

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第320號

原告 林俊凱
訴訟代理人 葉民文律師
被告 張家淇
被告 日晉不動產開發股份有限公司（即住商不動產南京三民加盟店）
兼法定代理人 蔡孟龍
被告 林俊宏
共同
訴訟代理人
兼送達代收人 陳明宗律師
複代理人 蔡爵陽律師
受告知人 臺北市士林地政事務所
法定代理人 黃俊偉

上列當事人間損害賠償等事件，本院於中華民國115年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告張家淇應給付原告參佰捌拾柒萬陸仟壹佰柒拾捌元，及自民國113年6月7日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、被告日晉不動產開發股份有限公司、蔡孟龍、林俊宏應連帶給付原告參佰捌拾柒萬陸仟壹佰柒拾捌元，及自民國113年6月7日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、前二項所命給付，如任一項被告為給付時，其餘他項被告於其給付範圍內同免給付責任。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告連帶負擔百分之三十二，餘由原告負擔。
- 六、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹佰貳拾玖萬貳仟零伍拾玖元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰捌拾柒萬陸仟壹佰柒拾捌元為原告預供擔保，得免為假執

01 行。

02 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
05 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
06 條第1項第3款定有明文。查原告於民國113年5月21日起訴請
07 求：一、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）11,427,123
08 元，及自起訴狀繕本送達最後一名被告之翌日起至清償日
09 止，按週年利率5%計算之利息。二、被告日晉不動產開發股
10 份有限公司（下稱日晉公司）應給付原告50萬元，及自起訴
11 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
12 （見本院卷(二)第4頁）。嗣於115年3月13日當庭具狀減縮第
13 一項聲明為：被告應連帶給付原告4,611,768元，及自起訴
14 狀繕本送達最後一名被告之翌日起至清償日止，按週年利率
15 5%計算之利息（見本院卷(二)第319頁），原告上開所為核與
16 前揭規定相符，應予准許。

17 貳、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知因自己敗訴而有法
18 律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明
19 文。又受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時
20 已參加於訴訟，準用第63條之規定，同法第67條亦有明定。
21 查原告主張向被告張家淇購買後述不動產，其建物實際面積
22 相較於登記面積短少15平方公尺，故被告於114年9月8日具
23 狀聲請對臺北市士林地政事務所（下稱士林地政）為訴訟之
24 告知（見本院卷(二)第133至134頁），經本院依上開規定將書
25 狀繕本送達受告知人（見本院卷(二)第135頁），而士林地政
26 雖於114年9月22日函復民事陳報狀，其當事人欄記載「聲請
27 人（即參加訴訟人）」（見本院卷(二)第143至145頁），惟未
28 依民事訴訟法第77條之19第4項第1款規定繳納聲請參加訴訟
29 之裁判費1,000元，且經本院歷次通知言詞辯論均未到庭，
30 是其聲請參加訴訟，未符合法定程式，依上開規定，視為於
31 得行參加時已參加本件訴訟，併此敘明。

乙、實體事項：

壹、原告主張：

一、原告經由被告即日晉公司之法定代理人蔡孟龍、不動產經紀人林俊宏居間，於112年7月14日與張家淇簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告以2,020萬元之價格向張家淇購買其所有臺北市○○區○○段○○段00000○號即門牌號碼臺北市○○區○○街00號（即1樓）房屋（登記層次面積58.47平方公尺、騎樓19.31平方公尺，總面積77.78平方公尺，下稱系爭房屋），暨其坐落之臺北市○○區○○段○○段000地號土地（登記面積123平方公尺，下稱000土地）權利範圍1/4（與系爭房屋下合稱系爭房地），嗣原告依約給付價金，張家淇亦於112年9月5日將系爭房地所有權移轉登記予原告，原告並於112年9月13日給付日晉公司居間報酬50萬元。

二、其後原告因欲進行室內裝潢，始發現系爭房屋之面積竟未有建物登記謄本所載77.78平方公尺，且系爭房屋經士林地政於114年1月6日以更正為原因，將系爭房屋坐落地號變更為000土地、同小段000、000、000-0地號土地（下稱000、000、000-0土地），嗣經本院於114年5月26日會同兩造至現場勘驗，並囑託士林地政測量結果如附圖所示，系爭房屋主建物及騎樓坐落於000、000土地，編號A1-1、A1-2所示主建物面積43.47平方公尺；編號A2-1、A2-2所示騎樓面積19.31平方公尺，合計面積62.78平方公尺，主建物經測量與登記面積相較短少15平方公尺，自屬物之瑕疵。又經本院囑託訴外人神碟國際不動產估價師事務所（下稱神碟事務所）鑑定結果，系爭房屋以總面積62.78平方公尺計算，於112年7月14日系爭房地之市場交易價額為15,588,232元，故原告因前述物之瑕疵，受有4,611,768元之損害（計算式：2,020萬元－15,588,232元＝4,611,768元）。

三、而張家淇於112年3月間曾委託訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋）銷售系爭房地，經信義房屋比對發現系爭

01 房地之現場格局與建物測量成果圖有所出入，足見張家淇早
02 已知悉系爭房屋有前述實際面積短少之瑕疵，仍故意隱匿或
03 不實陳述系爭房屋交易重要資訊，意圖為自己不法之所有，
04 與日晉公司、蔡孟龍、林俊宏（下合稱日晉公司等3人）共
05 同隱匿上開事實，致原告陷於錯誤，而購買有瑕疵之系爭房
06 地，受有上開損害。又日晉公司等3人應就系爭房地包括面
07 積等之重要資訊進行查證，善盡注意及調查之義務，本可發
08 現系爭房屋前述面積短少之重大瑕疵，竟率然製作不動產說
09 明書，未據實告知原告上情，致使原告因隱匿及不實資訊購
10 入系爭房地，而受有上開損害。則張家淇依系爭買賣契約第
11 7條第7項第1款約定、民法第359條及第179條、第227條第1
12 項及第226條第1項、第184條第1項前段及第185條第1項規
13 定；日晉公司等3人依民法第184條第1項前段、第185條第1
14 項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規
15 定，自應連帶賠償原告4,611,768元。另原告依民法第184條
16 第1項前段、第188條第1項、第535條、不動產經紀業管理條
17 例第26條第1項、第2項規定，自得請求日晉公司返還居間報
18 酬50萬元，為此，提起本訴，訴訟標的競合部分，請求擇一
19 為有利於原告之判決等語。

20 四、並聲明：

21 (一)被告應連帶給付原告4,611,768元，及自起訴狀繕本送達最
22 後一名被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
23 息。

24 (二)日晉公司應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
25 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

26 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

27 貳、被告則以：

28 一、系爭房屋於61年10月2日建築完成，取得61工使字788號使用
29 執照，建物謄本登記層次面積58.47平方公尺、騎樓19.31平
30 方公尺，總面積77.78平方公尺，與如附件一所示建物平面
31 圖成果表（下稱附件一建物成果圖）相符，且依士林地政函

01 復系爭房屋面積、形狀均無左右顛倒，則張家淇出售系爭房
02 屋之面積核與登記謄本相符。倘依原告所述購買建號應為如
03 附件二所示建物平面圖成果表（下稱附件二建物成果圖）之
04 同小段00000建號，總面積應為62.78平方公尺，則原告取得
05 登記面積77.78平方公尺，不僅未受有損害，反而獲有利
06 益。至於系爭房屋坐落地號或有錯置，惟業經士林地政予以
07 更正登記，土地登記面積並無短少，此地號更正非可歸責於
08 張家淇。且張家淇並未委託信義房屋出售系爭房地，信義房
09 屋亦未告知張家淇何項地政資訊有誤，況依土地法所為之登
10 記，有絕對之效力，張家淇依登記謄本記載無從知悉登記錯
11 誤之情事，嗣委託日晉公司出售系爭房地，並未隱瞞任何資
12 訊，張家淇所交付之系爭房屋已達通常效用或預定效用之契
13 約目的，合於系爭買賣契約之約定，並無物之瑕疵，原告請
14 求張家淇給付4,611,768元，自無理由。

15 二、又系爭房屋並非日晉公司等3人所有，其等亦未居住或使用
16 系爭房屋，顯然無從知悉系爭房屋有無面積短少之情事，且
17 其等已製作不動產說明書提供原告審閱及檢視，不動產說明
18 書包括土地及建物登記謄本、附件一所示建物成果圖，應認
19 日晉公司等3人已盡善良管理人之注意義務，並無任何故意
20 或過失，致原告受有損害，原告請求日晉公司等3人連帶賠
21 償4,611,768元，即無理由。

22 三、而系爭買賣契約既經日晉公司居間成立，日晉公司依民法第
23 568條第1項規定收取報酬，自屬有據，原告請求日晉公司返
24 還居間報酬50萬元，於法不合等語，資為抗辯。

25 四、並聲明：

26 (一)原告之訴駁回。

27 (二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 參、兩造不爭執事項：（見本院卷(二)第312至314頁，並依判決編
29 輯修改部分文字）

30 一、兩造對彼此所提出之書證形式上真正不爭執。

31 二、蔡孟龍為日晉公司法定代理人，林俊宏為日晉公司之員工。

- 01 三、系爭房屋於61年10月2日建築完成，取得61工使字788號使用
02 執照，於61年11月2日經改制前台北市陽明山管理局地政事
03 務所測繪如附件一建物成果圖，內容詳如本院卷(一)第112、1
04 40頁。
- 05 四、系爭房屋於62年1月30日辦理第一次登記，建物謄本登記層
06 次面積58.47平方公尺、騎樓面積19.31平方公尺，總面積7
07 7.78平方公尺，內容詳如本院卷(一)第140頁。
- 08 五、系爭房屋登記坐落於000土地權利範圍1/4，000土地之土地
09 登記謄本登記面積為123平方公尺，內容詳如本院卷(一)第13
10 6、140頁。
- 11 六、系爭房地於72年8月26日以買賣為原因登記為張家淇所有，
12 內容詳如本院卷(一)第142頁。
- 13 七、張家淇於112年3月間欲委託信義房屋銷售系爭房地，經信義
14 房屋比對發現系爭房地之現場格局與建物測量成果圖有所出
15 入，內容詳如本院卷(一)第350至354頁。
- 16 八、原告經由日晉公司居間，並由林俊宏擔任不動產經紀人，而
17 於112年7月14日與張家淇簽訂系爭買賣契約，約定由原告以
18 2,020萬元之價格向張家淇購買系爭房地，原告並同意承受
19 系爭房屋原租約。
- 20 九、張家淇於112年9月5日將系爭房地所有權移轉登記予原告，
21 內容詳如本院卷(一)第136、140頁。
- 22 十、士林地政於114年1月6日以更正為原因，將系爭房屋坐落地
23 號變更為000、000、000、000-0土地，內容詳如本院卷(二)第
24 12頁。
- 25 十一、本院於114年5月26日會同兩造至現場勘驗，並囑託士林地
26 政測量，系爭房屋主建物及騎樓坐落於000、000土地，如
27 附圖編號A1-1、A1-2所示主建物面積43.47平方公尺；編
28 號A2-1、A2-2所示騎樓面積19.31平方公尺，合計面積62.
29 78平方公尺，內容詳如本院卷(二)第100頁。主建物經測量
30 與登記面積相較短少15平方公尺。
- 31 十二、經兩造同意，由本院囑託神碟事務所鑑定，其鑑定結果如

114年12月22日函（見本院卷(二)第277至279頁）暨所附鑑定報告書所載。

肆、本院之判斷：（依本院卷(二)第314頁所載兩造爭執事項進行論述）

一、原告主張系爭房屋具有實際面積相較於登記面積短少15平方公尺之瑕疵，係屬真實：

(一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項定有明文。又主張因物之瑕疵而請求減少價金之買受人，應就該瑕疵存在及其如何減少物之價值、通常效用或契約預定效用之情，負舉證責任（最高法院114年度台上字第1322號判決意旨參照）。

(二)經查：

1.臺北市○○區○○街00號原於61年7月20日門牌初編為○○里○鄰00之00號，後於62年5月15日整編為○○路000巷00號，並於64年7月1日整編為現址；而臺北市○○區○○街00號，亦於61年7月20日門牌初編為後○○○鄰00之00號，後於62年5月15日整編為○○路000巷00號，並於64年7月1日整編為現址，此有臺北市士林戶政事務所（下稱士林戶政）112年12月20日北市士戶資字1127010140號函暨所附門牌歷次變動資料及門牌編釘相關位置圖說，及門牌異動查詢結果在卷可稽（見本院卷(一)第280至286、294至296頁），顯示經士林戶政編釘之門牌號碼臺北市○○區○○街00號面臨福港街、旁臨福港街37巷，屬於邊間建築物，其北側相鄰建物編釘為門牌號碼臺北市○○區○○街00號。

2.又本院112年度司執字第74600號強制執行臺北市○○區○○段○○段00000○號即門牌號碼臺北市○○區○○街00號3樓建物，經士林地政於112年12月26日以北市士地測字第1127020072號函復說明二載明：「本案經現場勘測及查調相關資料，當事人於執行期日所指告之建物與旨揭建號不符，爰本

01 所礙難辦理貴院指定標的之勘測…。」（見本院卷(一)第288
02 頁），其後士林地政於113年1月15日以北市士地測字第1137
03 0000721號函復說明三載明：「另經查調相關資料，會同貴
04 處勘驗當日，當事人所指告之建物應為○○街00號3樓。」
05 （見本院卷(一)第302頁），嗣經本院民事執行處於113年3月2
06 0日會同士林地政測量人員到場查封、勘測，結果：「地政
07 指出○○街00號、00號一樓門牌號碼經其向戶政確認應是相
08 反，00000建號門牌應為00號3樓，債權人上次指封標的有
09 誤。…地政提供00000建號成果表…地政提出00000建號座落
10 之土地應為000地號及可能部分占用000-0地號，而非建物謄
11 本登記之000地號…。」此有執行筆錄、建物成果表、照
12 片、地籍套繪圖在卷可稽（見本院卷(一)第314至332頁），並
13 經士林地政於114年1月17日以北市士地測字第1147001429號
14 函復上開建物更正後建物登記謄本與現場測量之複丈成果圖
15 在卷足憑（見本院卷(二)第22至28頁），顯示上開00號3樓建
16 物坐落在000土地，其已登記建物平面圖如附件一所示。再
17 參以張家淇前曾於112年3月間欲委託信義房屋銷售系爭房
18 地，經信義房屋承辦經紀人員發現比對系爭房地之現場格局
19 與建物測量成果圖係有所出入，且面積資訊亦疑存在落差，
20 為進一步確認，因而另申請調閱鄰戶（即臺北市○○區○○
21 街00號1樓）之建物成果圖，並再為核對兩戶資訊後，評估
22 應為系爭房地與鄰地之地政登記資訊錯置，信義房屋終而無
23 法出件受託銷售，此有信義房屋113年10月16日113年客法字
24 第1131016001號函暨所附如附件一、二建物成果圖在卷足憑
25 （見本院卷(一)第350至354頁），顯示如附件一所示35號1樓
26 建物位於如附件二所示33號1樓建物北側，非邊間之建築
27 物，合計面積77.78平方公尺。由上可知，士林地政於61年1
28 1月2日建物測量時係將士林戶政門牌初編○○里○鄰00之00
29 號（整編後門牌臺北市○○區○○街00號）一樓位處000土
30 地之邊間建築物，繪製如附件一建物成果圖所示○○里○鄰
31 00之00號（整編後門牌○○街00號即臺北市○○區○○段○

○段00000○號)；而門牌初編○○里○鄰00之00號(整編後門牌臺北市○○區○○街00號)一樓坐落00號建物北側位置，則繪製如附件二建物成果圖所示○○里○鄰00之00號(整編後門牌○○街00號即臺北市○○區○○段○○段00000○號)，兩建物位置相互錯置，進而辦理第一次登記，致使士林戶政門牌初編○○里○鄰00之00號(整編後門牌臺北市○○區○○街00號)一樓邊間之建築物，登記為如附件一所示○○里○鄰00之00號(整編後門牌○○街00號即臺北市○○區○○段○○段00000○號)，並登記主建物面積58.47平方公尺、騎樓面積19.31平方公尺，合計面積77.78平方公尺。

- 3.另本院於114年5月26日會同兩造、士林地政測量人員至現場勘驗，經兩造確認買賣標的物之系爭房屋，其00號門牌業經拔除，面向福港街右側門牌依序為00、00號…，系爭房屋面向福港街左側有增建加強磚造鐵皮屋一間，屬於邊間建築物，00、00號兩棟均為四層樓建物，建築外型應係一同建造，經士林地政確認系爭房屋係坐落於000土地上，並經本院囑託士林地政以附件二建物成果圖進行套繪測量系爭房屋，併測量其旁增建之一層樓磚造鐵皮屋，此有本院勘驗筆錄及照片在卷可稽(見本院卷(二)第58至68、75至87頁)，經士林地政測量套繪後，於114年7月1日以北市士地測字第1147010316號函附複丈成果圖如附圖所示(見本院卷(二)第96、100頁)，編號A1-1、A1-2所示主建物面積43.47平方公尺；編號A2-1、A2-2所示騎樓面積19.31平方公尺，合計面積62.78平方公尺，其平面圖、面積均與附件二所示33號建物成果圖相符，且編號A1-2、A2-2、B所示建物均坐落在000土地，亦與附件二建物成果圖所示建物主要坐落在000土地相合。又本院於114年5月26日調取之臺北地政雲地籍套繪資料，經核對坐落000土地上建物已由00號改為00號(見本院卷(一)第330頁、卷(二)第70至72頁)。由上可證，系爭房屋現況應為附件二建物成果圖所示00號建物，屬邊間建築物，其實際面積

為62.78平方公尺，相較於登記面積77.78平方公尺短少15平方公尺。

4.再參以臺北市建築管理工程處於114年3月17日以北市都建秘字第1146013682號函復本院61工使字788號之使用執照卷宗，顯示訴外人即起造人蔣楊素蘭於61年間係在臺北市○○區○○段○○○○段000000○000000地號土地上興建四層兩座八戶之集合住宅，嗣於61年7月10日竣工，並申請編釘門牌為○○里○鄰00之00、00之00號，依其平面圖及立視圖，位於邊間之建築物位置、外觀核與系爭房屋相符（見本院卷(二)第46、126至128頁及使用執照掃描檔案），亦可證系爭房屋現況應為附件二建物成果圖所示00號建物，其實際面積為62.78平方公尺，相較於登記面積77.78平方公尺短少15平方公尺。

5.至於士林地政雖於114年1月15日以北市士地測字第1147001375號函復本院，其說明欄二記載：「旨揭建號建物（即臺北市○○區○○段○○段00000建物）經本所赴現場檢測及檢閱相關資料，其坐落地號應更正為同段同小段000、000、000及000-0地號，面積經查無誤，亦無左右建物顛倒之情形。」等語（見本院卷(一)第382頁）；於114年12月8日以北市士地測字第1147015899號函復本院，其說明欄二記載：「…旨揭建物測量成果圖備註之○○街00號1樓，係本（114）年5月26日會同貴院現場鑑測時，由貴院人員指示以本市○○區○○段○○段00000○號建物測量成果圖套繪。是以本所無測量及登記錯誤之情事，…」等語（見本院卷(二)第251頁）。然系爭房屋之建物成果圖有前述錯置為附件一所示00號，致使第一次登記時，誤將附件一所示00號記載於系爭房屋建物登記謄本之情形，業如前述，且依上開114年12月8日函附示意圖（見本院卷(二)第253至254頁），亦可見士林地政編釘系爭房屋為00號，與如附件一建物成果圖及建物登記謄本所載00號不符。因此，被告援引上開函文抗辯系爭房屋現況與建物登記謄本相符，並無物之瑕疵云云，自非可採。

01 (三)綜上所述，依原告所舉上開1.至4.所示證據，可證系爭房屋
02 存有實際面積相較於登記面積短少15平方公尺之瑕疵，係屬
03 真實。

04 二、原告依民法第359條、第179條規定，請求張家淇給付3,876,
05 178元，為有理由，逾此之部分，則無理由：

06 (一)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條，應負擔保之
07 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359
08 條定有明文。又買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買
09 賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額
10 占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依
11 瑕疵部分占買賣標的物之比例計算（最高法院99年度台上字
12 第1972號判決意旨參照）。再按無法律上之原因而受利益，
13 致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其
14 後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。而買受人依
15 民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人
16 以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範
17 圍內縮減之，換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價
18 金之請求權存在（最高法院87年度台簡上字第10號判決意旨
19 參照）。

20 (二)經查：

21 1.系爭房屋因實際面積相較於登記面積短少15平方公尺所減少
22 之市場交易價額，經本院囑託神碟事務所以112年7月14日之
23 市場價格進行鑑定，經該所估價師針對勘估標的進行產權、
24 一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標
25 的依最有效使用與獨立估價情形下，與估價師專業意見分析
26 後，採用比較法及收益法等估價方法進行評估，結果：「(一)
27 勘估標的…登記面積77.78平方公尺、評估單價231,700元、
28 評估總價18,021,626元，增建部分24.34平方公尺、評估單
29 價52,100元、評估總價1,268,114元，合計總價19,289,740
30 元。(二)勘估標的因主建物測量面積與登記面積相較短少15平
31 方公尺，勘估建物因而減少之市場交易價格153,225元。…

01 (三)勘估標的因主建物測量面積與登記面積相較短少15平方公
02 尺，勘估土地因而減少之市場交易價格3,548,283元。…(四)
03 勘估標的若以總面積62.78平方公尺計算之市場交易價格…
04 測量面積62.78平方公尺、評估單價228,100元、評估總價1
05 4,320,118元，增建部分24.34平方公尺、評估單價52,100
06 元、評估總價1,268,114元，合計總價15,588,232元。」等
07 語，此有該所於114年12月22日函暨所附鑑定報告書在卷可
08 稽（見本院卷(二)第277至279頁，卷外鑑定報告書），參以房
09 屋與土地在法律上雖屬各別之不動產，惟房屋實際上與其坐
10 落之土地不能分離，系爭買賣契約僅記載總價款2,020萬
11 元，並未對系爭房屋與坐落土地分別計價，自難逕將系爭房
12 屋與坐落土地分別評估價值，再綜觀上開報告書已詳述勘估
13 價額之方法，並詳予分析，該報告書自具有專業性及公正
14 性，足以採信。又依上開報告書，可知增建部分之市場交易
15 價格1,268,114元，未受系爭房屋實際面積相較於登記面積
16 短少15平方公尺之影響，故系爭房地依鑑定結果於112年7月
17 14日因前述面積短少，在一般市場交易價格減少3,701,508
18 元（計算式：153,225元+3,548,283元=3,701,508元；19,
19 289,740元-15,588,232元=3,701,508元）。

20 2.惟原告於112年7月14日係以2,020萬元購入系爭房地，高於
21 鑑定結果評估之一般市場總價19,289,740元，則鑑定結果減
22 少之價格3,701,508元自應按原告購入價格比例計算，即為
23 3,876,178元（計算式：3,701,508元×20200000/19289740＝
24 3,876,178，小數點以下4捨5入）。因此，系爭買賣契約因
25 前述系爭房屋面積短少之瑕疵，其買賣價金應減少3,876,17
26 8元，張家淇既不爭執已受領全部買賣價金2,020萬元，其就
27 超額領得減少價金之款項3,876,178元，係無法律上原因而
28 受有利益，致原告受有損害，則原告依上開規定，請求張家
29 淇返還3,876,178元，自屬有據，應予准許，逾此之部分，
30 則屬無據，不應准許。張家淇仍以前詞辯稱原告未受有損害
31 云云，不足採信。

01 (三)綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定，請求張家淇
02 給付3,876,178元，為有理由，應予准許，逾此之部分，為
03 無理由，應予駁回。又兩造間既訂立系爭買賣契約，有關雙
04 方權利義務爭執，固應優先適用系爭買賣契約之約定，惟系
05 爭買賣契約第7條第7項係有關房地點交前發現買賣標的物瑕
06 疵處理方式之約定（見本院卷(一)第37頁），而原告主張物之
07 瑕疵係點交後發現，自無該條之適用；至於原告雖尚以民法
08 第227條第1項及第226條第1項規定為前揭請求，然此部分既
09 為選擇合併之訴，本院自無庸再予審究，併此敘明。

10 三、原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求日晉
11 公司等3人連帶給付3,876,178元，為有理由，逾此之部分，
12 則無理由：

13 (一)按仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代
14 理業務，不動產經紀業管理條例第4條第5款定有明文。又稱
15 居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂
16 約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應
17 就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，關於訂
18 約事項，有調查之義務，民法第565條、第567條亦規定甚
19 明。又依不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第3
20 項、第23條第1項、第24條第1項規定，經紀房屋仲介之相關
21 人員有向買受人解說買賣標的不動產之義務。仲介業之業
22 務，因涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業
23 者處理買賣事宜，既支付仲介業者高額之報酬，則仲介業之
24 從業人員自應就其所從事之業務盡善良管理人之注意義務，
25 善盡預見危險及調查之義務。末按經紀業因經紀人員執行仲
26 介業務之故意或過失，致交易當事人受損害者，該經紀業應
27 與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條
28 第2項亦有明定。

29 (二)查蔡孟龍、林俊宏係受有仲介報酬之仲介專業人員，並以居
30 間為業務，依前開說明，自應盡善良管理人之注意義務，其
31 等負有就系爭房地進行調查並向原告詳為解說之義務。且張

01 家淇前曾於112年3月間欲委託信義房屋銷售系爭房地，經信
02 義房屋承辦經紀人員發現比對系爭房地之現場格局與建物測
03 量成果圖有所出入，且面積資訊亦疑存在落差，故為進一步
04 確認，因而另申請調閱鄰戶（即臺北市○○區○○街00號1
05 樓）之建物成果圖，並再為核對兩戶資訊後，評估應為系爭
06 房地與鄰地之地政登記資訊錯置，信義房屋終而無法出件受
07 託銷售，此有信義房屋113年10月16日113年客法字第113101
08 6001號函暨所附附件一、二建物成果圖在卷可稽（見本院卷
09 一第350至354頁），足見系爭房屋坐落位置、面積與附件一
10 所示建物成果圖不符乙節，為蔡孟龍、林俊宏於現場勘查、
11 比對建物成果圖、建物登記謄本，依其等專業可查覺之異
12 狀，應進行必要之調查，並與張家淇確認及查證，再就查證
13 所知事項告知原告，而盡善良管理人注意義務。惟蔡孟龍、
14 林俊宏未為任何確認或查證、更未報告原告，即貿然製作不
15 動產說明書提供原告，依該說明書所附建物成果圖節本，除
16 未顯示附件一左上方位置圖外，其顯示東側有毗鄰其他已登
17 記建物，並非邊間建築物；而依該說明書物件外觀或室內圖
18 像，顯示系爭房屋為邊間建築物，其面臨福港街、旁臨福港
19 街37巷（見本院卷一第47、50、54頁），兩者明顯不符，蔡
20 孟龍、林俊宏顯然未盡善良管理人之注意義務，致使原告購
21 買系爭房地，而受有3,876,178元之損害，依上開規定，原
22 告請求日晉公司等3人連帶給付3,876,178元，自屬有據，應
23 予准許。日晉公司等3人仍以前詞辯稱已盡善良管理人之注
24 意義務云云，即非可採。

25 四、原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第188條第1
26 項規定，主張張家淇與日晉公司等3人應負連帶給付責任，
27 為無理由：

28 一、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
29 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
30 任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人
31 與行為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第

185條第1項前段、第188條第1項前段固分別定有明文。然按共同侵權行為，須各行為人之行為皆成立侵權行為為要件，而侵權行為之成立，須行為人因故意或過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。就違法性而論，倘行為人所從事者為社會上一般正常之交易行為或經濟活動，除被害人能證明其具有不法性外，亦難概認為侵害行為（最高法院114年度台上字第1334號判決意旨參照）。經查：

1.原告主張張家淇與蔡孟龍、林俊宏故意隱匿系爭房屋實際面積相較於登記面積短少15平方公尺，致原告陷於錯誤，而購買系爭房屋之事實，為被告所否認，則依上開舉證責任分配原則，自應由原告就其等共同侵權行為之事實，負舉證之責。

2.而原告雖提出系爭買賣契約，並引用信義房屋函為證。然依信義房屋函復內容僅能證明張家淇於112年3月間欲委託信義房屋出售系爭房地，經信義房屋評估系爭房地與鄰戶之地政資訊錯置而未接受委託，張家淇或因此知悉系爭房地實際與登記謄本存有差異，惟此差異之具體狀況仍須經由相關專業人員進行繁瑣之調查、測量程序始能確認，尚難據此即謂張家淇已明知系爭房屋存有實際面積相較於登記面積短少15平方公尺之瑕疵，並故意予以隱匿，對原告為詐欺取財之行為；至於蔡孟龍、林俊宏縱有前述過失，惟並無證據顯示其等即與張家淇共同故意對原告施用詐術，致原告陷於錯誤，而購買系爭房地，故原告依上開規定，主張張家淇與日晉公司等3人就原告所受損害3,876,178元，應連帶負損害賠償責任，於法不合，不應准許。

(二)次按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條定有明文。次按不真正連帶

債務係指數債務人具有同一給付目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付義務，因債務人一人為給付，他債務人即同免其責任之債務（最高法院95年度台上字第2779號判決意旨參照）。查張家淇係依民法第359條、第179條規定應給付原告3,876,178元；日晉公司等3人則係依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定應連帶給付原告3,876,178元，乃本於各別發生原因，負上開給付責任，張家淇與日晉公司等3人並無應負全部給付之明示關係，亦無法律規定應負連帶債務，依前揭規定及說明，張家淇與日晉公司等3人應屬不真正連帶債務關係，於其中一項被告清償時，另一項被告在該清償範圍內即免給付責任，故原告主張上開被告均應負連帶賠償責任，自非可採。

五、原告依民法第184條第1項前段、第188條第1項、第535條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，請求日晉公司給付50萬元，為無理由：

(一)按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文。又居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判決意旨參照）。

(二)查系爭買賣契約業因日晉公司之媒介而成立，並由原告於112年9月13日給付日晉公司報酬50萬元，此有原告提出之統一發票在卷可稽（見本院卷(二)第317頁），則依上開規定及說明，日晉公司取得50萬元報酬，自屬有據，並無不法，此與日晉公司依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，應與蔡孟龍、林俊宏負連帶賠償責任，係屬兩事，故原告依民法第184條第1項前段、第188條第1項、第535條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，請求日晉公司給付50萬元，自無理由，應予駁回。

六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
02 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
03 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
04 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
05 段、第203條分別定有明文。查本件係以支付金錢為標的，
06 其給付無確定期限，則依前揭規定，原告就張家淇應給付之
07 3,876,178元，一併請求自起訴狀繕本送達（見本院卷(一)第9
08 0頁）之翌日即113年6月7日起；就日晉公司等3人應連帶給
09 付之3,876,178元，一併請求自起訴狀繕本送達最後一名被
10 告（見本院卷(一)第92至96頁）之翌日即113年6月7日起，均
11 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法有據，應予准
12 許。

13 伍、從而，原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第18
14 8條第1項、第535條、第359條及第179條、不動產經紀業管
15 理條例第26條第1項、第2項規定，請求：一、張家淇應給付
16 3,876,178元，及自113年6月7日起至清償日止，按週年利率
17 5%計算之利息。二、日晉公司等3人應連帶給付3,876,178
18 元，及自113年6月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之
19 利息。三、前二項所命給付，如任一項被告為給付時，其餘
20 他項被告於其給付範圍內同免給付責任，為有理由，應予准
21 許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

22 陸、至於原告雖聲請再囑託神碟事務所鑑定系爭房地因無法交易
23 所受之價格損害若干，並聲請傳喚證人即信義房屋前員工徐
24 偉哲，以待證被告共同侵權行為之事實（見本院卷(二)第323
25 至324頁）。然原告並未舉證證明系爭房地因此有無法交易
26 之事實，且證人徐偉哲僅於112年3月間與張家淇有所接觸，
27 並無證據顯示其有親自見聞系爭買賣契約仲介之過程，自無
28 調查之必要。又原告於113年5月21日起訴後，遲至115年3月
29 13日始為前揭聲請，顯然逾時提出上開攻擊方法，且有礙於
30 訴訟之終結，依民事訴訟法第196條第2項規定，亦應予駁
31 回。

01 柒、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執
02 行及免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
03 宣告之。至於原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而
04 失所依附，應予駁回。

05 捌、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
06 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
07 予論駁之必要，併此敘明。

08 玖、本件訴訟費用依民事訴訟法第79條、第85條第2項規定，命
09 由被告連帶負擔32%，餘由原告負擔。

10 拾、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
11 事訴訟法第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第
12 2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日
14 民事第一庭 法 官 蘇錦秀

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日
19 書記官 蘇懌帆