

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第79號

原告 陳秋麗
訴訟代理人 裘佩恩律師
戴龍律師
唐世韜律師
吳祈緯律師
被告 程鑫不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 林鈺程
被告 曾柏鈞
被告 許任倫
共同
訴訟代理人 蘇建榮律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告新臺幣406,000元，及自民國113年6月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣207,800元，其中新臺幣3,800元由被告連帶負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣406,000元為原告供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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2、3款分別定有明文。本件

01 原告起訴時原聲明：(一)被告張玉宇、張玉光應給付原告新臺
02 幣（下同）2,000萬元及自民國111年5月11日起至清償日
03 止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告程鑫不動產仲介經
04 紀有限公司（下稱程鑫仲介公司）應給付原告40萬元及自
05 111年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
06 嗣於113年5月27日具狀追加許任倫（經紀營業員）、曾柏鈞
07 （經紀人）、陳照美（承辦地政士）為被告，並將聲明變更
08 為：(一)被告張玉宇、張玉光應給付原告2,000萬元及自起訴
09 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
10 息。(二)被告程鑫仲介公司、許任倫、曾柏鈞應連帶給付原告
11 240萬6,000元，及其中40萬元自111年5月10日起，其餘自
12 113年5月27日變更追加訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清
13 償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告陳照美應給付
14 原告3萬9,599元，及自111年5月9日至清償日止，按週年利
15 率5%計算之利息（本院卷第173-174頁）。核其追加請求之
16 基礎事實與原請求同一，自應准許追加；嗣原告分別與被告
17 張玉宇、張玉光、陳照美於訴訟中達成和解，訴之聲明迭經
18 變更，最終聲明為：被告程鑫仲介公司、許任倫、曾柏鈞應
19 連帶給付原告721萬8,000元，及其中120萬元自113年6月7日
20 起；其餘自113年10月18日起，均至清償日止，按週年利率
21 5%計算之利息（本院卷第307頁）。核屬擴張應受判決事項
22 之聲明，則揆諸前揭說明，原告訴之追加及聲明擴張為法之
23 所許，合先敘明。

24 二、原告主張：原告於111年3月1日委託被告程鑫仲介公司居間
25 仲介代為處理買受張玉宇、張玉光所有坐落臺南市○○區
26 ○○段000地號土地（下稱系爭土地）之事宜，並由訴外人
27 即原告之子杜宜展代理原告與被告程鑫仲介公司簽訂不動產
28 買賣意願書（下稱系爭意願書）及買方給付服務費承諾書，
29 被告許任倫、曾柏鈞分別為被告程鑫仲介公司經紀營業員、
30 經紀人，共同執行本件仲介業務。嗣原告於111年3月2日經
31 被告程鑫仲介公司居間仲介，向張玉宇、張玉光購買系爭土

01 地，並簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），買賣總
02 價金為2,000萬元。惟原告於113年12月間向臺南市政府工務
03 局（下稱工務局）查詢系爭土地有無申請建築執照，經工務
04 局113年1月3日南市工管一字第1121616240號回函始發現系
05 爭土地早已領有（85）南工造字第43號建造執照，並為（85）
06 南工使字第1312號使用執照所套繪之法定空地範圍，依建築
07 法第11條第3項規定不得重複使用，即系爭土地受套繪管制
08 而無法再作為興建農舍之建築基地使用，且無從解除套繪管
09 制，堪認系爭土地欠缺農業區土地本應具有之通常效用，系
10 爭土地具有重大瑕疵。然原告委託被告程鑫仲介公司居間仲
11 介購買系爭土地時已表明系爭土地不可被套繪管制，惟許任
12 倫、曾柏鈞於受託處理系爭土地買賣事宜時，僅以臺南市建
13 築執照資料查詢系統之結果為憑，未向主管機關查明系爭土
14 地究竟是否已受套繪管制，未盡據實調查及告知義務，違反
15 善良管理人注意義務。因被告之重大過失，使原告買受遭套
16 繪管制之系爭土地，迄今無法正常利用，亦無法轉手他人，
17 致原告受有系爭土地買賣價金2,000萬元自111年5月11日迄
18 今之利息損失約200萬元（2,000萬×5%×2年）、仲介服務費
19 40萬元、履約保證金6,000元，合計240萬6,000元之損害，
20 另應依消費者保護法第51條規定，原告得請求損害額3倍之
21 懲罰性違約金。為此，爰依民法第567條第1項前段、第2
22 項、第571條、不動產經紀業管理條例第4條第7款、第26條
23 第2項、第544條、消費者保護法第51條，提起本件訴訟等
24 語。並聲明：（一）被告程鑫仲介公司、許任倫、曾柏鈞應連帶
25 給付原告721萬8,000元（240萬6,000元×3倍），及其中120
26 萬元自113年5月27日民事變更追加聲明狀繕本送達翌日即
27 113年6月7日起；其餘自113年10月18日民事準備狀繕本送達
28 翌日即113年10月18日起，均至清償日止，按週年利率5%計
29 算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

30 三、被告則以：系爭買賣契約附件-系爭土地第一類謄本載有
31 「地上建物建號0棟」等語、附件-台南市

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○區○○000地號-未登載為法定空地」、「領有台南市政府工務局核發之建築執照：無」等語，可證被告已盡查詢注意義務。且被告為確保交易安全且符合原告買受土地不可有套繪之需求，於原告及張玉宇、張玉光簽訂系爭買賣契約時，要求賣方張玉宇、張玉光應保證系爭土地非屬已套繪管制之法定空地，並於其他特約事項第4條特別加註「賣方保證本約標的物非屬建管單位已套繪管制之法定空地，亦未曾申請建築執照或指定建築線。申請主管機關回函證明之」等語，是被告已盡善良管理人之注意義務。本件乃可歸責於原告、張玉宇、張玉光等人，於系爭買賣契約履約過程中，未遵守系爭買賣契約其他特約事項第4條之約定，在承辦地政士即陳照美未向主管機關申請回函以證明系爭土地未經套繪管制前，即由陳照美完成所有權過戶登記，被告並無過失。又原告與張玉宇、張玉光解除系爭買賣契約後，張玉宇、張玉光即應償還買賣價金2,000萬元及自受領價金時起之利息，是原告主張受有支付價金時起之利息損失200萬元，並不可採。惟被告願連帶返還原告仲介服務費40萬元、履約保證金6,000元等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項（本院卷第309-310頁）：

(一)原告於111年3月1日委託被告程鑫仲介公司居間仲介代為處理買受玉宇、張玉光所有系爭土地之事宜，並由原告之子杜宜展代理原告與被告程鑫仲介公司簽訂系爭意願書及買方給付服務費承諾書，被告許任倫、曾柏鈞分別為被告程鑫仲介公司經紀營業員、經紀人，共同執行本件仲介業務；陳照美則為本件承辦地政士。

(二)嗣原告於111年3月2日經被告程鑫仲介公司居間仲介，向張玉宇、張玉光購買系爭土地，並簽訂系爭買賣契約，買賣價金為2,000萬元。系爭買賣契約附件-系爭土地第一類謄本載有「地上建物建號0棟」等語，附件-臺南市

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○區○○000地號-未登載為法定空地」、「領有台南市政府工務局核發之建築執照：無」等語。

(三)原告於113年12月間向工務局申請系爭土地有無申請建築執照，經工務局113年1月3日南市工管一字第1121616240號回函始發現系爭土地早已領有(85)南工造字第43號建造執照，並為(85)南工使字第1312號使用執照所套繪之法定空地範圍，依建築法第11條第3項規定不得重複使用，即系爭土地受套繪管制而無法再作為興建農舍之建築基地使用。

(四)系爭意願書第9條特約條款第1項載有「此土地不可在保育區範圍內、容積不可被套繪、移轉、前列項目成立買賣才成立」等語；系爭買賣契約其他特約事項第4條載有「賣方保證本約標的物非屬建管單位已套繪管制之法定空地，亦未曾申請建築執照或指定建築線。申請主管機關回函證明之」等語。

(五)原告因系爭土地買賣事宜，給付張玉宇、張玉光買賣價金2,000萬元、給付被告程鑫仲介公司仲介服務費40萬元、給付陳照美代書費39,599元及支付銀行履約保證金6,000元。

(六)被告程鑫仲介公司、許任倫、曾柏鈞願連帶返還原告仲介服務費40萬元、履約保證金6,000元。

(七)原告於本件訴訟過程中與陳照美於113年9月5日達成和解：陳照美願於113年9月6日前(含當日)給付原告139,599元，匯款至原告指定帳戶。

(八)原告於本件訴訟過程中與張玉宇、張玉光於113年11月28日達成和解：

1.張玉宇、張玉光願給付原告20,750,000元，應於114年1月25日前匯款至原告指定帳戶。

2.原告願於114年1月25日前將系爭土地返還張玉宇、張玉光並配合辦理所有權移轉登記，及塗銷原告設定之抵押權登記，土地移轉相關費用由張玉宇、張玉光負擔。

五、得心證之理由：

01 (一)被告未盡調查、告知原告「系爭土地受有套繪管制」之義
02 務，有違善良管理人注意義務，應依不動產經紀業管理條例
03 第26條第2項規定，連帶賠償原告40萬6,000元（仲介服務費
04 40萬元及履約保證金6,000元）：

05 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
06 人；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或
07 訂立該約之能力，有調查之義務；受任人處理委任事務，應
08 依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有
09 報酬者，應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事
10 務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應
11 負賠償之責，民法第567條第1項前段、第2項、第535條、第
12 544條分別定有明文。復按不動產經紀業管理條例第26條第2
13 項規定，經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過
14 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
15 償責任。查原告委託被告程鑫仲介公司居間仲介系爭土地買
16 賣事宜，並有服務報酬之約定，則被告程鑫仲介公司及其所
17 屬之經紀人員即被告許任倫（經紀營業員）、曾柏鈞（經紀
18 人）於處理委任事務自應負以善良管理人之注意，並應調查
19 訂約事項及當事人之履行能力，且將其所知之訂約事項據實
20 告知原告，合先敘明。

21 2.參不動產經紀業管理條例第24條之2規定：「經營仲介業務
22 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
23 委託，並依下列規定辦理：(一)公平提供雙方當事人類似不動
24 產之交易價格。(二)公平提供雙方當事人有關契約內容規範之
25 說明。(三)提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。(四)告
26 知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。(五)協
27 助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。(六)其他經中央
28 主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。」可知不動
29 產經紀業者之調查及據實報告事項，除契約另有規定外，原
30 則上應係包含買賣標的物產權、品質、鄰近交易行情等有關
31 買賣標的物條件或買賣雙方條件而影響交易之重要相關資

訊。查系爭買賣契約之標的物為系爭土地，系爭土地「是否受有套繪管制」乙節，攸關買賣標的物之品質及效用，亦會影響買方之買賣意願及出價高低，實屬影響交易之重要相關資訊，被告就此等資訊自應善盡調查、告知義務。而被告未善盡調查義務，使原告買受受有「套繪管制」之系爭土地（兩造不爭執之事項(三)），自有違善良管理人注意義務，應認有過失。

3. 被告雖辯稱，於系爭買賣契約簽訂前已查閱系爭土地第一類謄本、臺南市建築執照資料查詢等資料，均未見系爭土地有「套繪管制」之記載（兩造不爭執之事項(二)），已盡調查之能事；且為確保系爭土地未受「套繪管制」，被告還要求賣方張玉宇、張玉光應保證系爭土地非屬已「套繪管制」之法定空地，並要求賣方應申請主管機關回函證明之，被告並無違反其注意義務等語。惟依兩造不爭執之事項(四)可知，原告已明確告知被告，系爭土地不得有「被套繪」之情事，可見被告明知原告不欲買受「被套繪」之標的物，則被告就系爭土地是否確實無「被套繪」之情形自應予以較高之調查與注意，並非一概轉由賣方保證即可取代其調查義務；且從被告要求賣方應向主管機關申請回函確認有無「套繪管制」乙節，亦足徵被告明知系爭土地第一類謄本、臺南市建築執照資料查詢結果均僅供參考，系爭土地究竟有無「套繪管制」，應以主管機關回函為準，雖被告無從自行向主管機關查詢，然若其有提醒、促使賣方向主管機關查詢，即可避免原告買受「被套繪」之系爭土地，然被告疏未注意，自屬可歸責，況被告亦有收取賣方服務費，更應提醒、協助賣方向主管機關查詢，以確認系爭土地是否有受「套繪管制」。

4. 從而，被告對系爭土地已遭「套繪管制」成為法定空地之重要現況內容，未善盡調查義務，已屬違反善良管理人之注意義務，且可歸責於被告，而致原告平白浪費仲介服務費40萬元及履約保證金6,000元，卻未能達成伊原先想買受未受「套繪管制」之土地的目的，伊支出之40萬6,000元自屬損

01 害，則原告依據不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，
02 請求被告連帶賠償40萬6,000元（仲介服務費40萬元及履約
03 保證金6,000元），應屬有據。且被告亦表明願連帶返還原
04 告仲介服務費40萬元、履約保證金6,000元（兩造不爭執之
05 事項(六)），附此敘明。

06 (二)原告主張受有利息損失200萬元部分，並無理由：

07 原告另主張因被告違反調查、告知義務，致原告受有不能使
08 用系爭土地買賣價金2,000萬元之損失即自111年5月11日迄
09 今之利息損失約200萬元（2,000萬 \times 5% \times 2年）等語。惟原告
10 支付買賣價金2,000萬元，係履行系爭買賣契約之義務，於
11 系爭買賣契約解除前，原告不能使用買賣價金2,000萬元自
12 屬當然，且原告於系爭買賣契約解除前，亦受有占有使用系
13 爭土地之利益；況原告起訴時主張要與賣方張玉宇、張玉光
14 解除系爭買賣契約，張玉宇、張玉光依民法第259條第2款規
15 定負有回復原狀義務，即應給付原告買賣價金2,000萬元及
16 自受領價金時即111年5月11日起，按週年利率5%計算之利
17 息，是原告並未因被告之過失行為受有200萬元之利息損
18 失。且原告與賣方張玉宇、張玉光亦已和解在案（兩造不爭
19 執之事項(八)）。從而，原告此部分之請求，應無理由。

20 (三)原告依消費者保護法第51條規定，請求被告給付3倍之懲罰
21 性違約金，應屬無據：

22 1.按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於
23 提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服
24 務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；商品或
25 服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應
26 於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法，消費者保護法
27 第7條第1、2項定有明文。又所謂企業經營者，係指以設
28 計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者，此
29 觀之同法第2條第2款規定即明。至於何謂「服務」，消費者
30 保護法並未設明確之定義性規定，惟參照同法第7條係將從
31 事設計、生產及製造商品與提供服務之企業經營者並列，且

01 該條第1項亦明定服務提供人應確保其服務，符合當時科技
02 或專業水準可合理期待之安全性，可得推知該法所謂「服
03 務」，應係指直接從事於商品之設計、生產、製造者以外，
04 且本身蘊含安全或衛生上潛在危險之服務行為而言，可堪認
05 定。即消費者因使用商品或接受服務而致生固有利益之損
06 害，且此損害係因商品或服務之缺陷所致者，方適用消費者
07 保護法，若單純係商品或服務本身有瑕疵者，而商品或服務
08 並無安全或衛生上之危險，應回歸適用民法規定，否則消保
09 法豈非可取代一切與交易有關之民事損害賠償法律規定，此
10 顯非立法之目的。查原告主張系爭土地被「套繪管制」，屬
11 系爭土地本身欠缺伊所期待品質、價值或效用，要與被告程
12 鑫仲介公司所提供之仲介服務無涉，而被告程鑫仲介公司提
13 供之服務雖有未盡查證、告知義務之瑕疵，然此瑕疵尚難謂
14 有何安全或衛生上之危險。從而，原告依據消保法第51條之
15 規定請求被告應負連帶損害賠償責任，應屬無據。

16 2. 又按過失為注意之欠缺，民法上所謂過失，以其欠缺注意之
17 程度為標準，可分為抽象的過失、具體的過失，及重大過失
18 三種。應盡善良管理人之注意（即依交易上一般觀念，認為
19 有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意）而欠缺者，為抽象
20 的過失，應與處理自己事務為同一注意而欠缺者，為具體的
21 過失，顯然欠缺普通人之注意者，為重大過失。故過失之有
22 無，抽象的過失，則以是否欠缺應盡善良管理人之注意定
23 之，具體的過失，則以是否欠缺應與處理自己事務為同一之
24 注意定之，重大過失，則以是否顯然欠缺普通人之注意定
25 之，苟非欠缺普通人之注意，即不得謂之有重大過失（最高
26 法院42年台上字第865號判決意旨參照）。本院審酌被告在
27 調查系爭土地有無「被套繪」時，已有查閱系爭土地第一類
28 謄本、臺南市建築執照資料查詢等資料，並特別要求賣方擔
29 保及申請主管機關回函證明，僅係疏未注意提醒、督促賣方
30 申請主管機關回函證明而未能正確查知系爭土地是否有受有
31 「套繪管制」，則被告未查知系爭土地「被套繪」乙節，雖

01 有違善良管理人注意義務，然並非重大到欠缺普通人之注
02 意，是原告主張被告具有重大過失等語，亦不足採，併予敘
03 明。

04 六、綜上所述，原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規
05 定，請求被告連帶給付40萬6,000元，及自113年5月27日民
06 事變更追加聲明狀繕本送達翌日即113年6月7日（本院卷第
07 191-195頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
08 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
09 回。

10 七、原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第
11 389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，原告雖陳
12 明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權
13 之發動，爰不另為假執行准駁之諭知；至原告敗訴部分，其
14 假執行之聲請失所附麗，應予駁回。另依被告聲請，宣告被
15 告如為原告預供擔保，得免為假執行。

16 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
17 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

18 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項、
19 第91條第3項，並依職權確定本件訴訟費用額為207,800元
20 （即第一審裁判費），本院審酌兩造勝敗情形，爰依比例命
21 被告連帶負擔3,800元，並應加給利息，餘由原告負擔，並
22 判決如主文第3項所示。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
24 民事第四庭 審判長法官 羅郁棣
25 法官 陳 薇
26 法官 陳永佳

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
31 書記官 陳玉芬