

臺灣花蓮地方法院民事判決

114年度訴字第104號

原告 陳戴月

訴訟代理人 湯文章律師（經解除委任）

被告 趙吉祥

被告 真好房屋仲介有限公司

法定代理人 周國正

訴訟代理人 李文平律師

張照堂律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年6月24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、原告訴之聲明(卷263、347頁)：①被告趙吉祥應給付原告新臺幣(下同)549,004元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。②被告真好房屋仲介有限公司(下稱真好房屋公司)應給付原告549,004元，及自114年11月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。③願供擔保請准宣告假執行。被告答辯聲明請求駁回原告之訴；如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。兩造陳述及證據如附件所示。

二、兩造不爭執之事實(卷264頁)：

(一)原告與趙吉祥經由陳萌君仲介(為真好房屋公司之營業員，簡妙芬為店長)，於111年2月11日簽立原證1不動產買賣契約書(參卷25至31頁；買賣契約書原本置證件袋)。

(二)趙吉祥已將花蓮縣○○鎮○○段0000地號土地(下稱系爭土地)移轉登記過戶給原告，並將土地上未辦保存登記房屋(門牌花蓮縣○○鎮○○路000號)房屋稅籍過戶給原告。(房屋

01 稅籍證明書如卷167頁)。原告已付清買賣價金。

02 三、兩造協商爭點如下(卷264、265頁)：原告以下請求是否有  
03 理：

04 (一)房屋占用部分依民法第353條準用第227條第1項再準用第226  
05 條第1項規定請求損害賠償，道路部分依民法第354條第1  
06 項、第359條規定請求減少價金，請求趙吉祥給付如訴之聲  
07 明第1項。

08 (二)依消費者保護法(下稱消保法)第51條規定(企業經營者因過  
09 失所致損害，請求1倍懲罰性賠償金)請求真好房屋公司給付  
10 如訴之聲明第2項。

11 四、本院之判斷：

12 (一)原告與趙吉祥間系爭買賣標的為系爭土地及鳳林鎮長沙路0-  
13 0號未辦保存登記房屋(經測量如附圖編號A房屋)，而不包含  
14 附圖編號B房屋：

15 1. 系爭買賣契約第一條(卷25頁)固記載，不動產標示為①花蓮  
16 縣○○鎮○○段0000地號土地面積210.76平方公尺，權利範  
17 圍全部，②鳳林鎮長沙路0-0號建物，層數1層，面積178.7  
18 平方公尺，權利範圍全部；另依真好房屋公司店長簡妙芬當  
19 庭提出趙吉祥委託資料，趙吉祥簽立一般委託銷售契約書不  
20 動產標示亦記載系爭土地及鳳林鎮長沙路0-0號建物(稅籍；  
21 卷169頁)，趙吉祥並提出房屋稅籍證明書(卷187頁)。

22 2. 門牌花蓮縣○○鎮○○路000號房屋未辦保存登記，兩造自  
23 承於簽約前及簽約時均未對該屋為實際測量鑑界，而該屋現  
24 況如卷99頁照片所示，因兩造就系爭買賣標的房屋是否包含  
25 卷99頁照片標示「非本案房屋」有爭執，本院乃會同兩造及  
26 地政機關測量人員履勘現場測量結果，卷99頁照片「本案房  
27 屋」如附圖編號A房屋，卷99頁照片「非本案房屋」如附圖  
28 編號B房屋(占用土地面積整理如附表二)，有勘驗筆錄、空  
29 照圖、鳳林地政事務所函及附圖所示土地複丈成果圖可參  
30 (卷319至323、335、337頁)。另經調閱土地登記謄本，長橋  
31 段1099地號土地所有權人為財團法人基督教台灣神召會(卷

327頁)，同段1102地號土地所有權人為臺灣糖業股份有限公司(下稱臺糖公司；卷328頁)。

3. 未辦保存登記建物，性質上為違章建築，出資興建即原始取得所有權之人並未就該屋辦理所有權登記，無登記之公示資料可憑認定該屋面積及權利人(所有權人或其後受讓該屋事實上處分權人)為何人；而房屋稅籍證明書上納稅義務人之記載，僅為稅捐稽徵機關用以課稅之房屋稅籍資料，不能執為該屋實際面積及權利歸屬之證明。趙吉祥固提出鳳林鎮長沙路0-0號房屋之稅籍證明書用以表彰其為該屋有權處分之人，然其委託真好房屋公司居間銷售時明確告知業務員陳萌君，其有權出售部分為卷99頁照片之「本案房屋」(附圖編號A房屋)，而不包含旁邊之「非本案房屋」(附圖編號B房屋)，陳萌君於受委託期間帶原告看現場時，亦明確指出趙吉祥委託銷售之房屋如前述，此經趙吉祥、陳萌君當庭陳述明確(卷160、161頁)，原告也自承陳萌君帶其去現場指出要賣的只有靠馬路的這間鐵皮屋即如卷99頁「本案房屋」(卷162頁筆錄記載參照)。足證原告與趙吉祥簽訂買賣契約買賣標的房屋部分僅就鳳林鎮長沙路0-0號房屋如卷99頁照片之「本案房屋」(附圖編號A房屋)互相表示意思一致，成立買賣契約(民法第153條第1項、第345條規定)。雙方因未實際測量該屋面積(兩造自承，卷161頁筆錄參照)，而依房屋稅籍證明書所載面積178.7平方公尺登載在買賣契約上，然依前述說明，系爭買賣標的房屋部分既經本院實際測量附圖編號A房屋之面積為154.83平方公尺(占用1100號地128.1平方公尺、1099號地1.49平方公尺、1102號地25.24平方公尺)，即應為原告與趙吉祥在系爭買賣中之房屋面積，而非按房屋稅籍證明書填載、與實際房屋面積不相符之178.7平方公尺。原告依買賣契約受讓者僅為附圖編號A房屋，其自有權處分之趙吉祥處受讓而成為附圖編號A房屋之事實上處分權人(最高法院67年2月21日67年度第2次民事庭庭長會議決定(一)、74年度台上字第1317號裁判要旨參照)。故原告主張系

01 爭買賣標的房屋包含卷99頁照片「非本案房屋」(附圖編號B  
02 房屋)難認屬實。

- 03 4. 房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收  
04 據，亦非即為房屋所有權之證明。稅捐機關就房屋稅籍資料  
05 納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與房屋所有權或事  
06 實上處分權之取得無關(最高法院108年度台上字第2161號判  
07 決意旨參照。縱使鳳林鎮長沙路0-0號房屋稅籍中包含附圖  
08 編號B房屋，原告現為房屋納稅義務人(卷331至333、363、  
09 364頁)，並繳納房屋稅(卷367頁)。基上說明，原告亦不因  
10 登記為房屋納稅義務人而成為附圖編號B房屋的權利人。

11 (二)原告主張買賣標的有瑕疵請求如其訴之聲明第1項有無理  
12 由：

- 13 1. 系爭買賣標的為系爭土地及鳳林鎮長沙路0-0號房屋如附圖  
14 編號A房屋，經測量如附表二所示，其中系爭土地供作道路  
15 (長沙路)使用面積為76.16平方公尺，附圖編號A房屋占用  
16 1099地號土地面積1.49平方公尺、占用1102地號土地面積  
17 25.24平方公尺(合計占用他人土地面積為26.73平方公尺)。
- 18 2. 原告與趙吉祥簽約前、簽約時，陳萌君有向原告說明土地有  
19 部分供道路使用、房屋一部分占用他人土地(卷159頁筆錄參  
20 照)；互核系爭買賣契約不動產說明書現況調查表(卷30、  
21 173、175頁)「5. 建物有無占用他人土地情形」，趙吉祥勾  
22 選「是，占用情形：約22坪」(註：22坪等於72.73平方公  
23 尺)，調查表「44. 基地有無供公眾通行之私有道路」，趙吉  
24 祥勾選「是，約略面積：有，約7至9坪在長沙路上做道路」  
25 (註：7至9坪等於23.14平方公尺至29.75平方公尺)。系爭買  
26 賣契約第16條其他約定事項(卷27、153頁)並以手寫字樣寫  
27 明：「四雙方約定本標的物乙方(即趙吉祥)已折價給予甲方  
28 (即原告)，故雙方約定乙方不負任何瑕疵擔保責任，皆以現  
29 況點交。」、「六、乙方確已告知本標的物有部分土地被道路  
30 佔用，且亦有佔用公有地。(趙吉祥、陳戴月簽名)」。上開  
31 告知事項顯然為原告簽約時所知悉，雖與本院會同兩造在

115年3月30日實際測量結果有如下差異。

|                              | 趙吉祥在現況調查表所填寫內容          | 實際測量結果    |
|------------------------------|-------------------------|-----------|
| 1. 長沙路0-0號房屋即附圖編號A房屋占用他人土地面積 | 約22坪(等於72.73平方公尺)       | 26.73平方公尺 |
| 2. 系爭土地供道路用地面積               | 7至9坪(等於23.14至29.75平方公尺) | 76.16平方公尺 |

3. 然原告與趙吉祥既然就系爭土地遭道路占用及房屋占用他人土地之情形，在簽約時同意不鑑界測量，而以趙吉祥所陳述之大略面積為據簽立買賣契約，並就此大略面積未來可能經實際測量後產生差異之情形，在系爭買賣契約第16條特別約定「趙吉祥確已告知標的物有部分土地被道路佔用及佔用公有地」、「趙吉祥已折價給原告，趙吉祥不負任何瑕疵擔保責任，以現況點交」，顯見趙吉祥所交付給原告之標的，符合契約債之本旨所為給付，並無民法第354條第1項所定之瑕疵，原告自不能事後以實測丈量情況下之面積增減差異，主張趙吉祥應負瑕疵擔保責任。況原告自承其於「111年4月發現有問題，112年電話中調解，113年開賴群組調解」(卷238頁)，即其若發現有應由出賣人負擔保責任之瑕疵通知出賣人後，應於通知後6個月內行使減少價金請求權，依民法第356條、第365條第1項規定，原告亦不得再為請求減少價金。故原告請求趙吉祥為損害賠償及減少價金(如訴之聲明第1項)均屬無理。

(三)原告主張真好房屋公司應依消保法第51條規定給付懲罰性賠償金如訴之聲明第2項有無理由：

1. 按依消保法所提之訴訟，因企業經營者因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，此觀同法第51條規定自明。所謂依消保法所提之訴訟，乃指消費者依消保法第7條、第8條、第9條、第22條、第23條等起訴者。又消保法

第7條第1項、第2項規定：提供服務之企業經營者，於提供服務時，應確保該服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。上開條文規定於該法第2章「消費者權益」之第1節「健康與安全保障」，佐以同法第1條明定其立法目的，在於保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，可見首揭規定旨在規範服務應具備安全性與衛生性，以保護消費者從事消費活動時，其自身或他人之安全及財產所有權，不致因服務不具備當時科技或專業水準可合理期待之安全性，而受到危害。服務本身雖未具專業水準可合理期待之安全性，致生財產上損失，倘與消費者之健康及安全保障無直接關係，消費者得依契約債務不履行規定請求賠償，應不在消保法第7條規定保護範圍之列(最高法院114年度台上字第1358號判決理由可參)。

2. 真好房屋公司提供不動產仲介服務，依趙吉祥委託銷售契約、現況調查表、土地所有權狀、地籍圖謄本、房屋稅籍證明書等(簡妙芬提出；參卷169至187頁)辦理，並依趙吉祥說明帶原告看現場，指出趙吉祥擬出售之土地、房屋範圍(房屋僅為99頁照片「本案房屋」即附圖編號A房屋)，為兩造及陳萌君、簡妙芬陳述在卷。原告與趙吉祥既合意就買賣標的土地遭道路占用及房屋占用他人土地情形，以概略面積現況點交，同意不鑑界測量，原告自不能以事後現場測量面積與契約所載概略面積有增、減之差異，主張真好房屋公司未盡調查義務有過失，且本件並非原告依消保法所提起之訴，原告主張之財產上損失與消費者之健康及安全保障無關，依據前述說明，原告不得依消保法第51條規定對真好房屋公司為請求。

五、從而，原告依前開規定請求如其訴之聲明，為無理由，應併其假執行之聲請予以駁回。本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，均無礙勝負判斷，爰不一一論列，在此說

明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 115 年 7 月 24 日

民事第二庭法官 楊碧惠

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 115 年 7 月 24 日

書記官 汪郁榮

| 【附件】<br>原告主張                                                                                                                                                                                                                            | 被告真好房屋公司<br>答辯                                                                                                                                               | 被告趙吉祥<br>答辯                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 原告與趙吉祥於111年2月11日經真好房屋公司居間簽訂不動產買賣契約書，原告向趙吉祥購買其所有系爭土地及其上未辦保存登記房屋(門牌花蓮縣○○鎮○○路000號)。購買之初趙吉祥僅告知系爭房屋占用臺糖公司所有同段1102號地及系爭土地供道路使用面積如附表一「原告主張契約約瑕疵」，詎實際系爭房屋尚占用他人所有1099號地，土地供道路使用面積亦超過(如附表一「原告主張實際瑕疵」)。原告以正常市價購買之系爭房地，合計有高達136.81平方公尺範圍係無權占有或無法正常使 | 被告有就房屋占用第三人土地及道路使用載明於不動產說明書上「房屋占用台糖土地22坪、在長沙路做道路約7至9坪」，並無刻意不告知情形，當時買賣雙方均未表示要重新鑑界，契約第16條第4項並約定現況點交，也因有此瑕疵所以減價，原告也表示同意，顯然已知風險。原告事後測量發現面積差異，是面積位置誤認，不影響原告依現況使用。 | 真好房屋公司營業員陳萌君因無業績找來臺中的投資客即原告，原委託價360萬元，原告出價208萬元，並約在真好房屋公司面談，也透過地政士見證並簽訂買賣契約書，特別說明系爭房屋(長沙路0-0號)現況交屋，並給原告大折價152萬元，也註明不 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>用。趙吉祥未據實告知現況，致有權利瑕疵，原告得依民法第353條準用第227條第1項再準用第226條第1項規定(房屋占用部分)、第354條第1項、第359條規定(道路部分)請求如聲明第1項(請求金額計算如附表三)。真好房屋公司隱瞞未告知，未盡調查義務為有過失，原告得依消保法第51條規定請求1倍懲罰性賠償金(如聲明第2項)。</p> <p>證據：</p> <p>原證1. 不動產買賣契約書(25-31頁)</p> <p>原證2. 現況說明(33-37頁)</p> <p>原證3. 名片(39頁)</p> <p>原證4. 真好房屋公司營業登記(41、105頁)</p> <p>原證5. 調解不成立證明書(43頁)</p> <p>原證6. 宏進土木包工業估價單(45頁)</p> <p>原證7. 系爭土地111年公告現值(47頁)</p> <p>8. 房屋稅籍證明書(167、241、242、364頁)</p> <p>9. 明陽不動產FB廣告(225頁)</p> <p>10. 花蓮縣消費爭議調解方案(235-236頁)</p> <p>11. 土地、建物所有權買賣移轉契約書(361-363頁)</p> | <p>現場有2間房屋，其中附圖編號B房屋坐落在1099地號土地，有獨立出入口，由教會人士使用，並非趙吉祥所有亦非買賣標的，當初原告也知悉，陳萌君也多次帶看確認，故點交房屋時並未包含此間房屋。原告卻在多年後起訴主張此屋為其所有並請求損害賠償，並非事實。原告已取得土地完整所有權，道路占用不等於價值減損，原告知悉占用情形，已接受折價購買，不應再主張損害。本案為一般成屋買賣，依常態本來就不會鑑界，被告已據實告知且無何過失。</p> <p>證據：</p> <p>1. 房屋照片(99頁)</p> <p>2. 服務報酬給付同意書(101頁)</p> <p>3. 公司變更登記表(211-215、272-278頁)</p> | <p>負瑕疵擔保責任。我在委託書、現況說明書及合約第4、6條都有據實告知，契約第16條第4、5、6項有特別約定。原告都買了4年還要求賣方退錢。原告擅自過戶長橋段1099地號另一間RC建物10餘坪之稅籍屋(即附圖編號B房屋)，此非買賣標的，當時陳萌君說會跟原告說退還稅籍屋或補50萬元價金給我，但一直沒有結果。</p> <p>證據：</p> <p>契約第16條(153頁)</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

01

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| 12. 土地登記謄本(365頁) |  |  |
| 13. 房屋稅繳款書(367頁) |  |  |
| 14. 台電公司函(377頁)  |  |  |

02

| 【附表一】                        | 原告主張契約約定瑕疵                        | 原告主張實際瑕疵                                               |
|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1. 買賣標的系爭房屋(長沙路0-0號)占用他人土地面積 | 約29.75平方公尺(即9坪)<br>占用臺糖公司所有1102號地 | ①29.75平方公尺(9坪)占用臺糖公司所有1102號地<br>②約31平方公尺(9.4坪)占用1099號地 |
| 2. 系爭土地供道路用地面積               | 約23.14至29.75平方公尺(即7-9坪)           | 約76.06平方公尺(23坪)                                        |

03

| 【附表二】                 | 實際測量結果(測量圖如卷337頁)                                                                                                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 長沙路0-0號未辦保存登記房屋之面積 | 1. 編號A房屋(即卷99頁照片「本案房屋」)154.83平方公尺(占用1100號地128.1平方公尺、1099號地1.49平方公尺、1102號地25.24平方公尺)。<br>2. 編號B房屋(即卷99頁照片「非本案房屋」)40平方公尺(占用1099號地)。 |
| 2. 系爭土地供道路用地之面積       | 76.16平方公尺                                                                                                                         |

04

| 【附表三】<br>原告請求項目                                  | 原告請求賠償計算式                          |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1. 趙吉祥未告知房屋占用1099地號土地約31平方公尺，致原告須拆除，請求損害賠償16萬元   | 拆除費用及廢棄物清運費16萬元(原證6)。              |
| 2. 趙吉祥未告知高達76.06平方公尺(約23坪)範圍供道路通行，請求減少價金389,004元 | ①瑕疵範圍76.06平方公尺－29.75平方公尺＝46.31平方公尺 |

|                                                                                     |                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     | <p>②原告以每坪33,000元即每平方公尺1萬元購買，10000元－公告現值1600元＝8400元</p> <p>③<math>8400 \times 46.31 = 389004</math>元</p> |
| <p>合計：160000元＋389004元＝549004元(訴之聲明第1項)</p> <p>訴之聲明第2項依消保法第51條1倍之懲罰性賠償金為549,004元</p> |                                                                                                         |