

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第121號

上訴人即

附帶被上訴人 御閣實業有限公司

法定代理人 陳士仁

上訴人 陳杞翔

張淑菁

上一人

訴訟代理人 顏伯奇律師

共 同

訴訟代理人 陳澤嘉律師

賴巧淳律師

被上訴人即

附帶上訴人 羅文凱

訴訟代理人 嚴天琮律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年3月13日臺灣嘉義地方法院111年度訴字第563號第一審判決提起上訴，被上訴人提起一部附帶上訴，本院於113年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人連帶給付被上訴人逾新臺幣123萬3,225元及如附表所示利息部分，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，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人之其餘上訴及被上訴人之附帶上訴均駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審（含附帶上訴）訴訟費用，由上訴人連帶負擔20分之9，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按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。又當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第463條準用第256條及第447條第1項第3款分別定有明文。查被上訴人即附帶上訴人羅文凱（下逕稱羅文凱）於原審主張伊於民國109年間，委託有巢氏房屋加盟店即上訴人即附帶被上訴人御閣實業有限公司（下逕稱御閣公司）居間仲介，向訴外人陳聖龍（下逕稱陳聖龍）買受坐落嘉義市○○段000000地號土地（下稱系爭土地），並於109年10月29日與陳聖龍簽訂不動產買賣契約，嗣於交易完成後，於110年4月27日支付居間報酬新臺幣（下同）26萬3,000元（下稱系爭服務費）予御閣公司。詎御閣公司未善盡調查及報告義務，自始未曾向伊說明及報告開發系爭土地需繳納代金事宜，致伊未能於締約之際衡量是否進行交易及購地損益，而受有繳納代金246萬6,450元（下稱系爭代金）之損失，依民法第571條規定，不得請求報酬，應返還系爭服務費予伊等情；嗣於本院審理中，本於上開同一原因事實，補充陳述其請求返還系爭服務費之請求權基礎為民法第179條之規定。衡諸羅文凱補充上開法律上之依據，係基於原審所為系爭服務費返還請求權之同一原因事實及訴訟標的法律關係之主張，而依其於原審主張之民法第571條規定，係發生居間人不得向委託人請求報酬之法律效果，惟若委託人已給付居間人報酬時，法院即應闡明其請求返還報酬之法律上依據。是以，羅文凱於本院就同一法律關係，主張其請求返還系爭服務費之請求權基礎為民法第179條之規定，應認係本於原審所主張之特定具體訴訟標的法律關係，補充其法律上之陳述及依據。準此，羅文凱於第二審程序，並未變更系爭服務費返還請求權之訴訟標的，僅係補充民法第179條規定之法律上陳述，核與前揭規定並無不合，應予准許，合先敘明。

## 貳、實體方面：

一、羅文凱主張：伊於109年間有意購買土地起造房屋，在網路

上看到上訴人張淑菁（下逕稱張淑菁）所刊登之售地訊息，與其聯絡告知購地用途，進而委託有巢氏房屋加盟店即御閣公司，由不動產經紀人即上訴人陳杞翔（下逕稱陳杞翔，並與御閣公司、張淑菁合稱上訴人）代為居間仲介，向陳聖龍買受系爭土地，並於109年10月29日與陳聖龍簽訂不動產買賣契約，陳聖龍於110年4月21日將系爭土地移轉登記為伊所有後，伊已於同年月27日支付系爭服務費予御閣公司。伊嗣向嘉義市政府申請建造房屋等事宜，始接獲嘉義市政府通知系爭土地位於嘉義市都市計畫「湖子內地區環保用地區段徵收」地段，依「嘉義市政府107年3月變更嘉義市都市計畫（湖子內地區環保用地區段徵收）（細部計畫）土地使用分區管制要點專案通盤檢討案附錄二嘉義市都市計畫（湖子內地區環保用地區段徵收）（細部計畫）案再發展區開發建築要點」第4條規定（下稱系爭負擔規定），應繳納系爭代金。惟上訴人自始未曾向伊說明及報告開發系爭土地需繳納系爭代金乙事，致伊未能於締約之際衡量是否進行交易及購地損益，而受有繳納系爭代金之損失，上訴人應負連帶賠償責任，另御閣公司應將系爭服務費返還予伊等情。爰就御閣公司部分，依民法第535條、第544條、第567條、第224條、第227條或不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第26條第2項（擇一為有利判決）及民法第571條、第179條規定；就陳杞翔、張淑菁部分，依民法第567條、管理條例第26條第2項規定；求為命上訴人連帶給付246萬6,450元本息，及御閣公司給付26萬3,000元本息之判決（原審為羅文凱一部勝訴、一部敗訴之判決，即命上訴人連帶給付246萬6,450元本息，及駁回羅文凱其餘之請求；兩造各就上開敗訴部分，提起上訴、一部附帶上訴，未繫屬本院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。另附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回羅文凱後開第二項之訴及該訴訟費用部分均廢棄。(二)上開廢棄部分，御閣公司應給付羅文凱26萬3,000元，及自111年10月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

01 二、上訴人則分別以下列情詞置辯：

02 (一)上訴人部分：告知義務應以相當合理範圍為其限度，伊等已  
03 依不動產說明書應記載及不應記載事項辦理，交付賣方所出  
04 具之標的物現況說明書予羅文凱，並提供系爭土地之嘉義市  
05 政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書（下  
06 稱系爭使用分區證明書）作為買賣契約之附件，可見伊等並  
07 無違反調查及告知義務。且羅文凱於109年12月2日即已知悉  
08 系爭負擔規定，又依系爭土地買賣契約及其他增補條款之約  
09 定，羅文凱應於確認建造執照（下稱建照）取得後3日內，  
10 賣方始應備齊過戶所需證件資料並完成用印手續交付代書，  
11 以便辦理產權移轉登記作業，惟其未申請建照即直接給付各  
12 期買賣價金，顯見其貪圖迅速完成交易，未確實依約先行確  
13 認取得建照，即遽然交付全部買賣價金並完成系爭土地所有  
14 權移轉登記，非可歸責於伊等，自不得請求伊等連帶賠償系  
15 爭代金之損失。退步言之，羅文凱就系爭代金之損失，顯有  
16 重大過失，應減輕或免除伊等之賠償責任。

17 (二)張淑菁另辯稱：伊非委任關係之受託人，並非契約當事人，  
18 不應負契約賠償責任。又伊於系爭買賣契約簽訂時，並非御  
19 閣公司之經紀營業員，而御閣公司亦非系爭買賣契約填載之  
20 經紀業，伊毋須依管理條例第26條第2項規定，負連帶賠償  
21 責任。另羅文凱於簽訂系爭買賣契約之前，已知悉系爭代金  
22 之都市計畫內容，且依系爭買賣契約增補條款第6條約定，  
23 系爭土地若無法興建房屋，羅文凱可逕予解約，取回買賣價  
24 金，非當然會造成系爭代金之損害，又系爭代金本為羅文凱  
25 申請建照應負擔之費用，縱伊未告知系爭負擔規定，亦與羅  
26 文凱繳納系爭代金之損害無相當因果關係。縱認有因果關  
27 係，系爭代金之損害並非固有利益損害，僅係純粹經濟上損  
28 失，伊與羅文凱間並無契約關係，羅文凱自不得向伊請求賠  
29 償系爭代金之損失。

30 (三)御閣公司另辯稱：伊已善盡合理調查及報告義務，羅文凱請  
31 求返還系爭服務費，為無理由。

01 (四)並均上訴聲明：1.原判決關於命上訴人連帶給付部分，及該  
02 部分假執行之宣告暨訴訟費用負擔之裁判均廢棄。2.上開廢  
03 棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另  
04 御閣公司就附帶上訴為答辯聲明：附帶上訴駁回。

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)羅文凱於109年10月間經由御閣公司（有巢氏房屋加盟店）  
07 受僱人即經紀營業員張淑菁刊登之售地資訊，就系爭土地委  
08 託御閣公司（陳杞翔為其經紀人）居間仲介買賣，簽立如原  
09 審卷第15頁所示之不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）及  
10 第17頁所示之買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書）  
11 （上訴人嗣後否認張淑菁為御閣公司受僱人即經紀營業  
12 員）。

13 (二)羅文凱（買方）經由御閣公司之居間仲介，於109年10月29  
14 日與陳聖龍（賣方）就系爭土地簽訂如原審卷第49至54頁所  
15 示之第一建經土地買賣契約書（含原審卷第59頁所示之標的  
16 物現況說明書）及第57頁所示之不動產買賣契約其他增補條  
17 款（下合稱系爭買賣契約），並另簽訂原審卷第55至56頁所  
18 示之第一建經價金信託履約保證申請書。

19 (三)系爭買賣契約約定價款為1,315萬8,000元，第1期款（簽約  
20 款）為65萬8,000元；第2期款（備證用印款）為200萬元，  
21 賣方應於確認建照取得3日內，備齊一切過戶所需之證件資  
22 料，並完成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產權移  
23 轉登記作業。買方最遲應於前開日期將第2期款存匯入履保  
24 專戶；第三期款（完稅款）為空白；第4期款（尾款）為1,0  
25 50萬元。羅文凱嗣依如原審卷第109頁履保專戶收支明細表  
26 暨點交確認單（買方）所示給付買賣價金完畢，而陳聖龍則  
27 於110年4月21日將系爭土地所有權全部移轉登記予羅文凱，  
28 由羅文凱取得系爭土地所有權。

29 (四)羅文凱於110年4月間已依約支付系爭服務費。

30 (五)張淑菁於109年8月間取得原審卷第61頁所示之嘉義市政府10  
31 9年8月3日府都計字第1092608481號書函即系爭土地都市計

01 畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書，其內容略以：  
02 「…說明：…二、…至計畫書中其他土地使用分區管制規  
03 定，如…開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關  
04 查詢。…都市計畫案名：嘉義市湖子內地區都市計畫（區段  
05 徵收）（民國98年11月10日發布實施）…土地使用分區或  
06 （公共設施）用地名稱：第三種住宅區…計畫書中特別使用  
07 規定：依嘉義市都市計畫（湖子內地區環保用地區段徵收）  
08 （細部計畫）規定」等語。

09 (六)嘉義市政府109年10月30日府工土字第1095029744號函文內  
10 容略以：「…台端（鄒智宇）申請為座落本市○○段00000  
11 ○000000地號基地臨接本市湖子內路及環瑚路都市計畫道路  
12 是否開闢完成1案，查該計畫道路已開闢完成…」等語，鄒  
13 智宇為陳重宜建築師事務所委託之跑照人員。

14 (七)訴外人盧炎洲於109年12月間取得嘉義市政府109年12月2日  
15 府都計字第1092613494號書函即系爭土地及同段621-3地號  
16 土地都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書，其  
17 內容略以：「…說明：…二、…至計畫書中其他土地使用分  
18 區管制規定，如…開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫  
19 主管機關查詢。…都市計畫案名均為嘉義市湖子內地區都市  
20 計畫（區段徵收）（民國98年11月10日發布實施）；土地使  
21 用分區或（公共設施）用地名稱均為第三種住宅區；計畫書  
22 中特別使用規定均為依嘉義市都市計畫（湖子內地區環保用  
23 地區段徵收）（細部計畫）規定…」等語，盧炎洲為陳重宜  
24 建築師事務所委託之跑照人員。

25 (八)原審卷第21頁之111年6月14日土地徵收繳納代金切結書記載  
26 略以：「…依據嘉義市政府107年3月變更嘉義市都市計畫  
27 （湖子內地區環保用地區段徵收）（細部計畫）土地使用分  
28 區管制要點專案通盤檢討案附錄二嘉義市都市計畫（湖子內  
29 地區環保用地區段徵收）（細部計畫）案再發展區開發建築  
30 要點」第四條規定：(一)申請開發建築應捐贈本府面積不低於  
31 申請開發住宅區土地總面積30%之土地。所捐贈之土地以本

府尚未取得之公用地為限。(二)前款應捐贈之土地，得全數或部分改以代金方式繳納本府。其代金金額以繳交當期申請開發土地之平均公告現值加四成計算。(三)依規定應捐贈土地或繳交代金於本府時，應先由開發申請人完成捐贈土地之分割、移轉登記，並繳交代金後，始得核發建築使用執照（下稱使照）（必要時得請地政單位配合登載於土地登記簿中）。本基地依第三點規定繳納代金：A基地面積=435平方公尺。B：土地捐贈比例=土地總面積30%之土地=435平方公尺×30%=130.5平方公尺。C：捐贈代金土地公告現值加四成計算=13,500×140%=18,900元（公告地價13,200元，依110年09月24日申請之土地登記第一類謄本載明）。D：繳納捐贈代金=130.5平方公尺×18,900元=2,466,450元…建築地址（地號）：系爭土地…立切結書人：羅文凱…建築師：陳重宜…」等語。羅文凱已繳納系爭代金予嘉義市政府。

(九)嘉義市政府111年12月5日府都建字第1112614347號函文內容略以：「…(三)第3款本案建造執照申請案，有無依『嘉義市都市計畫案再發展區開發建築要點』規定，通知須捐贈土地，或改以代金方式繳納並請提供相關通知函文1節。查該要點係本府107年3月31日府都計字第10726031372號公告實施之細部計畫書內所載規定，該要點第四之(三)規定：『依規定應捐贈土地或繳交代金於本府時，應先由開發申請人完成捐贈土地之分割、移轉登記，並繳交代金後，始得核發建築使用執照（必要時得請地政單位配合登載於土地登記簿中）』；並無於要點中規定『函文通知須捐贈土地或改以代金方式繳納』事項。另檢送建造執照卷宗設計建築師附有羅文凱及建築師陳重宜切結繳納代金之切結書（簽結日期為110年10月5日），並於本案建造執照核准（A111嘉市府都建執字第072號）時附註於備註（加註27）事項：本案領取使用執照前須繳納回饋代金…。…」等語。

(十)嘉義市都市計畫（湖子內地區環保用地區段徵收）（細部計畫）書有關第三種住宅區申請開發建築應捐贈土地或繳納代

01 金之規定，屬嘉義市政府網站公開資料，可供大眾查詢。

02 (二)依據內政部108年10月31日台內地字第1080265601號令頒  
03 「不動產說明書應記載及不得記載事項」第1條土地（素  
04 地）第(五)項使用管制內容規定：…開發方式限制：如都市計  
05 畫說明書有附帶規定以…或以其他方式開發或…者，應一併敘  
06 明。

07 (三)羅文凱委託陳重宜建築師事務所申請系爭土地建照，經陳重  
08 宜建築師事務所於110年10月18日向嘉義市政府提出建照申  
09 請書。

10 (四)原審卷第255至256頁為羅文凱與張淑菁於109年11月20日至  
11 同年12月19日之LINE對話紀錄。

12 (五)本院卷一第71至77頁為陳重宜建築師事務所人員陳韋辰與涂  
13 淑真代書於110年11月25日之LINE對話紀錄；同卷第351至37  
14 1頁為陳韋辰與羅文凱於110年4月6日至111年1月6日之LINE  
15 對話紀錄。

16 (六)本院卷一第391至396頁為陳重宜建築師與羅文凱於109年10  
17 月10日至同年月31日之LINE對話紀錄。

#### 18 四、兩造爭點：

19 (一)上訴人於本院所為撤銷張淑菁為御閣公司受僱人即經紀營業  
20 員之自認，是否發生撤銷自認之效力？

21 (二)上訴人是否未善盡調查及報告之義務，致羅文凱受有系爭代  
22 金之損害？羅文凱就御閣公司部分，依民法第535條、第544  
23 條、第567條、第224條、第227條、管理條例第26條第2項規  
24 定（擇一為有利判決）；就陳杞翔、張淑菁部分，依民法第  
25 567條、管理條例第26條第2項規定；請求上訴人連帶賠償系  
26 爭代金之損害，有無理由？上訴人所為羅文凱與有過失之抗  
27 辯，是否可採？

28 (三)羅文凱依民法第567條、第571條、第179條規定，請求御閣  
29 公司返還系爭服務費，有無理由？

#### 30 五、本院之判斷：

31 (一)關於兩造爭點(一)部分：

01 1.按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或  
02 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，  
03 除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意  
04 者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項定有明  
05 文。又訴訟代理人為訴訟行為，係本於當事人之授權以自己  
06 之意思為之，並非本人之代言機關，其所為事實上之陳述，  
07 除經到場之當事人本人即時撤銷或更正外，其效果即及於當  
08 事人本人。

09 2.查上訴人原不爭執張淑菁為御閣公司受僱人即經紀營業員之  
10 事實（見本院卷一第107、110頁），嗣後雖追復爭執之陳  
11 述，並表示撤銷上開事實之自認，惟經羅文凱表示不同意，  
12 且參諸系爭意願書業已明文記載張淑菁為御閣公司之承辦人  
13 （見原審卷第15頁），而上訴人於本院審理時亦自承系爭買  
14 賣契約填載之經紀業公司豪麥有限公司（下稱豪麥公司）與  
15 御閣公司為商業上合作關係，張淑菁為御閣公司聘僱人員等  
16 情（見原審卷第54頁、本院卷一第129頁），自難謂上訴人  
17 之上開自認與事實不符。至嘉義市政府112年11月28日府地  
18 價字第1125034718號函文雖載稱：張淑菁於110年8月27日由  
19 御閣公司申請不動產經紀營業員到職備查，並於111年10月3  
20 日申請該員離職備查在案，並無109年10月間不動產經紀營  
21 業員登錄狀態之相關資料等語（見本院卷一第377頁），然  
22 揆其內容，僅係單純描述張淑菁之登錄情形，並非審究御閣  
23 公司與張淑菁有無依管理條例相關規定辦理登錄事宜、或是  
24 否有違反行政管制規定之情形，是上開函文並不影響御閣公  
25 司與羅文凱成立私法上之居間仲介買賣契約，張淑菁為協助  
26 執行該居間仲介業務之承辦人之認定。此外，上訴人亦未另  
27 舉其他證據證明其自認與事實不符，揆諸前揭規定及說明，  
28 自不發生撤銷自認之效力，先予敘明。

29 (二)關於兩造爭點(二)部分：

30 1.按「經紀業之管理，依本條例之規定；本條例未規定者，適  
31 用其他有關法律之規定。」、「本條例用辭定義如下：…

01 四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或  
02 商號。五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居  
03 間或代理業務。…七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。  
04 經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為  
05 協助經紀人執行仲介或代銷業務。」、「不動產之買賣、互  
06 易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文  
07 件應由經紀業指派經紀人簽章：…二、不動產承租、承購要  
08 約書。…。五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約  
09 書。…第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載事  
10 項，由中央主管機關定之。」、「前項不動產說明書視為租  
11 賃或買賣契約書之一部分。」、「經紀業因經紀人員執行仲  
12 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  
13 業應與經紀人員負連帶賠償責任。」，管理條例第2條、第4  
14 條第4款、第5款、第7款、第22條第1項第2款、第5款、第6  
15 款、第3項、第24條第2項、第26條第2項分別定有明文。準  
16 此可知，管理條例為民法之特別法，並以民法為其補充法，  
17 故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  
18 受損害者，依管理條例第26條第2項之規定，應由經紀業與  
19 經紀人員負連帶賠償責任。又所謂過失，係指應注意、能注  
20 意、而不注意之欠缺注意義務之謂。

21 2.次按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會  
22 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事  
23 項，應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，  
24 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  
25 查之義務；民法第565條、第567條第1項前段、第2項亦分別  
26 定有明文。揆諸居間人依居間契約受有報酬，對於其所為之  
27 居間仲介業務，自應盡善良管理人之注意義務，而就訂約事  
28 項善盡調查及據實報告之義務。又所謂善良管理人之注意義  
29 務，則係指具有相當知識經驗且忠於職守之受託人，依交易  
30 上一般觀念應負之注意義務而言。

31 3.羅文凱主張伊委請不動產經營專業之上訴人處理購地事宜，

01 上訴人明知伊購地用途為建造房屋，卻未調查清楚系爭土地  
02 有系爭負擔規定，未據實報告予伊知悉，致伊於買賣系爭土  
03 地之際，無議價及考量之空間，而受有系爭代金之損失等  
04 情，雖經上訴人以前揭情詞置辯；惟查：

05 (1)依兩造不爭執事項(一)所載，羅文凱於109年10月間經由御閣  
06 公司（有巢氏房屋加盟店）受僱人即經紀營業員張淑菁刊登  
07 之售地資訊，就系爭土地委託御閣公司（陳杞翔為其經紀  
08 人）居間仲介買賣，簽立原審卷第15頁所示之系爭意願書及  
09 第17頁所示之系爭承諾書。又系爭意願書及承諾書均明文記  
10 載張淑菁為御閣公司之承辦人，且觀諸張淑菁於原審以證人  
11 身分證稱：伊是買賣雙方的仲介等語（見原審卷第141  
12 頁），足認張淑菁於御閣公司居間仲介買賣系爭土地交易過  
13 程中所從事之職務，確屬協助經紀人執行仲介業務之經紀營  
14 業員職務無誤。

15 (2)次參御閣公司受羅文凱委託向系爭土地所有人斡旋購買系爭  
16 土地，並約定於買賣成立時，負有給付買賣總價款百分之2  
17 之系爭服務費予御閣公司之義務（見原審卷第17頁），則羅  
18 文凱與御閣公司就系爭土地買賣事宜成立居間契約，御閣公  
19 司自應就訂約事項，善盡調查及據實報告之善良管理人注意  
20 義務，而陳杞翔、張淑菁分別為御閣公司之經紀人、經紀營  
21 業員，屬其債務履行輔助人，亦應於執行或協助執行仲介業  
22 務時，就訂約事項善盡調查及據實報告之善良管理人注意義  
23 務。又依管理條例第24條第2項規定，不動產說明書視為買  
24 賣契約書之一部分，應屬訂約事項範圍，則御閣公司及所屬  
25 經紀人員陳杞翔、張淑菁即應善盡不動產說明書所載事項之  
26 調查及據實報告之義務，且此義務不因陳杞翔、張淑菁非居  
27 間契約當事人，或出賣人陳聖龍未於不動產說明書為說明，  
28 或開立服務報酬統一發票予羅文凱之營業人為豪麥公司（見  
29 原審卷第19頁），而異其認定，亦不因系爭買賣契約記載經  
30 紀業公司為豪麥公司，而謂上訴人無須遵守前揭管理條例之  
31 規定。

01 (3)又依系爭意願書第9條特約條款所為「賣方需指建築線」之  
02 約定，可徵上訴人均知悉羅文凱購買系爭土地，係為供建築  
03 使用。而陳聖龍於系爭土地標的物現況說明書，雖未揭露系  
04 爭負擔規定之資訊（見原審卷第59頁），惟依內政部108年1  
05 0月31日台內地字第1080265601號令頒「不動產說明書應記  
06 載及不得記載事項」第1條土地（素地）第(五)項使用管制內  
07 容規定：…開發方式限制：如都市計畫說明書有附帶規定  
08 以…或以其他方式開發或…者，應一併敘明。據此可知，上訴  
09 人就不動產說明書所載事項之合理調查義務範圍，應包括都  
10 市計畫開發方式之附帶負擔規定在內。

11 (4)再者，觀諸張淑菁於109年8月間取得系爭使用分區證明書之  
12 核發欄位，僅有段別（小段）、地號、都市計畫案名、土地  
13 使用分區（或公共設施）用地名稱、計畫書中特別使用規定  
14 等8項，本無法就都市計畫案之所有事項鉅細靡遺地完整列  
15 記，是該證明書於說明欄第2項特別載明：「本證明書係就  
16 申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及  
17 計畫說明書之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開  
18 發、公共設施負擔比例之規定…等予以查列。至計畫書中其  
19 他土地使用分區管制規定，如使用類別、使用性質、建蔽  
20 率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規  
21 定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。」等字句，即在提醒、  
22 指導申請人如非上開核發欄位所示之都市計畫案內容，應逕  
23 行洽詢都市計畫主管機關。由此可見，御閣公司及所屬經紀  
24 人員陳杞翔、張淑菁，於居間仲介買賣、執行或協助執行仲  
25 介業務之履約過程中，客觀上亦無不能查證上開事項之情  
26 事。

27 (5)惟參諸張淑菁於原審以證人身分證稱：伊是買賣雙方的仲  
28 介，羅文凱有表示系爭土地可以蓋才要買。伊去申請分區使  
29 用證明後有去建管科問，建管科說道路已開闢，並有沒提到  
30 代金的事等語（見原審卷第141頁），顯見張淑菁確實疏未  
31 依系爭使用分區證明書所揭示與訂約事項有關之土地使用管

01 制規定，主動向都市計畫主管機關查詢，致不知有系爭負擔  
02 規定，而未將該重要交易資訊告知羅文凱，核其所為，堪認  
03 為有應注意、能注意而不注意之過失。另御閣公司及所屬經  
04 紀人陳杞翔，亦未證明其等就該訂約事項曾為合理查證並報  
05 告予羅文凱知悉，可認為有過失。是上訴人抗辯：伊等已先  
06 行查詢系爭土地使用分區、土地鄰接計畫道路可指定建築  
07 線，應認已針對羅文凱可供興建房屋之需求，善盡合理查證  
08 之義務。又系爭負擔規定非屬經紀業及所屬經紀人員應合理  
09 查證之調查範圍，且為原地主所不知，亦未告知伊等，伊等  
10 自無違反調查及報告義務云云，均非可採。

11 (6)又依兩造不爭執事項(二)、(三)所載，可知羅文凱與陳聖龍於10  
12 9年10月29日簽訂之系爭買賣契約有為如下之約定，第2期款  
13 (備證用印款)200萬元之繳款時間為確認建照取得3日內；  
14 系爭土地應確實可供興建使用，契約始為成立，倘無法供興  
15 建使用者，系爭買賣契約即為無條件解除，於契約解除同時  
16 買方已付價金無條件無息返還；建築線指示相關費用由賣方  
17 負擔，建築執照等相關費用由買方負擔（見原審卷第57  
18 頁）。依上所述，系爭負擔規定，並非使系爭土地成為無法  
19 取得建照及使照之禁建土地，僅係課予申請開發建築者，負  
20 有捐贈一定比例面積之土地或改以繳納代金，始能合法取得  
21 使照之公法上負擔。是該公法上負擔，尚與系爭買賣契約其  
22 他增補條款第6條所約定「無法供興建使用」之無條件解除  
23 要件有間，系爭買賣契約自不因系爭負擔規定而發生當然解  
24 約之效果。

25 (7)另兩造就上開「確認建照取得3日內」繳納第2期款之約定，  
26 係指確認系爭土地可指定建築線為建築使用（羅文凱主張），  
27 或係指羅文凱申請取得建照後，再繳納第2期款（上  
28 訴人主張）之意思，雖各執一詞。惟按解釋契約，固須探求  
29 當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字  
30 已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字  
31 而更為曲解。揆諸羅文凱購買系爭土地係為供建築之用，而

01 建照申請人（即起造人）通常雖同時為建築基地所有人，然  
02 非建築基地所有人之起造人，亦可檢附土地使用權同意書而  
03 申請建照（見原審卷第251頁）。參諸羅文凱與陳聖龍於109  
04 年10月29日簽訂系爭買賣契約，並約定建照費用由買方負  
05 擔，對照羅文凱與張淑菁於109年11月、12月間之LINE對話  
06 紀錄，顯示羅文凱向張淑菁表示建築師定稿完成，有跟建築  
07 師討論出比較快取得建照的方式，建築師回報預計12月底會  
08 送出建照，1月初就可以知道是否可以過件之時程（見原審  
09 卷第255至256頁），足認買賣雙方所為「確認建照取得3日  
10 內」之約定，應係指確認取得系爭土地之建照，而非僅指確  
11 認系爭土地可指定建築線之意思。

12 (8)上訴人雖辯稱：羅文凱有委請陳重宜建築師申請建照，其至  
13 遲於109年12月2日即已知悉需要繳納系爭代金乙事云云；然  
14 查：

15 ①依據證人陳重宜於本院審理時具結證稱：109年12月2日前  
16 有指示跑照小姐去申請嘉義市○○段000000○00000地號  
17 都市計畫土地使用分區證明書，藉由分區證明來證明這個  
18 區域是屬於哪個區域的都市計畫，這樣就不需要另外函送  
19 指定建築線的公文。上證2LINE對話紀錄（本院卷一第65  
20 頁），當時有在109年12月初跟羅文凱說預計12月底會送  
21 出建照，1月初就可以知道是否可以過件，當時送審前有  
22 跟他提，這段時間剛好遇到疫情，所以送審的步驟有拖  
23 延，真正執照送審已經拖延了將近半年。當時在送審建照  
24 時，羅文凱有提示說很擔心系爭土地不能送建照，建照送  
25 審資料並沒有針對都市計畫相關回饋金等規定說明，伊是  
26 按照建造執照審查及雜項審查相關內容去做書類的審查及  
27 資料的製作（即本院卷一第279至289頁之建造執照及雜項  
28 執照規定項目審查表）。伊有看一下細部計畫規定內容，  
29 但從任何書類文件是無法取得有無繳納回饋金的資訊，伊  
30 後來看了細部計畫上有寫，拿到使照後要註記有繳納代  
31 金。「知道繳納代金的時間點，是建照審查完後，主辦在

會簽都計單位才告訴需要再繳納代金，所以最後確定繳納代金的時間點，是在建照要准之前」，都計會簽的時候另外再附一張土地徵收繳納代金切結書附在執照裡面。「伊在羅文凱買賣土地當時，沒有跟他提過有無代金的規定，伊特別強調代金的繳納是到建照要准之前，在會簽都計單位時，才要求繳納代金」。伊在109年12月2日拿到使用分區證明書之後過沒幾天，有請事務所陳先生（陳韋辰）處理詢問嘉義市都計處細部計畫相關規定，看清楚細部計畫的內容寫了什麼，如果有不清楚就直接打電話給都計，伊只負責建築物可否申請的問題。「羅文凱要購買系爭土地之前，有跟伊徵詢過系爭土地可否興建建物的事情，他有提出這塊地可否申請建照，提出質疑的前提是系爭土地看起來前後都有路，但事實上前面沒有連接道路即基地的北側，基地的南側是屬於一般計畫道路，我們再三跟都市計畫科確認才確定不是防汛道路」。伊有跟他提如果要取得建照要繳納代金，繳納代金是取得建照的必要文件之一，當時候他是選擇繳納代金取得建照，建照取得時間點約111年6至7月，掛號時間是110年年底送市府等語（見本院卷一第254至268頁），參以兩造不爭執事項(九)、(三)所示，陳重宜建築師係於110年10月18日向嘉義市政府提出建照申請書，並檢附羅文凱及陳重宜建築師於110年10月5日切結繳納代金之切結書，嗣經該府於111年4月8日核發建照，並說明本案領取使照前需繳納回饋代金（見本院卷一第223頁）等情，足徵羅文凱於簽訂系爭買賣契約之前，至110年4月21日登記取得系爭土地所有權，及於同年月23日給付系爭土地買賣價金完畢為止（見原審卷第109頁、本院卷一第99頁），尚不知系爭土地有系爭負擔規定乙事。

②次依證人陳韋辰於本院審理時具結證述：伊是陳重宜建築師事務所員工，是羅文凱案件的專案人員，確定可以蓋這個建物之後由伊接手處理，在規劃、評估階段是由建築師處理的。上證3（即本院卷一第69頁）是要確定系爭土地

01 是否需要指定建築線，伊收到分區證明書時，應該沒有馬  
02 上去查詢嘉義市都市計劃（湖子內地區環保用地區段徵  
03 收）（細部計畫）的規定，因為收到資料會針對外觀部分  
04 先討論，伊是確定完外觀後，要繪製送審建照圖面時，去  
05 看細部計畫，時間點大概在110年2月多準備繪製建築施工  
06 圖。「陳重宜說109年12月2日之後過沒幾天，他有指示伊  
07 去看清楚細部計畫內容寫了什麼，伊有看，只是沒有看得  
08 很仔細，最基本的是要確定建蔽率、容積率，在送照前檢  
09 附資料時才有看到附件二（即系爭負擔規定，本院卷一第  
10 275頁）。伊拿到分區使用證明書後，沒有向羅文凱表示  
11 過要繳納代金的事情，送件之後，承辦有提到這個必須要  
12 繳納，伊才知道沒有做繳費的動作，伊在109年12月時，  
13 都沒有跟羅文凱講過要繳納代金的事情」。建築師在羅文  
14 凱購買系爭土地前，他們是說看有無建築線可以連接土地  
15 的部分，土地要跟建築線連接才可以繼續規劃建築設計部  
16 分。本院卷一第71頁以下對話、第75頁下面代金切結書，  
17 是因為送審時，知道要捐贈30%部分，是請代書確認這部  
18 分是否有繳納完成，因為代金也有可能是送審前就繳納  
19 完，每個地方規定不一。本院卷一第127頁以下是110年11  
20 月25日下午1點，伊與羅文凱的對話，伊對羅文凱說，可  
21 能要再跟之前代書確認，申請使用分區是住三，需要繳納  
22 代金，故要請他確認，這部分代金是否有繳納完成，抑或  
23 尚未繳納等語（見本院卷一第336至342頁），並有羅文凱  
24 與證人陳韋辰之LINE對話紀錄在卷可稽（見本院卷一第35  
25 1至371頁），亦難認羅文凱於109年12月間已知悉系爭土  
26 地有系爭負擔規定乙事。

27 ③再者，證人陳重宜就上訴人訴訟代理人詢問：「建築執照  
28 卷第86頁的規定，你在109年12月的時候就知道了？」，  
29 雖答稱：「那時候就有跟他講了」（見本院卷一第265  
30 頁），惟觀諸其針對上訴人訴訟代理人詢問：「你有請事  
31 務所的陳先生跟羅文凱說有代金繳納這件事，是不是在10

01 9年12月2日那附近講的？」、「你剛才說，在羅文凱買賣  
02 土地時，你就有請陳先生跟他講過有代金的事情？」之問  
03 題，已先答稱：「應該是在申請建照前有提到」、「看LI  
04 NE的時間比較準」（見同上頁），是綜合觀察證人陳重宜  
05 所證證詞之前後文義，尚難遽謂其所稱「那時候」，係指  
06 109年12月2日。又稽之上訴人所舉證人陳重宜之證述（見  
07 本院卷一第258至259、266、267頁），證人陳重宜係表示  
08 羅文凱要購買系爭土地之前，因系爭土地北側未連接道  
09 路，南側為一般計畫道路，不知是否可申請建照，經伊與  
10 都市計畫科再三確認，才確定不是防汛道路。伊雖有看過  
11 細部計畫，但條文沒有特別說明要回饋。羅文凱購買土地  
12 之前，會交給建築師評估，再決定要不要買土地，要蓋多  
13 少面積，伊是在110年12月（應為10月）送照前告知羅文  
14 凱都計細部規定等情。是以，上訴人割裂證人陳重宜之片  
15 斷證言，而執以辯稱羅文凱至遲於109年12月2日已知悉系  
16 爭負擔規定云云，尚難採信。

17 (9)又羅文凱於系爭買賣契約簽訂前、後，曾委託陳重宜建築師  
18 評估系爭土地可否興建建物、可否取得建照，而陳重宜建築  
19 師於109年12月間取得系爭土地使用分區證明書後，雖有查  
20 閱告知羅文凱系爭土地有系爭負擔規定之機會，然因當時其  
21 及所屬事務所人員並未詳細查閱都市計畫細部計畫相關規  
22 定，嗣至申請建照前檢附資料時，查知有系爭負擔規定，始  
23 將之告知羅文凱，已如前述。衡諸羅文凱與陳重宜建築師間  
24 之委任契約、羅文凱與御閣公司間之居間契約，係屬兩個獨  
25 立不同之債權契約，御閣公司依居間契約對於羅文凱應負調  
26 查及據實報告之給付義務，並不因羅文凱委託陳重宜建築師  
27 處理系爭土地上建築物之規劃設計事宜而免除之。因此，羅  
28 文凱主張伊委請不動產經營專業之上訴人處理購地事宜，上  
29 訴人明知伊購地用途為建造房屋，卻未調查清楚系爭土地有  
30 系爭負擔規定，而未據實報告予伊知悉，致伊於買賣系爭土  
31 地之際，無議價及考量之空間，而受有系爭代金之損失等

01 情，即非無據。

- 02 (10)再者，所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時  
03 所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形  
04 上，有此環境，有此行為之同一條件，均發生同一之結果  
05 者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相  
06 當之因果關係。查羅文凱簽訂系爭買賣契約之際，上訴人並  
07 未善盡調查及報告之義務，致羅文凱不知有系爭負擔規定，  
08 而簽訂系爭買賣契約，嗣於申請建照前，始知有系爭負擔規  
09 定，並為合法申領使照，而受有須額外繳納系爭代金之損  
10 失，已如前述。則上訴人未調查清楚系爭土地有系爭負擔規  
11 定，致羅文凱於買賣系爭土地之際，無評估考量之機會，而  
12 受有須額外繳納系爭代金之損失，足認兩者間具有相當因果  
13 關係。另系爭買賣契約雖約定第2期價款之繳款日期為「確  
14 認建照取得3日內」，羅文凱若依約於確認建照取得後，再  
15 履行給付第2期價款之義務，固可提早查知系爭負擔規定，  
16 而決定是否繼續履約。惟衡酌御閣公司未依居間契約善盡調  
17 查及據實報告之義務，羅文凱未依系爭買賣契約先行確認建  
18 照取得乙事，均係羅文凱於完成系爭買賣契約履約程序前，  
19 不知有系爭負擔規定之共同原因，導致其完成系爭買賣契約  
20 履約程序後，為合法申領使照，而受有須額外繳納系爭代金  
21 之損失。羅文凱就其發生系爭代金損失之結果，雖與有過  
22 失，然此應係是否適用過失相抵法則，減輕或免除上訴人賠  
23 償責任之問題，並不影響上訴人違反調查及據實報告義務之  
24 認定。又建照申請費用為一般行政規費，核與系爭代金屬都  
25 市計畫法規所規範之公法上負擔有所不同，亦難以系爭買賣  
26 契約約定建照等相關費用由羅文凱負擔，而逕謂羅文凱依約  
27 應自行負擔系爭代金費用。
- 28 (11)張淑菁另辯稱：羅文凱購買系爭土地，遠低於市價甚多，系  
29 爭買賣條件對於羅文凱並無不利。又系爭代金屬於純粹經濟  
30 上損失之性質，羅文凱不得向伊請求固有損害以外之純粹經  
31 濟上損失等語，並提出實價登錄簡易查詢為憑（見本院卷二

第25頁)；惟查，衡諸土地買賣之交易價格，除交易日期、用地性質及總面積會影響土地每坪單價外，另每筆土地之寬深度比、地形、臨路情形、臨路寬度、道路種類等各項個別條件，亦屬影響特定具體土地交易價格之重要因素。觀諸張淑菁所提出另2筆同段不同地號土地之實價登錄資料，僅有地號、總價、交易日期、單價、總面積之簡要資訊，且其交易日期、總面積均與系爭土地不同，自難僅憑上開實價登錄簡要查詢資料而為有利上訴人之認定。又本件損害之發生，係因御閣公司及所屬經紀人員（債務履行輔助人）未善盡居間契約之調查及報告義務，應依管理條例第26條第2項規定連帶負損害賠償，該損害賠償範圍，應以居間契約所保障債權人之履行利益為其範圍，即包括債權人所受損害及所失利益之經濟上損失（含純粹經濟上損失），而不以債權人之人身或財產權上固有益受侵害為限。張淑菁以侵權行為法則之論理基礎，辯稱其非故意造成羅文凱受有系爭代金之損害，而系爭代金屬於純粹經濟上損失之性質，羅文凱不得向伊請求固有損害以外之純粹經濟上損失云云，難認可採。

4. 綜上以觀，羅文凱與御閣公司成立居間契約，御閣公司及所屬經紀人員陳杞翔、張淑菁明知羅文凱購地用途為建築使用，應調查系爭土地使用分區管制規定並向羅文凱據實報告，且客觀上並無不能向嘉義市政府所屬都市計畫主管機關查詢之情形，卻疏未查詢，致不知有系爭負擔規定，而未據實報告予羅文凱知悉，致羅文凱於買賣系爭土地之際，無評估考量之機會，造成其後為合法申領使照，而受有須額外繳納系爭代金之損失。從而，羅文凱依管理條例第26條第2項之規定，請求上訴人連帶賠償系爭代金之損害，要屬有據。上訴人前揭所辯，為不足採。至上訴人聲請對羅文凱為當事人訊問（待證事項：羅文凱於109年12月間已確認建照已過件，知悉需繳納系爭代金），本院認依上開調查證據之結果，該部分事證已臻明確，並無贅予訊問之必要。又羅文凱主張之其餘請求權基礎，亦無贅予論究之必要，均附此敘

明。

5.另上訴人抗辯：羅文凱明知系爭使用分區證明書有相關記載，亦有委請陳重宜建築師確認建照申請相關事宜，卻仍持續完成後續買賣程序，為有重大過失，應減輕或免除伊等之賠償責任等語，雖為羅文凱所否認；惟查：

(1)按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之；前二項之規定，於被害人之代理人或使用人與有過失者，準用之；民法第217條第1項、第3項定有明文。民法第217條規定之與有過失，係指非固有（非真正）意義之過失，並不以違反義務為前提，係行為人對自己利益之維護照顧有所疏懈，故又稱為對自己之過失。蓋因被害人在法律上並未負有不損害自己權益之義務，但其既因自己疏懈釀成損害，與有責任，依公平原則，應依其程度忍受減免賠償額之不利益，在於公平分配責任，即任何人應承擔因自己行為所生之不利益，不能將之轉嫁於他人身上。

(2)查依兩造不爭執事項(七)所載，羅文凱委託陳重宜建築師處理建照申請事宜，陳重宜建築師於109年12月間取得系爭土地使用分區證明書，其上已詳載都市計畫案名、計畫書中特別使用規定，分別為「嘉義市湖子內地區都市計畫（區段徵收）（民國98年11月10日發布實施）」、「依嘉義市都市計畫（湖子內地區環保用地區段徵收）（細部計畫）規定」，而開發限制等限制規定，應逕洽都市計畫主管機關查詢等文字。惟陳重宜建築師未及時依系爭土地使用分區證明書向都市計畫主管機關查詢，或於嘉義市政府都市發展處網站查詢嘉義市政府公告之相關通盤檢討案之計畫書（見原審卷第161至189頁、本院卷一第139至143頁），並告知羅文凱上情，而羅文凱亦未等候陳重宜建築師送件申請建照結果即先完成履約程序，足認羅文凱就避免系爭代金損害之發生，亦與有過失。

(3)本院斟酌御閣公司及所屬經紀人員陳杞翔、張淑菁居間仲介買賣、執行或協助執行仲介業務，疏未善盡善良管理人之注

01 意義務，調查並據實報告系爭土地使用分區管制有系爭負擔  
02 規定之重要交易資訊予羅文凱知悉，致羅文凱因信賴上訴人  
03 之不動產經紀專業知識，而完成系爭土地買賣契約履約事  
04 宜，又羅文凱亦疏未等候陳重宜建築師送件申請建照結果，  
05 即先行完成系爭土地買賣契約履約程序等情，均係造成羅文  
06 凱為合法取得使照，而受有須額外繳納系爭代金之損害之共  
07 同原因。茲由兩造原因力強弱及過失輕重之程度以觀，認兩  
08 造就系爭代金之損害結果，應各負二分之一之過失責任，較  
09 為公平。是本件依過失相抵法則，減免上訴人50%之連帶賠  
10 償責任後，羅文凱得請求上訴人連帶賠償損害金額應為123  
11 萬3,225元【計算式：2,466,450元×（1-0.5）=1,233,225  
12 元】。

13 (三)關於兩造爭點(三)部分：

- 14 1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對  
15 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，  
16 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條規定。揆  
17 諸前揭規定之立法理由，除為保護委託人之利益外，並具有  
18 制裁居間人之目的。是自其規範目的而言，居間人之違約行  
19 為，應與「為利於委託人之相對人之行為」，或「由相對人  
20 收受利益」直接相關，始具有制裁居間人，而使其喪失報酬  
21 請求權之正當性。
- 22 2.羅文凱雖主張上訴人恐因系爭負擔規定影響售價（降價），  
23 進而影響居間報酬，刻意隱瞞，違反對伊之詳實調查及報告  
24 義務，顯有故意或重大過失，致伊於締約時不知有系爭負擔  
25 規定，而為有利於原地主之行為，御閣公司應返還系爭服務  
26 費予伊等情；惟查，根據上開調查證據之結果，僅可認御閣  
27 公司及所屬經紀人員係違反善良管理人之注意義務，致羅文  
28 凱於完成系爭買賣契約履約程序前，不知有系爭負擔規定，  
29 造成其於完成履約程序後，為合法申領使照，而受有須額外  
30 繳納系爭代金之損害。核其情節，尚難認係御閣公司及所屬  
31 經紀人員出於故意或重大過失而為之行為。其次，揆諸羅文

01 凱繳納系爭代金之對象為嘉義市政府，原地主陳聖龍是否願  
02 因系爭負擔規定而降價，及系爭土地之客觀市價為何，均未  
03 見羅文凱舉證以實其說，亦難遽認御閣公司之過失行為，係  
04 為有利於陳聖龍之行為。從而，羅文凱依民法第567條、第5  
05 71條、第179條規定，請求御閣公司返還系爭服務費，尚難  
06 准許。

07 六、綜上所述，羅文凱依管理條例第26條第2項之規定，請求上  
08 訴人連帶給付123萬3,225元，及御閣公司自111年10月14  
09 日、陳杞翔自111年10月25日、張淑菁自111年10月14日（起  
10 訴狀繕本之送達日，詳見原審卷第35、37、39頁之送達證  
11 書，其中張淑菁部分係於111年10月12日送達，原應自111年  
12 10月13日起算法定遲延利息，惟羅文凱就此不利部分並未提  
13 起上訴或附帶上訴，故仍應自111年10月14日起算）起，均  
14 至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分，為有理由，  
15 應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就  
16 上開應准許部分，判命上訴人連帶如數給付，並分別諭知兩  
17 造供擔保後，得、免假執行，核無不合，上訴人上訴意旨指  
18 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此  
19 部分之上訴；至於不應准許部分，上訴人指摘原判決此部分  
20 不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所  
21 示。另羅文凱附帶上訴部分，原判決為其敗訴之諭知，並駁  
22 回其此部分假執行之聲請，核無不合，羅文凱附帶上訴意旨  
23 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回  
24 其附帶上訴。

25 七、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  
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
27 逐一論列，併此敘明。

28 八、據上論結，上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，羅文  
29 凱之附帶上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第45  
30 0條、第79條、第85條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日

01 民事第五庭 審判長法官 張季芬  
02 法官 洪挺梧  
03 法官 顏淑惠  
04 上為正本係照原本作成。  
05 不得上訴。  
06 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日  
07 書記官 蘇玫心

08 附表：  
09

| 上訴人      | 利息（法定遲延利息）                            |
|----------|---------------------------------------|
| 御閣實業有限公司 | 自民國111年10月14日起至清償日止，按年<br>息百分之五計算之利息。 |
| 陳杞翔      | 自民國111年10月25日起至清償日止，按年<br>息百分之五計算之利息。 |
| 張淑菁      | 自民國111年10月14日起至清償日止，按年<br>息百分之五計算之利息。 |