

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第308號

原告 陳素琴
訴訟代理人 鄭懿瀛律師
被告 賴幸瑜
訴訟代理人 吳光陸律師
複代理人 郭乃瑩律師
被告 石泊峻

林志勳（即林賴秀英之承受訴訟人）

林鈴莉（即林賴秀英之承受訴訟人）

林瑪莉（即林賴秀英之承受訴訟人）

上2人

訴訟代理人 蕭隆泉律師
複代理人 黃之昀律師

上列當事人間請求返還減少之土地價金事件，本院於民國111年3月13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

壹、程序部分

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；民事訴訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查被告林賴秀

英於民國111年4月20日死亡，其繼承人為林志勳、林鈴莉、林瑪莉，經原告於111年12月20日以書狀為林志勳聲明承受訴訟，林鈴莉、林瑪莉亦於112年1月9日以書狀聲明承受訴訟（見本院卷二第49、51、61頁），合於上開規定，應予准許。

二、被告林志勳未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：原告為購地興建房屋，於103年7月19日與林賴秀英、被告賴幸瑜（以下逕稱林賴秀英、賴幸瑜）簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），購買分別由林賴秀英單獨所有坐落臺中市○○區○○段00地號土地，面積120.58平方公尺之第一之一種住宅區土地，及賴幸瑜單獨所有坐落臺中市○○區○○段00地號土地，面積117.23平方公尺之第一之一種住宅區土地（下稱系爭土地），價金共新臺幣（下同）3,350萬元，由林賴秀英與賴幸瑜平均收受，嗣經兩造已履約完畢。原告另給付土地買賣仲介費335,000元予群義不動產經紀股份有限公司（下稱群義公司）北屯文心店專案協理石泊峻。惟系爭土地位於車籠埔斷層活動之斷層地質敏感區內，林賴秀英與賴幸瑜與原告簽立系爭契約時卻未揭露此資訊，亦未告知原告有可能無法申請建照及使用執照，或有可能無法依一般程序申請建築執照，致使原告誤認購買系爭土地後即可進行相關使用開發。又原告購買系爭土地並完成土地所有權移轉登記後，曾向臺中市政府都市發展局（下稱都發局）請領110中都建字第253號建照執照（下稱系爭建照），並開始為地上建物施工，卻遭舉報該地係屬禁限建區且為山坡地，經都發局勒令停工，雖經改善缺失並申請解除列管，仍未獲准，足證任何人以任何專業簽證補強，均無法使系爭土地取得合法之建築執照及使用執照，其瑕疵顯已無法除去。為此，爰依民法第227條第1項、第226條第1項、第

179條規定，請求系爭土地因不能興建之價差。另被告石泊峻（以下逕稱石泊峻）依民法第565條規定與原告成立居間之法律關係，卻未明確告知系爭土地是否涉及斷層帶限建問題，已違反據實報告義務及調查義務，依民法第571條規定，其已向原告收受之報酬335,000元即無法律依據，依同法第179條規定請求其返還仲介費等語。並聲明：（一）林志勳、林鈴莉、林瑪莉應於繼承被繼承人林賴秀英之遺產範圍內連帶給付原告8,266,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）賴幸瑜應給付原告8,256,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）石泊峻應給付原告335,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（四）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

（一）賴幸瑜則以：原告主張系爭土地位於車籠埔斷層活動地質敏感區而不可合法取得建造執照云云，被告否認之，原告應舉證證明。況原告自承其已領得系爭建照並已施工，可證明系爭土地並無原告所指之瑕疵。另系爭土地是否距車籠埔斷層100公尺範圍內，涉及測量點，則依內政部營建署（下稱營建署）110年11月30日函表示有關距離認定，應以技師認定為準。茲原告既已提出技師簽證，證明符合100公尺以外，自無不可建築。且被告已依系爭契約將系爭土地移轉過戶予原告，並已交付，系爭土地並無瑕疵，自無債務不履行之情事。又被告受領價金係依有效成立之系爭契約，並非不當得利等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

（二）林鈴莉、林瑪莉則以：依原告自承其確實領有系爭建照，且已完成地上物建築等語，再依證人戴台津之證言，足證原告已取得建照，且地上建物已完工，可供實際使用，並無不能建築之瑕疵。且系爭土地之所以不能取得執照，並非因系爭土地本身因素，乃係實務上對於如何解釋建築技術規則設計

01 施工編第261條及應如何解釋判定限建範圍有所爭議，從而
02 導致主管機關未能核發執照，是系爭土地本身並無瑕疵，更
03 無從歸責於被告，原告亦無從依民法第179條請求返還不當
04 得利。再者，系爭土地若確有不得建築及不得申請執照之瑕
05 疵，由於該瑕疵並非於締約後始發生，且不可歸責於出賣
06 人，原告自不得主張林鈴莉、林瑪莉須負擔不完全給付之責
07 任。另觀諸系爭契約已明確約定新建、重建等事項須由買方
08 向專家徵詢意見，足徵系爭土地是否能建築或申請建造執
09 照、使用執照，皆應由原告向專家徵詢意見，自負其責等
10 語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判
11 決，願供擔保，請准免為假執行。

12 (三)石泊峻則以：被告於原告簽訂系爭契約時，為群義公司之受
13 雇員工，因此當初收受之仲介服務費為群義公司所收取。又
14 且依不動產經紀業管理條例第24條及不動產現況說明書，其
15 就系爭土地已盡善良管理人之調查義務告知。另觀同段77地
16 號土地坐落原告所稱距斷層帶100公尺之限建範圍內，且與
17 系爭土地同年買賣，上開77地號土地於106年間建築完成，
18 並取得使用執照，足見系爭土地購買時仍可供建築之用等
19 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

20 (四)林志勳未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
21 述。

22 三、得心證之理由：

23 (一)原告主張於103年7月19日與賴幸瑜、林賴秀英簽訂系爭契
24 約，購買賴幸瑜及林賴秀英所有之系爭土地，總價金為3,35
25 0萬元，賴幸瑜與林賴秀英各收受1,675萬元，系爭土地則於
26 103年9月15日移轉登記為原告所有。原告嗣就系爭土地向都
27 發局請領系爭建照，因土地屬禁限建區且為山坡地等問題，
28 經都發局勒令停工，雖於110年8月4日提出申請書改善缺失
29 並申請解除列管，但未獲准；及林賴秀英已歿，其全體繼承
30 人為林志勳、林鈴莉、林瑪莉等情，業據提出系爭契約、土
31 地登記謄本、所有權狀、買賣仲介專任委託書、名片、不動

01 產買賣價金履約保證申請書、都發局函等件為證（見本院卷
02 一第33至69頁），亦為到庭之被告所不爭執，依本院調查證
03 據結果，堪信原告之主張為真實。

04 （二）按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
05 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於
06 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民
07 法第227條第1項、第226條第1項定有明文。亦即債務人所為
08 之給付有瑕疵，而此項瑕疵如不能補正，或縱經補正，與債
09 務本旨已不相符者，債權人得依民法第226條或第232條規
10 定，請求債務人賠償損害。又按債務不履行之債務人之所以
11 應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件（最高
12 法院97年度台上字第1000號判決意旨參照）。本件原告主張
13 系爭土地位於車籠埔斷層地質敏感區，林賴秀英及賴幸瑜卻
14 未揭露此資訊，亦未告知有可能無法申請建築執造及使用執
15 造，或有可能無法依照一般程序申請建築執照，有不完全給
16 付之情等語，林鈴莉、林瑪莉、賴幸瑜則以前詞置辯。經
17 查：

18 1.依系爭契約「其他約定」第3點記載：本買賣土地（地號：7
19 3，74）為單獨所有，界址及使用範圍依地政機關實測為
20 準，若需新建、重建、改建等請買方徵詢相關單位或專家之
21 意見等語（見本院卷二第79頁），再依系爭契約附件之土地
22 使用分區證明書下方說明欄第2項後段記載：至於計畫中其
23 他土地使用分區管制規定，如使用類別、使用性質、建蔽
24 率、容積率；高度比、前後院、側院及開發限制等之限制規
25 定，請逕洽都市計畫主管機關查詢等語（見本院卷二第121
26 頁），其中「請逕洽都市計畫主管機關查詢」以線條框起註
27 記，復參諸石泊峻於本院陳稱：系爭契約特別約定第3點之
28 記載，係因土地可否興建及相關法規並非兩造及房仲簽約當
29 時可以知悉，故代書部門在簽約前跟買賣雙方確認後加上
30 等語（見本院卷二第142頁）。是賴幸瑜、林鈴莉、林瑪莉
31 抗辯因賴幸瑜、林賴秀英於簽約時，不知系爭土地位於車籠

01 埔斷層地質敏感區，而未於簽約時揭露，然已告知原告若欲
02 建築，應徵詢主管機關或專家意見，並無違反告知義務，應
03 非虛妄。

04 2. 又依證人即協助原告辦理系爭建照之建築師戴台津到庭結
05 證：系爭土地目前係由建築師及相關技師核發建照，核發後
06 建管處及都發局會覆核，所以有變更設計，變更後，主管機
07 關准予備查，開工要申請使用執照時，施工管理科有不同意
08 見，認為斷層帶100公尺應自兩側起算，而不是由中心線起
09 算，因此發生爭議，迄今無法核發使用執照。當時覆核有請
10 技師簽證，距離斷層帶100.6公尺係到地界、104公尺係到房
11 屋位置。建築技術規則設計施工編第261條第1項第3款所稱
12 斷層帶2外側邊各100公尺不得開發建築，100公尺要由邊緣
13 還是中心點開始起算，主管機關是有爭議的。能否開發要看
14 建管機關之認定，建管科現在慣例係從兩側起算，但上開技
15 術規則有圖例，記載活動斷層線或其邊緣起算100公尺、50
16 公尺、30公尺，此部分原則上應該要尊重技師之認定，但施
17 工管理科目前為止還是不同意這樣的標準，還是堅持要從斷
18 層帶兩側開始起算，我們有請示營建署，並請市政府召開覆
19 核會議，營建署回文好像係授權市政府處理，伊開庭前有問
20 建管科的趙股長是否可以核發使用執照，他明確回覆說不
21 行。本院卷一第381頁圖，係大地技師、測量技師製作，從
22 斷層帶兩側起算之距離為88.3公尺，自中心線測得距離為10
23 3.35公尺，起算位置不同，會影響是否滿足規定之100公尺
24 要求。伊意見跟大地技師、相關專業技師意見都是一樣的，
25 系爭土地不在限建範圍，因營建署回函上說要尊重專業技師
26 意見，又指市政府的標準沒錯，所以造成爭議。伊請的大地
27 技師說明什麼是斷層線，斷層線就是一條線，而非是具有寬
28 度的，921地震時政府有規定斷層線兩側15公尺禁建，因此
29 總寬度30公尺被認定為斷層帶，也因為前開規定，技師通常
30 就是由斷層線起算100公尺，市府公告認定的是用斷層帶兩
31 側起算100公尺等語（見本院卷二第143至147頁）。證人上

01 開所述，核與營建署110年11月30日函、戴台津建築師事務所
02 所110年5月5日函表示：系爭土地距車籠埔斷層約106公尺，
03 已大於建築技術規則山坡地專章活動斷層禁止開發建築範
04 圍，另依據都市計畫法，本案不在車籠埔斷層兩側各15公尺
05 之限建範圍等語；及都發局於110年5月13日再次發函要求就
06 系爭土地不在車籠埔斷層禁限建範圍予以釐清補正、九江測
07 量有限公司李旭志技師就系爭土地已距離車籠埔斷層104公
08 尺予以簽證、銘升土木水土保持技師事務所蔡銘棋技師亦簽
09 認係爭土地距車籠埔斷層或支斷層距離為100公尺以上、證
10 人於110年8月4日再次協助原告申請解除列管並准予繼續申
11 報工程進度之申請書，暨都發局於110年9月10日再次函覆應
12 補正系爭土地位於車籠埔活動斷層帶2側外緣起計算100公尺
13 範圍標示與簽證，並於函稿註明「本案技師從中心線量，所
14 以超過100公尺，應從斷層帶之外側量測距離」等情相符
15 （見本院卷一第71、319、321、325至329、331、335、337
16 頁），應堪採信。是依證人上開所述，就系爭土地是否位於
17 車籠埔斷層100公尺之限建範圍內，建築師及相關技師咸認
18 應自斷層線起算，故系爭土地已距離車籠埔斷層100公尺以
19 上，惟因營建署與都發局就應自斷層中心線起算，抑或自斷
20 層帶兩側起算100公尺，意見不一，而致系爭建照未能解除
21 列管並繼續申報工程進度，應非賴幸瑜、林賴秀英簽約時所
22 得預見，自難認可歸責於該2人。

23 3.基上，原告主張賴幸瑜、林賴秀英於簽訂系爭契約時，未盡
24 告知義務，有不完全給付之情事，請求賠償系爭土地不能興
25 建之價差，並依不當得利之法律關係請求返還部分買賣價
26 金，均屬無據。

27 (三)第按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
28 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人違反其對於
29 委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠
30 實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報
31 酬及償還費用，民法第565條、第571條定有明文。本件原告

主張與石泊峻間有居間契約，因石泊峻未明確告知系爭土地是否涉及斷層帶限建問題，依上開規定應返還居間報酬等語。惟查，由系爭土地之不動產買賣價金履約保證申請書所載仲介方為「群義不動產經紀股份有限公司」、不動產說明書由群義公司製作、林賴秀英及賴幸瑜簽立之買賣仲介專任委託書係委託群義公司，及原告給付之居間報酬係由群義公司開立統一發票等情（見本院卷二第89、95至109、第131頁），堪認居間契約應成立於原告與群義公司間，石泊峻雖為實際收取居間報酬之人，僅屬群義公司之代理人或使用人，又石泊峻是否因此就居間報酬獲有分潤，乃群義公司與石泊峻間之內部關係，均無礙居間契約應成立於原告及群義公司間之認定，是原告縱能請求返還居間報酬，亦應向群義公司請求，原告請求石泊峻返還居間報酬，應屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第226條第1項、第179條規定，請求林志勳、林鈴莉、林瑪莉於繼承被繼承人林賴秀英之遺產範圍內，連帶給付原告8,266,300元；請求賴幸瑜應給付原告8,256,250元，及依民法第571條、第179條規定，請求石泊峻給付335,000元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依附，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 3 月 27 日
民事第六庭 法 官 楊雅婷

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。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 112 年 3 月 27 日
書記官 謝其任

