

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第861號

原告 群展精密有限公司

法定代理人 蘇仁英

訴訟代理人 洪明立律師

被告 吉好不動產有限公司

法定代理人 姜義勇

追加被告 姜采妮

被告共同

訴訟代理人 張珉瑄律師

陳郁芳律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國114年12月29日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，此觀民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告原起訴請求：「一、被告應給付原告新臺幣(下同)5,200,625元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。二、訴訟費用由被告負擔。三、原告願供擔保請准宣告假執行。」嗣原告具狀追加A06為被告，並變更訴之聲明為：「一、被告二人應連帶給付原告4,444,625元整及自本書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。二、被告吉好不動產有限公司應給付原告756,000元整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。三、訴

01 訟費用由被告負擔。四、原告願供擔保請准予宣告假執
02 行。」(見本院卷第223至224頁)。經核原告所為變更，係本
03 於同一買賣契約之基礎事實所為追加應受判決事項之聲明，
04 合於前揭規定，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：

07 (一)緣原告公司因公司原址已不敷營業使用而有擴廠之需，遂開
08 始找尋適合之土地及建物以作為新廠址設立之用，約於民國
09 113年5月底、6月初時，原告於不動產網站上搜尋符合原告
10 遷設新廠所需之廠房，適有訴外人陳能發所有坐落新竹縣○
11 ○鄉○○○段00000地號土地(下稱系爭土地)暨其上1303建
12 號建物(門牌號碼：新竹縣○○鄉○○000○0號，下稱系爭
13 建物)(以下合稱系爭不動產)，位置及面積均符合原告遷廠
14 所需，而系爭不動產係委由被告吉好不動產有限公司(全國
15 不動產楊梅站前加盟店，下稱被告吉好公司)出售，且因系
16 爭不動產物件廣告文宣介紹中於特色說明有「稀有甲建梯高
17 廠房、可廠登」等文字，原告公司遂由會計A 0 1與被告吉
18 好公司經理即被告A 0 6取得聯繫。因原告購買系爭不動產
19 是作為遷廠之用，故A 0 1一開始洽詢系爭不動產現況時，
20 對於被告A 0 6所詢問：「這間廠房目前是當倉儲用，您需
21 要廠登嗎？」A 0 1明確告知：「是喔」，被告A 0 6遂表
22 示：「…因為這間目前是一般家用電，如果工業電需要自己
23 去申請。」更稱：「老闆娘您有要下幹嗎？新豐廠房跟你們
24 有地緣關係，員工去公司都很近，坪數也大，竹北客人都特
25 地跑下來看了，代表這間廠房真的很便宜！如果被其他人買
26 走，你們要去搬去其他地方，員工又是一大問題，希望能幫
27 你們買到合適的廠，我是想先幫你談。」並向A 0 1表示系
28 爭不動產可以申請廠登，並告知申請甲建地轉型廠登三照過
29 程應注意要點，足認被告A 0 6明確知悉原告購買系爭不動
30 產之目的是作為工廠合法遷址所需，亦保證系爭不動產可以
31 合法申請廠登。嗣原告確定出價購得系爭不動產後，被告A

01 06也介紹建築師給原告以進行後續變更廠登之申請，經原
02 告聯繫該建築師後，該建築師以沒有處理過新竹案件為由拒
03 絕原告。因原告遷廠時間緊迫且被告A06又一再向原告保
04 證系爭不動產可以合法申請廠登，原告遂於113年7月31日與
05 陳能發簽立不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)，由原告以
06 4,080萬元之價金購買系爭不動產，原告已全數給付買賣價
07 金並辦妥系爭不動產所有權移轉登記。然原告嗣委請建築師
08 檢附相關變更資料，向主管機關新竹縣政府工務處使用管理
09 科函詢原告所購得之系爭不動產，由住宅變更為工廠乙事，
10 經新竹縣政府函復略以「工廠建築物應臨接寬八公尺以上之
11 道路或以私設通路連接道路，該道路及私設通路寬度均須符
12 合規定，依來函所述二方案均不符上開規定…。」顯然系爭
13 不動產之現狀依法規無法申請變更為工廠登記。

14 (二)按不動產經紀業管理條例第21條規定：「經紀業與委託人簽
15 訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內
16 容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。廣告及銷售內容與
17 事實不符者，應負損害賠償責任。」其立法意旨係為確保經
18 紀業廣告內容之真實性，以提供消費者正確之消費資訊，避
19 免經紀業以不實或不充分之交易資訊誤導消費者，致使其做
20 成錯誤之交易決定。次按不動產經紀業管理條例第26條第1
21 項、第2項復規定：「因可歸責於經紀業之事由不能履行委
22 託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。」

23 「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
24 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
25 任。」再按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於
26 各當事人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力
27 之人，不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當
28 事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法56
29 7條定有明文。

30 (三)承前，原告依前開廣告內容，相信所欲購買之系爭不動產可
31 辦理工廠登記，且於交易過程中，原告復明確告知被告吉好

01 公司所屬人員，購買系爭不動產之目的是要辦理遷廠，要可
02 廠登，此為被告吉好公司所明知。然實際上系爭不動產因工
03 廠建築物不符合「臨接寬八公尺以上之道路或以私設通路連
04 接道路，該道路及私設通路寬度均須符合規定」之要件，而
05 不得辦理工廠登記。原告因原承租之廠房已屆期又無法將廠
06 房順利遷至所購得之系爭不動產，只能另行承租他處。因此
07 原告需額外支出租金750,000元及裝潢、冷氣、配電等工程
08 費用3,694,625元，共計新台幣4,444,625元整，上開金額之
09 額外支出均為被告吉好公司所屬經紀人員執行仲介或代銷業
10 務之故意或過失致原告所受之損害，被告自應負損害賠償責
11 任。

12 (四)被告吉好公司明知原告購買系爭不動產之目的係為遷廠，不
13 僅於所刊登之廣告內容載明為「可廠登」，且於嗣後接洽過
14 程中，對於原告明確告以前項需求，被告對於系爭不動產無
15 法辦理廠登乙事，復隱匿未告知，被告吉好公司顯未履行不
16 動產經紀業管理條例所規範之相關應盡義務，亦違反民法居
17 間人之據實報告義務，依民法第571條規定，不得向原告請
18 求居間報酬。謹按居間人既受委託人之委託，即有忠於所事
19 之義務，居間人如違反其對於委託人之義務，而為利於委託
20 人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，而由相對人收
21 受利益者，自屬違背忠實義務。該條文明定不許居間人向委
22 託人請求報酬，暨請求償還其支出之費用，蓋一方保護委託
23 人之利益，一方示予居間人之制裁也。原告已給付756,000
24 元整之居間報酬予被告吉好公司，自得依民法第179條不當
25 得利之相關規定請求被告返還。

26 (五)被告A06為專業之仲介從業人員，據民法第567條規定有
27 調查義務，關於訂約事項，應盡善良管理人之注意義務，善
28 盡預見危險及調查之義務；復依不動產經紀業管理條例第24
29 -2條第3、4、5款規定，被告A06亦應對系爭房地產之買
30 賣契約相關事項、必要資訊、瑕疵狀況有調查義務，並應協
31 助原告對系爭不動產進行必要之檢查。依被告吉好公司所刊

01 登之廣告內容所載，載明為「可廠登」，致原告相信所欲購
02 買之系爭不動產可辦理工廠登記，原告遂依廣告上所附之聯
03 絡資訊與被告A06聯繫，且於交易過程中，原告復明確告
04 知被告A06，購買系爭不動產之目的是要辦理遷廠，要可
05 廠登，此為被告A06所明知，然嗣後接洽過程中，對於原
06 告明確告以前項需求，被告A06對於系爭不動產無法辦理
07 廠登乙事，復隱匿未告知，顯未履行不動產經紀業管理條例
08 及民法第567條規定所規範之相關應盡義務。而實際上系爭
09 不動產因工廠建築物不符合「臨接寬八公尺以上之道路或以
10 私設通路連接道路，該道路及私設通路寬度均須符合規定」
11 之要件，而無法辦理工廠登記。

12 (六)為此，爰依民法第184條第1項後段、同條第2項，再
13 依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第21條第3
14 項、第26條第1、2項、民法第179條之規定提起本件訴訟，
15 並聲明：

- 16 1、被告二人應連帶給付原告4,444,625元整及自本書狀繕本送
17 達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。
- 18 2、被告吉好不動產有限公司應給付原告756,000元整及自起訴
19 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。
- 20 3、訴訟費用由被告負擔。
- 21 4、原告願供擔保請准予宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)被告吉好公司前受原告之委託，向陳能發斡旋承買系爭不動
24 產，依系爭建物之使用執照所示，系爭土地使用分區為「特
25 定農業區甲種建築用地」，建物使用用途為「H2住宅」。A
26 01(亦為原告公司負責人之配偶)於113年6月6日與被告吉
27 好公司仲介人員即被告A06聯繫，被告A06於電話中向
28 A01介紹系爭不動產時，即告知系爭建物之使用執照註記
29 為住宅，現況作為倉庫使用，若有申請工廠登記之需求，須
30 辦理變更使用執照，始能申請工廠登記，然系爭不動產聯外
31 道路寬度不大，並提供道路照片予A01，告知確認A01

01 是否仍有意願至現場看屋。113年6月12日，原告公司法定代
02 理人A04、A01至系爭不動產現場查看屋況時，被告吉
03 好公司之仲介人員再次重申，系爭土地雖為甲種建築用地，
04 得作為無公害小型加工設施使用，惟系爭建物之使用類別登
05 記為住宅，若要申請工廠登記，須先辦理變更系爭建物之使
06 用執照，原告公司人員隨即致電與其會計師詢問仲介人員所
07 述內容是否為真，確認使用類別為住宅之建物不得申請工廠
08 登記。被告吉好公司並於同日將系爭不動產之建物測量成果
09 圖、建物登記謄本、土地登記謄本、建物使用執照提供予原
10 告參考。113年6月19日，A01主動聯繫被告A06，表示
11 有意願下斡旋、議價，經仲介人員居間、磋商，買、賣方於
12 113年6月25日簽訂不動產買賣契約書，約定原告以4,080萬
13 元購買系爭不動產。

14 (二)惟原告為私法人，系爭建物使用用途為H2住宅，依平均地權
15 條例第79條之1第1項之規定，原告購買系爭不動產須經中央
16 主管機關許可，且依私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法
17 第4條第3項之規定，買賣金額受有限制，不得超過4000萬
18 元。原告於113年7月5日提出申請書，但因受有上開限制，
19 經內政部否准。原告為了儘早完成本件買賣，一方面提議由
20 賣方陳能發申請變更使用執照，將系爭建物使用類別變更為
21 工廠後，即得免除上開限制，除買賣契約無須經內政部許
22 可，亦不受買賣價金總額之限制；另一方面向被告吉好公司
23 索取建物竣工圖-位置圖、平面圖，立面圖，以利其向建築
24 師詢問變更使用執照事宜、時程。惟陳能發強調僅願以系爭
25 房屋之現況出售，不同意原告之要求辦理使用執照之變更，
26 本預計依113年6月25日之買賣契約第16條第3項之約定解除
27 買賣契約，但經代書居中協調後，買賣雙方於113年7月31日
28 重新簽立買賣契約，原告同意以建物使用類別為「住宅」之
29 現況購買系爭不動產，價金為3,980萬元，餘100萬元另以現
30 金支付，分別於113年9月16日辦妥所有權移轉登記，於113
31 年9月20日交屋，完成本件買賣交易。

01 (三)申請工廠登記涉及之行政法規甚多，須經繁複之申請流程，
02 始能完成工廠登記，就不同產業類別、規模、用水量、用電
03 量須各別符合不同規範，本應由買方根據其需求自行辦理，
04 得否申請工廠登記視個案而定，非不動產仲介業者能預知。
05 被告吉好公司於系爭不動產物件廣告文宣介紹中，房屋特色
06 欄位記載：「5. 特色：①稀有甲建梯高廠房、可廠登」，係
07 指可依規定申請工廠登記，然實際能否申請工廠登記，受限
08 於相關法規及工廠實際使用需求，上開廣告內容並無保證之
09 意。且系爭土地屬特定農業區甲種建築用地，得供作為無公
10 害小型工業設施使用，又無公害小型工業設施符合工廠管理
11 輔導法第9條之規定，得申請工廠登記。廣告內容係說明系
12 爭土地為特定農業區甲種建築用地，作為無公害性小型工業
13 設施，符合工廠管理輔導法關於土地使用管制之規定，但被
14 告吉好公司絕無保證系爭不動產符合申請工廠登記之一切規
15 定。

16 (四)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
17 民事訴訟法第227條前段定有明文。次按，居間人關於訂約
18 事項，應就其所知，據實報告於各當事人，對於顯無履行能
19 力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介，民法
20 第567條第1項亦有明文。依上開規定，居間人雖負有據實報
21 告義務，但範圍並非漫無限制，若非關於訂約事項且為居間
22 人所無法知悉，即非據實報告義務之範圍。原告並未就被告
23 明吉好公司知系爭不動產無法辦理工廠登記，卻刻意隱瞞一
24 事，舉證以實其說。如前所述，系爭不動產得否辦理工廠登
25 記，所涉法律規定繁瑣、細碎，被告吉好公司於締約過程中
26 亦不斷提醒、告知原告，系爭建物使用類別為住宅，須變更
27 使用執照後方能申請工廠登記，原告亦曾向會計師確認上
28 情，而系爭建物能否變更使用執照應委由專業建築師辦理評
29 估，被告吉好公司於買賣契約成立前已交付土地登記謄本、
30 建物登記謄本、建物測量成果圖、建物使用執照、建築平面
31 圖等文件，經原告與建築師評估後始決定購買，足證被告吉

01 好公司已盡據實報告義務。

02 (五)原告與賣方於113年7月31日簽立系爭買賣契約，現場人員有

03 原告公司法定代理人A04、A01、被告A06、被告吉

04 好公司店長A02、賣方陳能發配偶、女兒、兒子、仲介王

05 信荃、代書。依當日錄影及譯文，A02：「你上次要那個

06 整份的圖面，我們王先生有去弄，你有拿去給建築師

07 嗎？」、A01：「有，就是因為他看了有在講，它其實不

08 能做到100平方公尺。」、A04：「它的廠登沒辦法到30

09 坪，因為你們的路太小。」、A02：「他現在可以做到幾

10 坪？」、A04：「24」、A01：「一定要做24以內，因

11 為他路不到8米，所以我說這一直在變」、A04：「不

12 是，是因為路寬」、A01：「路寬不到八米也不能

13 做。」、A04：「八米以下只有24坪」可知A02向A0

14 4、A01二人詢問是否有將建築平面圖提供給建築師，二

15 人不僅表示已經將建築平面圖提供給建築師，更明確表示因

16 道路寬度太小、寬度不足八米，建築師評估使用執照只能變

17 更24坪，足證原告係向專業建築師尋求協助，評估變更使用

18 執照之可行性後，才簽立系爭買賣契約。交談之間，A0

19 4、A01二人一再強調系爭不動產因道路寬度不足八米，

20 變更使用執照面積僅有24坪，法規又一再變動，當A02分

21 享其他建物變更使用執照面積僅有17坪時，A01反問是否

22 係因道路寬度的緣故，亦足證二人經過與建築師諮詢後，二

23 人明知道路寬度為變更使用執照之變數之一，且系爭不動產

24 道路寬度不足八米，變更使用執照面積受有限制。再者，A

25 04表示：「現在還有個問題點…我們還在擔心的點是『我

26 們現在使照要變，還有多少變數？』」，原告買受系爭不動

27 產前，已知悉申請變更使用執照仍有變數存在，無人向其保

28 證可以核准，但仍簽立系爭買賣契約，願意承擔使用執照無

29 法變更之風險。且變更使用執照涉及主要構造、防火區劃、

30 防火避難設施、消防設備、停車空間等建築法規，顯非仲介

31 專業能力範圍，故原告於簽訂系爭買賣契約前，曾向建築師

01 諮詢、審酌使用執照變更之可行性。是以，原告自始明知系
02 爭建物申請工廠登記前，須變更使用執照，亦曾諮詢建築
03 師，知道法規一再變動，願意承擔使用執照無法變更之風
04 險，同意以「系爭建物使用類別為住宅」之現況簽訂系爭買
05 賣契約，被告吉好公司已就其所知，據實告知上開資訊，被
06 告吉好公司與被告A06執行仲介業務並無故意或過失，亦
07 無違反民法第567條之據實報告義務。

08 (六)依建築法第73條第4項規定所頒訂之建築物使用類組及變更
09 使用辦法第3條規定，「建築物變更使用類組時，除應符合
10 都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使
11 用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表如附表三辦
12 理」。而附表三亦顯示，住宅類(H類)之建物可變更為工
13 業、倉儲類(C類)，且實務上確有將住宅類(H2)變更為小型
14 加工廠之情況(C2)。原告稱系爭建物無法辦理廠更原因是因
15 住宅無法變更為工廠，並非事實，亦與法規不符等語。答辯
16 聲明：

17 1、原告之訴駁回。

18 2、訴訟費用由原告負擔。

19 3、如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

20 三、本院之判斷：

21 (一)原告主張委由被告吉好公司居間，於113年7月31日與陳能發
22 締結系爭買賣契約，並已支付買賣價金，系爭不動產亦已移
23 轉登記過戶完成等情，業據提出系爭買賣契約、系爭不動產
24 登記謄本為證(見本院卷第35至44頁)，被告於本案言詞辯論
25 時亦未予以爭執，堪信此部分事實為真。

26 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
27 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
28 任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人
29 與行為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第
30 2項、第188條第1項前段固分別定有明文。惟侵權行為之成
31 立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須

01 具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始
02 能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行
03 為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328
04 號判決意旨參照）。次按稱居間者，謂當事人約定，一方為
05 他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契
06 約；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
07 人；以居間為營業者，關於訂約事項，有調查之義務；居間
08 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
09 為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向
10 委託人請求報酬及償還費用，民法第565條、第567條及第57
11 1條分別亦有明定。再按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方
12 當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定
13 辦理：三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
14 四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕
15 疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查；因
16 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
17 時，由該經紀業負賠償責任；經紀業因經紀人員執行仲介或
18 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
19 與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第24條
20 之2、第26條第1、2項分別定有明文；是不動產經紀業者及
21 經紀人員依上開規定負損害賠償責任者，應以其有可歸責之
22 事由，及交易當事人受有損害、其間有因果關係為要件。原
23 告主張被告吉好公司、A 0 6 未盡善理管理人之義務，應返
24 還前所受取之服務報酬，並就其所生損害連帶賠償等情，既
25 為被告所否認，依上開說明，當先由原告就上開有利於己之
26 事實負舉證責任。

27 (三)經查：

- 28 1、原告公司員工杜芸珊聯絡被告吉好公司及被告A 0 6時，被
29 告A 0 6即在LINE對話中表示：「你需要廠登嗎？」、「另
30 外因為這間目前是一般的家用電，如果要工業電需要自己去
31 申請嘞！」、「老闆娘~這是甲建廠房申請廠登的資訊，給

01 您參考，有任何問題都可以問我。」；於113年6月12日，原
02 告公司法定代理人A 0 4、A 0 1至系爭不動產現場查看屋
03 況後，被告A 0 6即傳送系爭不動產之建物測量成果圖、建
04 物登記謄本、土地登記謄本、建物使用執照之內容予杜芸
05 珊，此有被告A 0 6與杜芸珊之LINE對話紀錄翻拍照片可稽
06 (見本院卷第141-143頁)，上開文件上均載有系爭不動產使
07 用分區及使用地類別；證人即被告吉好公司店長A 0 2於本
08 院言詞辯論時到庭證稱：(問：何時參與本件買賣事宜?)從
09 第1次A 0 6帶看的時候，我就有去。(問：是否知道原告購
10 買系爭廠房有要求要廠登?)業務A 0 6有告知我客戶要廠
11 登。(問：妳是否知道原告要廠登需要具備什麼條件?)我在
12 第1次帶看時就有和原告說明系爭廠房的使用執照是住宅
13 用，如果要廠登要去變更使用執照，請原告去詢問建築師。
14 (問：原告購買系爭廠房的目的是為了做廠房使用，既然系
15 爭廠房是住家用途，為何仍然帶看?)因為A 0 6和我說A
16 0 1看了廣告主動聯繫她要了解物件，A 0 6第一時間有告
17 知她系爭廠房的現況使用執照是住宅，不能廠登，而且路很
18 小，所以有和原告確認是否要看，A 0 6當下也有將系爭廠
19 房前面的路的照片給A 0 1看，A 0 1看過後說因為系爭廠
20 房的位置離她住家很近，她還是想要看一下等語(見本院卷
21 第316-319頁)，與上開LINE對話紀錄內容相符，可見被告自
22 始即告知系爭建物之用途為住宅，如果要申請工廠登記，需
23 進行變更使用執照之行政手續，並未隱瞞。

24 2、又原告為私法人，系爭建物使用用途為H2住宅，購買系爭不
25 動產須依平均地權條例第79條之1第1項之規定經中央主管機
26 關許可，為此，原告曾透過地政士A 0 3，函詢內政部申請
27 以系爭不動產做為宿舍用途，惟因原告與陳能發於113年6月
28 25日就系爭不動產所簽訂之買賣契約價金為4,080萬元，超
29 過法規規定私法人買賣住宅之金額限制4,000萬元而遭內政
30 部否准，此有內政部113年7月11日台內地字第1130031191號
31 函影本在卷可參(見本院卷第191-192頁)；嗣後原告與陳能

01 發始調整買賣條件，並重新於113年7月31日簽訂系爭買賣契
02 約，此亦經原告所自承(見本院卷第238頁)，可見原告於113
03 年7月31日與陳能發簽訂系爭買賣契約時，即已明確知悉系
04 爭建物使用執照及主要用途為「H2住宅」及「住家用」，難
05 認被告有何隱瞞系爭不動產買賣資訊之情形。

06 3、原告雖主張被告於不動產銷售網站廣告內容載明為「可廠
07 登」，然原告買受系爭不動產後卻無法辦理廠登，有故意或
08 過失未履行告知義務，應適用不動產經濟業管理條例第21條
09 第3項之規定負賠償責任云云。惟按設立工廠所使用之土
10 地，以利用都市計畫工業區、非都市土地編定為丁種建築用
11 地、依法編定開發之工業區或其他依法令規定可供設廠之土
12 地為限，工廠管理輔導法第9條定有明文。又依非都市土地
13 使用管制規則第6條第1項、第3項本文及其附表一「各種使
14 用地容許使用項目及許可細目表」之規定，甲種建築用地得
15 作為無公害性小型工業設施使用(見本院卷第136頁)，是於
16 上開條件下，系爭不動產確實得作為工廠登記之用，被告所
17 提供之資訊並無錯誤或不實，亦難憑此認定被告有何隱匿資
18 訊之情事。

19 4、綜上，原告所提證據，並未證明被告吉好公司及被告A06
20 於本件買賣系爭不動產之過程中，有何故意或過失隱匿交易
21 資訊或提供不實訊息給原告，是原告主張被告A06應負民法
22 184條之侵權行為責任，被告吉好公司應負同法第188條之
23 僱用人責任，應連帶賠償原告額外支出租金750,000元及裝
24 潢、冷氣、配電等工程費用3,694,625元，共計4,444,625元
25 整，尚乏所據，不應准許。

26 (四)原告雖主張被告依民法居間之規定及不動產經紀業管理條
27 例，未盡調查義務，致其受有損害等語。然查：

28 1、被告於原告與陳能發買賣系爭不動產之過程中，已提出系爭
29 不動產建物測量成果圖、建物登記謄本、土地登記謄本、竣
30 工圖、位置圖、面積圖、立面圖予原告，已如前述，可徵被
31 告於仲介系爭買賣契約之履行過程中確已將系爭不動產之相

01 關資訊提供予原告知悉，而確已就其所知據實報告予原告，
02 並已提供購買系爭土地之相關必要資訊予原告甚明。

03 2、而原告經營項目為機械設備製造、電子零組件製造、電腦及
04 其週邊設備製造等，其申請工廠登記之廠房面積須達150平
05 方公尺以上，且需鄰接寬8公尺以上之道路或以私設通路連
06 接道路，此為原告所自承(見本院卷第304頁)，並有新竹縣
07 政府113年10月22日府工使字第1133610631號函內容在卷可
08 稽(見本院卷第51頁)，是原告自應就其應設置廠房規模及要
09 件，悉心研究相關法律規範與限制，依法規內容尋找適合遷
10 廠地點，並委請建築師公會依相關建築法規及專業鑑定評估
11 後始能判斷，此屬高度建築專業之事項，自無從就此課予被
12 告於事前理應知悉原告經營業務之內容及廠房應有規格之義
13 務，更無從因系爭不動產之臨路條件與面積顯不符合原告設
14 廠需求等情，遽認被告有未提供系爭不動產相關必要資訊，
15 未盡調查報告義務、忠實義務或善良管理人注意義務之情
16 事。且原告於言詞辯論時自陳：(問：原告知道設立廠房需
17 要臨8公尺以上之道路嗎?) 在購買前並不知道，是申請被駁
18 回後才知道。(問：在與被告簽訂買賣契約前，原告有請建
19 築師確認過系爭建物是否符合原告要求嗎?) 可不可以做工
20 廠登記部分沒有確認過。(問：既然如此，原告如何能確認
21 所買標的物可否遷廠?) 當時是看到仲介公司廣告稱可以做
22 廠登，與仲介公司交涉時也有明確告知要遷廠等語(見本院
23 卷第236-237頁)；另參被告提出113年7月31日簽訂系爭買賣
24 契約當日錄音譯文內容(見本院卷第162頁)，簽約當日證人
25 A 0 2稱：「你上次要那個整份的圖面，我們王先生有去
26 弄，你有拿去給建築師嗎?」、A 0 1稱：「有，就是因為
27 他看了有在講，它其實不能做到100平方公尺。」、A 0 4
28 稱：「它的廠登沒辦法到30坪。」、證人A 0 2稱：「他現
29 在可以做到幾坪?」、A 0 4稱：「24」、A 0 1稱：「一
30 一定要做24以內，因為他路不到8米，所以我說這一直在
31 變」、A 0 4稱：「法規一直在變」、A 0 1稱：「路寬不

01 到八米也不能做。」、A O 4稱：「八米以下只有24坪」等
02 語，足認原告公司法代與杜芸珊就系爭不動產所能辦理廠登
03 之規模僅有24坪，路寬不到8米等情已知悉，卻仍與陳能發
04 簽訂系爭買賣契約，則原告就已身廠房之廠登要件已未清楚
05 了解，則其委託被告代為居間時亦無可能將相關需求傳達予
06 被告，自難期待被告負擔超越其居間專業，已達建築法規專
07 業知識之注意義務。

08 3、從而，被告吉好公司居間仲介系爭不動產出售之時，已盡其
09 相關調查義務，難認有違反誠實信用方法之情事，亦不具備
10 故意及過失等可歸責性，其基於居間契約而受有服務報酬，
11 係有法律上之原因，則原告依據不當得利請求被告吉好公司
12 返還服務報酬756,000元，亦無理由。

13 四、綜上所述，原告依民法第179條、第184條第2項、第188條第
14 1項、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項，
15 請求被告應連帶給付原告4,444,625元及遲延利息，暨請求
16 被告吉好公司給付原告756,000元及遲延利息，均無理由，
17 應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附
18 麗，應併予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
20 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

23 民事第二庭 法官 高上茹

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 按他造當事人之人數檢附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一
27 併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

29 書記官 謝佩芸