

臺灣臺東地方法院民事判決

109年度消字第1號

原告 李怡慧

訴訟代理人 卓育佐律師

被告 柳方青

追加 被告 臻正不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 賴音婷

追加 被告 吳月桃

上二人共同

訴訟代理人 葉仲原律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國111年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告柳方青應給付原告新臺幣柒拾貳萬玖仟肆佰肆拾元，及自民國一一一年十一月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告臻正不動產仲介經紀有限公司、吳月桃應連帶給付原告新臺幣柒拾貳萬玖仟肆佰肆拾元，及自民國一一一年十一月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、第一、二項之給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任。

四、訴訟費用由被告柳方青、臻正不動產仲介經紀有限公司、吳月桃連帶負擔。

五、本判決第一、二項於原告分別以新臺幣貳拾肆萬元為被告柳方青、吳月桃、臻正不動產公司供擔保後，得假執行。但被告柳方青、吳月桃、臻正不動產公司分別以新臺幣柒拾貳萬玖仟肆佰肆拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但如有經

01 被告同意者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而
02 為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第
03 255條第1項第1款及第2項分別定有明文。本件原告起訴時其
04 聲明為：被告柳方青、賴音婷應連帶給付原告新臺幣（下
05 同）60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按周
06 年利率2%計算之利息（見本院卷一第6頁）。嗣於民國109
07 年8月17日、98年12月22日具狀追加被告臻正不動產仲介經
08 紀有限公司（下稱臻正不動產公司）、吳月桃2人（見本院
09 卷一第77頁），復於109年10月29日言詞辯論期日撤回關於
10 被告賴音婷起訴（見本院卷一第183頁）。而其聲明嗣經原
11 告補充、追加及更正，其最後聲明如後原告主張之聲明欄所
12 載（見本院卷二第263頁）。原告前揭追加被告吳月桃、臻
13 正不動產公司及有關變更訴之聲明，被告對於原告前揭訴之
14 追加、變更，並無異議，且為本案之言詞辯論，參諸首揭規
15 定，原告訴之追加、變更，自為適法，合先敘明。

16 貳、實體部分

17 一、原告主張：

18 (一)緣原告透過被告臻正不動產公司所屬經紀人員即被告吳月桃
19 之仲介，於107年10月17日與被告柳方青簽立不動產買賣契
20 約書（下稱系爭契約），由原告向被告柳方青購買其所有臺
21 東市○○段000○號建物（門牌號碼：臺東市○○路0段000
22 巷00弄0號，下稱系爭建物）及其所坐落之同段486-48、486
23 -65地號土地（下合稱系爭房地），約定總價金1,600萬元。
24 被告柳方青出售系爭房地予原告時，系爭建物即存有附連系
25 爭建物之後院圍牆、圍牆後門、磁磚鋪面地板、水泥階梯及
26 與鄰屋間之隔柵等附屬建物，已非農業使用，而前揭附連系
27 爭建物之附屬建物均坐落於系爭486-48地號土地上。原告於
28 簽約後，業陸續依約給付價金完畢，被告柳方青亦已移轉系
29 爭房地所有權予原告。詎原告於搬遷入住後之108年11月間
30 收到臺東縣政府108年10月15日府農務字第1080214535號函
31 文及所附都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書

01 等附件，始悉系爭486-48地號土地為都市計畫區農業區，屬
02 農業用地，而非建地，除保持農業生產外，限作農業使用
03 （下稱系爭瑕疵）。

04 (二)被告柳方青自訴外人即前手林季英取得系爭房地時，由土地
05 所有權買賣移轉契約書、土地增值稅（土地現值）申報書等
06 文件即明知或可得知系爭486-48地號土地之地目為旱地（旱
07 田用地），非建地。然被告柳方青委託仲介時並未將此部分
08 詳實告知，於出售系爭房地予原告時，復未告知原告，而以
09 建地之價格出售予原告，且於系爭契約後附之房地產標的現
10 況說明書第一點編號6之「目前作住宅使用之建物是否位屬
11 工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區」一欄勾選
12 「否」，顯然係故意不告知系爭瑕疵，導致伊於購買之際無
13 從評估此等瑕疵，而以建地之價值購買系爭486-48地號土
14 地，受有39萬8,277元價差之損失。且原告於買受系爭房地
15 後，因誤系爭486-48地號土地為建地，支出22萬3,913元在
16 其上搭設遮雨棚，欲為曬衣場使用。嗣於本院審理中，原告
17 再陸續接獲臺東縣政府109年8月26日府建都字第1090181604
18 號、110年3月22日府建都字第1100057113號等函文，以系爭
19 486-48地號土地屬都市計畫農業區，現地疑為違規建物，未
20 符農業使用為由，裁罰原告6萬元，並要求系爭486-48地號
21 土地應恢復農用，致原告因須拆除系爭486-48地號土地上之
22 附屬建物而支出4萬7,250元，合計共72萬9,440元【計算
23 式：39萬8,277元+6萬元+22萬3,913元+4萬7,250元=72
24 萬9,440元】。

25 (三)被告吳月桃為被告臻正不動產公司所屬經紀人員，收取原告
26 給付之報酬，其就系爭房地買賣具善盡調查之義務，且對不
27 動產之必要資訊亦有查知義務。本件買賣標的物為門牌號碼
28 臺東市○○路0段000巷00弄0號之房地，則土地性質自屬交
29 易必要之資訊，而系爭486-48地號土地位於都市計畫區內，
30 故土地使用分區及使用類別皆為空白，原可向都市計畫主管
31 機關申請或查詢，以確認都市土地分區類別，而被告吳月桃

01 為專業人員，就未載明之土地使用分區即有查明之義務，亦
02 不得以被告柳方青未告知為由，免除該調查義務。被告吳月
03 桃疏於調查，造成原告受有前揭共計72萬9,440元之損害，
04 自應負損害賠償責任。

05 (四)被告吳月桃為被告臻正不動產公司之經紀人員，其於執行系
06 爭房地買賣仲介業務有上揭疏於調查之過失，且被告臻正不
07 動產公司辯稱系爭房屋座落之兩塊地使用分區無不同亦非事
08 實，被告臻正不動產公司應與被告吳月桃負連帶賠償責任。

09 (五)原告於108年11月間即要求雙方、代書等進行會談，處理此
10 事，並於109年2月19日進行調解，惟未能達成共識。為此，
11 爰對①被告柳方青，依民法第184條第1項前段、第227條第2
12 項、第354、359條等規定（擇一請求）；②被告吳月桃，依
13 民法第184條第1項前段及第2項、第544條、第567條、第571
14 條及不動產經紀業管理條例第24條之2等規定；③被告臻正
15 不動產公司，依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例
16 第26條第2項等規定，均請求給付原告72萬9,440元。被告柳
17 方青與被告吳月桃、臻正不動產公司對原告應成立民法不真
18 正連帶債務，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍
19 內，免為給付義務。被告吳月桃、臻正不動產公司間則應負
20 連帶給付責任。

21 (六)並聲明：

22 1. 被告柳方青應給付原告新臺幣72萬9,440元，及自民事準備
23 (三)狀暨變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
24 5%計算之利息。

25 2. 被告臻正不動產仲介經紀有限公司、吳月桃應連帶給付原告
26 新臺幣72萬9,440元，及自民事準備(三)狀暨變更聲明狀繕本
27 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

28 3. 第1、2項之給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付
29 範圍內，免除其給付責任。

30 4. 願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告部分

01 (一)被告柳方青則抗辯以：我信任被告臻正不動產公司於房屋仲
02 介之專業，委託該公司出售系爭房地，且如實交付系爭房地
03 之所有權狀，未違反誠實告知義務。系爭486-48、486-65等
04 地號土地登記謄本上清楚記載該2筆土地之地目，並無物之
05 瑕疵存在，原告於購買系爭房地時已查明清楚地目為何，原
06 告主張顯無理由等語。並聲明：

07 1. 原告之訴駁回。

08 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免於假執行。

09 (二)被告吳月桃及臻正不動產公司則均抗辯以：本件被告吳月桃
10 雖未提供系爭房地之不動產說明書予原告，但不動產說明書
11 內容與一般委託銷售契約書所載房地產標的現況說明書之內
12 容雷同。至被告吳月桃沒有向臺東縣政府查詢系爭486-48、
13 486-65等地號土地之都市計畫土地使用分區證明，是因當時
14 被告柳方青提供之土地登記第一類登記謄本上未記載地目。
15 而被告吳月桃對於系爭土地之重要事項現況，係來自被告柳
16 方青之告知，況被告已查閱並提供原告該2筆土地登記簿電
17 子謄本，其上使用分區與使用地類別均記載為「（空
18 白）」，故被告吳月桃無從得知系爭486-48地號土地為不得
19 作住宅使用之分區等語。並聲明：

20 1. 原告之訴駁回。

21 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免於假執行。

22 三、不爭執事項（見本院卷二第269頁至第270頁，並由本院依相
23 關卷證為部分文字修正）

24 (一)原告透過被告吳月桃之居間媒介，於107年10月17日與被告
25 柳方青簽訂系爭契約，向柳方青購買系爭房地。嗣買賣雙方
26 已依約交付價金，並辦妥該房地所有權移轉登記。

27 (二)系爭契約第1條不動產標示及買賣權利範圍部分，其中土地
28 標示部分之「地目」欄及「使用分區」欄均空白未填寫，而
29 系爭契約所附系爭房地之不動產登記謄本，其中系爭486-4
30 8、486-65地號土地之土地登記第一類謄本均未顯示「地
31 目」欄，而上開土地登記第一類謄本之「使用分區」欄、

「使用地類別」欄則均記載為「（空白）」。而系爭契約後附房地產標的現況說明書之建物目前管理與使用情況，其中編號6「目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區」一欄勾選為「否」。

(三)被告吳月桃同時接受原告、被告柳方青之委託，於仲介系爭房地買賣交易時，並未依不動產經紀業管理條例第24條之2第3款之規定，提供系爭房地之不動產說明書予原告。

(四)本件被告吳月桃同時接受原告、被告柳方青之委託，於仲介系爭房地買賣交易時，未事先向臺東縣政府查詢系爭房地之都市計畫土地使用分區證明。

(五)系爭486-48地號土地為都市計畫農業區，屬農業用地，限作農業使用。

(六)被告柳方青提出之104年3月18日列印之系爭486-48地號土地的土地登記謄本，其中土地標示部之地目欄記載為「旱」、「等則」欄則記載「19」；而同段486-65地號土地的土地登記第一類登記謄本，其中土地標示部之地目欄記載為「建」、「等則」欄則無記載，僅記載「__」。

五、得心證之理由

(一)系爭486-48地號土地有物之瑕疵存在

1. 按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限，最高法院73年台上字第1173號判決意旨參照。

2. 經查，系爭486-48地號土地地目為旱地，為都市計畫農業區，為農業用地，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍等情，兩造並無爭執（不爭執事項(五)、(六)；本院卷二第194頁、第224頁），並有臺東縣政府110年9月23日府建都字第1100177463號函、108年10月15日府農務字第1080214535號函、被告柳方青所提出之列印日期104年3月18日之系爭486-48地號土地第一類登記謄本在卷可證（見本院卷一第227頁至第229頁；本院卷二第230頁），則依一般交易觀念，被告

01 柳方青出售之系爭486-48地號土地不限制僅能作農業使用，
02 始具有物之通常效用。惟系爭486-48地號土地於原告與被告
03 柳方青成立買賣契約前，即屬農業用地，限作農業使用，業
04 如前述，且臺東縣政府亦認定系爭486-48地號土地不得為非
05 作農業使用，並處原告罰鍰6萬元及限期命原告依規定恢復
06 農作使用（即命原告拆除現地違規建物），有臺東縣政府10
07 8年10月15日府農務字第1080214535號、109年8月26日府建
08 都字第1090181604號函在卷（見本院卷二第44頁、第81
09 頁）。而系爭486-48地號土地為農業用地（農業區）時，其
10 價格較建地（住宅區）時減損39萬8,277元乙節，亦有本院
11 囑託中誠不動產估價師事務所鑑定系爭486-48地號土地之不
12 動產估價報告書可查（外放之不動產估價報告書鑑價結
13 果）。是系爭486-48地號土地之價值、效用顯有欠缺，自屬
14 有物之瑕疵存在。

15 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
16 任，民法第184條第1項前段定有明文。是侵權行為之成立，
17 須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備
18 歸責性、違法性，並不法行為與損害間有相當因果關係。又
19 所謂過失，係指行為人雖非故意，但按其情節，應注意、能
20 注意而不注意，或對於侵權行為之事實，雖預見其發生，而
21 確信其不發生者而言。次按受僱人因執行職務，不法侵害他
22 人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選
23 任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相
24 當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任，民法
25 第188條第1項定有明文。上開規定所稱執行職務，一以行為
26 之外觀斷之，凡受僱人之行為外觀具有執行職務之形式，在
27 客觀上足以認定其為執行職務者，就令其為濫用職務行為、
28 怠於執行職務行為或利用職務上之機會及與執行職務之時間
29 或處所有密切關係之行為，亦應涵攝在內（最高法院91年度
30 台上字第1025號判決意旨參照）。經查：

31 1. 被告柳方青部分

01 被告柳方青雖主張系爭486-48、486-65等地號土地之登記謄
02 本上均已清楚記載各該筆土地地目，原告於購買時自己查明
03 清楚地目為何，並提出其列印日期104年3月18日之系爭486-
04 48、486-65等地號土地登記謄本為證。惟查：

05 (1)被告柳方青於本院109年10月29日準備程序、111年11月11日
06 言詞辯論程序時均自承其於103年間向建商購買系爭房地
07 時，即知悉系爭486-48地號土地為農業用地，且於被告臻正
08 不動產公司找到買家（即本件原告）要簽約時，有想到建商
09 曾提過上情，想說反正農地是送的，一起賣等語（見本院卷
10 一第183頁至第184頁、第185頁；本院卷二第167頁）。而按
11 當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在
12 受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟法第27
13 9條第1項定有明文。是就原告主張被告柳方青於出售系爭房
14 地予原告時，明知系爭486-48地號土地為農業用地乙節，依
15 上開規定，原告無庸舉證，本院得逕採認為存在於原告、被
16 告柳方青間之事實。

17 (2)被告柳方青於出售系爭房地予原告時，已明知系爭486-48地
18 號土地為農業用地，且與原告簽約時，亦有想到本件買賣交
19 易係將該農業用地一起賣等情，業經本院認定如前。參酌其
20 自前手林季英取得系爭房地時，系爭486-48地號土地之土地
21 所有權買賣移轉契約書、土地增值稅（土地現值）申報書等
22 文件均已清楚記載系爭486-48地號土地地目為旱地（見東檢
23 109交查463卷第149頁、第151頁至第153頁），且依被告柳
24 方青於本院審理時所陳稱，在被告臻正不動產公司為其找到
25 買家即原告之前，原先他有一個朋友想跟他買系爭房地，所
26 以其有去申請系爭486-48、486-65等地號土地之土地登記文
27 件，但後來他的朋友取消購買，之後被告臻正不動產公司來
28 承接，並為其找到買家即原告等語（見本院卷二第266
29 頁），可知被告柳方青當時曾自行申請系爭486-48、486-65
30 等地號土地之不動產資料。而依原告對被告柳方青、臻正不
31 動產公司負責人賴音婷所提刑事詐欺案件（案號：臺灣臺東

01 地方檢察署109年度交查字第463號)卷附之土地建物查詢資
02 料顯示，該土地建物查詢資料與代書、臻正不動產公司列印
03 之土地登記謄本不同，上明確記載系爭486-48、486-65等地
04 號土地之地目分別為旱地（及等則）、建地（見交查卷第16
05 5頁至第171頁，資料查詢時間：107年10月19日上午11時17
06 分）。是經相互勾稽前開證據結果，堪認被告柳方青實明知
07 其若將前揭上載有系爭486-48地號土地為旱地之文件交予其
08 委託之仲介即被告吳月桃、買家即原告，則被告吳月桃、原
09 告自會因此知悉系爭486-48地號土地並非建地，否則其既曾
10 自行申請列印系爭486-48、486-65等地號土地之土地建物查
11 詢資料，亦明知其出售之系爭房地中包含一塊農地，何以卻
12 未將該份載有系爭486-48地號土地地目之土地建物查詢文
13 件、其購買取得系爭土地時之列印日期104年3月18日之系爭
14 486-48、486-65等地號土地登記謄本，提供予代書、被告臻
15 正不動產公司，作為系爭委託銷售契約、系爭契約之附件，
16 而係由代書、被告臻正不動產公司自行列印後提供予受託
17 人、買受人？

18 (3)復由①被告柳方青與被告臻正不動產公司所簽訂之一般委託
19 銷售契約書（見本院卷一第146頁，下稱系爭委託銷售契
20 約）記載，被告柳方青在系爭486-48、486-65等地號土地之
21 土地標示項下之「都市計劃使用分區（或非都市土地土地使
22 用地類別）」一欄均空白未填寫，而系爭委託銷售契約後附
23 房地產標的現況說明書之建物目前管理與使用情況，其中編
24 號6「目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅
25 使用之商業區或其他分區」欄，亦勾選為「否」（見本院卷
26 一第149頁）；及②系爭契約第1條不動產標示及買賣權利範
27 圍部分，其中土地標示部分之「地目」欄及「使用分區」欄
28 均空白未填寫，而系爭契約所附系爭房地之不動產登記謄本
29 為被告臻正不動產公司自行列印，而非由被告柳方青提出，
30 且系爭486-48、486-65地號土地之土地登記謄本均未顯示
31 「地目」欄，至「使用分區」欄、「使用地類別」欄則均記

載為「（空白）」。系爭契約後附房地產標的現況說明書之建物目前管理與使用情況，其中編號6「目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區」一欄亦勾選為「否」（不爭執事項(二)）等記載，系爭委託銷售契約、系爭契約內任何涉及系爭486-48、486-65等地號土地之地目、都市計劃使用分區（或非都市土地土地使用地類別）部分，被告柳方青均未填寫，自無從依前揭地目、都市計劃使用分區（或非都市土地土地使用地類別）之內容，查知系爭486-48地號土地非建地。倘被告柳方青確如其所述，當時照顧生病家人繁忙、不知系爭契約表格、內容如何填載，則被告柳方青大可將其先前購買取得系爭房地時之土地所有權買賣移轉契約書、土地增值稅（土地現值）申報書文件，或其自行申請上載有土地地目資料之土地建物查詢資料交予臻正不動產公司、委由吳月桃代為填寫，或口頭告知其有將農地一起出售，甚至口頭告知代書、臻正不動產公司系爭房地中包含一塊農地，則被告臻正不動產公司、吳月桃必會就此進一步調查並將此內容據實揭露予原告，以免除臻正不動產公司與吳月桃日後遭訴之風險。

(4)基此，被告吳月桃、臻正不動產公司主張被告柳方青未提供有記載系爭486-48、486-65等地號土地地目之土地登記謄本，核屬有據。被告柳方青前揭抗辯伊未違反誠實告知義務云云，不足為採。至被告柳方青雖另以坐落系爭486-48地號土地上之圍牆、磁磚鋪設等係建商原始所建，並非被告柳方青後來設置等語資為抗辯。惟將被告柳方青所提出之其購置系爭房地時系爭486-48地號土地上之圍牆、磁磚鋪設及所擺設盆栽照片（見本院卷二第258頁），與原告提出之被告柳方青出售系爭房地時之屋況照片、原告於系爭486-48地號土地上搭蓋遮雨棚之曬衣場照片（見本院卷一第123頁；本院卷二第36頁）互核，經比對曬衣場之下半部圍牆紋路、出入口設置位置等節可知，原告之搭設遮雨棚曬衣場，僅係在被告柳方青所稱建商設置之圍牆上加裝遮雨棚而已，即被告柳

01 方青出售系爭房地時，其就系爭486-48地號土地之使用即不
02 符規定。是原告主張被告柳方青出售系爭房地予原告時，系
03 爭建物即存有附連系爭建物之後院圍牆、圍牆後門、磁磚鋪
04 面地板、水泥階梯及與鄰屋間之隔柵等附屬建物，已非農業
05 使用，而前揭附連系爭建物之附屬建物均坐落於系爭486-48
06 地號土地上等情，核與事證相符，應認可採。

07 (5)綜上，原告主張被告柳方青刻意隱匿系爭486-48地號土地之
08 地目為旱地，為都市計畫農業區，屬農業用地等語，核屬有
09 據，應堪採信。

10 2. 被告吳月桃、臻正不動產公司部分

11 (1)按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得
12 同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙
13 方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人
14 有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不
15 動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查
16 知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行
17 必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當
18 事人所為之規定；經紀人員在執行業務過程中，應以不動產
19 說明書向與委託人交易之相對人解說；前項說明書於提供解
20 說前，應經委託人簽章；不動產經紀業管理條例第24條之
21 2、第23條分別定有明文。此外，不動產經紀業者於仲介不
22 動產買賣交易時所應出具之不動產說明書，經中央主管機關
23 內政部依不動產經紀業管理條例第22條第3項規定所頒定之
24 不動產說明書應記載及不得記載事項規定，其中不得記載事
25 項亦明定「不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不
26 動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建
27 物現況確認書，替代不動產說明書之內容」。次按稱居間
28 者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之
29 媒介，他方給付報酬之契約；以居間為營業者，關於訂約事
30 項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，
31 民法第565條、第567條第2項規定甚詳。準此，上開規定課

01 予不動產經紀業者對於居間之不動產之瑕疵，有調查之義
02 務，並應將依仲介專業應查知之不動產瑕疵告知買受人、協
03 助買受人對不動產進行必要之檢查，且應以不動產說明書向
04 買受人解說。不動產經紀業者不得以不動產委託銷售標的現
05 況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現
06 況說明說或建物現況確認書免除其提出不動產說明書之義
07 務，自屬當然。又仲介業之業務，因涉及房地買賣之專業知
08 識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，既支付仲介
09 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
10 務盡善良管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務，
11 如未盡此注意義務致使被上訴人蒙受損失，即應負過失侵權
12 行為之責（參見最高法院84年度台上字第1064號判決要
13 旨）。而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。不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明定。

16 (2)臻正不動產公司及所屬經紀人員吳月桃係以居間為營業，揆
17 之上開規定及說明，對於買賣系爭房地之必要資訊負有調查
18 及誠實告知買受人即原告之義務，並應將依仲介專業應查知
19 之不動產瑕疵告知買受人、協助買受人對不動產進行必要之
20 檢查，且應以不動產說明書向買受人解說。然被告吳月桃同
21 時接受原告、被告柳方青之委託，於仲介系爭房地買賣交易
22 時，未依不動產經紀業管理條例第24條之2第3款之規定，提
23 供系爭房地之不動產說明書予原告，為兩造所不爭（見不爭
24 執事項(三)）。復經本院依職權函詢主管機關，並經主管機關
25 即臺東縣政府該局函復：「都市土地於都市計畫發布後，計
26 畫內之土地已依都市計畫法規定分區管制使用，按現行土地
27 登記簿標示部已截止登載都市土地『使用分區』及『使用地
28 類別』，如須查詢土地使用分區情形應向都市計畫主管機關
29 申請都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明」等語
30 可參，顯見系爭486-48地號土地之使用分區、使用地類別，
31 吳月桃及臻正不動產公司可依政府資訊公開法第3章「申請

01 提供政府資訊」規定向主管機關提出申請，即可得知，並非
02 困難，此為吳月桃與臻正不動產公司依其仲介專業應查知之
03 系爭房地必要資訊。然本件被告吳月桃並未事先向臺東縣政
04 府查詢系爭486-48地號土地之都市計畫土地使用分區證明，
05 為兩造所不爭（見不爭執事項四）。是系爭486-48地號土地
06 為都市計畫農業區，屬農業用地之瑕疵，自係吳月桃與臻正
07 不動產公司依其仲介專業應查知之不動產瑕疵，然吳月桃與
08 臻正不動產公司卻未盡其查證義務，執行仲介業務顯然具有
09 過失。從而，因被告吳月桃既未依不動產經紀業管理條例第
10 24條之2第3款之規定，提供系爭房地之不動產說明書予原
11 告，亦未盡其查證義務，向臺東縣政府查詢系爭486-48地號
12 土地之都市計畫土地使用分區證明，依上開說明，被告吳月
13 桃及臻正不動產公司即應負過失侵權行為之責，原告自得向
14 吳月桃及臻正不動產公司請求損害賠償。被告吳月桃及臻正
15 不動產公司前揭所辯，並不可採。

16 (3)本院既已認定原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規
17 定，請求被告吳月桃、臻正不動產公司負損害賠償責任有理
18 由，原告基於同一目的，依民法第188條第1項規定請求被告
19 臻正不動產公司負損害賠償責任，本院即無庸審酌，附此敘
20 明。

21 (三)被告柳方青與被告吳月桃、臻正不動產公司負不真正連帶責
22 任

23 所謂不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原
24 因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義
25 務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債務發
26 生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同一
27 債權人負同一內容之給付（最高法院92年度台上字第1540號
28 判決意旨參照）。本件原告所受損害乃因被告柳方青刻意隱
29 匿系爭486-48地號土地之地目為旱地，非建地，而被告吳月
30 桃、臻正不動產公司亦未依不動產經紀業管理條例第24條之
31 2第3款之規定，提供系爭房地之不動產說明書予原告，且未

01 依其仲介專業善盡調查義務所致。故被告柳方青係依民法第
02 184條第1項規定賠償原告所受損害；被告吳月桃、臻正不動
03 產公司係依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定賠償原
04 告，二者係基於不同原因，對原告各負全部給付之義務，屬
05 不真正連帶債務，是以若其中任一債務人已為給付，另一債
06 務人於其給付範圍內即免為給付，爰諭知如主文第3項所
07 示。

08 (四)原告得請求賠償之金額

09 1. 被告柳方青部分

10 被告柳方青刻意隱匿系爭486-48地號土地之地目為旱地，非
11 建地，致原告於購買之際無從評估此等瑕疵，而誤以建地之
12 價值購買系爭486-48地號土地，受有價差損失（39萬8,277
13 元），及支出搭設曬衣場增益之費用（22萬3,913元），亦
14 會因此確認被告柳方青出售時之土地使用現況是否合法規
15 限制，並於契約為特別約定，即不至於有日後遭裁罰罰鍰
16 （6萬元）及拆除曬衣場（4萬7,250元）等支出，自應依民
17 法第184條第1項前段規定負侵權行為損害賠償責任。

18 2. 被告吳月桃及臻正不動產公司部分

19 若吳月桃與臻正不動產公司有依不動產經紀業管理條例第24
20 條之2第3款之規定，提供系爭房地之不動產說明書予原告，
21 及依其仲介專業善盡調查義務，事先查知系爭486-48地號土
22 地為都市計畫農業區，屬農業用地，限作農業使用，原告顯
23 然不會以建地之價值購買系爭486-48地號土地，受有價差損
24 失（39萬8,277元），縱使仍購買系爭486-48地號土地，亦
25 不會作非農業使用而支出搭設曬衣場增益之費用（22萬3,91
26 3元），並會就原屋主現地使用情形確認是否符合法規限制
27 而與被告柳方青於契約特別約定並事先拆除，如此即不會日
28 後遭臺東縣政府裁罰罰鍰（6萬元）及額外支出為恢復系爭4
29 86-48地號土地之拆除曬衣場費用（4萬7,250元），故原告
30 所受上開損害，均為其因吳月桃與臻正不動產公司未依不動
31 產經紀業管理條例第24條之2第3款之規定，提供系爭房地之

01 不動產說明書及執行仲介業務有過失、未盡調查義務之侵權
02 行為所受之損害，得依首揭規定向吳月桃及臻正不動產公司
03 請求賠償。

- 04 3. 原告主張所受39萬8,277元價差之損失，為兩造所不爭（出
05 處同前），而就裁罰6萬元，亦有臺東縣政府110年3月22日
06 府建都字第1100057113號函可證（見本院卷二第82頁），亦
07 提出上均蓋有全勝工程行統一發票專用章之估價單（見本院
08 卷二第85頁、第86頁），作為其搭蓋曬衣場上方遮雨棚、拆
09 除現地違規建築支出之證據，均得以確認支出費用明細及金
10 額，自應全數准許。綜上，原告得向各被告請求賠償之金額
11 為72萬9,440元【計算式：39萬8,277元+6萬元+22萬3,913
12 元+4萬7,250元=72萬9,440元】。

13 五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
17 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
18 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
19 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
20 段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告柳方青、吳
21 月桃、臻正不動產公司為損害賠償，均未定給付期限、以支
22 付金錢為標的，又未約定利息，均自受催告時起，負遲延責
23 任，是原告就上述得請求之金額，併請求自民事準備(三)狀暨
24 變更聲明狀繕本送達翌日（均111年11月12日，本院卷二第8
25 7-1頁至第87-3頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算
26 之利息，亦屬有據。

27 六、本件原告陳明願供擔保請准宣告假執行，被告亦均陳明願供
28 擔保請准宣告免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當擔
29 保金額准許之。

30 七、本件事證已明，兩造其餘攻防方法與所提證據，核與判決結
31 果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。
02 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
03 民事第一庭 法 官 吳俐臻
04 以上為正本係照原本作成。
05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 111 年 12 月 31 日
08 書記官 王品涵