

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1105號

原告 林佳慧

訴訟代理人 廖威淵律師

廖禹喬律師

被告 張淑貞

訴訟代理人 陳詩文律師

林羿樺律師

複代理人 林惠淳律師

被告 同新圓不動產企業有限公司

法定代理人 徐文美

被告 張家銘

被告 林笠萍

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告張淑貞應給付原告新臺幣1,065,946元，及自民國113年11月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告張家銘、林笠萍及同新圓不動產企業有限公司應連帶給付原告新臺幣1,065,946元，及均自民國113年11月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、第一項及第二項所命給付，於其中任一被告已為給付或因其他原因使債務消滅後，其他被告於相同範圍內同免其給付責任。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告連帶負擔73%；餘由原告負擔。

六、本判決第一項、第二項於原告供擔保新臺幣356,000元後，

01 得假執行。被告張淑貞、張家銘、林笠萍及同新圓不動產企
02 業有限公司如以新臺幣1,065,946元為原告預供擔保，得免
03 為假執行。

04 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基
08 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
09 限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款分別定有明
10 文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被
11 告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀
12 為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴
13 訟法第262條第1項、第2項分別定有明文。經查，本件原告
14 起訴時原以張淑貞、同新圓不動產企業有限公司(下稱同新
15 圓公司)、張家銘、林笠萍、永慶房屋仲介股份有限公司為
16 被告，並聲明：(1)被告張淑貞應給付原告最低新臺幣(下同)
17 1,458,776元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率百
18 分之5計算之利息。(2)被告張家銘、林笠萍及同新圓不動產
19 企業有限公司應連帶給付原告1,458,776元，及自起訴狀繕
20 本送達翌日起，按週年利率百分之5計算之利息。(3)以上任
21 一被告如為給付，其他被告於清償之範圍內同免給付之義
22 務。(4)被告同新圓不動產企業有限公司應給付原告124,000
23 元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率百分之5計算
24 之利息。(5)第一、二、三、四項請求，原告願供擔保請准宣
25 告假執行。(6)訴訟費用由被告負擔。嗣於民國(下同)114年4
26 月7日當庭並具狀撤回對於永慶房屋仲介股份有限公司之起
27 訴(本院卷(-)第272-273頁)，並經永慶房屋仲介股份有限
28 公司表示同意(本院卷(-)第272頁)；嗣於115年4月27日變
29 更前開訴之聲明第1項為：被告張淑貞應給付原告新臺幣(下
30 同)1,458,776元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率
31 百分之5計算之利息(本院卷(二)第7頁)，均合於前揭規定，

01 應予准許。

02 二、被告張家銘、林笠萍受合法通知，無正當理由，未於最後言
03 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
04 爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：

07 (一)、原告經被告同新圓公司之營業員即被告林笠萍之介紹，購買
08 被告張淑貞所有坐落於新竹縣○○鄉○○○街00號（下稱系
09 爭房屋）及其基地新竹縣○○鄉○○段000地號（下合稱為
10 系爭房地）之房地，並於111年4月25日與被告張淑貞簽立不
11 動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），約定價金為新臺
12 幣（下同）620萬元，而被告張淑貞及同新圓公司出具之系
13 爭房屋之現況說明書（下稱系爭現況說明書）第39項「是否
14 有占用他人土地之情形」處勾選為「否」，原告始放心簽
15 約，並支付被告同新圓公司124,000元之居間報酬。惟於交
16 屋後卻遭坐落新竹縣○○鄉○○段000地號（下稱系爭339地
17 號）土地之鄰地所有權人主張系爭房屋有占用其部分土地，
18 經原告於113年7月29日與地政事務所複丈確認有占用系爭33
19 9地號之部分土地。被告張淑貞於系爭買賣契約第9條第4項
20 保證系爭房地不會受到周邊其他土地妨害系爭房屋之使用，
21 系爭房屋買賣契約第9條第5項亦保證系爭房地於交屋前無存
22 在物之瑕疵，被告張淑貞出賣系爭房地亦有向原告保證無物
23 之瑕疵存在，惟系爭房地存在占用他人鄰地之土地之瑕疵，
24 被告張淑貞應負瑕疵擔保責任；被告張淑貞出賣存在占有他
25 人土地瑕疵之系爭房屋予原告，構成債務不履行，原告依同
26 法第353條、第360條、第227條第1項規定請求損害賠償。原
27 告實際受有之損害應為向鄰地所有權人即歌爾開發建設股份
28 有限公司（下稱歌爾開發公司）購買占用之鄰地每坪22萬元、
29 土地分割、過戶所支付之費用共計144,849元；退萬步言
30 之，縱然需考量所謂的土地租金利益，本件原告實際受有之
31 損害仍應為向歌爾開發公司購買占用之鄰地每坪22萬元及土

01 地分割、過戶所支付之費用，共計1,065,946元(計算式：原
02 告購地損失921,097元+鑑界、分割、過戶等費用144,849元=
03 1,065,946元)。

04 (二)、被告林笠萍為被告同新圓公司之營業員、被告張家銘為系爭
05 房地買賣之不動產經紀人，原告多次詢問被告林笠萍關於系
06 爭房屋是否有占用他人土地之情形，被告林笠萍均回答「沒
07 有」；被告張家銘於向原告解說不動產說明書時，亦於系爭
08 現況說明書上否認系爭房屋有占用他人土地之情形，被告林
09 笠萍及張家銘事前已知悉系爭房屋具有上述占有他人房屋之
10 瑕疵，卻未告知原告，或縱其事前不知上述瑕疵，於接受被
11 告張淑貞之銷售委託後亦有探知查明義務，是以其未將上述
12 占有他人房屋瑕疵告知原告，無論係出於故意或過失，均屬
13 未盡仲介人員應負之善良管理人注意義務，造成原告受有上
14 述損害，而有民法第184條第1項前段所定之侵權行為，原告
15 得向其請求損害賠償。

16 (三)、本件不動產買賣之系爭房屋存在占用他人土地之情形，而同
17 新圓公司係經營不動產仲介業務之公司，為系爭房地買賣之
18 居間人及仲介，卻未就系爭房地買賣有占用他人土地之事宜
19 提供完整資訊並盡其調查義務，致使原告權益受到損害，應
20 依不動產經紀業管理條例第26條第1項對原告負賠償責任；
21 亦違反與原告間居間契約之義務，構成債務不履行，應依民
22 法第227條第1項對原告負賠償責任。而同新圓公司為被告林
23 笠萍、張家銘之僱用人，則原告因被告林笠萍及張家銘前述
24 故意過失受有損害，得依民法571條、第188條第1項前段及
25 不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告同新
26 圓公司與被告林笠萍及張家銘連帶負損害賠償責任，另同新
27 圓公司違反對原告之忠實業務，依民法第571條規定不得向
28 原告請求報酬，則其已向原告收取之報酬，依債務不履行或
29 不當得利之法律關係，請求被告同新圓公司返還12萬4,000
30 元之服務報酬。

31 (四)、上開被告張淑貞所負之損害賠償債務，與被告林笠萍、張家

01 銘、同心圓公司所負上開損害賠償債務，均係因系爭房屋占
02 用鄰地瑕疵受有損害所生，為不真正連帶債務，如被告中之
03 一人履行給付，他被告於給付範圍內亦同免責任。

04 (五)、訴之聲明：

- 05 1.被告張淑貞應給付原告1,458,776元，及自起訴狀繕本送達
06 翌日起，按週年利率百分之5計算之利息。
- 07 2.被告張家銘、林笠萍及同新圓不動產企業有限公司應連帶給
08 付原告最低1,458,776元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按
09 週年利率百分之5計算之利息。
- 10 3.以上任一被告如為給付，其他被告於清償之範圍內同免給付
11 之義務。
- 12 4.被告同新圓不動產企業有限公司應給付原告124,000元，及
13 自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率百分之5計算之利
14 息。
- 15 5.第一、二、三、四項請求，原告願供擔保請准宣告假執行。
- 16 6.訴訟費用由被告負擔。

17 二、被告答辯：

18 (一)、被告張淑貞：

- 19 1.原告主張系爭房屋有權利瑕疵或物之瑕疵，就權利瑕疵擔保
20 部分，原告既已有向鄰地所有人購買占用土地之計畫，其權
21 利顯無可能遭第三人追奪而受有任何損失，且被告於102年6
22 月18日購買系爭房屋時，其房屋現況即與現今相同，且無論
23 前手或被告持有期間，鄰地所有人均未曾提出異議，是原告
24 均無可能因系爭房屋遭鄰地所有人主張權利而面臨拆除之可
25 能；就物之瑕疵擔保部分，被告於「簽訂系爭契約」與「交
26 屋（危險移轉）」時，均未曾就系爭房屋進行增建或改建，
27 是系爭房屋於簽約與交屋時，其房屋本體均未有任何變化，
28 迄亦無任何遭拆除之情形，足見由系爭房屋自身觀之，其並
29 無任何物品滅失或價值減少之情形，亦無欠缺通常之效用
30 （即房屋本身坪數與使用空間從未有過變化），原告自不得
31 主張本件有物之瑕疵擔保之適用。再者，被告張淑貞擁有系

01 爭房屋10年，前手是20年，這期間都沒有人表示有占用鄰地
02 之情，被告張淑貞向前手購買系爭房地後，既未進行任何增
03 建，且鄰地所有人亦不曾告知有占用鄰地之情事，益徵被告
04 並無故意不告知占用情事，而原告於購買系爭房屋前後，則
05 可自行委託建築師調閱系爭房屋之竣工圖及使用執照查看，
06 或委請地政機關進行測量，然原告均未為之，自難認原告無
07 重大過失，且原告遲至113年9月，鄰地因地目變更導致地價
08 大漲後，始提起本件訴訟，亦難認其有盡到「儘速檢查通
09 知」之義務，益徵原告不得主張被告應負物之瑕疵擔保責
10 任；縱認系爭房屋因占用鄰地而有瑕疵損害，其損害金額之
11 基準日亦應為「系爭契約簽訂」而非「原告起訴時」；被告
12 願意接受法院囑託之估價報告上不拆屋之補償金額賠償。

13 2. 答辯聲明：

14 (1)原告之訴駁回。

15 (2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 (3)訴訟費用由原告負擔。

17 (二)、被告同新圓公司：

18 占用鄰地的部分我們是真的不知道，現在2年後才發現鄰地
19 的問題，我們也願意把費用退還，我們願意跟屋主一起承擔
20 費用，但22萬元真的也超過我們的範圍。系爭房屋買賣價是
21 620萬元，是3、40年的老社區，當初是有經過整理，屋況是
22 還不錯的，屋主也花了很多錢去維修。

23 (三)、被告林笠萍未於最後言詞辯論到場，惟據其先前到場陳述：
24 針對原告說我知情土地被占用賣房這件事，我並不知情，一
25 般透天買賣不會再做土地鑑界，所以就當成一般房屋銷售。

26 (四)、被告張家銘經本院合法通知未到場，亦未提出書狀作何聲明
27 或陳述。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)、被告張淑貞於102年6月15日，以買賣為登記原因，取得新竹
30 縣○○鄉○○段000地號土地，暨其上同段21建號建物，門
31 牌號碼為新竹縣○○鄉○○街00號(下稱系爭房地)。

01 (二)、原告於111年間委託被告同新圓不動產企業有限公司仲介購
02 買系爭房地。兩造於111年4月25日，就系爭房地簽定買賣契
03 約，約定買賣價金為620萬元，基地面積為46.43平方公尺；
04 兩造並於111年5月23日交屋。

05 (三)、被告同新圓不動產企業有限公司收取原告居間報酬124,000
06 元。

07 (四)、111年4月25日，系爭房地鄰地為339地號土地，土地使用分
08 區為特定農業區，嗣於113年8月29日，分割新增339-6地號
09 土地與系爭房地相鄰，土地使用區分為建地。

10 四、本件爭點：

11 (一)、系爭房屋越界占用鄰地部分，究屬權利瑕疵抑或物之瑕疵？
12 被告張淑貞是否對原告負物之瑕疵擔保之損害賠償責任？

13 (二)、系爭房屋增建占用鄰地部分，是否為買賣契約之標的範疇？

14 (三)、本件有無瑕疵擔保與債務不履行等規定之適用？

15 (四)、本件損害賠償之基準日，究為111年4月25日契約成立時，抑
16 或113年9月23日原告起訴時？

17 (五)、原告主張被告應賠償145萬8776元，有無理由？

18 五、本院之判斷：

19 (一)、原告主張其於111年4月25日透過被告同新圓公司、營業員林
20 笠萍、經紀人張家銘居間仲介，向被告張淑貞購買系爭房
21 地，價金為620萬元，業已交付，惟買賣之標的物，其中如
22 新竹縣新湖地政事務所收件日期文號113年12月27日新測他
23 (數法)字第16400號複丈成果圖(下稱系爭複丈成果圖)所示3
24 39-6地號土地(下稱系爭339-6地號土地《本院卷(一)第221》)
25 部分非法占用他人土地，與被告張淑貞保證之內容顯有違
26 背，系爭房地亦因此有瑕疵，為此請求損害賠償等語，為被
27 告張淑貞所否認，並以前揭情詞置辯，並提出系爭不動產買
28 賣契約書、價金履約保證申請書、標的物現況說明書(成屋)
29 確認表、系爭土地謄本、地籍圖謄本、建物複丈(勘測)結
30 果、本票影本、系爭土地現況參考圖、現場照片等件為證
31 (本院卷(一)第19-47頁)。經查，114年2月7日本院會同兩造及

01 新竹縣新湖地政事務所人員，至系爭房地勘驗結果：系爭房
02 屋坐落在新竹縣○○鄉○○段000地號土地，然有部分占用
03 同地段339地號土地，現在房屋前地上噴有紅色界址點，占
04 用位置呈長方形，為房屋之外牆及結構樑柱，房屋旁有怪手
05 正在整地，原告稱是建商正在整地，建商要求將占用部分購
06 買，否則要求拆除，原告訴訟代理人稱：占用部分屬建物1-
07 3樓樓梯、化糞池所在等語，有本院勘驗筆錄在卷可稽(本院
08 卷(-)第159-161頁)，並經本院囑託新竹縣新湖地政事務所測
09 量並製作系爭複丈成果圖所示系爭339-6地號部分，係占用
10 他人土地，有前開複丈成果圖附卷足憑(本院卷(-)第221
11 頁)，依原告與被告張淑貞於簽立之系爭不動產買賣契約第9
12 條第1項之約定：乙方(即被告)擔保本買賣標的物產權清
13 楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或其他糾葛
14 情事，如有上述任何情事，除本契約內另有約定外，應由乙
15 方於甲方(即原告)支付完稅款以前清理完畢，否則視為違
16 約；若甲方因此受有損害，乙方應負完全賠償責任；第4項
17 約定：乙方保證本標的物周邊無其他土地妨害本標的物現況
18 之進出及使用；第5項約定：乙方保證本買賣標的物於交屋
19 前無存在物之瑕疵(例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏
20 水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵)如有上述情事，除本契約另
21 有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任等語(本院卷(-)第24
22 頁)。而原告與被告張淑貞之間所簽訂系爭買賣契約書所附
23 之建物(勘測)結果，記載面積計 92.86m^2 (計算式：一層 46.4
24 3m^2 +一層 $46.43\text{m}^2=92.86\text{m}^2$)與系爭土地謄本記載之面積互
25 核相符(本院卷(-)第35-41頁)，復經新竹縣新湖地政事務
26 所114年2月19日新湖地登字第1140000521號函覆本院暨檢附
27 地籍圖重測登記案資料(本院卷(-)第177-187頁)，互核相
28 符。是依照契約所附之內容，買賣標的與系爭土地謄本記載
29 之面積一致，並未包括、亦未提及有關占用鄰地之部分。依
30 前開約定之內容，足使為交易之相對人認為所買受之系爭房
31 屋，並無占用他人土地之情形。

01 (二)、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
02 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
03 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。民法第354條第1項
04 前段定有明文。所謂物之瑕疵，乃指存在於物之缺點而言，
05 凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價
06 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年
07 台上字第1173號民事判例意旨參照）。又出賣人應擔保第三
08 人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利，亦為民
09 法第349條所明定。按所謂權利瑕疵擔保，依民法第349條及
10 第350條規定，出賣人僅擔保第三人就買賣之標的物對買受
11 人不得主張任何權利及擔保其權利確係存在，亦即出賣人應
12 擔保買賣標的之權利完整無缺或權利存在之謂（最高法院96
13 年度台上字第2617號民事判決意旨參照）。民法第349條規
14 定：出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得
15 主張任何權利。所謂不得主張任何權利，例如不得主張不動
16 產所有權上之地役權、地上權、典權、抵押權，動產所有權
17 上之質權、留置權等是（最高法院90年度台上字第2093號民
18 事判決意旨參照）。出賣人所負權利瑕疵擔保責任，乃就其
19 出賣之標的物，擔保其權利無缺及存在，故其損害金額，應
20 按買賣雙方約定該買賣標的物或權利應有之價值計算（最高
21 法院106年度台上字第1364號民事判決意旨參照）。

22 (三)、經查，原告係以買受系爭房地(含系爭339-6地號土地之意
23 思，向張淑貞買受系爭房地，張淑貞出售之標的，亦為得完
24 整使用系爭房屋（含占用部分建物1至3樓樓梯、化糞池所在
25 等）之系爭房地，雙方意思表示一致。原告與被告張淑貞簽
26 立系爭買賣契約之標的既包括系爭339-6地號土地所示範
27 圍，而系爭房地之基地占用他人所有之同段339地號土地，
28 致原告將因同段339地號土地所有權人之主張，致有須拆除
29 房屋，影響系爭房屋使用之完整性，原告主張被告張淑貞就
30 此應負權利瑕疵擔保責任，即屬有據。

31 (四)、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得

01 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於
02 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民
03 法第226條第1項、第227條第1項定有明文。而所謂之不完全
04 給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，
05 不符合債務本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種
06 (最高法院101年度臺上字第1159號民事判決意旨參照)。又
07 買賣標的物如係特定物，於契約成立「前」已發生瑕疵，而
08 出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而
09 買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之不符合
10 債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任(最高法院1
11 03年度台上字第2631號判決意旨參照)。

12 (五)、經查，被告張淑貞辯稱向他人買受系爭房地(含系爭339-6地
13 號土地)後迄至售予原告為止，持有期間並無進行增建或改
14 建，且鄰地所有人亦不曾告知有占用鄰地之情事一節(本院
15 卷(-)第98、123-124頁)，乃為原告所不爭執之事實，復參諸
16 系爭房地買賣契約標的物現況說明書亦載明買賣標的物無占
17 用他人土地之情形，可明被告張淑貞向前手買受系爭房地
18 (含系爭339-6地號土地)後，亦係以相同範圍出售予原告。
19 原告與被告張淑貞簽訂契約時，顯未預期系爭房屋現狀逾所
20 有權狀所記載之面積，而原告既不知悉系爭房地有占用他人
21 土地之情事，主觀認知認定系爭房地之當時現況與所有權狀
22 記載之情形相符，且原告與被告張淑貞於締約時亦無保留表
23 示僅以所有權狀記載之面積為準，堪認原告與被告張淑貞訂
24 立買賣契約時，確實係以系爭房地(含系爭339-6地號土地)
25 之現狀為交易。系爭房地於111年6月15日移轉登記予原告
26 後，經鄰地所有人歌爾公司發現系爭房地占用其土地21.92
27 平方公尺，原告乃與歌爾公司協商同意以原購買價金每坪22
28 萬元，加上遭占用土地分割與過戶衍生之所有成本，將土地
29 售予原告，有歌爾公司於114年3月15日歌114字01號函在卷
30 可憑(本院卷(-)第385頁)。是系爭房屋占用他人土地之瑕疵
31 於契約成立前即已存在，而被告張淑貞出賣系爭房地時並未

告知原告前開瑕疵，且於系爭房地買賣契約上勾選無占用他人土地情形，被告張淑貞既為出賣人，就所出賣標的物現狀、是否有占用他人土地越界建築之情形，本有查明之義務，被告張淑貞並未查明，僅以前手所告知系爭房地之現狀為據，而向原告表示系爭房屋無占用他人土地情形，係屬過失未告知有前開瑕疵，而原告不知有前開瑕疵仍為購買，則被告張淑貞所為給付之內容不符合債務本旨(即被告張淑貞依約有提供系爭房地含系爭339-6地號土地之現狀予原告之義務，卻有越界建築21.92平方公尺之瑕疵)，被告張淑貞應負不完全給付之損害賠償責任。原告依民法第227條第1項規定，請求被告張淑貞賠償系爭房地占用鄰地21.92平方公尺而致向鄰地所有權人購買系爭房屋占用鄰地21.92平方公尺之價值減損之損害，為有理由。

(六)、經兩造合意由本院囑託黃小娟不動產估價師聯合事務所(下稱黃小娟事務所)鑑定，勘估標的係坐落於新竹縣○○鄉○○段00000地號土地，本報告基於估價目的為供占用土地事件不動產價值參考，價格種類為正常價格，價格日期為111年04月25日、113年09月23日、113年08月12日，鑑定勘估標的於現行不動產市場條件下之合理價值。勘估標的屬非都市土地，使用分區及使用地類別均編定為特定農業區之甲種建築用地，現況部分範圍係住宅使用，另部分範圍為空地及未使用地。經黃小娟事務所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況調查，並以勘估標的得以合法且可行之條件、依最有效使用情況下，採用比較法與收益法等二種估價方法評估土地價格，根據勘估標的不動產特性，就市場上交易案例周詳調查並進行專業意見分析後，再參原告已向歌爾公司購買系爭房地占用鄰地範圍，採不需拆屋還地之情形，支付購地費用(甲種建築用地)以113年9月23日甲種建築用地價格為基準，參考內政部不動產資訊平台住宅價格季指數(新竹縣)作為價格日期調整率，推算得出於113年9月23日甲種建築用地土地每坪單價為151,

01 002元(詳系爭估價報告第111頁土地單價調整計算附表)，惟
02 原告實際購買系爭339-6地號土地係以每坪22萬元，就此應
03 予調整外，其餘應屬可採，以(A)占用範圍建物(他人土地)
04 永續租金淨收益折現值328,845元-(B)占用範圍建物(購入
05 土地，即本人土地)永續租金淨收益折現值866,348元+(C)
06 支付購地費用(甲種建築用地)1,458,600元=921,097元(參估
07 價報告第111頁)。加計因買受系爭339-6地號土地支出之鑑
08 界費6,530元、土地分割費14,700元、土地買賣過戶費123,6
09 19元，有原告提出之前開費用收據等為證(本院卷(-)第399-
10 415頁，以上費用共計144,849元)，本件因被告張淑貞交付
11 之系爭房地，有欠缺前開系爭339-6地號土地權利之瑕疵，
12 受有減少價值之損害為921,097元加計144,849元，總計1,06
13 5,946元，原告請求因買賣標的物權利瑕疵所受損害之金額
14 1,065,946元，洵屬有據。

15 (七)、從而，原告請求被告張淑貞給付1,065,946元，及自起訴狀
16 繕本送達(113年11月4日送達於被告張淑貞)之翌日即113
17 年11月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有
18 理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

19 (八)、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
20 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民
21 法第184條第1項定有明文。原告主張其透過被告同新圓公司
22 之營業員林笠萍、經紀人張家銘為居間仲介，以總價620萬
23 元買受系爭房地，原告並支付124,000元服務報酬與被告同
24 新圓公司等情，為被告張家銘、林笠萍、同新圓公司所不爭
25 執，並有原告提出之不動產買賣契約書、土地登記謄本、建
26 物登記謄本、本票、價金履約保證書、現況參考圖等影本在
27 卷可參(本院卷(-)第19-49頁)，則原告此部分主張自堪信
28 為真實。原告另主張其購買系爭房地時，參觀系爭房地後曾
29 透過系爭房地之鄰居告知原告系爭房屋似存在占用他人土地
30 之情形，因此原告多次詢問被告林笠萍關於系爭房地是否有
31 占用他人土地之情形，被告林笠萍均回答「沒有」；被告張

01 家銘為系爭房地買賣之不動產經紀人，於向原告解說不動產
02 說明書時，原告亦曾詢問系爭房屋是否存在占有他人土地之
03 情形，惟被告張家銘仍於不動產說明書上勾選否認系爭房地
04 有占用他人土地之情形等情，被告林笠萍、張家銘不爭執，
05 僅被告林笠萍辯稱：針對原告說我知情土地被占用賣房這件
06 事，我不知情，一般透天買賣不會再做土地鑑界，所以就當
07 成一般房屋銷售云云(本院卷(-)第97頁)。並有系爭現況說明
08 書中項次39之「是否有占用他人土地之情形」欄位選項勾選
09 「否」在卷可參(本院卷(-)第33頁)，顯見原告因信任被告林
10 笠萍、張家銘之專業知識，認為系爭房地無占用他人土地之
11 情，而購買系爭房地，是以，原告主張被告林笠萍、張家銘
12 就買賣標的物之現況所告知之內容與事實不符一節，尚堪採
13 取。且縱被告林笠萍、張家銘事前並不知悉系爭房地具有占
14 用鄰地之瑕疵，渠等於接受被告張淑貞之銷售委託後亦有探
15 知查明義務，更何況原告分別再次詢問被告林笠萍、張家銘
16 關於系爭房地是否有占用他人土地之情，渠等更應謹慎查
17 明，是以渠等未將上述占有鄰地之瑕疵告知原告，無論係出
18 於故意或過失，均屬未盡仲介人員應負之善良管理人注意義
19 務，而造成原告受有上述損害，而有民法第184條第1項前段
20 之侵權行為，原告自得向其等請求損害賠償。

21 (九)、原告主張被告同新圓公司違反民法第567條之義務，依民法
22 第227條準用第226條第1項應對原告負連帶損害賠償責任一
23 節，按依民法第567條第1項及第2項規定：「居間人關於訂
24 約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行
25 能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒
26 介。」、「以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行
27 能力或訂立該約之能力，有調查之義務。」，居間人有就其
28 所知關於訂約事項，據實報告各當事人之義務，倘非居間人
29 所知之事項，即非居間人報告之範圍，若以居間為營業者，
30 尚有義務調查訂約事項及當事人之履行或訂約能力，然而居
31 間人如未盡調查義務，於民法債編第二章第十二節「居間」

01 中並無規定，當參照民法第529條規定準用關於委任之規
02 定：「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為
03 所生之損害，對於委任人應負賠償之責。」。又依不動產經
04 紀業管理條例第24條之2規定：「經營仲介業務者經買賣或
05 租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依
06 下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易
07 價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
08 三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知
09 買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協
10 助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中
11 央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。」、第26
12 條第1項及第2項規定：「因可歸責於經紀業之事由不能履行
13 委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責
14 任。」、「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或
15 過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶
16 賠償責任。」。經查，本件關於買賣標的物系爭房地有部分
17 占用鄰地之瑕疵存在，應屬於前揭民法第567條第2項規定之
18 訂約事項及不動產經紀業管理條例第24條之2第4款規定之標
19 的物瑕疵，且該事項乃政府機關已公示之事項，其查詢方式
20 為從事不動產業務者所熟悉，並非難以調查之事項，而被告
21 同新圓公司等3人乃以居間為營業之人，依前揭二法律規
22 定，對此當有調查之義務，而被告同新圓公司等3人就此事
23 項未盡調查之義務，乃進行居間、仲介時有過失存在，依民
24 法第544條及不動產經紀業管理條例第26條第1項及第2項規
25 定，對於委任其仲介買受系爭房地之原告應負損害賠償責
26 任。因前揭民法第544條及不動產經紀業管理條例第26條第1
27 項及第2項均未規定居間人或不動產經紀業者對於委任人賠
28 償之範圍，原告得請求被告同新圓公司等3人賠償之金額，
29 應為系爭房屋欠缺前開系爭339-6地號土地之權利之減損價
30 值1,065,946元。

31 (十)、按「數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任

01 者，為連帶債務。」、「無前項之明示時，連帶債務之成
02 立，以法律有規定者為限。」，民法第272條第1項及第2項
03 分別定有明文。依前揭民法關於居間人對於委任人所負之損
04 害賠償責任並無特別規定為連帶債務，然依不動產經紀業管
05 理條例第26條第2項則有經紀業者應與其僱用之經紀人員連
06 帶賠償之規定，從而，原告主張被告同新圓公司等3人應連
07 帶賠償其1,065,946元及自起訴狀繕本送達被告(於113年11
08 月1日送達於被告3人)翌日即113年11月2日起至清償日止按
09 週年利率百分之5計算之利息等節，為有理由，應予准許。
10 逾此範圍之請求，不應准許。又前開被告張淑貞與被告同新
11 圓公司等3人間對於原告所負債務乃基於同一原因事實而發
12 生，被告張淑貞與被告同新圓公司等3人間對於上開債務乃
13 負不真正連帶之清償責任，故於任一被告因清償或其他原因
14 使債務消滅時，其餘被告於相同數額內，亦同免其責任。

15 □、按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
16 酬，民法第568條第1項定有明文。次按居間人違反其對於委
17 託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實
18 及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬
19 及償還費用，民法第571條固有明文。惟本條適用，須居間
20 人違反其對於委託人之義務而為利於相對人之行為，或違反
21 誠實及信用方法由相對人收受利益者，其法律效果為居間人
22 不得向委託人請求報酬及償還費用；如居間人違反委託義
23 務，並無利於相對人之行為，或其違反誠實及信用方法，未
24 自相對人收受利益者，依上開文義之相反解釋，如居間契約
25 已成立，居間人應仍得請求報酬。原告主張同新圓公司未善
26 盡調查系爭房地部分是否有占用他人土地而有價值減損、可
27 能遭請求拆除之情形致原告誤信而完成交屋手續，係屬違反
28 受託人之義務等語。然查，原告上開主張事實為被告未查明
29 系爭房地之所有權範圍而違反善良管理人之注意義務，尚與
30 上開法條所規定「居間人違反其對於委託人之義務，『而為
31 利於委託人之相對人之行為』」或「違反誠實及信用方法，

01 由相對人收受利益者」之要件尚屬有間。且被告同新圓公司
02 於履行居間契約義務時，已善盡調查、通知、協力之契約義
03 務，已如前述，系爭買賣契約確因同新圓公司居間媒介而成
04 立，且系爭房地買賣契約並已履約及交屋完成，是同新圓公
05 司業已依約完成仲介工作而受領報酬124,000元，是原告請
06 求同新圓公司返還已支付之報酬124,000元，尚屬無據。

07 □、綜上所述，原告依買賣、債務不履行、侵權行為等法律關係
08 及民法第567條等規定，起訴請求「1.被告張淑貞應給付原
09 告1,065,946元，及自113年11月5日起至清償日止，按年息
10 百分之5計算之利息。2.被告張家銘、林笠萍及同新圓不動
11 產企業有限公司應連帶給付原告新臺幣1,065,946元，及均
12 自民國113年11月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之
13 利息。3.第一項及第二項所命給付，於其中任一被告已為給
14 付或因其他原因使債務消滅後，其他被告於相同範圍內同免
15 其給付責任」為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求，為
16 無理由，應予駁回。

17 六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，
18 核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。另依民事訴訟法
19 第392條第2項規定，依被告張淑貞之聲請及依職權宣告被告
20 為原告預供擔保相當之金額後，得免為假執行；至於原告其
21 餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依附，應併予駁
22 回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證
24 據，經本院審酌後，認均無礙判決之結果，爰不予一一論
25 述。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴法第79條、第85條第1項、第2
27 項。

28 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日
29 民事第一庭法 官 林麗玉

30 以上正本係照原本作成。

01 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，併
02 繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日

04 書記官 高嘉彤