

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第676號

01
02
03 原 告 林延宏
04 訴訟代理人 林延嫻
05 黃俊嘉律師
06 複代理人 吳龍建律師
07 訴訟代理人 陳秉宏律師
08 複代理人 黃雅慧律師
09 被 告 鴻麗正禾不動產仲介股份有限公司

10
11 法定代理人 沈瑞吉
12 訴訟代理人 何曜男律師
13 徐鼎盛律師
14 追加被告 古志豪

15
16 被 告 許琇媚即盧峻傑之承受訴訟人

17
18
19 盧柏廷即盧峻傑之承受訴訟人

20
21 上2 人共同

22 訴訟代理人 吳勁昌律師
23 馬涵蕙律師

24 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月5日言詞
25 辯論終結，判決如下：

26 主 文

27 原告之訴及假執行聲請均駁回。

28 訴訟費用由原告負擔。

29 事實及理由

30 壹、程序事項：

31 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
02 款定有明文。查原告起訴時聲明：「(一)被告盧峻傑應給付原
03 告新臺幣（下同）3,619,110元，及自起訴狀繕本送達之翌
04 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告鴻麗元禾不
05 動產仲介股份有限公司（下稱鴻麗元禾公司）、卓全標應連
06 帶給付原告3,619,110元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
07 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)前二項請求，如其中一
08 項被告已為給付，他項被告於該給付範圍內免給付義務。(四)
09 原告願供擔保，請准為假執行之宣告。」，嗣後追加馬珮
10 宸、李毓臻、鴻麗正禾不動產仲介股份有限公司（下稱鴻麗
11 正禾公司）、古志豪為被告，再撤回對鴻麗元禾公司、卓全
12 標、馬珮宸、李毓臻之訴；而被告盧峻傑於本件訴訟進行中
13 死亡，並經許琇媚、盧柏廷承受訴訟後，原告變更前2項聲
14 明為：「(一)被告許璘媚、盧柏廷應於繼承被繼承人盧峻傑遺
15 產範圍內給付原告3,619,110元，及自起訴狀繕本送達之翌
16 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告鴻麗正禾公
17 司、古志豪應連帶給付原告3,619,110元，及自起訴狀繕本
18 送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」，核其
19 所為訴之變更，均基於高雄市○○區○○段0000○號房屋
20 （門牌號碼：高雄市○○區○○路00巷0○0號，下稱系爭建
21 物）買賣糾紛之同一基礎事實，與上開規定相符，爰予准
22 許。

23 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
24 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又第168
25 條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
26 即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項分別
27 定有明文。經查，本件被告盧峻傑於訴訟繫屬中之民國112
28 年10月21日死亡，由被告許琇媚、盧柏廷共同繼承，且均未
29 拋棄繼承等情，有盧峻傑之除戶謄本、繼承人戶籍謄本及繼
30 承系統表等件在卷可稽（見訴卷253-259頁），並經被告許
31 琇媚、盧柏廷於113年5月24日共同具狀聲明承受訴訟（見訴

01 卷第247-248頁)，與上開規定核無不合，應予准許。

02 三、被告古志豪經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
03 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
04 一造辯論而為判決。

05 貳、實體事項：

06 一、原告主張：原告於109年1月28日與被繼承人盧峻傑就系爭建
07 物及位於一樓空地增建之機車棚、逃生梯、圍牆等地上物
08 (下稱系爭增建部分)，暨其坐落之高雄市○○區○○段00
09 000000地號土地(以下分別簡稱629地號土地、630-5地號
10 土地，合稱系爭土地)，以總價4,300萬元簽訂買賣契約
11 (下稱系爭買賣契約)。詎原告於交屋後始獲知系爭增建部
12 分及系爭建物東南向屋腳(詳如訴卷第359頁照片中標示之
13 甲柱，下稱系爭甲柱)占用鄰地即同區段640地號土地(以
14 下簡稱640地號土地)共59.82平方公尺(下稱系爭鄰地)，
15 而遭系爭鄰地所有權人即訴外人百春陽建設股份有限公司
16 (下稱百春陽公司)請求拆除越界之部分，原告為避免上開
17 越界部分遭拆除而損及房屋結構及出租價值，遂與百春陽公
18 司協議以3,619,110元(下稱系爭買賣價金)將占用部分之
19 土地買回，原告因此受有系爭買賣價金之損害。因盧峻傑於
20 系爭買賣契約已保證系爭建物含增建部分及甲柱並無占用他
21 人土地，盧峻傑之繼承人即被告許琇媚、盧柏廷自應負權利
22 瑕疵擔保及不完全給付之給付不能損害賠償責任。又原告委
23 託被告鴻麗正禾公司及其營業員即被告古志豪，就系爭買賣
24 契約為原告提供仲介服務，其等未盡居間人所應盡之調查及
25 報告義務，使原告無法在充分得知系爭建物詳細情形下簽立
26 系爭買賣契約，並致原告受有損害，古志豪違反不動產經紀
27 業管理條例之保護他人法律規定，鴻麗正禾公司除應付不完
28 全給付責任，亦應與受僱人古志豪負連帶賠償責任。爰依民
29 法第227條、第226條、第349條、第353條、第184條第2項、
30 第188條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定及系爭
31 買賣契約第9條約定提起本訴，並聲明：(一)被告許璘媚、盧

01 柏廷應於繼承被繼承人盧峻傑遺產範圍內給付原告3,619,11
02 0元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
03 計算之利息。(二)被告鴻麗正禾公司、古志豪應連帶給付原告
04 3,619,110元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
05 按年息5%計算之利息。(三)前二項請求，如其中一項被告已為
06 給付，他項被告於該給付範圍內免給付義務。(四)原告願供擔
07 保，請准為假執行之宣告。

08 二、被告等則各以：

09 (一)被告許琇媚、盧柏廷：系爭增建部分係被告之前手所搭建未
10 經登記之工作物，已有十數年以上，並無價值，盧峻傑僅係
11 無償移轉予原告使用，非屬買賣標的物，拆除亦不影響系爭
12 建物之結構安全；至甲柱並未占用系爭鄰地。又百春陽公司
13 係行使系爭鄰地之所有權，非系爭建物之權利，盧峻傑已依
14 債之本旨移轉完整所有權，並無權利瑕疵，且系爭增建部分
15 及甲柱縱遭拆除，依系爭買賣契約第2條第3項應由原告自行
16 負責，況前手從未告知被告有越界之情，系爭買賣契約附圖
17 亦未見有占用系爭鄰地之情，盧峻傑就越界之瑕疵亦不可歸
18 責，原告於買受系爭鄰地前亦未通知盧峻傑修補。縱認系爭
19 增建部分可認為買賣標的物，然本件兩造買賣標的物亦僅限
20 系爭土地範圍內之地上物，越界部分非屬買賣標的。再者，
21 原告向百春陽公司購買占用系爭鄰地之59.82平方公尺土
22 地，並完成分割而取得同區段640-1、640-2地號土地（以下
23 分別簡稱640-1地號土地、640-2地號土地）之所有權，原告
24 給付百春陽公司之361萬9,110元屬買賣上開土地之價金，且
25 土地現已增值，原告並未受有損害，該買賣價金亦與系爭買
26 賣契約無相當因果關係等語置辯，並聲明：1.原告之訴駁
27 回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 (二)被告鴻麗正禾公司：被告鴻麗正禾公司、古志豪於本件居間
29 媒介過程中，買賣雙方並未要求鑑界，地政機關亦不會准許
30 其等自為鑑界申請，相關記載均依盧峻傑之說明處理，其等
31 未違反據實告知義務及善良管理人之注意義務，而無故意、

01 過失之不法侵權行為。且依久岳工程行於109年11月9日之測
02 量結果，系爭增建部分共計占用系爭鄰地46.65平方公尺，
03 然原告所購入之640-1、640-2地號土地面積共59.82平方公
04 尺，顯逾系爭增建部分占用鄰地之面積，且系爭增建部分拆
05 除亦不影響系爭建物之結構安全。況原告支付系爭買賣價金
06 後，即取得640-1、640-2地號土地之所有權，現土地已增
07 值，原告並無損害存在，系爭買賣契約第9條係指直接損
08 害，不包含原告任意行為或契約行為所支付之對價等語置
09 辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔
10 保，請准宣告免為假執行。

11 (三)被告古志豪：答辯均引用鴻麗正禾公司之陳述等語。

12 三、兩造不爭執事項：

13 (一)原告於109年1月28日委託訴外人林延慧與被繼承人盧峻傑簽
14 立系爭買賣契約，以總價4,300萬元向盧峻傑購買系爭建物
15 及系爭土地。系爭建物總面積為910.92平方公尺，629、630
16 -5地號土地面積分別為556平方公尺、61平方公尺。系爭買
17 賣契約之標的物現況說明書中，項次39內容為「是否有占用
18 他人土地之情形」，勾選「否」（見高雄地方法院111年度
19 審訴字第244號卷【下稱雄院審訴卷】第35頁）。

20 (二)百春陽公司於109年12月1日買受640地號土地，並於同年月2
21 2日受讓所有權移轉登記。

22 (三)原告與百春陽公司有於109年11月9日，僱請久岳工程行就系
23 爭建物占用系爭鄰地範圍進行測量。測量結果為系爭建物之
24 圍牆部分占用系爭鄰地面積4.45平方公尺、樓梯部分占用系
25 爭鄰地面積1.18平方公尺、車棚部分占用系爭鄰地面積41.0
26 2平方公尺，共計占用46.65平方公尺（下稱系爭測量結
27 果）。

28 (四)原告於109年12月29日以361萬9,110元向百春陽公司購買系
29 爭鄰地，面積為59.82平方公尺。百春陽公司並將系爭鄰
30 地，按系爭房屋之逃生梯、車棚占用部分分割出同區段640-
31 1地號土地（面積55.37平方公尺）；圍牆占用部分分割出64

01 0-2地號土地（面積4.45平方公尺），並將上開640-1、640-
02 2地號土地移轉所有權登記予原告。

03 (五)原告購買系爭建物及系爭土地時，委託被告鴻麗正禾公司幹
04 旋議價，兩造間成立居間及委任關係，並經鴻麗正禾公司所
05 屬之不動產經紀營業員古志豪提供仲介服務，協助原告與盧
06 峻傑簽立系爭買賣契約。由原告及古志豪簽名於不動產說明
07 書上（本院審訴卷第118頁）。

08 四、本件爭點如下：

09 (一)系爭買賣契約之標的範圍除系爭建物及系爭土地外，是否尚
10 包含系爭增建部分即圍牆、樓梯（兩造不爭執實為逃生梯，
11 訴卷第385頁）及車棚部分？抑或由盧峻傑無償轉讓原告？
12 系爭增建部分及系爭甲柱是否有占用系爭鄰地？占用面積為
13 何？

14 (二)盧峻傑就系爭增建部分及甲柱部分，是否應負權利瑕疵擔保
15 責任？原告以361萬9,110元向百春陽公司購買系爭鄰地，所
16 支付價金是否為權利瑕疵所受之損害？如是，應賠償之金額
17 若干？

18 (三)系爭增建及甲柱部分，被繼承人盧峻傑就系爭買賣契約之履
19 行，是否可歸責於盧峻傑而不完全給付？原告以361萬9,110
20 元向百春陽公司購買系爭鄰地，所支付價金是否為不完全給
21 付所受之損害？被繼承人盧峻傑是否應依民法給付不能之規
22 定對原告負損害賠償責任？如是，應賠償之金額若干？

23 (四)原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定、民法第1
24 84條第2項、居間契約法律關係，請求被告鴻麗正禾公司與
25 古志豪連帶賠償3,619,110元，有無理由，並與盧峻傑之繼
26 承人負不真正連帶給付責任，有無理由？

27 五、本院得心證之理由：

28 (一)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
29 事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主
30 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
31 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

01 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
02 法院17年上字第917號判決要旨參照）。原告主張系爭增建
03 部分為系爭買賣契約標的，被告則否認之並辯稱系爭增建部
04 分屬無償轉讓等語，查系爭買賣契約書第2條約定「增建或
05 占用範圍」本買賣標的物現況有增建或占用部分，勾選「壹
06 樓空地」，另勾選其他：「5樓全部、電梯」。另原告與盧
07 峻傑簽訂系爭買賣契約前，曾由盧峻傑所委託之鴻麗元禾提
08 供不動產說明書（本院審訴卷第107-126頁，下稱系爭不動
09 產說明書），由被告鴻麗正禾公司所屬員工即被告古志豪向
10 原告與盧峻傑說明，嗣經盧峻傑與原告代理人林延慧共同簽
11 署（本院審訴卷第109頁），買賣雙方同意系爭不動產說明
12 書視為買賣契約書之一部分（本院審訴卷第109頁），依系
13 爭說明書所載增建情形亦僅為「一樓空地」（本院審訴卷第
14 116頁），並未排除坐落一樓空地之特定增建物，而系爭買
15 賣契約之附圖亦有標示主建物以外一樓空地確有增建物，故
16 本於一般交易習慣及誠信原則，一樓空地於系爭買賣契約成
17 立當時存在之增建物，應均在系爭買賣契約標的範圍。系爭
18 增建部分坐落於系爭建物一樓空地，為兩造所不爭執，原告
19 亦不爭執知悉系爭增建物部分於訂約時即已存在（訴卷第27
20 6頁），買賣雙方又無特別約定買賣標的範圍排除特定增建
21 物，則一樓空地於立約時所存在之增建物，當均屬買賣標的
22 範圍，亦為系爭買賣契約及不動產說明書所載「一樓空地」
23 所指涉之範圍，被告辯稱非屬買賣標的，洵非可採。而原告
24 既因系爭增建部分而主張有權利瑕疵及不完全給付之情，並
25 向被告許琇媚、盧柏廷請求債務不履行之損害賠償，亦已認
26 系爭增建部分為買賣標的，併此敘明。

27 (二)系爭增建部分占用640地號土地，業據原告提出久岳工程行1
28 09年11月9日之測量圖（雄院審訴卷第53頁，下稱系爭測量
29 圖），細觀系爭測量圖所載說明及圖示占用範圍，占用640
30 地號土地之增建物有圍牆、樓梯、車棚，被告雖否認有無權
31 占用之情，惟就系爭測量圖有何不可信之處未說明及舉證，

01 則系爭測量結果，應堪採信。且原告於109年12月29日以361
02 萬9,110元向百春陽公司購買系爭鄰地，面積達59.82平方公
03 尺。百春陽公司並將系爭鄰地，按系爭房屋之樓梯、車棚占
04 用部分分割出640-1地號土地；圍牆占用部分分割出640-2地
05 號土地，並將上開640-1、640-2地號土地移轉所有權登記予
06 原告，為兩造所不爭執。如無無權占用之情，原告實無購買
07 之必要，又百春陽公司何需就640地號分割出售？系爭增建
08 部分有占用百春陽公司所有分割前640地號土地一節，應堪
09 採信。至於系爭甲柱部分，依原告提出之系爭測量圖所載說
10 明及圖示占用範圍，占用640地號土地之增建物不包含系爭
11 甲柱，核與系爭買賣契約附圖所示相符（雄院審訴卷第29
12 頁）。又甲柱雖位於系爭圍牆之旁，但主建物與系爭圍牆並
13 未相連，且主建物為鋼骨造，系爭增建部分則為水泥磚造，
14 為原告所不爭執（訴卷第386頁），故尚無證據可證，系爭
15 甲柱有占用640地號土地之情。原告提出之訴外人林延嫻即
16 原告妹妹與仲介馬佩宸LINE對話記錄內（訴卷第299-355
17 頁，下稱系爭對話記錄），林延嫻雖有提及水塔旁邊那個屋
18 角也有佔到他人的地等語（訴卷第311頁），然此僅屬林延
19 嫻個人主觀推測，並無客觀證據可佐，自難憑此認定系爭甲
20 柱有佔用640地號土地。又系爭甲柱未與圍牆相連，且構造
21 不同，故縱使拆除圍牆，亦不影響系爭甲柱之功能而影響主
22 建物之安全性。基此，系爭增建部分因無權占有640地號土
23 地，有遭所有權百春陽公司請求拆除之虞，影響系爭增建物
24 之權利完整性，對原告而言確有權利瑕疵及不完全給付之
25 情，堪可採信。系爭甲柱部分既無占用640地號土地，即無
26 權利瑕疵及不完全給付可言，原告此部分主張，尚非可採。

27 (三)以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，
28 如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第366條
29 定有明文，故而權利瑕疵擔保責任非不能以特約免除。原告
30 雖主張被告故意不告知瑕疵，經被告許琇媚、盧柏庭否認

01 (訴卷第275頁)，原告應舉證被告許琇媚、盧柏庭有故意
02 不告知之情。查系爭土地及建物有保存登記部分，盧峻傑係
03 向訴外人李明璋購得，有異動索引表在卷可參（本院卷第51
04 -57、63-65頁）。又系爭買賣契約中之附圖為地政事務所測
05 繪，申請人為李明璋並非盧峻傑，足見附圖所示增建物之出
06 資興建者為李明璋非盧峻傑。且原告提出之系爭對話記錄
07 內，馬佩宸亦有告知林延嫻：盧峻傑十幾年前也是承接現在
08 原貌，買的時候是這個樣子，不是盧峻傑搭鐵皮的等語（訴
09 卷第341、347頁）。又系爭買賣契約附圖所示之增建物均未
10 有占用他人土地之情，加以兩造訂立系爭買賣契約時，同意
11 不鑑界、測量，為兩造所不爭執（訴卷第274頁），原告復
12 未有其他舉證，難認被告盧有故意不告知權利瑕疵之情。系
13 爭買賣契約之標的物現況說明書中（下稱系爭現況說明
14 書），項次39內容為「是否有占用他人土地之情形」，勾選
15 「否」（雄院審訴卷第35頁），雖為兩造所不爭執，然依系
16 爭現況說明書編號18-22 項次，合併編號第39項次綜合以
17 觀，編號39項次所稱之是否有占用他人土地之情形，應係指
18 主建物而已，不包含增建物。且依系爭不動產說明書參、
19 【產權相關注意事項】第五點所載增建部分（含頂樓、露
20 臺、夾層、一樓空地、平台、一樓圍牆、天井、防火巷、陽
21 台外推、上下樓層打通之內梯等），無所有權，不保證過去
22 沒有被通知拆除或未來不會被拆除及可永久使用，買方已知
23 悉增建所在位置及其權利、義務。（審訴卷第115頁），顯
24 然盧峻傑並無保證系爭增建部分將來不會被拆除，自無故意
25 不告知之情。盧峻傑非系爭建物及增建部分出資興建者，系
26 爭不動產說明書亦已載明對系爭增建部分盧峻傑無所有權
27 （應僅有管理處分權），又盧峻傑信賴系爭買賣契約附圖所
28 載，主觀上認知系爭增建部分未占用640地號土地，洵難認
29 有故意不告知之情，原告此部分主張應無理由。

30 (四)系爭契約第九條「擔保責任」第一項固有約定：乙方擔保本
31 買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他

01 人土地或其他糾葛等情事，如有上述任何情形，除本契約內
02 另有約定外，.....，若甲方因此受有損害，乙方應負完全
03 賠償責任（雄院審訴卷第25頁）。然同契約第2條第3項同時
04 另有約定：上述增建或占用部分無所有權，並有被拆除之
05 虞，若於交屋後（..）始被通知拆除時，甲方同意自行負
06 責，其相關權利義務甲方確已知悉（雄院審訴卷第23頁），
07 故而系爭建物對原告雖有權利瑕疵及不完全給付之情存在，
08 然買賣雙方既已有免責之約定，盧峻傑又無故意不告知原告
09 之情，業如上述，上開免則約定，原告應受拘束，因原告於
10 交屋後始發生遭請求拆除之事，如原告確實因此受有損害，
11 依系爭買賣契約第2條第3項亦不得再向被告許琇媚、盧柏廷
12 主張應負損害賠償責任，原告依權利瑕疵擔保責任及不完全
13 給付規定請求被告許琇媚、盧柏廷負損害賠償責任，洵無理
14 由，應予駁回。

15 (五)按出賣人所負權利瑕疵擔保責任，乃就其出賣之標的物，擔
16 保其權利無缺及存在，故其損害金額，應按買賣雙方約定該
17 買賣標的物或權利應有之價值計算（最高法院106年度台上
18 字第1364號判決意旨參照），故而因買賣標的物權利瑕疵所
19 造成之損害，應指買賣標的物因此所減損之價值而言。百春
20 陽公司無權請求原告購買系爭增建部分占用640地號土地範
21 圍之土地，為原告所不爭執，又系爭增建部分，並非房屋，
22 縱使有助主建物之經濟效用，亦難認與主建物價值相當，故
23 亦無民法第796條第2項規定適用。百春陽公司固可基於所有
24 權人地位請求原告拆除系爭增建無權占用640地號土地部
25 分，惟在拆除前尚難認損害已發生，且系爭增建部分僅部分
26 無權占用640地號土地，百春陽公司亦僅能就無權占用部分
27 請求拆除，不得請求權全部拆除。而此權利瑕疵或不完全給
28 付，尚非不得先請求盧峻傑自行拆除、改建或甚至購買系爭
29 鄰地後無償供原告使用或以其他適當方式修補，以維持系爭
30 增建部分原有之使用價值，非僅有原告購買系爭鄰地一途，
31 原告提出系爭LINE對話記錄雖有提及：電話已經在1月15日

告知對方等語（訴卷第305頁），但未提及告知之內容為何，且原告係於109年12月29日與百春陽公司簽訂系爭鄰地之買賣契約，上開對話時間係在110年1月19日，顯係在簽約後之對話，尚難以證明原告購地前有先請求盧峻傑以適當方式修補瑕疵（訴卷第295-359頁），原告復未有其他舉證，故而原告確實未先請求盧峻傑修補瑕疵或按債之本旨履約，原告主張系爭增建無權占用之情，具不可回復性，被告應依民法給付不能之規定負損害賠償責任，亦非可採。原告自承百春陽公司無權請求購買，買賣契約係基於自由意志而為，係擔心被拆除而購買（訴卷第276-277頁），系爭買賣價金之支出係基於取得系爭鄰地所有權所支出之對價，並非損害，係基於任意性之買賣契約行為而生，非直接源自不完全給付或權利瑕疵之損害而來，亦難認有相當因果關係。且原告雖有價金支出，但原告同時取得相對應價值之土地所有權，系爭買賣價金亦未高出當時市價行情，亦有原告提出之LINE對話記錄記載「就用原價賣給您們...」、「而且是合理的價錢出售..」在卷可參（訴卷第317、327頁），足徵原告並未實際受有損失，原告已取得相當價值之土地所有權，並得享有土地後續漲價之利益，並無損害可言。如當初支出之系爭買賣價金仍可視為原告之損害得請求被告許琇媚、盧柏廷賠償，則形同原告無償取得系爭鄰地所有權，有重複獲利之情，於法無據，亦有失公平，洵非可採，併此敘明。

(六)經紀人員在執行業務過程中，應以不動產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說前，應經委託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，不動產租賃、買賣契約書應由經紀業指派經紀人簽章，經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員

01 負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第22條第1項第5
02 款、第23、24條、第26條第2項規定有明文。查原告與盧
03 峻傑就系爭增建既於系爭買賣契約第2條第3項定有免責之約
04 定，且前揭系爭不動產說明書參、【產權相關注意事項】第
05 五點亦已載明，盧峻傑不保證系爭增建將來不受拆除之請
06 求，此約定並視為系爭買賣契約之一部，並經被告古志豪詳
07 為說明（本院審訴卷第109頁），原告既已簽署系爭買賣契
08 約及系爭不動產說明書，且同意不鑑界、測量，難認被告古
09 志豪未善盡調查及報告義務。又原告不得向被告許琇媚、盧
10 柏廷，主張權利瑕疵及不完全給付之損害賠償，業如前述，
11 自難認被告古志豪有違前揭不動產經紀業管理條例，而應負
12 侵權行為之損害賠償責任。同理，亦難認被告鴻麗正禾公司
13 應負居間契約給付不能之損害賠償責任及民法第188條之連
14 帶損害賠償責任，原告此部分主張，亦無理由，應予駁回。

15 六、綜上所述，原告依權利瑕疵、給付不能及系爭契約關係請求
16 被告許璘媚、盧柏廷應於繼承被繼承人盧峻傑遺產範圍內給
17 付原告3,619,110元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
18 日止，按年息5%計算之利息。依侵權行為、居間契約關係請
19 求被告鴻麗正禾公司、古志豪應連帶給付原告3,619,110
20 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計
21 算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
22 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
24 審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

25 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

27 民事第一庭 法官 簡祥紋

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

