

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度重訴字第55號

原告 楊瑞芬

訴訟代理人 蔡采薇律師

被告 李泫茹

訴訟代理人 林世民律師

被告 大濠阜不動產經紀有限公司

法定代理人 姜妍如

被告 林柏毅

上二人共同

訴訟代理人 林毓洲律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國113年2月26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)伊為購地自建，乃經由被告大濠阜不動產經紀有限公司（下稱大濠阜公司）之經紀人員即被告林柏毅仲介購買被告李泫茹所有苗栗縣○○鄉○○段○○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○地號土地（以下合稱系爭土地，分稱地號）；而伊與被告李泫茹約定系爭土地需得作為建築使用，始於民國110年4月3日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），於同年6月25日移轉登記、同年7月1日點交系爭土地，伊亦已給付被告李泫茹買賣價金新臺幣（下同）920萬元，並於同年7月2日給付大濠阜公司仲介報酬184,000元。

(二)詎伊於110年11月間乃知悉系爭土地無法單獨申請指定建築線，且被告亦未依系爭契約第6條第5項約定出具他人同意書，致系爭土地無法申請建築執照興建建物，而有減少其價

01 值及通常效用的物之瑕疵，即於110年11月5日通知被告李泫
02 茹，並於110年12月29日向被告李泫茹解除系爭契約，系爭
03 契約既經解除，爰依民法359條前段、第259條第2款規定請
04 求被告李泫茹返還價金。

05 (三)另被告林柏毅為不動產經紀人員，明知伊購地係為建築使
06 用，竟未盡善良管理人注意義務（不動產經紀業管理條例第
07 24條之2第3、4、5款），未善盡其調查之能事並詳予告
08 知伊系爭土地有不得建築之情形，使伊簽立系爭契約嗣又解
09 除，造成伊受有附表所示損害，故被告林柏毅應依民法第54
10 4條賠償，而大濠阜公司則應依不動產經紀業管理條例第26
11 條第2項之規定連帶負損害賠償責任。

12 (四)大濠阜公司違反居間中介調查及告知義務，致伊誤信系爭土
13 地可以合法申請建照而與被告李泫茹買受系爭土地，致被告
14 李泫茹受有利益，大濠阜公司不得向伊收取居間報酬，其所
15 受領之報酬無法律上原因，伊自得依民法第571條、第179
16 條規定請求返還。

17 (五)伊因被告等人前開違反契約之義務，造成住居權之人格權受
18 有非財產上之損害，伊自得依民法第227條之1準用民法第
19 195條第1項之規定請求被告連帶給付精神慰撫金。

20 (六)爰依前開規定提起本訴等語。並聲明：(一)被告李泫茹應給付
21 原告920萬元，及自110年7月2日起至清償日止，按年息5%
22 計算之利息；(二)大濠阜公司與林柏毅應連帶給付原告141,87
23 3元，及自110年7月2日起至清償日止，按年息5%計算之利
24 息；(三)大濠阜公司應給付原告184,000元，及自110年7月2日
25 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告應連帶給付
26 原告45萬元，及自民事聲請調解狀繕本送達翌日起至清償日
27 止，按年息5%計算之利息。(五)願供擔保請准宣告假執行。

28 二、被告則以：

29 (一)被告李泫茹陳以：伊並未於系爭契約中保證系爭土地可單獨
30 申請建築線，且系爭土地並非不得指定建築線而為建築使
31 用，故系爭土地並無物之瑕疵；又系爭土地中之780-41、31

01 7-3為共有，系爭契約第6條第5項約定需出具他人同意書部
02 分僅指取得該二筆土地共有人之同意書；又縱認有瑕疵，原
03 告於移轉登記前即已知悉有此情形，仍要求移轉登記，視為
04 承認所受領之物，再退步言，原告請求解除契約亦顯失公
05 平，僅得請求減少價金。又系爭契約糾紛僅屬財產權糾紛，
06 原告並無何人格權或其他人格法益受侵害，自不得請求精神
07 慰撫金等語，資為抗辯。

08 (二)被告林柏毅、大濠阜公司則陳以：系爭土地並無不能建築之
09 情事，亦無告知原告可以此逕申請建築線，且被告林柏毅自
10 始均係向原告陳述可否建築要請原告自行詢問建築師，並無
11 何居間義務之違反，亦無詐欺原告與被告李泫茹簽立系爭契
12 約，原告自不得請求伊等損害賠償；另本件僅屬財產權糾
13 紛，原告並無何人格權或其他人格法益受侵害，自不得請求
14 精神慰撫金等語，資為抗辯。

15 (三)並均聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准免
16 為假執行。

17 三、本院為行集中審理，協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

18 (一)下列不爭執事項，兩造同意屬實，法院得逕採為判決基礎：

19 1.原告經由大濠阜公司之經紀人員即被告林柏毅仲介購買被告
20 李泫茹所有系爭土地即同段780-35（農牧用地、權利範圍為
21 全部）、317（丙種建築用地、權利範圍為全部）、780-41
22 （農牧用地、權利範圍為1/19）、317-3 地號土地（丙種建
23 築用地、權利範圍為1/19）。

24 2.原告與大濠阜公司於110年3月29日簽立買賣要約、斡旋金
25 契約書（見本院卷第45、46頁），斡旋金契約書第2條約定
26 原告願承購系爭土地之條件為「本標的如無法申請建照，本
27 契約無效；如有容積移轉事宜亦同」。

28 3.原告與被告李泫茹於110年4月3日簽訂不動產買賣契約書
29 即系爭契約（見本院卷第31至39頁），其中系爭契約第6條
30 第5項約定「本件買賣標的是建地時，如需乙方或他人出具
31 土地使用同意書始可興建房屋申請建照時，乙方須提供該同

01 意書予甲方」、第12條第3 至7項約定「三、賣方應保證無
02 地籍套繪」、「四、賣方應辦理鑑界，鑑界費用由賣方負
03 擔」、「五、買方購買本土地係建築使用，賣方同意先行辦
04 理指定建築線」、「六、賣方所有之權利一併移轉於買
05 方」、「七、建築線指定後核准指定建築線由買方負擔，若
06 不核准由賣方負擔」（見本院卷第38頁）。

07 4.原告已交付系爭土地買賣價金920萬元予被告李泫茹，系爭
08 土地並於110 年6月25日移轉登記於原告名下；被告李泫茹
09 則於同年7月1日將系爭土地點交予原告。

10 5.原告已於110年7月2日交付仲介費報酬184,000元予大濠阜公
11 司。

12 6.原告於110年12月29日以存證信函向被告李泫茹解除系爭買
13 賣契約。（見本院卷第57頁）

14 7.系爭土地得與同段780 、780-31、780-34地號土地併同指定
15 建築線。（見本院卷第47頁）

16 (二)兩造爭執事項：

17 1.系爭土地是否無法單獨指定建築線？原告主張系爭土地不得
18 單獨指定建築線而有物之瑕疵，或被告未提出他人同意書致
19 無法建築，有無理由？原告主張依民法第359 條前段解除契
20 約，請求被告李泫茹返還買賣價金本息，有無理由？

21 2.原告主張被告林柏毅、大濠阜公司應依民法第544條、不動
22 產經紀業管理條例第26條第2 項之規定連帶負損害賠償責
23 任，有無理由？

24 3.原告主張大濠阜公司依民法第571 條規定不得請求報酬，請
25 求大濠阜公司應依民法第179 條規定返還居間報酬，有無理
26 由？大濠阜公司有無違反其對委託人之義務？

27 4.原告依民法第227 之1 條請求被告連帶給付慰撫金45萬元，
28 有無理由？

29 四、本院之判斷：

30 (一)原告向被告李泫茹請求解除契約為無理由：

31 1.被告李泫茹無保證系爭土地得逕為建築線之指定，且系爭土

01 地不得單獨逕為建築線之指定非物之瑕疵：

02 ①按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
03 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
04 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，出賣人並應擔
05 保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條
06 定有明文。又按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡
07 依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價
08 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院108
09 年度台上字第426號民事判決）。按當事人主張有利於己之
10 事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其
11 情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明
12 文。本件原告固主張其向被告李泫茹購買系爭土地，因系爭
13 土地無法單獨申請建築線乙情，而認系爭土地有物之瑕疵等
14 情，為被告所否認，自應由原告負舉證之責。

15 ②經查，系爭土地中同段317、317-3地號土地為丙種建築用
16 地、780-35、780-41地號土地則為農牧用地，有土地登記謄
17 本在卷可憑（見本院卷第111至133頁）。而觀之系爭契約第
18 12條約定「五、買方購買本土地係建築使用，賣方同意先行
19 辦理指定建築線」（見本院卷第107頁）、另原告所提與委
20 任設計師討論在同段317地號土地上興建建物之LINE對話紀
21 錄（見本院卷第221頁），及系爭土地正攝影項套繪地籍圖
22 上可見780-35、780-41地號土地是作為同段317、317-3地號
23 土地聯外道路使用（見本院卷第173頁）等情節，足見原告
24 購買系爭土地，係欲在同段317、317-3地號土地上興建物，
25 另同段780-35、780-41地號土地則作為道路使用。

26 ③又證人即克昌測量股份有限公司人員邱英楷於本院審理中證
27 述：我們公司有受委任就系爭土地送請苗栗縣政府指定建築
28 線，第一次曾先就系爭土地這四筆送請苗栗縣政府指定建築
29 線，因為該筆建地（應指同段317、317-3地號）進出口只有一
30 一條路，被農牧用地包夾，我們想申請看可否（以同段780-
31 35、780-41地號）作為現有道路直接指定建築線，當時有和

縣政府人員到現場會勘，但縣政府人員說不行，他們認為（同段780-35、780-41地號）僅供特定人使用，不能作為公眾使用，所以不能當現有道路，要退到後面的大馬路，會勘後，我們就重送第二次，第一次申請的資料就退回來，第二次送的話，就必須把周邊的農牧用地（應指同段780、780-31、780-34地號）放進去申請，因為要連到後面大馬路，道路超過20公尺就需要有5米的寬度，同段780-41地號本來是割出來的道路，但不夠5米的寬度，所以要加入鄰地才夠寬，這邊由地主和鄰地地主簽同意書，可以取得同意書的話就可以合法建築等語（見本院卷第258至261頁）；此外，復有克昌測量股份有限公司第一次送苗栗縣政府申請建築線指定圖、苗栗縣○○○○○○○○地○鄰地○○段000 ○000000○000000地號土地得併同指定建築線之函文及內部簽核公文等件在卷可憑（見本院卷第47、273、285至308頁）。綜據上開證據，足見系爭土地應無法單獨逕為建築線之指定，惟仍可與同段780、780-31、780-34地號土地併同指定建築線，原告亦自認倘取得同段780、780-31、780-34地號土地所有權人同意書，即得為建築使用（見本院卷第168頁），故系爭土地並無因不能指定建築線而有不能建築之情事，不能謂系爭土地應無法逕為建築線之指定而認屬物之瑕疵。

- ④又察遍系爭契約約定，並未有被告李泫茹保證系爭土地得單獨逕為建築線指定等約定文字，且兩造又於系爭契約第12條約定「五、買方購買本土地係建築使用，賣方同意先行辦理指定建築線」、「七、建築線指定後核准指定建築線由買方負擔，若不核准由賣方負擔」，足見兩造均知悉建築線之指定需經行政機關核定，而行政機關是否核准系爭土地得逕為建築線之指定與否，仍尚有未定，始為前開第七款之約定，又倘原告與被告李泫茹有約定系爭土地得單獨申請建築線為契約要點，如申請後未核准，當為動搖本件買賣本旨之要事，豈有可能僅約定費用之負擔而無後續法律效果之約定，益徵被告李泫茹並未保證系爭土地必可單獨為建築線之指

01 定。故原告主張系爭土地不得單獨指定建築線而有物之瑕
02 疵，依民法第359 條前段解除契約等情，即屬無據。

03 2.被告李泫茹有未能取得他人出具土地使用同意書之違約情
04 事：

05 ①按苗栗縣建築管理自治條例第2條規定「建築基地面臨計畫
06 道路、廣場、市區道路、公路或合於本自治條例規定之現有
07 巷道者，得申請指定（示）建築線。」、第12條第1項第4款
08 規定「申請建造執照除依本法規定外，並應檢附下列文件：
09 四、建築線指定(示)圖。」、同法第8條第2項規定「建築基
10 地以私設通路連接建築線者，應檢附該私設通路之土地權利
11 證明文件。」、第10條「建築基地與建築線連接部分之最小
12 寬度，規定如下：…三、以私設通路連接建築線者，其寬度
13 不得小於建築技術規則所定私設通路之最小寬度。」，另建
14 築技術規則建築設計施工編第2條規定「基地內私設通路之
15 寬度不得小於左列標準：…三、長度大於二十公尺為五公
16 尺」，足見建築基地申請建造執照應為建築線之指定，而建
17 築基地面臨現有巷道者乃得申請指定（示），倘無法直接臨
18 現有巷道者，尚可以私設通路連接建築線，惟應檢附該私設
19 通路之土地權利證明文件。依證人邱英楷前開證述可見，系
20 爭土地中之同段317、317-3地號因無法直接以同段780-35、
21 780-41地號土地作為現有巷道指定建築線，僅得以私設通路
22 連接建築線，且私設通路需有5公尺之路寬，同段780-41地
23 號土地尚不足五公尺寬，故尚需使用鄰地部分土地為私設通
24 路以指定建築線，故同段317、317-3地號土地如欲申請建造
25 執照而指定建築線，應取得私設通路所需鄰地之土地權利證
26 明文件如公眾通行同意書，始符前開規定。

27 ②又依系爭契約第6條約定「五、本件買賣標的是建地時，如
28 需乙方（即被告李泫茹）或他人出具土地使用同意書始可興
29 建房屋申請建照時，乙方需提供該同意書予甲方（即原
30 告）」等語（見本院卷第35頁），本件原告購地目的既係在
31 取得建築基地而建築，故前開約定即係指原告就系爭土地中

之建地申請建築執照時，若需取得其他所有權人出具供公眾通行同意書，被告李泫茹依約有為原告取得之義務。參以前開苗栗縣政府所核准指定建築線之內容，被告李泫茹自有提出私設通路所經土地所有權人同意書之義務，包括系爭土地中同段780-41地號土地其他共有人、及鄰地同段780、780-31、780-34地號土地所有權人同意。又被告李泫茹迄今均未提出該等同意書予原告供其申請指定建築線，致其中之建地未能申請建築執照而建築，足見其已違反系爭契約第6條約定，而系爭土地已有此保證情事之物之瑕疵。

3.原告解除系爭契約為無理由：

①按當事人間有約定解除權者，就其解除權發生之原因、解除權行使之方法、解除後之效果，有特別約定者，應依其約定（最高法院93年台上字第32號判決意旨參照）。

②查系爭契約第8條第1項約定：「除本約有特別約定外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，雙方同意應由僑馥建經進行最終催告仍未履行或認證後，本約即生解除之效力，並由僑馥建經執行專戶價金之撥付作業。」，故依該條項之約定，如買賣雙方任一方有違約情事，他方需踐行「定七日以上期間催告仍未履行，並由僑馥建經進行最終催告仍未履行或認證」等程序後，乃有解除契約之權利，足見該條項實為買賣雙方為解除契約之特別解除程序，而應適用於所有解除契約之情事，乃符合前開約定之真意，否則前開規定即為具文。是以，原告雖於本件訴訟以書狀指摘被告李泫茹有前開違約情事，縱認有定期催告之意，然未提出由僑馥建經就該違約情事進行最終催告仍未履行或認證之證據，故其主張依民法第359條解除契約，即無理由。

(二)原告主張被告林柏毅及大濠阜公司給付損害賠償及返還報酬，均無理由：

1.按不動產經紀業管理條例第24條之2規定「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委

託，並依下列規定辦理：三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。」、第26條第2項規定「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。」；另民法第567條則規定「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。…以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。」、第544條規定「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。」

2. 本件原告固主張大濠阜公司仲介人員被告林柏毅未調查系爭土地可否合法申請建照，而有調查義務及善良管理人注意義務之違反等情，惟為被告林柏毅、大濠阜公司所否認。經查，系爭土地之買賣係原告以在同段317、317-3地號土地上建築為契約要旨而訂定，已如前述，而被告林柏毅於仲介原告與被告李泫茹買賣系爭土地時，已就該等重要訂約事項為調查，系爭買賣契約乃記載「買方購買賣方土地係建築使用」等語（見本院卷第107頁），又同段317、317-3地號均為丙種建築用地，有茲以作為建築使用之資格（見本院卷第113、125頁之土地謄本在卷可憑），且亦無經套繪管制禁止建築之消極條件，均據被告林柏毅於仲介契約履行過程中提供相關資訊如政府公文予原告知悉，並有渠等LINE對話紀錄在卷（見本院卷第199、200、204頁），足認被告林柏毅已提供系爭土地之相關必要資訊，亦有盡相關調查義務。至原告欲在同段317、317-3地號土地上興建建物，是否可合法申請執照，則視原告所申請興建之建物所需行政條件是否符合相關行政規定而定，且涉及行政機關行政審查權限範疇，又如系爭土地可否直接以同段780-35、780-41地號為道路而直接指定建築線乙情，亦須經苗栗縣政府行政審查核准與否，亦非被告林柏毅、大濠阜公司於申請前得以知悉，故乃有於

01 系爭契約第12條「七、建築線指定後，核准指定建築線由買
02 方負擔，若不核准由賣方負擔」之特約，足見被告林柏毅或
03 大濠阜公司並無調查確認、保證或判斷系爭土地指定建築線
04 之申請核准與否之義務。從而，原告既未能舉證被告林柏毅
05 及大濠阜公司有何違反居間、委任或渠等仲介契約之義務，
06 故其依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第544條規
07 定請求渠等連帶負損害賠償責任，及認大濠阜公司依民法第
08 571條規定不得請求報酬，應依民法第179條規定返還報酬等
09 主張，均屬無據。

10 (三)原告請求被告連帶給付慰撫金為無理由：

11 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
12 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
13 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。債務人因
14 債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至
15 第195條及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第227
16 條、第227條之1定有明文。又不法侵害他人之身體、健
17 康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格
18 法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠
19 償相當之金額，民法第195條第1項亦有明文。

20 2.查被告林柏毅及大濠阜公司既無何居間、委任或渠等仲介契
21 約之義務違反，渠等對原告即無不完全給付之情形，而與前
22 開規定未合；另被告李泫茹固有前開違約情事，然原告既自
23 陳其購買系爭土地建屋係為圓其母親山居之夢想等語（見本
24 院卷第20頁），難認原告有因無其他居所，必須在系爭土地
25 建屋居住之情形，而原告亦未能舉證有何人格權受侵害且情
26 節重大之情形，故其依民法第277條之1準用同法第195條第1
27 項規定，請求被告連帶給付精神慰撫金，即屬無據。

28 五、綜上所述，原告依前開規定所為請求之聲明，均無理由，應
29 予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
30 麗，應一併予以駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審

酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。
七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 3 月 26 日
民事第一庭 法 官 黃思惠

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 3 月 26 日
書記官 洪雅琪

附表：

編號	損害賠償項目	金額（新臺幣）
1	110年地價稅	1,212元
2	屢保費	2,760元
3	高富地政事務所過戶等費用	42,043元
4	高富地政事務所代辦勞務費用	18,500元
5	110年社區管理費	5,500元
6	地政規費	992元
7	簽約費（大濠阜公司）	1,000元
8	其他簽約費（林柏毅）	1,000元
9	實價登錄	2,000元
10	印花稅	1,581元
11	除草費	9,000元
12	建物先期設計費	50,000元
13	前往勘查土地規劃車資	5,000元
14	來回ETC	1,285元
合計		141,873元

