

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1790號

原告 林賢

訴訟代理人 吳彥鋒律師

被告 大師國際不動產股份有限公司

法定代理人 陳建慶

訴訟代理人 姚文勝律師

郭俊廷律師

趙子澄律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰玖拾萬玖仟陸佰貳拾元，及自民國一百一十三年二月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰玖拾萬玖仟陸佰貳拾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、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查，原告起訴時原請求被告給付新臺幣（下同）1,949,480元暨其遲延利息，嗣原告於民國113年2月6日之言詞辯論程序當庭變更上開聲明為如後所示（見本院卷二第102頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開

規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張略以：原告於97年間委託被告居間仲介購買房屋，當時即已將原告欲作為住宅使用之購屋需求告知被告。而臺北市○○區○○○路0號4樓房屋（下稱系爭建物，並與所坐落臺北市○○區○○段0000地號土地合稱系爭房地）依臺北市政府83年6月1日公告之「擬訂基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」計畫圖說（下稱83年都市計畫圖說）、92年1月7日公告之「修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』」案都市計畫書（下稱92年都市計畫書）、105年11月9日公告之「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）內商業區、娛樂區規定計畫案」都市計畫書（下稱105年都市計畫書，並與83年都市計畫圖說、92年都市計畫書合稱「大彎北段都市計畫案」），系爭建物所在商業區（街廓編號 A11）僅供一般商業使用，不得作住宅使用，是系爭建物自83年起即位於「經都市計畫特別管制之商業區」，不得作為住宅使用。惟被告於居間仲介過程中，不僅消極未依不動產經紀業管理條例第24條之2第3款規定，將系爭建物「依法不得作為住宅使用」之不動產必要資訊告知、揭露予原告，甚至積極的於所製作售屋資料表中，將系爭建物之用途記載為「住宅」而提供不正確資訊予原告，致原告誤信系爭建物得合法作為住宅使用，乃透過被告居間仲介而於97年2月2日以4,200萬元向訴外人鈦北管理顧問有限公司（下稱鈦北公司）購入系爭房地作為住宅使用。迄原告於000年00月間突接獲臺北市政府都市發展局107年11月28日北市都築字第10760417691號裁處書，載明系爭建物依105年都市計畫書，不允許作為住宅使用，因此對原告裁罰10萬元之罰鍰，並限令於9個月內停止違規使用，原

01 告始知悉系爭建物不得作為住宅使用。堪認被告及其經紀人
02 員於執行本件仲介業務時，故意或過失違背其居間契約之給
03 付義務，致使原告受有系爭建物不得作為住宅使用之損害，
04 而系爭房地於97年2月2日當時，若得作為住宅使用與不得作
05 為住宅使用，其合理市場價格分別為41,909,560元、37,75
06 2,960元，價差為4,156,600元。為此，爰依不動產經紀業管
07 理條例第26條、民法第227條第2項，或民法第544條規定，
08 請求被告就上開價差損害4,156,600元對原告負損害賠償責
09 任，併請就上開請求權擇一為有利原告之判決等語。並聲
10 明：（一）被告應給付原告4,156,600元，及自113年2月7日
11 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（二）願供擔
12 保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：不動產經紀業者固負有調查義務，惟應以買賣當
14 時主管機關依不動產經紀業管理條例第22條第3項規定授權
15 所訂定「不動產說明書應記載及不得記載事項」中之應記載
16 事項為調查義務之範圍、界線，而內政部於91年間公告之
17 「不動產說明書應記載及不得記載事項」第1條第1項第5款
18 規定，就不動產仲介業者所應揭露之土地使用管制僅有土地
19 使用分區，不包含「都市設計管制要點」，且被告於接受鈺
20 北公司委託銷售系爭房地後，即已依照上開「不動產說明書
21 應記載及不得記載事項」對系爭房地進行詳實之產權調查，
22 並依據調查結果製作不動產說明書、檢附使用分區查詢資料
23 供買賣雙方查閱，清楚揭露系爭房地為「商業用」、建物測
24 量成果圖記載「主要用途：自由職業事務所」及臺北市政府
25 工務局使用執照存根記載「使用分區：商業區」，原告可預
26 見並知悉系爭建物不得作為「住宅用」，並無使原告誤認系
27 爭建物可作為「住宅用」之可能，是被告已盡不動產經紀業
28 者之調查及告知義務，至大彎北段都市計畫案並非系爭房地
29 買賣當時「不動產說明書應記載及不得記載事項」所定應調
30 查之事項。另系爭房地之使用分區標示於97年間係註記「商
31 業區（供一般商業使用）」，主管機關嗣於105年間將註記

變更為「商業區（供一般商業使用，不得作為住宅使用）」，被告於仲介系爭房地當時，因系爭建物所在社區均作為住宅使用，且當時臺北市內之第一至第四種商業區得作為住宅使用，被告根本無從知悉系爭建物不得作為住宅使用。又被告於售屋資料表所載「房屋用途：住宅」僅係如實記載原所有權人將系爭建物作為住宅使用，故原告係知悉系爭建物僅能作為「商業用」或「自由職業事務所」使用而仍願買受，且自行決定將系爭建物繼續違規作為住宅使用。退步言之，縱認被告有未盡告知義務而應對原告負損害賠償責任，然原告起訴時僅請求1,949,480元而為一部請求，嗣於113年1月3日方擴張聲明並追加請求2,207,120萬元，是就請求金額逾1,949,480元部分已罹於民法第125條所規定15年時效，被告自得拒絕給付等語置辯。並答辯聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）經查，原告主張其於97年間委託被告居間仲介購買房屋，當時已將原告欲作為住宅使用之購屋需求告知被告；依大彎北段都市計畫案，系爭建物自83年起即位於「經都市計畫特別管制之商業區」，不得作為住宅使用；原告透過被告居間仲介而於97年2月2日以4,200萬元向鈦北公司購入系爭建物及所坐落土地作為住宅使用；以及，原告因違規將系爭建物作為住宅使用而遭臺北市政府都市發展局以107年11月28日北市都築字第10760417691號裁處書裁罰10萬元之罰鍰，並限令於9個月內停止違規使用等情，為被告所不爭執（見本院卷一第291、390頁），並據原告提出系爭建物及所坐落土地之買賣契約書（見本院卷一第36至62頁）、不動產所有權狀（見本院卷一第64至66頁）、臺北市政府都市發展局107年11月28日北市都築字第10760417691號裁處書（見本院卷一第68至76頁）、被告所製作之售屋資料表（見本院卷一第94至109頁）、大彎北段都市計

01 畫案（見本院卷一第110至149頁）為證，足認屬實，合先
02 敘明。

03 （二）被告對於原告無法以系爭房地合法作為住宅使用之損害，
04 應負賠償責任：

05 1. 按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機
06 會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」、「居間人
07 關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居
08 間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該
09 約之能力，有調查之義務。」民法第565條、第567條第1
10 項前段、第2項分別定有明文。次按「經紀人員在執行業
11 務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解
12 說。」、「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意
13 或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負
14 連帶賠償責任。」被告居間仲介系爭房地時所適用88年2
15 月3日公布施行之不動產經紀業管理條例第23條第1項、第
16 26條第2項亦有明文。又不動產仲介業之業務，涉及房地
17 買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事
18 宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取
19 高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查
20 之義務。如未盡此注意義務致使當事人蒙受損失，即應負
21 過失侵權行為之責（最高法院84年度台上字第1064號民事
22 裁判要旨參照）。再按「因可歸責於債務人之事由，致為
23 不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規
24 定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債
25 權人並得請求賠償。」亦為民法第227條所明定。而契約
26 成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與
27 從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履
28 行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展
29 過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔
30 助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，債權
31 人即得依不完全給付請求損害賠償（最高法院100年度台

上字第2號民事判決參照)。是如有因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付，並發生履行利益以外之損害時，債權人自得依不完全給付請求損害賠償（最高法院107年度台上字第2208號民事判決參照）。準此，原告於97年間委託被告居間仲介購買房屋當時，既已將其欲作住宅使用之購屋需求告知被告，業如前述，而不動產經紀業經營不動產仲介業務，當較一般消費者具有更充分之不動產專業知識與資訊，尤其一般消費者較難知悉掌握之不動產法律狀態事實(例如使用分區及合法使用)，更仰賴業者提供，從而揆諸前揭規定及說明，被告就所居間仲介之不動產「得否合法作為住宅使用」此訂約之重要事項，自應立於善良管理人之地地位而負有調查、告知原告之義務，被告如就此附隨義務未為履行，致原告受有損害，原告自得依不完全給付或不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告負損害賠償之責。

2. 被告執行居間仲介業務有未盡調查、告知義務之過失：

被告於仲介原告購買系爭房地當時，所提不動產說明書就系爭房地之土地資料雖有記載「使用分區：商業區」，且所檢附之產權調查表、建物登記謄本中就系爭建物記載「主要用途：商業用」、建物測量成果圖記載「主要用途：自由職業事務所」、臺北市政府工務局使用執照存根記載「使用分區：商業區」等情，有不動產說明書暨所檢附上開資料存卷可考（見本院卷一第216至284頁），惟查：

- (1) 建築物所坐落土地縱經臺北市都市計畫劃定使用分區為「商業區」，依臺北市土地使用分區管制規則第21至24條之規定，仍得作為住宅之使用，此有臺北市土地使用分區管制規則存卷可查（見本院卷一第159至161頁），至系爭建物不得作為住宅使用之原因，並非因為系爭房地「土地使用分區為商業區」、「主要用途為一般事務所」，而係其因位於大彎北段都市計畫案所為特別管制

01 之商業區，受到都市計畫管制要點特別規定之故，方不
02 得作為住宅使用。且一般消費者對於土地使用分區之理
03 解，通常僅能粗略了解分為住宅區、商業區與工業區，
04 除工業區不得作為住宅外，住商混合之情況在臺灣並非
05 少見，是被告所提前揭不動產說明書中關於使用分區之
06 記載，顯不足以使一般消費者認知系爭建物不得作為住
07 宅使用，被告就此亦自承其於仲介系爭房地買賣當時，
08 因系爭建物所在社區均作為住宅使用，且當時臺北市內
09 之第一至第四種商業區得作為住宅使用，被告無從知悉
10 系爭建物不得作為住宅使用等語（見本院卷二第34、36
11 頁），是被告以上開不動產說明書辯稱原告可預見並知
12 悉系爭建物不得作為「住宅用」，其無使原告誤認系爭
13 建物可作為「住宅用」之可能等語，顯非有據。

14 (2) 再者，被告所提售屋資料表中，就系爭房地之建物資料
15 復記載「房屋用途：住宅」（見本院卷二第218頁），此
16 記載本已足使一般消費者誤認系爭房地得合法作為住宅
17 使用，衡以被告既陳稱其於仲介系爭房地買賣當時，因
18 系爭建物所在社區均作為住宅使用，且當時臺北市內之
19 第一至第四種商業區得作為住宅使用，被告無從知悉系
20 爭建物不得作為住宅使用等語，是更足見被告係因認系
21 爭房地得作為住宅使用而為上開記載，且該記載足以使
22 原告誤認系爭房地得合法作為住宅使用。

23 (3) 此外，被告另自承其並未將大彎北段都市計畫案提供原
24 告知悉（見本院卷一第391頁），據上，大彎北段都市計
25 畫案業經臺北市政府依都市計畫法第21條予以公告，為
26 公開資訊，被告乃以不動產買賣仲介為業，當具有充分
27 之不動產專業知識與資訊，申請查悉大彎北段都市計畫
28 案之內容對於被告而言應無困難，惟被告不僅消極的未
29 調查系爭建物得否合法作為住宅使用，且未將系爭建物
30 不得合法作為住宅使用之資訊揭露予原告，更積極的於
31 所提售屋資料表中將系爭建物之用途記載為「住宅」，

均足以使原告因此陷於錯誤而誤認系爭建物得作為住宅使用，是被告就系爭建物得否合法作為住宅使用乙節，顯未立於善良管理人之地位而盡其調查、告知原告之義務，堪認被告執行居間業務確有契約義務違反之過失，原告主張其因被告之居間仲介而誤信系爭建物得合法作為住宅使用，故而購入系爭房地作為住宅使用乙節，足資採信。

(4) 至證人即被告所聘用執行本件不動產買賣之經紀人員林芳如，於本院審理時就其有無將系爭建物不得作為住宅使用之資訊告知原告乙節，雖證稱：「當下有輕描淡寫稍微跟原告說」、「我們主管對此重視，所以有要求我們向客戶說明該區域的房子不得作為住宅使用」等語，然其此節證述，不僅與被告所陳其無從知悉系爭建物不得合法作為住宅使用乙節顯有矛盾，是否可採，本有疑義。且證人林芳如亦證稱：「就只有口頭跟他說，沒有留下紀錄」、「我雖然知悉房屋不能做為住宅使用以及原告是要買住宅，但我只會口頭告知房屋不能作為住宅使用」、「我將系爭房屋仲介給原告也是要让原告作為住宅使用」等語（見本院卷二第190、192頁），本院審酌證人林芳如既知悉原告是基於購買住宅使用之目的而委由其居間仲介不動產，且其亦係為將系爭建物仲介給原告作為住宅使用，顯見其系爭建物「得否合法作為住宅使用」攸關原告締約目的而屬交易重要資訊乙節知之甚明，且其主管對此資訊之揭露甚為重視，則其豈有僅「口頭」、「輕描淡寫」向原告說明，而未為任何紀錄之理，衡以，依上開不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，證人林芳如就本件執行仲介業務如有故意或過失，應與被告負連帶賠償責任，是本件判決之結果對其顯有利害關係，則其證述更恐有偏頗不實之虞，此外，復無其他證據足以佐證其確有將系爭建物不得合法作為住宅使用之資訊告知原告，從而證人林芳如就此所為上

開證述，本院尚難採信，附此敘明。

3. 原告因被告上開過失致受有損害：

查原告既係因被告執行居間業務時有未盡調查、揭露義務之過失，致誤信系爭建物得合法作為住宅使用，故而購入系爭房地以作為住宅使用，足認原告於購買系爭房地當時，即已受有無法以系爭房地合法作為住宅使用之損害。而系爭房地於97年2月2日被告居間仲介原告購買當時，若得合法作為住宅使用，其合理市場價值為41,909,560元；若不得合法作為住宅使用，其合理市場價值則為37,752,960元，此業經本院囑託社團法人台北市不動產估價師公會鑑定在案，有不動產估價報告書存卷可查，本院審酌上開鑑定結果乃經由與兩造無利害衝突之估價師，針對系爭房地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場情況及系爭房地最有效使用情況下，本於估價師專業意見分析後，採比較法、收益法二種估價方法所為系爭房地合理市場價格之評估，應可採信。準此，原告既係以高於上開合理市場價格之金額購入系爭房地，堪認其因本件不動產仲介所受無法以系爭房地合法作為住宅使用之損害，至少為上開合理市場價格之價差4,156,600元【計算式：41,909,560元－37,752,960元＝4,156,600元】。

4. 原告與有過失：

按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之。民法第217第1項定有明文。查，大彎北段都市計畫案除經臺北市政府依都市計畫法第21條規定予以公告外，一般人民亦非不得主動向主管機關查詢，從而對於一般消費者而言應無不能或難以取得相關資訊之狀況，是原告於購買系爭房地前，就系爭房地得否合法作為住宅使用乙節，自非不得自行查詢、確認，卻疏未為查詢、確認，應認原告就其誤認系爭房屋得作為住宅使用致生損害亦與有過失。爰審酌被告係以

01 不動產仲介為業，除具有較充分之專業知識與資訊外，
02 對委託其居間仲介之原告更應立於善良管理人之地位而
03 負有調查、告知之義務，原告則係因疏未自行查詢、確
04 認即率爾誤信被告所提供之錯誤資訊，從而被告對於本
05 件損害之發生原因自應負主要責任，方屬公允，故認本
06 件損害發生應由被告負70%之責任、原告負30%之責
07 任。則依上揭民法第217條第1項之規定，被告就原告本
08 件不動產仲介所受損害得減輕30%之賠償責任。

- 09 5. 綜上所述，被告就本件不動產仲介債務之履行既有未盡
10 調查、告知義務之過失，自有因可歸責於被告之事由，
11 致為不完全給付之情事，並致原告因而受有無法以系爭
12 房地合法作為住宅使用之損害，則原告本於首揭民法第2
13 27條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規
14 定，就所受無法以系爭房地合法作為住宅使用之損害4,1
15 56,600元，於扣除原告應自行負責之30%後，就其餘7
16 0%之部分即2,909,620元之範圍內請求被告負損害賠償
17 責任【計算式：4,156,600元×70%=2,909,620元】，核
18 屬有據。

19 (三) 被告所為時效抗辯不可採：

20 按請求權全部可行使，而為一部請求者，只就該已起訴部
21 分有中斷時效之效果，故一部請求而起訴之中斷時效，不
22 及於嗣後擴張請求之部分。惟權利人若係就全部請求起
23 訴，時效仍應就全部請求發生中斷，其嗣後擴張請求金
24 額，不影響時效中斷之認定（最高法院108年度台上字第1
25 253號民事判決參照）。被告雖另辯稱：原告起訴時僅請
26 求1,949,480元而為一部請求，嗣於113年1月3日方擴張聲
27 明，則就請求金額逾1,949,480元部分已罹於民法第125條
28 所規定15年時效等語。惟查，原告起訴時即已表明請求被
29 告就本件損害負賠償責任之旨，並以臺北市政府都市計畫
30 委員會審議通過大彎北段都市計畫案地區有條件開放住宅
31 使用之回饋金為基準，計算其所受損害金額為1,949,480

元，而按此金額之全部為損害賠償之請求，是其起訴時並無被告所辯為一部請求之情事，故其請求權自己因其起訴而生全部時效中斷之效果，至原告嗣於本院審理中固有依前揭不動產估價報告擴張其請求之金額，然揆諸前揭說明，此並不影響時效中斷之認定，是被告此節所辯，洵非可採。

四、綜上所述，原告依於民法第227條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，就所受無法以系爭房地合法作為住宅使用之損害，請求被告賠償2,909,620元，及自其擴張聲明之日即113年2月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

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

六、兩造分別陳明願供擔保，請准為假執行及免為假執行之宣告，就原告勝訴部分，核與法律規定均相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，無從准許，應予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
民事第五庭 法 官 趙彥強

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
書記官 陳珮彤