

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第390號

原告 吳佩瑩

被告 胡桂英

訴訟代理人 黃玉樹

被告 聯鳴不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 謝嘉琳

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年10月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸仟捌佰參拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

原告前於民國96年間經被告聯鳴不動產仲介經紀有限公司
(下稱聯鳴仲介公司)之前身即訴外人21世紀不動產仲介公司
(下稱21世紀仲介公司)居間向被告胡桂英及訴外人余正城
(下逕稱其名，又余正城已於原告提起本件訴訟前死亡，原
告對其起訴不合法，經本院另以裁定駁回，不在本判決範
圍)買受門牌號碼基隆市○○區○○路0巷00號2樓(下稱系爭
12號2樓房屋)、同巷12之1號房屋(下稱系爭12之1號房屋，
與系爭12號2樓房屋合稱系爭房屋)暨前開房屋分別坐落之基
地即基隆市○○區○○段000地號、同段513地號土地(下分
別稱系爭512地號、513地號土地，合稱系爭土地，與系爭房
屋合稱系爭不動產)，詎原告嗣於105年間將系爭不動產出賣
並移轉所有權予訴外人張寶月(下逕稱其名)後，張寶月竟於
107年12月間遭訴外人劉文烟(下逕稱其名)以系爭房屋占用

其所有基隆市○○區○○段000地號土地(下稱系爭510地號土地)為由，向本院對張寶月起訴請求拆屋還地，案經本院以108年度訴字第268號拆屋還地事件(下稱系爭拆屋還地訴訟事件)受理後，囑託基隆市安樂地政事務所測量查知系爭12號2樓房屋占用系爭510地號土地18.39平方公尺，系爭12之1號房屋則占用系爭510地號土地合計2.03平方公尺，張寶月並於108年12月11日與劉文烟成立訴訟上和解，同意於109年6月30日前，將上開占用系爭510地號土地之系爭12號2樓房屋(含增建之3樓房屋)，及系爭12之1號房屋(共3層樓)拆除。其後，張寶月即於108年9月間以系爭房屋有上開無權占用他人土地之瑕疵為由，向本院對原告及原告胞弟即訴外人吳豐吉(下逕稱其名)起訴請求解除雙方於105年間就系爭不動產所訂立之不動產買賣契約，並返還系爭不動產買賣價金新臺幣(下同)340萬元，案經本院以108年度訴字第268號返還土地事件(下稱系爭返還土地訴訟事件)受理後，於109年6月12日判決吳豐吉應給付張寶月340萬元，及自109年5月15日起至清償日止按年息5%計算之利息，並駁回張寶月其餘之訴即對原告負連帶給付責任部分之請求；嗣吳豐吉不服提起上訴，經臺灣高等法院以109年度上字第1151號返還土地上訴事件受理後，因張寶月於110年9月7日在另案與吳豐吉間臺灣高等法院109年度上易字第535號請求回復原狀上訴事件(下稱系爭回復原狀上訴事件)中與張寶月達成訴訟上和解，張寶月同意給付吳豐吉75萬元，吳豐吉則同意撤回系爭返還土地訴訟事件之上訴。是被告胡桂英向原告隱匿系爭房屋有越界建築無權占用他人土地之重大瑕疵(下稱系爭瑕疵)，致原告受有支出系爭不動產買賣價金625,000元之損害，又21世紀仲介公司居間原告買受系爭不動產，亦疏未盡其查證系爭房屋有前開瑕疵之義務，而被告聯鳴仲介公司與21世紀仲介公司之負責人為同一人，被告聯鳴仲介公司應承擔21世紀仲介公司之前開查證過失，被告聯鳴仲介公司自應共同就原告所受前開損失負賠償之責，爰依原告與被告胡桂英間就系

01 爭12號2樓房屋暨坐落基地即系爭512地號土地訂立之不動產
02 買賣契約及原告與21世紀仲介公司間就前開不動產委託仲介
03 事宜訂立之居間契約之約定提起本件訴訟。並聲明：被告應
04 給付原告625,000元。

05 二、被告胡桂英則聲明請求駁回原告之訴，並答辯略以：

06 系爭不動產前於96年間經房屋仲介居間以總價220萬元出賣
07 予吳豐吉，而當時房屋仲介並未要求鑑定土地經界線，被告
08 胡桂英亦不知悉系爭房屋有越界建築之情事，自無故意隱匿
09 系爭房屋越界建築之事實，是被告胡桂英否認系爭房屋出賣
10 予吳豐吉時有原告主張之越界建築情事；又原告並非系爭不
11 動產之買受人，其自無權向被告胡桂英請求損害賠償；縱原
12 告對被告胡桂英有損害賠償請求權存在，該損害賠償請求權
13 自系爭不動產於96年間出賣予吳豐吉時起算迄至原告提起本
14 件訴訟時，亦早已罹於消滅時效；況原告於起訴狀自承系爭
15 不動產經其於105年間以總價340萬元出賣予張寶月，其出賣
16 價格較其買受價格為高，故原告應不致有經濟上之損失可
17 言。

18 三、被告聯鳴仲介公司則亦聲明請求駁回原告之訴，並陳明如受
19 不利之判決，願供擔保宣告免為假執行，其答辯略以：

20 被告聯鳴仲介公司並非於96年間與原告就系爭不動產訂立居
21 間契約之相對人，被告聯鳴仲介公司僅係承租21世紀仲介公
22 司原址設基隆市○○區○○路000號之營業地點，與居間吳
23 豐吉與被告胡桂英及余正城買賣系爭不動產事宜全無關聯；
24 又原告於96年間即買受系爭不動產，則本件原告主張系爭房
25 屋有越界建築之事實，係於96年間買受系爭不動產時即存
26 在，抑或係96年間後方存在，應由原告舉證說明；再原告所
27 請求被告等賠償之625,000元究係何等損失及其請求之金額
28 依據等節，亦均未據原告舉證說明，其僅以被告導致原告損
29 失云云請求被告聯鳴仲介公司給付其買賣系爭不動產之價
30 金，顯無理由；縱系爭不動產有越界建築之事實，且被告聯
31 鳴仲介公司有未查證之疏失，惟自原告於96年間買受系爭不

01 動產時起算迄至原告提起本件訴訟時，已逾15年，其不完全
02 給付、物之瑕疵擔保或侵權行為損害賠償請求權亦均已罹於
03 時效。

04 四、經查，原告前於96年間經21世紀不動產仲介公司居間向向被
05 告胡桂英及余正城買受系爭12號2樓房屋、系爭12之1號房屋
06 暨前開房屋分別坐落之基地即系爭512地號、513地號土地；
07 嗣原告嗣於105年間將系爭不動產出賣並移轉所有權予張寶
08 月後，張寶月於107年12月間遭劉文烟以系爭房屋占用其所
09 有系爭510地號土地為由，向本院對張寶月起訴請求拆屋還
10 地，案經本院以系爭拆屋還地訴訟事件受理後，囑託基隆市
11 安樂地政事務所測量查知系爭12號2樓房屋占用系爭510地號
12 土地18.39平方公尺，系爭12之1號房屋則占用系爭510地號
13 土地合計2.03平方公尺，張寶月並於108年12月11日與劉文
14 烟成立訴訟上和解，同意於109年6月30日前，將上開占用系
15 爭510地號土地之系爭12號2樓房屋(含增建之3樓房屋)，及
16 系爭12之1號房屋(共3層樓)拆除。其後張寶月於108年9月間
17 以系爭房屋有上開無權占用他人土地之瑕疵為由，向本院對
18 原告及原告胞弟吳豐吉起訴請求解除雙方於105年間就系爭
19 不動產所訂立之不動產買賣契約，並返還系爭不動產買賣價
20 金340萬元，案經本院以系爭返還土地訴訟事件受理後，於1
21 09年6月12日判決吳豐吉應給付張寶月340萬元，及自109年5
22 月15日起至清償日止按年息5%計算之利息，並駁回張寶月其
23 餘之訴即對原告負連帶給付責任部分之請求；嗣吳豐吉不服
24 提起上訴，經臺灣高等法院以109年度上字第1151號返還土
25 地上訴事件受理後，因張寶月於110年9月7日在系爭回復原
26 狀訴訟上訴事件中與張寶月達成訴訟上和解，張寶月同意給
27 付吳豐吉75萬元，吳豐吉則同意撤回系爭返還土地訴訟事件
28 之上訴等事實，有基隆市地政事務所以111年8月25日基地所
29 資字第1110104289號函附系爭不動產於96年間之移轉登記案
30 卷(含土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、建築
31 改良物所有權買賣移轉契約書、96年契稅繳款書、土地增值

01 稅繳款書、印鑑證明、土地所有權狀、建築改良物所有權狀
02 等資料)附卷足稽，並經本院依職權調取系爭拆屋還地訴訟
03 事件、系爭返還土地訴訟事件及系爭回復原狀上訴事件等全
04 案歷審卷宗查閱屬實，且為兩造所不爭執，自應堪信為真
05 實。

06 五、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
07 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
08 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
09 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
10 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最
11 高法院17年上字第917號判例參照)。本件原告主張其於96年
12 間經21世紀仲介公司居間向被告胡桂英買受系爭12號2樓房
13 屋暨其坐落基地時，被告胡桂英明知並向原告隱匿系爭12號
14 2樓房屋有系爭瑕疵存在，21世紀仲介公司亦疏未盡其查證
15 系爭12號2樓房屋有前開瑕疵之義務，又被告聯鳴仲介公司
16 與21世紀仲介公司之負責人為同一人，且電話號碼相同，被
17 告聯鳴仲介公司自應承擔21世紀仲介公司之查證過失，乃請
18 求被告等應共同賠償原告買受系爭不動產所受支出價金損害
19 625,000元云云，既均為被告等所否認，並以前揭情詞置
20 辯，依前揭規定及說明，即應由原告就前開有利於己之事實
21 負舉證之責。惟查，依上揭系爭不動產於96年間之移轉登記
22 案卷所附系爭12號2樓房屋暨其坐落基地之土地登記申請
23 書、土地所有權買賣移轉契約書及建築改良物所有權買賣移
24 轉契約書等資料所示，96年間與被告胡桂英就系爭12號2樓
25 房屋暨其坐落基地訂立不動產買賣契約並辦理後續不動產移
26 轉登記事宜之人係原告胞弟吳豐吉，並非原告，則縱系爭12
27 號2樓房屋於96年間出賣予吳豐吉時果有系爭瑕疵存在，亦
28 難認原告有因前開瑕疵而受有任何損害，況查，原告就系爭
29 12號2樓房屋於96年間出賣予吳豐吉時有系爭瑕疵存在，且
30 該瑕疵當時為被告胡桂英所知悉等有利於己之事實，亦俱未
31 提出任何相關證據以實其說，其此部分對被告之胡桂英之主

張，殊無足取，是原告主張被告胡桂英違反其與原告就系爭12號2樓房屋暨其坐落基地訂立之不動產買賣契約之約定，應與被告聯鳴仲介公司共同賠償原告因買受前開不動產所受損害625,000元，顯屬無據，不應准許。至原告主張21世紀仲介公司係於96年間仲介系爭不動產買賣事宜之居間人，竟未發現系爭瑕疵存在，乃未盡其調查義務云云，未據其提出其與21世紀仲介公司間訂立之居間契約供本院審酌，本院尚無從得知於96年間與21世紀仲介公司就系爭12號2樓房屋暨其坐落基地訂立居間契約之相對人為何人，暨該居間契約之約定內容為何；另原告就其主張被告聯鳴仲介公司與21世紀仲介公司之負責人係屬同一，且電話號碼相同，被告聯鳴仲介公司自應承擔21世紀仲介公司之查證過失云云，亦僅據其於本院空言泛稱「我有去問代書，他是說21世紀不動產仲介公司與聯鳴不動產仲介公司的老闆相同，電話都一樣。」云云，而未提出任何關於被告聯鳴仲介公司與21世紀仲介公司有法人實體同一性之證據以實其說，則原告主張被告聯鳴仲介公司應承擔21世紀仲介公司違反該仲介公司與原告就系爭12號2樓房屋暨其坐落基地訂立居間契約之約定，請求被告聯鳴仲介公司與被告胡桂英共同賠償原告因買受前開不動產所受損害，亦屬無據，不應准許。

六、綜上所述，原告本於其與被告胡桂英間就系爭12號2樓房屋暨其坐落基地即系爭512地號土地訂立之不動產買賣契約及其與21世紀仲介公司間就前開不動產委託仲介事宜訂立之居間契約約定之法律關係，請求被告等共同賠償其因買受有系爭瑕疵存在之前開不動產，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，原告雖聲請本院訊問張寶月，以證明系爭房屋確有越界無權占用他人所有土地之情事存在。惟查，張寶月僅係於105年間自吳豐吉買受系爭不動產之人，而非於96年間向被告胡桂英買受系爭12號2樓房屋暨其坐落基地之不動產買賣契約當事人，或就前開不動產與21世紀仲介公司訂立居間契約之當事人，其自無可能知悉前開不動產於96

01 年間出賣予吳豐吉時是否即有系爭瑕疵存在，況本件原告非
02 屬因系爭瑕疵存在而有權請求被告等賠償損害之人，復如前
03 述，是上開證據自均無調查之必要。至兩造其餘之攻擊或防
04 禦方法及所援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響
05 本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

06 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
07 判決如主文。

08 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
09 民事庭法 官 姚貴美

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
13 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
14 判費。

15 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
16 書記官 陳彥端