

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中消簡字第20號

原告 張惠珍

訴訟代理人 賴慶峰

被告 鑫誠不動產有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳連平

訴訟代理人 葉柏青

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國109年10月14日透過被告，以總價新臺幣（下同）1750萬元向訴外人誠祥開發有限公司（下稱誠祥公司）購買其所有坐落臺中市○區○○○段000000地號土地暨其上同段721建號建物（門牌號碼：臺中市○區○○路○段000號房屋，下稱系爭房屋，與上揭土地合稱系爭房地），嗣登記在原告配偶賴慶峰名下，被告收受原告所交付之買賣價金1%居間報酬17萬5000元，然於000年00月間交屋後，發現看屋時本可開啟之系爭房屋後門已遭封閉無法打開，經原告於110年1月4日向臺中市地政事務所提出鑑界申請，始獲悉系爭房屋早已因越界糾紛而鑑界過數次，系爭建物後方牆面、樓梯間佔用鄰地（165-27地號土地）若干面積，原告因而向誠祥公司提起訴訟，經本院110年度重訴字第413號（下稱另案）審理時，且地政機關到場勘測，以111年9月19日土地複丈成果圖標示佔用面積（3平方公尺）及位置，誠祥公司始同意買回系爭房地，原告撤回訴訟而告終結。惟觀誠祥公司於另案審理時所提出其與被告公司實際負責人葉柏青間於109年10月14日所簽立如原證10所示之協議

書（下稱系爭協議書）內容，顯見被告確實故意隱瞞系爭房屋有佔用鄰地情形之重要交易事項，其未盡不動產經紀人員之善良管理人注意義務，據實報告系爭房屋有佔用他人土地之情形，更從未提供不動產說明書予以揭露此情，侵害原告購買系爭房地之意思決定自由權，難認被告就本件居間買賣以善盡其調查和報告義務，依民法第571條規定，不得請求居間報酬，原告自得依民法第179條規定請求被告返還之，並請求法定遲延利息等語。聲明：被告應給付原告17萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：另案已和解結案。葉柏青是被告公司之店長，因本件買賣，先與賣方誠祥公司簽訂系爭協議書，當時沒有告知原告，是因為還沒成交也沒有鑑定，系爭協議書上會寫佔用0.2坪，那是第一任屋主跟誠祥公司講的，誠祥公司再為轉達，實際佔用範圍我們都不清楚。後來在與原告仲介時，有告知原告防火巷是別人土地，但是原告還是要買，買了之後我們還幫原告出租，之後承租人把金桶放在防火巷與鄰居吵架，原告才去鑑界。一般二手買賣又是透天的店面不會先作鑑界，我們並沒有故意不告知房屋瑕疵，也是到1月4日鑑界時才知道的等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）原告主張其於109年10月14日經由被告仲介，以總價1750萬元向誠祥公司購買系爭房屋及其坐落土地，被告因此收受居間報酬17萬5000元，嗣因與鄰地所有人有糾紛，於110年1月4日申請鑑界，並經另案承辦法官囑託地政機關現場測量，確定系爭房屋1樓梯間占用鄰地即同段165-27地號土地2平方公尺（建物2樓經投影測量為1平方公尺），誠祥公司始同意買回系爭房地，原告撤回另案訴訟等情，業據其提出台灣房屋不動產買賣契約書、地籍圖謄本、臺中市中正地政事務所定期通知書、臺中市中正地政事務所111年9月19日土地複丈

01 成果圖（鑑測日期111年8月30日）、切結書等為證（見卷第
02 19-37頁），且為被告所不爭執，本院並依職權調取另案核
03 閱無訛，是系爭房屋有越界建築於同段165-27地號土地之情
04 形，占用面積2平方公尺，此於另案審理中經地政機關111年
05 8月30日鑑測後始確認，堪可認定。

06 (二)原告主張被告於系爭房地簽約時就知道越界的事實，顯然仲
07 介買賣時未盡其調查和報告義務，依民法第571條規定，不
08 得請求居間報酬，故請求被告返還不當得利17萬5000元等
09 語，惟為被告否認，並以前情詞置辯。經查：

10 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
11 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事
12 項，應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，
13 關於訂約事項，有調查之義務；居間人違反其對於委託人之
14 義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用
15 方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還
16 費用，民法第565條、第567條、第571條固定有明文。惟所
17 謂告知及調查義務，應以相當合理之範圍為其限度，倘已盡
18 善良管理人之注意義務而無從查證，自不得認違反調查及告
19 知義務。又居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此
20 有利之事實負舉證責任。

21 2.原告就其上開主張，乃提出被告之店長葉柏青與誠祥公司於
22 109年10月14日所簽立之系爭協議書為證（見卷第51頁），
23 被告並不爭執該協議書之真正。細繹系爭協議書內容「本物
24 件買賣和毗鄰住戶有糾紛事項如下①與後面住戶有佔有土地
25 0.2坪產權不清事宜②…③…三項有糾紛時仲介須負責和賣
26 方處理妥當，絕不食言，又仲介服務費須任務達成後才可動
27 支。協調費用概由賣方支出。承諾人簽章葉柏青，賣方簽章
28 誠祥開發有限公司陳俞翔10/14」等語，參以系爭房地買賣
29 簽約日為109年10月14日，被告於簽約日前應是已知悉系爭
30 房屋有占用鄰地事宜之糾紛，然依協議文義顯然協議者對於
31 系爭房屋是否占用鄰地之情形並不確定，因此被告於簽約日

與賣方即誠祥公司房屋協商彼此之權利義務，此行徑尚難認定即是利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益之情形；況且，依被告公司負責仲介之人員楊俊和於另案陳稱：當天中午看的時候，房子後面有開一個後門，我在介紹時，我有跟原告的先生說後門是別人的土地；有跟買方講說，後面那塊地是別人的，但是實際要以鑑界為主；當天我有跟她們說，後面有占用到人的土地，但是我不知道占用是多少等語（另案卷第121、199頁），可知被告應已告知系爭房地與鄰地之現況；而房屋是否具有其所坐落土地之合法占用權源，攸關是否存有遭他人訴請拆屋還地而使房屋之全部或一部滅失之風險，自為一般購屋者評價房屋價值及決定是否購買之重要考量因素，又系爭房屋有無占用鄰地、占用面積多少本即以鑑界實測為準，惟原告聽聞仲介之人員楊俊和上開說明後仍不以為意而未申請鑑界即簽約，則此如何處理始對原告較有利，自非被告所得介入，更非居間義務。是原告主張被告違反民法第571條所定之忠實義務，尚難憑採。

3.再查，另案係原告起訴請求誠祥公司、楊俊和、被告返還價金及損害賠償，嗣以與誠祥公司達成和解，由誠祥公司買回系爭房地為由，於112年3月14日具狀撤回另案，被告誠祥公司、楊俊和、鑫誠公司於撤回書狀送達之日起10日內未提出異議者，視為同意撤回而終結。是被告抗辯本件業經另案和解云云，固有誤會，但原告既是將系爭房屋及其坐落土地以原價賣回出賣人誠祥公司，則原告與出賣人誠祥公司之原來買賣契約理當有效，被告依其原告間之居間契約取得報酬17萬5000元，依上開說明，即難謂其給付為無法律上之原因，被告保有17萬5000元款項既非無法律上原因，原告依民法第179條規定，請求被告給付17萬5000元，自是無據。

四、綜上所述，原告依不當得利之規定，請求被告給付17萬5000元，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果

01 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 113 年 4 月 19 日

04 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

05 法 官 王怡菁

06 以上為正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 4 月 19 日

12 書記官 王素珍