最高法院民事判決

109年度台上字第1289號

上　訴　人　林文香
訴訟代理人　林明信律師
上　訴　人　蔡慶達
訴訟代理人　王憲勳律師
上　訴　人　永慶房屋仲介股份有限公司
法定代理人　孫慶餘
上　訴　人　鄭俊中
　　曾義傑
上　一　人
訴訟代理人　劉錦隆律師
上三人共同
訴訟代理人　林淑惠律師

上列當事人間請求減少價金等事件，兩造對於中華民國107 年11月21日臺灣高等法院第二審判決（105 年度上字第1058號），各自提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

[上訴人林文香主張：

伊於民國103 年10月11日經對造上訴人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公司）之捷運新泰直營店仲介，以新臺幣（下同）4390萬元向對造上訴人蔡慶達購買其所有坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（0-1、61、61-1、62、62-1土地，合稱系爭土地），及同段475建號建物即門牌碼新北市○○區○○路○○○號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），雙方簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）；伊已支付全部價款予蔡慶達，支付服務報酬33萬9000元予永慶公司，系爭房地並於104年1月22日辦妥所有權移轉登記予伊指定之訴外人簡宏達名下。惟新北市政府已就系爭房地辦理「新、泰堰仔圳（第二區）市地重劃區」（

下稱系爭重劃區）開發案（下稱系爭重劃案）之建築改良物補償查估作業，系爭房地終將遭全部拆除與重新配地，而有減少價值之物之瑕疵，應由蔡慶達負物之瑕疵擔保責任，伊自得依民法第359條、第179條規定，請求蔡慶達減少價金並返還不當得利1500萬元（其中1000萬元係在原審之追加）。

對造上訴人鄭俊中、曾義傑（下稱鄭俊中等2人）為永慶公司捷運新泰直營店之店長及業務員，永慶公司則係經營不動產經紀業者，其等未善盡調查、報告之善良管理人注意義務，致伊誤以高價購買系爭房地而受有損害，伊自得依侵權行為及不動產經紀業管理條例（下稱不動產經紀條例）第26條第1、2項規定，請求永慶公司、鄭俊中等2人（下稱永慶公司等3人）連帶賠償1500萬元（其中1000萬元係在原審之追加）。

爰求為命蔡慶達給付或永慶公司等3人連帶給付1500萬元，及其中500萬元自起訴狀繕本送達翌日起，1000萬元自民事追加聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；蔡慶達與永慶公司等3人就上開給付負不真正連帶給付之責之判決。

)上訴人蔡慶達則以：伊並無隱匿、誤導對造上訴人林文香之情事，不負物之瑕疵擔保責任。林文香於104年1月5日已知悉系爭房地列入系爭重劃案範圍，惟並未立即通知伊，視為承認所受領之物。系爭重劃案之確定內容迄未完成法定程序發布實施，林文香主張之損害並不存在。上訴人永慶公司等3人則以：系爭房地之標的物現況說明書上記載，與102年間出賣人委託仲介銷售時之現況並無不符，伊已盡仲介業者之善良管理人注意義務。鄭俊中等2人並未向林文香或簡宏達保證重劃後系爭房地之位置及面積不受影響。系爭重劃案確定內容迄未完成法定程序發布實施，林文香主張之損害尚未發生。林文香係自行決定買受價格，與伊提供之實價登錄表無關，兩者間亦無相當因果關係等語，資為抗辯。

(原審將第一審所為林文香不利之判決廢棄，改判蔡慶達給付或永慶公司等3人連帶給付500萬元本息，暨就林文香在原審追加

之訴為一部勝訴判決，判命蔡慶達再給付或永慶公司等3人再連帶給付250萬元本息，而駁回林文香其餘追加之訴，係以如下理由，為其判斷之基礎：

林文香於103年10月11日經永慶公司捷運新泰直營店業務員曾義傑及經紀人鄭俊中居間仲介，以4390萬元向蔡慶達買受系爭房地，雙方簽訂系爭契約。林文香已支付全部價款予蔡慶達，並支付永慶公司服務報酬33萬9000元，系爭房地並於104年1月22日辦妥所有權移轉登記予林文香指定之簡宏達名下。系爭61、62土地其後合併入系爭60土地，系爭61-1、62-1土地合併入系爭60-1土地。系爭房地位於系爭重劃案範圍，系爭60、60-1土地分屬91年12月31日發布實施之「擬定新莊都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫」案之「第三〇住〇區〇〇〇道路用地」，應依市地重劃方式辦理開發。系爭房屋為坐落系爭61土地之合法登記建物，主要用途為住商用，且由蔡慶達出租予第三人游明富開設機車行，為兩造所不爭。依新北市政府城鄉發展局覆函可知，系爭重劃區仍屬都市〇〇〇〇〇段，尚未經主管機關核定公告。新北市政府地政局則函示為詳實估算全案之查估補償費用數額，並縮短重劃作業流程，先行辦理重劃區內地上物查估作業，系爭房屋乃於104年6月23日辦理查估作業。系爭房地依相關規定，無法排除重劃，存有將來遭拆除房屋與重新配地之危險而減損其價值，自屬物之瑕疵，且此瑕疵於103年10月11日系爭契約成立時，即已確定存在。蔡慶達及永慶公司等3人（下稱蔡慶達等4人）抗辯林文香主張之損害尚未發生，委不足採。

系爭契約所附不動產說明書及新北市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書之附記內容，僅在說明市地重劃土地之發照建築條件，無從據以認知市地重劃區內土地及建物，可能面臨拆遷及配地之風險。依簡宏達之證述及蔡慶達之自承，足見林文香主張蔡慶達及曾義傑隱瞞系爭房屋有遭拆除及重新配地之危險，更保證系爭房屋不會被拆除等語，並非虛妄，林文香亦無故意或重大過失或明知物之瑕疵之情事；蔡慶達

抗辯不負瑕疵擔保責任，並無足取。

ŋ 蔡慶達就系爭房地應負物之瑕疵擔保責任，林文香依民法第359條規定提起本件訴訟，請求蔡慶達減少價金，並無不合。住泰不動產估價師事務所就系爭房地於103年10月11日之價格為估價，固認定如經重劃拆屋配地，林文香所蒙受之損害為1550萬5099元，惟考量系爭房地所在重劃區之具體拆遷計劃尚未公告，系爭房地之拆除與配地狀況尚屬不明，要難以確定拆除配地之上開估價結果，逕認即為系爭房地因有瑕疵而減損之價值。酌以系爭契約之買賣價額為4390萬元，與上開估價所估定「無庸拆除重新配地」之系爭房地價額為3645萬1415元，兩者間相差744萬8585元，並考量系爭房地重建之損益及風險等一切狀況，爰依民事訴訟法第222條第2項規定，酌定林文香之損害額為750萬元。則林文香可得請求減少價金，並依不當得利法律關係請求蔡慶達返還之價金為750萬元，逾此部分之請求，則為無理由。

ē 林文香與永慶公司間就買賣系爭房地乙事存在居間契約關係，永慶公司之經紀營業員鄭俊中等2人就系爭房地買賣之居間仲介，對林文香負有解說及調查系爭房地之義務。永慶公司等3人僅交付含義不詳、過時而與現況不符之上揭說明書及證明書而要求林文香簽名，復未舉證曾就系爭房地之重劃情形作何調查及說明。酌以證人簡宏達之證述及永慶公司等3人之自承，顯見永慶公司等3人未盡調查解說系爭房屋之義務，更刻意隱瞞事實，有違民法及不動產經紀條例所規定調查說明之義務，致林文香以較高價格與蔡慶達成立買賣合意，鄭俊中等2人就林文香所受財產上之損害，應負過失之共同侵權行為責任，亦合於不動產經紀條例第26條第1、2項之規定；永慶公司為經紀業者，應與鄭俊中等2人負連帶賠償責任。從而，林文香依民法侵權行為法律關係及不動產經紀條例第26條第1、2項規定，請求永慶公司等3人連帶賠償750萬元本息之範圍內，為有理由。逾此部分則不應准許。另蔡慶達或永慶公司等3人就上開750萬元本息之給付，應負不真正連帶債務之責。

本院廢棄原判決之理由：

按民法第359條之規定，旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人因出賣人應負物之瑕疵擔保之責，而依該條規定請求減少其價金者，應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準。至民事訴訟法第222條第2項規定：當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額者，僅就損害賠償之訴始有其適用，此參其立法理由甚明。又物之出賣人就其交付有瑕疵之買賣標的物，而應負瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行責任者，買受人依前者得主張解除契約或請求減少價金（民法第359條）、不履行之損害賠償（民法第360條）或另行交付無瑕疵之物（民法第364條）之權利，依後者則得主張解除契約或請求債務不履行之損害賠償。查系爭房地無法排除重劃，存有將來遭拆除房屋與重新配地之危險，已減損其價值而具有物之瑕疵，應由蔡慶達負物之瑕疵擔保責任，為原審認定之事實。倘屬無訛，林文香係依民法第359條規定請求減少買賣價金，並非主張解除契約或請求不履行之損害賠償，亦未請求債務不履行之損害賠償，原審就該減少價金之計算方式，即應就買賣時系爭房地有瑕疵與無瑕疵之應有價格，相互比較後所得之差額為基準，乃竟審酌及於系爭房地重建之損益及其風險因素，並依民事訴訟法第222條第2項規定而酌定其損害金額為750萬元，已有未洽。

次按法院認定事實應依憑證據，而證據之證明力固由法院依其自由心證斷定之，法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以判斷事實之真偽，惟取捨證據、認定事實固屬事實審法院之職權，然其認定須合於論理法則、經驗法則與證據法則。

- 系爭土地於91年12月31日已劃定都市計畫，將以市地重劃方式辦理，惟迄至新北市政府地政局107年7月12日覆函時止，系爭重劃區仍在都市○○○○○段，尚未經主管機關核定公告，新

北市政府地政局為詳實估算全案之查估補償費用數額，而於104年6月23日先行辦理系爭房屋之查估作業者，亦為原審所認定。卷附之「新北市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書」（見一審卷第76頁）上載：系爭60、61、62、60-1、61-1、62-1土地均屬「擬定新莊都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫案（91年12月31日）」內土地，除公共設施用地外，應俟細部計畫完成法定程序發布實施及開發完成後始得發照建築；卷附之「不動產說明書」所載「(重要注意事項」（見一審卷第66頁），亦載明系爭60、61、62、60-1、61-1、62-1土地應以市地重劃方式辦理開發；並由林文香與蔡慶達在該「不動產說明書」上述條文旁之空白處簽名。上開記載明確使用「系爭土地屬於系爭重劃案內土地」、「應俟細部計畫完成法定程序發布實施及開發完成後」之文字，對照系爭重劃區案迄至107 年間仍未確定，新北市政府地政局於104年6月23日就系爭房屋辦理查估作業者，僅係提前作業，似見蔡慶達等4人抗辯：林文香於103年簽訂系爭契約時，已知悉系爭房地位在系爭重劃案內，系爭重劃案於斯時仍在審議階段，細部計畫尚未確定，其等並未隱瞞系爭房地於103 年時之現況，尚非全然不可採。原審逕認永慶公司等3 人即未盡調查說明系爭房地現況之義務，亦嫌速斷。

兩造上訴論旨，各自指摘原判決上開不利於己部分違背法令，聲明廢棄，均非無理由。

據上論結，本件兩造上訴均為有理由。依民事訴訟法第477 條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　華　民　國　110　年　4　月　21　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　寶　堂

法官　林　玉　珮

法官　謝　說　容

法官　李　文　賢

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國 110 年 4 月 28 日