

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第392號

原告 林世泓

林世昌

林世宗

林昱伸

林建志

共同

訴訟代理人 李易璋律師

被告 耀輝不動產有限公司

法定代理人 吳教仁

被告 柯奴儒

共同

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 林育正律師

黃曄筑律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年7月24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之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴原聲明求為「(一)被告應連帶賠償原告新臺幣（下同）92萬元，及自民國113年8月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。」之判決。嗣於訴狀送達後，將上揭聲明第(一)更正為「被告應連帶賠償原告5人各17萬4000元，及自

01 民國113年8月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利
02 息。」，核屬減縮應受判決事項之聲明，於上揭規定無違，
03 先予敘明。

04 貳、原告主張：

05 原告於民國110年間委託被告耀輝不動產有限公司（下稱耀
06 輝公司）仲介銷售坐落臺中市○區○○段000000○000000地
07 號土地（下合稱系爭土地）暨其上門牌號碼台中市○區○○
08 路000號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房
09 地），經耀輝公司聘用之不動產經紀人即被告柯奴儒執行仲
10 介後，原告於110年12月14日與訴外人吳博文簽訂不動產買
11 賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告以新臺幣（下
12 同）2230萬元將系爭房地出售予吳博文，並於111年3月24日
13 將系爭房地移轉登記予吳博文。嗣吳博文以原告未告知依臺
14 中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要
15 點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢
16 討書所載臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地
17 區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點（下稱土地使用
18 分區管制要點）第21點規定，系爭土地需自園道用地之境界
19 線退縮6公尺方可建築，致系爭土地退縮後僅剩寬度約3公尺
20 之範圍可做建築使用，而有供建築之通常使用受限制之物之
21 瑕疵為由，依民法第359條規定請求減少價金，而訴請原告
22 返還部分買賣價金780萬5000元（該訴訟下稱前案），雖經
23 鈞院111年度重訴字第717號（下稱前案一審）判決駁回吳博
24 文之訴，惟經吳博文上訴後，原告與吳博文於臺灣高等法院
25 臺中分院113年度上字第89號（下稱前案二審）達成和解，
26 原告同意給付吳博文74萬元。被告受任處理系爭房地之買賣
27 事宜，依內政部不動產說明書應記載及不得記載事項之相關
28 規定，被告有於標的物現況說明書中記載系爭土地使用分區
29 或編定、開發方式限制等內容之義務（下稱系爭義務），但
30 被告卻疏未於系爭房地買賣之現況說明書中標明，致原告因
31 而受有返還吳博文74萬元價金、前案一、二審之律師費13萬

元之損害，爰依民法第544條、第188條之規定，請求被告連帶賠償前開損害。並聲明：(一)被告應連帶賠償原告5人各17萬4000元，及自113年8月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

參、被告則以：

被告固未於系爭房地買賣之不動產說明書中記載系爭土地之使用分區，惟系爭土地之使用分區證明上並無記載建築線退縮之相關事項，是不論被告有無於不動產說明書中記載使用分區，吳博文亦無從知悉系爭土地有建築線退縮之負擔，故被告系爭義務之違反與原告所受之損害間並無因果關係。另原告與吳博文於系爭買賣契約中僅約定系爭土地可供合法建築使用，並未約定系爭土地之全部面積均需可作為建築基地使用，而系爭土地縱有建築線退縮之限制，其得作為基地使用之面積仍有83.77平方公尺，得申請建築執照而得為合法建築，實無減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，況建築線退縮係規定於公開之土地使用分區管制要點中，一般人均得查悉，而系爭房地周遭與梅川園道鄰接之周圍建物亦均有建築線退縮之情形，吳博文應可知悉系爭土地有建築線退縮之情事。縱認被告違反系爭義務而應賠償原告之損害，然系爭土地本無物之瑕疵，原告卻擅與吳博文於前案二審和解，原告就其所受返還價金之損害顯有重大過失，是依與有過失之規定，應免除被告之賠償責任，且倘認被告應賠償原告之損害，因民事訴訟一、二審並無律師強制代理制度，原告亦無不能自為訴訟之情形，其因之所支出之律師費自無要求被告賠償之理等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

肆、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：（見本院卷第230至231頁）

一、兩造不爭執之事項：

(一)原告於110年間委託耀輝公司仲介銷售系爭房地，經耀輝

01 公司聘用之柯奴儒執行仲介後，原告於110年12月14日與
02 吳博文簽訂系爭買賣契約，約定原告以2230萬元將系爭房
03 地出售予吳博文，並於111年3月24日將系爭房地移轉登記
04 予吳博文。

05 (二)吳博文於111年間以原告未告知依土地使用分區管制要點
06 第21點規定，系爭土地需自園道用地之境界線退縮6公尺
07 方可建築，系爭土地具有供建築之通常使用受限制之物之
08 瑕疵為由，訴請原告返還部分買賣價金780萬5000元，經
09 前案一審判決駁回吳博文之訴，經吳博文上訴後，原告與
10 吳博文於前案二審達成和解，原告同意給付吳博文74萬
11 元。

12 (三)依內政部不動產說明書應記載及不得記載事項之相關規
13 定，被告有系爭義務，但被告於系爭房地買賣之現況說明
14 書中未為標明。

15 (四)原告與吳博文於前案二審達成和解，原告因而給付吳博文
16 74萬元。

17 (五)原告於113年8月9日以臺中文心路郵局第941號存證信函，
18 催告被告於113年8月19日前賠償92萬元。耀輝公司於113
19 年8月12日收到上揭存證信函，柯奴儒則因遷移不明而未
20 收受上揭存證信函。

21 (六)原告因前案訴訟支出律師費13萬元。

22 二、兩造爭執之事項：

23 (一)系爭土地之建築線需退縮是否屬物之瑕疵？是否屬不動產
24 現況說明書應記載之事項？

25 (二)被告違反系爭義務與原告所受損害間是否具相當因果關
26 係？原告就損害之發生是否有重大過失？

27 (三)如被告須負賠償責任，原告請求賠償之項目暨金額是否有
28 理由？

29 伍、得心證之理由：

30 一、原告主張被告受委託仲介吳博文向原告購買系爭房地時，
31 有違反系爭義務之事實，固為被告所不爭執（見不爭執事

項(三))，惟原告主張其因被告違反系爭義務而受有損害等語，則惟被告所否認，並以前開情詞為辯。經查：

(一)按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。民法第544條定有明文。次按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。而所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，在一般情形上，有此環境、有此行為之同一條件，足以發生同一之結果者，該條件即為發生結果之相當條件，其行為與結果為有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，依客觀之審查，不必皆發生此結果，該條件與結果尚非相當，而僅屬偶發之事實，其行為與結果間即難認為有相當因果關係（最高法院96年度台上字第2032號判決意旨參照）。

(二)被告於仲介原告與吳博文簽訂系爭買賣契約時，有違反系爭義務之事實，固堪認被告於處理仲介系爭房地買賣之委任事務有過失，惟被告否認其違反系爭義務之過失，與原告所受損害間有相當因果關係。經查，原告主張因被告之過失而受有損害，無非以被告違反系爭義務，致吳博文主張系爭土地具有物之瑕疵，而對原告提起前案訴訟請求減少價金，原告因而給付吳博文74萬元等語，為其論據。然查，原告係於前案二審與吳博文達成和解，因而給付吳博文74萬元，為兩造不爭執之事實，並有調解筆錄在卷可稽。而所謂和解，乃當事人約定互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約（民法第736條規定），則原告為終止與吳博文間系爭土地是否具有物之瑕疵之爭執，而與吳博文於前案二審達成和解，乃原告與吳博文合意以成立和解契約之方式，解決雙方之紛爭，原告與吳博文既係基於終止紛爭之主觀意願而達成和解之合意，則原告依其與吳博文間之和解契約給付和解金74萬元，已難逕認與被告之

過失行為間具有相當因果關係。

(三)更何況，吳博文於前案主張系爭土地因需自園道用地之境界線退縮6公尺方可建築，乃具有物之瑕疵而請求減少價金，經前案審理後，前案一審判決認定系爭土地並未具有物之瑕疵，因而駁回吳博文之訴，並於判決「三、本院之判斷：」欄(一)之(2)中敘明「…原告（按指吳博文，下同）並未指出系爭買賣契約書何處之記載有約定系爭土地須全部面積均可供實際建築使用，已難為有利於原告之認定。況查，系爭土地經送臺中市建築師公會鑑定結果，認為：①系爭土地自10公尺梅川西路境界線退縮6公尺後之建築基地面寬為3.62公尺，深度超過20公尺，大於臺中市畸零地使用自治條例第10條正面路寬超過7公尺至15公尺、最小寬度3.5公尺及最小深度6公尺之規定，得依規定申請核發建築執照。②依照臺中市政府104年7月22日府授都計字第1040156066號公告發布實施之「臺中市都市計畫」（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點」之規定，檢討系爭土地依法應退縮之面積為8.23平方公尺，可作為建物基地使用之面積為83.77平方公尺。③上開依法應退縮面積為8.23平方公尺之土地及可作為建物基地使用面積為83.77平方公尺之土地，以民權路作為面前道路境界線退縮，可以申請建造執照。④系爭土地梅川西路境界線起始點之位置為台中市○區○○○段0000000○000000○地號與臨地西區後墘子段149-21、389-121地號之分界線，其根據為地政事務所核發之地籍圖，梅川西路境界線退始點之位置為固定等節，有臺中建築師公會函…檢附之鑑定報告書及112年10月11日函文…在卷可按。核與臺中市政府都市發展局112年2月3日函…所載：依上開要點，系爭土地鄰近梅川西路側部分，應自道路境界線退縮6公尺建築（其中臨接該境界線4公尺部分應留設無遮簷人行道）；臨民權路側部分（25公尺計畫道路）則應設置騎樓或無遮簷人行道等語相符，足見系爭

01 土地如以臨民權路側作為面前道路，確可申請建造執照，
02 僅係需設置騎樓或無遮簷人行道而已，尚無原告主張之無
03 法建築情事，自難認系爭土地有欠缺通常效用或出賣人保
04 證之效用或不完全給付情事。從而，原告依瑕疵擔保得請
05 求減少價金、不完全給付之損害賠償規定，請求被告（按
06 指本件原告）給付780萬5000元本息，尚屬無據，不應准
07 許。」等語甚詳。吳博文雖對前案一審判決提起上訴，然
08 於原告與吳博文達成和解時，前案二審是否會以系爭土地
09 具物之瑕疵，而改判命原告應負瑕疵擔保責任、暨瑕疵擔
10 保責任之範圍為何，均尚屬未知，則原告於是否應負瑕疵
11 擔保責任、如應負瑕疵擔保責任其範疇為何，均屬不確定
12 之情況下，出於自身亟欲終止與吳博文間之紛爭或訴訟上
13 風險考量之主觀意願，而與吳博文達成和解、並依和解契
14 約內容付款予吳博文，尤難認原告給付吳博文和解金74萬
15 元，與被告之過失間具有相當因果關係。

16 (四)此外，我國民事訴訟非採律師強制代理制度，原告對於是
17 否支出費用委任律師為訴訟代理人，本得自由選擇，是委
18 任律師支出之費用，非屬必要之支出。從而，原告因前案
19 訴訟支出律師費13萬元，亦非被告違反系爭義務通常必然
20 發生之結果，洵難認二者間有相當因果關係。

21 (五)基上，本件原告主張所受給付和解金74萬元予吳博文及支
22 出律師費13萬元之損害，既與被告之過失行為間無相當因
23 果關係，則原告依委任法律關係請求被告賠償上開損害，
24 於法即屬無據。

25 二、綜上所述，原告依民法第544條、第188條之規定，請求被
26 告連帶賠償原告5人各17萬4000元，及自113年8月20日起
27 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予
28 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，
29 應併予駁回。

30 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，
31 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘

01 明。

02 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前

03 段。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

05 民事第二庭 法 官 呂麗玉

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕

08 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日

10 書記官 許靜茹