臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1611號

原　　告　林日昇
訴訟代理人　羅一順律師
被　　告　陳香
訴訟代理人　劉輝雄
被　　告　趙重明
訴訟代理人　粘舜權律師
被　　告　茶米不動產仲介經紀有限公司
000000000000000000
法定代理人　巫漢鈞

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年2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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更，但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第255條第1項第2款規定甚明。查原告起訴原訴之聲明為：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）183萬元，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。如任一被告為給付，其他被告於該給付範圍內，同免給付義務（見本院卷一第9至10頁），嗣變更聲明為：㈠被告陳香應給付原告183萬元，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；㈡被告趙重明應給付原告183萬元，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；㈢被告茶米不動產仲介經紀有限公司（下稱茶米公司）應給付原告183萬元，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；㈣如任一被告為給付，其他被告

於該給付範圍內，同免給付義務（下合稱變更後訴之聲明，見本院卷二第43至44頁），核與前揭法條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠伊於民國108年1月29日向被告陳香購買新北市○○區○○段0000地號土地及其上門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號房屋（下合稱系爭房地），並簽訂買賣契約書（下稱系爭契約），被告趙重明則為承辦系爭房地買賣之地政士，被告茶米公司為居間系爭房地買賣之仲介公司。嗣伊於110年10月3日將系爭房地轉賣訴外人游閎智，並於110年12月9日辦理所有權移轉登記。詎游閎智對伊提起訴訟稱系爭房地約有80％面積無權占用新北市○○區○○段0000地號土地（下稱1386地號土地），致系爭房地之價值與通常效用全部喪失。伊為確認系爭房地是否有占用到1386地號土地，委請元宏不動產估價師聯合事務所鑑定後得知確有此事，遂以175萬元與游閎智和解。依伊與被告陳香簽訂之系爭契約第3、12條約定，被告陳香保證系爭房地並未占用他人土地。然系爭房地經鑑定確有占用1386地號土地，顯然欠缺被告陳香所保證之品質，屬於物之瑕疵，應負物之瑕疵擔保責任，伊自得請求被告陳香賠償其所受損害即與游閎智之和解金175萬元及鑑定費用8萬元，合計183萬元。

㈡被告趙重明曾於81年間經手1386地號（重測前為猱子寮188-2地號）土地之買賣，且該買賣契約載明「全筆過戶，但其中讓鄰地佔用約40坪暫不買賣（內容詳附記二-一）」、「附記二-一：188-2地號內約40坪土地讓鄰地188-3地號佔用…」等詞，可見被告趙重明知悉系爭房地無權占用1386地號土地，卻未於本件買賣對伊據實以報，違反地政士之注意義務，亦應對伊負損害賠償之責。被告茶米公司係以居間為業，關於訂約事項應盡善良管理人之注意義務。系爭房地有近80％無權占用1386地號土地一事，僅需調取簡易航空混合

圖、查訪系爭房地附近鄰居，即可輕易得知。然被告茶米公司之仲介於執行仲介業務時，未察覺占用鄰地之事，難認已盡善良管理人之注意義務，亦應損害賠償之責。爰就被告陳香依民法第360條、第227條第1項、第226條第1項規定，就被告趙重明依民法第184條、第544條規定，就被告茶米公司依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，提起本件訴訟等情。並聲明：㈠如前述「變更後訴之聲明」所載；㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告均聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回；②如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。並答辯如下：

㈠被告陳香部分：系爭房地係伊於101年9月4日經由被告茶米公司之居間，並由該公司董事長巫明憲之父即訴外人巫漢鈞向巫明憲購買，巫漢鈞以系爭房地係增值投資件為由，遊說伊購買，並由其子女即訴外人巫明芝、巫明憲擔任保證人，為附買回條件之買賣，亦即伊基於5年後重建之特定原因購買，巫漢鈞承諾若該原因不能達成則將行使買回權，並簽訂公證書及保證協議書（下稱系爭協議）。嗣於106年底，因系爭房地之地主並無統一合建之計畫，伊遂依系爭協議之約定要求巫明憲、巫漢鈞以原價1,410萬元並加計年息3%之利息買回，然遭拒絕。伊遂對巫漢鈞、巫明憲、巫明芝提出刑事告訴，其等始態度軟化，除願給付伊6,000元交通勞務費外，亦願行使買回權，並擇日通知伊至地政士事務所簽約。伊嗣於簽約當日首次見到原告，原告表示其為巫漢鈞舊識，受巫漢鈞委託買回系爭房地，事前不需看屋，也不需鑑界、丈量，連權狀都不需過目，且對價格毫無意見，逕以1,621萬5,000元購買。故伊與原告簽訂系爭契約，究其實僅為原告代理本人巫漢鈞買回系爭房地，伊無法就系爭房地為任何保證。原告主張自行購買欲向伊主張損害賠償，違反誠信原則及權利濫用等語。

㈡被告趙重明部分：系爭房地係由被告茶米公司居間仲介成交，原告與被告陳香達成買賣之合意後，於108年1月29日至

伊經營之地政士事務所，就已談妥之買賣條件內容辦理系爭房地買賣契約之簽訂及所有權移轉登記事宜。渠等至事務所前並未通知伊，伊當時不在辦公室，上開手續非由伊經手，而是由事務所助理即訴外人任秀華協助處理，伊亦未於系爭契約之地政士欄位簽名。實則，事務所僅處理系爭房地所有權移轉登記、稅費規費申報繳納等必要事項，不涉及不動產說明或現況調查等事項，所收取之代書費用僅1萬7,080元，亦非如仲介公司收取高達數十萬元至數百萬元之仲介費用。又原告雖稱伊曾經手1386地號土地之買賣而知悉占用情事云云，惟該登記案迄今已歷經30餘年，在此期間伊所辦理之房地登記案不計其數，伊對於1386地號土地登記案早已不復記憶，相關檔案亦已於20幾年前銷毀，絕無刻意隱匿未告知占用情事而違反委任契約之注意義務，亦無侵權之故意或過失等語。

㈢被告茶米公司部分：系爭房地買賣係由有巢氏房屋仲介即訴外人高如玲為介紹人，且於107年11月30日鑑界時，原告、巫漢鈞皆有到場，測量技師當場告知系爭房地有越界建築之情形，巫漢鈞表示該地要以危老重建等方式來評估，較有重建之展望，原告了解實際情形後並未馬上表示願意購買，惟後續由高如玲重新介紹予原告後，原告方有買入之意願。故於108年1月29日簽約當時，原告對於系爭房地有越界之瑕疵皆知情等語。

三、本院之判斷：

㈠原告與被告陳香簽訂系爭契約，由原告向被告陳香購買系爭房地等事實，為兩造所不爭執，並有系爭契約為憑（見本院卷一第23至28頁），堪信屬實。

㈡原告請求被告給付，為被告以前詞所拒。茲析述如下：

1.被告陳香部分：

原告雖主張被告陳香出售之系爭房地，無權占有1386地號土地，違反出賣人保證之品質，應負瑕疵擔保責任及債務不履行損害賠償責任，賠償其所受損害即支付游閎智和解金175

萬元及鑑定費用8萬元共計183萬元云云。然被告陳香抗辯原告僅係代理巫漢鈞行使買回權一節，業據提出系爭協議、統一發票、收據、存證信函、新北市板橋區調解委員會調解書為證（見本院卷一第95至107頁）。細繹系爭協議之約定，被告陳香當時係向被告茶米公司購買系爭房地，且約定5年後如有合建，茶米公司保證被告陳香賺500萬元，如合建未談成，被告茶米公司願以原價1,410萬元加計年息3%之利息買回系爭房地（見本院卷一第99頁）。且依證人即陳香配偶劉田至之證述可知，巫漢鈞表示要找1個人代理買回系爭房地（見本院卷二第82頁）。又原告自承系爭房地至少於81、82年間即已無權占用1386地號土地（見本院卷一第15頁），原告亦未證明被告陳香購買系爭房地後有擴大占用情事。綜觀上情可知，原告僅係出面代被告茶米公司買回系爭房地，而無與被告陳香締結買賣契約之真意，堪認被告陳香抗辯應屬可信，自不負瑕疵擔保責任及債務不履行損害賠償責任。準此，原告依民法第360條、第227條第1項、第226條第1項規定，請求被告陳香賠償183萬元，自屬無據。

2.被告趙重明部分：

原告主張被告趙重明為系爭房地買賣登記之地政士，亦應負委任契約債務不履行及侵權行為損害賠償責任云云。觀之系爭契約雖於首頁右下角印有「趙重明地政士事務所」及其聯絡方式之章印（見本院卷一第23頁），亦於立契約書人欄印有「地政士：趙重明」及其聯絡方式等文字（見本院卷一第25頁），然便查契約書全文均無被告趙重明之簽章，原告亦未提出其委任被告趙重明辦理系爭房地買賣登記之契約，應可認系爭契約僅為該事務所之買賣契約書例稿，但未必係由被告趙重明所承辦，遑論亦無法證明地政士承辦內容或具體事項為何。況原告僅係出面代被告茶米公司買回系爭房地，而無與被告陳香締結買賣契約之真意等情，業如前述，則承辦地政士之職務內容僅需按雙方已達成之合意內容完成契約簽訂及辦畢登記事項即可，亦難認有告知系爭房地現況占有

情形之義務。準此，原告依民法第184條、第544條規定，請求被告趙重明賠償183萬元，自屬無據。

3.被告茶米公司部分：

原告主張茶米公司為居間系爭房地買賣之仲介公司，因承辦人員之過失侵權行為，而應負連帶賠償責任云云。然觀之原告提出之統一發票，僅能證明其給付16萬元予被告茶米公司（見本院卷一第29頁），然無法證明給付之原因是否為系爭房地買賣之仲介費用，已難遽認被告茶米公司係居間系爭房地買賣之仲介公司。況原告僅係出面代被告茶米公司買回系爭房地，而無與被告陳香締結買賣契約之真意等情，業如前述，則被告茶米公司亦無居間仲介原告購買系爭房地之事實可言，自不負賠償責任。準此，原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告茶米公司賠償183萬元，自屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第360條、第227條第1項、第226條第1項、第184條、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求判決如前述「變更後訴之聲明」所載，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　10　　日

民事第六庭　　法　官　賴彥魁

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日之不變期間內，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　　112　　年　　3　　月　　13　　日

書記官　蘇莞珍