

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第183號

原告 鄭揚

訴訟代理人 鄭新錦

廖于清律師

蔡垂良律師

複代理人 段世儒

李怡德律師

被告 中信房屋仲介股份有限公司

法定代理人 鄭余正全

訴訟代理人 鍾運凱

被告 長冠不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蘇俊逸

訴訟代理人 許明通

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年2月4日辯論終結，判決如下：

主 文

被告長冠不動產仲介經紀有限公司應給付原告新臺幣22萬3675元，及自民國112年12月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告長冠不動產仲介經紀有限公司負擔百分之53，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告長冠不動產仲介經紀有限公司如以新臺幣22萬3675元為原告預供擔保後，得免為假執行。原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告委託訴外人鄭新錦透過被告長冠不動產仲介經紀有限公

01 司(即中信房屋仲介股份有限公司新竹南大加盟店，下稱長
02 冠不動產公司)，於民國110年7月8日向訴外人鄭閔毫、邱麗
03 珠、鄭啟熠、鄭惠芬購買坐落新竹市○○段○○段00000地
04 號土地(下稱系爭土地)及同地段186建號建物即門牌號碼新
05 竹市○區○○街00號之建物(下稱系爭房屋，並與系爭土地
06 合稱系爭不動產)，並簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣
07 契約)，系爭買賣契約第9條約定賣方擔保房屋未占用他人土
08 地、或第三人占用等情事，特別約定事項第8點記載「本案
09 標的物產權包含路權及與鄰地界址均無糾紛」，不動產說明
10 書記載：基地無界址糾紛情形，不動產說明書現況調查表亦
11 記載：基地無界址糾紛情形。

12 (二)不料交屋後，因被告中信房屋仲介股份有限公司(下稱中信
13 房屋公司)及長冠不動產公司就物件產權調查不清楚，導致
14 原告現因此陷於產權被占用之訴訟糾紛中(即本院112年度竹
15 簡字第312號，下稱前案)。以仲介公司對不動產買賣應有之
16 專業智識，稍作思考即可察覺可能有土地被占用，然被告皆
17 未調查其原因，自屬違背調查及報告義務，應依民法第567
18 條、第227條規定負損害賠償責任。再依消費者保護法第22
19 條之規定：「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費
20 者所負之義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服
21 務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。」，依被告中信
22 房屋公司於網站廣告所示的經營理念，更當負損害賠償責
23 任。

24 (三)系爭土地登記第一類謄本記載土地面積為61平方公尺，而系
25 爭房屋建物登記第一類謄本記載一樓加上騎樓面積為51.71
26 平方公尺，可見土地比房屋座落面積大約10平方公尺，但系
27 爭房屋卻還跟國有財產署租用南門段二小段183-16地號5平
28 方公尺之面積，顯然原告所購置系爭房屋之坐落土地，有極
29 大可能被鄰居占用。以仲介公司對不動產買賣應有之專業智
30 識，稍作思考即可察覺，然被告皆未調查其原因，自屬違背
31 調查及報告義務。被告違反調查及報告義務，致原告無從知

01 悉系爭土地有被占用之瑕疵，而以較高價格成交，使賣家取
02 得較高之買賣價金，自屬民法第571條規定有利於委託人之
03 相對人之行為，被告自無報酬請求權。又依不動產經紀業管
04 理條例第24條之2規定，被告未提供關於不動產必要之資訊
05 及瑕疵，違反誠實及信用方法，被告自不得請求仲介報酬，
06 而原告依約交付實際成交價金之百分2之仲介報酬42萬元(21
07 00萬元×2%)予被告長冠不動產公司，爰依民法第179條不當
08 得利之規定，請求被告返還仲介報酬42萬元。

09 (四)另依系爭買賣契約從封面至內頁皆有被告中信房屋公司之商
10 標文字與圖樣，原告係信任被告中信房屋公司所代表之商
11 譽，才委由被告負責本件房屋仲介，如今發生系爭土地有被
12 占用之情事，被告卻推託與仲介身分毫無關係，與被告當時
13 所收取的42萬元系爭房屋之仲介費顯不相當。

14 (五)末查，原告購買之系爭不動產，遭第三人占用11平方公尺土
15 地，此有鈞院112年竹簡字第312號判決可稽，易言之，因被
16 告未盡調查及報告之義務，致原告不知上情卻購買系爭不動
17 產，購買系爭土地之實際面積短少11平方公尺，依系爭交易
18 總價金2100萬元，交易面積61平方公尺換算，每平方公尺價
19 金34.43萬元，原告即受有378.73萬元之損失，遠大於本件
20 原告主張及請求之42萬元，併予敘明。

21 (六)綜上，原告依民法不完全給付、不當得利及消費者保護法等
22 規定提起本件訴訟，並聲明：1.被告中信房屋公司與長冠不
23 動產公司應各給付原告新臺幣42萬元，及自起訴狀繕本送達
24 之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.
25 前開第1項請求，於其中任一被告已為給付時，就其給付範
26 圍內，另一被告免給付義務。3.原告願供擔保，請准予宣告
27 假執行。

28 二、被告則以：

29 (一)被告中信房屋公司部分：

30 1.原告與被告中信房屋公司之間並無契約關係，系爭買賣契
31 約上有被告中信房屋抬頭，是因被告長冠不動產公司為被

01 告中信房屋公司加盟店，所以使用之契約文件都有品牌標
02 誌，並不表示被告中信房屋公司為契約當事人，自無民法
03 第567條所定報告及調查之義務，遑論契約義務之違反。

04 2.被告中信房屋公司從未收取原告任何仲介報酬，自無依民
05 法第179條返還不當得利之可言。

06 3.系爭不動產於110年7月8日訂立系爭買賣契約時，並無界
07 址糾紛情形，被告長冠不動產公司製作之不動產說明書及
08 系爭買賣契約書特別約定事項之內容並未與事實不符。

09 4.被告中信房屋公司之廣告僅屬經營理念之品牌形象宣傳，
10 全未涉及系爭不動產交易事項或具體義務，且其內容無何
11 不實之處，自無違反消費者保護法第22條。

12 5.另被告中信房屋公司所簽立之房屋安全交易契約書非居間
13 契約，僅係保護交易安全，保管房屋價金。

14 6.綜上，原告對於其主張兩造間成立居間契約、被告收取居
15 間報酬、系爭土地被占用、系爭買賣契約訂立時已有界址
16 糾紛、廣告不實等，均未盡舉證責任以實其說。並聲明：
17 (1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准免為宣
18 告假執行。

19 (二)被告長冠不動產公司部分：

20 1.被告長冠不動產公司媒介原告購買系爭不動產當時(即110
21 年間製作及提出不動產說明書時)確無界址糾紛情形，至
22 於事後原告與第三人之間於112年7月間發生之糾紛及訴
23 訟，難謂被告長冠不動產公司可得事先預見。

24 2.契約中所定「有無界址糾紛」一詞，文義上應解為出賣人
25 是否與第三人就土地界址有爭執、爭議、紛爭等情事，而
26 非客觀上有無被占用，蓋即使長年被他人占用之物也可能
27 因當事人不爭執而從未產生糾紛，是上開不動產說明書之
28 記載，難謂與事實不符。至於系爭買賣契約書第9條之約
29 定，非表明系爭不動產有無被占用情形，該等記載並無不
30 實之處。

31 3.再查，系爭買賣契約及其特別約定事項，係原告與第三人

01 即系爭不動產之出賣人等間所訂立之契約條款，非被告長
02 冠不動產公司製作，自與被告長冠不動產公司是否違反調
03 查及報告義務無涉。

04 4.本件不動產說明書和現況調查表是被告長冠不動產公司之
05 房仲在現場訪查、製作，經由現場詢問鄰居並拍攝現場照
06 片，買方也去現場勘查，無意見才會簽約。嗣系爭不動產
07 鑑界時，買賣雙方及四鄰均在現場親自見聞鑑界結果，亦
08 無人提出爭執，足見被告長冠不動產公司已善盡其調查義
09 務，合理認定當時系爭不動產並無界址糾紛存在。至於系
10 爭不動產是否確有被占用瑕疵，顯屬地政測量鑑定專業，
11 非不動產經紀人員得以通常方法察知，是被告長冠不動產
12 公司對於原告既未保證系爭不動產無瑕疵，又無故意隱瞞
13 瑕疵，自無過失可言。

14 5.被告中信房屋公司對加盟店之仲介(居間)業務行為並無選
15 任、監督、管理、指揮等權限，僅基於授權品牌標章使用
16 關係，對於加盟店對外形象及標章名稱使用等有相關限
17 制。本件受原告委託者僅被告長冠不動產公司，而非被告
18 中信房屋公司，二公司及其業務人員間亦無僱傭、委任等
19 契約關係。

20 6.綜上，系爭房屋於60年12月前已經登記為合法房屋，現況
21 看不出遭占用，原屋主使用多年都無糾紛問題，原告既未
22 證明系爭土地有被占用之瑕疵，亦未證明買賣當時已存在
23 界址糾紛，被告長冠不動產公司自無違反調查及報告義
24 務，原告依民法第567、227條規定請求被告長冠不動產公
25 司賠償其損害，難謂有理由。另原告所提之廣告非被告長
26 冠不動產公司製作刊登，且該廣告僅屬經營理念之品牌形
27 象宣傳，全未涉及系爭不動產交易事項或具體義務，並且
28 其內容無何不實之處，自無違反消費者保護法第22條可
29 言。又被告長冠不動產公司收取服務報酬係基於兩造間仲
30 介契約關係，難謂無法律上之原因，自無依民法第179條
31 返還利益之責。

01 7.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請
02 准免為宣告假執行。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告主張委託訴外人鄭新錦經被告中信房屋公司加盟店即被
05 告長冠不動產公司仲介購置系爭不動產，進而簽訂系爭買賣
06 契約，並已依約交付仲介報酬42萬予被告被告長冠不動產公
07 司，系爭不動產已登記於原告名下。又系爭買賣契約書所附
08 不動產說明書記載：基地目前管理與使用情況無界址糾紛情
09 形；不動產說明書現況調查表「基地有無界址糾紛情形」欄
10 則勾選「否」，但原告仍因系爭土地被無權占用而陷入訴訟
11 糾紛中等情，並提出中信房屋網站廣告、前案開庭通知、系
12 爭買賣契約、不動產說明書、不動產說明書現況調查表、房
13 屋個案訪查表、收受款紀錄表、前案判決書、授權書、匯款
14 單等件為證(見本院卷第21、23、55-87、157-165、185
15 頁)，並經本院調閱前案卷證核閱屬實，堪認原告此部分主
16 張為真實。至原告主張被告等未盡注意義務致使其受損害，
17 依民法第179、227、567條、消費者保護法第22條等規定，
18 應負賠償責任等情，則為被告否認，並各以前詞置辯。

19 (二)被告中信房屋公司部分：

20 經查，被告均陳稱本件所涉之仲介契約之當事人為原告與被
21 告長冠不動產公司等語，原告亦陳稱本件事務均由被告長冠
22 不動產公司接洽及提供服務等語(見本院卷第136頁)，再參
23 以系爭買賣契約「見證人」欄僅由被告長冠不動產公司用
24 印，不動產說明書亦係由被告長冠不動產公司之本件訴訟代
25 理人許明通所承辦，有上開契約書及說明書在卷可證(見本
26 院卷第62、69頁)，堪認本件仲介契約之當事人為原告與被
27 告長冠不動產公司，被告中信房屋公司則非契約當事人，尚
28 難僅以系爭買賣契約上有被告中信房屋之字樣，逕認被告中
29 信房屋公司對原告負有契約義務，是原告主張被告中信房屋
30 公司有債務不履行情事等語，尚難憑採。至原告另主張依民
31 法第179條規定請求部分，原告並未說明被告中信房屋公司

01 就此有何受利益情事，其所舉證據資料，核與不當得利之要件
02 不相符，是此部分主張，亦不足採。

03 (三)被告長冠不動產公司部分：

04 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
05 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約
06 事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業
07 者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能
08 力，有調查之義務。民法第565條、第567條第1項前段、
09 第2項分別定有明文。次按經紀人員在執行業務過程中，
10 應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。經紀業
11 因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事
12 人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。不
13 動產經紀業管理條例第23條第1項、第26條第2項亦有明
14 文。又不動產仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，
15 一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業者針
16 對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就
17 其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。如未盡此
18 注意義務致使當事人蒙受損失，即應負過失侵權行為之責
19 (最高法院84年度台上字第1064號民事裁判要旨參照)。再
20 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
21 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完
22 全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。亦
23 為民法第227條所明定。而契約成立生效後，債務人除負
24 有給付義務(包括主給付義務與從給付義務)外，尚有附隨
25 義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人
26 身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義
27 務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。
28 倘債務人未盡此項義務，債權人即得依不完全給付請求損
29 害賠償(最高法院100年度台上字第2號民事判決參照)。是
30 如有因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付，並發生
31 履行利益以外之損害時，債權人自得依不完全給付請求損

01 害賠償(最高法院107年度台上字第2208號民事判決參
02 照)。

03 2.依系爭買賣契約之記載，系爭土地面積為61平方公尺，系
04 爭房屋面積1層面積為32.45平方公尺、二層為50.71平方
05 公尺、三層為50.71平方公尺、騎樓面積為19.26平方公
06 尺，顯然系爭土地面積大於系爭房屋之占用面積，並審酌
07 不動產說明書記載：系爭房屋為連棟建物，且有占用他人
08 土地之情形，占用之土地為同段183-16地號共1.51坪，目
09 前係向財產局承租等字樣。綜上，可見被告長冠不動產公
10 司早已知悉系爭房屋坐落之土地另有租用鄰地之情狀，而
11 系爭建物與周邊建物為連棟透天，在系爭土地大於系爭房
12 屋占地之情形下，系爭房屋卻仍需占用鄰地，可見系爭土
13 地有遭周邊建物占用之高度可能。而被告長冠不動產公司
14 所營事業係以仲介為營業項目，應具有專業房地買賣專業
15 知識，於交易過程自應善盡調查義務，縱使自身因地籍測
16 量實施規則第205條規定，並無主動聲請鑑界確認系爭土
17 地有無被占用之權責，仍應積極將有疑慮之部分告知原
18 告；另雖不動產說明書關於基地說明部分僅有「有無界址
19 糾紛情形」，無「是否遭他人占用」之調查，但依據該說
20 明書建築物說明部分有「建物有無占用他人土地情形」及
21 「建物有無被他人占用情形」之調查以觀，上開界址糾紛
22 狀況之查核亦應包含是否被占用之調查。被告長冠不動產
23 公司在取得上開系爭不動產相關資訊之情況下，顯然已知
24 系爭土地有被占用之疑慮，卻未將此情告知原告，原告依
25 民法第227條不完全給付之規定請求被告長冠不動產公司
26 負損害賠償之責，自屬有據。

27 3.又按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之
28 相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利
29 益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條
30 定有明文。故居間人不得向委託人請求報酬及償還費用之
31 要件，必須其違反對於委託人之義務，而為有利於相對人

01 之行為，或違反誠實信用方法，由相對人收受利益者，始
02 屬該當。然居間人縱有不完全給付之情事，亦非即屬為利
03 於相對人之行為或違反誠實信用原則，居間人應仍得請求
04 報酬，僅係另負賠償責任之問題。經查，原告與訴外人鄭
05 閔毫、邱麗珠、鄭啟熠、鄭惠芬已完成系爭買賣契約之簽
06 訂，系爭不動產所有權並已於110年10月15日移轉登記為
07 原告所有，為兩造所不爭執，縱使被告長冠不動產公司所
08 為有上開瑕疵，依上說明，仍無民法第571條規定不得向
09 原告請求報酬之情事，是其本於與原告間之居間契約，以
10 居間完成原告與訴外人就系爭不動產之買賣而受領報酬，
11 當有法律上之原因，非屬不當得利，原告依民法第179條
12 規定，請求被告長冠不動產公司返還其所受領之42萬報
13 酬，並無所據，原告此部分主張，應不足採。

14 4.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
15 補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已
16 定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為
17 所失利益。民法第216條定有明文。又所謂所受損害，即
18 現存財產因損害事實之發生而告減少，屬於積極損害；所
19 謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨
20 害，屬於消極損害(最高法院112年度台上字第1045號民事
21 判決意旨參照)。查，原告已取得系爭土地所有權，已如
22 前述，則系爭土地遭占用，致原告無法使用系爭土地，原
23 告應受有占用部分相當於租金之損害，而原告主張以系爭
24 土地之交易價值計算損害，應不足採。又按城市地方房屋
25 之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10
26 為限；前條規定，於租用基地建築房屋均準用之，土地法
27 第97條第1項及第105條分別定有明文。又基地租金之數
28 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，
29 工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利
30 益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報
31 總地價年息百分之10最高額(最高法院68年度台上字第307

01 1號判決意旨參照)。查系爭土地坐落新竹市西門街，靠近
02 西大路，在新竹市區內，鄰近遠東百貨及城隍廟商圈，屬
03 於中央市場之範圍，有前案勘驗測量筆錄及地圖附卷可佐
04 (見前案卷第131至133頁、第391頁)，堪認生活及交通機
05 能良好，參以系爭土地113年1月之地公告現值為每平方公
06 尺21萬8400元，申報地價為每平方公尺6萬1440元，有系
07 爭土地登記謄本在卷可參(見本院卷第145頁)，並衡量兩
08 造利用土地之經濟價值及所受利益等一切情狀，認原告請
09 求相當於租金之損害數額，以按土地申報地價年息百分之
10 10計算，應為適當。是依系爭土地被占用面積加以計算，
11 原告請求自其取得系爭土地所有權之日即110年10月15日
12 起，至本件言詞辯論終結日即114年2月4日止之相當於租
13 金之損害，合計為22萬3675元(計算式：申報地價6萬1440
14 元x占用面積11m²x10%x期間1208/365)，即屬正當，應予
15 准許，逾此部分請求，則屬無據。

16 5. 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
17 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
18 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
19 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債
20 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
21 之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付
22 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
23 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203
24 條定有明文。本件被告長冠不動產公司應負之前揭損害賠
25 償義務，並無確定期限，依前開規定，原告請求被告長冠
26 不動產公司給付自起訴狀繕本送達翌日即112年12月8日
27 (見本院卷第35頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計
28 算之遲延利息，即屬有據。

29 四、綜上所述，原告依不完全給付之法律關係，請求被告長冠不
30 動產公司給付22萬3675元，及自112年12月8日起至清償日
31 止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予

01 准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。
02 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
03 告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就
04 原告勝訴部分，依職權宣告假執行。另被告長冠不動產公司
05 聲請宣告免為假執行部分，核無不合，爰依同法第392條第2
06 項規定，酌定如主文第4項但書所示之相當擔保金額准許
07 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁
08 回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
10 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明；另原告於言
11 詞辯論終結後提出之攻防方法，本院本無從審究，附此敘
12 明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

15 新竹簡易庭 法 官 黃世誠

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

20 書記官 楊霽