

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3202號

原告 范順蘭

訴訟代理人 劉喜律師

複代理人 黃邦哲律師

被告 洪德壽

訴訟代理人 林怡婷律師

張麗芬

被告 洪臣灃

美樂家有限公司

上1人

法定代理人 沈文昌

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按民事訴訟法第256條規定：「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」。原告起訴時原列「永慶不動產國光大里加盟店」為共同被告，嗣於民國113年11月27日言詞辯論期日當庭以言詞更正被告名稱為「美樂家有限公司，法定代理人甲○○」，並經記明筆錄在卷(參見本院卷第232頁)。本院審酌原告上開變更共同被告名稱，其訴訟標的法律關係並未變更，僅係更正起訴對象名稱之事實上陳述而已，並非訴之變更，依首揭法條規定，尚無不合，應予准許。

01 貳、實體部分：

02 一、原告方面：

03 (一)原告起訴主張：

04 1、原告經由被告美樂家有限公司(下稱美樂家公司)人員即被
05 告乙○○仲介，於110年4月11日向被告丙○○購買坐落南
06 投縣○○鎮○○○段000地號土地(下稱系爭土地)，及門
07 牌號碼南投縣○○鎮○○路00巷00號房屋(下稱系爭房
08 屋，與系爭土地合稱系爭不動產)，並訂立原證2即不動產
09 買賣契約書(下稱系爭契約)，總價金為新台幣(下同)270
10 萬元，原告已付清全部價金，被告丙○○亦已交付房屋，
11 及於110年6月3日辦妥系爭不動產所有權移轉登記。

12 2、嗣原告發現系爭不動產有3處瑕疵，即：

13 (1)系爭房屋因占用訴外人即黃彥毓所有坐落南投縣○○鎮○○
14 ○○段000地號土地(下稱630地號土地)，經黃彥毓向臺灣
15 南投地方法院(下稱南投地院)請求拆除地上物即原告所有
16 系爭房屋及房屋外延伸之鐵皮、紅磚圍牆等物，經南投地
17 院以112年度投簡字第283號請求拆除地上物等事件受理
18 後，囑託南投縣草屯地政事務所(下稱草屯地政所)測量結
19 果，認定原告買受系爭房屋確有無權占用630地號土地，
20 占用位置及面積如原證3即草屯地政所112年4月20日草土
21 字第42600號土地複丈成果圖暫編地號630，面積7.79平方
22 公尺，並經確定(下稱另案確定判決)，因黃彥毓聲請強制
23 執行，系爭房屋之紅磚圍牆、鐵皮雨棚遭拆除。

24 (2)系爭房屋之大門、圍牆另占用鄰地即同段618地號土地，
25 占用寬度東側約寬95公分，西側約寬75公分，被告丙○○
26 ○、乙○○遂僱工拆除此部分占用鄰地之地上物，致系爭
27 房屋南側目前無圍牆可使用，購屋用以供靜心休養之目的
28 無法達成。

29 (3)又系爭土地北面另遭鄰地即同段594地號其上建物之大門
30 及圍牆無權占用，侵害原告對系爭土地所有權可使用範
31 圍，導致原告無法使用遭第3人占用部分土地。

01 3、原告對被告丙○○請求部分：

02 (1)原告因信賴被告乙○○之專業知識，認定被告丙○○出售
03 系爭房屋及地上物全數坐落在系爭土地，並相信系爭土地
04 未遭第3人占用，詎被告丙○○出售之系爭房屋圍牆、雨
05 棚、大門係占用他人土地，該瑕疵實屬重大，使系爭房屋
06 西側、南側圍牆、雨棚、大門均遭拆除，且系爭土地北側
07 亦遭鄰居占用，原告日後需重新蓋建西側、南側兩側圍
08 牆、雨棚、大門，更因系爭土地須退縮重新蓋建圍牆、雨
09 棚及大門，致原告就系爭土地可使用面積減少，且需支出
10 重新蓋建之工程費；另因系爭土地北側遭同段594號土地
11 所有人占用，尚需另溝通拆除圍牆。

12 (2)被告丙○○上開行為應屬民法第349條規定之權利瑕疵，
13 及民法第354條規定減少價值、通常效用及未達契約預定
14 效用物之瑕疵，原告得依民法第354條及第359條規定，對
15 被告丙○○請求減少價金，及依民法不當得利規定請求返
16 還新台幣(下同)100萬元：

17 ①系爭房屋之圍牆、雨棚及大門等無權占用他人土地而有物
18 之瑕疵，而系爭房屋是否具有坐落土地之法律上正當權
19 源，攸關是否存有遭第3人訴請拆屋還地，致系爭房屋之
20 一部或全部滅失之風險，自為一般購屋者評價房屋價值及
21 決定是否購買時所重視，故系爭房屋之圍牆、雨棚、大門
22 等地上物無權占用他人土地者，應屬減少價值而有最高法
23 院95年度台上字第2533號民事裁判意旨所稱「物之瑕疵」
24 之情形。準此，系爭房屋之圍牆、雨棚、大門等地上物既
25 無權占用西側黃彥毓所有630地號土地、及無權占用南側6
26 18地號土地，遭拆除圍牆、雨棚、大門後，使原告可使用
27 之系爭土地面積變小，價值因而受有減損，故即應認系爭
28 房屋存在物之瑕疵。

29 ②被告丙○○應依系爭契約第9條第1款規定負擔保之損害賠
30 償責任：

31 依系爭契約第9條第1款約定：「乙方(即被告丙○○，下

同)擔保買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或其他糾葛之情事，如有上述任何情事，除本契約內另有約定外，應由乙方於甲方(即原告，下同)支付完稅款以前清理完畢，否則視為違約；若甲方因此受有損害，乙方應負完全賠償責任。」等語，則系爭不動產確有上開占用鄰地及遭鄰地占用情事，出賣人即被告丙○○應負賠償責任。又被告丙○○既於簽訂系爭契約時保證系爭房、地「產權清楚」，事後發現不僅有系爭房屋之地上物占用他人所有土地，亦有系爭土地遭鄰地占用情事，此均非於購屋時前往查看之通常程序即可發現，故原告尚難認有違反「依通常程序從速檢查」之義務。

③被告丙○○應依民法第227條規定負損害賠償責任：

系爭不動產既有上開占用鄰地而遭拆除地上物及遭鄰地占用等事由，皆可歸責於出賣人即被告丙○○，原告得依民法第227條第1項不完全給付、第2項加害給付規定請求被告丙○○應賠償所受損害。

④原告依上揭3種法律關係請求被告丙○○賠償所受損害，屬於選擇合併，請鈞院擇一為有利於原告判決。

4、原告對被告乙○○、美樂家公司(下合稱被告乙○○等2

人，各別稱呼時仍以姓名或公司名稱敘述)請求部分：

被告乙○○係被告美樂家公司之受僱人，而系爭房屋確已占用630、618地號等土地之1部，系爭土地及北側另遭594號地號土地之大門及圍牆所占用，故原告購買系爭不動產之範圍，在買賣前原包含占用鄰地部分，且系爭房屋之圍牆、雨棚、大門等地上物既經拆除而不能供原告使用，顯然具有減少其價值之瑕疵，原告得依民法第188條、第227條、第565條、第567條、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項、及系爭契約第9條第1、3款等規定，請求被告乙○○等2人給付或連帶給付100萬元，應無顯失公平情事。又被告3人就聲明第1項請求給付之100萬元，係不真正連帶債務，若其中一被告履行給付，其他被告在已履行範圍

內免給付責任。

5、原告請求被告等人賠償之項目及費用，分別說明如次：

(1)重設圍牆等設備費用：

①圍牆新設費用：與西側630地號土地交界處需新設圍牆20公尺長，費用為205100元；與南側618地號土地交界處需新設圍牆7公尺長，費用為134900元。

②大門新設費用：原告購屋時原有大門，被告3人在南投地院另案測量後，認為被告丙○○出售系爭房屋之圍牆亦有占用南側618地號土地，故被告丙○○、乙○○僱工將系爭房屋南側圍牆拆除，連帶使大門亦遭部分拆除而喪失功能，經估價重設費用為50000元。

③雨棚原架設依附在圍牆，因圍牆拆除致雨棚亦需全部拆除，雨棚新設費用估價為500000元，嗣主張以不銹鋼採光罩施工，費用為309750元(參見原證8估價單)。

④系爭土地北側遭594號鄰地占用作為圍牆及大門部分之拆除及新設圍牆費用約150000元。

⑤以上費用合計為104萬元(計算式： $205100 + 134900 + 50000 + 500000 + 150000 = 0000000$)，以折舊百分之40計算，原告得請求金額為416000元。

(2)減少土地可使用空間所受損失部分，此因拆除西側占用630號地號土地面積為7.79平方公尺，致原告減少此部分面積可得使用；又拆除南側占用618地號土地面積6.38平方公尺，亦減少此部分面積可得使用；而北側遭594號土地所有人占用面積5.32平方公尺，亦減少此部分面積可使用；以上合計減少可使用面積19.49平方公尺，換算坪數為5.895725坪，每坪市價以100000元計算，受有589573元之損失，或原可預期之使用利益，原告此部分減縮請求金額為584000元。

(3)原告得請求賠償金額為100萬元(計算式： $416000 + 584000 = 0000000$)。

6、並聲明：(1)被告丙○○應給付原告100萬元，及自起訴狀

繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

(2)被告乙○○等2人應連帶給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(3)上開被告如其中一人已履行給付，於該給付範圍內，其他被告免給付義務。(4)願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

- 1、系爭契約附件「標的物現況說明書」，其中第34項「土地現況是否有租賃或被他人占用情形」欄，填載勾選「否」、第35項「是否有界址糾紛」欄，填載勾選「否」、第39項「是否有占用他人土地之情形」欄，填載勾選「否」，足見被告等人說明記載均不實，使原告誤為系爭不動產並無以上各項缺失情事，而同意購買，詎事後發現確有系爭占用及被占用情事存在。
- 2、依草屯地政所114年2月3日草地二字第1140000482號函(下稱114年2月3日函)檢附土地複丈成果圖(下稱附圖)所示，被告丙○○出售系爭不動產確有占用他人土地及遭他人占用土地之情形，致原告購買系爭不動產時原有之圍牆、遮雨棚等設施均被迫拆除，被告丙○○、乙○○仲介之系爭不動產範圍與測量後實際面積亦有短少。又其中附圖編號A部分東側尚有594地號土地之所有人之信箱磚造柱體占用，此有鈞院卷第481頁照片及第349頁照片左側之信箱磚造柱體相同。據此，系爭土地尚有遭594地號土地所有人占用之情形，被告丙○○出售系爭不動產時，未確保系爭土地未遭他人占用致損害原告之權益至明。
- 3、原告購買系爭不動產前係依當時現況之外觀、面積為整體評估後方決定購買，系爭不動產四面有圍牆環繞，有大門、有遮雨棚可供遮風擋雨，但原告買受系爭不動產後，卻遭臨地所有人提起訴訟，被迫拆除原有東側、南側、西側圍牆及大門、遮雨棚，導致現況猶如斷垣殘壁，被告等人抗辯稱其已負擔拆除及清運費用云云，亦無法回復購買

01 系爭不動產時之原狀，對於原告之損害甚鉅。另被告等人
02 雖抗辯稱系爭不動產之圍牆、遮雨棚等部分已逾耐用年限
03 云云，惟建築物之實際使用年限係高於耐用年限，如總統
04 府、臺中州廳等等日治時期建築物均已超過法定耐用年
05 限，何以迄今仍能正常使用？本件係因被告等人出售系爭
06 不動產前未善盡調查義務，即草率將系爭不動產出售予原
07 告，致系爭不動產之圍牆、遮雨棚遭拆除，自應負擔回復
08 原狀之責任。

09 4、原告依網路查詢系爭房屋附近之房屋實價登錄價額部分，
10 茲有：(1)南投縣○○鎮○○路00巷00號買賣坪數：29.8
11 坪、買賣總價：550萬元、每坪價格為184600元。(2)南投
12 縣○○鎮○○路00巷0號：買賣坪數：34.75坪、買賣總
13 價：800萬元、每坪價格為230100元。(3)南投縣○○鎮○○
14 路00巷00號：買賣坪數：43.89坪、買賣總價：1000萬
15 元、每坪價格為227800元。(4)南投縣○○鎮○○路00巷0
16 0弄00號：買賣坪數：35.14坪、買賣總價：745萬元、每
17 坪價格為212000元。(5)南投縣○○鎮○○路00巷0號：買
18 賣坪數：35.14坪、買賣總價：1110萬元、每坪價格為315
19 800元。是系爭不動產附近之實價登錄價額平均單價為每
20 坪234100元，平均屋齡40餘年，房屋價值至多僅占房地買
21 賣總價2分之1，原告保守估計損失土地價格每坪約為1000
22 00元。另依原告計算土地減少面積5.895725坪，受有5895
23 73元之損害、或原可預期之使用利益。

24 5、原告認為被告等人出售系爭不動產造成損害部分，其損害
25 數額應無囑託專業機構估價之必要，因不符合經濟效益，
26 但主張依系爭不動產附近租賃行情計算賠償金額。

27 二、被告方面：

28 (一)被告丙○○部分：

29 1、被告於109年12月3日將其所有系爭不動產委託被告美樂家
30 公司專任委託銷售，並簽訂專任委託銷售契約，嗣經被告
31 乙○○居間仲介銷售予原告，被告遂與原告於110年4月11

日以總價金270萬元簽訂系爭契約，並於110年6月10日完成交屋。詎交屋後，系爭房屋因無權占用黃彥毓所有630地號土地，經南投地院另案確定判決認定原告應將占用630地號土地之地上物拆除及騰空返還予黃彥毓。又因系爭土地於921地震後發生位移，致系爭房屋之大門圍牆占用鄰地618地號土地，及鄰地594地號之建物占用系爭土地，原告始提起本件訴訟。惟被告於78年間購買系爭不動產後從未曾入住，亦未對系爭不動產之樣貌做任何變動、改良，甚至是增建、改建、修繕等，系爭不動產多年來均係出租予他人使用，又因被告長期居住在台中，甚少前往系爭不動產，遂於109年間委託被告美樂家公司出售，故被告從購入到出售皆不知，亦無從得知原告主張系爭不動產有占用情事，而係於接獲原告通知系爭不動產遭630地號土地所有人訴請拆除圍牆後始得知上情，並於知悉後在被告乙○○居間協調，積極協助原告處理拆除占用部分及全額負擔拆除費用。

2、原告雖主張系爭房屋占用630地號土地建築鐵皮、紅磚圍牆，占用南側618地號土地建築大門及圍牆等遭受拆除部分，請求依民法第354條、第359條規定減少價金100萬元，惟因上開遭拆除部分非屬物之瑕疵擔保範圍，被告不負瑕疵擔保責任，原告不得主張不當得利及請求減少價金，茲說明如次：

(1)依系爭契約第1條約定，不動產標示及買賣權利範圍(本買賣標的物應移轉範圍、標示等記載如未詳盡，悉依地政機關登記簿謄本所載及法令規定為準)：「土地標示：南投縣○○鎮○○○段000地號140.21平方公尺、移轉持分全部；建築改良物標示：玉成路70巷49號，建號177、樓房層數2層(1層：49.25、2層49.25、總面積98.50平方公尺)……」，第2條增建或占用部分：「本買賣標的物現況另有增建或占用部分，依現時法令無法登記，其權利義務業經雙方約定如下：(一)增建或占用範圍：防火巷……」，

第17條特別約定事項：「二、雙方合意……，本買賣標的之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備以現況點交，賣方不另負瑕疵擔保責任；五、房況騰空點交。」等語，是被告依系爭契約並未保證非屬契約標的物之品質、價值及效用。據此，原告主張遭拆除之鐵皮、紅磚牆、大門及圍牆等，依系爭契約記載並非屬於買賣標的範圍，且被告曾告知被告乙○○轉知原告關於鐵皮、紅磚牆、大門、圍牆等皆係被告於78年購買系爭不動產時即已存在，因系爭不動產為坐落巷弄尾間，始有該增建之鐵皮、紅磚牆、大門及圍牆等，同區其他房地並未有上開增建存在，是原告買受系爭不動產內之鐵皮、紅磚牆、大門及圍牆等皆為附贈，被告不負擔瑕疵擔保責任甚明。況系爭契約第17條特別約定事項二亦記載門窗、附贈之設備以現況點交等語，原告此部分主張顯有違誤。

(2)倘原告主張系爭房屋遭拆除之鐵皮、紅磚牆、大門及圍牆為兩造買賣契約之範圍，因上開部分已逾越系爭契約之書面約定範圍，原告自應舉證證明兩造間就上開部分另有合意為買賣標的範圍，但原告迄未提出任何證據證明，其請求減少價金於法無據，應予駁回。

3、原告主張系爭土地遭鄰地建物圍牆越界占用部分，惟該鄰地所有人已自行將占用部分圍牆拆除，且被告亦未保證系爭土地無遭他人占有之權利瑕疵：

(1)依系爭契約第9條第1項約定：「乙方擔保本買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或其他糾葛等情事……」，惟該約定並非被告擔保買賣標的物無遭他人無權占有，而係出賣人擔保無第3人就買賣標的物對於買受人主張任何權利(所有權、優先承買權、使用權、占有權等權利)，亦即被告擔保第3人就買賣標的物對於原告不得主張任何權利(所有權、優先承買權、使用權、占有權等權利)，此屬被告擔保原告取得權利無缺，係權利瑕疵擔保之約定，依民法第349條規定自明，故原

告主張系爭契約第9條第1項、第3項約定為被告保證系爭土地無遭他人無權占用云云，顯屬無據。

(2)又被告辦妥移轉登記予原告之系爭不動產所有權及面積既然無缺亦無短少，即無物之瑕疵可言，且事實上當時因921地震發生土地位移，致系爭不動產南側房屋之大門、圍牆有占用618地號土地之情事，然同時亦因618地號土地位移使北側594地號土地之圍牆占用系爭土地(即系爭土地南側短少面積之同時，於北側土地部分增加面積，此項增減使原告所有系爭土地面積並無減少，甚至有可能增加)。另原告主張594地號土地上建物圍牆無權占用系爭土地部分，並非該建物所有人就系爭土地主張有權占有或對原告主張有正當占有權源，被告自無違反系爭契約第9條第1項、第3項約定情事，且該遭占用部分亦經鄰地所有人自行拆除，原告實際上並無損害可言，此部分甚有可能因多獲得北側土地而有不當得利之情事。

4、原告主張被告應負不完全給付損害賠償責任，為無理由：

(1)依最高法院77年4月19日77年度第7次民事庭會議意旨，買賣標的物如係特定物，瑕疵雖於契約成立時即已存在，出賣人如將該特定標的物交付，即屬依債務本旨而為給付，對於物之瑕疵則依瑕疵擔保負其責任，尚不構成不完全給付問題，僅於瑕疵係於契約成立後發生者，因其給付不完全，始同時發生債務不履行責任。又不完全給付，係指債務人所為之給付內容不符債務本旨，且有可歸責之事由，造成債權人之損害應負之債務不履行損害賠償責任。是不完全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不完全(未符債務本旨)為其成立要件，如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由請求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領給付未符合債務本旨及受有損害，暨二者間有因果關係存在之要件事實負舉證責任。據此，原告就此部分主張應對被告具有可歸責原因、給付

01 不完全、受有損害、及2者間有相當因果關係等成立要件
02 負舉證責任。

03 (2)被告自78年間購買系爭不動產，迄至110年間與原告簽訂
04 系爭契約時已逾30年以上，被告自始不知系爭不動產有占
05 用及被占用情事，係接獲原告通知後方知悉上情，故被告
06 無故意過失之可歸責事由存在，且系爭不動產占用他人土
07 地與遭他人占用之事實狀態係於簽訂系爭契約時即已存
08 在，被告已依系爭契約之約定現況將系爭不動產交付原告
09 占有，即屬依債務本旨而為給付，被告應不成立不完全給
10 付。是原告主張依民法第227條第1項不完全給付規定請求
11 被告負損害賠償責任，亦屬無據。

12 (3)另民法第227條規定之不完全給付，包括瑕疵給付(第1
13 項)、加害給付(第2項)等2種類型，瑕疵給付僅發生原來
14 債務不履行之損害，加害給付則發生原來債務不履行損害
15 以外之損害，即履行利益以外(即固有利益)之損害。是原
16 告主張受有民法第227條第2項加害給付之損害，並請求被
17 告賠償100萬元云云，僅係空言主張其受有加害給付之損
18 害，皆未具體說明及負舉證責任，故原告依民法第227條
19 第2項規定請求損害賠償亦屬無據。

20 5、原告並未舉證實際上受有何種損害，其請求被告損害賠
21 償，顯然無據：

22 (1)原告主張系爭不動產占用西側630地號土地建築鐵皮、紅
23 磚牆及占用南側618地號土地建築大門及圍牆遭拆除部
24 分，依前述，上開遭拆除部分皆非屬系爭契約買賣標的範
25 圍，原告主張此部分損害與被告間並無因果關係。另被告
26 出售系爭不動產後，基於買賣雙方善意誠信基礎，在原告
27 遭請求拆除占用部分時主動積極安排拆除工程，並負擔拆
28 除費用，原告並未支付拆除費用，即無損害可言。再就占
29 用南側618地號土地及遭北側594地號土地所有人建築圍牆
30 越界占用土地部分，此占用與被占用之事實係起因於土地
31 位移所致，故系爭不動產於南側雖占用他人土地而減少土

01 地面積，但同時於北側亦增加土地面積，實際上系爭土地
02 面積並未減少，且北側遭594地號土地所有人建築圍牆占
03 用部分，亦經占用人自行拆除，原告並無損害。

04 (2)系爭不動產買賣價金僅270萬元，原告主張其受有損害而
05 請求被告減少價金及賠償損害100萬元，惟原告迄未具體
06 敘明及舉證其所受損害及所失利益為何？僅泛稱受有100
07 萬元之損害，此金額高達買賣總價金3分之1以上，顯有違
08 比例原則。

09 (3)原告主張系爭土地減少面積5.895725坪，請求賠償589573
10 元之損害，亦無可採，此從草屯地政所114年2月3日土地
11 複丈成果圖所示：「①草屯鎮茄荖山段606地號土地之地
12 籍圖圖上面積為140.21平方公尺與登記面積相符。②同段
13 177建號土之建物平面圖面積亦與登記面積相同。」等
14 語，而系爭契約第1條記載土地面積亦為140.21平方公
15 尺，並無原告主張面積短少之情事，可見原告此部分主張
16 與事實不符，其請求賠償589573元之損害，自無理由。

17 6、原告請求被告賠償重設圍牆、大門及雨棚等設備費用並無
18 理由，而依原告提出之估價單記載品項並非回復原狀所必
19 要，金額亦過高，且未依行政院所頒「固定資產耐用年數
20 表」及「固定資產折舊率表」規定計算折舊，應屬無據：

21 (1)依系爭契約第1條及第2條約定，系爭不動產僅有系爭土地
22 及系爭房屋，增建或占用部分亦僅有防火巷，並無原告主
23 張之圍牆、大門及雨棚等物，而系爭契約第17條亦特別約
24 定附贈物品設備以現況點交，賣方以現況點交，賣方不另
25 負瑕疵擔保責任。又依民法第411條規定：「贈與之物或
26 權利如有瑕疵，贈與人不負擔保責任。……」，可知系爭
27 契約約定之買賣標的範圍不包含圍牆、大門及雨棚等，且
28 被告乙○○亦於買賣當時明確告知買賣標的範圍僅有土地
29 及建物部分，而圍牆、大門及雨棚等皆屬附贈物品設備，
30 殘破需要整理，僅以270萬元出售予原告，並以現況點交
31 不負瑕疵擔保責任，此從系爭契約未列入圍牆大門及雨棚

01 等設備，原告民事陳報三狀附件1至5之房地價格為550萬
02 元至1110萬元，與被告出售之270萬元價金落差甚大可
03 證，顯見原告請求被告負擔重建費用，毫無依據。

04 (2)倘鈞院認為原告主張有理由，惟依行政院頒「固定資產耐
05 用年數表」及「固定資產折舊率表」規定，磚石建造牆之
06 耐用年數為10年，房屋附屬設備中之自動門設備及其他，
07 耐用年數為10年、遮陽設備耐用年數為5年，故依平均法
08 計算每年折舊率為10分之1，另依營利事業所得稅查核準
09 則第95條第6項規定：「固定資產提列折舊採用平均法
10 者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使
11 用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月
12 計」計算折舊【計算式：殘價＝取得成本÷(耐用年數＋
13 1)】。是被告於78年間購入系爭不動產，購入後未為任何
14 增建，圍牆、大門及雨棚等設備於購入時即已存在，迄今
15 已使用超過35年，殘破不堪，此有被證8照片可證，則依
16 前揭折舊規定，圍牆、大門及雨棚等設備早已逾耐用年
17 限，原告僅以全新品金額折舊百分之40與司法實務之折舊
18 算法差距甚大，且原告提出之單據內重設材料及費用皆與
19 原有殘破之圍牆大門及雨棚材質品項相差甚鉅，其請求非
20 回復原狀所必要之費用，即不適法。

21 7、原告依系爭契約第9條第3款約定：「甲方於本買賣標的物
22 交屋後始發覺上述一及二情事，乙方仍應負完全清運責
23 任，否則視為違約，若甲方因此受有損害，乙方應負完全
24 賠償責任。」，主張被告應負系爭不動產遭他人占用土地
25 或占用他人土地之擔保責任，惟依被證9收據及照片所
26 示，原告通知被告有占用他人土地情事，及請求被告負責
27 拆除占用他人土地之圍牆、大門及雨棚時，被告即依原告
28 請求負擔完全清運責任，故原告並未因系爭不動產占用他
29 人土地而受有實際損害(拆除費用全部由被告3人負擔)。
30 至於他人占用系爭土地部分，亦已拆除占用部分，原告並
31 未實際受有損害，至多僅有不能使用該5.49坪之使用利益

之損害，倘依另案確定判決記載，原告無權占用630地號土地應負擔107年至111年間相當於租金之不當得利646元，而原告係於110年購買系爭不動產，迄今僅有3至4年無法使用該遭占用之5.49坪所失利益，至多為相當於租金之損害。據此，被告既依系爭契約第9條約定負擔清運責任，已無違約情事，原告應舉證證明究竟受有何種損害？

8、被告就原告提出系爭房屋附近之房屋實價登錄資料，認為其中1筆價值1100餘萬元部分是全新完工房屋，與系爭房屋為屋齡46年之老舊房屋無法類比，況被告出售系爭土地之面積並無短少，自不負損害賠償責任。

9、被告就系爭契約之真正無意見。

10、並聲明：(1)如主文第1項所示。(2)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

(二)被告乙○○等2人部分：

1、原告主張依民法第188條、第227條、第565條、第567條；不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項及買賣契約第9條第1款、第3款對被告2人請求賠償100萬元，顯屬無據，茲說明如次：

(1)依不動產經紀業管理條例第4條第4、7款、第23條第1項、第26條第2項等規定，雖課予不動產經紀人員有以不動產說明書向買受人解說之義務，惟並非謂不動產說明書之記載與現實情況有所落差，不動產經紀業者及經紀人員即應依不動產經紀業管理條例第26條第2項負損害賠償責任，尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人員有無可歸責之事由，及交易相對人有無損害、有無相當因果關係等要件。是被告美樂家公司與被告丙○○約定，由被告美樂家公司就被告丙○○委託銷售之系爭不動產為訂約之媒介，雙方成立委託契約，故被告2人於居間契約成立後，履約過程中有將訂約事項報告原告及被告丙○○，並積極調查原告及被告丙○○之信用、行為能力或第3人丁○○是否

有代理權等事項，被告2人於原告與被告丙○○締結系爭契約前就前開事項皆已完足調查，此從雙方締結系爭契約及事後點交履約皆未有任何信用、行為能力及有無代理權之爭議可證。另系爭契約第17條特別約定事項(手寫部分)：「四、賣方應於110年4月30日前將鄰地樹木逾界至本標的土地範圍清空後始進行用印程序，雙方約定屆時如無法順利清空則無條件解除本買賣契約，……」，可知被告乙○○於系爭契約簽訂前已帶原告至現場勘查，並逐一確認系爭不動產現況，原告始另提出須清空之要求，故被告2人已盡履行居間契約時應盡之照顧、調查與協力義務，並無違背民法第565條及567條善良管理人注意義務。嗣原告因另案確定判決需拆除圍牆時，被告乙○○亦積極協助原告處理，除居間與被告丙○○協調由其負擔相關拆除圍牆費用及拆除事宜，甚至原告提出相關賠償事宜等要求，被告乙○○亦秉持客戶至上態度積極協助處理，並於原告與被告丙○○發生買賣紛爭時，仍主動居間斡旋，原告卻仍起訴指稱被告2人違背善良管理人注意義務，顯與事實不符。

- (2)又被告2人已依前開不動產經紀業管理條例第23條第1項規定製作不動產說明書(標的物現況說明書)，該不動產說明書清楚記載委託人(即被告丙○○)依法應負擔瑕疵擔保責任；標的物現況日後如有變更時，應如實告知買方。委託人(即被告丙○○)已詳閱，並逐一確認本標的現況說明書確實無誤，此有經原告及被告丙○○雙方於109年12月3日在系爭契約書簽章確認(參見本院卷第209、210頁)，可知被告2人已盡以不動產說明書向買受人解說之義務，並無違背不動產經紀業管理條例第23條第1項規定。另系爭契約所附標的物現況說明書(成屋)雖於項次34：土地現況是否有租賃或被他人占用情形勾「否」、項次35：是否有界址糾紛勾「否」、項次39：是否有占用他人土地之情形勾「否」、項次47：其他重要事項(針對屋況、產權使用權

等有任何補充)勾「否」，並於買賣契約成立後始發生與現況不符之情形，然標的物現況說明書乃係依被告丙○○依其個人認知所填寫，被告乙○○亦已就標的物現況說明書上可查證者盡調查義務，並分別與原告、被告丙○○確認及說明，惟因被告乙○○非地政人員，亦非有權利可申請鑑界之人，且於系爭不動產買賣當時並無任何可查知有占用或被占用之情事，而依一般買賣房屋時因交易標的物為地上物，交易情況與單純買賣土地會另為鑑界之情形有別，買賣房屋著重於地上物是否有瑕疵或違建等情，被告乙○○亦係於買賣契約成立後數年，因原告與第3人間之訴訟糾紛始知系爭不動產有越界占用鄰地之情事，被告乙○○就系爭不動產於買賣當時是否有占用鄰地或被占用之情事，無從得知而預先告知原告，故被告2人應已盡注意及調查義務而無故意或過失，就原告主張之損害即無可歸責事由，原告主張被告2人應依不動產經紀業管理條例第26條第2項及民法第227條不完全給付等規定連帶負損害賠償責任，即無可採。

(3)原告固指稱系爭不動產因占用他人土地部分遭拆除、或因遭他人占用土地而受有損害，然並未具體指明其所受損害即系爭不動產實際短少面積為何？遭占用無法使用面積為何？具體損害為何？亦未提出具體損害之計算依據。另據被告2人曾向地政機關查詢得悉系爭不動產現況與當初買賣時坪數相同(土地位移並未導致原告取得面積產生變動)，權利範圍未因占用鄰地而有不同，即原告既未指明所受損害為何？縱其受有損害與被告2人間之因果關係為何？卻向被告2人請求高達100萬元之損害賠償(系爭不動產買賣價額僅270萬元)，顯然無據。況被告2人於系爭不動產買賣時並未向原告收取高額仲介費用，僅收取買賣價金1%即27000元仲介費，原告向被告2人請求連帶給付100萬元亦顯失公平，有違比例原則。

2、被告2人就原告提出系爭房屋附近實價登錄資料無意見，

01 但新舊房屋無法比較，需與同排房屋比較，方為合理。又
02 系爭房屋附近之房屋皆已超過耐用年限，已經老舊不堪使
03 用，自不能與尚可居住使用之房屋比較。

04 3、原告雖主張系爭不動產面積有短少部分，然該被占用部分
05 及占用部分均已排除，且法院於114年1月7日現場履勘
06 時，即可見占用部分已排除，被占用部分亦已排除，現場
07 所見圍牆坐落在系爭土地內。

08 4、被告2人就草屯地政所114年2月11日草地二字第114000073
09 6號函(下稱114年2月11日函)內容，均無意見。

10 5、被告2人對於系爭契約原本之真正，均無意見。

11 6、原告當時係經由591網站找被告仲介看屋，當時因系爭房
12 屋老舊，已無法居住使用，實際上是買地送屋，故系爭契
13 約約定現況交屋，屋主對於圍牆等地上物不負瑕疵擔保責
14 任，事後知悉系爭不動產有占用他人土地及遭他人占用情
15 事，被告2人即協調賣方即被告丙○○處理，拆除費用係
16 由被告丙○○負擔。原告與被告丙○○發生本件糾紛後，
17 曾經協調由被告丙○○以原價買回，或再賠償150000元，
18 但原告不同意，並提起本件訴訟，更以全新價格折舊4成
19 請求賠償，顯不合理。

20 7、並聲明：(1)如主文第1項所示。(2)如受不利判決，願供
21 擔保請准免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項：

23 (一)原告經由被告乙○○等2人居間仲介，於110年4月11日向
24 被告丙○○購買系爭不動產，總價金為270萬元，並訂立
25 系爭契約，原告亦已付清全部價金，被告丙○○已交付
26 系爭房屋，並辦妥所有權移轉登記。

27 (二)系爭房屋因占用黃彥毓所有之630地號土地，經黃彥毓訴
28 請南投地院以另案確定判決認定系爭房屋確有無權占用黃
29 630地號土地情事，占用位置及面積如原證3即草屯地政所
30 112年4月20日複丈成果圖暫編地號630，面積7.79平方公
31 尺。案經確定後，經被告乙○○等2人協調處理後，由被

01 告丙○○自行僱工拆除系爭房屋之紅磚圍牆及鐵皮雨棚等
02 物，將占用部分土地返還予黃彥毓，並負擔全部拆除費
03 用。

04 (三)原告主張系爭房屋之大門、圍牆等物，另占用鄰地即618
05 地號土地，占用寬度東側寬約95公分，西側寬約75公分，
06 亦由被告丙○○自行僱工拆除此部分占用鄰地之地上物。
07 另系爭土地北側遭鄰地即594地號土地之建物大門及圍牆
08 占用部分，業經594地號土地所有人拆除完畢(但原告仍爭
09 執附圖編號A部分東側尚有信箱磚造柱體部分遭占用，尚
10 未拆除)。

11 (四)依草屯地政所114年2月3日函、附圖及114年2月11日函記
12 載：「1、草屯鎮茄荖山段606地號土地之地籍圖圖上面積
13 為140.21平方公尺與登記面積相符。2、同段177建號之建
14 物平面圖面積亦與登記面積相同。」等語。

15 四、兩造爭執事項：

16 (一)原告主張遭拆除之鐵皮、紅磚牆、大門及圍牆等是否屬系
17 爭契約買賣標的範圍？

18 (二)被告丙○○抗辯稱依系爭契約第17條約定，已免除系爭不
19 動產之出賣人瑕疵擔保責任，是否有理由？

20 (三)原告主張依民法第354條、第359條規定、系爭契約第9條
21 第1款約定、民法第227條第1項、第2項等規定，擇一對被
22 告丙○○請求減少價金，並依民法不當得利規定請求返還
23 100萬元，是否有據？

24 (四)原告主張依民法第188條、第227條、第565條、第567條、
25 不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定及系爭契約第
26 9條第1、3款約定，請求被告乙○○等2人給付或連帶給付
27 原告100萬元，是否可採？

28 五、法院之判斷：

29 (一)查民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己
30 之事實者，就其事實有舉證之責任。」，而民事訴訟如係
31 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不

能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。且「請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則。」（參見最高法院43年台上字第377號民事判決先例意旨）。原告依民法買賣瑕疵擔保、不當得利、不完全給付及系爭契約等規定，請求被告丙○○減少價金或返還不當得利100萬元，另依民法僱傭、委任、不完全給付、不動產經紀業管理條例及系爭契約等規定，請求被告乙○○等2人賠償所受損害100萬元，並依不真正連帶債務法律關係請求被告3人給付等情，已為被告3人所否認，則原告應就被告3人如何違反系爭契約之約定？何以成立不完全給付之債務不履行？請求被告丙○○減少價金及返還不當得利之事由？被告乙○○等2人如何違反受任人之善良管理人義務？如何違反不動產經紀業管理條例等相關規定？等各項有利於己事實先負舉證責任，必待原告盡其舉證責任後，被告3人始就其抗辯事實負舉證責任，倘原告舉證不足或無法舉證以實其說，縱令被告3人就其抗辯事實是否存在亦無法舉證，法院仍應為駁回原告之訴訟，始符前揭民事訴訟法第277條前段規定之舉證責任分配原則。

(二)原告買受系爭不動產之標的範圍為何？買賣標的範圍是否有原告主張被告丙○○應負出賣人瑕疵擔保責任之瑕疵存在？

1、依民法第345條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約(第1項)。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立(第2項)。」，是買賣標的物之範圍即依買賣雙方之合意定之，而買賣雙方之合意即依買賣雙方不爭執之書面或言詞合意為準。故就本件而言，原告及被告丙○○既不爭執系

01 爭契約內容為真正，則依系爭契約第1條「不動產標示及
02 買賣契約範圍」約定，包括系爭土地及系爭房屋，其餘欄
03 位均為空白，而系爭契約第2條「增建或占用部分」，僅
04 勾選「防火巷」部分，其餘欄位亦為空白，又系爭契約第
05 17條「特別約定事項」第3項則約定：「本買賣標的之
06 『固定裝潢』、門窗、地板、浴廁設備及『附贈物品』設
07 備以現況點交，賣方不另負瑕疵擔保責任。」，並參照系
08 爭房屋之建物登記謄本及建物所有權狀記載，系爭房屋之
09 「附屬建物」欄位亦為空白各節(參見本院卷第23、31～3
10 6、42頁)，可見系爭房屋僅列「防火巷」為增建或占用部
11 分，而無「附屬建物」之約定，且依民法第411條前段規
12 定：「贈與之物或權利如有瑕疵，贈與人不負擔保責
13 任。」，則原告主張系爭不動產之鐵皮、遮雨棚、紅磚
14 牆、大門及圍牆等物，依系爭契約之文義解釋，自不包括
15 在系爭契約之買賣標的範圍，縱令在系爭不動產點交時隨
16 同移轉予買方即原告管領占有，亦屬於系爭不動產之「固
17 定裝潢」或「附贈物品」而已，原告將系爭不動產之上揭
18 鐵皮、遮雨棚、紅磚牆、大門及圍牆等解讀為「附屬建
19 物」，即與系爭契約之約定不符，而不可採。

- 20 2、又民法第354條規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保
21 其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少
22 其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效
23 用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵
24 (第1項)。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所
25 保證之品質(第2項)。」，而所謂物之瑕疵，指存在於物
26 之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認
27 為物應具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕
28 疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣特定物其所含數
29 量短少，足使物之價值、效用或品質有所欠缺者，亦屬之
30 (參見最高法院73年度台上字第1173號民事判決先例意
31 旨)。又所謂標的物權利瑕疵擔保責任，係指出賣人應擔

01 保第3人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利
02 所負之責任而言。至買賣不動產之面積短少，與權利瑕疵
03 無涉，應屬民法第354條所定物之瑕疵之範圍(參見最高法
04 院72年度台上字第4265號民事裁判意旨)。另民法關於買
05 賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免
06 除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵
07 擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約(參見最高
08 法院104年度台上字第550號民事裁判意旨)。據此，

09 (1)本院依原告聲請囑託草屯地政所指派測量員會同本院及兩
10 造於114年1月7日上午履勘及實地測量系爭不動產，確認
11 系爭土地之地籍圖圖上面積為140.21平方公尺與登記面積
12 相符，而系爭房屋之建物平面圖面積亦與登記面積相同等
13 情，製有勘驗筆錄、現場照片、草屯地政所114年2月3日
14 函、附圖及114年2月11日函各在卷可憑(參見本院卷第333
15 ~349、369~371、391頁)，則系爭土地及系爭房屋之圖
16 面面積與登記謄本面積既然相同，可見系爭不動產並無面
17 積短少情事，此部分應無前揭民法第354條第1項規定之瑕
18 疵至明。

19 (2)原告主張系爭不動產有占用黃彥毓所有630地號土地之1
20 部、面積7.79平方公尺；又系爭不動產之大門、圍牆等物
21 亦占用鄰地即618地號土地，占用寬度東側寬約95公分，
22 西側寬約75公分；另系爭土地北側遭鄰地即594地號土地
23 之建物大門及圍牆占用等各情，已據其提出南投地院另案
24 確定判決、拆除後現場照片為證(參見本院卷第45~79頁)
25 ，雖為被告3人均不爭執，惟系爭不動產上開占用鄰地即6
26 30、618地號土地部分之地上物，及遭鄰地即594地號土地
27 所有人之建物占用部分，均由被告丙○○在被告乙○○等
28 2人居中協調後僱工拆除占用鄰地部分之地上物，並負擔
29 全部拆除及清運費，而鄰地即594地號土地所有人亦已
30 自行將占用系爭不動產部分之地上物悉數拆除完畢各節，
31 亦有被告丙○○提出拆除費用收據及拆除施工照片為憑

(參見本院卷第457～469頁)，原告復不爭執系爭不動產占用鄰地即630、618地號土地部分之地上物均已拆除完畢之事實，則系爭不動產占用鄰地部分之瑕疵顯然已由被告丙○○排除而改正治癒，此部分瑕疵即屬不存在。至於系爭不動產遭鄰地即594地號土地所有人占用部分，經本院於上揭時間會同兩造履勘現場及測量時所見，遭占用部分亦已不存在，此有本院製作之前開勘驗筆錄、現場照片及草屯地政所繪製附圖各在卷可稽。原告雖主張附圖編號A部分東側尚有信箱磚造柱體部分遭占用，尚未拆除云云，並以本院卷第481頁照片及第349頁照片左側之信箱磚造柱體為其依據。然依前揭本院履勘現場所見(即本院卷第349頁照片所示，該磚造柱體係毗鄰現場之水泥磚牆，而該磚造柱體及水泥磚牆均坐落在系爭土地上(即附圖編號A、面積5.49平方公尺範圍內)，系爭建物之後方，該水泥磚牆及磚造柱體之現狀應為系爭土地與鄰地即594地號土地之區隔(人工界牆)，對原告就系爭不動產之管理使用不致於造成過大之妨礙(此從原告在本件訴訟相當在意原有大門、圍繞系爭不動產之磚牆之存在，而請求賠償大門及圍牆重建費用乙事，可獲得印證)，故依前揭民法第354條第1項但書規定，應不得視為瑕疵，倘原告仍主張本院卷第349頁照片所示之磚造柱體及水泥磚牆均係第3人(即594地號土地所有人)無權占有系爭土地及建造使用，則原告仍得依據民法第767條第1項規定物上請求權排除所受侵害，請求第3人拆除上揭地上物及返還土地，乃屬當然，但此不影響本院就此部分事實之認定。從而，系爭不動產遭第3人無權占用部分之瑕疵，亦應認為已經改正治癒而不存在(或殘存部分並非重要，而不得視為瑕疵)。從而，被告丙○○就系爭不動產占用鄰地或遭鄰地所有人越界占用等部分既經排除，即毋庸再依系爭契約負出賣人瑕疵擔保責任。

3、依民法第359條前段規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人

01 依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約
02 或請求減少其價金。」，而民法第359條規定買受人因買
03 賣標的物具有瑕疵得請求減少價金者，其請求減少價金無
04 須以訴為之(參見最高法院84年度台上字第1444號、86年
05 度台上字第2659號等民事裁判意旨)。又買受人依民法第3
06 59條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思
07 表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內
08 縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金
09 之請求權存在(參見最高法院87年台簡上字第10號民事判
10 決先例意旨)。原告固主張系爭不動產有上開瑕疵存在，
11 其得依民法第359條規定對被告丙○○請求減少價金100萬
12 元云云，已為被告丙○○所否認，而依前述，系爭不動產
13 之上開瑕疵既已由被告丙○○自行支付費用僱工拆除占用
14 鄰地630、618地號土地部分，或鄰地即594地土地所有人
15 亦已自行拆除無權占用系爭土地部分等，而全部排除改正
16 治癒，則原告主張之上開瑕疵既已不存在，即無買受人之
17 瑕疵擔保請求權可得行使，原告此部分主張即屬無憑。至
18 於原告另主張之系爭不動產其上關於「固定裝潢、門窗、
19 地板、浴廁設備及附贈物品設備」等物品，既依系爭契約
20 第17條第3項約定及民法第411條前段規定，原告已依系爭
21 契約之特別約定免除被告丙○○之瑕疵擔保責任，或被告
22 丙○○依規定不負瑕疵擔保責任，則原告就系爭不動產之
23 鐵皮、遮雨棚、紅磚牆、大門及圍牆等物，自不得再對被
24 告丙○○主張應負瑕疵擔保責任至明。再依前揭最高法院
25 84年度台上字第1444號等民事裁判意旨，買受人行使民法
26 第359條規定之減少價金請求權以意思表示為之已足，毋
27 庸以訴訟方式為之，則原告提起本件訴訟請求被告丙○○
28 減少買賣價金100萬元，即欠缺訴訟之權利保護要件，應
29 認此部分請求為無理由，不應准許。

30 (三)原告主張依系爭契約第9條第1款約定及民法第179條規
31 定，請求被告丙○○賠償所受損害或返還所受利益，亦無

理由：

- 1、依民法第216條規定：「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計畫、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。」，而該條第1項所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減少，屬於積極的損害。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，不僅須填補債權人所失利益(即消極損害)，並須填補債權人所受損害(即積極損害)，故損害賠償範圍，應以被害人實際所受損害為衡(參見最高法院48年台上字第1934號判決先例、97年度台上字第2601號民事裁判等意旨)。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。且所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係，不能僅以行為人就其行為有故意過失，即認該行為與損害間有相當因果關係(參見最高法院98年度台上字第673號民事裁判意旨)。再民法第179條亦規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，且民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘

01 受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律
02 上之原因受利益，自不成立不當得利(參見最高法院101年
03 度台上字第1411號民事裁判意旨)。

04 2、又系爭契約第9條第1款約定：「乙方擔保本買賣標的物產
05 權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或其
06 他糾葛等情事，如有上述任何情事，除本契約內另有約定
07 外，應由乙方於甲方支付完稅款以前清理完畢，否則視為
08 違約。若甲方因此受有損害，乙方應負完全賠償責任。」
09 等語。是依上開條款之文義解釋，應係出賣人擔保系爭不
10 動產之權利無瑕疵，即無任何第3人得就買賣標的物對於
11 買受人主張任何權利(包括所有權、優先承買權、使用
12 權、占有權等權利在內)，而非僅擔保系爭不動產並無遭
13 他人占用或占用他人土地等情事，而原告在本件訴訟僅主
14 張系爭不動產有遭他人占用或占用他人土地之情形，並未
15 主張有第3人對系爭不動產表示具有所有權、優先承買
16 權、使用權、占有權等權利之情事存在，則系爭不動產應
17 無權利瑕疵之情形，而系爭不動產遭他人占用或占用他人
18 土地部分已經排除，縱曾有瑕疵存在亦已改正治癒，自不
19 得認為再有瑕疵之情事，故依前述，被告丙○○既依系爭
20 契約第9條第1款約定將上開瑕疵部分清理完畢，即無違約
21 可言，而上開瑕疵之清理費用，係由被告丙○○自行負擔
22 或由鄰地即594地號土地所有人拆除占用部分時自行負
23 擔，原告並未支付任何費用，要無發生損害情事。準此，
24 原告主張受有損害，自應就其受有損害數額、損害發生與
25 被告丙○○之行為間具有相當因果關係等利己事實舉證以
26 實其說，但原告迄未提出積極證據證明，此部分主張尚嫌
27 空泛而不可採。

28 3、另被告丙○○出售系爭不動產之買賣價金為270萬元，而
29 原告支付買賣價金270萬元予被告丙○○，其依據之原因
30 事實乃系爭契約，且系爭契約自始有效存在，原告亦從未
31 對被告丙○○為解除系爭契約之意思表示，則被告丙○○

01 受領上揭買賣價金270萬元，即係基於債權之系爭契約而
02 取得，具有法律上原因。況原告雖主張系爭不動產有上開
03 瑕疵，而請求減少價金100萬元，但因本院既認定系爭不
04 動產並不存在原告主張之瑕疵，其請求減少價金為無理
05 由，自不生請求減少價金100萬元之效力，故原告依民法
06 第179條規定請求被告丙○○返還所受利益100萬元，亦嫌
07 無憑，不應准許。

08 (四)原告依民法第227條第1、2項規定請求被告丙○○賠償因
09 不完全給付所生之損害，仍無理由：

10 1、依民法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為
11 不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規
12 定行使其權利(第1項)。因不完全給付而生前項以外之損
13 害者，債權人並得請求賠償(第2項)。」，而民法第227條
14 所謂不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人
15 提出之給付，不符合債務本旨而言，其型態有瑕疵給付及
16 加害給付兩種，是以構成不完全給付之要件，須債務人已
17 為給付，僅所提出之給付與債之本旨不相符合(參見最高
18 法院96年度台上字第2084號及101年度台上字第1159號民
19 事裁判意旨)。又債務人因可歸責於己之事由不履行債務
20 致債權人受損害者，債權人即得請求債務人負債務不履行
21 損害賠償責任，而該項損害倘係債權人所填補，債務人尚
22 不能免責(參見最高法院107年度台上字第427號民事裁判
23 意旨)。且債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責
24 任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有
25 債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得
26 請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生
27 為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，
28 如未能舉證證明，即不能免責(參見最高法院97年度台上
29 字第1000號民事裁判意旨)。

30 2、原告主張系爭不動產有上開瑕疵存在，被告丙○○未依債
31 務本旨所為瑕疵給付，應負民法第227條第1、2項規定不

完全給付之債務不履行損害賠償責任云云，已為被告丙○○所否認。而依前述，原告既主張被告丙○○出售系爭不動產應負不完全給付之債務不履行損害責任，即應提出積極證據證明上開瑕疵之存在具有可歸責於債務人即被告丙○○之事由，被告丙○○未依債務本旨為瑕疵給付，及所生損害係因被告丙○○之債務不履行所致等情事，但依前揭草屯地政所114年2月11日函及附圖所示，系爭不動產之圖面(地籍圖及建築平面圖)面積與登記面積均相符，並無面積減少之情形，則被告丙○○對於系爭不動產即無未依債務本旨提出給付之情事，尚難認有原告主張不完全給付應負債務不履行損害賠償責任等情形。至於原告主張系爭不動產有占用他人土地或遭他人占用之情事，致其原先決意購買前看屋時所見之圍牆、紅磚牆、大門、遮雨棚等地上物均遭拆除而滅失，必須重建圍牆、大門及遮雨棚等物而受有損害云云。然原告既主張系爭不動產有占用他人土地或遭他人占用之情事，而認為被告丙○○交付占有使用之系爭不動產有瑕疵存在，在經黃彥毓訴請南投地院以另案訴訟請求拆除地上物及返還土地後，被告丙○○上情，而被告丙○○在被告乙○○等2人居中協調後，同意自行負擔費用拆除系爭不動產占用鄰地即630、618地號土地之地上物，及要求鄰地即594地號土地所有人拆除占用系爭不動產部分之地上各情，均如前述，則被告丙○○在出售系爭不動產予原告時既在標的物現況說明書勾選「無占用他人土地或遭他人占用」之情事，而原告亦指摘此為未依債務本旨之瑕疵給付，故被告丙○○在自行負擔費用拆除占用他人土地部分及要求鄰地所有人拆除遭他人占用部分，其作為均在排除原告主張之「瑕疵給付」，以符系爭契約之「債務本旨」，實際上被告丙○○亦已全部排除原告主張之上開瑕疵，而將該項瑕疵改正治癒完成，即與系爭契約之債務本旨相符，原告自不得再主張被告丙○○就系爭契約之履行有何不完全給付之債務不履行情事。詎

01 原告猶依前揭民法第227條規定請求被告丙○○賠償不完
02 全給付之債務不履行所生損害，賠償項目包括重設圍牆、
03 新設大門及重建遮雨棚等設備費用，無異將其原認定屬於
04 系爭不動產之瑕疵，應由被告丙○○改正修繕部分，在被
05 告丙○○依其請求改正治癒後，卻改以被告丙○○將上開
06 部分拆除，已構成不完全給付之瑕疵給付，並以債務不履
07 行損害賠償之名義，將原屬於瑕疵給付部分藉此請求回復
08 原狀，原告之作法顯然前後矛盾，委無可取。

09 3、至於原告主張因系爭不動產之上開瑕疵，致其受有減少系
10 爭土地可使用空間之損失，並以拆除西側占用630號地號
11 土地面積為7.79平方公尺，拆除南側占用618地號土地面
12 積6.38平方公尺，而北側遭594號土地所有人占用面積5.3
13 2平方公尺，合計減少可使用面積19.49平方公尺，換算坪
14 數為5.895725坪，每坪市價以100000元計算，受有589573
15 元之損失，或原可預期之使用利益云云，亦為被告丙○○
16 所否認。經查：

17 (1)本院認為系爭不動產占用西側630號地號土地面積為7.79
18 平方公尺，及占用南側618地號土地面積6.38平方公尺等
19 部分，並無占有使用之法律上正當權源，原屬於無權占
20 有，此有南投地院另案確定判決可憑，故上開部分乃系爭
21 不動產越界使用鄰地，不在系爭不動產之合法使用範圍
22 內，自始即不應由原告、前手即被告丙○○或其前手占
23 有使用，即應由上開部分使用人自行承受遭拆除之風險，
24 自不得僅因鄰地所有人未曾主張權利，遽認原告及其前手
25 等人已取得合法占有使用之權利，則上開占有使用鄰地部
26 分，並非系爭土地減少可使用面積，反而係增加系爭不動
27 產可使用面積，且使原告因此獲得相當於租金利益之不當
28 得利，此從南投地院另案確定判決主文第5項判令原告應
29 返還黃彥毓不當得利646元部分可獲印證，是原告此部分
30 主張與事實不符，不足採信。

31 (2)又系爭土地北側遭鄰地即594號土地所有人占用面積5.32

平方公尺部分，固屬系爭土地減少可使用面積，而致原告受有損害，然原告係於110年6月3日始取得系爭土地所有權，而鄰地即594地號土地所有人究竟於何時自行拆除其無權占用部分，並將該部分土地返還予原告，原告並未為任何說明(但於113年11月提起本件訴訟時應已拆除)，致上開鄰地即594地號土地所有人無權占有系爭土地之正確期間即屬不明，本院亦無從確認。另原告主張上開所受損害數額，以每坪100000元作為計算基礎，無非係以其提出系爭不動產附近房地於112、113年間之實價登錄價格為其依據。惟請求返還無權占有他人土地之不當得利，通常係以無權占有土地期間相當於租金利益為參考，即以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為判斷(參見最高法院61年台上字第1695號民事判決先例、104年度台上字第715號民事裁判等意旨)，而上揭不動產實價登錄資料記載者為「買賣」關係之交易行情，並非「租賃」關係之租金行情，2者即不得相提並論，尤其系爭房屋已屬40餘年之老舊房屋，殘破不堪，在客觀上已無法居住使用，復經本院於前揭日期履勘現場屬實，則系爭不動產之每月租金行情為何亦屬不明，原告復表示基於經濟效益考量，不願意聲請估價鑑定等語(參見本院卷第473頁)，則系爭不動產目前每月租金之租賃行情究為多少，即非明確，本院自無從依卷內證據資料為判斷至明。再原告在本件訴訟就此部分固依民法第227條規定不完全給付之債務不履行法律關係請求被告丙○○賠償所受損害，而非依民法第179條規定請求返還相當於租金利益之不當得利，但依前述，原告請求損害賠償既應就所受損害數額負舉證責任，原告迄未舉證證明所受損害之期間為何？亦未證明系爭不動產遭無權占用期間之每月租金數額為何，則應認原告就此部分損害之舉證尚有不足，法院無從為有利於原告之認定，故原告依民法第227條不完全給付之債務不履行法律關係請求被告丙○○賠償此部分損

01 害，於法不合，不應准許。

02 (五)原告主張依民法第188條、第227條、第565條、第567條、
03 不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定及系爭契約第
04 9條第1、3款約定，請求被告乙○○等2人給付或連帶給付
05 原告100萬元，為無理由：

06 1、依不動產經紀業管理條例第4條第4、5、7款規定：

07 「……。四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業
08 務之公司或商號。五、仲介業務：指從事不動產買賣、互
09 易、租賃之居間或代理業務。……。七、經紀人員：指經
10 紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業
11 務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業
12 務。……。」，而同條例第26條第1、2項規定：「因可歸
13 責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害
14 時，由該經紀業負賠償責任(第1項)。經紀業因經紀人員
15 執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害
16 者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任(第2
17 項)。」，另內政部97年10月31日內授中辦地字第0970724
18 514號函：「有關不動產經紀業管理條例第23條第1項規定
19 中不動產說明書之解說，如因經紀人員執行仲介致交易當
20 事人受損害，則由經紀業負連帶責任，但經紀營業員之過
21 失則不需由經紀人須連帶責任。」等語。是依前揭不動產
22 經紀業管理條例第26條第2項規定意旨，可知係以不動產
23 經紀人員執行仲介或代銷業務時，因故意或過失致交易當
24 事人受損害時，該經紀業始與經紀人員負連帶賠償責任。
25 再依民法第184條第1項規定：「因故意或過失，不法侵害
26 他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之
27 方法，加損害於他人者亦同。」，而損害賠償之債，以有
28 損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因
29 果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合
30 於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在(參見
31 最高法院48年台上字第481號民事判決先例意旨)。另民法

第188條第1項規定：「受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。」，而民法第188條規定之僱用人責任，性質上係代受僱人負責，具有從屬性，須以受僱人成立侵權行為負有損害賠償責任為要件(參見最高法院89年度台上字第1268號民事裁判意旨)。是原告雖主張被告乙○○受僱於被告美樂家公司，被告2人依前揭民法第188條規定對原告所受損害負連帶賠償責任云云，已為被告乙○○等2人所否認，並以上情抗辯。然被告乙○○等2人不爭執其等為系爭不動產之經紀仲介業者及從業人員，具有民法第188條第1項規定之僱傭關係，而前揭民法第188條規定之僱用人責任，性質上係代受僱人負責，具有從屬性，須以受僱人成立侵權行為負有損害賠償責任為要件，已如前述，則原告請求被告美樂家公司應依民法第188條第1項或依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定負連帶賠償責任，自應先就被告乙○○如何成立民法第184條第1項規定之侵權行為？被告乙○○如何因執行仲介業務之故意或過失致交易當事人即原告受有損害？被告美樂家公司有何可歸責之事由存在，而不能履行委任契約，致原告受有損害？等利己事實負舉證責任，倘原告無法舉證以實其說，法院即應駁回原告之請求。

- 3、又民法第565條規定：「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。」，民法第567條亦規定：「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介(第1項)。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(第2項)」。
- 原告雖主張被告乙○○等2人為系爭不動產買賣之仲介業者，

未善盡危險調查及據實報告義務，致原告受有損害云云。惟依系爭契約、系爭不動產登記謄本及南投地院另案確定判決等記載，系爭契約成立於110年4月11日，並於110年6月3日辦妥系爭不動產所有權移轉登記，黃彥毓於112年間經草屯地政所測量後始知悉系爭不動產有占用其土地情事，且對原告提起另案訴訟各節，可知原告與被告丙○○間就系爭不動產之買賣契約於110年6月間即已全部履行完畢，並無可歸責於被告美樂家之事由使系爭契約無法履行，致生損害於原告之情事發生，即與前揭不動產經紀業管理條例第26條第1項規定之要件不合。又依原告主張，系爭不動產是否有占用他人土地或遭他人占用之情事，並非可由購屋時前往查看房屋現況之通常程序即可發現，無法依「通常程序從速檢查」而即時發現上開瑕疵(參見起訴狀第6頁，即本院卷第14頁)，且實務上買賣之不動產是否有占用他人土地或遭他人占用之情事，通常係由買賣之1方於簽約前或辦理所有權移轉登記前聲請地政機關實地測量，依測量成果確認是否有占用情事，並決定應由賣方負責排除或由買方日後自行處理，但兩造均不爭執系爭不動產於簽約前迄至辦理所有權移轉登記為止，均未聲請地政機關實地測量，而採取「現況點交」方式處理，則系爭不動產之產權是否清楚？是否確如標的物現況說明書記載「無占用他人土地或遭他人占用」之情形？僅能依出賣人即被告丙○○之個人片面印象而記載，無法經由地政機關實地測量而釐清，尤其被告3人均抗辯稱：「被告丙○○於78年間購買系爭不動產後從未曾入住，亦未對系爭不動產之樣貌做任何變動、改良，甚至是增建、改建、修繕等，系爭不動產多年來均係出租予他人使用，又被告丙○○長期居住在台中，甚少前往系爭不動產查看，遂於109年間委託被告美樂家公司出售，故被告丙○○從購入系爭不動產到出售為止，長達30餘年皆不知，亦無從得知系爭不動產有占用他人土地或遭他人占用等情事。」各情，原

告亦不為爭執，且本院於前揭日期履勘測量系爭不動產時所見之老舊、殘破不堪使用之現狀，被告3人此部分抗辯堪認應為真正。準此，依系爭不動產於110年間之買賣現況，出賣人即被告丙○○既不知系爭土地有占用他人土地或遭他人占用情事，在未經地政機關實地測量之情況，被告乙○○等2人自無從知悉系爭不動產確有占用他人土地或遭他人占用之情形，即難認其等2人有何未盡調查及據實報告之義務，或於執行仲介業務時因故意或過失致生損害於原告之情事。再被告乙○○等2人於接獲原告通知系爭不動產遭鄰地即630地號土地所有人黃彥毓訴請拆除大門、圍牆及遮雨棚等地上物後，即積極協助原告及被告丙○○處理相關事宜，並由被告丙○○在另案判決確定後同意自行僱工拆除占用他人土地部分及全額負擔拆除費用，復協調鄰地即594地號土地所有人自行拆除占用系爭土地部分之地上物，藉以排除系爭不動產占用他人土地或遭他人占用之瑕疵完畢，益見被告乙○○等2人就系爭契約之履行已盡其不動產經紀業者及從業人員之善良管理人責任，自不生有何違反民法第567條及不動產經紀業管理條例第26條第1、2項等規定之情事，原告此部分之主張於法不合，不應准許。

- 4、原告又主張依民法第227條規定得請求被告乙○○等2人因不完全給付債務不履行而生之損害賠償云云。惟依前述，被告乙○○等2人就系爭契約之履行並無可歸責之事由，亦無未依債務本旨為給付之情形，且居間契約之履行在於報告訂約之機會或為訂約之媒介(參見前揭民法第565條規定)，倘被告乙○○等2人確有違反居間人之調查及據實報告義務，或因故意、過失而不對原告為訂約機會之報告，或為訂約之媒介，原告如何能於110年5、6月間買受系爭不動產及取得系爭不動產之所有權？何以毋需支付任何費用得以免除黃彥毓持另案確定判決聲請法院強制執行，而順利讓被告丙○○同意自費拆除系爭不動產占用鄰地即6

01 3、618地號土地之地上物？亦使鄰地即594地號土地所有
02 人同意自行拆除占用系爭不動產之地上物，而免除另行起
03 訴請求拆屋還地之訟累？故原告此部分主張與民法第227
04 條規定之不完全給付債務不履行之要件不合，其請求被告
05 乙○○等2人應賠償所受損害，要屬無據。

06 5、原告另主張其得依系爭契約第9條第1、3款規定，以被告
07 乙○○等2人違約為由請求損害賠償云云。然為被告乙○
08 ○等2人所否認，並以上情抗辯。本院認為系爭契約第9條
09 第1款約定：「乙方擔保本買賣標的物產權清楚，並無一
10 物數賣、被他人占用或占用他人土地或其他糾葛等情事，
11 如有上述任何情事，除本契約內另有約定外，應由乙方於
12 甲方支付完稅款以前清理完畢，否則視為違約。若甲方因
13 此受有損害，乙方應負完全賠償責任。」，第3款約定：
14 「甲方於本買賣標的物交屋後始發覺上述一及二情事，乙
15 方仍應負完全清理責任，否則視為違約，若甲方因此受有
16 損害，乙方應負完全賠償責任。」，參酌系爭契約之締約
17 當事人為原告(即甲方)及被告丙○○(即乙方)等2人，並
18 不包括不動產經紀業者及從業人員在內，且系爭契約為不
19 動產買賣契約，性質上為債權契約，基於債權相對性原
20 則，債權契約僅對於契約當事人具有拘束力，對於其他第
21 3人不生效力，故系爭契約第9條第1、3款約定僅對於原告
22 及被告丙○○發生拘束，被告乙○○等2人既非系爭契約
23 之締約當事人，即不受拘束，原告此部分主張顯然混淆被
24 告乙○○等2人之身分，請求損害賠償為無理由，應予駁
25 回。

26 (六)原告復主張因被告3人之行為受有損害100萬元(包括重設
27 圍牆費用134900元、大門新設費用50000元、遮雨棚新設
28 費用為309750元、系爭土地北側遭594號鄰地占用作為圍
29 牆及大門部分之拆除及新設圍牆費用150000元、系爭土地
30 減少可使用空間所受損失584000元等)，固據其提出部分
31 估價單據為憑。然本院既認為原告上開請求之法律依據皆

無理由，不應准許，則其請求賠償之細項及金額即無再行
論究之必要，併駁回之。

六、綜上所述，原告主張系爭不動產之瑕疵皆已改正治癒，或不得視為瑕疵，或以特約免除出賣人之瑕疵擔保責任，其主張所受損害部分亦因舉證不足致法院無從判斷，故原告依民法第354條、第359條、系爭契約第9條第1款約定、民法第227條第1項、第2項等規定，擇一請求減少價金，並依民法第179條不當得利規定請求被告丙○○返還100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；另依民法第188條、第227條、第565條、第567條、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定及系爭契約第9條第1、3款約定，請求被告乙○○等2人給付或連帶給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；並主張依不真正連帶債務法律關係對被告3人為請求，均為無理由，應予駁回。又原告之訴已經駁回，其假執行之聲請已失其依附，併予駁回。

七、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與本判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

參、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

民事第一庭 法 官 林金灶

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

書記官 張哲豪