臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第521號

上　訴　人　奇超企業股份有限公司
000000000000000000
兼法定代理
人即附帶被
上訴人　　蔡瑞雄
000000000000000000
上　訴　人　民大興業有限公司
000000000000000000
兼法定代理
人即附帶被
上訴人　　李寶蓮
000000000000000000
上四人共同
訴訟代理人　張冀明律師
　　陳傑鴻律師
　　蔡美玲
上　訴　人　長冠不動產仲介經紀有限公司
000000000000000000
法定代理人　蘇俊逸
訴訟代理人　許美麗律師
複 代理 人　古旻書律師
訴訟代理人　蔡麗雯律師
被上訴人即
附帶上訴人　辛巳科技股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張晏銜
訴訟代理人　沈孟生律師
　　曾能煜律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國112

年12月13日臺灣新竹地方法院111年度重訴字第124號第一審判決提起上訴，本院於115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於李寶蓮、蔡瑞雄、奇超企業股份有限公司、民大興業有限公司上訴部分，由李寶蓮、蔡瑞雄、奇超企業股份有限公司、民大興業有限公司負擔；關於長冠不動產仲介經紀有限公司上訴部分，由長冠不動產仲介經紀有限公司負擔；關於辛巳科技股份有限公司附帶上訴部分，由辛巳科技股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，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256條定有明文。查被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）於原審即主張依民法第571條規定，上訴人即附帶被上訴人長冠不動產仲介經紀有限公司（下稱長冠公司）應不得向其請求報酬，故請求其返還已收之仲介費新臺幣（下同）250萬元，嗣於本院表明就上開主張，乃依民法第179條規定，請求長冠公司返還，經核僅屬補充法律上之陳述，尚非追加或變更訴訟標的，合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：

㈠上訴人李寶蓮、蔡瑞雄、奇超企業股份有限公司（下稱奇超公司）、民大興業有限公司（下稱民大公司）（下分稱其名，合稱李寶蓮等4人）前就其等所有如附表所示不動產（下合稱系爭不動產，就土地部分下合稱系爭土地，就建物部分下合稱系爭廠房），委託長冠公司銷售，並由長冠公司副總經理許明通向被上訴人介紹推銷，被上訴人因有購地建廠需求，遂於民國111年1月4日向許明通表示欲看現場，並詢問「系爭不動產是否在都市計畫區內、如何確認不會被徵

收」，經許明通答覆「直接詢問都發處，本身已是建地，個人意願決定是否納入或列為建成區」，且被上訴人至現場時，亦有表示購地後將建廠使用，故李寶蓮等4人及長冠公司均知悉被上訴人購買系爭不動產係作建廠之用。李寶蓮等4人於洽談買賣過程中，保證系爭不動產無供公眾通行之私有道路，且為X計畫（即系爭土地當時所屬都市計畫案之簡稱，詳下述）旁絕版大面積廠房，並聲稱目前雖納入X計劃，但如不願參加即可排除於該計畫外，依原本乙種工業區興建廠房，被上訴人遂於111年1月12日與李寶蓮等4人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金共計368,000,000元，且已依約支付第1期價款20萬元、3,660萬元、3,680萬元，共計7,360萬元。然被上訴人於簽約後，發現系爭不動產存有：（A）遭○○街既成道路占用96平方公尺（下稱A瑕疵）、（B）應自都市計畫線退縮15公尺，留設615.3平方公尺空地，作為緊急救護通道供公眾通行（下稱B瑕疵）、（C）已依X計畫列為公兒用地，難以取得建造執照，且不得依個人意願排除於都市計畫外（下稱C瑕疵）等瑕疵，且李寶蓮等4人因故意或過失未揭露系爭不動產之前述瑕疵，亦構成不完全給付，又縱認前述情形非屬瑕疵或不完全給付，被上訴人就系爭不動產交易上之重要事項認知錯誤，亦得撤銷錯誤之意思表示，且已於111年5月31日以存證信函，依民法第227條、第226條、第256條、第359條規定解除系爭買賣契約，及依民法第88條第1項、第2項規定撤銷簽署該契約之意思表示，自得請求李寶蓮等4人返還已收之買賣價金7,360萬元，並依系爭買賣契約第11條第1項約定，請求李寶蓮、蔡瑞雄給付違約金500萬元。退步而言，倘認李寶蓮等4人得沒收被上訴人已繳價金作為違約金，該違約金亦屬過高，應予酌減，並得就過高應予酌減部分請求返還。

㈡長冠公司從事不動產仲介居間業務，本應就系爭不動產已受開發限制使用之事項進行調查，並如實告知被上訴人，然未

為之，且告以錯誤之交易訊息，致被上訴人錯誤簽署系爭買賣契約，依民法第571條規定，應不得向被上訴人請求居間報酬，且被上訴人亦得依民法第572條規定請求酌減報酬，是長冠公司就已收受之仲介費250萬元，應屬不當得利；就尚未收取之居間報酬，亦不得請求被上訴人給付。另被上訴人亦得依不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第1項、第3項等規定，請求長冠公司賠償所受損害，並以該債權與尚未給付之居間報酬互為抵銷。

㈢爰依民法第227條、第226條、第259條、第179條、第114條規定，擇一請求李寶蓮等4人給付7,360萬元，及依系爭買賣契約第11條第1項約定，請求李寶蓮、蔡瑞雄給付500萬元，及均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。另依民法第179條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第1項、第3項規定，擇一請求長冠公司給付250萬元，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，並確認長冠公司對被上訴人之仲介報酬債權於250萬元之範圍內不存在。

二、李寶蓮等4人及長冠公司則答辯如下：

㈠李寶蓮等4人部分：

被上訴人並未告知李寶蓮等4人其購買系爭不動產之目的係「立即興建廠房」，系爭買賣契約亦無此記載，是被上訴人主張系爭不動產須符合得立即興建廠房之預定效用，並非可採；被上訴人於簽訂系爭買賣契約時，即知悉系爭不動產有遭○○街既成道路占用之情形，並於系爭買賣契約之特別事項第7、8條中，約定於鑑界後，以找補價金方式處理，被上訴人自不得據此主張解除契約；系爭土地固於93年間「擬定新竹科技特定區計畫書」中，列於「指定整體開發區塊編號4」範圍內，然嗣於「擬定新竹科技特定區細部計畫書」中列為「保留第4案」，並因未於99年完成開發，而恢復為「乙種工業用地」，故系爭土地於系爭買賣契約簽訂時確為乙種工業用地無誤，至上開保留第4案，後雖於112年6月間

列入通盤檢討，並於114年11月3日經新竹市政府公告發布實施「變更新竹市都市計畫（原新竹科技特定區計畫保留第4案暨配合竹科X計畫）」、「變更新竹市都市計畫（新竹科技特定區細部計畫）（保留案第4案暨配合竹科X計畫）」，然在系爭買賣契約簽訂前，僅曾辦理過2次座談會，李寶蓮等4人實無從知悉該計畫之未來走向，自無故意不告知都市計畫相關內容之情事，況李寶蓮等4人於不動產說明書之「其他重要事項」中，已載明「目前納入X計畫」，被上訴人既有疑慮又怠於詳查，自有重大過失，其主張解除系爭買賣契約及撤銷錯誤之意思表示，均非合法，請求給付違約金亦無理由；被上訴人係將7,360萬元存入訴外人中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信房屋公司）於中國信託商業銀行永吉分行（下稱中國信託永吉分行）開立之房屋交易安全專戶（下稱系爭專戶），並非交付予李寶蓮等4人，自無從請求李寶蓮等4人返還上開款項；因被上訴人遲未依約履行，李寶蓮等4人曾於111年6月8日催告被上訴人履約，然被上訴人仍未履行，李寶蓮等4人遂於111年7月1日依系爭買賣契約第11條第2項約定解除系爭買賣契約，並沒收被上訴人已繳價金作為違約金，是被上訴人請求返還已付價金，自無理由。

㈡長冠公司部分：

被上訴人從未明確表示須拆除舊有廠房並重新興建廠房，有關系爭土地遭道路占用部分，長冠公司已盡相當注意及調查義務，另系爭土地是否依都市計畫規定須退縮建築、使用分區將來是否可能變更等事項，均非屬長冠公司應調查及負告知義務之範圍，長冠公司於不動產說明書中記載系爭土地之使用分區及目前納入X計畫，並提供新竹市都市計畫土地使用分區及公共設施用地證明書（下稱使用分區證明書）為契約附件，應已盡居間應負之調查及告知義務；許明通對於被上訴人詢問系爭土地是否在都市計畫區內及如何確認不會被徵收等事項，乃依據新竹市政府都市發展處（下稱新竹市都

發處）人員及賣方之說明而提供資訊，意在表示系爭土地目前仍可依乙種工業區使用，並無不實，亦非保證系爭土地未來永無遭徵收之可能，並有建議被上訴人為求慎重可請建築師評估規劃，被上訴人如認都市計畫相關細節為交易之重要事項，應自行查詢確認或要求長冠公司提供具體資料，卻疏未為之，顯有過失；本件並無民法第571條、第572條規定所指情形，長冠公司亦無未盡居間契約義務之情事，被上訴人主張長冠公司不得請求居間報酬或應負損害賠償責任，均無理由。

三、原審就被上訴人之請求，為其一部勝訴之判決，即命㈠李寶蓮等4人應給付被上訴人7,360萬元，及李寶蓮、蔡瑞雄自111年7月9日起，奇超公司、民大公司自111年7月23日起，均至清償日止，均按年息5%計算之利息。㈡長冠公司應給付被上訴人250萬元，及自111年7月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢確認長冠公司對被上訴人之仲介報酬債權在250萬元範圍內不存在，並就前揭㈠、㈡所命給付，分別為准、免假執行之諭知，而駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。李寶蓮等4人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，聲明：㈠原判決不利於李寶蓮等4人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。長冠公司就其敗訴部分，亦聲明不服，提起上訴，聲明：㈠原判決不利於長冠公司部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人均答辯聲明：上訴駁回。被上訴人就其敗訴部分，亦提起附帶上訴，聲明：㈠原判決不利於被上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，李寶蓮、蔡瑞雄應再給付被上訴人500萬元，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。㈢願供擔保，請准宣告假執行。李寶蓮、蔡瑞雄則聲明：㈠附帶上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請宣告免為假執行。

四、被上訴人主張其透過長冠公司之仲介，於111年1月12日與李寶蓮等4人簽訂系爭買賣契約，約定由被上訴人向李寶蓮等4

人購買系爭不動產，買賣價金共368,000,000元，被上訴人業已匯款7,360萬元至系爭專戶；被上訴人與長冠公司約定之居間報酬為500萬元，被上訴人已給付250萬元；被上訴人於111年5月31日以存證信函主張解除系爭買賣契約及撤銷簽訂系爭買賣契約之意思表示，李寶蓮等4人亦於111年6月8日以存證信函催告被上訴人履約，並於同年7月1日以存證信函主張解除系爭買賣契約，上開存證信函均經對造收受等情，有系爭買賣契約及相關附件、統一發票、中信房屋（買方）服務費確認單、竹北成功郵局160號存證信函及收件回執、臺北南陽郵局696號存證信函及收件回執、內湖郵局394號存證信函及收件回執等件在卷可憑（見原審卷一第39-68、83-95、139-165頁），且為兩造所不爭執（見本院卷五第79-82頁、卷六第85-86頁），自堪信為真實。

五、被上訴人主張其於洽談系爭買賣契約之過程中，曾表示購買系爭不動產係為供建廠使用，李寶蓮等4人及許明通均知悉此情，並向被上訴人保證系爭土地目前雖納入X計畫，但非強制，得依地主個人意願決定是否納入，如不納入得列為建成區，依原本乙種工業區開發，然實際上系爭土地於簽約時已依X計畫列為公兒用地，難以取得建造執照，且不得依個人意願排除於都市計畫外，顯不具備契約預定效用，亦欠缺李寶蓮等4人保證之品質，而有瑕疵，其應得依民法第359條規定，解除系爭買賣契約等情，為李寶蓮等4人所否認。經查：

㈠按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。民法第354條定有明文。又所謂通常效用，係該物在一般交易觀念上所應有之效用；契約預定效用，則為該物在一般交易觀念上未必有此效用，但當事人以契約預定其有此效用。

㈡被上訴人主張其於洽談系爭買賣契約之過程中，曾表示購買系爭不動產之目的係為供建廠使用，故李寶蓮等4人及許明通均知悉其購地目的等情，雖為李寶蓮等4人及長冠公司所否認，然查：

1.李寶蓮等4人於原審業已自承「系爭不動產之買賣雙方均知悉被上訴人購買系爭不動產之目的在於利用系爭土地興建廠房，遂於系爭特別約定事項第5條明文約定買地送屋（廠房），且系爭建物之所有人即奇超公司、民大公司不負瑕疵擔保責任」，此有李寶蓮等4人於原審所提111年7月16日民事答辯狀存卷可稽（見原審卷一第105頁），核與系爭買賣契約特別約定事項第5條所載「此為買地送屋（廠房）案件，買方已減價出售不負瑕疵擔保，現況交屋由買方自行承受」等語相符（見原審卷一第51頁），亦合於一般不動產交易過程中多會彼此詢問出售及購買原因之習慣，應屬實情。至李寶蓮等4人嗣後以被上訴人於簽訂系爭買賣契約前，僅曾於111年1月4日看現場時，與李寶蓮及蔡瑞雄之女蔡美玲有短暫會面，且未能證明究係何時告知李寶蓮等4人購買系爭不動產之目的，簽約後亦未要求系爭廠房之承租人立即搬遷等理由，否認其等在簽訂系爭買賣契約前，即知悉被上訴人係為興建廠房而欲購買系爭不動產，顯屬事後翻異之詞，自非可採。

2.長冠公司固另辯稱被上訴人在簽約前僅曾提及有廠房需求，並未明確說明係欲利用既有廠房或自行建廠云云。然查，依被上訴人法定代理人張晏銜與許明通間之LINE對話紀錄所示，許明通曾於張晏銜於111年1月4日詢問系爭不動產相關問題後，表示「大家有更明確機會，慎重些可請建築師送照」（見原審卷一第347頁），足見其對於被上訴人購買系爭土地之目的乃自行興建廠房，而非利用既有廠房乙節，應知之甚明，否則應無所謂「請建築師送照」之必要。是長冠公司以前揭情詞，辯稱其不知被上訴人購買系爭不動產之目的係為興建廠房云云，亦非可信。

㈢被上訴人復主張兩造既知悉其購買系爭不動產之目的，係作為建廠之用，且其已向李寶蓮等4人所委託之長冠公司人員許明通詢問「系爭不動產是否在都市計畫區內、如何確認不會被徵收」，經許明通答覆「直接詢問都發處，本身已是建地，個人意願決定是否納入或列為建成區」，應認「系爭土地之地主可依個人意願決定是否納入X計畫，如無意願，得依原本乙種工業區開發」，乃屬系爭買賣契約預定之效用，且為李寶蓮等4人所保證之品質等情，亦為李寶蓮等4人及長冠公司所否認。經查：

1.長冠公司人員許明通前於109年12月間，即曾與李寶蓮、蔡瑞雄之女蔡美玲，以LINE通訊軟體聯繫有關系爭不動產之相關交易資訊，後於110年12月22日，再以相同方式詢問蔡美玲有關系爭廠房是否出租等事宜，均經蔡美玲回覆，並曾於110年12月23日、111年1月4日進行多次語音通話，且111年1月4日亦係由蔡美玲代表李寶蓮等4人，與長冠公司人員及被上訴人法定代理人至現場勘看等情，有卷附許明通與蔡美玲間之LINE對話紀錄可佐（見本院卷四第391、405頁），且為李寶蓮等4人所不爭執（見本院卷三第485頁），復參以李寶蓮等4人亦自陳李寶蓮及蔡瑞雄年事已高等情（見本院卷一第154頁），自堪認李寶蓮等4人就系爭不動產之出售事宜，均同意由蔡美玲代為出面處理，故蔡美玲就出售系爭不動產之相關事宜，應為李寶蓮等4人之代理人，合先敘明。

2.再查，系爭土地於系爭買賣契約簽訂時，係列於都市計畫案名「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討（配合世博臺灣館產創園區周邊開發）細部計畫（第一階段）(104/11/10)」（下稱104年通盤檢討細部計畫案）之範圍，屬於其中之「指定整體開發區塊編號4」，此有使用分區證明書在卷可參（見原審卷一第68頁）；又因內政部都市計畫委員會第521次決議：「由乙種工業區調整為其他使用分區之指定整體開發區，所應回饋及捐地部分，應參照部頒『都市計畫工業區檢討變更審議規範』規定，由土地所有權人與新竹市政

府簽訂協議書納入計畫書規定，以確保雙方權利義務關係」，惟「指定整體開發區塊編號4」並未依前揭決議完成協議書之簽訂，故暫予保留，劃設為「保留第4案」，而仍維持原使用分區即「乙種工業區」等情，亦有內政部都市計畫委員會第521次決議、104年通盤檢討細部計畫案存卷可佐（見本院卷三第472-473頁、卷二第277、280頁），是系爭土地在系爭買賣契約簽訂時之使用分區仍為乙種工業區，固堪認定。然查，新竹市政府為輔佐新竹科學園區擴張發展，提出「竹科X計畫-創新產業園區」計畫，並為配合該計畫○○○路科技廊帶整體策略規劃內容，就上開「保留第4案」，另辦理「變更新竹市都市計畫（原新竹科技特定區計畫保留案第4案暨配合竹科X計畫）」、「變更新竹市都市計畫（新竹科技特定區細部計畫）（保留案第4案暨配合竹科X計畫）」（下合併簡稱X計畫），並於系爭買賣契約簽訂前之109年11月19日、110年3月11日，分別舉行公開展覽前座談會，李寶蓮及蔡瑞雄均有參加109年11月19日之「新竹市竹科X計畫內容說明及中油基地附近地主參與整體開發（市地重劃）說明座談會」，當日簡報內容包含說明計畫緣起與目的、計畫範圍、開發方式、使用分區變更（由乙種工業區變更為科技商務區、公園用地及道路用地）、重劃負擔、重劃效益等情，有X計畫內容及新竹市政府提供之前述座談會開會通知單、會議紀錄、會議簽到簿、簡報資料等件存卷足考（見本院卷六第223、226、227、321、324、325頁、原審卷二第175-218頁），足見系爭土地在系爭買賣契約簽訂時，使用分區雖仍為乙種工業區，然李寶蓮等4人均知悉該土地業經新竹市政府列入X計畫範圍，且開發方式乃以公辦市地重劃方式辦理，系爭土地則規劃為公園及兒童遊樂場用地，換言之，倘依X計畫內容，系爭土地日後即有變更為公園及兒童遊樂場，而無法為原來使用之可能性，且承前所述，李寶蓮等4人亦知悉被上訴人購買系爭土地之目的，即欲在該土地上興建廠房，則有關系爭土地是否將因X計畫而

有難以取得興建廠房之建造執照，甚而日後無法繼續作為廠房用地之風險，攸關被上訴人購地目的能否達成，自屬系爭買賣契約之重要交易資訊，是李寶蓮等4人就此重要交易事項，自應提供被上訴人正確之資訊，始符交易之誠信。另「竹科X計畫」實際上雖為新竹市政府提出之產業計畫，而非都市計畫，然衡以系爭買賣契約簽訂前之地主座談會名稱為「新竹市竹科X計畫內容說明及中油基地附近地主參與整體開發（市地重劃）說明座談會」，其後審議通過並公告發布實施之都市計畫案名為「變更新竹市都市計畫（原新竹科技特定區計畫保留案第4案暨配合竹科X計畫）」、「變更新竹市都市計畫（新竹科技特定區細部計畫）（保留案第4案暨配合竹科X計畫）」，文字內容甚為繁複，且均涉及「竹科X計畫」，故被上訴人主張兩造於簽訂系爭買賣契約前後提及之「X計畫」，係指當時仍在公開展覽前座談會階段之前述都市計畫草案，應屬可採，本判決亦以「X計畫」簡稱之，併此敘明。

3.又查，李寶蓮等4人及長冠公司均稱被上訴人係於111年1月4日，與蔡美玲及長冠公司人員共同至系爭土地現場查看（見本院卷四第460頁、卷五第132頁），且被上訴人乃透過長冠公司之聯繫，與蔡美玲及長冠公司人員親赴現場，亦有LINE對話紀錄附卷可稽（見原審卷一第345頁、本院卷四第405頁），足見被上訴人當時已展現對系爭不動產之購買興趣，並均係透過許明通取得李寶蓮等4人就系爭不動產提供之相關資訊，且李寶蓮等4人之代理人蔡美玲亦同意由許明通為其介紹有意願購買系爭不動產之買方，並以許明通作為對外傳達相關交易訊息（如系爭廠房有無出租等）之窗口，則在此情況下，自應認許明通向被上訴人提供系爭不動產之相關資訊，乃為李寶蓮等4人傳達不動產交易於商議評估階段所需提供之相關說明，其效力自應歸屬於李寶蓮等4人。另李寶蓮等4人雖於111年1月11日始由蔡美玲與長冠公司簽訂專任委託銷售契約書（見本院卷四第247-249頁），然其等在

此居間契約成立之前，既已有透過許明通向被上訴人介紹及轉達系爭不動產相關交易資訊之事實，即不能否認許明通係為李寶蓮等4人向被上訴人告知系爭不動產交易訊息之效力，是以，被上訴人於111年1月4日查看現場後，於同日晚間向許明通詢問：「是不是在都市計畫區內，如何確認不會被徵收」，而經許明通回覆：「直接詢問都發處 本身已經是建地個人意願決定是否納入或列為建成區」，此有LINE對話紀錄存卷可憑（見原審卷一第345-347頁），即應認係屬李寶蓮等4人就系爭不動產所提供之交易資訊。且查，長冠公司就此答覆內容，乃稱係於當天看完現場後，詢問李寶蓮等4人關於使用分區資料中所載之「指定整體開發區塊編號4」之意涵，而據回覆係指系爭土地目前在X計畫草案中，然仍屬草案及徵詢意向階段等語，其遂於同日前往新竹市政府都市發展處詢問，亦得到相同答覆，故於被上訴人在當日晚間詢問「是不是在都市計畫區內，如何確認不會被徵收」時，提出前揭回覆等語（見本院卷四第460頁），李寶蓮等4人雖否認許明通在回覆上開事項前，曾向其等提出詢問，然觀諸許明通因被上訴人於系爭買賣契約簽訂後之111年3月25日，再次向其詢問系爭土地有無納入X計畫範圍，乃截圖傳送予蔡美玲，請其確認此事，而經蔡美玲回覆表示：「有被劃入，但自由意願參與」、「有納入。目前尚在意願調查階段。根據各地號是否決定參加，市政府在畫街廓圖」等語，此有LINE對話紀錄存卷可佐（見原審卷一第175頁），核與許明通於111年1月4日之回覆內容一致；且衡諸常情，許明通就系爭不動產之相關資訊，本以先行詢問賣方即李寶蓮等4人為常態，復經檢視111年1月4日之LINE對話紀錄內容，被上訴人係於晚間9時14分詢問許明通「是不是在都市計畫區內，如何確認不會被徵收」，許明通於2分鐘後之9時16分即立刻回覆：「直接詢問都發處 本身已經是建地個人意願決定是否納入或列為建成區」（見原審卷一第347頁），且此回覆內容與許明通後於111年3月5日再次向蔡美玲確認所獲

之回覆內容亦完全相同，自堪信長冠公司所稱許明通於111年1月4日向被上訴人回覆之內容，係其先向蔡美玲詢問後，依蔡美玲告知之內容回覆予被上訴人乙節，應屬可採。

4.綜上所述，李寶蓮等4人既知悉被上訴人購買系爭不動產之目的，係作為興建廠房之用，復明知系爭土地已納入X計畫，如該計畫繼續進行，系爭土地即有因須進行市地重劃而無法繼續作為工廠用地之可能，故有關系爭土地日後之使用是否將受X計畫影響，應為被上訴人是否願意購買系爭不動產之重要考量因素，而於許明通向其詢問都市計畫相關問題時，表示系爭土地雖納入X計畫，然尚在意願調查階段，可依自由意願決定是否參加，並經許明通向被上訴人轉達上開意旨，自應認有關系爭不動產日後之使用可不受X計畫影響乙節，乃屬李寶蓮等4人保證系爭不動產應具備之效用及品質。至許明通於111年1月4日向被上訴人為前揭回覆後，雖又接續表示：「（圖面上有4跟7各是什麼）均為早期私人所有的土地 已納入○○街道路的範圍 以套繪圖為主」、「大家有更明確機會 慎重些可請建築師送照」等語（見原審卷一第347頁），然所稱「慎重些可請建築師送照」，並未言明係就何事項「為求慎重可請建築師送照」，況系爭土地有無納入都市計畫、可否依個人意願決定是否納入都市計畫等事項，能否以「請建築師申請建造執照」之方式釐清，亦非一般買受人所得分辨，是許明通既未就其回覆之「直接詢問都發處 本身已經是建地個人意願決定是否納入或列為建成區」，言明未必為正確資訊，並提醒被上訴人應自行查明確認，即無從僅以其嗣後所稱「慎重些可請建築師送照」，否認此項回覆內容，已屬李寶蓮等4人就系爭不動產所保證應具備之效用及品質。

5.續查，被上訴人在「系爭土地目前雖列入X計畫，然可依自由意願決定是否參加，如不參加即可按原本乙工開發」之認知基礎下，於111年1月12日與李寶蓮等4人簽訂系爭買賣契約，此有系爭買賣契約在卷可佐（見原審卷一第39-68

頁）。觀諸系爭買賣契約內容，固未明載李寶蓮等4人應保證日後得依被上訴人自由意願決定是否參加X計畫，如無意願，仍可依乙種工業區開發等語，並於不動產說明書之「其他重要事項」欄中，記載「是否公告徵收？否，目前納入X計畫」（見原審卷一第57頁），及檢附系爭土地之使用分區證明書供參（見原審卷一第68頁），惟經核系爭買賣契約之簽訂時間，距離被上訴人於111年1月4日詢問許明通「是不是在都市計畫區內，如何確認不會被徵收」，並經回覆「直接詢問都發處 本身已經是建地個人意願決定是否納入或列為建成區」，僅有8天之隔，且依上開資訊之性質，在通常情形下應不致在短時間內發生重大變化，李寶蓮等4人及長冠公司復未就其等於締約前所提供之前揭交易資訊及保證事項，予以更新修正，則系爭買賣契約縱未再以文字明定前揭保證內容，且有記載「目前納入X計畫」，及檢附使用分區證明書，因該記載事項及使用分區證明書之內容，並未與前揭保證事項抵觸，自不影響有關系爭不動產日後之使用可不受X計畫影響，乃屬李寶蓮等4人保證系爭不動產應具備之效用及品質之認定。

6.從而，被上訴人主張「系爭土地之地主可依個人意願決定是否納入X計畫，如無意願，得依原本乙種工業區開發」，應屬系爭買賣契約預定之效用，且為李寶蓮等4人所保證之品質，洵為可採。

㈣又查，原審曾向新竹市政府都市發展處函詢：「系爭土地得否僅因地主不願參加X計畫，即可排除在X計畫範圍外，或貴府應就都市計畫為通盤考量，決定系爭土地是否納入X計畫內？」，經新竹市都發處以111年11月18日府都規字第1110169984號函回覆：「系爭土地納入X計畫中，惟目前仍在草案階段，最後規劃內容仍需視全區通盤考量及未來變更發布實施內容而定」，此有上開函文在卷可考（見原審卷二第65-68頁）；且證人即新竹市政府人員翁家陽亦於原審到庭結證稱：「（竹科X計畫可不可以依照系爭土地地主說我不要參

加，就不納入X計畫？）很難回答，不一定。要看地主的理由正當性，地主可以提出申請，但是要由審議委員會審議。」等語（見原審卷二第302頁），足見系爭土地是否納入X計畫，而須受該計畫之規範及限制，並非地主得依其意願自行決定。復參以李寶蓮及蔡瑞雄曾就X計畫提出陳情意見，表示：「不同意。本2筆土地，共計673坪被劃為公共設施公兒用地，已無法原地原址使用，更應提供透明且合理的鑑價與配地之實際標準，倘未達透明合理，實讓地主對未來完全無法預測與充滿惶恐不安」等語（見本院卷三第416、417頁、卷五第41、42頁），然系爭土地最終仍被納入X計畫範圍，並已於114年11月3日公告發布實施等情，有新竹市政府114年11月3日府都規字第11401787741號公告附卷可佐（見本院卷五第17頁），尤徵系爭土地是否納入X計畫，實非地主得依其個人意願決定，且一旦列入X計畫範圍，並經公告實施，系爭土地日後即須變更為公園及兒童遊樂場，而無法繼續作為工廠用地，業如前述，自堪認系爭土地並不具備「地主可依個人意願決定是否納入X計畫，如無意願，得依原本乙種工業區開發」之契約效用及保證品質，而有瑕疵（下稱系爭瑕疵）。至兩造於簽訂系爭買賣契約時，X計畫雖僅在公開展覽前之座談會階段，而無法確定該計畫日後經審議之結果及公告實施之時間及具體內容等，然李寶蓮等4人透過許明通所告知及保證之事項，乃「可依地主個人意願決定是否納入X計畫，如無意願，得按原本乙種工業區開發」，即無論X計畫何時公告實施及具體內容為何，地主均得依其意願決定是否納入該計畫，自與兩造於簽訂系爭買賣契約時，X計畫是否僅在公開展覽前之座談會階段無涉，是李寶蓮等4人以系爭買賣契約簽訂時，其等尚無法預知X計畫就系爭土地部分之未來走向，該計畫係於114年間始經公告實施等語，否認有系爭瑕疵存在，應非可採。

㈤被上訴人主張因系爭土地有系爭瑕疵，其得依民法第359條規定，解除系爭買賣契約，並依民法第259條第1款規定，請

求李寶蓮等4人返還已付買賣價金7,360萬元等情，亦為李寶蓮等4人所否認。經查：

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第359條定有明文。又買受人因重大過失，而不知有民法第354條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。同法第355條第2項本文、第365條第1項亦有明定。

2.經查，被上訴人購買系爭不動產之目的乃利用系爭土地興建廠房，而其就系爭土地之使用是否受都市計畫影響乙節，業於簽約前提出詢問，並經許明通向李寶蓮等4人確認後，告知被上訴人得依個人意願決定是否納入X計畫，如無意願，仍得依原本乙種工業區開發等語，然實際上是否納入X計畫，無法僅依地主個人意願決定，且依簽約時之X計畫內容，系爭土地日後將變更為公園及兒童遊樂場，而無法繼續作為工廠用地使用，故系爭土地有系爭瑕疵存在等情，前已詳述。又參酌新竹市政府112年6月12日府都建字第1120084344號函所載：「四、涉及『公園兼兒童遊樂場用地』部分，因屬草案（未辦裡公開展覽）；如有新建建築物，本府採三次勸導退回申請辦理，於勸導期間，需檢附願意配合政府政策辦理或拆除涉及公共設施部分建築物之切結書，並於所涉土地、建築物轉售時善盡告知後續購買人切結之情事；因其未涉及強制禁、限建，本府於第三次勸導後，同意申請人依目前計畫檢討辦理。」等語（見原審卷二第511、512頁），可知被上訴人如欲在系爭土地上興建廠房，因受X計畫之影響，不僅在申請建造執照時，將遭主管機關三次勸導退回申請，更需檢附切結書，承諾日後願配合政府政策或拆除涉及公共設施之建築物，亦即縱能取得建造執照興建廠房，仍須

面臨X計畫公告實施後，因進行市地重劃，而須將廠房拆除之風險，顯然無法達成其購買系爭不動產之目的，系爭瑕疵自屬重大，是被上訴人據此主張解除系爭買賣契約，尚無顯失公平之情事。另李寶蓮等4人既透過許明通，告知被上訴人「可依個人意願決定是否納入X計畫，如無意願，得按原本乙種工業區開發」，即屬保證系爭不動產並無系爭瑕疵，依民法第355條第2項本文之反面解釋，無論被上訴是否因重大過失而不知系爭瑕疵，李寶蓮等4人均須負瑕疵擔保之責，是李寶蓮等4人亦不得以被上訴人未自行查證有重大過失為由，免除其等應負之瑕疵擔保責任。從而，被上訴人於系爭買賣契約簽訂後6個月內之111年5月31日，以竹北成功郵局存證號碼000160號存證信函，向李寶蓮等4人為解除系爭買賣契約之意思表示，並經其等收受（見原審卷一第83-94頁），自於法有據，應生解除契約之效力。又被上訴人以系爭不動產有系爭瑕疵為由，主張解除系爭買賣契約，既屬可採，其主張之其他瑕疵，即無再予論斷之必要，併予敘明。

3.被上訴人主張其業已依系爭買賣契約之約定，陸續將買賣價金共7,360萬元匯至系爭專戶乙節，為李寶蓮等4人所不爭執（見本院卷六第85頁），復有中信房屋公司函覆提供之房屋交易安全制度專戶收支明細表存卷可考（見本院卷一第241-243頁），自堪信為真實。又依系爭買賣契約第3條之約定，被上訴人應將買賣價款存入系爭專戶內（見原審卷一第41頁）；李寶蓮等4人與被上訴人復簽有房屋交易安全契約書，其中第2條第1項明定：「甲方（即被上訴人）應依不動產買賣契約書之約定按時將各期價款存入丁方（即中信房屋公司）於丙方（即中國信託永吉分行）開立之『中信房屋房屋交易安全專戶』（以下簡稱專戶）內，甲方存入專戶內之各期價款，僅丁方有權指示丙方提領、撥付：價款存入專戶時，視為乙方已收受該筆買賣價金。」（見原審卷一第46頁），是被上訴人主張其將7,360萬元匯入系爭專戶，即屬

業已支付買賣價金7,360萬元，洵屬可採；李寶蓮等4人以被上訴人僅匯款至系爭專戶，其等並未實際收受該款項為由，否認已受領買賣價金7,360萬元，則無可取。另依房屋交易安全契約第5條之約定，在系爭不動產完成所有權登記前，如經一方解除買賣契約，並已提起民事訴訟，中信房屋公司即應配合確定之司法判決結果而為處理（見原審卷一第47頁），是本件如經判決確定李寶蓮等4人應將被上訴人給付之價金7,360萬元返還予被上訴人，中信房屋公司理應就被上訴人匯至系爭專戶內前揭款項，依確定判決內容辦理，以使被上訴人得取回已付之價金，至中信房屋公司實際處理方式為何，乃其如何履行房屋交易安全契約之問題，然對於李寶蓮等4人負有應返還被上訴人已付價金7,360萬元之義務，並無影響，是李寶蓮等4人據此辯稱被上訴人不得請求其等返還買賣價金7,360萬元云云，亦無從置採。準此，被上訴人依民法第259條第1款規定，請求李寶蓮等4人返還7,360萬元，自屬有據，應予准許。原告另以民法第227條、第226條、第179條、第114條規定為請求，因不能獲致更有利之判決，故無庸論述。

六、被上訴人復主張其得依系爭買賣契約第11條第1項約定，請求李寶蓮等4人給付500萬元違約金。然查，系爭買賣契約第11條第1項之約定為：「乙方（即李寶蓮等4人）除因不可抗力之事由外，若有可歸責乙方之事由，致違反本契約書所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責任，每逾1日（自逾期日起算至完全給付日止）乙方應按甲方已支付價款千分之一計算違約金予甲方，甲方並得於該期應支付之價款中逕為扣除。若經甲方依房屋交易安全契約書約定之方式催告期滿而乙方仍不履約者，甲方得解除本契約，乙方並應按甲方已支付之價款加倍返還予甲方作為違約賠償。」，此有系爭買賣契約在卷可稽（見原審卷一第43頁），經核乃針對「未遵守履行期」之違約情形所為之約定，然李寶蓮等4人並無遲誤系爭買賣契約所定履行期之情事，自與上開約定所指情

形不符，是被上訴人依系爭買賣契約第11條第1項約定，請求李寶蓮等4人給付500萬元違約金，即無理由，不應准許。

七、被上訴人主張長冠公司對於系爭買賣契約之訂約事項，未盡調查之義務，而錯誤告知被上訴人：系爭土地可依地主個人意願決定是否納入X計畫，如無意願，仍可按原本乙種工業區開發，致被上訴人同意簽訂系爭買賣契約，依民法第571條規定，應不得請求居間報酬，被上訴人亦得依民法第572條規定請求酌減報酬，或依不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第1項、第3項等規定，請求長冠公司負損害賠償責任，並與長冠公司得請求之居間報酬互為抵銷等情，均為長冠公司所否認。經查：

㈠按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567條定有明文。次按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，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明文。又仲介業之業務，因涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，既支付仲介業者高額之報酬，則仲介業之從業人員自應就其所從事之業務盡善良管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務（最高法院84年度台上字第1064號判決意旨參照）。

㈡被上訴人主張長冠公司係以居間不動產買賣為業，其與長冠公司間定有居間契約，並由長冠公司之居間仲介，而與李寶蓮等4人簽訂系爭買賣契約，其與長冠公司約定之居間報酬為500萬元，其業已給付250萬元等情，有統一發票、中信房屋（買方）服務費確認單、確認書、附停止條件定金（斡旋金）委託書等件在卷可稽（見原審卷一第95、135、305頁），且為長冠公司所不爭執（見本院卷五第79、80、82、85頁），自堪信為真實。是長冠公司既以居間不動產買賣為

業，並與被上訴人約定高達500萬元之居間報酬，自應就被上訴人與李寶蓮等4人間買賣系爭不動產之訂約事項，以善良管理人之注意義務，盡調查之責。

㈢被上訴人主張長冠公司知悉其購買系爭不動產之目的，乃作為建廠之用，應屬可採，前已詳述，則關於系爭土地是否因受都市計畫之影響，而有難以取得建造執照，甚或日後因進行市地重劃或徵收，有無法繼續作為工廠用地之可能，攸關被上訴人購買系爭不動產之目的能否達成，自屬重要之交易事項；且被上訴人於簽訂系爭買賣契約前之111年1月4日，已向許明通詢問「是不是在都市計畫區內，如何確認不會被徵收」，亦如前述，足見有關系爭土地是否可能因都市計畫而致日後無法繼續使用乙節，確為被上訴人所關切之重要交易條件，則長冠公司就此重要交易事項，在被上訴人尚未與其成立居間契約前，固僅需依其詢問李寶蓮等4人之結果，代為轉知被上訴人，然其既自承已於111年1月7日與被上訴人成立居間契約，並約定居間報酬（見本院卷五第79、82頁），自應就此重要交易事項之正確性，善盡調查之義務。長冠公司雖辯稱有關都市計畫問題，非仲介之專業，本不屬其應為調查之範圍，被上訴人亦未另行委託其調查此部分事項，且許明通已向被上訴人表示「慎重些可請建築師送照」，被上訴人如有疑問應自行確認云云，然承前所述，系爭土地是否因都市計畫，而有難以興建廠房或日後需配合拆除之風險，攸關被上訴人購買系爭不動產之目的能否達成，而屬系爭買賣契約之重要交易事項，長冠公司身為專業仲介公司，實難諉為不知，則其就被上訴人所詢「是不是在都市計畫區內，如何確認不會被徵收」乙事，倘認非屬其專業領域，不在其調查範圍，或有無法查明確認之情事，自應明確告知被上訴人，促其自行查明注意，然觀諸許明通就被上訴人前揭詢問事項，乃逕予回覆「直接詢問都發處 本身已經是建地個人意願決定是否納入或列為建成區」，語意上並無任何保留，亦未見無法肯定之語氣，且其後所稱「大家有更

明確機會 慎重些可請建築師送照」，並未言明係就何事項「為求慎重可請建築師送照」，前均已詳述，自難認長冠公司已使被上訴人知悉有關都市計畫之相關問題，非屬其調查範圍，而應由被上訴人自行查明確認。是以，長冠公司事後始以有關都市計畫問題非屬其專業為由，否認其就前揭重要訂約事項負有調查之義務，自非可取。

㈣又長冠公司業已自承其與被上訴人訂立居間契約後，有關其於111年1月4日向被上訴人轉達之交易資訊，即「直接詢問都發處 本身已經是建地個人意願決定是否納入或列為建成區」，亦屬其基於居間契約就系爭不動產所為之說明（見本院卷四第368、369頁），則揆諸前揭說明，其自應就此重要訂約事項之正確性，善盡調查之義務。然查，依長冠公司所陳，其就上開事項之說明，乃依據其向李寶蓮等4人及新竹市都發處承辦人員詢問之結果，惟李寶蓮等4人雖為系爭不動產之所有權人，然並不具都市計畫方面之專業能力，所知訊息自有偏差或錯誤之可能；至長冠公司人員究有無事先詢問新竹市都發處承辦人員、如何詢問、承辦人員如何回覆等節，並未見長冠公司提出證明，其所稱曾向承辦人員查證，並係依據查證結果回覆被上訴人等情，即難遽採，且觀其所提事後於111年4月6日至新竹市都發處詢問承辦人員之對話錄音譯文（見本院卷五第307、308頁），長冠公司人員詢問之重點為「假如單獨開發，是否依原本之乙種工業區」，而經承辦人員為肯定之答覆，並稱並無單獨開發之限制，然此應係指系爭土地「目前」仍為乙種工業區，且未有單獨開發之限制，惟廠房之興建需耗費相當之時間金錢，自無可能僅考量當下之使用分區情形及開發限制，而不顧及將來因都市計畫所生之影響，此亦為被上訴人特別詢問「是不是在都市計畫區內，如何確認不會被徵收」之目的，且長冠公司亦知悉系爭土地當時已被列入X計畫，則其所需調查之重點，自應為系爭土地日後是否有可能因X計畫而無法繼續作為工廠用地，然觀諸前揭對話譯文，並未見長冠公司人員就此事項

提出詢問，該承辦人員亦未表示系爭土地之地主可依個人意願決定是否參加X計畫，即難據此推認長冠公司針對告知被上訴人「可依地主個人意願決定是否納入X計畫，如無意願，可按原本乙工開發」之重要交易資訊，已為適當合理之調查。另X計畫於兩造簽訂系爭買賣契約前，雖尚在公開展覽前之座談會階段，然衡情掌管都市計畫業務之新竹市都發處或相關單位應已存有相關書面資料，則關於X計畫之初步規劃內容及地主能否依個人意願決定是否納入該計畫等事項，即非全無調查之可能，是長冠公司僅以向李寶蓮等4人及新竹市都發處承辦人員口頭詢問，作為其調查之方式，實有未足。此外，長冠公司復未能舉證證明其就「系爭土地是否可能因都市計畫以致日後無法繼續作為工廠用地」之重要交易事項，尚有為其他調查之情事，自難認其業已依善良管理人之注意義務，就此重要訂約事項盡調查之責。

㈤綜上所述，被上訴人主張因長冠公司就系爭買賣契約之訂約事項，未盡調查之義務，以致其與李寶蓮等4人簽訂系爭買賣契約，復因得知系爭不動產未具契約預定效用及保證品質，而需解除系爭買賣契約，應屬可採，則其為此已支付長冠公司居間報酬250萬元，並另負擔250萬元之居間報酬債務，即不失為其因長冠公司前揭過失違約行為所受之損害。是以，被上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求長冠公司賠償250萬元，並主張以另250萬元損害賠償債權與長冠公司之250萬元居間報酬債權互為抵銷，而使長冠公司之250萬元居間報酬債權歸於消滅，自均屬有據。被上訴人就請求長冠公司給付250萬元本息部分，另依民法第179條、消費者保護法第7條第1項、第3項規定為請求依據，因不能獲致更有利之判決，故無庸論述。

㈥長冠公司雖又辯稱被上訴人如認都市計畫問題至關重要，應自行查證，或要求長冠公司提供具體資料，然疏未為之，對於損害之發生亦與有過失云云。然長冠公司既以仲介不動產買賣為業，復就居間仲介系爭不動產買賣交易，向被上訴人

收取高達500萬元之居間報酬，理應就被上訴人所詢系爭土地是否在都市計畫範圍內及如何確認不會被徵收等重要締約事項，以善良管理人之注意義務，為適當之查證，且其就此詢問乃以肯定語氣回覆「直接詢問都發處 本身已經是建地個人意願決定是否納入或列為建成區」，亦未於締約過程中，告知被上訴人都市計畫非其專業，應由被上訴人自行查明確認，則被上訴人對於前揭交易資訊之正確性，自有相當之信賴，而難課以尚須另行查證之義務，是長冠公司以前開理由，主張被上訴人與有過失，請請求減輕其賠償責任，自不足憑採。

八、綜上所述，被上訴人依民法第259條第1款規定，請求李寶蓮等4人給付7,360萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即李寶蓮、蔡瑞雄自111年7月9日（見原審卷一第189、191頁）起、奇超公司、民大公司自111年7月23日（見原審卷一第193、195頁）起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；另依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求長冠公司給付250萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月9日（見原審卷一第197頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，並確認長冠公司對被上訴人之仲介報酬債權於250萬元之範圍內不存在，均屬有據，應予准許；至逾此範圍之請求，則屬乏據，應予駁回。原審就上開不應准許部分，駁回被上訴人之請求及假執行之聲請，及就上開應准許部分，為李寶蓮等4人及長冠公司敗訴之判決，並就金錢給付部分為供擔保得、免假執行之諭知，均無不合。李寶蓮等4人及長冠公司就其敗訴部分提起上訴，被上訴人就其敗訴部分提起附帶上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴及附帶上訴均應駁回。

九、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。

十、據上論結，本件上訴及附帶上訴，均無理由，爰判決如主

文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

民事第二十庭

審判長法　官　劉素如

法　官　何若薇

法　官　馬傲霜

附表

編號	所有權人	出售不動產標的	應有部分
1	李寶蓮	新竹市○○段0地號土地	全部
2	奇超股份有限公司	新竹市○○段000○000○號建物（坐落土地：新竹市○○段0地號）	全部
3	蔡瑞雄	新竹市○○段000地號土地	全部
4	民大興業有限公司	新竹市○○段000○號建物（坐落土地：新竹市○○段000地號）	全部

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

書記官　林孟和