

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度重訴字第124號

原告 辛巳科技股份有限公司

法定代理人 張晏銜

訴訟代理人 曾能煜律師

被告 李寶蓮

被告 蔡瑞雄

被告 奇超企業股份有限公司

法定代理人 蔡瑞雄

被告 民大興業有限公司

法定代理人 李寶蓮

前列李寶蓮、蔡瑞雄、奇超企業股份有限公司、民大興業有限公司共同訴訟代理人

李自平律師

蔡美玲

被告 長冠不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蘇俊逸

訴訟代理人 蘇毓霖律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國112年11月9日辯論終結，判決如下：

主 文

被告丙○○、乙○○、奇超企業股份有限公司、民大興業有限公司應給付原告新臺幣柒仟參佰陸拾萬元，及被告丙○○、乙○○自民國一一一年七月九日起至清償日止；被告奇超企業股份有限公司、民大興業有限公司自民國一一一年七月二十三日起至清償日止；均按年息百分之五計算之利息。

被告長冠不動產仲介經紀有限公司應給付原告新臺幣貳佰伍拾萬

元，及自民國一一一年七月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

確認被告長冠不動產仲介經紀有限公司對原告之仲介報酬債權在新臺幣貳佰伍拾萬元範圍內不存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告丙○○、乙○○、奇超企業股份有限公司、民大興業有限公司負擔百分之八十八，被告長冠不動產仲介經紀有限公司負擔百分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳仟肆佰伍拾參萬肆仟元為被告丙○○、乙○○、奇超企業股份有限公司、民大興業有限公司供擔保後，得為假執行；但被告丙○○、乙○○、奇超企業股份有限公司、民大興業有限公司如以新臺幣柒仟參佰陸拾萬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臺幣捌拾參萬肆仟元為被告長冠不動產仲介經紀有限公司供擔保後，得為假執行；但被告長冠不動產仲介經紀有限公司如以新臺幣貳佰伍拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告於民國(下同)112年11月9日主張：如果解約無理由，請求酌減違約金，依民法179條規定，酌減違約金後不得沒收的金額就應返還，倘鈞院認為這需要用備位聲明來處理，我們追加備位聲明為被告丙○○、被告乙○○、被告奇超企業股份有限公司(下稱奇超公司)、被告民大興業有限公司(下稱民大公司)應返還原告新台幣(下同)7,260萬元。被告均稱：不同意原告追加備位聲明(本院卷(三)第462頁)。經查，原告就訴之聲明第1項請求之金額，既稱已包含計算酌減違約金在內(本院卷(三)第462頁)，無再追加備位聲明必要。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益

者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以本件確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。原告主張被告長冠不動產仲介經紀有限公司（下稱長冠公司）對其250萬元之仲介費債權不存在，被告長冠公司否認，足見原告就系爭仲介費債權所擔保之債權是否存在，確陷於不明確之狀態，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，而此不安之狀態得以本件確認判決加以除去，是原告就此提起確認不存在之訴，即有確認利益，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、坐落新竹市○○段0地號土地為被告丙○○所有，應有部分1/1，同段5-1地號土地為被告乙○○所有，應有部分1/1，上開土地上存有老舊之廠房三棟，分別為被告奇超公司(法定代理人乙○○)所有之新竹市○○段000○○000○號廠房（應有部分1/1），及被告民大公司(法定代理人丙○○)所有之692建號廠房（應有部分1/1）（以下分稱系爭土地、廠房、乙○○、丙○○、奇超公司、民大公司、乙○○等四人）。原告辛巳科技股份有限公司（下稱辛巳公司）係從事半導體精密設備零組件之維修、製造、代理販賣及進出口貿易等業務之公司。乙○○等四人於110年間，透過中信房屋仲介股份有限公司新竹南大加盟店（即長冠公司）之專案副總許明通仲介出售系爭土地、廠房。許明通因知辛巳公司有購買土地擴廠需求，故介紹系爭土地給辛巳公司，並說明系爭土地之建蔽率為70%、容積率210%，購買後可立即興建廠房，且無其他限建，適合建築廠房之乙種工業用地。乙○○等四人於買賣過程中保證系爭土地符合辛巳公司興建廠房之需求，復保證系爭土地有聯外道路，無供公眾通行之私有道路，並聲稱系爭土地目前僅第一階段納入X計劃，辛巳公司

購買系爭土地後得聲明不納入X計畫，日後即不會參與重劃後之土地分配，自行以目前乙種工業區之建蔽率、容積率於建成區內興建廠房，且乙○○等四人、許明通於買賣過程中，因故意或過失未揭露「系爭土地因位於都市計畫內，須自街廓北緣基地境界退縮建築及留設15公尺帶狀開放空間做為24小時供汽車通行及緊急救護防災通道使用」之重要事項。致辛巳公司誤認系爭土地無前揭之開發限制，而與乙○○等四人於111年1月12日簽署契約編號為L0000000號不動產買賣契約書，並依約支付第1期價款20萬元、3,660萬元、3,680萬元，共計7,360萬元。辛巳公司嗣於000年0月間向銀行申辦貸款手續時，銀行人員表示系爭土地似有問題，貸款成數不高，經辛巳公司向新竹市政府都發處求證後發現系爭土地已於000年00月間公告為指定整體開發區塊，109年間納入X計畫，日後無法排除於計畫外。且依現行法規系爭土地為P17區域，屬於公園及兒童遊樂場預定用地，需自街廓北緣基地境界退縮建築，及留設15公尺帶狀開放空間做為24小時供汽車通行及緊急救護防災通道，不得為任何形式包含植栽、停車等利用，依辛巳公司所委託建築師繪製之系爭廠房平面圖顯示系爭土地遭限制建築之面積約達335坪，辛巳公司購買土地後得利用之面積僅剩約220坪。系爭土地位於P17街廓，因部分所有權人無參與市地重劃之意願，於000年0月間公布變更後之都市計畫，針對保留案第4案進行修正，變更並預定於115年完成市地重劃，新竹市政府於115年以前將就系爭土地進行市地重劃之際，當無可能核發建造執照准許申請人興建合法廠房。新竹市政府已進行查估整體開發區（4）妨害工程建物之調查工作，申請人縱於三次退回建造執照後，再次獲准興建廠房，惟須附有承諾拆除建物之條件，且嗣後興建之廠房應無法列入查估建物補償範圍內。系爭土地存有無法改正之重大瑕疵，且難達契約預定目的及買賣土地之通常效用。又乙○○等四人曾保證系爭土地無公眾通行之私有道路，且有對外通行道路。辛巳公司於簽約後方

01 知目前供公眾通行之水源街已占用系爭土地，且應留設15公
02 尺供汽車通行及緊急救護防災通道亦屬供公眾通行之私有道
03 路，系爭土地日後納入X計劃後，現有之水源街將遭廢除，
04 市政府人員表示系爭土地旁尚未規劃通路，此亦為無法改善
05 之重大瑕疵，均已構成解除契約之要件。

06 (二)、乙○○等四人因故意、過失未揭露系爭土地存有重大瑕疵，
07 已有可歸責之事由，構成不完全給付，並得解除契約。系爭
08 土地確實存在重大難以改善之瑕疵，難達契約預定目的及通
09 常效用，依法亦得解除契約。再者，辛巳公司倘若知系爭土
10 地存有前揭使用受限及限制建築等情事，即無可能簽署系爭
11 買賣契約，辛巳公司於買賣過程中並無任何過失，亦得依民
12 法第88條規定撤銷簽署系爭買賣契約之意思表示。系爭買賣
13 契約之標的雖有土地、廠房，惟買賣之重點為土地，廠房已
14 經老舊無價值，為買地送屋，土地、廠房之買賣在性質上無
15 法分離，依民法第363條第2項規定：「前項情形，當事人之
16 任何一方，如因有瑕疵之物，與他物分離而顯受損害者，得
17 解除全部契約。」等規定，解除全部買賣契約。辛巳公司於
18 111年5月31日以竹北成功郵局160號存證信函發函解除兩造
19 於111年1月12日簽署之買賣契約，請求乙○○等四人配合辛
20 巳公司向中國信託商業銀行永吉分行辦理取回已支付價款7,
21 360萬元之程序，並賠償辛巳公司所受之損害。依民法第227
22 條、第226條、第256條、第259條、第359條、第88條、第11
23 4條、179條、買賣契約第11條第1項約定、第9條第2項起
24 訴。

25 (三)、辛巳公司因系爭買賣已支付長冠公司250萬元仲介費，尚有2
26 50萬元仲介費未支付，惟因長冠公司、許明通就系爭土地瑕
27 疵未盡調查及告知義務，依法不得收取仲介費用，辛巳公司
28 自得請求長冠公司返還已支付之250萬元仲介費，並確認尚
29 未支付之250萬元仲介費債務不存在。依民法第571條、消費
30 者保護法第7條第1、3項及不動產經紀業管理條例第26條第2
31 項規定起訴。

01 (四)、訴之聲明：

- 02 1.被告乙○○、丙○○、奇超企業股份有限公司、民大興業有
03 限公司應給付原告柒仟參佰陸拾萬元整及自收受起訴狀繕本
04 翌日起至清償日止，按法定利率年息百分之五計算之利息。
05 2.被告乙○○、丙○○應給付原告伍佰萬元整及自收受起訴狀
06 繕本翌日起至清償日止，按法定利率年息百分之五計算之利
07 息。
08 3.被告長冠不動產仲介經紀有限公司應給付原告貳佰伍拾萬元
09 整，並自收受起訴狀繕本翌日起至清償日止，按法定利率年
10 息百分之五計算之利息。
11 4.確認被告長冠不動產仲介經紀有限公司對原告之仲介債權在
12 貳佰伍拾萬元整範圍內不存在。
13 5.第一、二、三項聲明，請准供擔保宣告假執行。
14 6.訴訟費用由被告負擔。

15 二、被告答辯：

16 (一)、被告丙○○、乙○○、奇超企業股份有限公司、民大興業有
17 限公司：

- 18 1.新竹市政府111年9月26日府都規字第1110138998號函、112
19 年5月29日府都建字第1120077637號函、112年6月12日府都
20 建字第1120084344號函，系爭都市細部計畫關於系爭土地北
21 緣自都市計畫樁位線起，應向內退縮建築以留設一定之公共
22 開放空間之規範，僅屬「都市設計審議事項」，復明確表示
23 系爭土地未涉及強制禁、限建情事。原告公司負責人己○○
24 於現勘後當晚即就如系爭土地聯外通行、占用以及與都市計
25 畫使用等疑問向被告長冠公司許明通詢問，許明通亦有回復
26 並提出己○○應進一步查明，原告公司有充裕時間，依許明
27 通之建議及按用以評估是否購買系爭土地之系爭不動產說明
28 書，委請專業人士查明系爭土地之各項使用管制規定（甚至
29 要求渠等賣方先向新竹地所申請系爭土地之複丈，查明是否
30 有為水源街占用作為道路使用之情形），預作規劃，卻怠於
31 為之，仍單方急就章地主動邀約渠等賣方簽立系爭買賣契

約，且其所關心者僅為系爭土地之買賣單價。原告從未告知被告其購買系爭土地乃為興建用於製造半導體設備之特定用途廠房使用，又系爭土地之各種使用管制規定，屬公開資訊，任何人均得自行查詢，原告公司於起訴前之111年3月29日已由其委請之「專業」建築師許文光，即得按其「自行查詢」屬「公開資訊」之現行系爭都市細部計畫繪製系爭土地之限建圖面。系爭土地北緣應留設之系爭留設空間，固須作為公共開放空間使用，縱致原告公司無法興建本件起訴後辯稱之特定用途廠房，亦屬原告公司因「重大過失」未於系爭買賣契約簽立「前」預作規劃所致，仍屬不可歸責予被告之事由。系爭土地南緣部分土地有為水源街占用作道路使用之部分，買賣雙方既於系爭買賣契約簽立同時，以系爭特別約定事項約定，就嗣後請新竹地所複丈測量後，發現如有占用，且占用面積逾系爭土地面積1%之情形，被告乙○○等賣方4人應以每坪54萬元計算找補原告公司，並於買賣價金中扣除，該瑕疵即為治癒。原告公司即不得再指摘為系爭土地之瑕疵。

2. 新竹市政府業明確表示，尚未核定之系爭都市細部計畫草案固將系爭土地規劃為「公園兼兒童遊樂場用地」並應按「市地重劃」方式整體開發，惟僅為「草案」，且尚未完成整體開發，復未涉及強制禁、限建，系爭土地仍應依現行系爭都市細部計畫之「乙種工業區」規定使用，而得興建新建築物，是以系爭土地無論過去、現在甚至於仍未能確定發布施行時程之尚未核定之系爭都市細部計畫草案，於日後發布施行，至完成整體開發前，均得以現行系爭都市細部計畫之「乙種工業區」規定，建築「廠房」。112年6月公開展覽之上開都市細部計畫仍屬尚未核定施行之草案，爰補充修正為系爭土地依現行系爭都市細部計畫（系爭土地依新竹科技特定區計畫保留案第4案暨配合竹科X計畫），其建築應沿其北緣境界線退縮…，嗣於112年6月公開展覽之尚未核定實施之變更新竹都市計畫…配合竹科X計畫）草案，劃設為公園用

01 地。該草案嗣於000年0月間方公開展覽並載明115年之完成
02 時程（僅為預定），被告於系爭買賣契約簽立「日」時已得
03 預知該草案是否不再變更，甚至未來可能之核定發布實施時
04 程，致有影響系爭土地之使用而負有向原告公司說明之契約
05 義務，益徵尚未核定發布實施之系爭細部都市計畫草案將系
06 爭土地劃設為「公園暨兒童遊樂場用地」並非系爭土地之瑕
07 疵。許明通確實已向代表原告公司之己○○解說系爭不動
08 產，自當包括屬系爭不動產說明書一部之系爭土地使用分區
09 證明書所載之內容；況新竹市政府已明確表示代表被告乙○
10 ○、丙○○夫婦二人參加之地主座談會，甲○○固有於意願
11 調查表上填具「暫表同意」，惟僅為系爭都市細部計畫草案
12 擬定前，傾聽及蒐集該計畫草案範圍內地主之意見，未來會
13 另依法定程序於該計畫草案公開展覽召開說明會時，給予表
14 達意見之機會，是以甲○○就該府於地主座談會後以書面所
15 為是否有參與該計畫草案意願之表示，並不生任何效力。甲
16 ○○於系爭買賣契約簽立後之000年0月下旬，經許明通轉達
17 己○○以LINE通訊軟體所為之詢問，重申當時參加地主座談
18 會之經過，得由原告公司逕自解讀為被告乙○○、丙○○夫
19 婦有「保證」系爭土地「得」不納入原告公司所稱之X計畫
20 之情形。縱許明通曾於111年1月4日向己○○表示得由地主
21 意願決定是否納入，許明通係向己○○表示新竹市政府已召
22 開過地主座談會，該府會徵詢地主是否參加之意願，擬定系
23 爭都市細部計畫草案，日後於公開展覽時，新竹市政府會召
24 開說明會給予地主再次表達意見之機會，根本未有保證得不
25 參加之可能。系爭不動產說明書之「其他重要事項」下，已
26 明確記載「目前納入X計畫」，且己○○至遲於111年1月4日
27 時，已知上開情事，縱特色說明上另載為X計畫「旁」，仍
28 無法否認原告公司「已知悉」系爭土地係坐落於X計畫範圍
29 內之事實，原告公司既有疑慮，竟怠於詳查以為進一步之確
30 認，於未有任何其他競爭者之情形下，仍急於出價斡旋，進
31 而購買系爭土地，顯見原告公司已有「重大過失」。

01 3.答辯聲明：

02 (1)原告訴之聲明第一項、第二項、第五項及第六項均駁回。

03 (2)訴訟費用由原告負擔。

04 (3)如受不利判決，請准提供擔保免為假執行。

05 (二)、被告長冠不動產仲介經紀有限公司：

06 1.依原告簽立確認書第10點：買賣雙方簽訂買賣契約時，買賣
07 契約已成立，買方同意以現金一次支付相當於成交總價百分
08 之二服務報酬予受託人，不因買賣契約解除，買方仍應支付
09 上開約定服務報酬議價為500萬元，原告已支付1/2，另250
10 萬元約定至遲應於點交土地前支付。原告購地時從未提出系
11 爭土地應可建築面積之要求，許明通於執行系爭房屋仲介買
12 賣業務過程中，除帶原告至現場查看，並以不動產說明書向
13 原告解說土地產權、使用分區，尚未確定X計畫等現況，是
14 以被告實已盡善良管理人之注意，許明通於不動產說明書註
15 記系爭土地用途為工業用及住宅用，亦提出使用分區證明
16 書，簽約前亦請原告可先請建築師送照確認土地使用管制、
17 建築面積等建築專業之問題，許明通實已盡不動產調查及說
18 明之善良管理人注意義務。長冠公司為不動產經紀業，業務
19 範圍係居間為不動產交易之媒介，涉及細部計畫等限禁建等
20 非仲介業務及專業之範圍，原告應向專業人員確認後再簽約
21 購買。原告提出的原證八編號18對話對話內容所呈現出來
22 的是原告這邊詢問所以只要我們地主不願意參加，就可以不被
23 納入X計畫範圍，是嗎？許明通當時的回答，未納入即依照
24 原本乙工開發，備註如果有疑義，可以去詢問承辦，當時有
25 告知原告可以尋求各種方式去確認。系爭土地為乙種工業區
26 面積有201.828坪，縱因細部計畫，有退縮面積，屬原本不
27 得建築之面積，難認土地具有瑕疵。特別約定事項第7、8點
28 約定：系爭土地因臨路有無佔用土地面積以鑑界實測為準，
29 縱有，亦以價值找補方式處理，可認雙方合意面積短少不認
30 為瑕疵。被告之調查義務應僅屬於系爭土地明顯可得認定之
31 處而未加注意之情形。X計畫目前尚處意願調查階段並未施

01 行，土地使用分區仍未改變，目前仍依現行法令及都市計畫
02 申請開發建築，是否參與X計畫由地主決定，該X計畫豈有可
03 能規劃出袋地，無聯外通行道路，且X計畫並無可能因參與
04 而無通路可行，故系爭土地並無瑕疵。原告早已知悉道路或
05 有占用之情，又參新竹市政府111年11月19日函，辦理市地
06 重劃須經調處等程序，主管機關須參酌反對理由，重行報請
07 核定辦理重建等，僅提供草案供申請人預先檢討，並未限制
08 僅得依草案內容蓋建，更何況系爭土地使用分區建蔽率7成
09 與草案相較，根本不影響原告用地，許明通最晚也於111年1
10 月4日告知原告可自行詢問建築師。原告早已知悉系爭土地
11 現況及使用分區，亦關心路占用問題，原告仍決定購買系爭
12 土地，足認接受系爭土地現況、使用分區之情形，若有不完
13 全給付，也不可歸責被告。

14 2.答辯聲明：

15 (1)原告之訴駁回。

16 (2)訴訟費用由原告負擔。

17 三、兩造不爭執事項：

- 18 (一)、坐落新竹市○○段0地號土地為被告丙○○所有，應有部分
19 1/1，同段5-1地號土地為被告乙○○所有，應有部分1/1，
20 上開土地上有之廠房三棟，分別為被告奇超公司所有之新竹
21 市○○段000○○000○號廠房（應有部分1/1），及被告民大
22 公司所有之692建號廠房（應有部分1/1）。原告辛巳公司成
23 立於90年，登記營業項目包括電子零組件製造、機械設備製
24 造等業務之公司。
- 25 (二)、乙○○等四人就系爭土地買賣需支付被告長冠公司買賣價金
26 2.5%仲介費。兩造於111年1月12日契約簽訂前曾會同至系爭
27 土地現勘。己○○曾以通訊軟體向長冠公司許明通詢問如何
28 確認系爭土地不會被徵收以及是否沒路可以出門，許明通請
29 己○○先委請建築師送照。原告公司己○○委請長冠公司許
30 明通向被告乙○○等賣方4人出價斡旋。辛巳公司與乙○○
31 等四人於111年1月12日簽署契約編號為L0000000號不動產買

賣契約書(內附不動產說明書現況調查表、不動產說明書)，買賣總價款3億6仟8佰萬元，共分兩期給付，第一期之簽約備證款7,360萬元(即系爭款項)，原告辛巳公司應於111年1月12日簽約時先給付半數即3,680萬元，賸餘款項則應於111年2月20日給付；第二期之尾款(即系爭尾款)2億9,440萬元，原告公司應於111年4月30日點交末日付訖(原證1第3頁之系爭買賣契約第1條第6項及第3條第2項約定)。原告已依約支付第一期價款20萬元、3,660萬元、3,680萬元，共計7,360萬元；原告購買系爭土地曾於111年3月4日向玉山銀行新竹分行申請貸款，有玉山銀山新竹分行回函可佐(本院卷(二)第25-181頁)。原告已支付長冠不動產仲介經紀有限公司仲介費250萬元。原告購買系爭土地曾於111年3月4日向玉山銀行新竹分行申請貸款，有玉山銀山新竹分行回函可佐(本院卷(三)第25-181頁)。原告與乙○○等四人於111年3月31日簽立延後交屋協議書記載：買賣雙方同意交屋日期延至111年6月30日(本院卷(一)第137頁)。

(三)、系爭不動產說明書由長冠公司許明通於111年1月11日製作後，甲○○代表被告乙○○等賣方4人於首頁之委託人處簽名，交由許明通於111年1月12日簽約當日向代表原告公司之己○○解說系爭不動產，說明書上並有己○○簽名。系爭不動產說明書記載關於：①建物目前管理與使用情況：乙種工業用地，合法使用、②建物型態與現況格局：工業用及住工用、③基地目前管理與使用情況：無公眾通行之私有道路、④基地使用管制內容：都市土地之乙工【並附主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明(即系爭土地使用分區證明書，記載系爭土地須以「市地重劃」方式等整體開發規定使用)，法定建蔽率為70%，法定容積率為210%】、⑤其他重要事項：無公告徵收，目前納入X計畫、⑥特色說明：X計畫旁(原證1之第16至第19頁)。並附系爭土地使用分區證明書載明：①說明：係按已公告實施之都市計畫書圖及地籍套繪圖核對，若作實施之依據應依現地指示建築線為準、②說

明：已就特殊土地使用規定如以市地重劃方式整體開發、公共設施負擔比率等規定予以查列，其他土地使用分區管制規定如開發限制等，請逕洽都市計畫主管機關查詢、③都市計畫案名：變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討（配合世博臺灣館產創園區周邊開發）細部計畫（第一階段）（104/11/10）、④土地使用分區：乙種工業區、⑤計畫書特別土地使用規定：以市地重劃方式整體開發規定/有，公共設施負擔比率規定/有、⑥備註：指定整體開發區塊編號4（原證1之第30頁）。原告公司與被告乙○○等賣方4人於111年1月12日復簽立系爭特別約定事項，約定：...二、原告公司如須以金融機構貸款支付尾款，應於111年4月15日前完成對保手續、交付抵押權設定文件予承辦之地政士、給付完稅款、預收稅費款、五、本件為買地送屋（廠房）案件，被告乙○○等賣方4人已減價出售不負瑕疵擔保責任、七、被告乙○○等賣方4人應向新竹市地政事務所申請系爭土地鑑界，鑑界後若有面積短少超出合理誤差，公家機構主動要求更正權狀面積，雙方則依比例找補、其餘若公家機構若未要求更正權狀之測量面積，增減1%內雙方免除找補。八、系爭土地鑑界後，如發現有無法排除之占用或被占用之情形，面積於1%內免為找補。九、系爭建物之門牌地址為水源街151號部分之租約，由被告乙○○等賣方4人於點交前換約予原告7個月內到期之租約。

（四）、系爭土地已於000年00月間公告為指定整體開發區塊，109年間納入X計畫，系爭土地為P17區域，屬於公園及兒童遊樂場預定用地，需自街廓北緣基地境界退縮建築，及留設15公尺帶狀開放空間做為24小時供汽車通行及緊急救護防災通道，不得為任何形式包含植栽、停車等利用。丙○○、乙○○之女甲○○曾參加「新竹市竹科X計畫都市計畫變更第四整體開發區」地主座談會。原告公司負責人己○○於111年1月12日簽立系爭買賣契約後之111年3月24日，以通訊軟體向長冠公司許明通詢問系爭土地是否納入X計畫，許明通轉知蔡美

01 玲，甲○○回復「有被劃入，但自由意願參與」、「有納入
02 。目前尚在意願調查階段，根據各地號是否決定參加市政府
03 在劃街廓圖」（原證8之圖15、17及被證11）。甲○○曾於
04 109年11月19日及110年3月11日代表被告乙○○、丙○○夫
05 婦參加系爭座談會，都發處人員於座談會中僅就計畫流程、
06 緣起與目的及「市地重劃」內容概要等向整體開發區內之「
07 全體」地主簡報。甲○○曾於系爭座談會後，於都發處人員
08 發給之公民或團體陳情意見表上，依都發處人員就是否有意
09 願參與該計畫之建議填寫內容即①同意②不同意③暫表同意
10 ，選擇以「暫表同意」為意見記載於上開意見表。

11 (五)、原告公司以111年5月31日郵局存證信函（內容詳如原證四）
12 向被告丙○○、被告乙○○、被告奇超公司、被告民大公司
13 為撤銷及解除系爭不動產買賣契約之意思表示，要求將已給
14 付之系爭款項返還予原告公司。被告乙○○等賣方4人以111
15 年6月8日郵局存證信函回復原告辛巳公司，系爭買賣契約仍
16 屬有效，請原告公司依約履行（被證5）。被告乙○○等賣
17 方4人於111年7月1日催告原告公司於文到7日內（即111年7
18 月8日前）給付系爭尾款，逾期不再通知並沒收系爭款項
19 （被證6）。

20 (六)、系爭土地經本院囑託新竹市地政事務所測量，圍牆外道路、
21 圍牆內土地面積如卷內複丈成果圖所示。

22 (七)、系爭細部計畫（現行）尚未配合X計畫辦理變更，僅於檢討
23 階段，是於法定程序完成前，系爭土地之開發建築仍依現行
24 法令及都市計畫（即系爭細部計畫）規定辦理（見原證
25 6）。112年6月變更新竹市都市計畫（部分乙種工業區、機關
26 用地及公園用地為科技商務區、公園兼兒童遊樂場用地、道
27 路用地、文中小用地及文中用地）（原新竹科技特定區計畫保
28 留案第4案暨配合竹科X計畫）。

29 四、本件爭點：

30 原告對被告丙○○、乙○○、奇超企業股份有限公司、民大
31 興業有限公司，主張依不完全給付、瑕疵擔保規定請求解除

01 系爭不動產買賣契約、及民法第88條等規定撤銷系爭買賣不
02 動產契約，返還已支付之買賣價金、違約金（詳如原告訴之
03 聲明第1項至第3項），有無理由？原告對被告長冠不動產仲
04 介經紀有限公司，依民法第571條、消費者保護法第7條第1
05 項、第3項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求
06 返還250萬元仲介費及確認尚未支付之252萬元仲介費債權不
07 存在（詳如原告訴之聲明第4項至第5項），有無理由？

08 五、本院之判斷：

09 (一)、依兩造間之對話紀錄：原告於111年1月4日詢問許明通：圖
10 上面有7跟4各是什麼？是不在都市計劃區內，如何確認不會
11 被徵收？許明通：直接詢問都發處，本身已經是建地個人意
12 願決定是否納入或列為建成區。均為早期私人所有的土地，
13 已納入水源街道的範圍，以套匯圖為主。大家有更明確機
14 會，慎重些可請建築師送照。111年3月25日原告詢問系爭土
15 地是否納入X計畫，甲○○稱：有被劃入，但自由意願參
16 與，有納入，目前尚在意願調查階段。根據各地號是否決定
17 參加，市政府在畫街廓圖（本院卷(一)第132、175、345、34
18 7、351頁、本院卷(三)第385-423頁）。

19 (二)、新竹市政府111年4月19日府都規字第1110063955號函復許明
20 通111年4月11日申請書：系爭土地位屬「變更新竹科技特定
21 區計畫專案通盤檢討（配合台灣館產創園區周邊開發）細部
22 計畫（第一階段）」二業區，且位屬指定整體開發區塊編號4
23 （需簽訂協議書）其使用應依「都市計畫法臺灣省施行細
24 則」之規定辦理，並不得適用該細則第18條第2項第3款之規
25 定。另本府針法該地區辦理都市計畫檢討變更，惟尚未完成
26 法定程序，現階段得依前開法令及現行都市計畫申請開發建
27 築（本院卷(一)第223頁）。新竹市政府111年6月13日府都規
28 字第1110092220號函復許明通111年6月2日申請書，系爭土
29 地係位屬「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世
30 博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫（第一階段）」之乙種
31 工業區，且位屬指定整體開發區塊編號4(需簽訂協議書)旨

揭土地位於P17街廓內，都市設計準則規定其應沿其北緣基地境界線退縮建築，留設寬度15公尺之無遮簷帶狀式公共開放空間，該部分公共開放空間應供為汽機車通行及緊急救護防災通道功能使用。針對該地區辦理都市計畫檢討變更，惟尚未完成法定程序。現階段得依前開法令及現行都市計畫規定申請開發建築（本院卷(一)第223頁）。

(三)、關於系爭土地之都市計畫及相關管制規定：

1.111年9月26日府都規字第1110138998號函：二、「北緣基地境界線」，係系爭土地所屬細部計畫之「都市計畫範圍線」且定有都市計畫樁（即與都市計畫樁位線重合），位屬系爭土地北側鄰接之未登錄土地，非系爭土地北緣之地籍線。三、留設開放空間規定一節，最早於93年「擬定新竹科技特定區計畫書」P.B-10（附件二）及104變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討（配合世博台灣產創園區周邊開發）細部計畫（第一階段）書」中P附1-33頁（附圖1-4指定留設公共開放空間系統暨騎樓空間系統示意圖）業已規定（附件三）。該處應自前開都市計畫範圍線（即都市計畫樁位線）退縮留設12-15公尺寬帶空間供汽機車通行及緊急救護通道使用，惟仍應經都市議程序確認。五、東明段5、5-1地號係乙種工業區，為指定整體開發區塊編號4(需簽訂協議書)完成整體開發前仍依乙種工業區規定使用，法定建積率分別為70%、210%，倘需依法增建、改建、重建，需符合都市計畫法第36條及「變更新竹市都市計畫（新竹科技特定區細部計畫）（土地使用分區管制要點、開發獎勵要點、都市設計準則及劃設策略性更新地區）（配合竹科X計畫）」相關規定，以上資料皆可至本府都市發展資訊整合平台查詢。六、有關函二說明二中公告周知部分，系爭土地位屬竹科X計畫變更都市計畫案中，該案前於109年9月15日上午10時及109年11月19日上午10時30分於新竹市政府都市發展處第一會議室辦理二場公開展覽前地主座談會，並依法刊登公告資訊於報紙及網站在案。七、關函二說明二中水源街是否為現

有道路一節，經都市發展資訊整合圖台及建築地籍套繪圖顯示，系爭土地南側面臨水源街，又該道路為認定有案之現有巷道；另該南側面臨水源街，又該道路為認定有案之現有巷道；另該土地面臨現有巷道之位置、範圍等，應依現況實測為準。（附件五）。至於本案土地面臨水源街（現有巷道）之改道或廢止，本府訂有「新竹市現有巷道之改道或廢止處理程序」之規定，應由巷道土地有權人規劃替代道路之方案向本府提出申請，又現有巷道廢序由本府提請本市現有巷道改道或廢止審議委員會審議處理，併予敘明。另，中油油庫原址西側擬劃設30公尺寬計畫道路，惟未來仍應依竹科X計畫變更案發布實施內容而定（本院卷(一)第553-555頁）。

2. 新竹市政府111年11月18日府都規字第1110169984號函：

三、本市都市發展資訊整合圖台顯示，本市○○段0○○00地號等2筆土地面臨之水源街，查與周邊道路通行情形，其東側銜接千甲路，且千甲路沿線可再通往太原路、原興路及水利路等多處道路（前開道路均屬現有巷道）；另水源街西側則可通往公道五路及東勢街（前開道路分別屬計畫道路及現有巷道），即水源街與周邊道路已形成一交通路網，係屬雙向出口，並供不特定公取通行之道路，符合《新竹市建築管理自治條例》第四條第一項第一款規定，為「供公眾通行，具有公用地役關係之巷道」，先予說明。再依建築地籍套繪圖所示，本案2筆土地於民國76年間申請建造執照時（領有本府前核發C76）工建字第19號及（76）工建字第20建造執照在案），業以面臨之水源街為現有巷道，並予指定建築線。（本院卷(二)第67-68頁、151-169頁）。

3. 新竹市政府111年11月29日府都規字第1110177388號函：系爭土地目前仍屬都市計畫法規範之公共設施保留地：新竹市政府年111年11月29日倘都市計畫經核定發布實施後，是否即行辦理市地重劃一節；依平均地權條例第56條第2及3項規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。在前項公告期間

內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。依此，辦理市地重劃仍需經公告、民眾參與、調處等程序；換言之，都市計畫公告後辦理市地重劃時程，實務上需視地主人數及意見複雜度而定。有關函詢事項1（2）：有鑑於近年來社會爭議重要問題皆集中於與土地利用規劃息息相關之空間計畫，此亦與行政程序法第164條規定之計畫確定程序有密切關聯。不僅特別注重民眾溝通的過程，正當程序的討論，亦涉及都市計畫擬定機關於都市計畫（行政計畫）中決定空間，以及地方及中央都市計畫委員會之審查密度，故尚無明確時間表。因本案地位址於指定整體開發區，應經該整體開發區內全部土地所有權人之同意，才能提出開發許可申請。故在實務上申請廠房建造執照時，會依行政程序法第165條請申請人依辦理中之計畫草案（竹科X計畫）內容預先檢討，以免損及權益，無使用期限之規定（本院卷(二)第89-90頁）。

4. 新竹市政府111年12月27日府都規字第1110194286號函附109年11月19日會議紀錄：新竹市竹科X計畫內容說明及中油基地附近地主參與整體開發（市地重劃）說明座談會出席者丙○○、乙○○，簡報內容提及保留案第4案細部計畫（指定整體開發編號4），其中系爭土地標示為公園P17回饋捐地指定用地地區。中油油庫基地為竹科X計畫之重點發展區域，擬辦理中油基地暫市計畫變更及市地重劃作業，修正都市計畫圖、修正重點：1. 主要計畫由乙種工業區變更為科技商務區 2. 細部計畫由乙工變更為科技商務區、公園用地及道路用地（本院卷(二)175-218頁、第201、203頁）。110年3月11日第二次座談會，丙○○、乙○○亦有出席（本院卷(三)第256-255頁）。104年11月發布實施之變更新竹科計特定區計畫專案通盤檢討，該計畫提及「其餘指定整體開發區編號4、編號7未來將以個案方式處理，不在本次專案通檢範疇」（本院卷

01 (三)第265頁)。新竹市政府112年5月29日府都建字第11200776
02 37號函：建築法不得牴觸都市計畫法，原有合法建築物基信
03 賴保護原則，得持續使用，涉及都市新及徵收部分，仍需配
04 合政府政策辦理。本案係乙種工業區，道路退讓部分，不得
05 以空地計算及容積使用(本院卷(二)第479-480頁)。新建建築
06 物則有三次勸導，及簽立興建案之切結書(本人自有迫切性
07 需求之考量，如因牴觸貴府都市計畫公共設施而需拆遷時，
08 願無條件自行拆除)(本院卷(三)第187頁)。112年3月14日變
09 更都市計畫，因長期未能達成協議並完成開發，故本次變更
10 為採公辦跨區市地重劃方式開發，由市府主導以加速開闢之
11 期程(本院卷(三)第199-216頁)。

12 5.證人之證述：

13 (1)證人戊○○於本院審理中證稱：留設15公尺是無遮簷帶狀式
14 公共開放空間，該部分公共開放空間應供為汽機車通行及緊
15 急救災救護防災通道使用之規定。本案目前還沒有公告發布
16 實施，還在研擬過程，還沒有正式決定。這叫過公告公開展
17 覽，不是公告發布實施。如果今天這個基地在草案階段，未
18 來有可能畫成道路，現在還不是，但是因為有草案，我以前
19 在建築管理執行的作法是我們會勸退申請人即建築執照起造
20 人，因為這個不符合整體社會經濟，你在一個未來會變成公
21 共設施的用地上蓋了一個私人財產的地上物，之後我在把你
22 拆掉然後徵收，社會成本很高，所以我們會勸退三次。我們
23 的作法是先勸退你三次，如果你要蓋，有兩種方式，你把空
24 地留在那邊，沒有地上物，我們會發建築執照。法定空地也
25 是在建築執照範圍內，你最後選擇，我退讓，地上物閃開未
26 來會變成公共設施的範圍。我自己本身執行中沒有遇到不肯
27 退讓的情形。一般建築物的起造人，我們跟他解釋有都市計
28 畫草案，雖然還沒有生效，但是考量以後你的使用以及行政
29 機關的用地行政成本。我們會請起造人去提起訴願。我會
30 拖，並且勸退起造人。如果屬於還沒有生效，但是可預見未
31 來會約束到這塊土地的使用，我們會行政指導，會勸退起造

01 人。如果只是草案階段，我們會同意，留設空地，或空地當
02 做法定停車位，建築師簽證沒有問題，因為已經善意把空地
03 留在未來那裡。建築申請以申請日為法規適用日，但是如果
04 你在領建造執照跟使用執照的前一天或當天都市計畫已經發
05 布實施，我們會請申請人去變更設計，因為已經不能把空地
06 當作法定停車位。已經領得使用執照的建築物，如果因為都
07 市計畫發布實施後，在徵收範圍內，依新竹市拆除合法建築
08 物剩餘部分就地整建辦法去就地整建，申請人走的不是尋常
09 的建築技術規則，而須就地整建。但是依計畫書不是要做徵
10 收，產權還是私有，申請人有義務供緊急通道使用。這是屬
11 於都市計畫處的執行，歸屬都市計畫處管理。領得使用執照
12 後，都市計畫也發布實施，現場沒有辦法作汽機車通行或緊
13 急救護防災通道功能使用時。本件系爭土地計畫發布實施後
14 就是公園，如果是公共設施用地，主管機關會編列經費未來
15 還是會徵收，但是就現狀的產權屬於私人。在都市計畫還沒
16 有生效，法律上還沒有生效，我們不會要求申請人，但是我
17 們會跟申請人說這已經是草案，以後會公告實施，為了整體
18 經濟會勸諭申請人。以往的慣例，我們會對申請人行政指
19 導，如果申請人不服，可以提起訴願。我本身沒有碰到起造
20 人不配合的情形。實務執行上，通常如果已經正式進入公開
21 展覽，已經是公開資訊，執照過來我們會彙辦，只要看到有
22 寫本案已有草案，我們會跟申請人勸退，大概是這樣。掛件
23 申請時的都市計畫，以那天為都市計畫法規適用日。建築法
24 有規定，在你領建照或尚未領使用執照前，都市計畫變更
25 了，依照建築法規定，你不能妨礙那時候的都市計畫。依建
26 築法第35條、第58條、第59條規定，從你掛照到房子領得使
27 用執照會有時間差，如果申請建照過程中，有妨礙都市計
28 畫，你要照變更後的都市計畫。已經拿到建照到開工，開工
29 前或正要施工，都市計畫又變更，會請申請人變更設計，領
30 得使用執照後才有所為從來之使用的問題，在還沒有拿到使
31 用執照前，要回到當時生效施行的建築法處理，不會有這個

問題，排除從來的使用。水源街是既成道路，東明段5及5-1地號土地是否有公用地役關係，道路的寬跟窄需要經過測量。因為我們沒有收到土地所有權人的陳情函，也沒有收到當地里長告知路被圍了，所以我們認為這是和平的存在。建築線外，如果是私人土地，我們叫做道路占用地，指過建築線的，我們會繼續沿用，道路占用地，在建照檢討上有些狀況下，如果是透天，可以計入法定空地計算，公寓大廈不能計入計算，這是新竹市建築管理自治條例的規定。廠房不能計入法定空地計算。(竹科X計畫可不可以依照東明段5或5-1地主說我不要參加，就不納入X計畫?)要看地主的理由正當性，地主可以提出申請，但是要由審議委員會審議。(現在的土地所有權人去申請建照的時候，依照104年公布的計畫要退縮嗎?)一定要退縮，沒有勸退的問題，因為現行法就有限制規定，有課與義務。但是因為是公園公共設施預定地，我們會勸申請人參考公共設施臨時保留地辦法去申請。(土地所有權人要以何程序，要提出何依據可以不納入?)從都市計畫公開展覽第一天，一直到內政部審議委員通過日為止，任何人民團體載明姓名、地址、電話提出建議修正意見，委員會以專業判斷並回覆書面理由，如果人民不滿意可以提訴願，因為是一個行政處分，如果還不滿意，也可以提出行政訴訟等語(本院卷(二)第293-304頁)。

- (2)證人丁○○於本院審理中證稱：說明會開過二次，當時丙○○跟乙○○有到場，我們只是告知地主有竹科X計畫，將來可能會採取的方式，今天來聽聽大家的意見。沒有意見表，如果有需要的話，地主可以填寫，沒有一定要填寫的義務，沒有填什麼意見書，沒有什麼效力可言。因為竹科計畫還沒有通過。除了退縮15米以外，還有很多限制，這些是屬於公開資訊，任何人都可以自行查詢。被告土地是在中油旁邊，是屬於整體開發區4號的計畫，這是在科技特定區的計畫，不是在這裡規劃。它在更早就公布是公兒4。(在竹科X計畫，系爭土地是不是在P17的區塊裡?)是。(原證二的計劃

01 書是不是也在P17裡面？)是。(原證二的計畫書裡面有提到
02 要退縮15公尺嗎？)圖上有寫。(請提示原證2-4 第一頁，這
03 是原證二的緒論，原證二的計畫書是不是根據竹科X計畫修
04 訂？不是。配合竹科X計畫，是配合市長提的計畫，真正的
05 竹科X計畫是法定計畫，是另外一件事情。竹科X計畫是尚未
06 公展的法定計畫。那些廊帶、修正等在104年就有，現在的
07 修正只有幾條而已，也是一個計畫，例如如何植栽，留設開
08 放空間等，在104年的細部計畫，甚至在93年就已經細部擬
09 定了。(計畫書第19頁，原證二的計畫書會留設這些空間退
10 縮建築的目的是不是為了日後的X計畫著想？)93年跟104年
11 就有這個想法，就已經有這個準則了，不是為了竹科X計畫
12 才退縮。(以後作公兒4是不是要退縮15公尺做道路使用？)
13 以後中油的計畫書可能會調整，如果是公兒4的話，有可能
14 會調整，我是這樣子猜測，要等真正的計畫書多方討論跟審
15 議後才會確定是不是要留設15公尺。(你們在召開會議的時
16 候，會告訴地主這個土地已經在擬定新竹科技特定園區細部
17 計畫(配合竹科X計畫)的細部計畫裡面嗎？)我們在發通知
18 單的時候，上面應該會有寫。我不知道地主是不是知道。我
19 們的簡報有寫。(你剛才提到系爭土地在104年已經編為公兒
20 4，是在哪一年的計畫？雖然編為公兒4，但是目前使用分區
21 仍是乙種工業區？何時使用分區才會變為公兒4？)104年的
22 細部計畫已經編為公兒4，因為這個土地跟中油叫做整體開
23 發區，要跟中油一起通過後，才會變更為公兒4，但是會先
24 把他畫起來，這只是計畫，如果沒有簽協議書，程序沒有
25 過，都不算，還可以按照原來的方式去做。(就系爭土地範
26 圍內的土地去辦地主座談會，裡面有沒有針對個別地主的土
27 地去說明他必須要退縮建築或者說他已經被畫設成公兒4，
28 未來的開發會受限制？)沒有，我們只是告知民眾有一個跟
29 中油合起來開發的機會，只有告知她們這件事情，並沒有針
30 對個別的土地或細項，都沒有講退縮的線，因為都市設計準
31 則非常多，所以不會在那個地方講。只是詢問民眾的意願。

有放一個可以陳情的制式表格，由民眾自由索取。(承上所述，系爭土地是否仍得依現行都市計畫乙種工業區申請開發建築，不受到草案規劃公兒4的影響？)如果沒有變更之前，你就可以按照你想要做的事情可以去做你送來的時候，我們會告訴你有這個計畫要進行，你可以自行考量。(你們在說明會的時候，是否會提到將來可能要退縮建築等？)我們只會說有跟中油開發的機會。因為都市設計很細，只有買方或賣方找建築師去看才會去翻都市設計準則。93年有公布書圖(只是粗略的圖，只能知道範圍，等到全面電子化後，才公布93年的書圖)在網路上，想要買土地的話去查才會知道等語(本院卷(二)第305-313頁)。

6.內政部80年4月30日台內營字第913425號函：查都市計畫法第81條規定，「依本法新訂都市計畫、擴大都市計畫、變更都市計畫時，得先行劃定計畫地區範圍，經由該管都市計畫委員通過後，得禁止在該地區範圍內一切建築物之新建、增建及改建……。」準此，本案在未完成都市計畫變更法定程序前，如已依上開法條規定實施禁建，於禁建期間內不符「臺灣地區擬定、變更、擴大都市計畫禁建期間特許興建辦法」之規定者，應嚴禁核發建照；如未依上開法條規定實施禁建或依其他法令規定應禁止發照，自無法禁止申請建築。惟建築法第五十九條前項規定「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關因都市計畫或區域計畫之變更，對已領有執照尚未開工或正在施工中之建築物，如有妨礙變更後之都市計畫或區域計畫者，得令其停工，另依規定，辦理變更設計。」，是以為避免造成公私兩損，本案仍宜勸導申請人暫緩申請。

(四)、系爭土地於111年3月4日經丙○○、乙○○申請複丈，有新竹市地政事務所函附複丈資料可佐(本院卷(二)第149-169、419-427頁)系爭土地圍牆外道路面積為87平方公尺，系爭土地總面積2224平方公尺，占總面積0.0391，已逾約定面積1%內雙方免除找補，水源街仍為對外通路，並有前開函文及證人

01 戊○○證述可佐。

02 (五)、由上以觀，系爭土地於簽約時即有竹科X計畫及市地重劃計
03 畫，已有規劃為公園及兒童遊樂場預定用地，需自街廓北緣
04 基地境界退縮建築，及留設15公尺帶狀開放空間做為24小時
05 供汽車通行及緊急救護防災通道，開發須依都市計畫法相關
06 規定，按不動產說明書僅為最低標準使用管制內容，重要交
07 易條件(禁建/限建/占用)告知包含全部知悉之內容，均應告
08 知買方，且被告乙○○、丙○○已參加座談會，已可了解該
09 土地之規劃，會議簡報上亦有記載，就此部分應屬交易重要
10 條件，被告乙○○、丙○○並未告知原告；再者，系爭土地
11 若申請新建案，將被勸導三次，且須簽立切結書，載明因自
12 有迫切性需求之考量，如因牴觸貴府都市計畫公共設施而需
13 拆遷時，願無條件自行拆除等語。查兩造買賣契約所附不動
14 產說明書記載：系爭土地為乙種工業用地，法定建蔽率7
15 0%、法定容積率210%，X計畫旁，絕版大面積廠房、是否公
16 告徵收？否，目前納入X計劃等語。被告負有擔保系爭土地依
17 第373條危險移轉於原告時，應無減失或減少作為建築用地
18 之交易價值及通常效用之瑕疵。承前所述，系爭土地屬於公
19 園及兒童遊樂場預定用地，需自街廓北緣基地境界退縮建
20 築，及留設15公尺帶狀開放空間做為24小時供汽車通行及緊
21 急救護防災通道，應受都市計畫法有關公共設施保留地之規
22 範。原告於簽約前111年1月4日已詢問系爭土地是否納入都
23 市計畫內是否會被徵收，許明通稱：依地主個人意願決定是
24 否納入。簽約後111年3月25日再次詢問。甲○○稱：有被劃
25 入，但自由意願參與，有納入，目前尚在意願調查階段，根
26 據各地號是否決定參加。是以被告並未告知原告系爭土地為
27 公園及兒童遊樂場預定用地，及建築相關限制，且依被告之
28 告知係可不納入X計畫，原告於簽約前縱未能查知系爭土地
29 前開管制限制，亦難認有何重大過失情事，被告自不能執此
30 免除其出賣人之瑕疵擔保責任。系爭管制規定已載明於系爭
31 都市計畫書、圖，為公開資訊，申請查悉並無困難，被告亦

01 如此主張，系爭土地104年的細部計畫已經編為公兒4，前開
02 計畫及管制規定93年間早已存在，並未解除，業據證人證述
03 如前，被告反向原告稱可依自由意願參與前開計畫，自有過
04 失。

05 (六)、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
06 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
07 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第35
08 9條定有明文。所謂買受人解除契約顯失公平，係指瑕疵對
09 買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失
10 平衡而言（最高法院88年度台上字第1438號、93年度台上字
11 第1825號民事判決意旨參照）。買受人此項解除權，為特殊
12 的法定解除權，無待於催告出賣人先行修補瑕疵，即得行
13 使。又有關瑕疵擔保之規定，原則上於危險移轉後，始有適
14 用，但在危險移轉前，買受人已發覺其物有瑕疵，倘出賣人
15 無法提出無瑕疵物，或擔保除去該瑕疵後給付，則買受人亦
16 有拒絕受領瑕疵物之權利，並解除契約（最高法院99年度台
17 上字第2443號民事判決意旨參照）。民法第354條第1項所謂
18 物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或
19 依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具
20 備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第1173號民事
21 判例意旨參照）。故出賣人所負物之瑕疵擔保責任內容，包
22 括交換價值、使用價值（通常效用及預定效用）及品質瑕疵
23 之擔保（最高法院106年度台上字第1718號民事判決意旨參
24 照）。按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易
25 觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品
26 質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項
27 規定，自負有擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買
28 受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通
29 常效用，或契約預定效用之瑕疵。買賣標的物如係特定物，
30 於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過
31 失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買

者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任(最高法院103年度台上字第2631號民事判決意旨參照)。

(七)、本件兩造買賣之土地因屬公園及兒童遊樂場預定用地，建築使用受都市計畫法規等管制規定限制，無法依一般工業建築用地之通常使用，因此減少其交易價值，且相關限制至今仍未排除等情，已如前述。系爭土地若依指定整體開發區回饋、市地重劃等取得建地，仍需負擔相當對價等條件，顯然無法與一般工業建築用地之通常效用及交易價值等同而論，原告係以無限制之交易條件向被告乙○○等四人承購，系爭土地因受管制法規之限制，無法依一般工業建築用地之通常使用，衡情確會影響一般民眾之交易意願，買受人因此解約，亦難認有顯失公平之情事。原告簽約前未能查知交易土地為前開管制限制，亦難認有何重大過失情事，被告乙○○等四人自不能執此免除其出賣人之瑕疵擔保責任。被告乙○○等四人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於原告，原告不知有瑕疵仍為購買者，則被告乙○○等四人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任。是原告已於111年5月31日以存證信函通知被告乙○○等四人解除契約，即屬有據，被告於111年6月1日、6月13日收受解約信函，系爭買賣契約業經原告於111年6月13日合法解除，洵堪認定。

(八)、復按契約解除時，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，由他方所受領之給付物，應返還之，受領之給付為金錢時，應附加自受領時起之利息償還之；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，分據民法第259條第1項第1、2款及第203條規定。原告已給付被告乙○○等四人買賣價金7,360萬元，系爭買賣契約既經解除，則其依前揭規定，請求被告乙○○等四人返還7,360萬元，及自起訴狀繕本送達(被告丙○○、乙○○於111年7月8日送達；奇超公司、民大公司於111

01 年7月12日寄存送達，送達證書見本院卷(一)第189-195頁)翌
02 日，即被告丙○○、乙○○自111年7月9日起至清償日止；
03 及被告奇超公司、民大公司自111年7月23日起至清償日止；
04 均按年息百分之5計算之利息，為有理由。

05 (九)、依系爭買賣契約第11條約定：乙方除不可抗力之事由外，若
06 有可歸責乙方之事，致違反本契約書所定各項義務之履行日
07 期約定時，應負遲延責任，每逾一日乙方應按甲方已支付價
08 款千分之一計算違約金予甲方，甲方並得於該應支付之價款
09 中逕為扣除。若經甲方依房屋交易安全契約書約定之方式催
10 告期滿而乙方仍不履約者，甲方得解除本契約，乙方並按甲
11 方已支付之價款加倍返還予甲方作為違約賠償（本院卷(一)第
12 43頁）。參酌前開約定係指「違反本契約書所定各項義務之
13 履行日期約定時，應負遲延責任」，惟查本件被告乙○○等
14 四人尚無前開契約約款所定之情形，原告依該契約條款約定
15 請求被告乙○○等四人500萬元違約金，為無理由。

16 (十)、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
17 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事
18 項，應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，
19 關於訂約事項，有調查之義務；居間人違反其對於委託人之
20 義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用
21 方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還
22 費用。民法第565條、第567條、第571條定有明文。按仲介
23 業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業
24 務；經紀房屋仲介之相關人員應以不動產說明書向與委託人
25 交易之相對人解說；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務
26 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
27 員負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第4條第5款、
28 依不動產經紀業管理條例第23條第1項、第26條第2項分別定
29 有明文。次按仲介業之業務，因涉及房地買賣之專業知識，
30 一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，既支付仲介業者
31 高額之報酬，則仲介業之從業人員自應就其所從事之業務盡

01 善良管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務（最高
02 法院84年度台上字第1064號民事判決意旨參照）。而在房地
03 產仲介業業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般消費
04 者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者針對其
05 所為之仲介行為，既向消費者收取高額之酬金，即應就其所
06 從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其所知，
07 依民法第567條第1項之規定，據實報告於各當事人（最高法
08 院91年度台上字第1660號民事判決意旨參照）。

09 (二)、原告經由被告長冠公司許明通仲介購買系爭房地，其屬被告
10 長冠公司之代理人，原告承諾於系爭土地買賣契約成立後，
11 給付長冠公司500萬元之服務報酬，原告並已支付報酬250萬
12 元，此有買方給付服務費承諾書可佐（本院卷(一)第95頁），
13 而依上開規定，被告長冠公司受原告之委託並領有報酬，自
14 應負善良管理人之注意義務，而許明通為長冠公司之代理
15 人，對系爭土地之買賣居間事宜，亦應盡善良管理人之注意
16 義務。應就訂約事項據實調查並報告給原告知悉、提供原告
17 關於不動產必要之資訊。而所謂善良管理人之注意，係指依
18 交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之
19 注意；同時仲介應予告知之事項，亦係立基於仲介專業知
20 識，與不動產買賣交易過程直接相關，且依其可取得之資料
21 予以調查之事項而言。又仲介業之業務，涉及房地買賣之專
22 業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介
23 業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，
24 應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。系爭土
25 地之相關計畫詳細內容，應為相當之明瞭，而身為專業之不
26 動產仲介營業員，自應有向主管機關單位查明之義務與必
27 要，然許明通並未確實了解系爭土地都市計畫之相關管制規
28 範，亦未調查於系爭土地有何限制及條件，未向原告完整告
29 知或提供系爭土地劃設為公園及兒童遊樂場預定用地、退縮
30 建築等限制資訊，顯然有違背善良管理所應負之注意查詢
31 義務。參酌許明通介紹工業地、廠房予原告，有對話紀錄可

01 佐（本院卷(一)第341-343頁），足認其知悉原告委託其購地
02 之目的是為工業用地供建築廠房之用，土地使用分區亦載明
03 有使用之限制，而其基於專業知識應稍加注意及調查即可知
04 悉系爭土地開發限制之內容，然其僅向原告稱先請建築師規
05 劃確認，且於原告簽訂系爭買賣契約後因原告向其詢問是否
06 納入X計劃等，才向新竹市政府函詢，並未就系爭土地有何
07 建築上的限制為合理之調查並報告給原告知悉，即有違反其
08 對於原告之義務，顯未盡善良管理人之注意義務，使原告於
09 完成系爭土地交易前均不知情於系爭土地上建築房屋另受有
10 都市計畫法等相關管制，而使出賣人得以無瑕疵訂定較高總
11 價之系爭不動產買賣契約，被告長冠公司就許明通之過失負
12 同一責任。被告長冠公司自不得向原告請求報酬。兩造間雖
13 約定原告應給付被告長冠公司500萬元報酬，被告長冠公司
14 亦不得請求。原告請求確認此仲介（居間）報酬債權不存
15 在，為有理由。原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項
16 規定，請求被告長冠公司賠償原告已支付之250萬元，及自
17 起訴狀繕本送達(111年7月8日送達，送達證書見本院卷(一)第
18 197頁)111年7月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
19 息，為有理由。

20 (三)、綜上所述，原告依民法瑕疵擔保、不完全給付等規定，解除
21 兩造買賣契約，並依同法第259條第1項第1、2款規定，請求
22 被告乙○○等四人返還已受領之7,360萬元，及被告丙○
23 ○、乙○○自111年7月9日起至清償日止；及被告奇超公
24 司、民大公司自111年7月23日起至清償日止；均按年息百分
25 之5計算之利息，為有理由；原告對被告乙○○等四人其餘
26 請求，為無理由，應予駁回。原告依不動產經紀業管理條例
27 第26條第2項規定，請求被告長冠公司給付250萬元，及自11
28 1年7月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，以及
29 依民法第571條規定，請求確認被告長冠公司對原告250萬元
30 之仲介（居間）報酬債權不存在，為有理由。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列，被告聲請傳喚證人甲○○、許明通（本院卷(一)第
03 416、414、487頁、本院卷(二)第80頁）；原告請求再向新竹
04 市函查及函送鑑定等（本院卷(三)第353、479-480頁），因本
05 件事證已臻明確而無必要，併此敘明。

06 七、原告及被告丙○○、乙○○、奇超公司、民大公司陳明願供
07 擔保(就訴之聲明第一、二、三項)，聲請宣告假執行及免為
08 假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相
09 當之擔保金額宣告之。被告長冠公司部分併依職權諭知以相
10 當金額為原告預供擔保後，亦得免為假執行。至原告敗訴部
11 分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日
14 民事第二庭法 官 林麗玉

15 以上正本係照原本作成。

16 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。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日
19 書 記 官 郭春慧