

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第617號

上訴人即附

帶被上訴人 大師國際不動產股份有限公司

法定代理人 陳建慶

訴訟代理人 劉上銘律師

陳庭芳律師

被上訴人即

附帶上訴人 林 賢

訴訟代理人 吳彥鋒律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年7月26日臺灣士林地方法院111年度訴字第1790號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於115年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

大師國際不動產股份有限公司之上訴駁回。

原判決關於駁回林賢後開第三項之訴，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，大師國際不動產股份有限公司應再給付林賢新臺幣肆拾貳萬貳仟捌佰參拾陸元，及自民國一一三年二月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

林賢其餘附帶上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，關於上訴部分，由大師國際不動產股份有限公司負擔；關於附帶上訴部分，由大師國際不動產股份有限公司負擔十分之三，餘由林賢負擔。

事實及理由

一、被上訴人即附帶上訴人林賢（下稱其名）主張：伊因自住需求，有償委託上訴人即附帶被上訴人大師國際不動產股份有限公司（下稱大師公司）居間仲介（下稱系爭居間契約），於民國97年2月2日以新臺幣（下同）4,200萬元向訴外人鈦北管理顧問有限公司（下稱鈦北公司）購買臺北市○○區○

○段0000○號即門牌號碼為臺北市○○區○○路0號4樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落之同段91-7地號土地、權利範圍1859/100000（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），簽有不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。惟系爭土地早自83年起即因臺北市政府歷年都市計畫書及公告僅得作為商業區之一般商業使用，系爭房屋無法作為合法住宅（下稱系爭限制），大師公司違反居間仲介之據實報告及調查義務，未將系爭限制告知伊，自屬不符合債務本旨之給付，並違反不動產經紀業管理條例（下稱經紀業管理條例）第24條之2第3款規定而構成侵權行為。事後伊於107年11月間，即因違規自住遭臺北市政府都市發展局（下稱都發局）裁處罰鍰10萬元，限期停止違規使用。伊以高價購買存有系爭限制之系爭房地，因此受有價差損害415萬6,600元，大師公司應負不完全給付之債務不履行責任及侵權行為損害賠償責任。爰依經紀業管理條例第26條第2項、民法第227條第2項、第544條等規定，擇一請求大師公司如數賠償本息，求為命：大師公司應賠償415萬6,600元，及自113年2月7日（起訴狀繕本送達翌日）起至清償日止按年息5%計算利息之判決。

二、大師公司則以：伊並無不完全給付之情事，上訴人不得請求伊賠償損害。伊已依內政部91年間公告之不動產說明書應記載及不得記載事項（下稱不動產說明書定型化示範條款）為林賢製作、交付系爭房地之不動產說明書（下稱系爭說明書），並揭露系爭土地之使用分區為一般商業區、系爭房屋主要用途則係供商業用之自由職業事務所，已善盡善良管理人之注意義務。林賢之配偶賴俊宏為高度專業人士，其為林賢參與系爭房地買賣交易事宜，尤不能對系爭限制諉為不知。縱認伊應負賠償責任，林賢亦與有過失，且因林賢坦言其係107年11月28日遭都發局裁罰，其對伊主張侵權行為損害賠償請求權之2年時效期間應自斯日起算，乃林賢遲至111年11月24日起訴請求，該請求權已罹於時效而消滅，另其於

01 原審起訴後，始依不完全給付損害賠償請求權為擴張請求，
02 亦罹於15年時效期間，伊得拒絕給付等語，資為抗辯。

03 三、原審為林賢一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：大師公司
04 應給付林賢290萬9,620元，及自113年2月7日起至清償日
05 止，按年息5%計算之利息，且依兩造聲請分別定擔保金宣
06 告准予或免為假執行，並駁回林賢其餘之訴及假執行之聲
07 請。大師公司就敗訴部分全部不服，提起上訴，上訴聲明：
08 (一)原判決不利於大師公司部分廢棄；(二)上開廢棄部分，林賢
09 在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。林賢答辯聲明：上訴
10 駁回，並提起附帶上訴，附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回
11 林賢後開第2項請求部分廢棄；(二)上開廢棄部分，大師公司
12 應再給付124萬6,980元，及自113年2月7日起至清償日止，
13 按年息5%計算之利息。大師公司則答辯聲明：附帶上訴駁
14 回。

15 四、查林賢有償委託大師公司居間仲介，經大師公司提供系爭說
16 明書後，林賢即於97年2月2日以4,200萬元向訴外人鈦北公
17 司購買系爭房地，同年3月25日完成所有權移轉登記。嗣因
18 都發局於107年11月28日認林賢以系爭房地違規作住宅使
19 用，依都市計畫法第79條第1項前段及臺北市中山區大彎北
20 段商業區及娛樂區作住宅使用違反都市計畫法第79條第1項
21 裁處作業原則等規定，以北市都築字第10760417691號裁處
22 書裁處林賢罰鍰10萬元並限期停止違規使用（下稱原處
23 分）。林賢不服，提起訴願遭駁回後，向臺灣臺北地方法院
24 （下稱臺北地院）提起行政訴訟，經臺北地院以108年度簡
25 字第141號裁定移送臺北高等行政法院（下稱北高行院）審
26 理，北高行院於109年2月27日以108年度訴字第1389號判決
27 駁回，林賢於同年3月20日對該行政判決提起上訴，另於同
28 年4月1日與都發局簽立和解協議書（下稱系爭和解書），後
29 經最高行政法院於110年4月15日以109年度上字第422號行政
30 判決駁回林賢之上訴（下合稱系爭行政判決）而確定等情，
31 為兩造於本院審理時所不爭執（見本院卷(二)第161至162

01 頁)，堪以信實。

02 五、林賢主張大師公司為系爭房地買賣之居間人，且以仲介不動
03 產買賣為業，乃專業人士，竟未調查、告知系爭房地不得作
04 為住宅使用之系爭限制，顯然未盡其居間人應負之善良管理
05 人注意義務，為不完全給付，並構成侵權行為，應負賠償責
06 任，為大師公司所否認，並以前詞置辯。經查：

07 (一)、林賢於委託時已將自住表明為訂約事項：

08 1.林賢主張：伊於委託大師公司仲介時，已表明其購買目的係
09 為供住宅使用之事實等語，核與大師公司於本院自認：“當
10 時林賢有說她要尋找住宅”，並告知預算、格局、地段，還
11 說地段是要位在大彎北段附近，大師公司就基於這些資訊來
12 篩選物件等語相符（見本院卷(一)第322頁第29至31行），依
13 民事訴訟法第279條第1項規定，足堪認定。因林賢委託時已
14 向大師公司言明購屋目的為自住，依一般交易常情，當可合
15 理推認林賢係為求合法自住，始有償委託大師公司尋找適合
16 之不動產物件，是其所提出之合法自住要求，應為系爭居間
17 契約之訂約事項，非僅單純內心動機而已之事實，應可認
18 定。

19 2.大師公司嗣雖改稱：林賢從未明白告知過大師公司說要作為
20 住宅使用，是大師公司從林賢所提供的格局、價格、地段自
21 行推知後，才會提供系爭房地供林賢選擇云云（見本院卷(一)
22 第430頁第27至29行），否認林賢不曾告知購買目的為自住
23 使用。惟大師公司迄未向本院依法為撤銷前開自認之表示，
24 復未舉證證明其自認有與事實不符，且其自認係出於錯誤之
25 事實，已難採憑。實則觀諸大師公司當初所提供予林賢選擇
26 之物件，除本案系爭房地（即編號BX000051號「○○○○
27 ○」售屋資料表，見原審卷(一)第94、218頁）外，另有編號B
28 X950824之「美麗殿」、編號BX950916之「錦繡大直」、編
29 號BXF0000000之「大直麗緻別館」、編號BX950539之「明水
30 庭園豪邸」、編號B950432之「PARK608頂樓·樓中樓」、編
31 號BX950893之「大直王朝」等不同物件之售屋資料表，有售

01 屋資料表7份存卷可參（見原審卷(-)第94至108頁）。細繹上
02 開多達7份售屋資料表內容，其中售價欄、房屋特性欄、商
03 圈環境欄、土地資料欄（使用分區各載商業區、住3、住宅
04 區等不同文字）、基本資料欄、車位資料欄或其他等欄位之
05 記載內容雖異，但「建物資料」欄中之房屋用途卻一致載為
06 「住宅」（見原審卷(-)第94、96至98、100、102、104、10
07 6、108頁），核與證人林芳如（大師公司員工）於原審證
08 述：伊是專門做住家的仲介，因為林賢要買住家，同業才介
09 紹林賢給伊，伊將系爭房屋介紹給林賢就是要讓林賢作為住
10 宅使用等語在卷相符（見原審卷(二)第189至192頁），足見林
11 賢委託時確曾清楚表明其購屋目的為自住無誤。大師公司事
12 後翻異，不足採取。大師公司另以林賢及其配偶賴俊宏自交
13 易當年起即將系爭房地作為工商登記使用，顯見林賢並非專
14 以居住作為唯一目的，而是兼有商業活動之經營云云為辯，
15 並提出賴俊宏擔任法定代理人之大業開發建設股份有限公司
16 及采工室內裝修設計有限公司工商登記資料為佐證（見本院
17 卷(-)第261、263頁），就令是實，系爭房屋於系爭買賣契約
18 訂立後之工商登記結果，亦不足反推林賢於居間委託時從未
19 向大師公司表明購屋目的之事實。大師公司復以林賢與鈦北
20 公司間所簽訂系爭買賣契約之內容從未提及任何關於合法自
21 住要求為由，執為否認自住與否並非林賢與大師公司間所訂
22 立系爭居間契約之必要之點，顯已混淆系爭買賣契約與系爭
23 居間契約之不同，核與債之相對性原則有悖，不足為採。

24 (二)、系爭房屋因系爭限制而不得作為合法住宅：

25 查臺北市政府為合理使用土地，基於都市計畫法第6條、第2
26 2條第1項第3款、第32條第2項規定之授權，以都市計畫法臺
27 北市施行細則第10條第2項、第25條、第26條及臺北市土地
28 使用分區管制規則第3條規定，早於83年都市計畫書附件一
29 「配合基隆河（中山橋至成美橋段）整治計畫地區土地使用
30 分區與都市設計管制要點」一之(三)內，即將系爭土地所在之
31 街廓編號A11區明定為「不得供作住宅使用」之特定「商業

01 區（供一般商業使用）」，而非得供作住宅使用的「第一至
02 四種商業區」並對外公告。其後，臺北市政府92年計畫案及
03 105年計畫案雖陸續修訂相關管制要點，但仍始終維持系爭
04 土地之街廓編號A11區為「商業區（供一般商業使用）」之
05 管制命令，此有臺北市政府92年1月7日、公告都市計畫書、
06 105年11月9日臺北市政府公告都市計畫書可參（見原審卷(一)
07 第121、143頁），並經本院依職權調取訴願卷及行政訴訟卷
08 查核無誤（見本院卷(一)第359頁）。準此，系爭房屋既以系
09 爭土地為其坐落基地，依臺北市政府歷年都市計畫書之管制
10 命令，坐落於系爭土地上之系爭房屋自僅能作為供一般商業
11 使用，而不得合法作為住宅使用。不論系爭房地之物理設備
12 是否足供住宅使用、林賢買受後有無實際居住於系爭房地，
13 對系爭房地因系爭限制存在而不合於兩造間居間契約之訂約
14 事項（即合法作為住宅使用之目的）之認定，概無影響。大
15 師公司徒以林賢買受系爭房屋後業已長期居住為由，否認系
16 爭房屋並無不能居住之情，並無可取，林賢主張系爭房屋因
17 系爭限制而不得作為合法住宅使用等語，則為可採。

18 (三)、大師公司曾向林賢配偶表示系爭房屋得轉換為合法住宅：

- 19 1. 查大師公司於本院審理時坦言：伊一開始就知道系爭房地位
20 在商業分區，也“有”告知林賢說商業分區的商一到商四可
21 以轉換作為住宅使用，只是林賢沒有進一步向伊詢問，伊認
22 為不屬於居間受託範圍，所以沒有告知林賢在程序上究要如
23 何為轉換。後來是因為林賢來向伊求償，伊去看了都市計畫
24 後，才知道系爭房地不屬於商一到商四，而是屬於特殊管制
25 等語（見本院卷(一)第323頁第5至9行、第22至23行、第28
26 行），核與證人賴俊宏（林賢配偶）於北高行院109年2月6
27 日言詞辯論時以輔佐人身分所陳稱：當時伊有看到土地使用
28 分區證明，有詢問仲介，仲介告訴伊說商業區是可以作為住
29 宅使用的等語不謀而合（見北高行院卷第231頁）。大師公
30 司與賴俊宏彼此利害關係對立，若非確有其事，大師公司當
31 不致於曲意附和賴俊宏而故為對己不利之陳述，其於本院所

01 為上開對己不利之陳述，難辨不信。從而，林賢之配偶賴俊
02 宏當初因見大師公司所提出之系爭說明書內附土地使用分區
03 記載為「商業區（供一般商業使用）」等文字時，雖曾起疑
04 並主動詢問，但大師公司仍向賴俊宏回覆系爭房屋得以轉換
05 作為住宅使用之事實，應屬明確。

06 2. 大師公司雖改稱：伊“沒有”告知林賢說這是可以做轉換使
07 用的云云（見本院卷(-)第323頁第14至15行），且證人林芳
08 如於原審亦證述：伊曾輕描淡寫稍微跟林賢直接說「這是商
09 業區，不能作為住宅使用」云云（見原審卷(二)第190頁）。
10 觀諸系爭說明書內附系爭房屋產權調查表，上載：「【建物
11 標示】……。主要用途：商業用」等語，固與系爭房屋之土
12 地建物查詢資料、謄本、建物所有權狀、臺北市政府工務局
13 於93年10月5日所核發93使字第317號使用執照及查詢日期為
14 97年1月11日臺北市地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統
15 查詢結果內容一致（見原審卷(-)第220、224、268、278、28
16 0頁、本院卷(-)第311頁、北高行院卷第109至111頁），也與
17 臺北市中山地政事務所93年8月20日建物測量成果圖上載主
18 要用途：「自由職業事務所」等語相符（見原審卷(-)第232
19 頁）。固非不得認大師公司曾以系爭說明書向林賢揭露系爭
20 房屋之主要用途經建管機關依建築法第73條規定核准作為商
21 業用無誤。但由大師公司於同份系爭說明書內，一面提出關
22 於系爭土地「分區單筆查詢結果」載明系爭土地之分區使用
23 為「商業區（供一般商業使用）」（見原審卷(-)第272
24 頁），一面特意併列「自用住宅用地」而向林賢表明其自動
25 估算土地增值稅為37萬0,457元以觀（見原審卷(-)第274
26 頁），顯見大師公司於仲介時確曾以「自用住宅用地」向林
27 賢或其配偶賴俊宏報告訂約事項，而與證人賴俊宏前開所述
28 情節不謀而合。大師公司事後否認不曾告知得以轉換為合法
29 住宅云云，不足信採。

30 (四)、大師公司明知系爭限制卻仍為錯誤報告：

31 稽以證人林芳如於原審證述：伊當初清楚知道系爭房屋不能

01 作為住宅合法使用的真正原因是因為大彎北段都市計畫的特別
02 管制，伊於仲介當下就有看過特別管制內容，但並未於仲
03 介過程中將該特別管制規定提供給林賢等語（見原審卷(二)第
04 194頁第17至21行、第25行、第27至29行），核與臺北市政
05 府83年6月1日、92年1月7日公告之都市計畫書年份及規範內
06 容一致（見原審卷(一)第112、124頁）。足見大師公司早於當
07 初仲介時，雖曾查找臺北市政府所公告之上開歷年都市計畫
08 書，明知系爭限制已使系爭房屋不得作為合法住宅使用，猶
09 於系爭說明書內同時並列「一般土地」及「自用住宅用地」
10 之不同稅率計算結果向林賢報告，並說明系爭房屋日後仍有
11 機會得轉換為合法住宅，以此方式媒介不符合訂約事項之物
12 件，致使林賢形成系爭房屋得以作為合法住宅使用之錯誤，
13 誤認購買系爭房地日後將可轉換作為合法居住使用而予以買
14 受，堪認大師公司顯已違反據實報告義務甚明。其空言辯稱
15 林賢係在交易資訊充分揭露情況下，本於自主意志而買受系
16 爭房地云云，顯非事實。

17 (五)、大師公司應負不完全給付之損害賠償責任：

- 18 1. 按居間人關於訂約事項，如買賣標的物之價值、效用、品
19 質、瑕疵等，應就其所知，據實報告於各當事人；其以居間
20 為營業者，對於上開事項並有調查之義務，此觀民法第567
21 條規定即明。又居間人如違反上述據實報告及調查之義務，
22 致委託人因此受損害者，自應負債務不履行責任。
- 23 2. 查大師公司平日以仲介不動產買賣交易為業，此觀卷附經濟
24 部商工登記公示資料查詢服務結果即明（見本院卷(二)第141
25 頁），依上說明，其與林賢訂立系爭居間契約，應就訂約事
26 項為林賢負擔據實報告及調查義務。而因系爭房屋是否得在系
27 爭土地上作為合法住宅用途，為系爭居間契約之訂約事項，
28 不論系爭房地之物理設備是否足供住宅使用、林賢買受後有
29 無實際居住於系爭房地，對系爭房地不合於兩造間居間契約
30 之訂約事項（即合法作為住宅使用之目的）之認定，概無影
31 響。大師公司係以房地仲介為業之公司法人，較諸一般自然

01 人而言更具有專業知識及查證能力，其於林賢之配偶賴俊宏
02 詢問時，明知系爭房屋已因都市計畫之管制，無從合法作為
03 住宅使用，若違規使用，有受主管機關依都市計画法第79
04 條、第80條及建築法第86條第2款取締或罰鍰處分之虞，反
05 而隱瞞系爭限制並表示系爭房屋日後仍得轉換為合法住宅，
06 顯係故意為不實報告，自與系爭居間契約之債務本旨有違。
07 林賢於不知系爭限制存在之情況下，以合法住宅之較高價格
08 與鈦北公司達成買賣合意，而因支付較應有價格為多之價金
09 致受有財產上之損害，自得依民法第227條不完全給付規定
10 請求賠償。大師公司辯稱：林賢始終居住在系爭房地，且迄
11 未繳納回饋金，縱受有損害，至多亦僅係原處分之10萬元罰
12 鍰，並無價差損害可言云云，委無可採。大師公司再抗辯：
13 伊已依不動產說明書定型化示範條款為林賢提供系爭說明
14 書，可見已善盡善良管理人之注意義務云云，惟依卷附臺北
15 市政府地政局114年12月9日北市地權字第1146027984號函、
16 臺北市不動產仲介經濟商業同業公會114年12月15日北市房
17 仲城字第114132號函，一致陳明仲介人員除應製作不動產說
18 明書外，尚負有為消費者解說之義務，以利消費者在了解物
19 件詳情後審慎評估自身之交易需求（見本院卷(二)第4頁第4至
20 6行、第5頁倒數第1行起至第6頁第3行），大師公司徒以曾
21 提供系爭說明書而抗辯已依善良管理人注意義務履約，已無
22 可信。遑論證人林芳如於為林賢居間仲介時，早已查悉系爭
23 限制存在，有如前述，但卻未見系爭說明書內一併檢附前開
24 歷年都市計畫書文件（見原審卷(一)第216至284頁），尤見大
25 師公司知情不報，自難僅因系爭說明書之交付即率認大師公
26 司有依債之本旨為給付。林賢因系爭限制存在所受價差損
27 失，肇因大師公司於履行居間契約時故意虛偽報告所致，即
28 與一般市場經濟理性或社會逐利風氣無關，大師公司執此抗
29 辯不可歸責於己云云，尤不值取。

30 3.從而，大師公司就系爭限制所為不實報告之給付內容既與居
31 間契約之債務本旨不符，且可歸責於大師公司，並致林賢受

01 有價差損害，則林賢主張大師公司應負不完全給付之損害賠
02 償責任，應為可採。又林賢係以單一聲明，主張二以上之訴
03 訟標的，請求本院擇一為林賢勝訴之判決，為訴之選擇合
04 併，本院既已認林賢得依不完全給付之法律關係而為請求，
05 則就其依侵權行為之法律關係所為同一請求，自無庸再予論
06 述，併此敘明。

07 (六)、林賢所受損害金額之計算：

- 08 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，不僅須填
09 補債權人所受損害，並須填補其所失利益，民法第216條第1
10 項規定甚明。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生
11 而告減少，屬於積極損害；所謂所失利益，即新財產之取
12 得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極損害（最高法院
13 88年度台上字第1967號裁判意旨參照）。查林賢以其因大師
14 公司之錯誤報告，以高價購買不得合法作為住宅使用之系爭
15 房地，而須多支付買賣價金，是其請求賠償之價差損失者，
16 自屬積極損害。先予指明。
- 17 2.系爭房地經送請瑞普國際不動產估價師事務所鑑定結果認：
18 得合法作為住宅使用，系爭房地於97年2月2日之客觀交易價
19 值為4,190萬9,560元；不得合法作為住宅使用，系爭房地於
20 同日之客觀交易價值為3,775萬2,960元，有外放之該所不動
21 產估價報告書（下稱系爭報告）可參。審酌：系爭報告係鑑
22 定人實地現場勘查後，考量一般因素（包含政策面、經濟
23 面）、不動產市場概況分析、區域因素分析、個別因素分
24 析、最有效使用分析，採用比較法及收益法，並考量比較法
25 採取案例與本案價格日期較接近替代性較佳，而就不同分析
26 方法賦予不同權重比例，最終加總計得系爭房地於簽約時之
27 推估市價，方法嚴謹，足堪採信。而委託人請求居間人賠償
28 之價差損失，應就買賣時依符合訂約事項標的之市場價值，
29 與不符合訂約事項標的之買賣價金並其減少後之實際價格相
30 比較，以為計算之基準。林賢買受系爭房地後，承受遭主管
31 機關依建築法令裁罰禁用系爭土地在系爭房屋內居住之系爭

01 限制風險，以致無從合法居住使用系爭房地，足見系爭限制
02 同時存在於系爭房地，自應合併審酌價差。準此，依系爭報
03 告所示結論，並為使林賢與賣方於簽訂系爭買賣契約時所協
04 商之價格，能於確認本件價差損失時按比例保留，爰以不符
05 訂約事項標的與符合訂約事項標的之客觀價額，計算其比例
06 後，再乘以買賣價金，求得林賢因系爭限制存在所受之價差
07 數額應為416萬5,570元（最高法院114年度台上字第1543判
08 決意旨參照）【計算式為：價差數額＝約定價金×（1－不符
09 符合訂約事項標的客觀價值/符合訂約事項標的物客觀價值）
10 =42,000,000×（1－37,752,960/41,909,560）=4,165,57
11 0，小數點以下四捨五入】。

12 3.大師公司抗辯：林賢購買系爭房地與當時市價相當，未受有
13 價差損害云云，惟此與系爭報告之上開鑑定結論不符，大師
14 公司復未能舉證以實，已難輕信。大師公司又質疑：系爭房
15 屋所在之系爭土地，既因系爭限制存在而不可能出現合法住
16 宅，系爭報告顯無從舉出相當案例進行比較法分析，鑑定結
17 論自無可信，實則上開價差之發生乃係出於商業區與住宅區
18 不動產特性不同，在資本市場上自然形成之價差，並非損害
19 云云。然證人曾東茂（系爭報告製作人）於本院到庭清楚證
20 述：事實上固不存在得以在系爭土地上作為合法住宅建物的
21 案例，但本案鑑定標的既是供作住宅使用，所以伊會從是否
22 為合法住宅屋或非法住宅來做比較，選擇標的時，就以住宅
23 區或商業區裡的住宅去挑選，因為住宅區裡不會有不合法住
24 宅，商業區裡也不會有合法住宅。從經濟學的觀點，本件購
25 買住宅的目的既要作為合法居住使用，判斷價值時就應該要
26 以合法住宅作為比較案例，並以此為基礎確認當住宅可以合
27 法使用時於市場上的合理價格為何。以經濟學的概念，係以
28 消費者願意支付的代價去換取的效用來確認其價值，就本件
29 而言，雖然現實世界上不可能出現限定商業區裡面的合法住
30 宅，但就消費者想要取得合法建物居住使用的觀點而言，當
31 然還是可以透過該區合法住宅標的比較去確認其價值究竟為

01 何，且本件只有單純以是否能作為合法住宅來作為判斷的依
02 據，伊為鑑定時並不摻雜因為商業區所帶來的住宅利益價值
03 等語（見本院卷(一)第469至470頁）。可見本件鑑定純粹係以
04 是否得以作為合法住宅之觀點，就房屋本身合法與否為鑑
05 定，並未同時摻雜任何關於商業區內土地條件利益在內，大
06 師公司以系爭鑑定報告比較案例不存在而將區域價差誤為房
07 屋本身價差云云為辯，即無足取。大師公司再抗辯：系爭房
08 地市價現已上漲，且漲幅高達2倍之多，可見林賢客觀上未
09 受損害，反而翻倍獲利，自無要求伊再為賠償之理云云。惟
10 林賢於本件所請求者係價差損害，自應專以系爭房地於買賣
11 當時之價額為比較之基準，而與系爭房地於林賢訂約後始發
12 生自然漲價之差額利益無關。大師公司執此為辯，無足採
13 憑。

14 (七)、林賢與有過失比例之決定：

15 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
16 金額或免除之，為民法第 217條第1項所明定，同條第3項復
17 規定上開規定於被害人之代理人或使用人與有過失者，準用
18 之。此規定之目的在謀求加害人與被害人間之公平，倘受害
19 人對於損害之發生或擴大亦有過失時，由加害人負全部賠償
20 責任，未免失諸過苛，乃賦與法院得減輕其賠償金額或免除
21 之職權，且不以侵權行為之法定損害賠償請求權為限，即契
22 約所定之損害賠償，除有反對之特約外，於計算賠償金額
23 時，亦有該條項之適用。

24 2.大師公司抗辯：一般民眾看到「商業區（供一般商業使
25 用）」，就可以知道明顯跟「商1、商2、商3、商4」有所不
26 同，自應代表不同意涵，遑論都市計畫為公開資訊，林賢之
27 配偶賴俊宏身為高度專業人士，自得透過相關政府機關網路
28 查詢系統輕易查知，伊亦無從隱匿云云，並提出google網頁
29 搜尋結果、臺北市法規查詢系統截圖、臺北市立圖書館搜尋
30 結果截圖、地圖截圖、都市計畫附圖影本、建築或室內裝修
31 公司登記資料為證（見本院卷(一)第193至205、261至263

頁)。查：賴俊宏以林賢配偶身分參與系爭房地之買賣交易，應認賴俊宏為林賢之使用人。而賴俊宏固已依大師公司所提供之系爭說明書內附土地使用分區查詢結果，察悉系爭土地坐落於一般商業區，且據此加以主動詢問大師公司，客觀上堪認林賢應已察覺系爭房屋坐落於使用分區記載為「商業區（一般商業使用）」（見原審卷(一)第272頁），與一般合法住宅用地之土地分區記載方式有所出入，此觀證人曾東茂於本院審理時證述：臺北市政府92年1月7日的都市計畫書，當時僅有籠統記載商業區供一般商業使用，與特別強調不得作為住宅使用的記載方式有別等語即明（見本院卷(一)第469頁）。但系爭說明書既未同時檢附歷年都市計畫書，尚難憑此遽認林賢或其配偶賴俊宏於斯時即已明知系爭限制存在。大師公司就此所辯，並非可信。審酌：本件價差損失之發生，肇始於大師公司為求促成交易完成獲取報酬，明知系爭限制而仍惡意以錯誤資訊誤導賴俊宏，濫用賴俊宏對仲介專業之信任。雖賴俊宏當時若能進而追問大師公司如何轉換住宅用地之細節，或自行免費調取相關都市計畫書自行查詢（見本院卷(二)第4、6頁），應可即時發現系爭限制存在，並識破大師公司之報告內容錯誤，惟經考量兩造主觀上故意、過失之惡意程度後，相較於賴俊宏縱任大師公司欺瞞而疏於主動查證之次要過失責任，大師公司尤應譴責而負主要故意責任。又林賢對大師公司固為損害賠償權利人，但其對大師公司為賠償之請求時，依民法第217條第3項準用第1項規定，則應承擔賴俊宏之過失責任。爰認大師公司就本件損害之發生，應負8/10責任，而於此範圍內依法減輕大師公司2/10之賠償金額，經減輕後，大師公司之賠償金額即應計為333萬2,456元【計算式：4,165,570×80%=3,332,456】。林賢就此範圍內所為請求，尚屬有據，逾此範圍所為請求，則為無據。

(八)、林賢之不完全給付損害賠償請求並未罹於時效：

末按請求權全部可行使，而為一部請求者，只就該已起訴部

01 分有中斷時效之效果，故一部請求而起訴之中斷時效，不及
02 於嗣後擴張請求之部分。惟權利人若係就全部請求起訴，時
03 效仍應就全部請求發生中斷，其嗣後擴張請求金額，不影響
04 時效中斷之認定（最高法院108年度台上字第1253號判決意
05 旨參照）。查，林賢起訴時已表明伊委託大師公司居間仲
06 介，大師公司未善盡調查報告義務，致伊因此買受不得作為
07 合法使用之住宅，並以臺北市政府都審會決議通過之回饋金
08 計算標準，計算其請求損害賠償金額為194萬9,480元等情，
09 有起訴狀在卷足參（見原審卷第12至28頁），顯見林賢當初
10 係就本件損害賠償請求權全部起訴，並無一部起訴之情形，
11 是本件林賢之請求權全部已於111年11月24日中斷時效，縱
12 其於起訴後之113年1月4日，始依系爭報告之鑑定結果而擴
13 張聲明請求424萬7,040元本息（見原審卷(二)第86頁），又於
14 同年2月6日更正聲明請求415萬6,600元本息（見原審卷(二)第
15 102頁），均不影響時效中斷之認定。大師公司抗辯林賢於
16 原審所為擴張之請求均已罹於時效云云，不足憑採。

17 六、綜上所述，林賢依不完全給付之法律關係，請求大師公司賠
18 償333萬2,456元，及自113年2月7日起至清償日止，按年息
19 5% 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍所為請
20 求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分判命大師
21 公司給付290萬9,620元本息，及就其餘不應准許部分駁回林
22 賢82萬4,144元本息之請求，經核均無違誤，上訴及附帶上
23 訴意旨指摘原判決上開部分不當，求予廢棄，為無理由，應
24 予駁回其上訴。至原審就上開駁回林賢42萬2,836元本息及
25 該部分假執行聲請部分，則有不合，林賢附帶上訴意旨就此
26 所為指摘，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，
27 改判如主文第3項所示。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
29 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
30 此敘明。

31 八、據上論結，大師公司之上訴為無理由，林賢之附帶上訴一部

01 有理由、一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第79
02 條，判決如主文

03 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

04 民事第二十五庭

05 審判長法 官 潘進柳

06 法 官 林祐宸

07 法 官 呂綺珍

08 正本係照原本作成。

09 林賢不得上訴。

10 大師公司如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
11 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
12 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
13 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
14 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
15 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
16 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

18 書記官 蔡宜蓁