

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第604號

原告 郭憶靜

被告 李永杉

王銘翰

呂昆佩

林惠管

莊原順

涂淑真即法道地政士事務所

被告 呂欣蓉即利旺不動產企業社

上 七 人

訴訟代理人 陳文彬律師

李成章律師

被告 台灣房屋仲介股份有限公司

兼 上 一 人

法定代理人 彭培業

訴訟代理人 游璿樺

王昱笛

被告 第一經建股份有限公司

兼 上 一 人

法定代理人 謝萬雄

訴訟代理人 莊哲彥

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年11月22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。

01 訴訟費用由原告負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序事項：

04 被告第一經建股份有限公司、謝萬雄、台灣房屋仲介股份有  
05 限公司、彭培業經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，  
06 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由  
07 其一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告起訴主張：

10 (一)原告前委由利旺不動產企業社為其居間，向被告李永杉購買  
11 其名下坐落嘉義縣水上鄉新三界埔1002、1003地龍土地(下  
12 稱系爭土地)，及坐落其上門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村  
13 ○○○000○0號之未保存登記建物(下稱系爭建物)，並委由  
14 第一建經公司辦理履約保證事宜。原告與李永杉於民國113  
15 年3月6日簽訂系爭不動產買賣契約，於113年4月18日會同嘉  
16 義縣水上地政事務所人員至系爭房地實施鑑界，而系爭房地  
17 已完成移轉登記相關程序。

18 (二)被告李永杉依約應將系爭土地遭他人占用之情形排除後，始  
19 能將系爭房地移轉至原告名下，而系爭土地現仍遭人占用，  
20 可見前述被告等人共同詐欺及共同侵權行為，致原告權益受  
21 損，爰民法第184、185、179、195、226、227條之規定為本  
22 件之請求如下：

- 23 1、系爭房屋遭到侵占無法修復重建之損失6,928,170元。
- 24 2、系爭房屋遭到侵占無法出租，以每月租金8千元計算，自113  
25 年7月至114年6月，租金損失144萬元。
- 26 3、原告因被告等人共同詐欺及共同侵權行為，身心痛苦，需定  
27 期就醫，每日捻香祈福與念經祝禱以求緩解焦慮，請求精神  
28 慰撫金324萬元。
- 29 4、系爭房地圍籬鐵門費用。
- 30 5、以上總計請求被告連帶賠償11,608,170元。

31 (三)訴之聲明：

- 01 1、被告應給付原告11,608,170元及自113年11月22日起至清償  
02 日止，按年息5%計算之利息。
- 03 2、訴訟費用由被告負擔。
- 04 3、原告願供擔保請准宣告假執行。
- 05 二、被告則以：
- 06 (一)被告呂欣蓉即利旺不動產企業社、李永杉、王銘翰、呂昆  
07 佩、林惠萱、莊原順、涂淑真即法道地政士事務所：
- 08 1、依系爭不動產買賣契約第12條第1項，原告與李永杉間並未  
09 約定須排除系爭土地遭人占用後，雙方始能移轉系爭房地及  
10 履約保證之程序。且原告於113年4月18日鑑界當日，已知鄰  
11 地建物之屋簷及冷氣占用到部分系爭土地之上空，且鄰地及  
12 系爭土地之交界處亦有盆栽及雜物。惟原告當日僅表示其日  
13 後也會在鄰地周遭裝設冷氣，對系爭土地部分上空遭占用之  
14 情形，並無其他意見，僅是要求賣方協助清除地界上之盆栽  
15 雜物；而系爭土地於113年5月9日移轉至原告名下，系爭建  
16 物之房屋稅籍亦於113年5月15日更改為原告，在系爭土地所  
17 有權移轉至原告名下後，原告又請利旺不動產企業社等人詢  
18 問涂淑真即法道地政士事務所能否盡速為其辦理履約保證之  
19 結案程序。故被告李永杉及利旺不動產企業社等人於未排除  
20 占用情形即辦理履約保證結案程序，並無詐欺之事實。
- 21 2、系爭不動產已完成移轉，並無原告所指因趕件而未履約、持  
22 續不法得利、侵占系爭土地之情形。
- 23 3、縱認依系爭契約第12條第1項之約定，被告李永杉應將他人  
24 占用系爭土地上空之情形排除，然其餘被告王銘翰、涂淑真  
25 及呂欣蓉即利旺不動產企業社、呂昆佩、林惠萱、莊原順等  
26 人，並非系爭契約之當事人，依債之相對性，自不負擔排除  
27 占用之責。
- 28 4、原告固稱系爭土地遭鄰地占用，導致其失去租金收入云云，  
29 然其未說明依何規定要求被告負連帶賠償責任，又未實際受  
30 有任何租金損失，其請求被告連帶給付房屋遭到侵占之損失  
31 6,928,170元、租金損失1,440,000元，實非可採。

01 5、原告主張依767條之規定請求被告負擔裝設系爭土地圍籬鐵  
02 門之費用，但此與該條文意旨未合，且原告未有人格法益受  
03 損，其請求賠償精神慰撫金，與民法第18條之規定不符。

04 6、聲明：

05 (1)原告之訴駁回。

06 (2)訴訟費用由原告負擔。

07 (3)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

08 (二)被告彭培業未於言詞辯論期日到庭，惟具狀表示：被告與本  
09 案無涉，原告之請求當事人不適格。聲明：(1)原告之訴駁  
10 回。(2)訴訟費用由原告負擔。(3)如受不利判決，願供擔保請  
11 准免為假執行。

12 (三)台灣仲介股份有限公司未於言詞辯論期日到庭，惟具狀表  
13 示：呂欣蓉係任職於利旺不動產企業社，並以利旺企業社與  
14 原告締約，利旺不動產企業社是被告公司之加盟店，被告並  
15 未授權呂欣蓉或授權利旺不動產企業社與原告簽立本件買賣  
16 契約，故本件買賣與被告無關。聲明：(1)原告之訴駁回。(2)  
17 訴訟費用由原告負擔。(3)如受不利判決，願供擔保請准免為  
18 假執行。

19 (四)其餘被告：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲  
20 明或陳述。

21 三、爭點事項：

22 (一)不爭執事項：

23 1、原告委由利旺不動產企業社為其居間，向被告李永杉購買其  
24 名下坐落嘉義縣水上鄉新三界埔1002、1003地龍土地，及坐  
25 落其上門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村○○○000○0號之未  
26 保存登記建物，並委由第一建經公司辦理履約保證事宜。

27 2、原告與被告李永杉於113年3月6日簽訂系爭不動產買賣契  
28 約。

29 3、系爭土地於113年5月9日移轉至原告名下，系爭建物之房屋  
30 稅籍亦於113年5月15日更改為原告。

31 (二)爭執事項：

01 1、原告請求之系爭房屋遭侵占損失、租金損失、精神慰撫金有  
02 無理由？

03 四、本院判斷：

04 (一)原告請求之系爭房屋遭侵占損失、租金損失、精神慰撫金有  
05 無理由？

06 1、原告委由利旺不動產企業社為其居間，向被告李永杉購買其  
07 名下坐落嘉義縣水上鄉新三界埔1002、1003地龍土地，及坐  
08 落其上門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村○○○000○○號之未  
09 保存登記建物，並委由第一建經公司辦理履約保證。又系爭  
10 土地113年5月9日移轉至原告名下，系爭建物之房屋稅籍亦  
11 於113年5月15日更改為原告之事實，為被告李永杉、涂淑真  
12 即法道地政士事務所、王銘翰、呂欣蓉即利旺不動產企業  
13 社、呂昆佩、林惠萱、莊原順等人所不爭執，並有系爭不動  
14 產謄本、買賣契約書、嘉義縣財政稅務局房屋稅籍證明書可  
15 證(本院卷一第23-47頁、卷二第63頁)，其餘被告對上述事  
16 實並未提出爭執，故上開事實堪信為真。

17 2、依買賣契約第12條特約事項約定「..鑑界後若被他人占用由  
18 賣方負責排除，依現況說明書所載及相關法令規定辦理..」  
19 (本院卷一第35頁)。可見當時買賣雙方有約定若買受之系爭  
20 土地遭他人占用，應由賣方即李永杉負責排除。經查：

21 (1)依上述約定可知，原告買受系爭土地之時，即有意識到土地  
22 可能遭他人占用之情事，進而約定由賣方負責排除。可證李  
23 永杉及利旺不動產企業社等人於撮合買賣之時，並無刻意隱  
24 瞞系爭土地有遭他人占用，而有欺詐原告之事實。

25 (2)原告於113年4月18日鑑界當日，即已知悉鄰地建物之屋簷及  
26 冷氣占用到部分系爭土地之上空，此為原告所自承，並有原  
27 告所提之地籍圖、相片為證(本院卷一第15、272-275頁)。  
28 又系爭土地於113年5月29日完成移轉登記予原告，此有土地  
29 謄本可證(本院卷一第23頁)，可見原告於土地移轉登記前即  
30 已知悉系爭土地之上空有遭他人之屋簷及冷氣入侵占用。

31 (3)原告於另案陳稱：「我請廠商去評估，之前急於過戶，契約

01 書有要求賣方如果有被侵占的情況，處理好才能過戶給我，  
02 但因另案的原因為了戶籍的事實，我就拜託台灣房仲的地政  
03 趕快幫我過戶手續，他們都知道我有被強制遷戶籍的狀況，  
04 在113年5月16日就整個過戶完成，113年5月7日就把戶籍遷  
05 入嘉義縣○○鄉○○○000號之2」等語，此有本院113年度  
06 訴字第483號損害賠償事件之筆錄可證(本院卷一第247頁)。  
07 依此可以證明，系爭土地之上空雖遭他人入侵占用部分，但  
08 原告自行同意完成辦理過戶手續，並非被告等人不願協助其  
09 排除被占用土地上空之部分，且未爭執系爭土地上空有遭占  
10 用之問題。

11 (4)原告與被告呂昆佩之Line對話，原告表示「我昨天去三界埔  
12 104-2號仍有看到相鄰地界的植物盆栽與雜物，請原地主協  
13 助清空地界邊鄰居雜物，方便過戶給我」、「能否詢問明天  
14 可以辦理過戶結案嗎，民事法庭房東請律師要求我儘快遷出  
15 爭議地址，我要遷入這個地址：嘉義縣○○鄉○○村○○○  
16 00000號，謝謝」、「請問晚上19：00呂總在嗎？親自過去  
17 店裡包個禮金答謝大家」、「感謝你促成我買成三界埔房地，  
18 終於有大地坪的起家厝，感謝你」。原告在其Fb貼文表示  
19 「感謝台灣房屋富鑫團隊嘉義湖子內特許加盟店幫忙，完成  
20 郭懋靜買成嘉義縣水上鄉的平房，..感謝台灣房屋嘉義湖子  
21 內店由呂昆佩(呂總阿魯米)總經理率領之不動產團隊順利完  
22 成懋靜定居嘉義的心願..」，以上有截圖可證(本院卷二第7  
23 3-79頁)。依上開對話可知，係原告主動要求先辦理過戶完  
24 成，且完成過戶後，原告亦一再表示感謝台灣房仲及呂昆佩  
25 等人，為其完成買受系爭不動產。

26 (5)系爭不動產所有權移轉至原告名下後，原告又請利旺不動產  
27 企業社等人詢問涂淑真即法道地政士事務所能否盡速為其辦  
28 理履約保證之結案程序，並已辦理履約保證程序而結案。此  
29 有第一建築經理公司專戶收支明細表暨點交確認單可證(本  
30 院卷二第65-71頁)，可見原告於本件買受系爭之不動產履約  
31 過程，並無任何爭執或有要求被告必須排除買受土地之上空

01 被侵占始得辦理過戶。

02 (6)綜上所述，原告買受之系爭土地之上空雖遭他人占用部分，  
03 但原告自行同意完成辦理過戶手續，並非被告等人不願協助  
04 其排除被占用土地上空之部分。且原告於本件買受系爭之不  
05 動產履約過程，亦無任何爭執或有要求被告必須排除買受土  
06 地之上空被侵占始得辦理過戶之事項。故被告並無詐欺、違  
07 約、或受有不當得利。

08 3、如上所述，系爭不動產已完成過戶移轉予原告，原告買受之  
09 土地僅係他人之屋簷及冷氣占用到部分土地之上空，並不影  
10 響原告對買受房屋之使用或出租，故原告請求「系爭房屋遭  
11 到侵占之損失6,928,170元，系爭房屋遭到侵占無法出租之  
12 租金損失144萬元」，均無理由。

13 4、被告等人並無詐欺原告，原告依此請求精神慰撫金324萬  
14 元，並無理由。至於系爭房地圍籬鐵門費用，被告等人並不  
15 負修繕之義務，故原告請求此部分之損失，亦無理由。

16 5、綜上所述，被告並無詐欺、違約、或受有不當得利，原告亦  
17 無受不能使用房屋6,928,170元、租金144萬元、精神慰撫金  
18 324萬元、系爭房地圍籬鐵門費用之損害。從而原告依民法  
19 第184、185、179、195、226、227條為本件之請求，均無理  
20 由，應予駁回，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已無所  
21 依附，併予駁回。

22 (二)本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均不  
23 影響本案判決，毋庸再予審酌，附此敘明。

24 五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日  
26 民事第三庭法官 馮保郎

27 以上正本係照原本作成

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對  
29 造人數提出繕本)及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁  
30 判費。如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 12 月 11 日

