確約定於系爭契約之中，若
05 無約定時，自難逕認此事項以成為系爭契約之一部份，而
06 屬原告一方之考量，非系爭契約之雙方均應遵守之約款。
07 既屬原告自己之考量，其於購買系爭土地時，衡情其交易
08 前理應會格外注意此事，當應進一步詳查系爭土地之法定
09 空地、建照申請規範之情形；然原告捨此未為，卻在無其
10 他積極事證之情形下，事後將責任歸咎於鍾美容，實難採
11 信。更何況，原告稱購買系爭土地之目的係為供建築之
12 用，因此未能建築房屋有減少系爭土地預定之效用云云，
13 此主張應係指鍾美容所交付之系爭土地有民法第354 條所
14 定「契約預定效用之瑕疵」，但系爭契約中並未以契約保
15 證系爭土地全部供建築之用，建築房屋本來即有各種建築
16 規範，限制建築之範圍與所佔面積比例，而可能產生難以
17 申請建照之問題，一般不具建築專業之大眾，自行建築房
18 屋本即非易事，此亦為公眾所周知之事實，原告明知此目
19 的有困難，竟不先行準備，評估系爭土地確切之效用與價
20 值後交易，嗣後方稱減少效用，亦非合理。此既屬原告個
21 人之目的，原告尚且未自行向建築專業人士查證，非建築
22 專業之鍾美容在訂約時，更不可能自行花費高額費用向建
23 築專業人士求證，可見雙方均未於訂約時確認系爭土地防
24 火間隔及能否建築之問題，亦可以由此推知，系爭土地是
25 否應保留防火間隔，以及得否建築房屋，均非雙方簽訂系
26 爭契約之重點，更遑論系爭契約之目的，嗣後縱使產生此
27 部分之缺失，亦非系爭契約預定效用之瑕疵。從而，原告
28 主張系爭土地無法建築房屋，減損預期之效用，鍾美容並
29 無違反系爭契約第9 條及民法第354 條之情形，原告主張
30 依照民法第359 條物之瑕疵擔保主張解除系爭契約，自屬
31 無據。

01 2. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；契
03 約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定
04 或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之
05 給付物，應返還之，民法第179 條第259 條第1 項第1
06 款、第2 款定有明文。經查原告主張契約既屬無理由，系
07 爭契約仍有效存在，其主張依照民法第179 條返還價金即
08 屬無據，且亦與民法第259 條第1 項第1 款、第2 款之適
09 用前提明顯不符，其主張依民法第179 條或民法第259 條
10 第1 項第1 款、第2 款請求返還已給付之價金，均屬無
11 據。

12 (二) 原告備位聲明主張鍾美容應賠償相當於價差之損害，是否
13 有理由？按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付
14 者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權
15 利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請
16 求賠償，民法第227 條定有明文。準此，若非因可歸責於
17 債務人之事由所生之不完全給付，債權人自不得對債務人
18 主張不完全給付之債務不履行。經查，原告主張鍾美容違
19 反買賣契約之告知義務而未告知系爭土地應保留防火巷，
20 造成原告無法將系爭土地作為建築使用，因而對鍾美容主
21 張民法第227 條之債務不履行云云。然鍾美容並非建商或
22 建築專業，其所出賣者亦非房屋而係土地，原告自己購買
23 系爭土地固可能有其購買之目的，但此既係原告私人之考
24 量，自應由原告自行查清並承擔風險，而非要求鍾美容為
25 其查明後告知，更遑論在系爭土地無法建築房屋時，將責
26 任歸責於鍾美容。自難認鍾美容有何可歸責事由，原告對
27 鍾美容主張不完全給付之債務不履行，即屬無據。

28 (三) 原告備位聲明主張鍾美容應返還所受之不當得利，是否有
29 理由？

30 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
31 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。次

01 按不當得利要件為：受有利益、致他人受損害及無法律上
02 原因等。再按所謂「不當得利」乃屬抽象之法律要件，故
03 主張不當得利者必須另提出該法律要件之評價根據事實，
04 始符合民事訴訟法第266條第1項規定之主張責任。再按在
05 辯論主義為原則之訴訟制度下，舉證責任係隨主張責任而
06 發生，必先有主張，而後才有舉證問題。

07 2. 經查，原告雖依照民法第179 條向鍾美容主張不當得利云
08 云。但縱使原告因未能在系爭土地上建築房屋受有損害，
09 但被告所獲利益確切為何，是否無法律上原因造成原告因
10 此受有損害，其間之關連為何，均未提出符合不當得利要
11 件之評價根據事實，亦屬未盡主張責任。況原告與鍾美容
12 間既有系爭契約之存在，在未超過系爭契約所約定之價金
13 675 萬元範圍內所受有之價金，均符合雙方間約定系爭土
14 地之價值範圍內，鍾美容自得以系爭契約所生之價金債權
15 作為其受領並保有價金之法律上原因。申言之，原告既未
16 能主張減少價金已如前述，在未減少價金之前提下，鍾美
17 容對原告之債權未減少，仍因系爭契約而有完整之債權，
18 得以合法受領原告給付之價金，而此價金債權顯然超過60
19 0 萬元，因此並無不當得利可言。原告在與鍾美容系爭契
20 約關係仍存在之前提下，迂迴以契約關係外之不當得利返
21 還請求權，請求鍾美容返還系爭土地之價差600 萬元，與
22 不當得利之要件不符，自屬無據。

23 (四) 原告備位聲明請求太亞公司、張士良依民法第184 條連帶
24 賠償相當於價差之損害，是否有理由？

25 1. 按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所
26 生之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第544條定有
27 明文。次按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明
28 書向與委託人交易之相對人前項說明書於提供解說前，應
29 經委託人簽章；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之
30 故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人
31 員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第23條、第26

01 條第2項亦有明文。準此，經紀人員應以不動產說明書作
02 為說明，其說明之義務，亦應以此為限，非無限上綱。

03 2. 觀標的物現況說明書載明：系爭土地各項說明內容，並經
04 委託人即原告及被告簽名於其上，但其上各項說明內容，
05 並無應告知系爭土地是否應預留防火間隔之部分等節（見
06 本院卷第107 頁），揆諸前揭說明，張士良之說明義務應
07 以系爭土地之現況說明書為限，其並無說明系爭土地是否
08 應預留防火間隔之義務。況系爭土地是否應預留防火間
09 隔，歷經本院多次函詢縣政府，提出各種套繪之資料後，
10 兩造間尚有爭議，自難以苛求擔任經紀人之張士良於系爭
11 契約訂約之初即有此判斷義務，否則不啻使經紀人負擔如
12 同建築師事務所般之專業義務。再者，對比一般建築師事
13 務所申請建照、指定建築線之費用，張士良所收取之經紀
14 人報酬，僅屬些微，若要求其應負擔此等具建築專業之義
15 務，亦有輕重失衡之情，難認張士良有何因執行仲介或代
16 銷業務之故意或過失致原告受損害之情，原告主張張士良
17 故意隱匿系爭土地應預留防火間隔之事實向其請求損害賠
18 償，自屬無據。張士良既無因故意過失侵害原告之權利，
19 亦無違反保護他人之法律，原告依民法第184 條主張張士
20 良應賠償系爭土地減損之價差600 萬，即難採信。張士良
21 既未因執行仲介或代銷業務之故意或過失致原告受損害，
22 揆諸前揭法文，原告向太亞公司請求連帶損害賠償，即屬
23 無據。太亞公司既未違反保護他人之法律，原告依照民法
24 第184 條向太亞公司請求連帶賠償600 萬元，亦難採認。

25 （五）原告備位聲明依仲介買賣之契約，請求太亞公司、張士良
26 連帶賠償相當於價差之損害，是否有理由？原告雖主張仲
27 介買賣之契約為其向太亞公司、張士良主張之論據，然其
28 並未提出任何契約，更遑論主張依照其中何項條得向太亞
29 公司、張士良請求，其此部分主張，自屬無據。

30 （六）原告備位聲明主張被告間負不真正連帶責任，是否有理
31 由？按不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生

01 原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付
02 義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債
03 務發生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致
04 對同一債權人負同一內容之給付（最高法院92年度台上字
05 第1540號判決意旨參照）。經查，本件原告對被告全體請
06 求均屬無據，則被告既均無原告所主張之債務，對原告不
07 負有給付義務，與不真正連帶責任之情形明顯不符，原告
08 備位聲明第3 項主張上二項任一被告為給付時，其餘被告
09 於給付範圍內同免責任，亦屬無理由。

10 五、從而，原告先位向鍾美容主張解除契約，並依民法第179
11 條、第259 條第1 項第1 、2 款規定，擇一請求鍾美容返還
12 原告已給付之買賣價款675 萬，及自起訴狀繕本送達翌日起
13 至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；備位依民法
14 第227 條規定或第179 條規定，擇一請求鍾美容賠償相當
15 於價差之損害、或返還所受之不當得利600 萬元，及自起訴
16 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之
17 利息；並依仲介買賣之契約、民法第184 條規定，請求太亞
18 公司、張士良連帶賠償相當於價差之損害600 萬元及自起訴
19 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之
20 利息；上二項任一被告為給付時，其餘被告於給付範圍內同
21 免責任等節，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，
22 其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回之。

23 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
24 據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，
25 併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
28 民事第一庭 法 官 何星磊

29 以上正本係照原本作成。

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01

書記官 李宜娟

02

中 華 民 國 109 年 11 月 3 日