

臺灣基隆地方法院民事判決

109年度基簡字第1164號

原告 蘇佳玲

被告 王秀珍

訴訟代理人 王維國

黃教倫律師

被告 邱秀莉

僕人不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 楊宗錦

訴訟代理人 陳信安

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴聲明：(一)被告王秀珍（下稱王秀珍）應給付原告新臺幣（下同）500,000元。(二)被告邱秀莉、僕人不動產仲介經紀有限公司（各稱邱秀莉、僕人公司）應給付原告417,000元。嗣於本院民國109年10月22日言詞辯論期日變更聲明如後，核屬縮減應受判決事項之聲明，符合前揭規定，先予敘明。

二、僕人公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段規定，准原告聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體事項

02 一、原告起訴主張：原告經由邱秀莉、僕人公司之仲介，於107
03 年11月6日與王秀珍簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契
04 約），由原告向王秀珍買受坐落基隆市○○區○○段000地
05 號土地（下稱系爭土地）及其上同段216建號即門牌號碼基
06 隆市○○區○○街00巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋，房屋
07 及土地部分合稱系爭不動產），約定總價為6,950,000元。
08 惟原告於108年6月17日申請土地鑑界，始知系爭土地有被他人
09 占用，被告卻在系爭契約附件屋況說明書項次16：「是否
10 有租賃或有被他人占用之情形」欄位，勾選「否」致原告陷
11 於錯誤支付登記面積之土地價金，卻無法完整使用土地，日
12 後出售價金亦會減損，王秀珍所出賣之系爭土地有嚴重瑕
13 疵，應負擔損害賠償之責。又邱秀莉、僕人公司就系爭土地
14 之瑕疵未盡調查、報告之義務，應返還受領之仲介服務報
15 酬，以賠償原告之損失等語。並聲明：(一)王秀珍應給付原告
16 236,111元（買賣價金232,111元、鑑界費用4,000元）。(二)
17 邱秀莉、僕人公司應給付原告139,000元。

18 二、被告抗辯略以：

19 (一)王秀珍部分：王秀珍係於68年間向金包里建設公司購買系爭
20 不動產之預售屋，依金包里建設公司買賣合約及地政事務所
21 地籍圖辦理登記，於71年搬入居住，並未申請土地丈量。之
22 後於107年5月19日委託仲介出售，依仲介公司所提供之買賣
23 契約書及基隆市地政事務所之地籍圖經代書見證後簽署系爭
24 不動產之買賣契約，並於108年12月30日交屋，經法院調解
25 程序才得知相鄰之門牌號碼基隆市○○區○○街00巷00弄0
26 號房屋（下稱9號鄰房）占用系爭土地5坪，王秀珍因此多繳
27 37年之土地稅、地價稅與土地增值稅，亦為受害者。又王秀
28 珍係以預售屋方式購買系爭不動產，30餘年來與9號鄰房均
29 無明顯增改建，且9號鄰房及雨棚占用系爭土地面積僅10餘
30 平方公尺，並非顯著，未經實地測量，實難確認有無占用情
31 形，因此王秀珍在簽訂系爭契約時無從告知原告，並非故意

01 不告知系爭土地有被他人占用之瑕疵，而系爭契約附件「屋
02 況說明書」特別約定「現況交屋，賣方不負擔瑕疵擔保責
03 任。」依民法第366條規定，王秀珍自無須負物之瑕疵擔保
04 責任。再者，原告係於108年8月11日通知邱秀莉系爭土地遭
05 他人占用，邱秀莉隨即於同日將其與原告之LINE對話截圖轉
06 傳王秀珍代理人王維國，原告遲至109年5月7日始向本院聲
07 請調解，依民法第356條規定，原告之價金減少請求權已逾
08 法定除斥期間。並答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利判
09 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 (二)邱秀莉、僕人公司部分：王秀珍簽訂委託銷售契約時，並未
11 告知系爭土地有遭他人占用之情形，且原告至現場看屋時，
12 邱秀莉已詳細告知王秀珍說明的所有屋況，因系爭不動產符
13 合原告需求而出價斡旋，經邱秀莉居中協調簽訂系爭契約，
14 原告於簽約時並未提及土地鑑界之事，邱秀莉、僕人公司亦
15 非系爭土地之所有權人，無法向地政機關申請鑑界，自不知
16 系爭土地有遭他人占用之情形。並均答辯聲明：原告之訴駁
17 回。

18 三、查原告於107年11月6日經由僕人公司員工邱秀莉仲介，以6,
19 950,000元向王秀珍購買其所有之系爭不動產，王秀珍在屋
20 況說明書第16項：「是否有租賃或有被他人占用之情形」欄
21 位，勾選「否」並特別約定：「雙方協議現況交屋，賣方不
22 負瑕疵擔保責任。」系爭不動產於107年11月29日移轉登記
23 予原告，原告已於107年11月6日給付仲介服務費用139,000
24 元，經本院於109年11月23日會同兩造及基隆市地政事務所
25 至現場勘驗測量結果，9號鄰房、雨棚占用系爭土地之範
26 圍、面積如基隆市地政事務所110年2月1日基地所測字第110
27 0001208號函附土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B所示
28 面積各4.04平方公尺、7.30平方公尺等事實，有土地所有權
29 狀、系爭契約、服務費確認單等件影本及本院109年11月23
30 日勘驗筆錄、現場照片、附圖在卷可稽，且為兩造所不爭
31 執，堪信為真實。

01 四、原告主張受交付後鑑界發現系爭土地有遭9號鄰房占用之瑕
02 疵，王秀珍在「屋況說明書」為不實之說明，致原告陷於錯
03 誤支付登記面積之土地價金，應減少買賣價金並賠償鑑界費
04 用；僕人公司之承辦人邱秀莉未盡調查瑕疵之義務，致原告
05 受有損害，應返還仲介服務費用，請求王秀珍給付236,111
06 元及請求邱秀莉、僕人公司給付139,000元等語，為被告所
07 否認，並以前揭情詞置辯，本院判斷如下：

08 (一)原告請求王秀珍給付236,111元，有無理由？

09 1.按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
10 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
11 賣人；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金
12 者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6
13 個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。前項關於
14 6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用
15 之，民法第356條第1項、第365條定有明文。原告於108年6
16 月15日申請基隆市信義地政事務所鑑界，即發現系爭土地有
17 遭9號鄰房占用，並於108年8月16日以LINE通知邱秀莉上開
18 瑕疵，邱秀莉於同日將與原告的LINE對話截圖傳送予王秀珍
19 代理人王維國等情，為兩造所不爭執（見本院110年3月30
20 日、同年4月22日言詞辯論筆錄），原告於109年5月28日向
21 本院聲請調解而未成立，再於109年7月16日起訴，主張減少
22 系爭契約買賣價金，有本院自行收納款項收據及民事起訴狀
23 可參（見本院卷第11頁、第34-5頁），則從108年8月16日通知
24 王秀珍系爭土地遭9號鄰房占用瑕疵始期至109年5月28日聲
25 請調解時，已逾6個月之除斥期間，王秀珍辯稱原告之價金
26 減少請求權，已於通知瑕疵後6個月間不行使而消滅，應可
27 採信。又系爭土地係房屋坐落之基地，9號鄰房占用之面積
28 合計11.34平方公尺，位處系爭房屋與9號鄰房間之狹長防火
29 巷，未經鑑界精確測量難以察知，難認王秀珍有故為不為說
30 明之情形，原告復未提出其他積極證據證明王秀珍有故意不
31 告知瑕疵之情事，其價金減少請求權自有受民法第365條第1

01 項規定關於通知後6個月期間之限制。

02 2.次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
03 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人遲
04 延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。民法第227
05 條第1項、第231條第1項定有明文。次按出賣人就其交付之
06 買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約「成
07 立後」發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除
08 負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行
09 責任(最高法院103年度台上字第196號判決參照)。因此，原
10 告主張系爭土地有瑕疵，王秀珍應負不完全給付之債務不履
11 行責任，需符合該瑕疵係於契約「成立後」發生，且可歸責
12 於王秀珍之事由等2要件。經查，原告於買受前即曾赴現場
13 察看，並以簽約時之現狀辦理點交，則系爭土地遭9號鄰房
14 占用之瑕疵自非於契約「成立後」發生，已不符合前開第1
15 要件。次查，王秀珍於出售系爭土地時，並不知系爭土地有
16 遭9號鄰房占用之瑕疵，自無隱瞞上開瑕疵之情，亦如前
17 述，難謂可歸責於王秀珍，並未符合不完全給付之要件，原
18 告亦無從請求王秀珍負債務不履行責任。

19 (二)原告請求僕人公司及邱秀莉返還仲介服務費用139,000元，
20 有無理由？

21 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
22 人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
23 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
24 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條
25 定有明文。復按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說
26 明書向與委託人為交易之相對人解說，不動產經紀業管理條
27 例第23條第1項亦有規定。又不動產仲介業之業務，涉及土
28 地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事
29 宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高
30 額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善
31 良管理人注意義務（最高法院84年度台上字第1064號、102

01 年度台上字第481號判決意旨參照)。另善良管理人注意義
02 務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之
03 人應盡之注意者而言(最高法院42年度台上字第865號判決
04 意旨參照)，故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管理
05 人注意義務而生過失甚或故意之情形。

06 2.查王秀珍委託僕人公司銷售系爭不動產，僕人公司員工邱秀
07 莉於107年11月6日仲介原告與王秀珍簽訂系爭契約，並交付
08 王秀珍所書立之屋況說明書，惟系爭土地遭9號鄰房、雨棚
09 占用4.04平方公尺、7.30平方公尺之情事，非經鑑界精確測
10 量難以察知，且系爭土地乃系爭房屋坐落之基地，屬房地結
11 合體之土地，依系爭契約第13條第2項約定無須事先鑑界，
12 堪認僕人公司、邱秀莉仲介系爭不動產買賣就系爭土地不負
13 鑑界測量之調查義務。況原告買受系爭不動產前曾在邱秀莉
14 陪同下赴現場察看，已可得知系爭房屋防火巷外牆以上領空
15 有9號鄰房之雨棚(見本院卷第103頁編號3、第105頁編號5
16 照片)，並未要求僕人公司或王秀珍進行鑑界，則僕人公
17 司、邱秀莉根據王秀珍所簽署之屋況說明書、地籍資料及現
18 場調查所得向原告為帶看及解說，亦難認其有何未盡調查、
19 告知義務之故意或過失，原告又未解除與僕人公司間之委任
20 契約，依約自應給付仲介服務費用。原告以其向王秀珍買受
21 之系爭土地嗣經鑑界測量發現有部分遭9號鄰房占用為由，
22 主張僕人公司、邱秀莉未提供房仲業者專業水準之服務，而
23 有疏失，請求僕人公司、邱秀莉返還服務費用139,000元，
24 並無理由。

25 五、綜上所述，原告主張系爭土地有遭鄰房占用之瑕疵，請求王
26 秀珍給付買賣價金及鑑界費用共236,111元，請求僕人公
27 司、邱秀莉返還服務費用139,000元，均無理由，應予駁
28 回。

29 六、本件事證已經明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
30 之證據，經本院斟酌後，認為均對本判決結果不生影響，自
31 無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

01 七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2
02 項、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 110 年 5 月 6 日
04 基隆簡易庭法 官 陳湘琳

05 以上正本係照原本作成。

06 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
07 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 110 年 5 月 6 日
10 書記官 林亭如