

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第565號

原告 陳易昇

陳易和

共同

訴訟代理人 林輝明律師

被告 嚴翊方

訴訟代理人 陳浩華律師

被告 林季錚

訴訟代理人 呂旺積律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國114年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告陳易昇、陳易和各新臺幣壹拾萬參仟參佰柒拾貳元及自民國一一四年二月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，被告如依序以新臺幣壹拾萬參仟參佰柒拾貳元、新臺幣壹拾萬參仟參佰柒拾貳元為原告陳易昇、陳易和預供擔保或提存，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴聲明請求被告各應連帶給付原告新臺幣（下同）100萬元本息，嗣減縮聲明如後開原告聲明所示（見卷1第425頁），依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、原告主張：臺中市○區○○○段0000○號建物即門牌臺中市○區○○○街0○0號房屋（下稱3072建號建物）及所屬基地（同段170-48地號土地、下稱系爭土地）為原告與訴外人陳易明共有，就建物應有部分各3分之1，就土地應有部分各45分之1。另臺中市○區○○○段0000○號建物即門牌臺中市

○區○○○街0○0號房屋（下稱3070建號建物）及所屬基地為原告共有，就建物應有部分各2分之1，就土地應有部分應有部分各30分之1。原告及陳易明與訴外人廖月如於112年11月5日就3072建號建物及所屬基地簽訂不動產買賣契約，買賣總價新臺幣（下同）520萬元，經被告嚴翊方指派被告林季錚到場撰擬不動產契約，被告林季錚本應注意查明3072建號建物之基地為系爭土地應有部分15分之1（原告及陳易明應有部分各45分之1），竟違反地政士業務上應盡注意義務，於契約書土地標示欄錯誤書寫移轉持分45分之5（原告各移轉系爭土地應有部分45分之2，陳易明移轉系爭土地應有部分45分之1），致原告各多移轉系爭土地應有部分45分之1，廖月如因此多取得系爭土地應有部分45分之2，嗣原告向廖月如提起返還土地訴訟，經調解由原告支付50萬元，並負擔移轉登記稅捐6165元及相關裁判費、律師費等共計68萬9148元，廖月如將系爭土地應有部分45分之2返還登記予原告，原告因此各受有損害34萬4574元。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第188條、第535條、第544條、第224條、227條及地政士法第26條第1項、第2項規定，請求被告連帶賠償原告各34萬4574元等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告各34萬4574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。(二)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告嚴翊方則以：本件係由仲介轉介，原告與訴外人廖月如已先行就買賣條件達成合意，僅委由被告嚴翊方之代書事務所代為撰擬文書與辦理登記作業，被告嚴翊方未親自參與買賣契約之簽署，係委請被告林季錚至現場製作契約內容。林季錚於製作過程，發現仲介先前提出之土地持分計算有誤，遂提出新持分比例供雙方確認，於現場先行更正，再交由買賣雙方於修正處簽名（或蓋印）以資確認。又依被告林季錚於本院113年度訴字第866號之證詞，被告林季錚經與賣方確認社區另有第二戶房屋後，依賣方陳述及計算更正為「5/4

5」(即原告陳易昇2/45、原告陳易和2/45、陳易明2/45)，且係「先修改，後由雙方簽名用印」，並已向雙方說明修改原因，買方廖月如與賣方原告均明確同意。本件係基於契約自由，並由買賣雙方就最終內容合意後簽署，雙方自應受契約拘束。原告嗣後以「土地過戶持分過多」主張錯誤而撤銷，經鈞院審認並無錯誤撤銷之情形。嗣原告與廖月如達成和解，由原告以50萬元購回系爭土地應有部分2/45，係產生新買賣合意，因土地應有部分減少而發生價金減少，原告並無發生損害，被告嚴翊方無債務不履行等語置辯，答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

四、被告林季錚則以：被告林季錚於112年11月5日受前雇主即被告嚴翊方指示至永慶不動產十期葳格店辦理原告等與廖月如間之不動產買賣事宜，依不動產說明書記載原告與陳易明就系爭土地應有部分合計810分之108，詢問原告陳易昇是否社區另有其他房屋，後經原告陳易昇與其確認原告各移轉系爭土地應有部分45分之2，陳易明移轉系爭土地應有部分45分之1據此完成契約相關內容，由雙方於「立契約書人」欄簽名蓋章確認。後於過戶前，被告林季錚助理並於112年11月29日透過LINE通訊軟體群組「賣方-博館東街...代書群組」，再次告知本次土地合計移轉持分5/45，並以訊息載明分別持分之明細，原告陳易昇於群組回覆「了解」，足見原告已於過戶前再次確認過戶範圍，其後即依契約所載「5/45」辦理移轉，是以被告林季錚就本案執行職務均無疏失。本件是實務上常見的「店頭案件」，意指買賣雙方已於仲介公司處談好價格條件、登記範圍後才找代書收件，被告林季錚僅需依指示為登記及簽訂買賣契約書，且過戶前亦有再次確認範圍，業已盡相當注意義務，原告之請求並無理由等語置辯，答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

五、得心證之理由：

01 (一)查原告與陳易明以繼承分割為原因，於106年8月10日登記取
02 得系爭土地應有部分15分之2（原告與陳易明應有部分各45
03 分之2）及其上3070、3072建號建物（原告與陳易明就各建
04 物應有部分均各為3分之1），陳易明於112年6月間將其所有
05 3070建號建物應有部分3分之1及系爭土地應有部分45分之1
06 移轉登記予原告，後原告及陳易明與廖月如於112年11月5日
07 就3070建號及所屬基地成立買賣，經被告嚴翊方指派被告林
08 季錚到場撰擬不動產契約，被告林季錚於買賣契約書土地標
09 示欄書寫移轉持分45分之5（原告各移轉系爭土地應有部分4
10 5分之2，陳易明移轉系爭土地應有部分45分之1），經被告
11 嚴翊方代理向臺中市中山地政事務所辦理所有權移轉登記等
12 情，有土地建物所有權狀、不動產買賣契約書、土地建物登
13 記謄本、臺中市中正地政事務所114年2月20日中正地所一字
14 第1140001917號函暨所附登記資料、臺中市中山地政事務所
15 114年2月24日中山地所一字第1140002173號函暨所附登記資
16 料附卷可稽（見卷第17-65、81-217、239-259頁），堪認為
17 真正。

18 (二)按區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部
19 分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，但另
20 有約定者，從其約定；專有部分與其所屬之共有部分及其基
21 地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，民法第799條第4
22 項、第5項定有明文。系爭土地上有前溝子段0000-0000、00
23 00-0000、0000-0000共計15棟專有建物，3065建號為共用部
24 分，有臺中市中正地政事務所114年1月17日中正地所一字第
25 1140000583號函可參（見臺灣高等法院臺中分院113年度上
26 易字第527號卷第197-198頁），揆之前揭規定，3070、3072
27 建號建物依專有部分面積與專有部分總面積之比例，所屬基
28 地各為系爭土地應有15分之1。原告與陳易明於112年12月21
29 日出售3072建號建物及所屬基地，應各移轉系爭土地應有部
30 分45分之1合計15分之1為已足。被告林季錚稱依不動產說明
31 書記載原告與陳易明就系爭土地應有部分合計810分之108，

01 詢問原告陳易昇是否社區另有其他房屋，後經原告陳易昇與
02 其確認原告各移轉系爭土地應有部分45分之2，陳易明移轉
03 系爭土地應有部分45分之1等語（見卷2第15頁），此為原告
04 否認。證人即仲介林睿智證稱：當初接案不知道有兩個建
05 物，做產權說明書土地標示部有錯誤，當下在簽約時有告知
06 買方和代書林季錚，現場修改，買賣契約書的土地持份都是
07 代書林季錚填寫，原告陳易昇當場有告知原告及陳易明原有
08 3070、3072建號2戶房屋，陳易明於112年6月間將3070建號
09 出售予原告，買賣契約原來記載移轉土地持分108/810，後
10 來更正為5/45（陳易昇、陳易和各2/45、陳易明1/45）是讓
11 代書去算，代書算出來的結果就是我們認為的結果，我們都
12 讓代書去處理，原告陳易昇並未說出售3072建號房屋應移轉
13 多少持份土地，亦未說要多移轉土地等語（見卷2第16-23
14 頁），參以被告林季錚始終不能說明原告陳易昇當場如何計
15 算得出應移轉系爭土地權利範圍，證人林睿智證稱簽約當時
16 已知不動產說明書記載系爭土地應有部分810分之108有誤，
17 全交由被告林季錚計算處理應移轉系爭土地權利範圍，應屬
18 可信。

19 (三)按債務人違約不履行契約之義務，同時構成侵權行為時，除
20 另有規定或特別約定足認有排除侵權行為責任之意思外，債
21 權人非不可擇一行使，不得僅因債權人有債務不履行之損害
22 賠償請求權，即認其不得對債務人行使侵權行為損害賠償請
23 求權(最高法院105年度台上字第2319號判決參照)。次按地
24 政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應
25 盡之義務；地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係
26 人受有損害時，應負賠償責任，地政士法第26條第1、2項定
27 有明文，此規定對於其他利害關係人之責任，為民法以外特
28 別法所規定之特殊的侵權行為類型。又地政士法第26條第1
29 項規定業務上應盡之義務，應以是否怠於善良管理人之注意
30 義務為斷，而善良管理人之注意義務，乃指有一般具有相當
31 知識經驗且勤勉負責之人，在相同之情況下是否能預見並避

01 免或防止損害結果之發生為準，如行為人不為謹慎理性之人
02 在相同情況下，所應為之行為，即構成注意義務之違反而有
03 過失，其注意之程度應視行為人之職業性質、社會交易習慣
04 及法令規定等情形而定。而專門職業人員，基於與當事人之
05 信賴關係，並本於其專業能力、工作經驗及職業責任，在執
06 行業務時，對於相對人或利害關係人應負有保護、照顧或防
07 範損害發生之注意義務（最高法院100年度台上字第328號判
08 決參照）。本件被告林季錚為地政士（代書），乃專門職業
09 人員，其受被告嚴翊方指派撰擬原告及陳易明與廖月如間不
10 動產買賣契約，則其在從事業務之執行時，對於原告自具有
11 保護、照顧或防範損害發生之注意義務。參以卷附簽約當時
12 之系爭土地登記謄本（見卷1第335-339頁、卷2第65-69
13 頁），被告林季錚在原告106年4月歷次取得權利範圍45分之
14 2、陳易明106年4月歷次取得權利範圍45分之1部分特別圈
15 記，其後並於112年11月29日將土地登記謄本圈記部分截圖
16 以Line告知原告，有Line通訊畫面可佐（見卷1第375-377
17 頁），可知被告林季錚當時係以此作為原告及陳易明應移轉
18 系爭土地應有部分比例之依據，實未詳細詢問原告3070、30
19 72建號建物及所屬基地應有部分若干，復參以3070、3072建
20 號建物所屬基地各為系爭土地應有部分15分之1，原告與陳
21 易明出售共有3072建號建物，僅需連同移轉系爭土地權利應
22 有部分各45分之1共15分之1即可，原告並無各增加移轉系爭
23 土地應有部分45分之1予廖月如之理，被告林季錚既為專業
24 地政士，非不能發現此錯誤。又關於區分所有建物專有部分
25 應移轉基地權利範圍若干，依民法第799條第4項規定固非不
26 得由原告與廖月如另行約定，然原告不具地政專業，不諳建
27 物與其基地應一併移轉比例得另為約定，被告林季錚執行代
28 書業務協助撰擬不動產契約時，自應釐清建物與所屬基地權
29 利範圍，由原告決定是否超出比例移轉系爭土地應有部分，
30 被告林季錚疏未詳加核對釐清3070建號建物所屬基地範圍，
31 逕在買賣契約書土地標示欄填入移轉持分45分之5（原告各

01 移轉系爭土地應有部分45分之2，陳易明移轉系爭土地應有
02 部分45分之1），違反業務上應盡之義務，應有過失。原告
03 因信任被告林季錚專業，未仔細查對買賣契約書填載移轉系
04 爭土地應有部分比例45分之5，實已超過3070建號建物所屬
05 基地範圍為系爭土地應有部分45分之3，嗣後向廖月如索回
06 超出移轉系爭土地應有部分，因此增加支出費用，自屬受有
07 損害，且原告所受損害與被告林季錚過失有相當因果關係，
08 原告依地政士法第26條第2項規定請求被告林季錚賠償損
09 害，核屬有據。又受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利
10 者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任，但選任受僱人
11 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
12 而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任，民法第188條
13 第1項定有明文。被告林季錚受雇於被告嚴翊方擔任地政士
14 （代書），於執行地政士（代書）業務違反應盡之義務，過
15 失致原告受有損害，原告請求被告嚴翊方應與被告林季錚負
16 連帶賠償責任，亦屬有據。

17 (四)原告主張嗣向廖月如提起返還土地訴訟，經調解由原告支付
18 廖月如50萬元，廖月如將系爭土地應有部分45分之2各移轉
19 予原告各45分之1，原告並支出移轉登記稅捐6165元及相關
20 裁判費、律師費等共計68萬9148元等情，業據其等提出調解
21 筆錄、匯款書、網路銀行轉帳資料、土地增值稅繳款書、裁
22 判費繳款收據為證及律師費收據在卷可佐（見卷第429-445
23 頁），此為被告所不爭執，堪認原告各受有損害34萬4574
24 元。

25 (五)按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償
26 金額或免除之，民法第217條第1項定有明文。此所謂被害人
27 與有過失，須被害人行為助成損害之發生或擴大，就結果
28 之發生為共同原因之一，行為與結果有相當因果關係，始足
29 當之。倘被害人行為與結果之發生並無相當因果關係，尚
30 不能僅以其有過失，即認有過失相抵原則之適用（最高法院
31 104年度台上字第1254號判決參照）。原告為3070建號建物

共有人，對於3070建號建物所屬系爭土地應有部分若干，非
不得自行查明。原告出賣共有3070建號建物，於112年11月5
日締約時未先行查明及主動告知應移轉系爭土地應有部分比
例，復未及時糾正被告林季錚填載移轉系爭土地持分比例錯
誤，且事後被告林季錚為求慎重，再於112年11月29日將土
地登記謄本圈記部分截圖以Line告知原告，明確告知原告移
轉系爭土地應有部分比例及移轉後剩餘比例，有Line通訊畫
面可佐（見卷1第375-377頁），原告亦未確實查核發現錯誤
而得及時更正補救，足認原告就其損害之發生亦有過失。斟酌
雙方原因力之強弱與過失之輕重，認本件原告應負10分之
7責任，被告應負10分之3之責任，方屬公允。依此計算結
果，原告各得請求被告連帶賠償之金額為10萬3372元（34萬
4574元 $\times$ 3/10=10萬3372元，元以下4捨5入）。原告另主張
依民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第535條、第5
44條、第224條、227條為請求依據，經核不能為原告更有利
之判決。

(六)末按「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
權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
他相類之行為者，與催告有同一之效力」，「遲延之債務，
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
利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率」，民法第229
條第2項、第233條第1項定有明文。原告所提起民事起訴狀
繕本於114年2月17日送達被告（送達證書見卷1第77、79
頁，並參卷1第493頁），被告自受起訴狀送達時起負遲延責
任，並應自翌日即同年月18日起加付法定遲延利息。

六、從而，原告依地政士法第26條第2項、民法第188條第1項規
定，請求被告連帶給付原告各10萬3372元及自起訴狀繕本送
達翌日即114年2月18日起至清償日止，按年息百分之5計算
之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理
由，應予駁回。

01 七、本件判命被告給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389 條
02 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依被告聲請宣告
03 被告預供擔保或提存，得免為假執行。原告就此勝訴部分陳
04 明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使本院職權發動，毋庸
05 為准許之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附
06 ，應併予駁回。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之
08 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

09 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
10 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
11 決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日
13 民事第一庭 法 官 熊祥雲

14 正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日
18 書記官 林卉嬭