

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第377號

上訴人 楊劍秋
訴訟代理人 王晨瀚律師
被上訴人 林洽鑫

訴訟代理人 劉士睿律師
複代理人 吳榮昌律師
曾彥程律師
被上訴人 洪紫瑄

愛心不動產經紀有限公司

上 一 人
法定代理人 謝宗憲

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國111年4月13日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1687號第一審判決提起上訴，本院於112年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人林洽鑫應給付上訴人新臺幣（下同）21萬2000元，及自民國110年7月6日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；被上訴人愛心不動產經紀有限公司、洪紫瑄應連帶給付上訴人21萬2000元，及自民國110年6月26日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。上開所命給付，如被上訴人其中一人已為給付，其餘被上訴人於該給付之範圍內，免給付之義務。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之80，餘由被上訴人負

擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按在第二審不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第463條、第256條定有明文。上訴人於原審聲明請求：被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣（下同）108萬4656元及法定遲延利息。嗣於本院變更聲明請求：(一)、被上訴人林洽鑫應給付上訴人108萬4656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)、被上訴人愛心不動產經紀有限公司（下稱愛心不動產公司）、洪紫瑄應連帶給付上訴人108萬4656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。(三)、前二項所命給付，如被上訴人其中一人已為給付，其餘被上訴人於該給付之範圍內，免給付之義務（見本院卷第383至384頁）。核上訴人所為聲明之變更，並未變更訴訟標的，而係補充事實上或法律上之陳述，揆諸前開說明，應予准許。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：伊於民國107年7月20日透過21世紀不動產大墩加盟店即愛心不動產公司，向林洽鑫購買坐落臺中市○○區○○段0000○0000○000000○0000地號土地，嗣後4筆土地合併為0000地號（面積223平方公尺，下稱系爭土地），並簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），買賣價金為3100萬元；洪紫瑄為愛心不動產公司負責系爭契約之仲介人員。林洽鑫於買賣時，在標的物現況說明書第4項「本土地是否有被他人占用之情形」及第13項「本土地是否有須供公眾通行之私有道路」均勾選「否」，洪紫瑄亦向伊稱系爭土地並無上述兩種情形。詎伊事後發現系爭土地南側有2.36坪於77年間遭套繪為現有巷道，提供公眾通行使用，無法為正常使用收益，亦無法為容積轉移，大大影響出賣價格，林洽鑫未誠實告知上情，系爭土地欠缺擔保之品質而有瑕疵，又洪紫瑄

01 係受僱愛心不動產公司，係伊委託之仲介，未盡善良管理人
02 注意義務，查證系爭土地現況，亦未據實報告，洪紫瑄應屬
03 詐欺或惡意隱瞞，致伊陷於錯誤，致伊多付價金108萬4656
04 元購買系爭土地。經伊以存證信函請求被上訴人退還多收之
05 價金遭拒，爰依民法354條第1項及第359條之規定，請求林
06 洽鑫負瑕疵擔保責任，返還其溢收之價金108萬4656元，另
07 依民法第544條、第567條、第571條及不動產經紀業管理條
08 例（下稱系爭管理條例）第26條第2項規定，請求洪紫瑄、
09 愛心不動產公司連帶賠償伊之損害108萬4656元等情，聲明
10 求為命被上訴人應連帶給付上訴人108萬4656元及法定遲延
11 利息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
12 訴）。並上訴聲明：(一)、原判決廢棄。(二)、林洽鑫應給付上
13 訴人108萬4656元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
14 止按年息百分之5計算之利息。(三)、愛心不動產公司、洪紫
15 瑄應連帶給付上訴人108萬4656元，及自起訴狀繕本送達之
16 翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(四)、前二項
17 所命給付，如被上訴人其中一人已為給付，其餘被上訴人於
18 該給付之範圍內，免給付之義務。

19 二、被上訴人部分：

20 (一)、林洽鑫則以：因系爭土地多年未重新鑑界或測量，為避免將
21 來發生爭議，伊與上訴人特於系爭契約第12條約定：「雙方
22 合意土地依現況出售移轉，屆時確定面積如有增減逾5坪以
23 上，即依每坪單價找補」。該約定之真意為系爭土地增減面
24 積5坪以下互不找補。而系爭土地之面積並未短少，僅約
25 2.36坪遭認定為現有巷道，舉輕以明重，亦應由上訴人自行
26 吸收。且伊與上訴人於107年10月24日會同臺中市○○地政
27 事務所（下稱○○地政事務所）地政人員進行鑑界，當時地
28 政人員已指出系爭土地南側有遭現況巷道占用，上訴人表示
29 可接受並簽名於複丈成果圖，應認上訴人已承認所受領之
30 物，可見上訴人已免除被上訴人之瑕疵擔保責任。且上訴人
31 於107年10月24日鑑界時即知悉有瑕疵，直至110年3月始透

01 過洪紫瑄要求伊減少價金，已逾民法第365條所定6個月之除
02 斥期間。又縱系爭土地2.36坪部分遭認定為現有巷道，該
03 2.36坪並非全無經濟價值，而上訴人已於000年0月間將系爭
04 土地以3950萬元高價出售予第三人，可見上訴人並無損失，
05 上訴人直至高價出售第三人後，始再要求減少價金，亦違反
06 誠信原則且屬權利濫用。另上訴人前於108年間，因系爭契
07 約未能貸款為由，向原法院訴請伊返還買賣價金，嗣伊與上
08 訴人達成和解，依該和解書第三點約定，上訴人已同意不再
09 要求任何違約金或損害賠償，上訴人再提起本件訴訟，顯已
10 違反上開和解書約定及誠信原則等語，資為抗辯。並答辯聲
11 明：上訴駁回。

12 (二)、愛心不動產公司、洪紫瑄則辯以：伊等於系爭土地經調查，
13 當時並無被認定為既有道路之情況，故應為系爭土地移轉予
14 上訴人後，始遭認定為既有巷道。且因系爭土地已多年未重
15 新鑑界，因鑑界技術進步或方式不同，系爭土地之位置或大
16 小恐多少有誤差，為避免系爭土地將來發生爭議，故於系爭
17 契約第12條有如系爭土地增減面積未逾5坪，則互不找補之
18 約款，舉輕以明重，系爭土地之面積並未短少，僅因部分約
19 2.36坪遭認定為現有巷道，亦應屬上訴人應自行吸收。又居
20 間契約係有償契約，然上訴人並未支付伊等仲介費，本應由
21 上訴人支付之銀行代辦費、地政設定費、利息、代書設定
22 費、代書費合計18萬5660元亦由伊等支付，顯見上訴人與伊
23 等不存在居間契約，自不得請求伊等賠償。又上訴人既無支
24 付仲介費用，則伊等之注意義務應為與「處理自己事務之同
25 一注意義務」；倘認伊等應負善良管理人之注意義務，伊等
26 於系爭土地買賣前已調查套繪地籍圖、分割前地籍圖、地籍
27 資料，顯已盡調查之能事，故伊等並無違反注意義務甚明。
28 且縱系爭土地2.36坪部分遭認定為現有巷道，該2.36坪並非
29 全無經濟價值，且伊等近日聽聞上訴人已將系爭土地高價售
30 予第三人，可見上訴人並無損失等語。並答辯聲明：上訴駁
31 回。

01 三、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷第91至92頁）

02 (一)、不爭執事項：

- 03 1、上訴人於107年7月20日與林洽鑫簽訂系爭契約，約定由上訴
04 人以3100萬元購買林洽鑫所有系爭土地（面積223平方公
05 尺）。並由愛心不動產公司（即21世紀不動產大墩加盟店）
06 居間仲介，洪紫瑄為愛心不動產公司之仲介人員，並負責系
07 爭契約之仲介業務。
- 08 2、林洽鑫於標的物現況說明書第4項「本土地是否有被他人占
09 用之情形」及第13項「本土地是否有須供公眾通行之私有道
10 路」均勻選「否」。
- 11 3、系爭契約第12條其他約定事項第1點：「雙方合意土地依現
12 況出售移轉，屆時確定面積如有增減逾5坪以上，即依每坪
13 單價找補」。
- 14 4、上訴人前於108年間，以其未能依系爭契約第12條其他事項
15 第2點所載貸款核准金額2000萬元申貸為由，解除系爭契
16 約，並訴請林洽鑫返還價金，經原法院108年度重訴字第33
17 號（下稱另案）駁回其訴，嗣上訴人與林洽鑫於108年8月5
18 日簽立如被證七之和解書，並撤回另案之起訴。

19 (二)、爭點：

- 20 1、上訴人主張系爭土地有部分土地遭套繪為現有巷道，有無理
21 由？
- 22 2、上訴人主張系爭土地有部分土地遭套繪為現有巷道，買賣標
23 的物有瑕疵，依據民法第354條第1項、第359條規定，請求
24 減少價金108萬4656元，並請求返還溢收之108萬4656元，有
25 無理由？
- 26 3、上訴人主張愛心不動產公司、洪紫瑄就系爭土地上有經套繪
27 之現有巷道乙節未盡查證義務，致其受有損害，依據民法第
28 544條、第567條、第571條、系爭管理條例第26條第2項之規
29 定，應連帶賠償其108萬4656元，有無理由？

30 四、得心證之理由：

- 31 (一)、系爭土地南側有7.7平方公尺（約2.33坪）土地為現有巷道

01 占用，並經套繪在案：

02 上訴人主張系爭土地於南側部分經現有巷道占用，並經套繪
03 在案乙節，經其於原審提出臺中市政府都市發展局（下稱臺
04 中市都發局）111年3月2日中市都測字第1110038874號函所
05 記載「系爭土地南側有77年0000-0000號建照套繪有案之現
06 有巷道」為證（見原審卷第293頁）。查，本院函詢臺中市
07 都發局有關上開函文所指系爭土地南側是否指坐落於系爭土
08 地內之南側等情，經臺中市都發局以111年9月14日中市都測
09 字第1110196802號函覆本院：○○段0000地號土地於108年
10 合併同區段000000、0000及0000等3地號土地；旨揭○○段
11 0000地號土地（即系爭土地）南側有77年0000-0000號建照
12 套繪有案之現有道路；至上開套繪有案之現有巷道是否坐落
13 於0000地號土地範圍因早期為建築線指示，並無檢附測量成
14 果圖，尚無法判別，道路實際位置應以地政單位鑑界或測量
15 後為準（見本院卷第139至140頁）；然而自上開函文檢送之
16 77年0000-0000號建造執照圖面觀之，現有巷道應有占到系
17 爭土地之南側（見本院卷第143頁所示地籍套繪圖），且連
18 同該占有部分土地之現有巷道，經鄰地之0000、000000、
19 0000、000000、000000、000000等地號土地指定建築線而套
20 繪有案（見本院卷第143頁建築線指定申請書圖）。此外，
21 本院囑託之正心不動產估價師聯合事務所（下稱正心估價事
22 務所）亦會同兩造於112年1月10日現場會勘，系爭土地南側
23 確有部分土地為道路使用，且該巷道供公眾通行已達20年以
24 上，占用面積以黃天祈建築師測繪之現況測量成果圖，範圍
25 為7.7平方公尺（約2.33坪）等情，亦有該所出具之不動產
26 估價報告書可參（見不動產估價報告書【隨卷外放】第6
27 頁、9頁）。堪認上訴人主張系爭土地為現有巷道占用，並
28 套繪有案，占用面積應為7.7平方公尺（約2.33坪），應屬
29 事實。

30 (二)、系爭土地有減少通常效用之瑕疵，林洽鑫應負出賣人之物之
31 瑕疵擔保責任：

01 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
02 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
03 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
04 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
05 時，具有其所保證之品質。民法第354條定有明文。所謂物
06 之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或
07 依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具
08 備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第1173號判決意
09 旨參照）。查，上訴人與林洽鑫簽訂系爭契約，約定由上訴
10 人購買林洽鑫所有系爭土地（面積223平方公尺），林洽鑫
11 於標的物現況說明書第4項「本土地是否有被他人占用之情
12 形」及第13項「本土地是否有須供公眾通行之私有道路」均
13 勾選「否」，為兩造所不爭執（見不爭執事項1、2）。而
14 系爭土地有7.7平方公尺之土地遭現有巷道占有，且經套繪
15 有案，業如前述；復查系爭土地使用分區為住宅區（見原審
16 卷第191頁），則上訴人關於系爭土地遭占用部分既為現有
17 道路占用，即無法做為建築住宅之用，自有減少其通常效
18 用，並欠缺林洽鑫於上開標的物現況說明書之保證品質，自
19 屬物有瑕疵。又系爭土地經現有巷道占用並套繪在案乙情，
20 應自77年間即已存在，被上訴人辯稱為系爭契約簽立後始存
21 在之瑕疵云云，即無足採。

22 2、被上訴人復辯稱：系爭契約第12條已約明土地面積於增減5
23 坪內，不相互找補，上訴人應自行吸收，不得主張物有瑕疵
24 而減少價金云云。依據系爭契約第12條：其他約定事項一、
25 雙方合意土地依現況出售移轉，屆時鑑界面積如有增減，逾
26 5坪以上，即依每坪單價找補（買方同意買賣標的臨○○路
27 段如未短少5坪，則自行吸收，不另找補）（見原審卷第147
28 頁）。按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘
29 泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別
30 事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。上開約定係兩
31 造手寫之特別約定事項，顯係依據個別之特殊情狀所為之約

01 定，復觀諸該條文字，係以土地面積有增減時是否應予找補
02 之約定，而上開遭現有巷道占用部分，並非面積短少之問
03 題，已難認有該條之適用。況且，面積短少未逾5坪不另找
04 補之約定，亦僅特定在臨○○路段（系爭土地北側，見本院
05 卷第142頁）之土地，而本件遭現有巷道占有土地部分係在
06 系爭土地南側，未臨○○路，無從認系爭土地遭現有巷道占
07 用之南側約7.7平方公尺（2.33坪）部分應由上訴人自行吸
08 收。被上訴人抗辯依據契約解釋或輕重相舉原則，上訴人不
09 得主張物有瑕疵而減少價金云云，洵無足採。

10 3、另被上訴人主張上訴人之配偶與被上訴人於107年10月24日
11 至現場鑑界時，已知現有巷道占有系爭土地，於110年3月尚
12 將系爭土地出售，應認已默示免除林洽鑫瑕疵擔保責任，且
13 已逾6個月除斥期間，於出售後再主張減少價金，亦有權利
14 濫用並違反誠信原則云云。而查，上訴人之配偶與被上訴人
15 於107年10月24日有至現場鑑界乙節，有○○地政事務所檢
16 送土地複丈成果圖為據（見本院卷第231頁），亦為上訴人
17 所未爭執。惟參諸該土地複丈成果圖，僅係將原有界樁（舊
18 界樁）標示於圖面上，則鑑界當日應係現場指界，並未新釘
19 界樁，究上訴人配偶是否於當場即知系爭土地遭現有巷道占
20 用乙節，即屬有疑。洪紫瑄雖於本院稱：鑑界時，地政人員
21 說太久沒鑑界，界址有往後移，系爭土地上有小巷子占用，
22 伊有問上訴人配偶能否接受，她說可以接受，只要鑑界出來
23 土地面積沒有短少就好等語（見本院卷第168頁），與林洽
24 鑫稱當時針對界址及現況大家都沒有意見，所以沒有討論等
25 語（見本院卷第246頁），已有不符。況且，觀之上訴人於
26 110年3、4月間，於LINE對話中向洪紫瑄表示系爭土地有
27 2.36坪之路地，希望有所補償乙節，洪紫瑄未以上訴人配偶
28 於鑑界時已同意接受等語回應，而仍以其已與地主協調，地
29 主最多退50萬元等語回覆上訴人，益徵洪紫瑄前揭辯稱上訴
30 人配偶表示可以接受系爭土地遭現有巷道占用云云，無足採
31 信。被上訴人復未提出證據證明上訴人於鑑界時已知系爭土

01 地遭現有巷道占用，及對於該遭現有巷道占用乙節已表示接
02 受，則被上訴人主張上訴人已免除或默示免除被上訴人之瑕
03 疵擔保責任，自屬無據。而上訴人主張其事後出售系爭土地
04 時，始經由該買賣之仲介人員告知上開瑕疵，並因而退還該
05 買賣之買受人吳永萍2.36坪買賣價金75萬元等情，據其提出
06 其與吳永萍間之110年3月17日不動產買賣契約、110年5月12
07 日變更期款暨延後交屋協議書等為據（見本院卷第183至213
08 頁），又上訴人係於110年3月24日以○○○○郵局00號存證
09 信函通知被上訴人上開瑕疵並請求退還該部分價金，嗣於
10 110年5月19日向原法院提起本件訴訟，亦有上開存證信函及
11 民事起訴狀上之收件章戳足參（見原審卷第13頁、35至41
12 頁），被上訴人亦未舉證證明上訴人於通知後6個月不行使
13 權利之情形，則被上訴人主張上訴人已罹於民法第365條規
14 定之6個月除斥期間云云，亦屬無據。

15 (三)、上訴人依民法第359條及不當得利之規定，請求林洽鑫返還
16 減少價金21萬2000元，為有理由：

17 1、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
18 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
19 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，為民法第
20 359條所明定。又買受人因買賣標的物有瑕疵，依民法第
21 359條規定向出賣人主張價金減少請求權，一經買受人以意
22 思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內
23 縮減之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存
24 在。買受人對於因此溢付之價金，得依不當得利之法律關係
25 請求返還。查，系爭土地有7.7平方公尺遭現有巷道占用，
26 並經套繪有案，業如前述，不僅減少上訴人關於系爭土地之
27 規劃利用，且因遭現有巷道占用，需考量公眾權益，自有影
28 響土地之效益。上訴人雖主張應以系爭契約簽定時之每坪售
29 價45萬9600元計算，應減少價金108萬4656元云云。惟系爭
30 土地雖遭占用，然並非面積短少，僅係使用之效益有所減
31 損，上訴人上開主張已屬無據。而本件經送請正心估價事務

所鑑定，該所依據系爭土地於107年7月20日買賣時之交易總價為基礎，系爭土地南側部分之巷道供公眾通行已達20年以上，以系爭土地為道路使用之範圍為7.7平方公尺（2.33坪）為查估基準，並依土地法定使用管制及相關法規規定，認系爭土地於上開價格日期重新開發建築，於申請指定（示）建築線時，除北側臨接計畫道路，其南側臨接現有巷道部分，亦應一併指定，而退讓為現有巷道部分，則得以法定空地計算，土地所有人就上開遭占用部分雖已無事實佔有管領能力，然該部分仍可以法定空地計算；該所並運用價格比率法之原則，依市場流通性、土地利用彈性等影響價格因素，決定現況利用價值占有所有權價格之比率為20%，該比率與勘估標的所有權價值相乘之積，即求得現況利用價值。另外運用土地開發分析法先求出該部分之容積價值，再將所有權價值扣除容積價值後，即為使用權價值，評定使用權單價為每坪9萬1000元。又勘估標的南側範圍雖為道路使用，損失7.7平方公尺（2.33坪）土地之使用權利，考量該部分面積狹小，於勘估標的最南側，僅占整體範圍之3.45%，影響程度些微，且其可計算為法定空地，而評定減少金額總價為21萬2000元（參隨卷外放之不動產估價報告書）。本院審酌正心估價事務所為專業資產評估及不動產分析之鑑價機關，於估價報告書已詳載其評估系爭土地因南側遭現有巷道占用之現況，運用估價之原則及方法等鑑定依據，堪為本件認定減少價金之基礎。是以，上訴人依據民法第359條規定，請求減少系爭契約之買賣價金21萬2000元，並依不當得利之法律關係，請求林洽鑫返還，為屬有據。逾此部分請求，則不准許。

2、林洽鑫雖以其與上訴人於108年8月5日簽立和解書，上訴人即不得再向其請求減少價金云云。惟觀之被上訴人提出之和解書（見原審卷第158頁），係以林洽鑫與上訴人關於另案請求返還買賣價金事件所成立之和解，參以另案判決書所載，上訴人係以系爭買賣有系爭契約第12條第2項所定上訴

人以系爭土地申請貸款核準不足2000萬元或利率高於2%之情事，主張解除系爭契約之爭議（見原審卷第163至170頁），且該和解書亦無隻字提及上訴人有免除林洽鑫因物之瑕疵所生相關責任之文字，則林洽鑫主張依據前揭和解書，上訴人不得再請求減少價金云云，自屬無據。

3、被上訴人復以上訴人事後將系爭土地以3950萬元高價出售予第三人，並無損失，且上訴人請求減少價金，違反誠信原則並權利濫用云云。惟林洽鑫基於出賣人地位，本應擔保將系爭土地交付予上訴人時無滅失或減少其價值之瑕疵，而林洽鑫交付系爭土地予上訴人時，既有上開瑕疵，上訴人請求減少價金，本無不合，不因上訴人事後因土地市場供需等因素以更高價格出售獲利，而得免除林洽鑫之瑕疵擔保責任。而上訴人亦因系爭土地有遭前述現有巷道占用乙節，由原出售於第三人之3950萬元變更交易價金為3875萬元，即減少價金75萬元（見本院卷第209頁）。上訴人之減少價金請求權，乃係法律賦予買受人之合法權利行使，尚難認有何權利濫用或違反誠信原則之情形，被上訴人此部分之抗辯，洵屬無據。

(四)、上訴人主張愛心不動產公司、洪紫瑄關於系爭土地遭現有巷道占有乙節未盡查證義務，請求愛心不動產公司、洪紫瑄應連帶賠償其損失21萬2000元，為有理由：

1、按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；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；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。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，民法第535條、第544條、第567條定有明文。又因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人

01 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
02 者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。系爭管理條例
03 第26條第1、2項亦有明定。

04 2、上訴人係由愛心不動產公司居間仲介系爭契約，洪紫瑄為愛
05 心不動產公司之仲介人員，負責系爭契約之仲介業務，為兩
06 造所不爭執（見不爭執事項1），堪認上訴人與愛心不動產
07 公司間存有委任及居間契約，愛心不動產公司辯稱上訴人未
08 支付仲介費，其與上訴人不存在居間契約云云，實無可信。
09 愛心不動產公司既以經營不動產仲介為業，依系爭管理條例
10 第19條、第21條規定，得收取報酬並須委託人簽訂委託契約
11 書後方能銷售，愛心不動產公司及其仲介人員洪紫瑄為上訴
12 人提供系爭土地之買賣仲介服務，上訴人自須簽立委託書並
13 承諾支付報酬，愛心不動產公司及洪紫瑄始能進行系爭土地
14 買賣之仲介服務，事所當然。愛心不動產公司未否認有仲介
15 報酬之約定，僅稱上訴人未支付仲介費，復未提出反證以證
16 明其與上訴人係約定無償提供仲介服務，核情愛心不動產公
17 司及洪紫瑄對於受任居間系爭土地買賣之事務，自應負善良
18 管理人之注意義務。且觀之愛心不動產公司陳稱：其因另案
19 爭議，為使上訴人盡快履約及減少日後紛爭，本應由上訴人
20 支付之銀行代辦費、地政設定費、利息、代書費合計18萬
21 5660元係由愛心不動產公司支出（見原審卷第101頁、158至
22 159頁），足見上訴人縱事後未給付仲介報酬，乃係因系爭
23 契約發生爭議，而非愛心不動產公司並未與上訴人約定受有
24 報酬。上訴人與愛心不動產公司簽立委託書，委託愛心不動
25 產公司居間仲介系爭土地買賣事宜，並有服務報酬之約定，
26 則愛心不動產公司於處理委任事務自應負以善良管理人之注
27 意，不因其後發生爭議，尚未領得服務報酬為由，主張其僅
28 負處理自己事務之同一注意義務。

29 3、愛心不動產公司及洪紫瑄雖辯稱，其於系爭買賣前已調查套
30 繪地籍圖、分割前地籍圖及地籍等資料（見原審卷第171至
31 189頁），已盡調查之能事，並無違反其注意義務云云。而

01 查，系爭土地之南側土地有無經77年0000-0000號建造執照
02 套繪有案乙節，固須向主管機關查詢或透過調取建造執照始
03 能查知。然而，觀之系爭土地之地籍圖，於系爭土地之南側
04 有明顯一凸出角落（即現有道路占用系爭土地所在），只要
05 至現場勘察系爭土地之使用現狀並對照上開地籍圖，應可輕
06 易發現該地籍圖之凸出角落已供現有道路占用。洪紫瑄稱系
07 爭土地鑑界時，愛心不動產公司法定代理人謝宗憲有到現場
08 （見本院卷第168至169頁），謝宗憲在場而未能按圖比對提
09 出專業疑慮，已有疏失。洪紫瑄則一方面稱系爭土地遭道路
10 占用係無法知悉之瑕疵，一方面又稱鑑界時有告知上訴人配
11 偶系爭土地有遭小巷占用，上訴人配偶表示可以接受云云，
12 明顯矛盾均無可信。且洪紫瑄辯稱：當初有調套繪圖及使用
13 分區，全部都顯示沒有被套繪，也沒有顯示有現有巷道等語
14 （見本院卷第168頁），並舉106年10月11日套繪圖及106年5
15 月23日臺中市大甲區都市計畫土地使用分區證明書為證（見
16 原審卷第171頁被證1、第191頁被證4）。然土地有無套繪係
17 向都發建管單位查詢，顯非區公所出具之使用分區證明所能
18 知悉，而上開106年10月11日套繪圖，明顯可看出紅線標繪
19 之系爭土地南側有一凸出角落，就位在道路形狀之位置上，
20 稍具土地專業者均不難察覺系爭土地恐有遭道路占用之疑
21 慮。土地仲介人員須具備不動產專業知識，以提供買受人關
22 於不動產必要之資訊，並告知買受人依仲介專業應查知之不
23 動產之瑕疵，為系爭管理條例第24條之2第3、4款所明定，
24 洪紫瑄上開所辯適證其欠缺土地仲介專業智能，難以盡其注
25 意義務。此由洪紫瑄在上訴人向其反應系爭土地恐遭道路占
26 用並經套繪管制時，猶出現諸多未符土地專業之回覆內容
27 （見本院卷第273至284頁110年3月28日line對話截圖），亦
28 可證明。又上訴人係在將系爭土地出賣時，由買受人方告知
29 系爭土地南側有既成道路套繪，而知悉系爭土地存有該瑕疵
30 情節，有如前述，益徵系爭土地此種瑕疵並非難以查知，問
31 題僅在是否具備土地專業知識及有無盡其注意義務而已。愛

01 心不動產公司對此系爭土地已遭現有巷道占用之使用現況之
02 重要內容，未善盡調查義務，已屬違反善良管理人之注意義
03 務，且可歸責於愛心不動產公司、洪紫瑄之事由，而致上訴
04 人買受減少價值21萬2000元之系爭土地而受有此部分之損
05 害，則上訴人依據民法第544條、系爭管理條例第26條第2項
06 規定，請求愛心不動產公司賠償21萬2000元，自屬有據。又
07 洪紫瑄為執行系爭契約之仲介人員，因其疏於查證上情，致
08 上訴人受有損害，依系爭管理條例第26條第2項規定，自應
09 與愛心不動產公司負連帶賠償責任。

10 (五)、按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
11 者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法
12 律有規定者為限。民法第272條定有明文。按不真正連帶債
13 務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債
14 權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債
15 務人即應同免其責任之債務而言。故不真正連帶債務人中之
16 一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償
17 效力，債權人不得再向他債務人請求清償（最高法院100年
18 度台上字第848號民事判決意旨參照）。上訴人依據民法第
19 359條減少價金，依據不當得利之法律關係請求林洽鑫返還
20 價金21萬2000元；另依民法第544條、系爭管理條例第26條
21 第2項規定，請求愛心不動產公司、洪紫瑄應連帶賠償21萬
22 2000元，各自本於各別發生原因，依前揭說明，上訴人主張
23 其等應負不真正連帶責任，於法有據。

24 (六)、又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
25 催告而未為給付，受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
26 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
27 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
28 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付
29 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
30 為百分之5，民法第229條第2項、第233第1項前段、第203
31 條分別定有明文。上訴人對被上訴人前開債權，以支付金錢

01 為標的，無確定期限，又未約定利率，其併請求自起訴狀繕
02 本送達翌日即林洽鑫自110年7月6日起；愛心不動產公司、
03 洪紫瑄自110年6月26日起（見原審卷第87至93頁），均至清
04 償日止，按年息百分之5計算之利息，於法有據，應予准
05 許。

06 五、綜上所述，上訴人依民法第359條規定請求減少價金並依不
07 當得利之規定，請求林洽鑫給付21萬2000元，及自110年7月
08 6日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；暨依民法第
09 544條、系爭管理條例第26條第2項規定，請求愛心不動產公
10 司、洪紫瑄應連帶賠償21萬2000元，及自110年6月26日起至
11 清償日止按年息百分之5計算之利息；上開所命給付，於任
12 一人已為給付，他人於該給付範圍內同免給付責任，為有理
13 由，應予准許；上訴人逾此部分之請求，為無理由，應予駁
14 回。從而，原審判決就上開應准許部分，為上訴人敗訴判
15 決，自有違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢
16 棄，為有理由，應予准許，並改判如主文第二項所示；其餘
17 不應准許部分，原審判決上訴人敗訴，理由雖有不同，但結
18 論並無二致，仍應予以維持，上訴意旨指摘原判決此部分不
19 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
24 主文。

25 中 華 民 國 112 年 6 月 27 日

26 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

27 法官 楊珮瑛

28 法官 李慧瑜

29 正本係照原本作成。

30 不得上訴。

31 書記官 陳秀鳳

01 中 華 民 國 112 年 6 月 27 日