

臺灣苗栗地方法院民事判決

108年度訴字第612號

原告 黃柏修

訴訟代理人 饒斯棋律師

羅偉恆律師

被告 劉奇方

太亞不動產仲介經紀有限公司

兼

法定代理人 張士良

上列當事人間請求解除契約返還價款等事件，本院於民國109年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 先位聲明：

原告與被告劉奇方於民國107年6月22日，透過被告太亞不動產仲介經紀有限公司（下稱太亞公司）員工即被告張士良之仲介，簽立土地買賣合約書（下稱系爭契約），由原告向劉奇方購買坐落苗栗縣○○市○○段○○○段000000地號土地（面積共計31平方公尺，下稱系爭土地）。詎料，嗣因原告欲作建築使用，向主管機關函詢後得知系爭土地應自相鄰之地界線兩側留設各1.5公尺之防火間隔，面積約共計約25平方公尺，造成系爭土地超過80%無法建築，所餘土地則依法不得建築任何建物，顯然造成經濟價值重大減損、減少土地預定建築通常效用之瑕疵，已違反民法第354條，依民法第359條之規定、系爭契約第9條之約定，向劉奇方主張解除契約後，再依民法第179條或第259條第1項第1、2款規定，擇一請求劉奇方返還原告已給付之買賣價款新臺幣（下同）115萬元及利息。並聲明：劉奇方應給付原告115萬元，及自起訴狀繕本送達

01 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.  
02 願供擔保，請准宣告假執行。

03 (二) 備位聲明：

04 1.退步言之，倘認系爭土地之瑕疵未達解除契約之程度，然  
05 系爭土地應預留防火間隔之事攸關是否得建築房屋、土地  
06 價格等重要因素，被告太亞公司為仲介公司、張士良為仲  
07 介人員，依不動產經紀業管理條例第23條、第26條第2項  
08 規定，本即負有向買受人解說交易標的狀況之責任，應詳  
09 查系爭土地之狀況、並據實向原告為充分之說明，詎料其  
10 等竟為賺取仲介費用，故意隱匿系爭土地應預留防火間隔  
11 之事實，減少系爭土地價值至少100萬元，爰依仲介買賣  
12 之契約、民法第184條規定，請求太亞公司、張士良連帶  
13 賠償相當於價差之損害。

14 2.劉奇方亦違反買賣契約之告知義務而未告知，造成原告無  
15 法將系爭土地作為建築使用，減少經濟上價值至少100萬  
16 元，已違反民法第354條，依照民法第359條減少價金後  
17 ，劉奇方應依民法第179條返還相當於價差之不當得利，  
18 或因系爭土地價值減損，劉奇方屬不完全給付，應依民法  
19 第227條賠償價值減損之價差，前開民法第179條與227  
20 條請擇一判決。

21 3.並聲明：1.劉奇方應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本  
22 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息  
23 ；2.太亞公司、張士良應連帶給付原告100萬元，及自起  
24 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計  
25 算之利息；3.上二項任一被告為給付時，其餘被告於給付  
26 範圍內同免責任；4.願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告方面：

28 (一) 劉奇方則以：系爭土地為畸零地，原告也很清楚是不能建  
29 築的，伊也沒有擔保原告可以建築、或強調可以建築；且  
30 原告主動來電說要購買後，便委託仲介處理，伊對於法定  
31 空地及防火間隔之問題並不知情等語，資為抗辯。並聲明

：原告之訴駁回。

(二) 太亞公司、張士良則以：太亞公司、張士良協助原告與劉奇方簽立系爭契約之過程，均符合不動產經紀業管理條例之規範，並提供標的物現況說明書、地籍圖、都市計畫使用分區等文件向原告說明，並無任何未盡告知義務之情形。系爭土地為三角形，原告從地籍圖、指界結果，均非常清楚系爭土地為合法、未使用容積之住宅區土地，原告並表明欲與同段1033地號土地一同購買，遂以較低價格購得，與同段1033地號土地合併後作為法定空地及防火間隔，效用上並無減損；且原告既以低於市價之價格購得系爭土地，自無所謂價差損害可言。又系爭土地臨路面寬4.8公尺、路寬約4.5公尺，並非無法建築使用，自無效用或價值之減少，至於應如何留設防火巷，本應符合法規，且原告從未申請建築執照，逕指稱無法建築，實屬不實指控等語，資為抗辯。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。

三、原告主張其與劉奇方於107年6月22日，透過太亞公司員工即張士良之仲介，簽立系爭契約，由原告向劉奇方購買系爭土地等節，業據原告提出系爭契約、系爭土地第一類謄本在卷可考（見本院卷第27-49頁），且為被告所未爭執，堪信為真實。

四、原告先位主張解除系爭契約，劉奇方應返還原告已給付之買賣價款，備位請求劉奇方賠償相當於價差之損害、或返還所受之不當得利；並請求太亞公司、張士良連帶賠償相當於價差之損害等節，則為被告否認，並以前詞置辯，是本件應審酌之爭點厥為：（一）原告先位聲明以系爭土地無法建築有減少系爭土地預定建築通常效用之瑕疵，主張依系爭契約第9條第1項及民法第359條解除系爭契約，是否有理由？（二）原告備位聲明主張劉奇方應賠償相當於價差之損害，是否有理由？（三）原告備位聲明主張劉奇方應返還所受之不當得利，是否有理由？（四）原告備位聲明請求太亞公司、

張士良連帶賠償相當於價差之損害，是否有理由？（五）原告備位聲明依仲介買賣之契約，請求太亞公司、張士良依民法第184條連帶賠償相當於價差之損害，是否有理由？（六）原告備位聲明主張被告間負不真正連帶責任，是否有理由？分述如下：

（一）原告先位聲明以系爭土地無法建築有減少系爭土地預定建築通常效用之瑕疵，主張依系爭契約第9條第1項及民法第359條解除系爭契約，是否有理由？

1.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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；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；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第354條第1項、第359條定有明文。

2.經查，原告主張系爭契約第9條第1項解除契約，然觀該條款所載：「本件買賣標的是『建地』時．．須為可合法申請建照之建築用地」等節（見本院卷第93頁），堪見前開條款僅規範系爭土地能「合法」申請建築執照即可，而原告遲遲未申請建照，劉奇方屢次辯以系爭土地仍可申請建照，要求原告先申請等語，原告亦不否認系爭土地仍可申請建照，卻捨此不為，遽指劉奇方違約，已與前開條款之適用前提不符。又原告雖主張系爭土地有法定空地之問題，然法定空地佔系爭土地之比例只要非百分之百，系爭土地仍能合法申請建照，僅係面積較小而已，但不生劉奇方因此違反前開條款之問題，原告以此爭執，尚難信實。況大部分土地於申請建照時，均可能會遇到法定空地保

留等相關問題，此為公眾所周知之事實，若因此就認為符合系爭契約之前開條款，無非與社會常情有悖。此外，前開條款已明確以買賣標的為「建地」，作為適用之前提。參系爭土地第二類騰本，系爭土地之使用分區為空白、使用地類別亦為空白乙情（見本院卷第121頁），堪見系爭土地並非前開條款所稱之「建地」，除文義解釋上業有不符，雙方之締約真義亦可能非供建築使用，則自難以逕適用前開條款，原告以前開條款主張解除系爭契約，難堪信實。況劉奇方已否認雙方間曾約定買賣系爭土地，係供原告作為建築之用，系爭契約又未記載原告購買系爭土地之目的為何，則原告一方之詞認定其購買系爭土地之目的係以建築為目的，亦非無疑。如原告欲於系爭土地上自行建築房屋，自應與劉奇方明確約定於系爭契約之中，若無約定時，自難逕認此事項以成為系爭契約之一部份，而屬原告一方之考量，非系爭契約之雙方均應遵守之約款。又觀原告所提出之苗栗縣政府108年11月15日府商建字第1080232488號函雖載明保留防火間隔之問題，然其前提係系爭土地與同段1033地號土地應自相鄰之地界線兩側均等留設各1.5公尺等節（見本院卷第159-161頁），是此部分之保留，係與其他地號合併後所生之保留問題，單獨就系爭土地而言，是否有此保留問題，亦有可議。何況，原告係將系爭土地與其他地號土地合併，以此作為建築目的之效用，劉奇方僅為系爭土地之地主，其與同段1033地號土地之所有人屬不同權利主體，又無合作關係，自難於訂定系爭契約之時即得知原告係為合併兩筆土地以做建築之用，更遑論將此情形合意於系爭契約之中，嗣後自不應要求劉奇方為系爭土地無法與其他土地合併建築時，遽認其違反系爭契約。況原告於購買系爭土地時，欲供建築為主要之效用，衡情其交易前理應會格外注意此事，當應進一步詳查系爭土地之法定空地、建照申請規範之情形；然倘原告捨此未為，卻在無其他積極事證之情形下，事後將責任歸

01 咎於劉奇方，實難採信。更何況，原告稱購買系爭土地之  
02 目的係為供建築之用，因此未能建築房屋有減少系爭土地  
03 預定之效用云云，此主張應係指劉奇方所交付之系爭土地  
04 有民法第354條所定「契約預定效用之瑕疵」，但系爭契  
05 約中並未以契約保證系爭土地全部供建築之用；且建築房  
06 屋本來即有各種建築規範，而可能產生難以申請建照之問  
07 題，一般不具建築專業之大眾，自行建築房屋本即非易事  
08 ，此亦為公眾所周知之事實，原告明知此目的有困難，竟  
09 不先行準備，評估系爭土地確切之效用與價值後交易，嗣  
10 後方稱減少效用，亦非合理。此既屬原告個人之目的，原  
11 告尚且未自行向建築專業人士查證，非建築專業之劉奇方  
12 在訂約時，更不可能自行花費高額費用向建築專業人士求  
13 證，可見雙方均未於訂約時確認系爭土地防火間隔及能否  
14 建築之問題，亦可以由此推知，系爭土地是否應保留防火  
15 間隔，以及得否建築房屋，均非雙方簽訂系爭契約之重點  
16 ，更遑論系爭契約之目的，嗣後縱使產生此部分之缺失，  
17 亦非系爭契約預定效用之瑕疵。再者，觀地籍圖：系爭土  
18 地為三角形等節（見本院卷第119頁），且系爭土地面積  
19 僅31平方公尺，有系爭土地第二類謄本在卷可考（見本院  
20 卷第121頁），依照一般經驗法則，亦可推知系爭土地之  
21 面積及形狀難以單獨作為建築使用，堪信原告與劉奇方於  
22 訂定系爭契約之初，均無將系爭土地單獨作為建築房屋之  
23 考量，自不可能作為雙方契約之約定內容，更非系爭土地  
24 預期之效用。從而，原告主張系爭土地無法建築房屋，減  
25 損預期之效用，劉奇方並無違反系爭契約第9條及民法第  
26 354條之情形，原告主張依照民法第359條物之瑕疵擔保  
27 主張解除系爭契約，自屬無據。

- 28 3.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
29 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；契  
30 約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定  
31 或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之

給付物，應返還之，民法第179條第259條第1項第1款、第2款定有明文。經查原告主張契約既屬無理由，系爭契約仍有效存在，其主張依照民法第179條返還價金即屬無據，且亦與民法第259條第1項第1款、第2款之適用前提明顯不符，其主張依民法第179條或民法第259條第1項第1款、第2款請求返還已給付之價金，均屬無據。

(二) 原告備位聲明主張劉奇方應賠償相當於價差之損害，是否有理由？

按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。準此，若非因可歸責於債務人之事由所生之不完全給付，債權人自不得對債務人主張不完全給付之債務不履行。經查，原告主張劉奇方違反買賣契約告知義務而未告知系爭土地應保留防火巷，造成原告無法將系爭土地作為建築使用，因而對劉奇方主張民法第227條之債務不履行云云。然劉奇方並非建商或建築專業，其所出賣者亦非房屋而係土地，原告自己購買系爭土地固可能有其購買之目的，但此既係原告私人之考量，自應由原告自行查清並承擔風險，而非要求劉奇方為其查明後告知，更遑論在系爭土地無法建築房屋時，將責任歸責於劉奇方。自難認劉奇方有何可歸責事由，原告對劉奇方主張不完全給付之債務不履行，即屬無據。

(三) 原告備位聲明主張劉奇方應返還所受之不當得利，是否有理由？

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。次按不當得利要件為：受有利益、致他人受損害及無法律上原因等。再按所謂「不當得利」乃屬抽象之法律要件，故主張不當得利者必須另提出該法律要件之評價根據事實，始符合民事訴訟法第266條第1項規定之主張責任。再按在

01 辯論主義為原則之訴訟制度下，舉證責任係隨主張責任而  
02 發生，必先有主張，而後才有舉證問題。

03 2.經查，原告雖依照民法第179條向劉奇方主張不當得利云  
04 云。但縱使原告因未能在系爭土地上建築房屋受有損害，  
05 但被告所獲利益確切為何，是否無法律上原因造成原告因  
06 此受有損害，其間之關連為何，均未提出符合不當得利要  
07 件之評價根據事實，亦屬未盡主張責任。況原告與劉奇方  
08 間既有系爭契約之存在，在未超過系爭契約所約定之價金  
09 115萬元範圍內所受有之價金，均符合雙方間約定系爭土  
10 地之價值範圍內，劉奇方自得以系爭契約所生之價金債權  
11 作為其受領並保有價金之法律上原因。申言之，原告既未  
12 能主張減少價金已如前述，在未減少價金之前提下，劉奇  
13 方對原告之債權未減少，仍因系爭契約而有完整之債權，  
14 得以合法受領原告給付之價金，而此價金債權顯然超過  
15 100萬元，因此並無不當得利可言。原告在兩造系爭契約  
16 關係仍存在之前提下，迂迴以契約關係外之不當得利返還  
17 請求權，請求劉奇方返還價差100萬元，與不當得利之要  
18 件不符，自屬無據。

19 (四)原告備位聲明請求太亞公司、張士良依民法第184條連帶  
20 賠償相當於價差之損害，是否有理由？

21 1.按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所  
22 生之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第544條定有  
23 明文。次按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明  
24 書向與委託人交易之相對人前項說明書於提供解說前，應  
25 經委託人簽章；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之  
26 故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人  
27 員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第23條、第26  
28 條第2項亦有明文。準此，經紀人員應以不動產說明書作  
29 為說明，其說明之義務，亦應以此為限，非無限上綱。  
30 2.觀標的物現況說明書載明：系爭土地各項說明內容，並經  
31 委託人即原告及被告簽名於其上，但其上各項說明內容，

並無應告知系爭土地是否應預留防火間隔之部分等節（見本院卷第101頁），揆諸前揭說明，張士良之說明義務應以系爭土地之現況說明書為限，其並無說明系爭土地是否應預留防火間隔之義務。況系爭土地是否應預留防火間隔，歷經本院多次函詢縣政府，提出各種套繪之資料後，兩造間尚有爭議，自難以苛求擔任經紀人之張士良於系爭契約訂約之初即有此判斷義務，否則不啻使經紀人負擔如同建築師事務所般之專業義務。再者，對比一般建築師事務所申請建照、指定建築線之費用，張士良所收取之經紀人報酬，僅屬些微，若要求其應負擔此等具建築專業之義務，亦有輕重失衡之情，難認張士良有何因執行仲介或代銷業務之故意或過失致原告受損害之情，原告主張張士良故意隱匿系爭土地應預留防火間隔之事實向其請求損害賠償，自屬無據。張士良既無因故意過失侵害原告之權利，亦無違反保護他人之法律，原告依民法第184條主張張士良應賠償系爭土地減損之價差100萬，即難採信。張士良既未因執行仲介或代銷業務之故意或過失致原告受損害，揆諸前揭法文，原告向太亞公司請求連帶損害賠償，即屬無據。太亞公司既未違反保護他人之法律，原告依照民法第184條向太亞公司請求連帶賠償100萬元，自難採認。

（五）原告備位聲明依仲介買賣之契約，請求太亞公司、張士良連帶賠償相當於價差之損害，是否有理由？

原告雖主張仲介買賣之契約為其向太亞公司、張士良主張之論據，然其並未提出任何契約，更遑論主張依照其中何項條得向太亞公司、張士良請求，其此部分主張，自屬無據。

（六）原告備位聲明主張被告間負不真正連帶責任，是否有理由？按不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債務發生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對

01 同一債權人負同一內容之給付（最高法院92年度台上字第  
02 1540號判決意旨參照）。經查，本件原告對被告全體請  
03 求均屬無據，則被告既均無原告所主張之債務，對原告不  
04 負有給付義務，與不真正連帶責任之情形明顯不符，原告  
05 備位聲明第3項主張上二項任一被告為給付時，其餘被告  
06 於給付範圍內同免責任，亦屬無理由。

07 五、從而，原告先位向劉奇方主張解除契約，並依民法第179條  
08 、第259條第1項第1、2款規定，擇一請求劉奇方返還原  
09 告已給付之買賣價款115萬，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
10 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；備位依民法第  
11 第227條規定或第179條規定，擇一請求劉奇方賠償相當於  
12 價差之損害、或返還所受之不當得利100萬元，及自起訴狀  
13 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
14 息；並依仲介買賣之契約、民法第184條規定，請求太亞公  
15 司、張士良連帶賠償相當於價差之損害100萬元及自起訴狀  
16 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
17 息；上二項任一被告為給付時，其餘被告於給付範圍內同免  
18 責任等節，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其  
19 假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回之。

20 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證  
21 據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，  
22 併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日  
25 民 事 第 一 庭 法 官 何 星 磊

26 以上正本係照原本作成。

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 書記官 李宜娟

30 中 華 民 國 109 年 11 月 3 日