

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第334號

原告 邱苡柔

許永祿

被告 甘興華

東楓企業有限公司

法定代理人 賴筱榛

訴訟代理人 吳春雨

被告 璽耀建設有限公司

法定代理人 周碩春

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國111年1月27日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告東楓企業有限公司（下稱：東楓公司）、被告璽耀建設有限公司（下稱：璽耀建設公司）經合法通知，均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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）原告於民國109年3月19日與被告甘興華共同簽訂不動產買賣契約書（下稱：系爭買賣契約），以新臺幣（下同）530萬元購買門牌號碼新竹縣○○鄉○○路○○○巷0號房屋（下稱：系爭房屋）及其坐落之新竹縣○○鄉○○段000地號土地（系爭房屋及坐落之土地，下稱：系爭房地）。原告已給付全部價金，系爭房地亦已辦妥不動產移轉登記至原告名

下。

(二)然交屋後，原告經鄰居告知始知悉系爭房屋有越界占用鄰地即同段738地號土地（下稱：鄰地）之情事，並經地政事務所鑑界確認主建物確有越界占用鄰地，被告明知上情竟故意隱瞞，並於系爭買賣契約書附件即標的現況說明書上記載建物未占用他人土地，致原告誤信而購買系爭房地並交付買賣價金。因系爭房屋越界占用他人土地，日後有被訴請拆屋還地之風險，屬買賣標的物重大瑕疵，爰依民法第92條第1項前段、第359條規定撤銷系爭買賣契約，請求被告甘興華返還原告給付之買賣價金530萬元。

(三)又系爭房地係經房屋仲介經紀商即被告東楓公司、璽耀建設公司所仲介而購置，仲介業者針對其所為之仲介行為既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負調查義務，並善盡危險預見責任。今因被告過失行為，造成原告先後支付履保手續費1,590元；契稅、印花稅、規費及代書費等共39,656元及服務費106,000元共計147,246元，係被告過失行為造成原告之損失，爰依民法第184條第1項、第565條、第567條、第571條及不動產經紀業管理條例第24條之2規定，請求被告賠償。

(四)綜上所述，被告甘興華應返還買賣價金530萬元，另被告過失行為侵害原告權利，致原告生有147,246元之損害，故請求被告給付544萬7,246元（計算式：530萬+147,246=544萬7,246）等語，並聲明：

1.被告應給付原告544萬7,246元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告甘興華部分：

1.被告甘興華經原告跟仲介反應始知悉系爭房屋有占用鄰地之情事，經詢問鄰地所有人，得知訴外人張譯心即系爭房屋前所有人已於101年7月23日與鄰地所有人協議購買系爭房屋占

01 用鄰地部分之土地，並簽署土地買賣使用協議書。嗣被告甘
02 興華並依原告要求於109年8月24日與鄰地所有人簽訂土地產
03 權及使用權確認書，再次確認越界占用鄰地部分土地已完成
04 買賣並付款完畢，僅因法令限制，而未能移轉產權過戶，惟
05 其效力及於雙方之繼受人，是故依民法第796條規定，鄰地
06 所有人即不得請求移去或變更系爭房屋，況鄰地所有人所受
07 損害已獲得補償，就系爭房屋占用鄰地部分即不會影響原告
08 權益，亦不影響其效用，依民法第354條規定即不視為瑕
09 疵，原告自不得請求返還價金。

10 2.若系爭房屋仍屬瑕疵，本件買賣交屋時既已與原告強調老屋
11 狀況多，並協議過一樓不再負瑕疵擔保責任而完成點交，現
12 若解除契約，系爭房地因原告未曾整理已髒亂不堪，且解約
13 返還房屋將使被告損失高額稅費、仲介費，依民法第359條
14 規定，即屬解約顯失公平之情，故原告直接請求解除契約返
15 還價金實不合法等語，資為答辯，並聲明：駁回原告之訴及
16 其假執行之聲請。

17 (二)被告東楓公司及璽耀建設公司，均未於最後言詞辯論期日到
18 場，惟據其之前到場陳述及聲明為：駁回原告之訴。

19 三、本件兩造不爭執之事項：

20 (一)原告經被告璽耀建設公司所仲介購置系爭房地；被告甘興華
21 經被告東楓公司仲介出售系爭房地。

22 (二)原告邱苡柔於109年3月19日與被告甘興華簽訂系爭買賣契約
23 購買系爭房地，現已交付買賣價金530萬予被告甘興華，並
24 已辦妥系爭房地不動產移轉登記至原告邱苡柔及許永祿名
25 下。

26 (三)被告甘興華於標的現況說明書上「建物未占用他人土地」欄
27 勾選「否」。

28 (四)系爭房屋經新湖地政事務所鑑界，其結果顯示系爭房屋有越
29 界占用鄰地。

30 (五)原告於109年8月3日以竹北嘉豐郵局存證號碼288號存證信函
31 通知被告甘興華撤銷其買賣契約。

01 (六)被告甘興華於109年8月24日與鄰地所有人簽署土地產權及使用
02 權確認書，載明確認被告甘興華與鄰地所有人就土地面積
03 1.65平方公尺(0.5坪)占用越界部分已完成買賣並簽約付
04 款完畢，僅因法令限制，而尚未移轉產權過戶。

05 四、本件爭點：

06 (一)原告主張依民法第92條第1項前段規定撤銷系爭買賣契約，
07 並請求被告返還買賣價金530萬元，有無理由？

08 (二)原告主張依民法第359條規定請求被告返還買賣價金530萬
09 元，有無理由？

10 (三)原告主張依民法第184條第1項、第565條、第567條、第571
11 條及不動產經紀業管理條例第24條之2規定，請求被告給付
12 原告147,246元，有無理由？

13 五、本院之判斷：

14 (一)原告主張依民法第92條第1項前段規定，撤銷系爭買賣契約
15 並請求被告返還買賣價金530萬元，為無理由：

16 1.按因契約關係而發生之請求權，應以締約之當事人為其債權
17 債務之主體（最高法院86年度台上字第3472號判決要旨參
18 照）。經查，原告許永祿主張撤銷買賣契約並請求被告返還
19 買賣價金，其請求權基礎係本於買賣契約所生，惟系爭買賣
20 契約當事人為原告邱苡柔，此觀系爭買賣契約之立合約書人
21 欄記載自明（見本院卷1第19頁），原告許永祿僅係依系爭
22 買賣契約約定，由原告邱苡柔所指定之系爭房地產權移轉登
23 記名義人。是原告許永祿既非系爭買賣契約當事人，其此部
24 分之請求顯無理由，合先敘明。

25 2.按因被詐欺，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，
26 民法第92條第1項前段定有明文。而民法上之詐欺，必詐欺
27 行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不
28 利於己之意思表示者始足當之。倘行為人欠缺主觀之詐欺故
29 意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺之法定要件
30 不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地
31 （最高法院98年度台上字第171號判決意旨參照）。又被詐

欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判決意旨參照）。本件原告邱苡柔主張其遭被告甘興華詐欺，而買受系爭房地並交付買賣價金，為被告所否認，揆諸前揭判決意旨，就被告甘興華有為詐欺行為之事實，應由邱苡柔負舉證責任。

3.原告邱苡柔前揭主張，無非係以被告甘興華於標的現況說明書上「建物未占用他人土地」欄勾選「否」乙節為據，並有該現況說明書在卷可按（見本院卷1第31頁）。然房屋是否有越界占用鄰地，非常人以肉眼即可輕易辨析，尚需藉由專業量測方可獲知土地確實界址所在，又原告雖經旁人告知系爭房屋有越界占用鄰地之情，仍須經由地政機關量測鑑定後方可確認系爭房屋有越界情事，則被告甘興華於本院110年10月4日言詞辯論期日陳稱：「（問：被告甘興華在出售系爭房地給原告之前，是否知道房屋有占用到鄰地738地號土地的事情？）答：我不知道，我買的時候，也是記載沒有越界，且是30年前的房屋，也沒有申請鑑界，就買下來」等語（見本院卷1第265頁），可知其購買系爭房屋時，並未申請鑑界，參以系爭房地占用鄰地面積1.65平方公尺未達1坪，面積非屬甚巨，被告甘興華顯難查明系爭房屋有越界占用鄰地情形，是以，被告甘興華上開辯稱其於擁有系爭房地所有權之期間內均未查悉系爭房屋有越界占用鄰地之情，尚無悖社會一般經驗法則，則被告甘興華於出售系爭房地填寫系爭標的現況說明書時就「建物未占用他人土地」欄，依其主觀認知勾選「否」欄位，即難以此認被告甘興華主觀上具有詐欺買受人之故意。故原告僅因被告甘興華在現況說明書上開記載與實情不符，即認被告甘興華係基於詐欺之故意而與之為買賣，存有詐欺情事云云，要難採信。

4.原告邱苡柔既未能提出其他被告甘興華有詐欺行為之證據資料以實其說，揆諸前揭判決意旨，應認被告甘興華無所謂詐

01 欺行為可言，則原告邱苡柔既未被詐欺，其主張依民法第92
02 條第1項前段規定撤銷買賣契約，請求被告甘興華返還買賣
03 價金530萬元，即無理由。

04 5.又原告於訴之聲明併請求被告東楓公司、璽耀建設公司給付
05 買賣價金530萬元，然其等僅係房屋仲介經紀商，並非系爭
06 買賣契約之當事人，亦未受領買賣價金，原告之主張顯屬無
07 據。

08 (二)原告主張依民法第359條規定，請求被告返還買賣價金530萬
09 元，為無理由：

10 1.原告許永祿非系爭買賣契約當事人，已如前述，又其此部分
11 主張之請求權基礎，係本於買賣契約物之瑕疵擔保責任所
12 生，是原告許永祿此部分之請求，顯係當事人不適格，並無
13 理由。

14 2.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
15 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
16 滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有
17 瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人
18 得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失
19 公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項前
20 段、第359條規定分別定有明文。是該瑕疵於買受人所生之
21 損害與解除對出賣人所生之損害，有失平衡者，即不得解除
22 契約（最高法院97年度台上字第739號民事裁判要旨參
23 照）。

24 3.原告邱苡柔主張系爭房屋有越界占用鄰地之瑕疵，被告甘興
25 華應負物之瑕疵擔保之責，為被告甘興華所否認。經查，系
26 爭房屋越界占用鄰地之事實，為兩造所不爭執，被告甘興華
27 固辯稱就越界占用部分土地已與鄰地所有人確認已完成買
28 賣，其效力及於雙方之繼受人，故系爭房屋得依民法第796
29 條規定獲得保障，已無紛爭存在，系爭房屋越界占用鄰地非
30 屬瑕疵，並提出該土地產權及使用權確認書為證（見本院卷
31 1第139頁）。然依上開土地產權及使用權確認書所載，系爭

01 房屋越界占用之鄰地雖已完成買賣，但因法令限制而尚未移
02 轉產權過戶，是以該確認書僅有確認被告甘興華與鄰地所有
03 人間買賣契約存在之效力，依債權相對性原則，如鄰地所有
04 權人未主動告知繼受人，此確認書自不如物權登記具有公示
05 之效力得為鄰地受讓人所輕易查悉及當然受此拘束。是原告
06 與鄰地所有人間就系爭房地越界占用鄰地事宜，既未因該確
07 認書之簽立，即得消除日後必不再起紛爭之風險，而此不為
08 原告單方可控制之風險，既會使原告及日後與原告進行系爭
09 房地交易之對象，對於是否會與鄰地發生糾紛心存疑慮，自
10 會減損系爭房屋日後於市場上之交易價值，足認系爭房屋越
11 界占用鄰地對原告邱苡柔而言，即屬減少系爭房屋價值之瑕
12 疵。是被告甘興華抗辯系爭房屋越界占用鄰地非屬瑕疵，不
13 應負物之瑕疵擔保之責，並非有據。

14 4.原告邱苡柔雖主張系爭房屋有如前所述之瑕疵，其得依民法
15 第359條規定解除契約云云，惟查，系爭房屋越界占用鄰地
16 部分之面積僅為0.5坪（約1.65平方公尺），原告邱苡柔亦
17 自承占用房屋處為系爭房屋之牆角（見本院卷1第265頁），
18 核與原告提出系爭房屋越界占用土地部分內部實景照片相符
19 （見本院卷1第63頁），可見系爭房屋雖有越界，但占用鄰
20 地面積並不大。而被告甘興華於109年8月24日與鄰地所有人
21 簽署土地產權及使用權確認書，載明確認被告甘興華與鄰地
22 所有人就土地面積1.65平方公尺（0.5坪）占用越界部分已
23 完成買賣並簽約付款完畢，僅因法令限制，而尚未移轉產權
24 過戶。惟其效力及於雙方之繼受人，任一方之繼受人皆應受
25 此約約束，此有土地產權及使用權確認書一紙附卷可稽（詳
26 本院卷1第93頁），觀之簽立此土地產權及使用權確認書之鄰
27 地所有權人徐紹恩、徐玉英、徐秀蘭、徐紹臺、徐玉琴適為
28 目前新竹縣○○鄉○○段000地號土地之所有權人，亦經本
29 院依職權調閱新竹縣○○鄉○○段000地號土地登記謄本核
30 閱無訛（詳本院卷1第199頁至第201頁），且證人即鄰地共有
31 人徐紹恩亦於本院110年11月1日言詞辯論期日到庭結證：

「(問：這筆土地目前作何使用?)答：種菜、我跟姐姐徐玉英在使用。」、「(問：你是否知道土地有遭新竹縣○○鄉○○段000 地號土地所有人之前蓋房子占用?)答：我弟弟跟我說，我才知道被占用。」、「(問：之前739 地號土地所有人是否有跟你們處理占用土地的事情，有訂立土地買賣使用協議書?)答：有。」、「(問：當時是否以占用面積0.5坪價格7,756元做買賣的處理?)答：是。」、「(問：你跟其他土地共有人是否有簽立土地產權及使用權確認書?)答：是。」、「(問：你認為針對占用的部分是已經完成買賣?)答：是。」、「(問：你有無打算何時將占用部分的土地辦理移轉過戶?)答：我們的土地是農地，不能分割，如果日後農地可以分割或是土地重劃變更地目，我們就會辦理移轉過戶占用的面積。」、「(問：你們會不會針對土地被占用的部分請求拆除占用的房屋返還土地?)答：目前不會，因為有買賣，我們會承認」、「(問：你們會同意房屋使用到何時為止?)答：到地目可以變更或是土地可以分割移轉，都可以一直使用我們的土地」、「(問：其他共有人的意見是否跟你一樣?)答：是一樣。」等語(詳本院卷1第320頁至第322頁)，可知鄰地所有人亦自承願受土地產權及使用權確認書記載之拘束，應認系爭房屋越界占用鄰地部分土地具有合法之使用權源，是原告邱苡柔執本件有越界占用鄰地之瑕疵，作為解除本件買賣契約之事由，即有顯失公平之處，應不准許。

5.原告於訴之聲明併請求被告東楓公司、璽耀建設公司給付買賣價金530萬元，然其僅係房屋仲介經紀商，並非系爭買賣契約之當事人，其等亦未受領買賣價金，原告之主張顯屬無據，併予敘明。

(三)原告依民法第184條第1項、第565條、第567條、第571條及不動產經紀業管理條例第24條之2規定，請求被告給付原告147,246元，為無理由：

本件原告主張因被告過失行為造成原告受有損失，應負損害

賠償責任，爰依法請求損害賠償云云，惟查：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。經查，原告邱苡柔與被告甘興華間就系爭房地既存有買賣契約，依兩造間買賣契約書就稅費負擔事宜記載買受人應負擔地政規費、設定費、承辦地政士（代書）業務執行費用、履約保證費、簽約費、契稅、印花稅，出賣人負擔履約保證費、簽約費、土地增值稅、105年後取得應自行申報房地合一稅等情（詳本院卷1第23頁），則原告邱苡柔支付履保手續費1,590元；契稅、印花稅、規費及代書費等共39,656元及服務費106,000元共計147,246元，既係依系爭買賣契約之記載支付，則系爭買賣契約既不得解除，即難認被告甘興華須就此負賠償原告邱苡柔之責。

2.又按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條第2項分別定有明文；再按仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者會委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。於仲介之過程，亦握有較為充分之資訊，其就可能發生之不利結果，亦較有預見之可能。如其未盡此注意義務致使委託之消費者蒙受損失，即應負過失侵權行為之責，最高法院84年度台上字第1064號裁判意旨參照。經查，被告東楓公司、璽耀建設公司乃系爭買賣契約雙方當事人之房屋仲介經紀商，而系爭房屋是否有建物占用他人土地之情事，依上揭規定被告東楓公司、璽耀建設公司即有調查義務，否則即應負過失損害賠償責任。被告東楓公司、璽耀建設公司依委賣期間賣方即被告甘興華出具之現況說明書向原告進行說明及報告，以其具房地買賣之專業知識，惟就建物是否越界占用他人土地乙事，仍需經專業器

01 械量測鑑定方可獲知。且本件系爭房屋越界面積僅0.5坪，
02 面積甚小，難僅憑肉眼於現場判斷，是以雖賣方即被告甘興
03 華提出之標的現況說明書其上記載有誤，然為被告東楓公
04 司、璽耀建設公司於系爭買賣契約訂約調查過程所難以輕易
05 查悉，故原告主張被告東楓公司、璽耀建設公司應依前揭規
06 定負過失侵權行為損害賠償責任，亦為無據。

07 六、綜上所述，原告依民法第92條第1項前段、第359條、第184
08 條第1項、第565條、第567條、第571條及不動產經紀業管理
09 條例第24條之2規定，請求被告給付544萬7,246元，及自起
10 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
11 利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執
12 行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

13 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
14 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
15 敘明。

16 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條
17 第1項前段、第85條第1項前段，判決如主文。

18 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日
19 民事第二庭法 官 王佳惠

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日
24 書 記 官 黃伊婕