

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第217號

上訴人

即被上訴人 張淑錦

訴訟代理人 洪錫欽律師

複代理人 劉柏均律師

上訴人 陳東裕

三久不動產經紀股份有限公司

法定代理人 吳進福

共同

訴訟代理人 盧錫銘律師

被上訴人 許李素連

訴訟代理人 陳忠儀律師

廖慧儒律師

上列當事人間請求返還價金等事件，兩造對於中華民國110年3月24日臺灣彰化地方法院108年度重訴字第188號第一審判決各自提起上訴，本院於111年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決關於(一)命三久不動產經紀股份有限公司應給付張淑錦新臺幣225,000元本息部分，及該部分假執行之宣告；(二)命三久不動產經紀股份有限公司與陳東裕應連帶給付張淑錦新臺幣1,330,742元本息部分，及該部分假執行之宣告；暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，張淑錦在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

張淑錦之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用均由張淑錦負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按所謂客觀訴之合併中之預備合併，係指原告在同一訴訟程序合併起訴，並就各訴之聲明定有先後順序，預慮其先位之訴無理由時請求就備位之訴為判決，如先位之訴

有理由，則不請求就備位之訴為判決。原告就實體法上之數個權利為其訴訟標的，要求法院依一定順序裁判，而為單一聲明，則屬類似預備訴之合併。查上訴人張淑錦原以許李素連、三久不動產經紀股份有限公司（下稱三久公司）及陳東裕（下稱許李素連等3人）應連帶或不真正連帶給付其買受系爭土地所生稅捐雜支新台幣（下同）1萬5137元、仲介居間費用22萬5000元及買賣價金1128萬9000元，共計1152萬9137元，嗣雖於原審請求減少價金500萬元，而將其對許李素連依民法第359條、360條規定及上開金錢範圍內侵權行為不當得利之實體法上請求權，以及其對三久公司及陳東裕上開金錢範圍內之實體法上請求權，排列為後順序（即後順序主張可請求系爭土地瑕疵部分減少之價額500萬元），揆諸前開所述，本應以單一聲明、但就實體法上權利排列審理順序（即先主張得解除契約、後主張僅得減少價金），即類似預備訴之合併型態起訴。原審就此雖未曉諭令其為適當聲明，但依原判決主文記載型式，可知原審判命三久公司應給付22萬5000元本息（第一項），陳東裕、三久公司應連帶給付張淑錦133萬742元本息（第二項），駁回張淑錦其餘之訴；而三久公司及陳東裕就原判決命其給付範圍全部上訴，張淑錦則就原審駁回其請求許李素連給付133萬742元本息部分提起上訴，於第二審仍援用原來之請求權基礎，已無複數聲明，準此，本件應屬類似預備訴之合併，而無贅列複數聲明之必要，先此說明。

## 貳、實體方面：

一、張淑錦主張：伊經由三久公司及其員工陳東裕居間仲介，於民國105年11月13日與許李素連簽訂土地買賣契約書，以1128萬9000元購買許李素連所有坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地（面積137.74平方公尺，下稱系爭土地），於105年12月26日辦理所有權移轉登記完畢。系爭土地係二面臨路之角地，分別面臨○○路及○○路000巷，依「擬定○○都市計劃（原「○○」公園用地暨「○○○」廣場兼停車場用

地變更為住宅區)細部計劃書」(下稱○○都市計畫)「住宅區：退縮建築規定」，縱以臨大於6公尺之○○路面為退縮面退縮5公尺建築，仍須沿○○路000巷境界線留設2公尺無遮簷人行通路，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺(下稱系爭規定)，則系爭土地可供建築之基地面積僅剩下不到19坪，許李素連為參與土地重劃會之原地主，清楚瞭解上開事實，於買賣時故意隱匿未為說明，更反覆強調系爭土地係二面臨路之角地、因此價格較高，以此締約時施用詐術之行為致使伊因不知系爭規定，而以高於市價之每坪27.1萬元買受，乃故意不法侵害伊之財產權、受有伊所付價金之不當得利，且應負物之瑕疵擔保、不完全給付責任。而三久公司係提供居間仲介服務之企業經營者，為不動產經紀業管理條例第4條第1項第4款所指之經紀業，依民法第567條應負有居間仲介之據實報告及調查義務，然未確保服務符合專業水準可合理期待之安全性；陳東裕為不動產經紀業管理條例第4條第1項第7款所指之經紀人員，且為三久公司之履行輔助人，明知系爭土地有特別使用規定之限制，竟未對伊據實告知，縱非明知，其等此本應善盡調查之義務亦未為之，卻僅稱系爭土地有7米面寬(臨○○路部分寬度)很漂亮，保證可以蓋夠云云，違反民法第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，致伊買受有瑕疵土地而受有損害，構成居間契約之債務不履行及侵權行為，而應依民法第184條、第185條及第188條第1項(連帶責任)、第227條、第224條、第567條、第571條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定與張淑錦在同一損害範圍負不真正連帶責任，三久公司因民法第571條規定不得請求居間報酬，並應就仲介居間費用22萬5000元依不當得利規定為返還。爰依民法第179條、第182條第2項、第184條、第227條、第359條、第360條及解除契約依民法第259條第2款及第260條規定(於第二審表示不再主張解除契約，見本院卷一第358頁)，請求許李素連給付其因系爭買賣所支付買賣價金1

128萬9000元、土地稅捐雜支1萬5137元、仲介居間費用22萬5000元；三久公司、陳東裕則依民法第179條、第182條第2項、第184條、第227條、第224條、第567條、第571條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定應賠償伊同一損害。又縱系爭瑕疵未達解除契約之程度，伊於原審以109年5月6日民事追加暨聲請調查證據狀請求減少價金，許李素連仍應依民法第354條、357條、359條、第360條規定及民法第179條、第184條第1項等規定，就瑕疵部分減少之價額以原審囑託華聲科技不動產估價師事務所鑑定結果133萬742元計算；三久公司、陳東裕則仍依前開規定應賠償伊同一損害，於原審聲明求為判決許李素連應給付伊1152萬9137元本息；三久公司、陳東裕應連帶給付伊1152萬9137元本息。前二項給付任一被告已為給付，其他被告於該給付範圍內同免責任。併願供擔保請准宣告假執行之判決【本件為類似預備訴之合併，無須贅列複數聲明，張淑錦於原審贅列備位聲明，即：①許李素連應給付伊500萬元，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。②三久公司、陳東裕應連帶給付伊500萬元，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。③前二項被告中任一被告已為給付，其他被告於該給付範圍內同免責任。併願供擔保請准宣告假執行。不影響原審裁判範圍及第二審繫屬範圍，見「壹、程序事項」之說明】。

二、許李素連則以：系爭土地受限於建築法規，於建築時需退縮之要求，但並未妨礙系爭土地可供建築之效用，系爭土地退縮部分仍得做為法定空地使用，非無效用，退縮建築規範乃法律之規定，進而對物所造成使用上之限制，非屬物之瑕疵，出賣人之給付義務並不包含告知相關建築法規之正確適用。再者，伊曾參與系爭土地重劃會議，但對於系爭土地要退縮3米這部分法規並不瞭解，且僅於兩造簽約時始與張淑錦見面，不知張淑錦買受系爭土地之目的，而張淑錦於簽訂土地買賣契約時已知悉系爭土地為自辦重劃土地，有需退縮

01 建築之問題，即已認識到系爭土地之價值或效用有受自辦重  
02 劃影響之可能，應負有自行蒐集資訊、評估主、客觀情事及  
03 交易風險之義務，且締約過程中並未探詢系爭土地相關建築  
04 法規適用問題，仍願購買之，故縱認系爭土地需退縮建築之  
05 法規限制屬物之瑕疵，上訴人亦於締約時已知悉或因重大過  
06 失而不知有瑕疵，依民法第355條規定，被上訴人不負瑕疵  
07 擔保責任。至華聲不動產估價事務所之鑑定，係已預設系爭  
08 土地之使用目的及系爭土地可銷售之樓地板面積為前提而為  
09 評估，惟使用目的因人而異，且影響不動產交易價格之因素  
10 眾多，非僅在於不動產可建築坪數之大小，該事務所出具之  
11 鑑定報告不足證系爭土地具有物之瑕疵。又兩造係於105年1  
12 1月13日簽訂系爭土地買賣契約，於105年12月26日辦畢土地  
13 所有權移轉登記，上訴人遲至107年6月12日發函通知，109  
14 年5月6日始主張請求減少價金，顯已逾民法規定之六個月法  
15 定權利行使期間，且伊並無可歸責之事由，上訴人依物之瑕  
16 疵或不完全給付之規定請求減少價金、損害賠償，均屬無  
17 據。兩造間有系爭土地買賣契約存在，伊受有買賣價金之利  
18 益具有法律上原因，並非不當得利，而張淑錦主張所受之損  
19 害為純粹經濟上損失，不構成民法第184條第1項前段之侵權  
20 行為，且遲至108年10月間始提起本件訴訟，其因侵權行為  
21 所生之損害賠償請求權，亦已罹於時效，伊自得拒絕給付等  
22 語，資為抗辯。

23 三、陳東裕、三久公司則以：依不動產經紀業管理條例第24條之  
24 2第3、4款之規定，不動產仲介業者經買賣雙方當事人之書  
25 面同意，始得提供買受人應查知之不動產瑕疵，本件買賣雙  
26 方當事人並無簽訂該部分同意書面契約。又系爭土地退縮建  
27 築之記載，係依都市計畫之計畫書、圖所示，核屬建築師之  
28 專業領域，無限上綱列為不動產仲介業者應告知之不動產瑕  
29 疵，容有疑義。況且，陳東裕已將都市計畫重劃一事告知張  
30 淑錦，張淑錦於買賣契約簽立前並未特別向陳東裕、三久公  
31 司表明應提供系爭土地退縮建築記載之具體資料，若此節對

其而言於交易上係屬重要，張淑錦得自行申請或查詢，不應以陳東裕、三久公司未提供或告知系爭不動產土地退縮建築記載之具體內容，即認有違反居間人據實告知、調查義務或違反受任人義務，而應負債務不履行損害賠償責任。再者，都市計畫之退縮建築具體內容，仍有定期通盤檢討之可能，基於契約自由原則，買賣雙方就標的價格各有其主客觀因素考量，張淑錦於訂立系爭契約時既知悉系爭土地有系爭都市計畫及可能退縮建築之情，仍同意以1128萬9000元價格買受，自不得事後以不動產估價師事務所估價結果較約定價金為低，反推其於簽約時不知前開情形。民法第184條及不動產經紀業管理條例第26條第2項所定之侵權行為保護之客體，原則上限於既存法律體系明認之「權利」，並不及於權利以外之「利益」，張淑錦請求損害賠償，要非可採。另張淑錦其買受人之減少價金請求權因時效經過消滅後，復對三久公司、陳東裕主張減少價金請求權之損失，亦有違誠信原則與衡平法理等語，資為抗辯。

四、原審為張淑錦一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命三久公司應給付張淑錦22萬5000元（仲介居間費用）及自108年10月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；陳東裕、三久公司應連帶給付張淑錦133萬742元及109年5月7日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；駁回其餘之訴；並就前開勝訴部分，諭知供擔保後准、免假執行。張淑錦就其敗訴部分提起一部上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回伊後開請求部分廢棄。(二)上廢棄部分，許李素連應給付張淑錦133萬742元，及自109年5月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)許李素連與三久公司、陳東裕任一人已為給付，其他人於該給付範圍內同免責任。陳東裕、三久公司就其敗訴部分全部提起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於不利陳東裕、三久公司部分廢棄。(二)上廢棄部分，張淑錦在第一審之訴駁回。【準此，第二審繫屬範圍，為張淑錦下開請求：(1)三久公司應給付伊22萬5000元本息；(2)三久公司、陳東裕應

連帶給付伊133萬741元本息；(3)許李素連應給付伊133萬741元本息，並與前開(2)項任一被告已為給付，其他被告於該給付範圍內同免責任。】

#### 五、兩造不爭執事項：

(一)張淑錦與許李素連經由三久公司居間仲介，於105年11月13日簽訂土地買賣契約，由張淑錦以1128萬9000元向許李素連購買系爭土地全部，並於105年12月26日辦理所有權移轉登記。

(二)陳東裕為三久公司之職員，承辦前(一)項之居間業務。

(三)彰化縣○○鎮公所擬定○○都市計畫（原「○○」公園用地暨「○○○」廣場兼停車場用地變更為住宅區）細部計畫案之計畫書、圖，自102年11月25日公告實施，系爭土地於105年時屬於上開細部計畫案內之土地；依據上開細部計畫第五章第五節土地使用分區管制要點，因系爭土地現況面臨○○路（9公尺寬）及○○路000巷（6公尺寬）二條計畫道路，適用第六條住宅區退縮建築規定：「…另基地面臨二條計畫道路，其中有一條計畫道路寬度為6公尺（含以下）時，以大於6公尺計畫道路為退縮面，但仍須沿6公尺計畫道路境界線留設2公尺無遮簷人行通路，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺」（下稱系爭退縮建築規定）；又該筆地號仍須符合第二條建蔽率及容積率規定：「住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%」。系爭土地指定建築線於面臨二條計畫道路境界線，整筆地號土地皆屬建築基地。綜上，系爭土地建築基地面積（可建築面積）無減縮，但須符合上開住宅區退縮建築規定，退縮之面積得列入法定空地面積計算。兩造簽訂系爭土地買賣契約時，並未提及或討論上開事項。

(四)張淑錦委由洪錫欽律師於107年6月12日寄發德律欽字第10706001號函，向許李素連為撤銷承買系爭土地之意思表示，許李素連於107年6月13日收受該函。

#### 六、張淑錦主張其因系爭土地需退縮建築而有物之瑕疵，受有損

01 害，依民法第179條、第182條第2項、第184條、第185條、  
02 第188條第1項、第224條、第227條、第359條、第360條、第  
03 567條、第571條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規  
04 定，許李素連、三久公司、陳東裕應賠償損害133萬742元，  
05 且三久公司應返還居間報酬22萬5000元等語，惟均為許李素  
06 連、三久公司、陳東裕否認，並以前情詞置辯。茲論述如  
07 下：

08 (一)系爭土地買賣是否存有物之瑕疵：

- 09 1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
10 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或  
11 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無  
12 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉  
13 時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。而所謂  
14 物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或  
15 依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具  
16 備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限，亦經最  
17 高法院73年台上字第1173號民事判決意旨闡釋明確。可見物  
18 之瑕疵，有未能達物之通常效用之情狀（即所謂客觀上之瑕  
19 疵），亦有未能達契約預定效用之情狀（即所謂主觀上之瑕  
20 疵）。而前者，係就物之客觀上狀態為衡量判斷；後者，則  
21 係以當事人之主觀需求並經明確載入契約內容之斟酌考量。
- 22 2、查彰化縣○○鎮公所擬定○○都市計畫（原「○○」公園用  
23 地暨「○○○」廣場兼停車場用地變更為住宅區）細部計畫  
24 案之計畫書、圖，自102年11月25日公告實施，系爭土地於1  
25 05年時屬於該細部計畫案內之土地；系爭土地面臨○○路  
26 （9公尺寬）及○○路000巷（6公尺寬）二條計畫道路，適  
27 用系爭退縮建築規定；且須符合第二條建蔽率及容積率規  
28 定：「住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於18  
29 0%」；故系爭土地指定建築線於面臨二條計畫道路境界線，  
30 整筆地號土地皆屬建築基地，可建築面積並無減縮，但須符  
31 合上開住宅區退縮建築規定，退縮之面積得列入法定空地而



積計算等情，為兩造所不爭執，且有彰化縣○○鎮○○000  
○○00○○鎮○○0000000000號函文及檢附之彰化縣政府  
公告、擬定○○都市計畫細部計畫書在卷可憑（見原審卷第  
217-225頁）。基此，系爭土地在買賣當時，已列為○○都  
市計畫內之土地，如供建築房屋，即應遵循該計畫住宅區退  
縮建築規定之狀態。

- 3、至要符合系爭退縮建築規定時，究竟影響為何？此經原審囑  
託華聲科技不動產估價師事務所鑑定結果，該所以土地開發  
分析法推估土地開發分析價格（見報告書第30頁），略謂  
（「三、而其價格決定及價格結論」）：「1. 該土地面積13  
7.74平方公尺，分別面臨○○路（9公尺寬）及○○路000巷  
（6公尺寬），適用『沿○○路000巷境界線留設2公尺無遮  
簷人行通路』，及『如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路  
境界線至少退縮3公尺』之管制規定。2. 住宅建蔽率不得大  
於60%，亦即勘估土地建築面積不得大於82.64平方公尺，退  
縮建築之空地得計入法定空地。退縮建築規定會影響該土地  
建築面積，土地如申請建築，勘估土地前面應退縮5公尺，  
後面退縮1.5公尺，側面退縮2公尺，退縮後一樓最大可建築  
範圍約為61.52平方公尺。一樓樓地板最大面積＝（4.8m＋  
5.1m）×12.43m÷2＝61.52m<sup>2</sup>。3. 退縮建築等土地使用管制規  
定會影響土地市場交易價值。」有該所109年10月26日華估  
字第82650號函送之報告書可憑（外放報告書第31-32頁）。  
足徵系爭土地建築所退縮之面積雖得列入法定空地面積計  
算，但仍會因退縮建築等土地使用管制規定影響土地交易價  
值。衡以系爭土地屬長形臨路之完整地形，在本件買賣契約  
訂立當時，已完成土地重劃，有土地登記第二類謄本及地籍  
圖在卷可參（見原審卷第45、47頁），則系爭土地可供建築  
使用與否及面積多寡，自然影響買方就價金之評估，故系爭  
土地之上開客觀存在之狀態，確實存在已無法為完整之使用  
（該退縮部分無法為法定空地以外之使用），更何況張淑錦  
已表明其購地係為建築房屋自住（見原審卷第172頁），故

01 對本件買賣即有減少其通常效用之瑕疵，張淑錦主張系爭土  
02 地有物之瑕疵存在，應屬可採。

03 (二)關於許李素連部分：

04 1、按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵  
05 者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失而不知者，出  
06 賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其  
07 瑕疵者，不在此限，民法第355條明有明文。可見在買賣標  
08 的物存有瑕疵之情形，如係因買受人之重大過失而不知時，  
09 原則上出賣人即不負瑕疵擔保責任，僅在出賣人有保證無瑕  
10 疵，或故意不告知有該瑕疵時，始應負瑕疵擔保責任。又按  
11 買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責  
12 者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解  
13 除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。買賣之物，  
14 缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減  
15 少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之  
16 瑕疵者亦同。買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少  
17 價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通  
18 知後六個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。前  
19 項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不  
20 適用之。民法第359、360、365條亦定有明文。

21 2、觀之系爭土地買賣契約書所附之土地標的現況說明書（見原  
22 審卷第33頁），固未記載系爭土地有受退縮建築之使用管制  
23 情形，難謂張淑錦已明知系爭土地有前開瑕疵。然查，依證  
24 人即張淑錦之配偶宋○○於原審證述略謂：「（問：陳東裕  
25 有無主動告知證人，系爭土地因係重劃土地，因此面臨○○  
26 路部分必需退縮5公尺為建築？）他是說4到5公尺，後面是  
27 1.5公尺，這個有講，但我們買賣土地的時候，我們夫妻都  
28 有問這個土地退縮的部分，陳東裕有說前面是退縮4到5公  
29 尺，後面是退縮1.5公尺，但側邊的部分完全沒交代。  
30 （問：當時系爭土地是否有重劃的問題？如有，如何時、聽  
31 誰說的？）重劃是陳先生講的，有自辦重劃。就是在陳東裕

來我公司介紹這筆土地的時候。（問：系爭土地有受到哪些都市計畫建築限制？）我是後來才知道。陳先生只有強調系爭土地面向○○路寬度7米蓋起來會很漂亮。系爭土地靠近六米道路部分必須退縮三米，等於能用的寬度只剩下四米，完全不是我們所要的。（問：證人如何知道系爭土地沿○○路000巷境界線留設2公尺無遮簷人行通路，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺之事？）在2040、0000地號達成買賣，通知我們去會同鑑界，0000地號土地地主過來告訴我說你要跟0000地號地主再買三米才能蓋，那時我才恍然大悟，事情怎麼會這樣。我再透過我認識的建築師事務所的人從縣政府去調查才知道這件事。陳東裕跟我介紹系爭土地時也有講，如果0000號也買起來就蠻漂亮，我們夫妻跟他反應七米寬蓋自住的房子就夠了，不用再去買那三米」等語（見原審卷第170-172頁），可知陳東裕居間仲介系爭土地買賣時，已告知系爭土地已經重劃而有退縮建築情形，縱然未提供系爭土地退縮建築使用管制規定等相關資料，張淑錦當已知悉系爭土地存有退縮建築問題。參以系爭土地買賣契約訂立當時，已完成土地重劃，乃為二面臨路之角地，買賣標的之位置、面積及權利明確，且彰化縣○○鎮公所擬定○○都市計畫細部計畫案之計畫書、圖，早於102年11月25日已公告實施，系爭土地屬該細部計畫案內之土地而應適用該計畫案住宅區退縮建築規定，為公開之資訊，亦非難以查悉，則張淑錦於購地之初既有意建築房屋自住，於聽聞陳東裕告知系爭土地屬○○都市計畫土地且已經重劃，面鄰○○路部分要退縮建築5公尺，並談及可合購鄰地0000地號土地建築時，即知重劃區土地有退縮建築之相關規定，無法全部供建築使用，可建築總樓板面積將因而減少，雖其當時所稱「七米寬蓋自住的房子就夠了，不用再去買那三米」等語，惟未見其自行查詢或要求陳東裕提供有關○○都市計畫之相關資訊，即不致遲至契約成立後經由鄰居告知始知悉側邊退縮之規定。故張淑錦於契約成立後始知系爭土地

01 另有系爭退縮建築規定存在，顯有重大過失，又查許李素連  
02 並未保證系爭土地可供建築之樓地板面積，基此，許李素連  
03 抗辯其不負瑕疵擔保責任，尚非無理。

04 3、張淑錦復主張許李素連是參與土地重劃會的原地主，清楚了  
05 解系爭退縮建築規定存在，於買賣時故意隱匿未為說明云  
06 云，惟此為許李素連所否認。而彰化縣○○鎮公所就○○都  
07 市計畫固有舉辦公開展覽、公開說明會（見本院卷一、159-  
08 255頁），惟以許李素連係29年次，為年逾七旬之老婦，縱  
09 使知悉系爭土地為都市計畫案之土地，其對於○○都市計畫  
10 細部計畫書之詳細內容能否知悉，以及是否有能力查閱瞭  
11 解，顯然與現代工商業界人士或資訊世代之人接觸資訊能力  
12 有別，實難認許李素連原本即已知悉上開退縮之具體規定為  
13 何，更遑論有何知悉並故意隱瞞之情。張淑錦復未能舉證許  
14 李素連有何故意詐欺或隱瞞上開資訊之事實，其此部分主  
15 張，自難憑採。依此，縱張淑錦於發現上開瑕疵後，已於10  
16 7年6月12日發函通知許李素連，此通知於107年6月13日到達  
17 被告許李素連，有德理聯合法律事務所函及投遞記要在卷可  
18 憑（原審卷第55-63頁），而張淑錦迨至109年5月6日提出民  
19 事追加暨聲請調查證據狀始主張請求減少價金，並於當日由  
20 許李素連訴訟代理人簽收一節，亦有該書狀可憑（見原審卷  
21 191頁），顯然已超過六個月之法定期間，依民法第359、36  
22 0條規定，張淑錦之減少價金請求權，亦已歸於消滅而不得  
23 主張，故其主張依民法第179條、第182條第2項規定，請求  
24 許李素連返還不當得利即應減少之價金133萬742元本息，應  
25 屬無據。

26 4、次按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，  
27 而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事  
28 由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不  
29 完全給付之債務不履行責任，此參最高法院77年度第7次民  
30 事庭會議決議(一)。而按因可歸責於債務人之事由，致為不完  
31 全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使

其權利。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。是以債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。本件係為特定物之買賣，張淑錦於契約簽立時，即已經由許李素連委託之仲介三久公司、陳東裕告知系爭土地屬○○都市計畫內土地，有建築退縮之問題，故系爭土地自始即存有瑕疵且為張淑錦所知悉，並非瑕疵於訂約後始發生，已與前開決議無涉。張淑錦雖於系爭土地買賣契約成立後始知系爭退縮建築規定，惟其就此顯有重大過失，且許李素連自始並未保證系爭土地無瑕疵，依民法第355條第1項規定，許李素連得不負瑕疵擔保責任，已如前述，則依前揭說明，並參以民法第355條第1項規定之立法意旨乃期確保交易之誠實及信用，依舉重以明輕之法則，難認許李素連有何可歸責之事由應負債務不履行責任。故張淑錦主張系爭土地存有瑕疵，為債務不履行之不完全給付，應負損害賠償責任云云，即無足取。從而，張淑錦依民法第227條第1項、第226條第1項、第224條規定，請求李許素連賠償133萬742元（即系爭土地所減少之價值），亦屬無據。

5、再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條固定有明文。惟依前揭條文第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。又侵權行為保護之客體，主要為被害人之固有利益（又稱持有利益或完整利益），民法第184條第1項前段所保護之法益，原則上限於權利（固有利益），而不及於權利以外之利益特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或

純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的，故該條項前段所定過失侵權行為之成立，須有加害行為及權利受侵害為成立要件（最高法院102年度台上字第1893號、101年度台上字第496號判決意旨參照）。本件系爭土地買賣契約及所附現況說明書內雖未載明土地建築需退縮範圍或檢附「○○都市計畫」相關資料，但許李素連已經由陳東裕告知張淑錦關於系爭土地有建築退縮問題，已如前述，則許李素連自無刻意隱瞞上情，致張淑錦陷於錯誤而購買系爭土地之可言。至張淑錦主張許李素連反覆強調系爭土地係二面臨路之角地，致使伊以高於市價之每坪27.1萬元買受云云，此乃買賣雙方各自立場之交易常情，而達成買賣標的價格之決定，基於契約自由原則，難認許李素連有何施用詐術之不法侵權行為。是而，張淑錦依民法第184條第1項前段、後段之規定，請求許李素連賠償133萬742元，亦乏所據。

（三）關於請求三久公司、陳東裕部分：

- 1、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：☐公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。☐公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。☐提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。☐告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。☐協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。☐其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。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易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員

負連帶賠償責任。民法第565條、第567條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條例第4條第5款、第24條之2、第26條第2項分別定有明文。又民法就居間人違反其義務之制裁，僅於第571條規定：「居間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為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。」，至其他義務之違反，致委託人受有損害者，則應依債務不履行之規定，請求損害賠償。

2、陳東裕受雇三久公司擔任仲介不動產買賣之經紀人員，並為有償居間仲介張淑錦向許李素連買受系爭土地，此為兩造所不爭執，則依不動產經紀業管理條例第4條第7款規定，陳東裕自為三久公司之經紀人員。又系爭土地現況面臨○○路（9公尺寬）及○○路000巷（6公尺寬）二條計畫道路，適用系爭退縮建築規定之事實，為兩造所不爭執。張淑錦雖主張三久公司係提供居間仲介服務之企業經營者，應負有居間仲介之據實報告及調查義務，然未確保服務符合專業水準可合理期待之安全性；陳東裕為該公司之履行輔助人，明知系爭土地有特別使用規定之限制，竟未據實告知，亦未善盡調查之義務，致伊買受有瑕疵之系爭土地云云，然依前述證人宋○○之證詞（見原審卷第170-172頁），陳東裕居間仲介系爭土地買賣時，固未完整告知或提供系爭土地退縮建築使用管制規定，但確實已據實告知證人宋○○關於系爭土地已經重劃而有退縮建築情形，張淑錦於簽約前顯已知悉系爭土地存有退縮建築問題。況查系爭土地於105年間列屬○○都市計畫內土地，而彰化縣○○鎮公所擬定○○都市計畫細部計畫案之計畫書、圖，早於102年11月25日已公告實施，其後亦陸續舉辦公開展覽、公開說明會，系爭土地應適用該計畫案住宅區退縮建築規定，實為公開之資訊，申請查悉並無困難，因此，縱三久公司、陳東裕未主動提供該都市計畫之相關資料，張淑錦亦得請求三久公司、陳東裕協助提供此部分資料或自行求證。張淑錦既已經由陳東裕得知系爭土地屬上

01 開都市細部計畫範圍而有建築退縮之限制，基於契約自由原  
02 則，買賣雙方已依三久公司之居間就其等主客觀因素為考量  
03 而達成買賣，而張淑錦就其可自行查悉之系爭退縮建築規  
04 定，亦未向三久公司、陳東裕表明應提供關於系爭土地退縮  
05 建築之具體資料，自難認三久公司、陳東裕有何未盡據實報  
06 告及妥為調查之義務。是張淑錦主張三久公司、陳東裕隱瞞  
07 系爭土地有建築退縮之瑕疵而未據實告知，或未盡查證義  
08 務，致伊陷於錯誤而簽訂系爭土地買賣契約，尚無可採。既  
09 此，三久公司、陳東裕並無違反其對於委託人之義務，而為  
10 利於許李素連之行為，或違反誠實及信用方法，由許李素連  
11 受利益，且系爭土地買賣契約已因三久公司居間報告或媒介  
12 而成立，三久公司自得受領仲介之報酬。從而，上訴人依民  
13 法第227條第1項、第226條第1項、第224條、第544條、不動  
14 產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求三久公司、陳  
15 東裕連帶賠償其所受損害133萬742元，並依民法第179條、  
16 第571條、第182條第2項規定，請求三久公司返還仲介報酬2  
17 2萬5000元本息云云，要屬無據。

18 3、按侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法  
19 侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即  
20 無賠償之可言。三久公司、陳東裕並無違反不動產經紀業管  
21 理條例第24條之2所定之義務，已如前述，則張淑錦主張三  
22 久公司、陳東裕因故意或過失致伊受損害，亦應依同條例第  
23 26條第2項規定，負侵權行為之連帶賠償責任云云，洵無可  
24 採。此外，張淑錦並未就三久公司、陳東裕施用詐術，致其  
25 陷於錯誤而購買系爭土地乙節，另舉證以實其說，自難憑  
26 採。從而，上訴人依民法第184條第1項前段、後段、第2  
27 項、第185條第1項前段、不動產經紀業管理條例第26條第2  
28 項之規定，請求三久公司、陳東裕連帶賠償其所受損害133  
29 萬742元，亦乏所據。

30 七、綜上所述，張淑錦依民法第179條、第184條第1項前段及第2  
31 項、第185條、第188條第1項、第227條、第359條、第360



01 條、第179條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請  
02 求(一)三久公司應給付張淑錦22萬5000元及自起訴狀繕本送達  
03 翌日即108年10月30日起至清償日止，按年息5%計算之利  
04 息；(二)許李素連應給付張淑錦133萬742元，及自109年5月7  
05 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)陳東裕、三久公  
06 司應連帶給付張淑錦133萬742元及自109年5月7日起至清償  
07 日止，按年息5%計算之利息；(四)前二項聲明任一人已為給  
08 付，其他人於該給付範圍內同免責任；均無理由，不應准  
09 許。其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。原審就上開  
10 (一)(三)不應准許部分，為三久公司、陳東裕敗訴之判決，均有  
11 未合，三久公司、陳東裕分別指摘原判決此部分不當，求為  
12 廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第1、2項所示。至於  
13 原審就上開(二)不應准許部分，為張淑錦敗訴之判決，核無不  
14 合，張淑錦上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改  
15 判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

16 八、本件事證已臻明確，至於兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據  
17 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，而無逐  
18 一論駁之必要，併此敘明。

19 九、據上論結，本件三久公司、陳東裕上訴為有理由、張淑錦上  
20 訴為無理由，判決如主文。

21 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

22 民事第四庭 審判長法官 林慧貞

23 法官 劉惠娟

24 法官 王怡菁

25 正本係照原本作成。

26 張淑錦如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書  
27 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理  
28 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變  
29 期間，得向法院聲請回復原狀。

30 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律  
31 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事

01 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。  
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

03 書記官 盧威在

04 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日