

最高法院民事判決

112年度台上字第924號

01

02

03 上訴人 張淑錦

04 訴訟代理人 洪錫欽律師

05 被上訴人 許李素連

06 訴訟代理人 陳忠儀律師

07 廖慧儒律師

08 被上訴人 三久不動產經紀股份有限公司

09 法定代理人 吳進福

10 被上訴人 陳東裕

11 上列二人

12 訴訟代理人 盧錫銘律師

13 上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國111年1
14 月30日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（110年度上字第217
15 號），提起上訴，本院判決如下：

16 主 文

17 原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

18 理 由

19 本件上訴人主張：伊經由被上訴人三久不動產經紀股份有限公司
20 （下稱三久公司）及其經紀業務員即被上訴人陳東裕居間仲介，
21 於民國105年11月13日與被上訴人許李素連簽訂土地買賣契約書
22 （下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）1,128萬9,000元購買
23 其所有坐落彰化縣○○鎮○○段第2038地號土地所有權全部（下
24 稱系爭土地），於同年12月26日辦畢所有權移轉登記。許李素連
25 明知系爭土地係二面臨路之角地，依「擬定北斗都市計畫（原
26 「公四」公園用地暨「廣停三」廣場兼停車場用地變更為住宅
27 區）細部計畫書」（下稱系爭都市計畫）規定，除以寬度9公尺
28 之○○路為退縮面須退縮5公尺建築外，尚須沿寬度6公尺之○○
29 路000巷境界線留設2公尺無遮簷人行通路，如設置圍牆應自道路
30 境界線至少退縮3公尺，卻於買賣時故意隱匿未為說明，致伊以

01 高於市價之每坪27.1萬元購買，受有價差損失133萬742元，伊得
02 請求許李素連賠償損害或減少價金、返還不當得利。三久公司、
03 陳東裕違反居間仲介之據實報告及調查義務，未將系爭土地所受
04 上開限制告知伊，應就伊所受上開損害負連帶賠償責任，三久公
05 司並不得請求居間報酬，應返還所收受之報酬22萬5,000元等
06 情，依民法第179條、第184條第1項前段、第2項、第185條、第1
07 88條第1項、第227條、第226條、第224條、第354條、第357條、
08 第359條、第360條、第567條、第571條，不動產經紀業管理條例
09 第26條第2項規定，求為命許李素連給付、三久公司與陳東裕連
10 帶給付伊各133萬742元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
11 止，按年息5%計算利息，如其中一人為給付，其他人於給付範
12 圍內免給付義務；三久公司給付伊22萬5,000元，及自起訴狀繕
13 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（未繫屬
14 本院者，不予贅敘）。

15 被上訴人許李素連則以：系爭土地可供建築，其退縮部分得做法
16 定空地使用，非無效用，退縮建築乃法律規定，雖限制土地使用
17 用，非屬物之瑕疵；縱為瑕疵，上訴人請求減少價金已逾法定6
18 個月權利行使期間；伊未受不當得利，且無可歸責，無須依債務
19 不履行或侵權行為規定負責；被上訴人陳東裕、三久公司則以：
20 系爭土地依系爭都市計畫書、圖須退縮建築，非不動產仲介業者
21 應告知之瑕疵；陳東裕已告知上訴人系爭土地為重劃土地，上訴
22 人得自行申請、查詢都市計畫退縮建築之具體資料，伊未違反居
23 間人據實告知及調查義務各等語，資為抗辯。

24 原審廢棄第一審所為命三久公司給付22萬5,000元及命其與陳東
25 裕連帶給付133萬742元各本息部分之判決，改判駁回上訴人該部
26 分在第一審之訴；維持第一審所為駁回上訴人請求許李素連給付
27 133萬742元本息及與三久公司、陳東裕不真正連帶給付部分之判
28 決，駁回其上訴，係以：上訴人與許李素連經由三久公司居間仲
29 介，於105年11月13日簽訂系爭買賣契約，由上訴人以1,128萬9,
30 000元向許李素連購買系爭土地，同年12月26日辦畢所有權移轉
31 登記，陳東裕為三久公司之經紀業務員，承辦前述居間業務，為

01 兩造所不爭執。次查系爭都市計畫於102年11月25日公告實施，
02 其土地使用分區管制要點規定：「...另基地面臨二條計畫道
03 路，其中有一條計畫道路寬度為6公尺（含）以下時，以大於6
04 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
05 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
06 線至少退縮3公尺」（下稱系爭管制規定）。系爭土地屬系爭都
07 市計畫案內土地，面臨9公尺寬之○○路及6公尺寬之○○路000
08 巷二條計畫道路，如申請建築，其前面應退縮5公尺，後面退縮
09 1.5公尺，側面退縮2公尺，雖退縮之面積得列入法定空地面積計
10 算，但退縮後一樓最大可建築範圍約61.52平方公尺，已影響市
11 場交易價值，系爭土地確實存在側面須退縮建築致無法完整使用
12 之物之瑕疵（下稱系爭瑕疵）。許李素連雖曾參加系爭都市計畫
13 公開說明會，惟其已年長，對於系爭管制規定未必能查閱知悉，
14 其未告知上訴人系爭瑕疵，難認係故意隱瞞。上訴人發現系爭瑕
15 疵後於107年6月12日通知許李素連，迄109年5月6日始提出民事
16 追加暨聲請調查證據狀請求減少價金，已逾民法第365條規定6個
17 月權利行使期間，不得依瑕疵擔保規定請求許李素連減少價金13
18 3萬742元及返還不當得利。系爭瑕疵並非系爭買賣契約成立後始
19 發生，且系爭都市計畫書、圖及系爭土地應適用該計畫退縮建築
20 規定，為公開之資訊，上訴人非不得請求居間仲介之三久公司、
21 陳東裕協助提供或自行求證，其不知系爭瑕疵存在，有重大過
22 失，自不可歸責於許李素連，許李素連未施用詐術致上訴人陷於
23 錯誤而購買系爭土地，上訴人依不完全給付或侵權行為之規定請
24 求許李素連賠償其所受價差損失133萬742元，亦屬無據。又陳東
25 裕居間仲介時，固未向上訴人完整告知或提供系爭土地退縮建築
26 使用管制規定，但已告知系爭土地已經重劃須退縮建築，自難認
27 三久公司、陳東裕有何未盡據實報告及妥為調查之義務，渠等無
28 須依債務不履行、侵權行為或不動產經紀業管理條例之規定負損
29 害賠償責任，三久公司有權受領仲介報酬22萬5,000元。故上訴
30 人依民法第179條、第184條第1項前段、第2項、第185條、第188
31 條第1項、第227條、第226條、第224條、第354條、第357條、第

01 359條、第360條、第567條、第571條及不動產經紀業管理條例第
02 26條第2項規定，請求許李素連給付、三久公司與陳東裕連帶給
03 付伊各133萬742元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
04 按年息5%計算之利息，如其中一人為給付，其他人於給付範圍
05 內免給付義務；三久公司給付伊22萬5,000元，及自起訴狀繕本
06 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，均
07 不應准許等詞，為其判斷之基礎。

08 按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人
09 於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有
10 瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，自
11 應負不完全給付之債務不履行責任。又居間人關於訂約事項，應
12 就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，關於訂約事
13 項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務；居間
14 人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，
15 或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請
16 求報酬及償還費用；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故
17 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
18 賠償責任。民法第567條第1項前段、第2項、第571條，不動產經
19 紀業管理條例第26條第2項分別定有明文。系爭土地側面須退縮
20 建築，屬物之瑕疵，系爭管制規定已載明於系爭都市計畫書、
21 圖，為公開資訊，申請查悉並無困難；許李素連經由三久公司及
22 陳東裕居間仲介出賣系爭土地，許李素連、三久公司、陳東裕均
23 未向上訴人告知上開瑕疵，為原審認定之事實。果爾，能否謂許
24 李素連非因過失未告知該瑕疵於上訴人，三久公司、陳東裕未違
25 背居間仲介之據實報告及調查義務，陳東裕執行仲介業務並無故
26 意或過失致上訴人受有損害，即滋疑義。原審未詳查審認，遽以
27 系爭瑕疵於系爭買賣契約成立前已存在，上訴人不知瑕疵有重大
28 過失為由，謂許李素連未故意隱瞞系爭瑕疵，不可歸責許李素
29 連，三久公司及陳東裕未違反居間義務，進而為上訴人敗訴之判
30 決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非
31 無理由。

01 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
02 478條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 112 年 4 月 27 日

04 最高法院民事第一庭

05 審判長法官 陳 國 禎

06 法官 鄭 純 惠

07 法官 邱 景 芬

08 法官 蔡 和 憲

09 法官 李 瑜 娟

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官 陳 雅 婷

12 中 華 民 國 112 年 5 月 8 日