

01 臺灣雲林地方法院民事判決

02 113年度訴字第46號

03 原告 朱佑達

04 訴訟代理人 林麗瑜律師

05 被告 黃坤茂

06 訴訟代理人 蔡宜臻律師

07 被告 立安房屋仲介社即廖宏彬

08 0000000000000000
09 訴訟代理人 陳妙真

10 上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國113年6月26日言詞
11 辩論終結，判決如下：

12 主文

13 被告黃坤茂應給付原告新臺幣1,070,000元，及自民國113年2月1
14 0日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

15 被告立安房屋仲介社即廖宏彬應給付原告新臺幣62,736元，及自
16 民國113年1月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
17 息。

18 原告其餘之訴駁回。

19 訴訟費用由被告黃坤茂負擔百分之43、被告立安房屋仲介社即廖
20 宏彬負擔百分之3，餘由原告負擔。

21 本判決第一項，原告以新臺幣357,000元為被告黃坤茂供擔保
22 後，得假執行，惟被告黃坤茂如以新臺幣1,070,000元為原告預
23 供擔保，得免為假執行。

24 本判決第二項，原告以新臺幣20,912元為被告立安房屋仲介社即
25 廖宏彬供擔保後，得假執行，惟被告立安房屋仲介社即廖宏彬如
26 以新臺幣62,736元為原告預供擔保，得免為假執行。

27 原告其餘假執行之聲請駁回。

28 事實及理由

29 一、原告主張：

30 (一)原告於民國111年11月5日透過被告立安房屋仲介社即廖宏
31 彬，向被告黃坤茂購買坐落雲林縣○○鎮○○段000地號

土地（面積92.20平方公尺即27.8905坪，下稱系爭土地），並簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），買賣價金為新臺幣（下同）650萬元（內含買賣雙方應支付給被告立安房屋仲介社即廖宏彬之仲介費36萬元，均由原告負擔），並於112年2月16日完成過戶登記，上述價款業已全數付清。因原告當初購買系爭土地之目的為自建房屋，故兩造於簽約時有特別在系爭契約第13條特約事項第2點註明：「本交易標的如無法核發建築指示線時，買賣雙方同意解除契約，買方已付之價金扣除必要之費用後無息退還予買方。」詎料，根據雲林縣政府109年12月17日府城都一字第1090130341C函公告實施「擬定虎尾都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點及財務計畫）案」載明：「系爭土地應另擬細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照」等語，是系爭土地雖可指定建築線，但無法取得建築執照。嗣原告委由建築師莊季森代為申請建築執照時，始由雲林縣政府於112年9月22日，以府城都二字第1123615541號函否准本件建築執照核發之申請在案，上情在簽約時雖已存在，但原告並不知悉，被告2人亦未如實告知（被告立安房屋仲介社即廖宏彬也未曾向原告出示任何「土地現況說明書」，亦不符仲介實務），否則衡諸社會常情，原告斷無可能以每坪22萬147元（計算式為6,140,000除以27.8905等於220,146.645 ≈ 220,147）之市場行情（詳如下述）購買之，也無可能在購買後便隨即委託建築師莊季森進行後續建造房屋之規劃設計。故原告於收到系爭函文後驚覺上情，遂於112年1月20日寄發存證信函予被告2人告知上開瑕疵事由（未逾民法第365條規定之6個月除斥期間），惟其等仍置之不理。

(二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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；買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限；買賣因物有瑕疵，而出賣人依第354條至第358條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第354條第1項前段、第373條及第359條前段分別定有明文。又所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，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號民事判例意旨參照）。經查，系爭土地因囿於都市計畫法令所限，在事實面及法令面無法正常供原告建築使用，故原告所有權之圓滿行使因此已受妨礙，已如前述。又系爭土地經原告囑託正心不動產估價師聯合事務所進行不動產估價鑑定後，出具不動產估價報告書（下稱系爭不動產估價報告書）第17頁認為：系爭土地因前開原因無法建築使用所得合理價格為每坪土地單價13萬6千元，較諸虎尾鎮商業區土地臨路寬度10公尺之每坪土地單價20萬至25萬元，接近市中心則為25萬至30萬元，已有大幅降低之情事，故評定系爭土地受附帶條件規定總價為379萬元等語明確，遠低於原告所購價格614萬元（相差235萬元，計算式為614萬元 - 379萬元 = 235萬元），顯見系爭土地受到都市計畫管制致市場上交易價值減損，當屬物之瑕疵殆無可疑，被告黃坤茂應負瑕疵擔保責任。

(三)次按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算；買受人依法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請

求權存在（最高法院99年度台上字第1972號、87年台簡上字第10號裁判意旨參照）。又減少價金請求權之行使，僅須由買受人向出賣人以意思表示為之為已足，性質上為形成權，價金若經合法減少，買受人原所受領之該部分給付，其原有之法律上原因即不存在，已給付該部分價金之買受人自得依民法第179條規定，請求出賣人返還之。經查，系爭土地上有前述瑕疵存在，其交易價值自有減損，致原告因此受有損害等情，已如前述，爰依民法第359條規定，向被告黃坤茂主張減少價金。而減少價金之範圍，根據系爭不動產估價報告書所認，應係235萬元，則被告黃坤茂向原告溢收235萬元之買賣價款，應依民法第359條及第179條不當得利等規定返還給原告。

(四)系爭土地當初議定之成交價為614萬元，被告立安房屋中介社即廖宏彬據此可領收仲介費36萬元（詳系爭契約第13條特約事項第3點，亦可參內政部實價登錄網路查詢擷圖1紙），但因原告已行使減少價金形成權，本件買賣價格實際上為379萬元，業如上述，從而被告立安房屋中介社即廖宏彬所得依約收取之仲介費自應按比例減少至222,215元（計算式為 $360,000\text{元} / 6,140,000\text{元} \times 3,790,000\text{元} = 222,214.984 \approx 222,215$ ），準此被告立安房屋中介社即廖宏彬就多領之仲介費137,785元之部分（計算式為 $360,000\text{元} - 222,215\text{元} = 137,785\text{元}$ ），同樣應依照民法第179條不當得利之規定返還給原告，方符事理之平。

(五)並聲明：

- 1.被告黃坤茂應給付原告2,350,000元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 2.被告立安房屋中介社即廖宏彬應給付原告137,785元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 3.願供擔保，請准宣告假執行

01 4. 訴訟費用由被告負擔。

02 (六) 對被告答辯所為之陳述：

03 1. 證人即代書黃毓文於審判中證稱：本件買賣契約特約事
04 項的解約條件，目的是為了建築房屋。我雖然有看過使
05 用分區證明書（即虎尾鎮公所簡便行文表，鈞院卷第14
06 2頁），但我不清楚必須完成細部計畫才能核發建照，
07 我有將那張使用分區的表在過戶完成後交給原告，這張
08 是仲介給我的，但我沒有告知附帶條件的限制，我以前
09 也沒有經手過這類買賣，是直到法院通知我開庭我才瞭解。
10 不動產買賣契約書第13條的手寫內容是買賣雙方特
11 約的條件等語。

12 2. 證人即建築師莊季森於審判中作證稱：我從事建築師30
13 幾年，原告委託我建築房屋，我是建照核准下來才知道
14 系爭土地有法令上限制，要完成細部計畫後才能蓋，現
15 在不能報開工，這是我第一次遇到，原告沒有跟我講，
16 我認為他是不知道的，這個法令限制也會影響土地在市
17 場上價格等語。

18 3. 從上述證人之證述可知，其等分別為土地買賣、建築專
19 業人士（代書黃毓文甚至經手交付虎尾鎮公所簡便行文
20 表），卻均不知系爭土地存在都市計畫法令上限制，在
21 該限制解除前依法不得核發建照。足以證明上述法令限
22 制鮮為人知（連業內人士均不知情），又如何奢求做為
23 一般消費者之原告能夠知悉？再查，受上述法令限制影
24 響之系爭土地合理交易價格為379萬元，遠低於原告購
25 買之614萬元，此有系爭不動產估價報告書為證，足見
26 原告確係以一般市場合理價格購買系爭土地，倘原告知
27 悉上開瑕疵存在，衡諸常情，斷無可能以市價成交。況
28 且，原告購買系爭土地之目的就係為了蓋房子，此觀系
29 爭契約第13點特約事項第2點可明，原告復於系爭土地
30 過戶後便委託建築師莊季森建築房屋，自然係在不知情
31 本件法令限制之情況下為之。

01 4. 證人即立安房屋仲介社員工黃瓊瑩固於審判中證稱：原
02 告談幹旋時我有給他看過虎尾鎮公所簡便行文表（鈞院
03 卷第142頁），他沒有任何表示，原告購買價格就是都
04 市計畫價格云云。然而，證人黃瓊瑩為被告員工，其立
05 場及證詞已難期客觀公正，可信度低。且原告既然會在
06 系爭契約第13點特約事項第2點特別要求要能夠指定建
07 築線蓋房子，自無可能買受無法蓋房子的土地，亦無可
08 能在瞭解虎尾鎮公所簡便行文表之真實意涵後未加確認
09 便逕予簽約，更遑論本件購買價格實超過其合理價格甚
10 鉅，業如上述。又查，證人黃瓊瑩尚證稱：上述都市計
11 畫價格是否為受限制的價格我不知道，我也不清楚法令
12 限制對土地使用上影響，我們沒有討論到要完成細部計
13 畫才能發建照這件事等語。本件從事土地仲介之證人黃
14 瓊瑩既然也不知悉系爭土地法令限制之內容為何，又如何
15 強求原告會於事前知悉？至於伊所指都市計畫價格是
16 市價還是合理價？證人黃瓊瑩則語焉不詳，顧左右而言
17 他。是從上開三位證人之證詞觀之，均無從推知其在買
18 受系爭土地時，已知系爭土地存在不能蓋房子之瑕疵。

19 5. 被告於審判中辯稱前述法令規定只是公法上限制，不是
20 物之瑕疵云云，與最高法院49年度台上字第376號、73
21 年度台上字1173號判決先例意旨有違，應非可採。

22 二、被告則以：

23 (一) 被告黃坤茂以：

24 1. 原告業已取得(112)雲營建字第724號建造執照，故雲林
25 縣政府109年12月17日府城都一字第1090130341C函所載
26 之建築限制並非系爭土地之物之瑕疵，原告以系爭土地
27 有「物之瑕疵」而主張減少價金，實無理由：

28 (1) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
29 責任，但法律別有規定或依其情形顯失公平者，不在此限，
30 民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係
31 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告

先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院17年上字第917號判決意旨可資參照。又「買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔。」、「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。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，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373、354、359條分別定有明文。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，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者固即為有瑕疵。然依上述舉證分配之原則，應由買受人就買賣標的物有瑕疵乙節，負舉證之責任。

(2)原告起訴時固以系爭土地無法取得建照已構成物之瑕疵為由，向被告主張減少價金云云。惟，系爭土地已於112年10月30日取得(112)雲營建字第724號建造執照，有雲林縣政府112年10月30日府建管二字第1123941451號函可憑，足見系爭土地已獲發建照執照，實無原告主張之無法建築情事，自難認系爭土地有欠缺通常效用或出賣人保證之效用或不完全給付情事，從而，原告依瑕疵擔保得請求減少價金規定，請求被告減少並返還價金，顯屬無據。

(3)至於雲林縣政府就細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照之行政處分，並非系爭土地之瑕疵，系爭土地並未因之而無法申請建築執照。故而，此一行政處分並非出賣人即被告所得加以左右，此應屬系爭土地客觀上之利益及危險，揆諸首揭法條意旨，此利益及

危險自交付系爭土地時起即應由買受人即原告承受之。從而，原告主張被告就系爭土地應負瑕疵擔保責任云云，實非可採。

(4)又兩造於簽約時雖有特別在系爭契約第13條特約事項第2點註明：「本交易標的如無法核發建築指示線時，買賣雙方合意解除契約，買方已付之價金扣除必要之費用後無息退還予買方。」。然所謂「建築線」，僅係指建築基地與經依法公布的都市計畫道路間的界線，或是依法有指定退讓之現有巷道邊界線，與系爭土地能否建築乃屬二事。按「建築基地與建築線應相連接，其接連部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定。但因該建築物周圍有廣場或永久性之空地等情形，經直轄市、縣（市）主管建築機關認為安全上無礙者，其寬度得不受限制。」、「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其規定。前項以外之現有巷道，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，認有必要時得另定建築線；其辦法於建築管理規則中定之。」建築法第42條、第48條分別定有明文。準此，所謂的「建築線」，係指建築基地與經依法公布的都市計畫道路間的界線，或是依法有指定退讓之現有巷道邊界線，易言之，是為了確保建築基地與道路出入口之連結，並且明確界定公共領域與私有權屬的界限。次按「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」、「易受海潮、海嘯侵襲、洪水泛濫及土地崩塌之地區，如無確保安全之防護設施者，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應商同有關機

關劃定範圍予以發布，並豎立標誌，禁止在該地區範圍內建築。」建築法第44條、第47條分別定有明文。由上可知，系爭土地並無建築法第44條、第47條規定之不得建築以及禁止建築之情形。今原告片面解釋所謂「不能建築」，係指簽約當時依土地之客觀現況無法申請建築執照為合法興建者而言，非指永遠不能建築云云，於法無據，故系爭土地並無瑕疵。

2. 系爭土地抵繳代金之開發方式，尚屬未定，原告主張系爭土地受有繳納代金始能建築之瑕疵，依此請求減少價金，實無理由：

(1) 按所謂「具備可供建築之品質」，應指「系爭土地『自身』可否供一般建築使用，有無社會常情所認知之品質欠缺，或是土地價值或效用有減失、減少而無法供建築使用」等情節，例如系爭土地曾為垃圾掩埋場，或曾受核子輻射污染等類此情形，以致土地本身不符當初購買之目的、品質、價值，或是無法在該筆土地上建築任何型態之房屋建物；至於「申請建築執照與使用執照，均受建築法規之限制，始得核發建築執照與使用執照」，則指建築主管機關就土地使用及建築方式所設定之管理標準，而為公法上使用之管制措施，並非限制系爭土地本身不得建築，絕不能混同一談，有臺灣高等法院臺中分院93年度重上字第86號民事判決可資參照。

(2) 再按，系爭土地縱有上開捐地或繳納代金之限制，然無損仍屬「建地」之性質，仍得用以建築房屋，只是建築房屋應如何臨接道路，而依系爭土地及其他周圍土地地籍圖觀之（見原審卷第62頁），系爭土地周圍本有道路規劃，故上訴人主張系爭土地存有品質、效用上之瑕疵，難認有據。至於系爭土地用於建築建物申請建照執照須繳納代金，固屬已發生之事實，然被上訴人出賣者僅為系爭土地，系爭土地之價值為買賣

價金，系爭契約特約事項約明同段635之296地號土地由賣主即被上訴人保留未售，且為買主即上訴人所明知，自無從因事後申請建照執照需繳納代金或「捐地」予主管機關而得推論系爭土地有價值上減少之瑕疵。況系爭土地如於98年11月23日提出建造執照之申請，其新建建築物之構造、設施設備應按行為當時法令檢討合於內政部98年5月8日修正發布、同年7月1日施行之建築技術規則有關規定辦理等情，已如前述，則關於系爭土地申請建造執照須繳納系爭代金，性質上同屬上訴人為符合相關建築技術規則所增加之費用，於上訴人向被上訴人買受系爭土地以供建築時，本均應加以詳加考量再決定所欲接受之交易價格，準此，實難認系爭土地因而具有價值上減少之瑕疵，臺灣高等法院102年度重上字第873號民事判決可資參照。

(3)依據雲林縣政府城鄉發展局公開展覽「擬定虎尾都市計畫（原市場用地「市六」變更為商業區）細部計畫」案計畫書之開發方式：「比較分析各開發方式（市地重劃、捐贈公共設施用地、抵繳代金）之執行優劣，如採用市地重劃或捐贈公共設施用地等開發方式，恐有窒礙難行之處，故考量基地條件及產權狀況，以折算代金方式辦理回饋，詳見表6。」，有雲林縣政府城鄉發展局113年3月29日府城都一字第1133608366A號函可稽，而該計畫書自113年4月2日至同年5月2日止尚在公開展覽及舉辦說明會期間，未審議通過及對外正式發布，足認系爭土地申請建築執照須繳交代金之法令限制，於112年2月16日系爭土地過戶時尚未存在，原告主張系爭土地於移轉時存有須繳交代金始能建築之瑕疵云云，要屬無據。

(4)原告固以系爭土地申請建築執照須繳交代金之法令限制，而主張系爭土地有土地價值或效用有減失、減

少，存有物之瑕疵云云，然查原告於112年10月30日業已經雲林縣政府准予發給112雲營建字第724號建造執照，縱因都市計畫法規等公法上管制措施，使原告須採取繳納回饋代金，亦屬雲林縣政府基於行政法規核發原告建築執照或使用執照之「許可處分」時，所附加之「負擔處分」，並非因系爭土地自身有所缺點所導致，而係其基於依法行政原則之拘束，按照現行法令之相關規定，就原告建造執照或使用執照一事所為之行政管制措施，二者之法律性質與規範目的並不相同，不能將公法上之行政管制措施逕認為「物本身之瑕疵」。是以，系爭土地並無任何不得建築之情事，原告以系爭土地有「物之瑕疵」而主張減少價金，洵無理由。

3. 被告在本件簽約前，業已提出雲林縣虎尾鎮公所111年7月13日虎鎮工分字第0582號簡便行文表供原告審閱，而該行文表之說明欄位中土地使用分區，既已明確記載：俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築等語，足見被告於簽約前業已告知系爭土地之建築限制：
- (1) 依兩造系爭不動產說明書所附土地使用分區資料即虎尾鎮公所簡便行文表記載：「土地使用分區：商業區，附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築」等語，顯已明確告知原告系爭土地細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築乙節，已依法盡到告知義務，原告起訴時雖主張原告向被告購買系爭土地時，被告故意不告知系爭土地受細部計畫之建築限制乙事，顯與事實相違，不足為採。
- (2) 復觀諸證人黃瓊瑩之證述略以：系爭土地不動產說明書中，有壹份虎尾鎮公所簡便行文表，受文者為蔡瑱羽，我有看過。這份資料當初申請人是蔡瑱羽。我們

在買賣的說明書上產權調查都會附上這樣的說明書。我們有將這份使用分區說明書，提示予買方審閱。第一、二次談斡旋的時候，都有給原告看。買方是詳細審閱後，才在不動產說明書上簽名。那時買方給我的資訊是他想要去詢問建築師。在過程中買方都有去瞭解土地的部分，過程中我有詢問他有無需要幫忙，他說他要去詢問建築師包含土地怎麼蓋房子、如何蓋房子這樣的問題。在簽約的時候，除了有特別指明無法核發建築線得以解除契約以外，沒有討論系爭土地還要完成都市計畫的細部計畫才能發建築執造這件事等語，足證原告於買賣系爭土地時已知悉系爭土地須俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築之情事。

(3)原告雖否認被告立安房屋仲介社即廖宏彬之承辦員工即證人黃瓊瑩，有將虎尾鎮公所簡便行文表中使用分區提示讓原告知悉云云。然，系爭不動產說明書附件資料包含土地使用分區，且原告業於買方簽名欄位簽名，且虎尾鎮公所簡便行文表受文者為蔡琪羽，發文日期為111年7月13日，與系爭不動產說明書製表日期相符，則由上情觀之，原告明知系爭不動產說明書中土地使用分區之說明內容，而仍下斡旋並購買，顯已同意上開內容，並作為買賣契約條件之一部分，即應受其約束，自不得再執以主張被告應負物之瑕疵擔保責任，請求減少價金。

(4)且原告購買系爭土地之動機如何，對系爭契約之效力不生任何影響，原告自不能以其動機未能達成，就主張系爭契約有所謂債務不履行或物之瑕疵。原告稱其購買系爭土地時，乃是考量能否立即開始著手興建云云，這是原告購買系爭土地的動機，兩造並沒有約定系爭土地必需要能夠立即著手興建，是原告以其購買之動機因事後發生的事由未能達成，而指摘被告有債

務不履行或物之瑕疵，顯不可採等語。

4.退步言之，縱認系爭土地有原告主張俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照之瑕疵（僅屬假設，並非事實），原告因有重大過失而不知系爭土地於簽約時之建築限制，被告亦未保證系爭土地無任何建築限制，被告自不負有瑕疵擔保責任：

(1)按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失而不知者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355條定有明文。可見在買賣標的物存有瑕疵之情形，如係因買受人之重大過失而不知時，原則上出賣人即不負瑕疵擔保責任，僅在出賣人有保證無瑕疵，或故意不告知有該瑕疵時，始應負瑕疵擔保責任。

(2)縱認系爭土地有原告主張俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照之瑕疵（僅屬假設，並非事實），非原告所稱物之本身瑕疵，已如前述。查兩造間成立系爭契約時，並無約定買方可立即取得建照之條件，此有證人即本件承辦地政士黃毓文證述：「(法官問：本件不動產買賣契約書第13條特約事項，你剛才說是在簽約的時候兩造特別約定才記載的，當時除了討論系爭土地無法指定建築線可以解除契約外，兩造有無提及系爭土地可否發給建築執照的問題?)沒有。」等語可憑。而原告於購地之初既有意建築房屋，於聽聞證人黃瓊瑩告知系爭土地屬虎尾都市計畫土地且須俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築時，理應自負買方調查義務，關於政府是否就系爭土地有特殊之建築條件限制等，此為行政機關細部之規劃，被告僅為單純出賣土地之地主，實難一一知悉，如認被告對系爭土地出售時應盡告知關於申請建照執照所有地政、建築法令限制之義務，未免強人

所難。又查被告並未保證系爭土地可立即取得建築執照及日後並無代金等負擔，依上開規定，被告自不負有瑕疵擔保責任。

5.又兩造間成立系爭契約時，並無約定以細部計畫已發布實施，並可立即核發建照為買賣系爭土地之條件。原告於訴訟外自行委託之系爭不動產估價報告書其上所記載之估價金額係以細部計畫已發布實施，並可立即核發建照為前提，與兩造約定之情形不符，足見系爭不動產估價報告書僅為正心不動產估價師聯合事務所片面主觀之認定，自不足據為有利於原告主張之認定。

6.並聲明：

- (1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- (2)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
- (3)訴訟費用由原告負擔。

(二)被告立安房屋仲介社即廖宏彬以：

1.雲林縣政府已於112年10月30日核發系爭土地之建造執照（(112)雲營建字第724號），其後原告與雲林縣政府進一步協商後，雲林縣政府已同意原告繳納代金107萬元，將來於房屋興建完成後，即可進一步取得使用執照，由此可知，系爭土地並非無法供建築使用，自難認為有應具備之價值、效用或品質不具備者之瑕疵存在。

2.原告買受系爭土地前後，曾委請建築師為其把關，並就系爭土地向雲林縣政府申請指示建築線，於確定能指定建築線後，才通知被告立安房屋仲介社即廖宏彬及證人黃毓文繼續履行契約，兩造於111年11月5日簽署系爭土地買賣契約書時，地政士即證人黃毓文亦已於當日將使用分區證明書正本交付予原告，原告從未質疑或要求將土地使用分區證明書說明欄所註記「俟細部計畫完成法定程序發佈實施後使的發照建築」所涉及無法立即建築之因素列入特約條款中，或列為契約效力及履行之條件，僅要求系爭土地需能指定建築線，否則雙方合意解除

01 契約，顯見原告於簽約當時就系爭土地應完成法定發佈
02 實施後始得建築之情形知悉，且願以低於市場行情之價
03 格購買。

04 3.縱使認為原告得依民法瑕疵擔保責任及不當得利等法律
05 關係對被告二人為本件之請求，然原告以總價650萬元
06 （含仲介費36萬元）購買系爭土地，已低於市場行情，
07 原告要求減價至3,790,000元，顯非合理。蓋雲林縣政
08 府就系爭土地核發建築執照後，已於原告協商並同意於
09 原告繳納代金107萬元後，將來於房屋興建完成後，即
10 可取得使用執照，顯見系爭土地縱有瑕疵，亦屬輕微，
11 原告竟然請求減少價金至3,790,000元，顯非合理。

12 4.其餘答辯引用被告黃坤茂之答辯內容。

13 5.並聲明：

- 14 (1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。
15 (2)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
16 (3)訴訟費用由原告負擔。

17 三、兩造不爭執事項：

- 18 (一)原告於111年11月5日透過被告立安房屋仲介社即廖宏彬，
19 向被告黃坤茂購買系爭土地，並簽訂系爭契約，買賣價金
20 為650萬元（內含買賣雙方應支付給被告立安房屋仲介社
21 即廖宏彬之仲介費36萬元，均由原告負擔），並於112年2
22 月16日完成過戶登記，上述價款業已全數付清。
- 23 (二)系爭契約第13條特約事項第2點註明：「本交易標的如無
24 法核發建築指示線時，買賣雙方合意解除契約，買方已付
25 之價金扣除必要之費用後無息退還予買方。」。
- 26 (三)雲林縣政府109年12月17日府城都一字第1090130341C函公
27 告實施「擬定虎尾都市計畫細部計畫（土地使用分區管制
28 要點及財務計畫）案」載明系爭土地應另擬細部計畫（含
29 配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財
30 務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發
31 照。是系爭土地屬可指定建築線，嗣原告委由建築師莊季

森代為申請建築執照，始由雲林縣政府於112年9月22日以府城都二字第1123615541號函否准本件建築執照核發之申請案。

(四)原告收到雲林縣政府上開函文後，於112年11月20日寄發原證4之存證信函予被告2人告知上開事由，原告所為之告知並未逾民法第365條規定之6個月除斥期間。

(五)原告就系爭土地目前已經取得建築執照，但都市計畫細部計畫尚未完成法定程序並發布實施。

(六)原告所提正心不動產估價師聯合事務所鑑價報告內記載系爭土地於都市計畫細部計畫實施後需繳納回饋代金1,062,144元（金額是否可採，由法院認定）。

(七)系爭土地經原告委由正心不動產估價師聯合事務所估算該土地受都市計畫附帶條件規定之土地總價為3,790,000元（金額是否可採，由法院認定）。

四、本件爭點：

(一)被告2人在本件簽約前有無提出雲林縣虎尾鎮公所111年7月13日虎鎮工分字第0582號簡便行文表供原告審閱？

(二)被告2人於簽約前及簽約時是否有告知原告系爭土地當時之建築限制？

(三)原告是否因重大過失而不知系爭土地於簽約時之建築限制？

(四)被告2人於簽約前及簽約時是否故意不告知系爭土地當時之建築限制？

(五)雲林縣政府109年12月17日府城都一字第1090130341C函所載之建築限制是否為系爭土地之物之瑕疵？

(六)原告主張減少價金，並依據不當得利之規定為本件請求，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)原告於111年11月5日透過被告立安房屋仲介社即廖宏彬，向被告黃坤茂購買系爭土地，並簽訂系爭契約，買賣價金為650萬元（內含買賣雙方應支付給被告立安房屋仲介社

即廖宏彬之仲介費36萬元，均由原告負擔），並於112年2月16日完成過戶登記，上述價款業已全數付清。又系爭契約第13條特約事項第2點註明：「本交易標的如無法核發建築指示線時，買賣雙方合意解除契約，買方已付之價金扣除必要之費用後無息退還予買方。」。另雲林縣政府109年12月17日府城都一字第1090130341C函公告實施「擬定虎尾都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點及財務計畫）案」載明系爭土地應另擬細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照。是系爭土地屬可指定建築線，嗣原告委由建築師莊季森代為申請建築執照，始由雲林縣政府於112年9月22日以府城都二字第1123615541號函否准本件建築執照核發之申請案。且原告收到雲林縣政府上開函文後，於112年11月20日寄發之存證信函予被告2人告知上開事由，原告所為之告知並未逾民法第365條規定之6個月除斥期間等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地登記第一類謄本（所有權個人全部）、第一建經不動產買賣契約書價金信託履約保證、雲林縣政府112年9月22日府城都二字第1123615541號函、112年11月20日虎尾郵局存證號碼000576號函在卷可稽（本院卷第19頁至第39頁），自堪信為真實。

(二)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。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，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354條第1項前段、第359條分別定有明文。又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（最高法院85年度台上字第1306號

01 裁判要旨供參）。

02 (三)按所謂「具備可供建築之品質」，應指「系爭土地『自
03 身』可否供一般建築使用，有無社會常情所認知之品質欠
04 缺，或是土地價值或效用有減失、減少而無法供建築使
05 用」等情節，例如系爭土地曾為垃圾掩埋場，或曾受核子
06 輻射污染等類此情形，以致土地本身不符當初購買之目
07 的、品質、價值，或是無法在該筆土地上建築任何型態之
08 房屋建物；至於「申請建築執照與使用執照，均受建築法
09 規之限制，始得核發建築執照與使用執照」，則指建築主
10 管機關就土地使用及建築方式所設定之管理標準，而為公
11 法上使用之管制措施，並非限制系爭土地本身不得建築，
12 絶不能混同一談，有臺灣高等法院臺中分院93年度重上字第
13 86號民事判決可資參照。且系爭土地縱有上開捐地或繳
14 納代金之限制，然無損仍屬建築用地之性質，而該土地之
15 都市計畫細部計畫終將完成，仍得用以建築房屋，故系爭
16 土地並無「減失或減少其通常效用」或「契約預定效用」
17 之瑕疵，並無疑義。

18 (四)又雲林縣政府109年12月17日府城都一字第1090130341C函
19 公告實施「擬定虎尾都市計畫細部計畫（土地使用分區管
20 制要點及財務計畫）案」載明系爭土地應另擬細部計畫
21 （含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業
22 及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始
23 得發照。是系爭土地屬可指定建築線，嗣原告委由建築師
24 莊季森代為申請建築執照，始由雲林縣政府於112年9月22
25 日以府城都二字第1123615541號函否准本件建築執照核發
26 之申請案，已如前述。又原告就系爭土地目前已經取得建
27 築執照，但都市計畫細部計畫尚未完成法定程序並發布實
28 施等情，為兩造所不爭執，則系爭土地尚無法合法建築房
29 屋，當於危險移轉予原告時對其做為建築用地有減失或減
30 少價值之瑕疵。

31 (五)被告等雖引用臺灣高等法院102年度重上字第873號民事判

01 決，辯稱難認系爭土地因而具有價值上減少之瑕疵。然細
02 鐸上開判決內容：「至於系爭土地用於建築建物申請建照
03 執照須繳納代金，固屬已發生之事實，然被上訴人出賣者
04 僅為系爭土地，系爭土地之價值為買賣價金，系爭契約特
05 約事項約明同段635 之296 地號土地由賣主即被上訴人保
06 留未售，且為買主即上訴人所明知，自無從因事後申請建
07 照執照需繳納代金或『捐地』予主管機關而得推論系爭土
08 地有價值上減少之瑕疵。況系爭土地如於98年11月23日提
09 出建造執照之申請，其新建建築物之構造、設施設備應按
10 行為當時法令檢討合於內政部98年5 月8 日修正發布、同
11 年7月1日施行之建築技術規則有關規定辦理等情，已如前
12 述，則關於系爭土地申請建造執照須繳納系爭代金，性質
13 上同屬上訴人為符合相關建築技術規則所增加之費用，於
14 上訴人向被上訴人買受系爭土地以供建築時，本均應加以
15 詳加考量再決定所欲接受之交易價格，準此，實難認系爭
16 土地因而具有價值上減少之瑕疵。」等語，實係以該案土
17 地之建築負擔為該案買主所明知，故該案買受人買受系爭
18 土地以供建築時，本均應加以詳加考量再決定所欲接受之
19 交易價格為論據，而認為該土地實難認有價值上減少之瑕
20 瑕，但本件原告於買受系爭土地乃至危險移轉時均不知系
21 爭土地有應另擬具都市計畫細部計畫（含配置適當之公共
22 設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟
23 細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照之使用限制，
24 故本件與臺灣高等法院102年度重上字第873號民事判決之
25 事實基礎不同，不得比附援引，並為相同之判斷。

26 (六)被告等雖援引臺灣高等法院臺中分院93年度重上字第86號
27 民事判決，辯稱難認系爭土地因而具有價值上減少之瑕疵。
28 然細鐸上開判決內容：「縱上訴人不願採以上開『分
29 照方式『申請建築執照』，而欲以系爭土地整筆申請單一
30 建物之建築執照，亦得依被上訴人所頒佈之『台中市干城
31 及豐樂里附近細部計畫地區建築物附設停車空間繳納代金

要點』之第二點：『建築基地因都市計畫說明書規定及限制，車輛無法通行進入或應負附設停車空間輛數在四輛以下者，其停車空間之提供，得由起造人申請以繳納代金方式作為政府統籌集中興建或購置公共停車場之財源』之規定，向被上訴人申請建築執造；則上訴人不但無須留置法定停車位，而受有公法上管制措施之所有權限制，增加其對系爭土地之空間運用價值外，其繳納之代金亦屬將來使用被上訴人在該地區所興建之公共停車場之對價，絕非單純之負擔處分而已，絕非如上訴人所辯稱需另費鉅資、另尋他處設定停車位或停車空間使用云云，故本件實難認上訴人就系爭土地有任何無法建築，或是使用價值減少之情事，甚為明確。」等語，實係以該案土地買受人得分照方式申請建築執照，但卻欲以該土地整筆申請單一建物之建築執照，而需另繳納代金，並不構成使用價值減少之情事為論據。然本件買受人即原告並無任何如何申請建築執照之選擇空間，故本件與臺灣高等法院臺中分院93年度重上字第86號民事判決之事實基礎不同，不得比附援引，並為相同之判斷。

(七)反觀最高法院49年台上字第376 號判例之事實，即該案土地係指屬於運河碼頭用地，依都市計畫法不得為任何建築，致整筆土地無法建築使用或土地本身使用上受到限制，與本件事實較為相似，上開判決先例認為該案土地有能建築障礙之瑕疵，自得對被上訴人主張瑕疵擔保責任之法律見解，亦得為本件適用法律之依據。

(八)被告等雖抗辯稱：依兩造系爭不動產說明書所附土地使用分區資料即虎尾鎮公所簡便行文表記載：「土地使用分區：商業區，附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築」等語，顯已明確告知原告系爭土地細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築乙節。…復觀諸證人黃瓊瑩

之證述略以：系爭土地不動產說明書中，有壹份虎尾鎮公所簡便行文表，受文者為蔡瑱羽，我有看過。這份資料當初申請人是蔡瑱羽。我們在買賣的說明書上產權調查都會附上這樣的說明書。我們有將這份使用分區說明書，提示予買方審閱。第一、二次談幹旋的時候，都有給原告看。買方是詳細審閱後，才在不動產說明書上簽名。那時買方給我的資訊是他想要去詢問建築師。在過程中買方都有去瞭解土地的部分，過程中我有詢問他有無需要幫忙，他說他要去詢問建築師包含土地怎麼蓋房子、如何蓋房子這樣的問題。在簽約的時候，除了有特別指明無法核發建築線得以解除契約以外，沒有討論系爭土地還要完成都市計畫的細部計畫才能發建築執造這件事等語，足證原告於買賣系爭土地時已知悉系爭土地須俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築之情事。原告雖否認被告立安房屋仲介社即廖宏彬之承辦員工即證人黃瓊瑩，有將虎尾鎮公所簡便行文表中使用分區提示讓原告知悉云云。然，系爭不動產說明書附件資料包含土地使用分區，且原告業於買方簽名欄位簽名，且虎尾鎮公所簡便行文表受文者為蔡瑱羽，發文日期為111年7月13日，與系爭不動產說明書製表日期相符，則由上情觀之，原告明知系爭不動產說明書中土地使用分區之說明內容，而仍下幹旋並購買，顯已同意上開內容，並作為買賣契約條件之一部分，即應受其約束，自不得再執以主張被告應負物之瑕疵擔保責任，請求減少價金云云。

(九)查，證人黃瓊瑩於113年4月10日本件審理時到場結證稱：
「（系爭土地不動產說明書中，有壹份虎尾鎮公所簡便行文表，受文者為蔡振羽【音譯】，你是否有看過？）有。
(這份資料當初聲請人是何人？)當初聲請人是蔡振羽。
(聲請的目的為何？)我們在買賣的說明書上產權調查都會附上這樣的說明書。（當時你們有將這份使用分區證明書，提示予買方審閱？）有。（買方是詳細審閱後，才再

不動產說明書上簽名？）是。（你從事這份仲介業務多久了？）三年。（你這三年期間有無遇過像本件系爭土地有建築限制之標的？）沒有。（你知道這樣的限制，對於土地使用上有何影響？）必須按照區分上的程序去做使用。（什麼樣的程序去做使用？）關於就是建築方面，買方是要買地蓋屋，他買的是商業用地。（有這樣的限制的話，對他的使用上有何影響，應該要如何使用，你是否了解？）這個我不清楚。（你既然不清楚，要如何在買賣時告知原告土地使用狀況的限制？還是你們只是單純提示，並無告知有何限制？）我們有提示這樣分區計畫的單單子，但是沒有說明使用限制，可是原告有來詢問很多本件交易的細節。（原告詢問哪些交易細節？）當時我是請公司的經理一起協助，但因為真的太久了。（有無詢問到都市細部計畫的細節？）那時候是在公司做商談的，這部分要詢問經理。（你不在場？）我有在場，但因為是兩年前的事情。（有無詢問到都市細部計畫的細節？）我沒有印象。（就你的瞭解，這樣的標的有這樣的限制，是否會影響交易的價格？）我覺得這是買賣雙方提出的價格，因為當初的交易是雙方可以接受的。（這樣的限制是否會影響到市場上價格？）它就是都市計畫的價格。（妳的意思是原告購買的價格就是有都市計劃限制情況的價格，是否如此？）這我不知道。（【提示本院卷第68頁】你在場合將簡便行為表給原告看？）這是第一、二次談斡旋的時候都有給原告看。（當時證人黃毓文有無在場？）第一、二次均沒有。（你拿這份簡便行文表給原告看，是只有在辦公室，還是讓他帶回去審閱？）我們是讓他在辦公室看，沒有讓他帶回去審閱。（在斡旋期間，原告有跟你們瞭解系爭土地可否依法建築？）那時候買方給我的資訊是他想要去詢問建築師。（買方給你怎麼樣的資訊？）在過程中他都有去瞭解土地的部分，過程中我有詢問他有無需要幫忙，她說他要去詢問建築師包含土地怎麼蓋房子、如何

蓋房子這樣的問題，但是細項我沒有去詢問。（【提示本院卷第27頁】該契約有解約條件載明系爭土地無法劃建築線時可以解除契約，這是簽約的時，以手寫註明的？）對，當時我跟黃毓文在場。（此條件是何人提出？）我不記得，應該是雙方達成的條件。（在簽約的時候，除了有特別指明無法核發建築線得以解除契約以外，有無討論系爭土地還要完成都市計畫的細部計畫才能發建造執照這件事？）沒有討論。（你稱在斡旋的時候，都有給原告看虎尾鎮公所簡便行文表，你是否知道原告有無仔細閱讀，還是就隨便翻翻？）我的認知是他有詳細的閱讀。（原告閱讀此虎尾鎮公所簡便行文表有無做何表示？）沒有。（【提示本院卷第144頁】這張是你們協助勾選的？）是，我們是詢問原地主。（為何本件買賣的是土地，你們提供的是房屋現況說明書，而不是土地的說明書，土地說明書裡面才會有土地使用分區的勾選，為何你們沒有提示土地使用說明書，而是提供房屋現況說明書？）此部分要請公司回答。」等語（本院卷第190頁至第195頁）。易言之，伊證稱伊就系爭不動產說明書所附土地使用分區資料即虎尾鎮公所簡便行文表所載系爭土地之建築限制並不了解，在伊從事不動產仲介的三年期間並沒有遇過像系爭土地有都市計畫細部計畫尚未核定發布故無法建築之土地，伊僅係提出上開虎尾鎮公所簡便行文表讓原告在辦公室看，並沒有讓原告帶回審閱，也沒有像原告說明系爭土地建築限制之事，原告看過上開虎尾鎮公所簡便行文表後並未與伊討論系爭土地本件建築限制之事，還說要回去請教建築師等語，則即便證人黃瓊瑩確實曾提示上開虎尾鎮公所簡便行文表讓原告當場閱覽，亦不足以證明原告知悉及了解該簡便行文表內容之意義為何。

(+) 又證人即代書黃毓文於同日本件審理時到庭結證稱：「（【提示本院卷第21頁以下】這份不動產買賣契約書簽署時，你是否在場？）有。（這份契約書的備註欄，特約

事項，這個文字是何人寫的？）我。（關於特約事項的第二項，解約條款之內容，當時會寫下這樣的條件原因為何？）簽約通知單上面有寫。（可否說明當時會有這樣的解約條款，雙方討論內容？）在簽約前，仲介有給簽約通知單，簽約當下跟買賣雙方確認才寫下的。（所以買賣當時，除了你提到的簽約通知單的事向外，雙方有無再針對其他的買賣條件做討論？）基本上都寫在合約書上，細節不太確定。（你的意思是在簽約當時，只要雙方有討論到的條件，都已經記載在合約中，是否如此？）對。（在完成不動產契約書的簽署後，你有無交付文件給買賣雙方？）沒有。（【提示本院卷第142 頁】你有無看過此份土地使用分區證明書？）有看過。（你有無印象你曾經將這樣的資料交付給買方？）有。（交付的時候有無做簽收的動作？）有。（買賣契約書中特約事項的解約條件，你認為買方要求這樣的解約條件，目的是否為建築房屋？）對。（系爭土地除了建築線外，是否還有其他建築房屋的限制？）這我不清楚。（對於系爭土地使用分區有附帶條件，需要完成細部計畫後才可以發照建築，你是否瞭解？）不清楚。（你方才有提到使用分區的表有交付給原告，是否有告知他附帶條件的限制？）沒有，我只是辦理產權過戶。（你擔任代書的工作，有無經手過這樣限制的土地買賣？）沒有。（你何時知道這個土地需要完成細部計畫後，才可以發照建築？）就是收到法院開庭的時候。（你方才有提到一個簽約通知單，這個通知單是被告立安房屋仲介社發給原告的嗎？）不是，是發給我。（這個通知單中，就已經有記載買賣不動產契約書的手寫特約事項了嗎？）庭呈簽約通知單。（你庭呈的簽約通知單，只有說須有建築指示線，並無註明若無法指定建築線，買方可以解約，為何買賣契約書會寫說如果無法指定建築線，可以解除契約？）通知單只是概要，簽約當下，會再跟買賣雙方確認。（所以不動產買賣契約書手寫內容是簽

約當時雙方討論以後特約的買賣條件？）對，因為他們也有看過簽名。（你剛才說曾經把本院卷142頁之虎尾鎮公所簡便行文表提出給買方看，是在何情況下提示給買方看？）結案當下。（是簽約當天還是斡旋結束？）在案件都辦理完成，過戶完成。（都已經辦理過戶完成，為何還要再提示虎尾鎮公所簡便行文表給買方看？）是不動產相關的資料。（都已經辦理過戶，提示虎尾鎮公所簡便行文表的用意為何？）因為上面有分區，所以通常會再給買方。（此不是應該在簽約前就給買方看，為何是辦理產權過戶後才給買方看？）這份文件是仲介聲請，我當天去簽約，就是確認交易。（你稱你有提供虎尾鎮公所簡便行文表給買方看，是何時提供給買方看？）就是辦理過戶完後。（你為何辦理過戶完後要提示虎尾鎮公所簡便行文表給買方看？）因為謄本上面沒有分區所以會在附上使用分區。（是當時兩造對系爭土地的交易有爭執嗎？）沒有。（是因為原告稱系爭土地的土地登記謄本沒有註明使用分區，再請你們提供使用分區證明的資料嗎？）不是。（為何會辦理過戶完成後，再提示虎尾鎮公所簡便行文表給買方？）【未答】。（是否有提示過虎尾鎮公所簡便行文表給買方看過？）我有把這份文件給買方。（買方有無簽收？）有，我有帶買方簽收的文件。【庭呈買方簽收文件】（你提出的這張結案單下面有一個表是歸還證件明細表之最左下角有記載使用分區證明書一張，這是何人歸還使用分區證明書給何人？）我把使用分區給買方。（所以在這個結案單的簽立日期112年2月19日的時候，已經辦理完成過戶？）是。（再將此使用分區證明書包含其他的證件一起交付給買方，是否如此？）對。（所以在雙方簽約之前，你並無把本院卷第142頁之虎尾鎮公所簡便行文表交給買方看過？）簽約之前沒有，因為文件不是在我這邊。（本件不動產買賣契約書的13條特約事項，你剛才說是在簽約的時候兩造特別約定才記載的，當時除了討論系

爭土地無法指定建築線可以解除契約外，兩造有無提及系爭土地可否發給建築執照的問題？）沒有。（你就本件買賣所參與之部分，就是簽約時在場手寫特約事項，及辦理不動產所有權移轉登記，是否如此？）對。（在簽約當下，是否有拿到使用分區證明書的正本？）時間很久了，我真的不是很確定，應該是有。（證人稱你印象中簽約當下有拿到使用分區證明書正本，是說在簽約當下，有交付給買方看？）我不知道。（你剛才提供給法院的結案單，上面歸還證件明細表裡頭有記載使用分區證明書一張，從形式上觀之，是買方先把這個使用分區證明書交給你，你辦理完所有權移轉登記以後，再把這個文件歸還給買方，不然就不用寫「歸還證件明細表」，是否使用分區證明書在本件所有權移轉登記前，有人將使用分區證明書交付給買方，你辦理完過戶，再歸還給買方？）應該說明細表中有些是歸還，有些是交付。（所以分區證明書是屬於交付或歸還？）他如果之前有看到就是歸還。（就你的瞭解是何者？）無法回答。（使用分區證明書是何人交給你的？）仲介。」等語（本院卷第196頁至第203頁），易言之，其證稱內容主要為：本件買賣契約特約事項的解約條件，目的是為了建築房屋。其雖然有看過使用分區證明書（即虎尾鎮公所簡便行文表，鈞院卷第142頁），但並不清楚必須完成細部計畫才能核發建照，其有將那張使用分區的表在過戶完成後交給原告，這張是仲介給我的，但並沒有告知原告系爭土地有建築之附帶條件的限制，其以前也沒有經手過這類買賣，是直到法院通知其開庭後才瞭解。不動產買賣契約書第13條的手寫內容是買賣雙方特約的條件等語。

(二)另證人即建築師莊季森於同日本件審理時作證稱：「（你的職業為何？）建築師，我從事約有30幾年。（本件原告找你處理委任事項為何？）委託我申請建造。（申請建造過程有發生何阻礙？）有一些法令的問題。（你知道系爭

土地有都市計劃細部限制的問題？）我不知道，是到建造核准之後才知道。（你之前有無處理過有細部限制的土地？）沒有，我處理30幾年，第一次遇到。（原告找你是否希望系爭土地可以建築房屋？）當然。（目前此土地要完成何事項，才可以建築房屋？）要完成細部計畫後。（就你瞭解，原告找你處理委託事項時，知道系爭土地有都市計劃限制的事項？）他沒有跟我講，我認為他不知道。（就你瞭解這個土地有這樣的限制，是否會影響在市場上的價格？）當然會影響。（【提示本院卷第131頁以下】此份不動產說明書你有無看過？）我沒有看過。（原告在簽署這個系爭這個土地買賣契約書時，你是否在場？）當然不在場。（你的意思是原告是買下土地後，才委請你去申請建造？）是。（土地標示部的謄本上面使用分區是空白，我們有使用分區使用證明給原告，原告有無提出系爭土地的使用分區說明書給你？）當然沒有，這是買賣的事情，跟我們建築師沒有關係。（原告在買這塊土地時，還沒簽約前，有無找過你蓋房子的問題？）沒有，他直接委託我系爭土地的建造。（建築線也不是你申請的嗎？）是我申請的。（原告在買土地前有找過你嗎？）沒有，是原告買到土地後才來找我的。（簽約當下後，拿到買賣合約書，還沒辦理產權過戶前有無找過你？）這已經很久，沒有印象。（因為原告簽約當下，要申請鑑界，拿到鑑界成果圖，拿給建築師，所以你在那時候有看過鑑界成果圖而申請建築指示線？）這個我不知道，因為他有拿鑑界成果圖給我，我才可以申請建築線。（你方才稱本件核准建築以後，你才知道系爭土地有建築的限制，是否如此？）是。（此建築的限制，就是要完成都市計劃細部計畫的法定程序並且發布實施？）對。（目前為止系爭土地的建築執照拿到了嗎？）已經准了。（目前建築房屋還有何限制？）因為建管單位告知我暫時不能報開工，因為沒有完成細部計畫。（所以已經領得建築執照，但還是無

法建築？）是的，無法報開工。（是否知道何時可以報開工？）要完成細部計畫，但我也不知道何時，我的經驗最快是半年到一年，從我們申請人申請到政府單位要求其辦法細部計畫開始。」等語（本院卷第204頁至第208頁）。易言之，其證稱其從事建築師30幾年，原告委託其建築房屋，是建照核准下來才知道系爭土地有法令上限制，要完成細部計畫後才能蓋，現在不能報開工，這是其第一次遇到，原告沒有跟其講過系爭土地有這個建築限制的事，其認為原告也不知道這個建築限制，且這個建築法令限制也會影響土地在市場上價格等語。

(三)由上述證人黃毓文、莊季森之證述可知，其等分別為土地買賣、建築專業人士（代書黃毓文甚至經手交付虎尾鎮公所簡便行文表），卻均不知系爭土地存在都市計畫法令上限制，在該限制解除前依法不得核發建照。足以證明上述法令限制鮮為人知（連業內人士均不知情），又如何奢求做為一般消費者之原告在閱覽虎尾鎮公所簡便行文表後就能夠知悉及理解？且原告復於系爭土地過戶後便委託建築師莊季森建築房屋，益徵係在不知情本件法令限制之情況下始購買系爭土地，且原告之不知情並非因重大過失而不知。故本件並無民法第355條規定買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疪者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失而不知者，出賣人如未保證其無瑕疪時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疪者，不在此限之適用。

(三)原告所提正心不動產估價師聯合事務所鑑價報告內記載系爭土地於都市計畫細部計畫實施後需繳回饋代金1,062,144元等情，為兩造所不爭執，按該鑑價報告載明：「由於該細部計畫研擬中尚未發布公告，然依據本所向雲林縣政府城鄉發展處詢問，其說明該細部計畫後續開發以繳回饋代金方式，並依據『雲林縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案捐贈土地回饋審議原則』，折算代金計算標

準應負擔之公共設施用地，依需回饋之公共設施用地面積，乘以變更後毗鄰地使用性質相同土地之申請當期公告土地現值，折算代金方式抵充。計算公式：申請當期公告現值×變更後面積×回饋比例。本案勘估標的新吉段723地號土地面積92.20平方公尺（27.89坪），申請當期公告現值本報告書以價格日期當時民國111年公告現值28,800元/平方公尺計之，並依回饋標準所示40%，試算應繳納代金為新臺幣1,062,144元。（實際繳納金額以縣府機關核算數額為主）」有系爭不動產估價報告書在卷可佐（本院卷第60頁），而被告立安房屋中介社即廖宏彬亦陳稱：雲林縣政府已於112年10月30日核發系爭土地之建造執照（（112）雲營建字第724號），其後原告與雲林縣政府進一步協商後，雲林縣政府已同意原告繳納代金107萬元，將來於房屋興建完成後，即可進一步取得使用執照等語，兩者金額相差無幾，本院認為可以以107萬元作為系爭土地於契約議定及危險移轉時受建築限制所生之價值減少數額之認定。

(四)至於正心不動產估價師聯合事務所之系爭不動產估價報告書先將系爭土地視為細部計畫已發布實施，並可發照建築使用態樣下之商業區土地，以其交易價格為當期合理市價，扣除應繳納回饋代金，後以適當之風險係數，預估作業年期，予以推估受附帶條件規定之土地價值，認定系爭土地於原告與被告黃坤茂交易時之用地總價為3,790,000元（本院卷第63頁），雖非全然無據，然系爭土地所屬之虎尾都市計畫原市場用地「市六」變更為商業區細部計畫案，已於113年1月30日起至113年3月7日止公告徵求意見，並已於113年2月22日上午舉辦座談會，又於113年4月2日起至5月2日止將該細部計畫公開展覽，日後僅需經雲林縣都市計畫委員會審議後核定即發布實施，有雲林縣政府113年4月15日府城都二字第1130524420號函暨所附附件資料在卷可憑（本院卷第223頁至第280頁），則本院認為

01 系爭土地所屬都市計畫細部計畫發布實施之日已近，況且
02 即便仍需時間完成程序，該都市計畫細部計畫亦終將發布
03 實施，系爭土地之建築限制終將解除，故不能以正心不動
04 產估價師聯合事務所系爭不動產估價報告書所估定之3,79
05 0,000元作為系爭土地危險移轉時之客觀價值。

06 (五)按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物
07 與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵
08 物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部
09 分占買賣標的物之比例計算；買受人依民法第359條規定
10 所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行
11 使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減
12 之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請
13 求權存在（最高法院99年度台上字第1972號、87年台簡上
14 字第10號裁判意旨參照）。又減少價金請求權之行使，僅
15 須由買受人向出賣人以意思表示為之為已足，性質上為形
16 成權，價金若經合法減少，買受人原所受領之該部分給
17 付，其原有之法律上原因即不存在，已給付該部分價金之
18 買受人自得依民法第179條規定，請求出賣人返還之。經
19 查，系爭土地上有前述疵存在，其交易價值自有減損，致
20 原告因此受有損害等情，已如前述，爰依民法第359條規
21 定，向被告黃坤茂主張減少價金。而減少價金之範圍應係
22 107萬元，則被告黃坤茂向原告溢收107萬元之買賣價款，
23 應依民法第359條及第179條不當得利等規定返還給原告。

24 (六)系爭土地當初議定之成交價為614萬元，被告立安房屋仲
25 介社即廖宏彬據此可領收仲介費36萬元（詳系爭契約第13
26 條特約事項第3點，亦可參之內政部實價登錄網路查詢擷
27 圖1紙），但因原告已行使減少價金形成權，本件買賣價
28 格實際上為507萬元（計算式：614萬元－107萬元＝507萬
29 元），從而被告立安房屋仲介社即廖宏彬所得依約收取之
30 仲介費自應按比例減少至297,264元（計算式：360,000
31 元/6,140,000元×5,070,000元＝297,264，元以下四捨五

入），準此被告立安房屋仲介社即廖宏彬就多領之仲介費62,736元之部分（計算式為360,000元-297,264元=62,736元），同樣應依照民法第179條不當得利之規定返還給原告。

六、綜上，原告依民法第359條規定，主張減少系爭土地之買賣價金至507萬元，再依民法第179條規定，請求被告黃坤茂返還減少價金後溢付之107萬元，並自起訴狀繕本送達被告黃坤茂之翌日即113年2月10日起至清償日止，按法定週年利率計算之利息，為有理由，應予准許；又原告依據系爭契約第13條特約事項第3點，主張減少系爭土地之仲介費至297,264元，再依民法第179條規定，請求被告立安房屋仲介社即廖宏彬返還減少仲介費後溢付之62,736元，並自起訴狀繕本送達被告立安房屋仲介社即廖宏彬之翌日即113年1月27日起至清償日止，按法定週年利率計算之利息，亦有理由，應予准許。至於原告逾上開部分之請求，則屬無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯與舉證，經審酌均核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述。

八、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之，至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失去依據，應併予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　19　　日
　　　　　　民事第一庭　　法　　官　　楊昱辰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。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　　113　　年　　7　　月　　19　　日
　　　　　　書記官　　王佩珺