

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上更一字第34號

上訴人

即被上訴人 張淑錦

訴訟代理人 洪錫欽律師

上訴人 陳東裕

三久不動產經紀股份有限公司

上一人

法定代理人 吳進福

上二人共同

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，上訴人對於中華民國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，經最高法院發回更審，本院於115年6月10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、陳東裕連帶給付逾新臺幣93萬1330元，及自民國108年10月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，及該部分假執行之宣告；(二)駁回張淑錦下列第二項(二)請求，並不真正連帶給付部分，暨各該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄(一)部分，張淑錦在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；(二)部分，許李素連應給付張淑錦新臺幣93萬1330元，及自民國108年11月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原判決關於命三久不動產經紀股份有限公司、陳東裕連帶給付新臺幣93萬1330元本息部分，及本判決所命許李素連應給付新臺幣93萬1330元本息部分，如任一人已為給付時，其他人於其給付範

01 圍內同免責任。

02 兩造之其餘上訴均駁回。

03 第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），關於三
04 久不動產經紀股份有限公司、陳東裕上訴之部分，由張淑錦負擔
05 10分之3，餘由三久不動產經紀股份有限公司、陳東裕連帶負
06 擔。關於張淑錦上訴之部分，由許李素連負擔10分之7，餘由張
07 淑錦負擔。

08 事實及理由

09 一、上訴人即被上訴人張淑錦（下稱張淑錦）主張：伊經由上訴
10 人三久不動產經紀股份有限公司（下稱三久公司）及其僱用
11 之經紀業務員即上訴人陳東裕（與三久公司合稱陳東裕2
12 人）居間仲介，於民國105年11月13日與被上訴人許李素連
13 簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下
14 同）1128萬9000元購買許李素連所有坐落彰化縣○○鎮○○
15 ○○○鎮○○○段0000地號土地（面積137.74平方公尺，下
16 稱系爭土地），於同年12月26日辦畢所有權移轉登記。許李
17 素連明知系爭土地為二面臨路之角地，依「擬定北斗都市計
18 劃（原「公四」公園用地暨「廣停三」廣場兼停車場用地變
19 更為住宅區）細部計劃書」（下稱北斗都市計畫）「住宅
20 區：退縮建築規定」，除以寬度9公尺之地政路面為退縮面
21 應退縮5公尺建築外，仍須沿寬度6公尺之地政路360巷境界
22 線留設2公尺無遮簷人行通路，如有設置圍牆之必要者，圍
23 牆應自道路境界線至少退縮3公尺（下稱系爭退縮規定），卻
24 於買賣時故意隱匿未為說明，致伊以高於市價之每坪27.1萬
25 元購買，受有價差損失133萬742元，伊得請求許李素連賠償
26 損害或減少價金、返還不當得利。又陳東裕2人違反居間仲
27 介之據實報告及調查義務，未將系爭土地所受系爭限縮規定
28 之限制告知伊，應就伊所受損害負連帶賠償責任。伊自得擇
29 一依民法第179條、第184條第1項前段、第2項、第227條第1
30 項準用第226條第1項前段、第359條及第360條規定，對許李
31 素連為請求；另擇一依民法第184條第1項前段、第2項、第1

85條、第188條第1項、第227條第1項準用第226條第1項、第567條及不動產經紀業管理條例（下稱經紀業條例）第26條第2項規定，對陳東裕2人為請求，並請求許李素連與陳東裕2人在同一損害範圍負不真正連帶責任等情。爰依上開規定，求為命：(一)許李素連應給付張淑錦133萬742元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)陳東裕2人應連帶給付張淑錦133萬742元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)前二項給付如其中任一人為給付，其他人於該給付範圍同免責任。(四)願供擔保，請准宣告假執行（原審就上開部分分別為張淑錦、陳東裕2人敗訴之判決，張淑錦、陳東裕2人不服，各自就不利部分提起上訴。未繫屬本院部分，不予贅述）。張淑錦上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，許李素連應給付張淑錦133萬742元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)許李素連與陳東裕2人如其中任一人為給付，其他人於該給付範圍同免責任。另對陳東裕2人上訴之答辯聲明：陳東裕2人之上訴駁回。

二、陳東裕2人則以：依經紀業條例第24條之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面同意，始得提供買受人應查知之不動產瑕疵，本件買賣雙方均未簽訂書面同意書，故伊無查知義務。又系爭土地退縮建築之記載，係依北斗都市計畫之計畫書、圖所示，核屬建築師之專業領域，自不得無限上綱列為不動產仲介業者應告知之不動產瑕疵。且陳東裕已將北斗都市計畫告知張淑錦，張淑錦於簽約前並未特別向伊表明應提供系爭土地退縮建築記載之具體資料，若認此為重要交易事項，張淑錦亦可自行申請或查詢，不應以伊未提供或告知系爭退縮規定之具體內容，即認伊有違反據實告知、調查義務或違反受任人義務。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

於訂約時既知悉有北斗都市計畫，仍同意以1128萬9000元價格買受，自不得事後以估價結果較約定價金為低，反推其於簽約時不知前開情形。又民法第184條及經紀業條例第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」，則張淑錦據以請求損害賠償，要非可採。另張淑錦之減少價金請求權既逾法定期間而消滅，其以減少價金損失對伊為請求，亦有違誠信原則與衡平法理等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決命陳東裕2人給付133萬742元本息部分廢棄。(二)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。

三、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，但並未妨礙供建築之效用，退縮部分仍得做為法定空地使用，非無效用，且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。伊之給付義務並不包含告知相關建築法規之正確適用。伊雖曾參與系爭土地重劃會議，但因年長不瞭解系爭退縮規定，且對所參與之會議結果並不知悉。伊於簽約時不知張淑錦買受土地之目的，且張淑錦於簽約時已知悉系爭土地為自辦重劃土地，有需退縮建築之問題，已認識到系爭土地之價值或效用可能受有影響，自應負蒐集資訊、評估主、客觀情事及交易風險之義務。且張淑錦於締約過程中並未探詢系爭土地相關建築法規適用問題，仍願購買之，故縱認系爭土地屬物之瑕疵，亦因其於締約時已知悉該瑕疵，或因重大過失而不知該瑕疵，伊自得依民法第355條規定不負瑕疵擔保責任。至華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲事務所）之鑑定，係已預設系爭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評估，惟使用目的因人而異，且影響不動產交易價格之因素眾多，非僅在於不動產可建築坪數之大小，該事務所出具之鑑定報告不足證系爭土地具有物之瑕疵。又兩造簽約後，張淑錦遲至107年6月12日始發函通知伊，再於109年5月6日始對伊請求減少價金，顯已逾6個月之法定期間。且伊並無

01 可歸責之事由，張淑錦依物之瑕疵或不完全給付之規定請求
02 減少價金、損害賠償，均屬無據。又兩造間存有系爭買賣契
03 約，伊受領價金具有法律上之原因，並非不當得利。且張淑
04 錦主張所受之損害為純粹經濟上損失，不構成民法第184條
05 第1項前段之侵權行為。況張淑錦遲至108年10月間始提起本
06 件訴訟，關於侵權行為所生之損害賠償請求權，亦已罹於時
07 效，伊自得拒絕給付等語，資為抗辯。並答辯聲明：張淑錦
08 之上訴駁回。

09 四、得心證之理由：

10 (一)張淑錦主張伊與許李素連經由三久公司及其僱用之經紀業務
11 員陳東裕居間仲介，於105年11月13日簽訂系爭買賣契約，
12 由張淑錦以1128萬9000元向許李素連購買系爭土地，並於同
13 年12月26日辦理所有權移轉登記。許李素連於出賣系爭土地
14 之前曾透過陳東裕告知張淑錦系爭土地有重劃問題，於申請
15 建築時均應留設前、後院，前院深度不得少於5公尺，後院
16 深度不得少於1.5公尺，但未告知系爭退縮規定。另張淑錦
17 曾向陳東裕表示其購買系爭土地之目的係為興建房屋自用等
18 情，業據提出系爭買賣契約、土地登記謄本、北斗都市計畫
19 計畫書等為證，復為許李素連及陳東裕2人所不爭執，可信
20 為真。

21 (二)關於張淑錦依瑕疵擔保之規定對許李素連請求部分

22 1.許李素連出售系爭土地予張淑錦確實存有物之瑕疵

23 (1)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
24 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
25 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條
26 第1項定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。
27 凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價
28 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。故出賣人所負
29 物之瑕疵擔保責任內容，包括交換價值、使用價值（通常效
30 用及預定效用）及品質瑕疵之擔保（最高法院106年度台上
31 字第1718號判決意旨參照）。

(2)張淑錦主張許李素連出售系爭土地存有物之瑕疵等語，已為許李素連所否認，則張淑錦自應就系爭土地確有物之瑕疵乙節負舉證責任。經查，系爭土地面臨9公尺寬之地政路及6公尺寬之地政路360巷等2條計畫道路，適用北斗都市計畫細部計畫書（下稱細部計畫書）第五節第6條住宅區退縮建築所規定：「…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」；又該筆地號仍須符合細部計畫書第五節第2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%」。又系爭土地指定建築線於面臨2條計畫道路境界線，整筆地號土地皆屬建築基地，有北斗鎮公所函附卷可稽（見原審卷第217至218頁）。可見系爭土地建築基地面積無減縮，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，雖可認系爭土地皆屬建築基地，然系爭土地面臨9公尺寬之地政路及6公尺寬之地政路360巷等2條計畫道路，適用「沿地政路360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，及住宅建蔽率不得大於60%，亦即系爭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。而退縮建築規定會影響該土地建築面積，土地如申請建築，系爭土地前面應退縮5公尺，後面應退縮1.5公尺，側面應退縮2公尺，退縮後一樓最大可建築範圍約為61.52平方公尺【即 $(4.8\text{m}+5.1\text{m}) \times 12.43\text{m} \div 2 \div 61.52\text{m}^2$ 】，退縮建築等土地使用管制規定會影響系爭土地市場交易價值。依細部計畫退縮建築規定及當地透天厝銷售價格比較分析，評估系爭土地於105年11月間之土地總價為995萬8258元，相較於系爭土地成交總價1128萬9000元，相差133萬742元，價差金額占成交金額比例約11.79%，而原審囑託華聲事務所鑑定之結果，亦同此見解。足見

01 系爭土地因存有受系爭退縮規定之限制，實際經濟價值確實
02 低於系爭土地之交易價格。則張淑錦主張系爭土地存有物之
03 瑕疵，應屬可採。

04 2. 許李素連並非明知系爭土地之瑕疵而故意不告知

05 上訴人主張許李素連故意不告知系爭土地之瑕疵等語，已為
06 許李素連所否認，則上訴人自應就許李素連故意不告知乙
07 節，負舉證責任。經查，北斗鎮公所擬定北斗都市計畫至公
08 告發布期間，依規定辦理細部計畫公開展覽及公開說明會，
09 並將細部計畫書、圖電子檔上網公告，然並未將細部計畫書
10 第5章、第5節土地使用分區管制要點（公告實施版本）以書
11 面各別寄送土地所有權人，包含系爭土地所有權人許李素
12 連。但於102年6月19日彰化縣都市計畫委員會第215次會議
13 （下稱215會議）紀錄簽到簿，有訴外人許瑞昌、許李素連
14 及訴外人許瑞昌（應為許瑞勳之誤載）在陳情人欄位簽到，
15 故可認為北斗都市計畫土地使用分區管制要點「退縮建築規
16 定一住宅區」，許李素連因有參與215會議過程，應知悉該
17 次會議之內容，有北斗鎮公所函文附卷可參（見本院卷二第
18 99至101頁）。惟查，215會議係處理北斗鎮公所101年6月26
19 日第208次會議（下稱208會議）審理完竣後，因許瑞昌等人
20 陳情再重新審議，經大會審定細部計畫土地使用分區管制要
21 點中退縮建築之規定，及北斗鎮公所亦以102年5月29日函請
22 提會討論，並重新審議，決議內容乃就該次決定方案，併同
23 208會議決定方案，送請彰化縣政府核定（見本院卷二第161
24 至162頁），足見許李素連雖有參與215會議，然該次會議係
25 將208會議及215會議之決議方案併送請彰化縣政府核定；至
26 於彰化縣政府最終核定結果，北斗鎮公所並未通知各別所有
27 權人，已如前述。是尚難認為許李素連已知悉215會議決議
28 之結果。另參酌陳請書係由許瑞昌、許瑞勳及訴外人許瑞隆
29 3人所提（見本院卷二第135至136頁），並未包含許李素
30 連。是許李素連抗辯其並未確知系爭土地退縮建築之最終結
31 論等語，自屬可採。則張淑錦主張許李素連已確知系爭土地

01 應適用系爭退縮規定乙節，未能提出其他更為有利之證據為
02 證明，是其主張許李素連出售系爭土地時，已知悉系爭土地
03 之瑕疵而故意不告知等語，即難採信。

04 3.張淑錦行使減少價金請求權，已逾6個月除斥期間，不得行
05 使

06 按買受人因物有瑕疵，而得請求減少價金者，其請求權，於
07 買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使而消滅，民法
08 第365條第1項定有明文。經查，張淑錦發現系爭土地有未告
09 知系爭退縮規定之瑕疵後，已於107年6月12日發函通知許李
10 素連，並於翌日（即同年月13日）到達許李素連等情，有德
11 理聯合法律事務所函及投遞記要在卷可憑（見原審卷第55至
12 63頁）。而張淑錦於109年5月6日始對許李素連請求減少價
13 金，有張淑錦於原審所提民事追加暨聲請調查證據狀在卷可
14 參（見原審卷191至194頁），足見張淑錦將系爭土地之瑕疵
15 事宜通知許李素連後，至張淑錦行使減少價金請求權時，已
16 超過6個月之法定期間。故依上開法條規定，張淑錦已不得
17 請求減少價金。是張淑錦依據民法第179條、第359條及第36
18 0條規定請求許李素連返還減少之價金，自非有據。

19 (三)關於張淑錦依債務不履行之規定請求部分

20 1.許李素連應對張淑錦負給付不完全之責任

21 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
22 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；又因可歸責
23 於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。
24 民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。又買賣標
25 的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締
26 約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知
27 有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本
28 旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年
29 度台上字第2631號判決意旨參照）。查系爭土地於出售前存
30 有系爭退縮規定之重要事項，而影響張淑錦之買賣意願，而
31 許李素連即使於出售系爭土地時，尚未確認系爭退縮規定，

然許李素連既然曾參與215會議，就系爭土地有系爭退縮規定等問題自難推稱全然不知，其依系爭買賣契約之約定及誠實信用原則，應有查明並為告知之義務。乃許李素連竟違反此項告知義務，而與張淑錦簽立系爭買賣契約，自有過失。依上開說明，許李素連自應對張淑錦負不完全給付之債務不履行責任。又因許李素連所為之給付，乃可歸責其個人事由之不完全給付，惟此項瑕疵給付無從命其補正，故張淑錦自得依給付不能之規定行使其權利。是張淑錦依民法第227條第1項、第226條第1項規定請求許李素連損害賠償，為屬有據。

2. 陳東裕2人應依債務不履行及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定負連帶賠償責任

按受任人處理委任事務，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之，為民法第535條所明定。所謂盡善良管理人之注意，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意。而房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之規定，據實報告於當事人。又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，經紀業條例第26條第2項定有明文。查張淑錦經由三久公司所僱用之經紀業務員陳東裕居間仲介而與許李素連簽立系爭買賣契約，已如前述。三久公司為經營仲介之公司，而屬經紀業；陳東裕則為協助三久公司執行仲介業務之人員，為經紀人員。許李素連於出賣前亦曾透過陳東裕告知張淑錦系爭土地有重劃問題，於申請建築時系爭土地均應留設前、後院，前院深度不得少於5公尺，後院深度不得少於1.5公尺等情。而陳東裕於簽約前，於介紹時曾提及系爭土地面向地政路可蓋7公尺面寬之房屋。參酌張淑錦於

01 簽立系爭買賣契約之前，亦曾向陳東裕表示其購買系爭土地
02 之目的係為興建房屋自用等情，均為兩造所不爭執事實（見
03 本院卷二第40至41頁），可信為真。則張淑錦既已陳明其購
04 買系爭土地之目的，且陳東裕於仲介買賣過程，已約略可知
05 系爭土地有退縮建築之問題，是就退縮建築之詳細情形，自
06 有依據民法第567條規定，先為調查並據實報告張淑錦之義
07 務。況北斗都市計畫就有關係爭土地所涉及之細部計畫，業
08 於102年11月25日上網公告，有北斗鎮公所函文及所附城鄉
09 計畫便民服務網網頁附卷可稽（見本院卷二第99至103
10 頁），是關於系爭退縮規定，乃一般民眾均可上網查悉之事
11 項，不限於土地所有權人或具專業資格之建築師，更無須經
12 由張淑錦及許李素連出具書面同意。且經紀業條例第24條之
13 2條規定：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書
14 面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：
15 …」，其立法意旨乃為了強化不動產交易安全、落實資訊透
16 明化，並規範「雙方代理」的潛在利益衝突，以保障買賣或
17 租賃雙方當事人的合法權益，並非減輕經紀業者之據實報告
18 及調查義務。是陳東裕2人抗辯其未經張淑錦及許李素連之
19 書面同意，無從提供系爭退縮規定云云，自難採信。則陳東
20 裕未查明系爭退縮規定，並據實告知張淑錦，自有違反據實
21 告知及調查義務之過失。而陳東裕為三久公司之使用人，依
22 據民法第224條規定，三久公司自應就陳東裕之過失負同一
23 責任。又因陳東裕2人所為之給付，乃可歸責其個人事由之
24 不完全給付，惟此項瑕疵給付無從命其補正，故張淑錦應依
25 給付不能之規定行使其權利。是張淑錦依民法第227條第1
26 項、第226條第1項、經紀業條例第26條第2項規定，請求陳
27 東裕2人負連帶損害賠償責任，亦屬有據。

28 (四)關於張淑錦依侵權行為之法律關係請求部分

29 1.關於張淑錦依據民法第184條第1項請求部分

30 按民法第184條關於侵權行為所保護之法益，除有同條第1項
31 後段及第2項之情形外，原則上限於既存法律體系所明認之

權利，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。所謂純粹經濟上損失或純粹財產上損害，係指其經濟上之損失為「純粹」的，而未與其他有體損害如人身損害或財產損害相結合者而言；除係契約責任（包括不完全給付）及同法第184條第1項後段及第2項所保護之客體外，並不涵攝在民法第184條第1項前段侵權責任（以權利保護為中心）所保護之範圍（最高法院民事判決114年度台上字第2170號判決意旨參照）。經查，如前所述，張淑錦所得請求賠償之損害，係減少價值之損失，而非固有權利之損失，是上訴人依據民法第184條第1項前段規定對許李素連及陳東裕2人請求損害賠償，與上開規定即有未合。

2. 關於張淑錦依據民法第184條第2項請求部分

陳東裕違反據實告知及調查義務，其行為該當經紀業條例第26條第2項規定，應負連帶賠償責任，已如前述，該項規定亦屬保護他人之法律，是張淑錦主張陳東裕違反該項保護他人之法律致其受損害，依據民法184條第2條之規定，請求陳東裕損害賠償，亦屬有據。又陳東裕為三久公司之受僱人，其於執行仲介系爭土地買賣過程，違反據實告知及調查義務致張淑錦受有損害，陳東裕之所為乃執行職務之行為，依民法第188條第1項規定，三久公司自應與陳東裕就張淑錦所受之損害負連帶賠償責任。至於經紀業條例第26條第2項之規定，乃為管理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，所為規定，並非就買賣雙方所為之規範，是張淑錦依民法第184條第2項規定對許李素連為請求，尚難認為有據。

3. 張淑錦對陳東裕2人之侵權行為請求權，尚未逾2年時效之規定

按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，民法第197條第1項前段定有明文。該規定所稱「知」，係指明知而言，不包

01 括可能知悉之情形。又該所謂「知」，屬請求權人之主觀、
02 心理事實，係潛藏個人意識之內在心理狀態，除其本人得以
03 感官知覺外，第三人無法直接體驗感受，通常較難取得外部
04 直接證據，以證明其內心之意思活動。據此，除請求權人本
05 人之陳述外，法院於欠缺直接證據之情形，得從請求權人之
06 外在表徵及其行為時客觀狀況，綜合各種間接或情況證據，
07 本諸社會常情及人性觀點，依據論理及經驗法則，予以綜合
08 審酌判斷（最高法院114年度台上字第1976號判決意旨參
09 照）。陳東裕2人抗辯張淑錦依民法第184條第2項規定對伊
10 侵權行為損害賠償之請求權，已罹於2年時效等語，已為張
11 淑錦所否認，陳東裕2人自應就張淑錦之該請求權已罹於時
12 效之有利事實為舉證。查張淑錦於發現系爭土地有系爭退縮
13 規定之瑕疵後，即於107年6月12日發函通知許李素連，已如
14 前述，則據此推知，張淑錦至遲應於同日已知悉系爭土地系
15 爭退縮規定之瑕疵。而陳東裕2人就張淑錦於更早之前已知
16 悉該瑕疵乙節，亦未能提出其他有利之證據以資證明，張淑
17 錦對陳東裕2人之侵權行為損害賠償請求權時效，應自同日
18 起算。則張淑錦對陳東裕2人於108年10月23日起訴請求（見
19 原審卷第9頁），尚未逾越2年之時效期間。是陳東裕2人所
20 為之時效抗辯，尚非可採。

21 (五)張淑錦所受損害之金額為價差133萬742元

22 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
23 應回復他方損害發生前之原狀。又不能回復原狀或回復顯有
24 重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第
25 215條亦定有明文。又損害賠償之目的，在於填補被害人所
26 受之損害，自應調查被害人實際上所受損害，以決定加害人
27 應賠償之數額。而民法第215條所稱「以金錢賠償其損
28 害」，其損害包括交換價值及使用價值之損害（最高法院11
29 4年度台上字第1521號判決意旨參照）。經查，許李素連出
30 售系爭土地予張淑錦，因退縮建築等土地使用管制規定影響
31 土地市場交易價值，依細部計畫退縮建築規定及當地透天厝

銷售價格比較分析，評估系爭土地於105年11月間之土地總價為995萬8258元，相較於系爭土地成交總價1128萬9000元，相差133萬742元，已如前述，堪認張淑錦受有此部分之價差損害。

(六)張淑錦亦與有過失

按民法第217條所謂損害之發生或擴大，被害人與有過失者，係指被害人若能盡善良管理人之注意，即得避免其損害之發生或擴大，乃竟不注意，致有損害發生或擴大之情形而言。是否盡善良管理人之注意，應依一般社會上之觀念，認為具有相當知識及經驗之人對於一定事件所能注意者，客觀的決定其標準（最高法院111年度台上字第373號判決意旨參照）。經查，證人宋料望即張淑錦之配偶於原審到庭證稱：陳東裕來伊公司介紹系爭土地時，即有講系爭土地是自辦重劃，而有重劃問題。我們夫妻在買賣前都有問陳東裕系爭土地退縮之問題，陳東裕有說臨地政路要退縮4到5公尺，後面是1.5公尺，但側面的部分都沒有交代等語（見原審卷一第171頁），足見張淑錦在買賣時，已知悉系爭土地因自辦市地重劃於建築時應受退縮之限制。又北斗都市計畫就有關係爭土地所涉及之細部計畫，業於102年11月25日上網公告，已如前述，可見系爭退縮規定除許李素連之外，張淑錦亦得上網查悉，則縱使許李素連及陳東裕於簽約時未告知該系爭退縮規定，然張淑錦簽約前既已知悉系爭土地因自辦市地重劃而有限制建築之事宜，則依其簽約時之客觀情形為觀察，若能善用北斗鎮公所上網公告之便利民眾查詢之資料，即可得知系爭退縮規定之限制，並據此與許李素連磋商相關買賣之條件，然其卻未能注意於此，而與許李素連簽訂系爭買賣契約，其就因不知系爭退縮規定所造成之損害，自亦有過失。茲權衡兩造間於簽約之過失情節，仍以許李素連及陳東裕2人過失情節較重，應負主要過失責任，張淑錦僅需負次要之責任，並衡量雙方過失之情形，酌定過失比例為7比3。是以此為計，張淑錦分別得向許李素連及陳東裕2人請求金額均

01 應減為93萬1330元(即00000000X70%=931330，元以下4捨5
02 入)。

03 (七)許李素連及陳東裕2人應負不真正連帶責任

04 按不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競合，
05 多數債務人之各債務具有客觀之單一目的，而債務人各負有
06 全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為給付者，他
07 債務人於其給付範圍內亦同免其責任。所稱各債務具有客觀
08 之單一目的，係指各債務所欲滿足之法益，在客觀上彼此同
09 一，數請求權均以滿足此同一法益為目的。倘不真正連帶債
10 務人中之一人所為之給付，已滿足債權之全部或一部，即生
11 絕對清償效力，債權人就已受償部分不得再向其他債務人請
12 求清償（最高法院110年度台上字第1833號判決意旨參
13 照）。許李素連就張淑錦所受93萬1330元之損害，係本於民
14 法第227條第1項、第226條第1項規定負賠償責任；陳東裕2
15 人就張淑錦所受93萬1330元之損害，則本於民法第184條第2
16 項、第188條第1項、第227條第1項、第226條第1項及經紀業
17 條例第26條第2項規定負連帶賠償責任。彼此間並無明示或
18 依法律規定負連帶債務，惟許李素連及陳東裕2人均因該等
19 法律關係之偶然競合，負有同一目的之給付義務，為不真正
20 連帶債務，如任一人已為給付，其他人於該給付範圍內，同
21 免責任，併此敘明。

22 五、綜上所述，張淑錦依民法第227條第1項、第226條第1項規
23 定，請求許李素連給付93萬1330元，及自起訴狀繕本送達翌
24 日即108年11月10日（見原審卷第71頁之送達證書）起至清
25 償日止，按年息5%計算之利息；另依民法第184條第2項、第
26 188條第1項、第227條第1項、第226條第1項及經紀業條例第
27 26條第2項規定，請求陳東裕2人連帶給付93萬1330元，及自
28 起訴狀繕本送達翌日即108年10月30日（見原審卷第73、77
29 頁之送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，
30 暨前開各該給付，如其中一人已為清償，於其清償範圍內，
31 其他人於該給付範圍同免責任，均有理由，應予准許；逾此

部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許之部分，駁回張淑錦請求許李素連給付93萬1330元本息部分及該部分假執行之聲請，及就上開不應准許部分，命陳東裕2人應連帶給付逾93萬1330元本息部分及就該部分為假執行之宣告，均有未合。張淑錦、陳東裕2人之上訴意旨，分別指摘原判決此部分不利部分不當，求予廢棄改判，皆為有理由。爰由本院予以廢棄，分別改判如主文第二項之(一)、(二)及第三項所示。另原審就上開應准許部分命陳東裕2人如數給付，並就此部分為供擔保准予假執行之宣告，及就上開不應准許之部分，為張淑錦敗訴之諭知，並駁回此部分假執行之聲請，均核無不合，張淑錦、陳東裕2人此部分之上訴，均為無理由，應分別予以駁回。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件張淑錦、陳東裕2人之上訴均為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 1 日
民事第六庭 審判長法官 許秀芬
法官 陳佩怡
法官 許石慶

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 林書慶

中 華 民 國 115 年 7 月 1 日