

臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第164號

原告 呂佩珊

訴訟代理人 楊擴舉律師

被告 大升不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 鄧力升

被告 黃士瑜

陳宣宇

共同

訴訟代理人 林子翔律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國115年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃士瑜、陳宣宇應給付原告新臺幣貳仟元，及被告黃士瑜自民國一百一十五年二月九日起、被告陳宣宇自民國一百一十五年一月二十八日起，均至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟陸佰柒拾元，由被告黃士瑜、陳宣宇負擔其中新臺幣貳拾玖元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告黃士瑜、陳宣宇如以新臺幣貳仟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

01 一、原告起訴主張：

02 (一) 原告於民國113年3月31日經由被告大升不動產仲介經紀有
03 限公司（下稱大升公司）仲介，向訴外人張玉霞（下稱張
04 玉霞）購買門牌號碼新北市○○區○○路0段000號17樓
05 之7之房屋及所坐落之土地（以下合稱系爭房屋），並委
06 由地政士即被告黃士瑜、陳宣宇辦理系爭房屋買賣契約用
07 印、申稅、過戶、交屋等事宜。然於辦理系爭房屋標示變
08 更登記時，被告黃士瑜、陳宣宇卻將不屬於系爭房屋範圍
09 之部分建物（即新北市淡水區新興段4930建號，門牌號碼
10 淡水區新春街188號等共同使用部分，地下一層，面積73.
11 7平方公尺，權利範圍1/228，以下稱系爭建物），一併變
12 更登記予原告，致使日後原告遭追訴，並經本院以114年
13 度士簡字第125號（下稱前案）判決判處原告應返還系爭
14 建物確定。

15 (二) 原告委任被告處理系爭房屋仲介、過戶等事務，並支付被
16 告大升公司仲介費新臺幣（下同）141,000元、然被告大
17 升公司明知系爭房屋之範圍，並未包含系爭建物，卻疏於
18 調查、漏未確認系爭房屋建物標示，致使有錯誤變更登記
19 之情事，則被告大升公司為原告辦理系爭房屋仲介服務，
20 顯有疏失，故以系爭建物之價值作為計算基準，請求被告
21 大升公司賠償10,920元。又原告因被告大升公司之疏失就
22 前案被動應訴，自需要專業人士協助，而有委任律師處理
23 之必要，故於該案所支出之律師服務費70,000元，與被告
24 大升公司之過失有因果關係，且具有必要性，被告大升公
25 司應併賠償。另原告付出相當之仲介報酬與地政士服務
26 費，卻未獲得專業保障，更在遭遇追訴之際，被告大升公
27 司亦未稟持專業向原告釋明，而係給出錯誤保證內容，指
28 示原告無庸返還系爭建物，前按訴訟後，被告亦未向原告
29 有任何說明與致意，原告人格受有極大損害，被告大升公
30 司應賠償原告精神慰撫金100,000元。

31 (三) 原告委任被告處理系爭房屋仲介、過戶等事務，並支付被

01 告黃士瑜、陳宣宇地政士費用20,500元，然被告陳宣宇曾
02 向原告表示系爭建物確實屬原告所有，無庸返還云云，則
03 被告陳宣宇於執行業務時顯有疏失，而被告黃士瑜、陳宣
04 宇共同為原告提供辦理系爭房屋契約、過戶等服務，故被
05 告黃士瑜、陳宣宇應負連帶賠償責任，以系爭建物之價值
06 作為計算基準，請求被告黃士瑜、陳宣宇連帶賠償10,920
07 元。又原告因被告黃士瑜、陳宣宇之疏失就前案被動應
08 訴，自需要專業人士協助，而有委任律師處理之必要，故
09 於該案所支出之律師服務費70,000元，與被告黃士瑜、陳
10 宣宇之過失有因果關係，且具有必要性，被告黃士瑜、陳
11 宣宇應併連帶賠償，另被告黃士瑜、陳宣宇因上開疏失亦
12 應連帶賠償原告精神慰撫金100,000元。

13 (四) 另依據系爭房屋之買賣契約特別約定書事項，每增加一筆
14 建號登記，需加收2,000元，然系爭建物並不在系爭房屋
15 之範圍，被告黃士瑜、陳宣宇卻仍就此收取2,000元之登
16 記費用，顯係不當得利，應予返還。

17 (五) 又被告大升公司、黃士瑜、陳宣宇等3人間就180,920元之
18 賠償範圍內應構成不真正連帶關係，是以被告間應構成任
19 一被告已給付時，其他被告於該範圍內同免給付義務之效
20 果。

21 (六) 爰依地政士法第26條、民法第179條、第184條第1項前
22 段、第2項、第185條、第195條第1項等規定提起本件訴
23 訟，並聲明：1. 被告大升公司應給付原告180,920元，及
24 自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
25 分之5計算之利息；2. 被告黃士瑜、陳宣宇應連帶給付原
26 告180,920元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日
27 止，按週年利率百分之5計算之利息；3. 前二項聲明如任
28 一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內免給付義務；
29 4. 被告黃士瑜、陳宣宇應給付原告2,000元，及自本件起
30 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
31 算之利息；5. 關於第1、2項聲明，原告願供擔保請准宣告

01 假執行。

02 二、被告共同答辯略以：依據前案判決，系爭建物非屬於系爭房
03 屋之範疇，原告當應返還，難認原告有何損害發生；又觀諸
04 原告所主張之事實，並無涉及任何人格法益，原告請求精神
05 慰撫金本屬無稽，主張律師費賠償亦顯非可採等語，資為抗
06 辯，並聲明：1. 請求駁回原告之訴；2. 如受不利判決，被告
07 願供擔保請准免為假執行。

08 三、本院得心證之理由：

09 （一）原告主張其於113年3月31日經由被告大升公司仲介，向張
10 玉霞購買系爭房屋，並委由被告黃士瑜、陳宣宇辦理系爭
11 房屋買賣契約用印、申稅、過戶、交屋等事宜。而被告黃
12 士瑜、陳宣宇於辦理系爭房屋標示變更登記時，將不屬於
13 系爭房屋範圍之系爭建物一併移轉登記予原告，後張玉霞
14 向原告提起移轉系爭建物之所有權登記訴訟，並經前案判
15 決張玉霞勝訴，原告敗訴等情，業據提出系爭房屋買賣契
16 約書、113年4月19日及同年5月14日土地登記申請書、前
17 案判決等件為證，且未據被告所爭執，故此部分之事實，
18 堪以認定。

19 （二）損害賠償10,920元部分：

20 原告主張委任被告處理系爭房屋仲介、過戶等事務，但被
21 告執行業務時顯有疏失，故應依民法第184條第1項前段、
22 第184條第2條、第185條、地政士法第26條等規定負擔賠
23 償責任，並以系爭建物之價值作為計算基準，請求被告賠
24 償10,920元等情，被告則以前詞置辯，經查：

25 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
26 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
27 任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條
28 第1項前段、第184條第2條分別定有明文。又按地政士受
29 託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之
30 義務。地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人
31 受有損害時，應負賠償責任，地政士法第26條亦有明定。

01 惟關於侵權行為賠償損害之請求權，仍以實際上受有損
02 害，若實際上未能證明受有損害，及損害之發生與行為事
03 實有相當因果關係存在，則縱行為人確有故意或過失，不
04 法侵害他人之權利、或違反保護他人法律之情事或辦理業
05 務時有違反應盡之義務，亦難僅憑行為人有前開侵權事
06 實，即令其依侵權行為之法律規定負損害賠償責任。

- 07 2. 查依系爭房屋買賣契約書所示，原告向張玉霞購買標的之
08 範圍僅為系爭房屋，而不及於系爭建物，且系爭建物亦經
09 前案判決認定張玉霞出售系爭房屋予原告時，即未出售系
10 爭建物等情，有前案判決在卷可參，故原告自始既未向張
11 玉霞購買系爭建物，縱使被告於辦理系爭房屋標示變更登
12 記時，將不屬於系爭房屋範圍之系爭建物一併移轉登記予
13 原告，致原告事後遭前案判決要求返還，亦難認原告受有
14 任何損害，復原告亦未提出相關證據證明其有因被告行為
15 受有10,920元之損害，故原告此部分之主張，自屬無據。

16 (三) 律師費70,000元部分：

17 原告主張因被告之疏失就前案被動應訴，自需要專業人士
18 協助，而有委任律師處理之必要，故於前案所支出之律師
19 服務費70,000元等情，固據提出收據為證，被告則以前詞
20 置辯，經查：

- 21 1. 按我國民事訴訟制度就第一、二審並未採取強制律師代理
22 主義，當事人所支出之律師費用，須當事人確有不能自為
23 訴訟行為，必須委任律師代理之情形，所支出之代理人費
24 用為伸張權利或防禦上所必要者，始得認為訴訟費用之一
25 種，於必要限度令敗訴之人賠償（最高法院93年度台上字
26 第1449號判決意旨參照）。
- 27 2. 查前案訴訟依法未規定係強制律師代理，故原告是否委請
28 律師應訴，僅為實現其權利或為履行其義務所為，故原告
29 前開支出之律師費用，係原告為保障其自身權利所為之選
30 擇，尚難認與被告之行為間具有相當因果關係甚顯；況
31 且，依原告本件起訴主張之事實，其明知向張玉霞購買之

01 標的範圍僅為系爭房屋而不及於系爭建物，則張玉霞對原
02 告提出前案訴訟並要求返還系爭建物，原告自應知悉係無
03 法律上原因取得系爭建物，然原告於前案卻仍執意委請律
04 師進行答辯，意圖保留系爭建物，則此部分之費用有必要
05 性，及是否與被告之行為有關，原告亦未舉證說明，故原
06 告請求被告賠償此部分支出之律師費用，為無理由，難以
07 准許。

08 (四) 慰撫金100,000元部分：

09 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
10 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
11 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第
12 195條第1項前段定有明文。本件訴訟中，原告併請求精神
13 慰撫金之賠償，然精神慰撫金須以上開權利或人格法益受
14 侵害為前提，然原告並未提出相關證據證明其確有因被告
15 行為致上開權利或人格法益遭受侵害，故原告此部分之主
16 張，核與民法第195條請求精神慰撫金之要件不符，當屬
17 無據。

18 (五) 不當得利2,000元部分：

19 查原告主張系爭建物並不在系爭房屋之範圍，然被告黃士
20 瑜、被告陳宣宇卻仍就此收取2,000元之登記費用，故應
21 予返還等語，業據提出買賣契約特別約定書事項、113年4
22 月19日及同年5月14日土地登記申請書、前案判決等件為
23 證，且未據被告所爭執，故原告此部分之主張，為有理
24 由，應予准許。

25 (六) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
26 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經
27 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
28 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債
29 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
30 之遲延利息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
31 法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、

第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告請求被告給付侵權行為損害賠償事件，未經原告舉證證明定有期限，應認屬未定期限債務，依上開規定，被告應自受催告時起始負遲延責任，是原告請求法定遲延利息部分，得請求自本件起訴狀繕本寄存送達被告黃士瑜生效之翌日即115年2月9日起、送達被告陳宣宇翌日即115年1月28日起，均至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據。

(七)從而，原告依上開法律關係，請求被告黃士瑜、陳宣宇給付原告2,000元，及被告黃士瑜自115年2月9日起、被告陳宣宇自115年1月28日起，均至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告黃士瑜、陳宣宇部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知，並依同法第392條第2項規定，依被告黃士瑜、陳宣宇聲請，宣告被告黃士瑜、陳宣宇預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第436條第2項。依職權確定訴訟費用額為2,670元（第一審裁判費），其中29元（元以下四捨五入）由被告黃士瑜、陳宣宇負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

中 華 民 國 115 年 3 月 24 日

士林簡易庭 法 官 葛名翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 115 年 3 月 24 日

書記官 詹禾翊