臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第483號

原　　告　邱永堯
訴訟代理人　陳筱茜
　　裘佩恩律師
　　楊志凱律師
　　蔡尚琪律師
　　謝承霖律師
被　　告　吳建輝
上一人之
訴訟代理人　釋圓琮律師
被　　告　偉峰資產管理有限公司
兼法定代理
人即清算人　陳俊諺
上二人共同
訴訟代理人　何曜男律師
　　徐鼎盛律師

上列當事人間損害賠償事件，本院民國114年7月25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

甲、程序事項

一、被告偉峰資產管理有限公司（下稱偉峰公司）已於民國113年8月15日清算完結，並向本院報備，有本院民事庭函有可佐（本院卷2第31頁）；而參酌最高法院97年度台抗字第375號裁定意旨（參備註），認偉峰公司向本聲請准予備查僅係備案性質，而本件係在該公司清算前提起，故偉峰公司仍需於，請算人陳俊諺了結現現務、收取債權、清償債務、交付賸餘財產於應得者完結以前，仍不得認偉峰公司已終結。

二、原告起訴主張如附表所示之先備位聲明，嗣於訴狀送達後，變更聲明為如下列乙、實體事項，原告主張之聲請所載（本院卷1第179-189、445-493頁），而依原告之理由，顯係基於同一基礎者，依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

乙、實體事項

一、原告主張：

㈠原告經由偉峰公司負責人被告陳俊諺仲介，而向被告吳建輝買受坐落高雄市○鎮區○○段000號土地（權利範圍533/10000）及其上同段2001建號、門牌號高雄市○鎮區○○街0號建物（權利範圍全部；下合稱系爭不動產），約定買賣價金為新臺幣（下同）355萬元，並於109年2月28日簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）；吳建輝將系爭不動產以現況（含增建）點交予原告後，詎系爭不動產所在大樓新貴天倫住戶管理委員會（下稱管委會）通知系爭不動產地下室為法定防空避難室，不得約定專用（下稱系爭地下室），及系爭不動產1樓右側空地（下稱系爭1樓空地）為法定空地，原告不得占有使用，要求原告拆除系爭1樓空地上之鐵門及圍牆，嗣經雙方協調後，管委會同意原告繼續使用系爭地下室，但需提供系爭不動產騎樓之3個機車停車位予樓上住戶停放機車，及拆除系爭1樓空地上之鐵門及圍牆；另系爭不動產室內1樓平台（下稱系爭室內平台）亦為法定空地，也有向後外推之情形，管委會要求原告拆除。

㈡吳建輝出賣系爭不動產時，其明知系爭1樓空地、系爭室內平台均為法定空地，及系爭地下室為防空避難室均不得作為區分所有權人約定專用部分，卻未如實告知原告，吳建輝自應就系爭1樓空地、系爭室內平台負物之瑕疵擔保、就系爭地下室負權利瑕疵擔保責任，原告自得對吳建輝解除系爭買賣契約，請求返還買賣價金355萬元。

㈢因吳建輝未如實告知系爭不動產瑕疵狀況，原告若事先知悉將不會購買系爭不動產，而原告購入後支出整修房屋費5萬

7000元，增加系爭不動產之價值，因此系爭買賣契約解除後，吳建輝應返還360萬7000元予原告。

㈣若認系爭買賣契約解除不合法，而吳建輝於風險移轉時並未告知系爭1樓空地、系爭室內平台及系爭地下室之瑕疵，亦構成不完全給付，原告無法使用系爭1樓空地（面積6.6平方公尺）及系爭地下室（面積6.6平方公尺），且原告為拆除系爭1樓空地上之鐵門及圍牆亦支出拆除費用100萬元，及價值減損，吳建輝應賠償金額143萬4000元。

㈤陳俊諺為偉峰公司負責人並為系爭不動產買賣之仲介，向原告收取報酬，卻未善盡其調查之義務，而事先告知原告增建部分即系爭1樓空地、系爭室內平台坐落法定空地，致原告受有損害143萬4000元，偉峰公司、陳俊諺應連帶賠償原告143萬4000元。

㈥為此，提起本件訴訟，就吳建輝部分，依1.系爭買賣契約第2條、第8條、第9條之約定；2.民法第359條、第354條、第360條之規定；3.民法第227條、第226條之規定，並請求為原告有利之判決；而就陳俊諺、偉峰公司則依民法第544條、公司法第23條第2項、第25條（起訴狀誤載為公司法第24、25條）之規定而為請求。

㈦承上，並聲明：

1.吳建輝應於原告將系爭不動產所有權移轉登記予吳建輝時，吳建輝同時應給付原告361萬元，及其中355萬元自109年5月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.吳建輝應給付原告143萬4000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

3.陳俊諺、偉峰公司應連帶給付原告143萬4000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

4.前開第2、3項聲明部分，如任一被告已履行給付，其餘被告免給付義務。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則為下列抗辯：

㈠吳建輝：

1.原告經由偉峰公司仲介而向吳建輝購買系爭不動產，該仲介事務由偉峰公司負責人即陳俊諺負責辦理，原告與出賣人吳建輝約定系爭屋買賣價金為355萬元，故雙方於109年2月28日簽立系爭不動產之不動產買賣契約書（即系爭買賣契約），由原告以該價格向吳建輝買入系爭不動產，吳建輝則依約辦理系爭不動產專有及共有部分之所有權予原告，另增建部分（即系爭1樓空地、系爭地下室）亦交付原告使用，因此原告應不得以系爭1樓空地、系爭地下室無法登記為由，而認系爭不動產不具備物之價值及效用、品質，解除系爭買賣契約並請求吳建輝返還系爭買賣價金。

2.吳建輝自始均未向原告表示系爭地下室有專用權，況系爭買賣契約第2條記載增建部分為系爭1樓空地、夾層且無所有權，亦有被拆除之風險，若於交屋後始被通知拆除時，買方（即原告）同意自行負責等情，此為原告所明知，不論增建部分為物之瑕疵或權利瑕疵，吳建輝依民法第351條、第355條第1項均無須負擔保責任。

3.吳建輝在出賣系爭不動產之前，並未收受主管機關要求拆除系爭1樓空地、系爭地下室之通知，而原告亦未舉證就系爭1樓空地是坐落於法定空地一事以實其說明，原告自不能請求吳建輝負損害賠償責任等語，並聲明：⑴原告之訴駁回；⑵如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

㈡陳俊諺、偉峰公司

1.原告於109年2月28日經被告偉峰公司仲介，由被告偉峰公司負責人即陳俊諺處理，與被告吳建輝簽立系爭買賣契約，由原告以355萬元向吳建輝購買系爭不動產。至於系爭1樓空地、系爭地下室及夾層增建、增建所占用之法定空地，本就非屬系爭買賣契約之買賣標的物，而陳俊諺在仲介買賣時已告知原告系爭不動產之增建情況，並在系爭買賣契約第2條記載增建部分為系爭1樓空地及屋內夾層均無所有權，並有被拆除之風險，若於交屋後始遭主管機關通知拆除時，買方

同意自行負責之事項，而原告仍願買受系爭不動產，原告本應自行承擔交屋後遭他人主張拆除系爭1樓空地、系爭地下室及室內夾層增建之風險。

2.又原告於購屋時亦曾到現場詳細檢視屋況，陳俊諺當場指明有室內夾層增建，原告應已知悉夾層增建占用法定空地之情事；至於系爭地下室部分，亦告知原告該地下室雖係由吳建輝單獨使用但無所有權。換言之，陳俊諺已善盡告知義務，自應無須對原告負擔賠償責任等語，並聲明：⑴原告之訴駁回；⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷2第82-83頁）

㈠陳俊諺為偉峰公司負責人，從事不動產經紀營業員，有不動產經紀營業員證明在卷可查（本院卷1第47頁）。

㈡偉峰公司股東於111年12月31日同意解散該公司，並選任陳俊諺為清算人，112年2月17日辦理公司解散登記完畢，有公司變更登記表、股東同意書在卷可參（審訴卷第147-149、193-197頁）。

㈢偉峰公司已清算終結並經本院113年9月27日函准予備查（本院卷2第29-33頁）。

㈣系爭不動產原為吳建輝所有，其委託偉峰公司仲介銷售該不動產，雙方有居間契約存在，該房地由陳俊諺負責仲介代銷業務，吳建輝、偉峰公司於108年12月11日簽立專任委託銷售契約書、標的物現況說明書，其後於109年1月4日簽立委託事項變更契約書，有前開文書在卷可參（本院卷1第33-37頁）。

㈤原告向吳建輝購買系爭不動產，買賣總價355萬元，原告與吳建輝於109年2月28日簽立不動產買賣契約書、價金履約保證申請書暨保證書、標的物現況說明書、統一發票、支票等，有前開文書附卷可憑（審訴卷第31-71頁）。

㈥系爭不動產於109年4月28日以買賣為原因，移轉所有權予原告，有高雄市政府地政局前鎮地政事務所112年2月17日函暨檢附之土地暨建物公務用登記謄本、異動索引、楠梓地政事

務所112年2月20日檢附之土地登記申請書在卷可考（審訴卷第95-107、109-123頁）。

㈦原告於111年11月18日以高雄地方法院郵局存證號碼1583號存證信函，以系爭不動產具有權利瑕疵為由，向吳建輝為解除系爭不動產買賣契約之意思表示，吳建輝於111年11月23日收受，有上開存證信函、郵政回執在卷可稽（審訴卷第105-111頁）。

㈧系爭不動產所在大樓天倫新貴住戶管理委員會先後於112年2月3日、112年5月2日以高雄佛公郵局存證號碼5、51號存證信函通知原告系爭地下室為防空避難室，原告不得占有使用，請清空並保持暢通，有該存證信函在卷可佐（本院卷1第115-123頁）。

㈨系爭地下室為防空避難室，高雄市政府工務局於112年10月2日派員至現場確認已清空，有高雄市政府工務局112年10月6日函附卷可佐（本院卷1第205-216頁）。

㈩偉峰公司與原告間有就系爭不動產有居間契約存在。

四、兩造爭點

㈠系爭買賣契約是否經原告合法解除？原告請求吳建輝賠償，是否有理由？

㈡原告請求偉峰公司、陳俊諺負連帶損害賠償責任，是否有理由？

五、本院之判斷

㈠系爭買賣契約是否經原告合法解除？請求吳建輝賠償，是否有理由？

1.系爭買賣契約標的，是否包系爭地下室、1樓法定空地使用權？

⑴證人即屋主吳建輝之仲介吳佳祐證述：系爭不動產買賣是我跟屋主吳建輝接觸，吳建輝委由我負責專任銷售，「標的物現況說明書」是我親自說明後由代理人蔡有琪勾選，標的物現況說明書項次18會提到的增建部分，主要是因為系爭不動產明顯有夾層，所以才會直接勾選，系爭室內平

台部分，我有詢吳建輝及代理人，但他們不清楚，況且系爭不動產建築現況平圖也是寫平台，而不是陽台，系爭不動產看起來像是室內，所沒有勾選；另外系爭地下室及系爭1樓空地並不在所有權範圍內，所以才沒有勾選；至於系爭買賣契約第2項第1項部分，當時原告在場，代書詢問吳建輝之後，由我勾選，系爭地下室有放吳建輝的物品，我們勘查系爭不動產時，也有遇到樓上的住戶，有向該名住戶確認一樓住戶是否可以使用系爭地下室，該住戶說是，系爭地下室是一樓住戶使用，但一樓住戶僅有使用權，故系爭買賣契約第2條第1項買賣範圍沒有勾選系爭地下室；另系爭不動產平台在室內，大樓後方的結構是由下往上連續性興建的，並無打掉再重做痕跡，因此我們認為沒有外推，故沒有勾選增建平台；兩造、我、陳俊諺在確認系爭不動產屋況時都在場，我們先後確認過3次等語（本院卷1第430-435頁）。顯見系爭買賣契約第2條、增建或占用部分雖僅勾選「壹樓空地」、「夾層」（審卷第31頁），但依上開證人吳佳祐之證詞，系爭買賣契約之標的除系爭不動產本身外，尚包系爭1樓空地、系爭地下室之使用權。

⑵至於原告所稱之系爭不動產內平台，依該大樓背面結構係從1樓往上興建，僅有2樓以窗台有加蓋鐵窗，另該牆面使用的磁磚亦是同一系，顯然未曾施工更換，惟在系爭1樓空地牆面後方有一塊空地而已，該大樓背面牆面經勘驗並無施工後更換磁磚之痕跡一節，亦經本院履勘屬實，並有履勘筆錄、現場照片在卷可佐（本院卷1第357-368頁），是以系爭不動產並未無所謂平台外推之事實，應可認定，原告就此部分雖於本院言詞辯論時表示不再主張，惟為免日後再起紛爭，本院就此仍併予敘明。

2.系爭買賣契約是否經原告合法解除？原告在購入系爭不動產前是否知悉並告知原告，系爭1樓空地、系爭地下室將有不能使用之虞？

⑴第2條增建或占用部分，按本買賣標的物現況另有增建或占用部分，依現時法令無法登記，其權利義務業經雙方約定如下㈠增建或占用範圍☑壹樓空地；☑夾層；㈡若增建或占用部分於交屋前（如有借屋裝修則為借屋裝修前），曾被拆除或被通知拆除或曾經其他區分有權人或住戶主張權利時，乙方（即原告）應即通知甲方（即吳建輝），甲方得以請求損害賠償或解約；㈢上述增建或占用部分無所有權，並有被拆除之虞，若於交屋後（如有借屋條則為借屋裝修後）始被通知拆除時，甲方同意自行負責，其相關之權利義務甲方確已知悉（系爭買賣契約第2條約定參照；審訴卷第32頁倒數第1-4行、33頁第1-4行）。

⑵原告主張系爭1樓空地既有使用權，現天倫新貴住戶管理委員會要求不得使用法定空地，吳建輝自應負買賣權利瑕疵之責；而陳俊諺於仲介時未曾調查清楚，亦應負侵權行為之責任等語，然查：

①原告在購買系爭不動產之前已至該屋勘察3次；又依原告所提系爭1樓空地照片（即附件4；審訴卷第1第145、165頁），系爭1樓空地後方柱子旁地有貼有一條黃黑警示標示貼紙並一直延伸至鐵門處（審訴卷1第165頁），顯然原告應知悉其可以使用之「壹樓空地」範圍應僅於該警示線範圍內，而警示線範圍外之土地即法定空地不在原告可以使用之範圍內；再依系爭買賣契約第㈠增建或占用範圍☑壹樓空地，依常理且依其文字之文義，此應係指購買1樓之住戶所得使用之空地應為其買受之土地而不包含法定空地（審訴卷第31頁倒數第2頁），故原告稱其不知1樓之法定地非其可使用，尚難採認，是以原告主張系爭1樓空地無法使用法定空地部分，構成物之瑕疵，尚難採認。

②原告另主張天倫新貴住戶管理委員會以存證信函通知，系爭地下室為避難空間，非屬1樓住戶可得單獨使用，請求原告清空等情，然查：天倫大樓1樓大門左右兩

邊，在靠近大門處各有1個小的鐵門（1個為藍色、1個為米色）均可另行開啟大門，開啟後即可由樓梯通行至系爭地下室，進入系爭地下室後，該地下室除通行樓梯外，該地下室內尚有一道鐵門，該鐵門開啟後即可進入機械房、機電房，往前開即經樓梯通行至天倫大樓大門，而該樓梯亦有逃生標示（審卷第163頁、本院卷1第247、254頁；本院卷1第250-251頁）；而上開藍色、米門小鐵門打開後與1樓住戶之戶宅並無門可通行，而原告自承其於交屋後安裝該木門等語（本院卷第255、第260-261頁）；再佐以原告至系爭不動產勘察屋況有3次之多，其對系爭地地下另有其他鐵門可通行至機械房、機電房及外面一節，應知之甚詳。

③吳佳祐亦證述：簽約時原告有特別詢問系爭地下室的狀況，我說這部分沒有所有權，但是屋主（吳建輝）買來後可以使用，你們買來後應該可以繼續使用，大樓也沒有說不可以使用，或是要求清空等語；吳建輝於簽約時亦稱：系爭不動產他買來時就可以使用地下室，大樓也沒有叫他清空等（本院卷1第434-435頁）；可知吳建輝既無系爭不動產地下室之所有權但卻占有使用，而天倫新貴住戶管理委員會亦未要求清空且不得使用，原告不論在勘查系爭不動產屋況或是簽約時，均知悉此情，依系爭買賣契約第2條第2、3項之約定，天倫新貴住戶管理委員會係在112年2月3日寄送高雄佛公郵局存證號5號，告知系爭地下室為避難空間並要求原告清空系爭地下室（本院卷1第113-123頁），而原告、吳建輝係在109年2月28日簽立系爭買賣契約，顯然天倫新貴住戶管理委員寄發上開存證信函要求原告不得占用系爭地下室之時間點係在系爭不動產交屋後，且原告亦未提出具體證據證明吳建輝知悉系爭不動產曾被拆除或曾被通知拆除或曾經其他區分所有權人或住戶主張權利之情，以供本院調查，是以原告對吳建輝解除系爭買賣契約顯不合

法，另其請求減少價金26,857元（鑑定報告第25頁），其前揭請求，難認，不予採認。

㈡原告請求偉峰公司、陳俊諺負連帶損害賠償責任，是否有理由？

1.原告主張陳俊諺處理系爭不動產仲介有過失，請求其賠償責任等語，又按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第544條規定甚明；然查本件原告協同吳佳祐或吳建輝及陳俊諺至系爭不動產勘察屋況且詢系爭1樓空地、系爭地下室之狀況先後共有3次，則陳俊諺就系爭不動產之狀況在仲介時有何過失，況仲介雖想將房屋出售而盡力說明銷售，但本件原告自己亦到系爭不動產勘察3次，則原告購買系爭不動產並非單純僅陳俊諺銷售介紹而購買，應是經多方思考後方才買入系爭不動產，況原告於交屋後，其2人間之委任關係已消滅，原告並未提出陳俊諺處理系爭不動產仲介之過程有何過失，或有逾越權限之行為而造成原告之損害賠償責任，是以原告請求陳俊諺負賠償，實難認有據，尚難憑信。

2.原告另主張偉峰公司應與陳俊諺連帶負損害賠償責任等語，然偉峰公司業已於清算完畢，且經本院於113年9月27日以雄院國民司乙113司司117字第1131000384號函准予備查（本院卷2第31-32頁），雖准予備查係行政程不影響偉峰公司法人格之存在，而陳俊諺既未因執行受任事務而侵害原告之權利，況迄今陳俊諺亦無違法令致原告受有損害，則原告請求偉峰公司與陳俊諺連帶賠償原告，洵屬無據，自難憑信。

六、綜上所述，原告依上開訴訟標的，主張吳建輝負損害賠償責任、偉峰公司與陳俊諺連帶負損害賠償責任，並請求㈠吳建輝應於原告將系爭不動產所有權移轉登記予吳建輝時，吳建輝同時應給付原告361萬元，及其中355萬元自109年5月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡吳建輝應給付原告143萬4000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢陳俊諺、偉峰公司應連帶

給付原告143萬4000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈣前開第㈡、㈢項聲明部分，如任一被告已履行給付，其餘被告免給付義務，均為無理由，均應不准許，而應予駁回；就假執行聲請部分亦一併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

據上論結，本件原告之訴，為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　25　　日

民事第五庭法　官　賴寶合

本判決得上訴。

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　　王珮綺

附表（起訴主張之聲明）

先位聲明	被位聲明	證據出處
一、吳建輝應於原告將坐落高雄市○鎮區○○段000號土地（權利範圍533/10000）及其上同段2001建號、門牌號高雄市○鎮區○○街0號建物（權利範圍全部）移轉登記予被告之時，給付原告361萬元，及其中355萬元自109年5月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	一、陳俊諺及偉峰公司應連帶給付原告176萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 二、吳建輝應給付原告176萬元，被告應給付原告630萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	審訴卷第9-10頁

二、願供擔保，請准宣告假執行。	三、前二項聲明部分，如任一被告已履行給付，其餘被告免給付義務。 四、願供擔保，請准宣告假執行。	

備註

按解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。公司法第25條定有明文。故公司法人於清算人了結其現務、收取債權、清償債務、交付賸餘財產於應得者完結以前其清算不得謂已終結，其法人格仍視為存在。至清算人向法院聲報清算完結，不過為備案性質，不因法院准予備案遽認其法人格當然消滅（最高法院79年度台抗字第375號）。