

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第274號

上訴人 范順蘭

訴訟代理人 劉喜律師

複代理人 楊偉奇律師

黃邦哲律師

被上訴人 洪德壽

訴訟代理人 張麗芬

林怡婷律師

被上訴人 洪臣灋

美樂家有限公司

法定代理人 沈文昌

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國114年4月30日臺灣臺中地方法院113年度訴字第3202號第一審判決一部提起上訴，本院於114年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國110年4月11日經由被上訴人美樂家有限公司(下稱美樂家公司)人員即被上訴人洪臣灋之仲介，向被上訴人洪德壽以新臺幣(下同)270萬元，購買坐落南投縣○○鎮○○○段000地號土地(下稱系爭土地)，及其上門牌號碼南投縣○○鎮○○路00巷00號房屋(下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭不動產)，伊已付清全部價金，洪德壽亦已交付房屋，並於110年6月3日辦畢所有權移轉登記。嗣後發現系爭房屋延伸之鐵皮、紅磚圍牆，占用西側鄰地即同段000地號土地，遭000地號土地所有權人黃○○請求拆除；系

01 爭房屋之圍牆大門、圍牆及雨棚另占用南側鄰地即同段000
02 地號土地，嗣由洪德壽、洪臣灃僱工拆除，致系爭房屋無鐵
03 皮雨棚、紅磚圍牆及大門可用。另系爭土地北側因遭鄰地即
04 同段000地號其上之建物大門及圍牆無權占用，導致伊無法
05 使用遭第3人占用如原判決附圖(下稱附圖)所示編號A部分之
06 土地。洪德壽出售之系爭不動產，顯有上開瑕疵，爰依民法
07 第359條、契約第9條第1款、民法第227第1項、第231條第1
08 項及不當得利之規定，請求洪德壽賠償重設大門、圍牆及遮
09 雨棚的費用21萬4,118元、及系爭土地減少之價額28萬5,882
10 元，合計50萬元。又洪臣灃及美樂家公司(下稱洪臣灃等2
11 人)仲介本件買賣，未善盡居間人之義務，致伊受有損害，
12 應依民法第227條第1項、第231條第1項、不動產經紀管理條
13 例第26條第2項之規定，負連帶賠償責任，其等並應與洪德
14 壽負不真正連帶責任等語(未繫屬本院部分茲不贅述)。

15 二、被上訴人則以：上訴人與洪德壽間之買賣標的，並不包括系
16 爭房屋之鐵皮雨棚、紅磚圍牆及圍牆大門，上開增建物應排
17 除在洪德壽的瑕疵擔保責任之外，且上開占用鄰地之增建
18 物，嗣後已由被上訴人自行出資拆除，上訴人並未受有損
19 害。另上開增建物建造之年代久遠，重置之費用應計算折
20 舊。至於系爭土地雖遭他人占用，但洪德壽出售之土地面積
21 並未短少，並無瑕疵，且洪德壽已將遭占用之土地回復原
22 狀，上訴人請求賠償或減少價金，應屬無據等語置辯。

23 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人就敗訴之其中一部聲明不
24 服，提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開
25 第(二)、(三)項之訴部分廢棄；(二)洪德壽應給付上訴人50萬元，
26 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
27 息；(三)洪臣灃等2人應連帶給付上訴人50萬元，及自起訴狀
28 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)如其
29 中一人已履行給付，於該給付範圍內，其他人免給付義務。被
30 上訴人答辯聲明：上訴駁回。

31 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3

款規定，整理並協議簡化爭點如後：

(一)不爭執事項

- 1.上訴人經由美樂家公司之業務員洪臣灃之仲介，與洪德壽於110年4月11日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，購買如附表所示房地(見原審卷(一)第257-281頁)。買賣契約所載土地面積及房屋面積，與土地及建物登記謄本所載均相符(見原審卷(一)第391頁)。
- 2.系爭房屋西側延伸之鐵皮、紅磚建物及延伸圍牆占用000地號土地共7.79平方公尺。訴外人黃○○對上訴人請求拆屋還地，經臺灣南投地方法院於113年5月21日以112年度投簡字283號判決上訴人敗訴確定後，由洪臣灃等2人協調洪德壽拆除完畢，將占用部分之土地返還黃○○，並負擔全部拆除費用(見原審卷(一)第45-57、59-63頁)。
- 3.系爭房屋之大門、及附連之圍牆、雨棚，另占用南側000地號土地，占用寬度東側寬約95公分，西側寬約75公分，亦由洪德壽自行僱工拆除此部分之地上物。
- 4.系爭土地北側遭鄰地即000地號土地之建物大門及圍牆占用，業經000地號土地所有權人於原審法院履勘現場前拆除完畢(但上訴人仍爭執附圖編號A之東側，尚有部分土地遭信箱磚造柱體占用，尚未全部拆除)。
- 5.洪臣灃因仲介系爭不動產之買賣，計獲取居間報酬2萬7,000元(見原審卷(一)第215)。
- 6.系爭買賣契約關於「標的物現況說明書」之記載如下(見原審卷(一)第143頁)：
 - (1)第34項：「土地現況是否有租賃或被他人占用情形」欄，勾選「否」。
 - (2)第35項：「是否有界址糾紛」欄，勾選「否」。
 - (3)第39項：「是否有占用他人土地之情形」，勾選「否」。
- 7.上訴人並未對洪德壽為解除系爭買賣契約之意思表示。

(二)本件爭點：

- 01 1.系爭房屋之鐵皮、遮雨棚、紅磚牆、大門及圍牆，是否為
02 系爭房屋之附屬建物，而為系爭買賣契約之標的？
- 03 2.洪德壽出售之系爭房屋因有部分占用鄰地遭拆除，所出賣
04 之系爭土地有部分遭鄰房占有，是否構成買賣標的物之瑕
05 疵？上訴人依民法第359條規定，請求減少價金；依民法
06 第179條規定，請求返還不當得利；依契約第9條第1款、
07 民法第227第1項、第231條第1項規定，請求損害賠償，有
08 無理由？
- 09 3.上訴人得否依民法第227條第1項、第231條第1項、不動產
10 經紀管理條例第26條第2項規定，請求洪臣灃等2人負連帶
11 賠償責任？
- 12 4.上訴人主張被上訴人就上開損害，應負不真正連帶賠償責
13 任，是否有據？

14 五、得心證之理由：

15 (一)關於上訴人請求洪德壽給付部分：

- 16 1.洪德壽出售之系爭房屋及土地，並不構成買賣標的物之瑕
17 疵：

18 (1)系爭買賣契約之標的，關於房屋部分，並不包括系爭鐵
19 皮、遮雨棚、紅磚牆、大門及圍牆等物：

20 按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他
21 方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意
22 時，買賣契約即為成立，民法第345條定有明文。是買
23 賣標的物之範圍應依買賣雙方之合意定之，即依買賣雙
24 方不爭執之書面或言詞合意為準。查，依系爭買賣契約
25 第1條「不動產標示及買賣契約範圍」之記載，本件買
26 賣之土地面積及房屋面積，與土地及建物登記謄本均相
27 符，此為兩造所不爭執。而系爭買賣契約第2條「增建
28 或占用部分」，僅勾選「防火巷」，其餘欄位均為空
29 白。參照系爭房屋之建物登記謄本及建物所有權狀記
30 載，系爭房屋之「附屬建物」欄位亦為空白(見原審卷
31 第23、31～36、42頁)，可見系爭買賣契約關於房屋之

01 範圍，除建物登記謄本所載外，僅列「防火巷」為增建
02 或占用部分，並無「附屬建物」之約定。上訴人主張，
03 洪德壽出售之系爭房屋範圍，除建築本體外，尚包括
04 「附屬建物」之鐵皮、遮雨棚、紅磚牆、大門及圍牆
05 等，已難採信。

06 (2)洪德壽出售之系爭不動產，面積並未短少：

07 原審依上訴人之聲請，囑託草屯地政事務所派員會同兩
08 造於114年1月7日履勘及實地測量結果，確認系爭土地
09 之地籍圖圖上面積為140.21平方公尺與登記面積相符，
10 而系爭房屋之建物平面圖面積亦與登記面積相同等情，
11 有原審之勘驗筆錄、現場照片、草屯地政事務所114年2
12 月3日函、附圖及114年2月11日函在卷可憑(見原審卷第
13 333～349、369～371、391頁)，足證，洪德壽出售之系
14 爭土地及房屋，並無面積短少之情形。

15 (3)所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易
16 觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或
17 品質，而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具
18 備者為限。若出賣特定物其所含數量短少，足使物之價
19 值、效用或品質有所欠缺者，亦屬之(最高法院73年度
20 台上字第1173號民事判決先例參照)。查，系爭房屋之
21 鐵皮、遮雨棚、紅磚牆、大門及圍牆等增建物，並未登
22 載於建物登記謄本，顯然係房屋本體完成後始增設，而
23 上開鐵皮等增建物雖經拆除，然房屋之建築本體並未受
24 有任何影響，其建物面積仍與謄本所登載者相當，足證
25 上開增建物即使拆除，亦無減損系爭房屋通常之效用，
26 至為灼然。參照上開說明，自難認係物之瑕疵。

27 (4)另查系爭不動產遭他人占用或占用他人土地部分已經排
28 除，此為兩造所不爭執(參見不爭執事項第2.～4.點)。
29 上訴人雖主張北側土地遭占用部分，尚有信箱磚造柱體
30 未拆除，惟上訴人於本院已自認，系爭信箱磚造柱體未
31 拆，係伊與對方(指鄰地所有人)達成共識的結果(見本

院卷第183頁)。足證，縱認系爭不動產遭他人占用或占用他人土地，應視為物之瑕疵，惟所稱之瑕疵均已排除而治癒，自不得認為再有瑕疵存在之情事。

(5)又民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約(最高法院104年度台上字第550號民事裁判意旨參照)。系爭買賣契約第17條「特別約定事項」第3項約定：「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。承前所述，系爭房屋之增建物，既不包括在買賣契約之標的範圍，則充其量僅屬系爭房屋之「固定裝潢」或「附贈物品」而已，則出賣人洪德壽依上開約定，抗辯就系爭房屋之增建物不負瑕疵擔保責任，自屬有據。

(6)基上，洪德壽出售之系爭土地及房屋面積並未短少，系爭房屋增建物之拆除，並未影響房屋通常之效用，系爭土地遭他人占用或系爭房屋占用他人土地之情形，均已排除，且當事人間亦明文約定排除增建物之瑕疵擔保責任，故上訴人依民法第359條物之瑕疵擔保責任之規定，請求減少買賣價金，自屬無據，不應准許。

2.上訴人依民法第179條之規定，請求返還不當得利，為無理由：

按民法第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；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利(最高法院101年度台上字第1411號民事裁判意旨參照)。查，洪德壽受領上訴人交付之價金，係基於系爭買賣契約，自屬有法律上之原因而受利益，且系爭買賣契約迄未經解除(參不爭執事項第7點)，故上訴人依民法第179條規定請求洪德壽返還所受利

01 益，亦無理由。

02 3.上訴人依系爭買賣契約第9條第1項、民法第227條第1項、
03 第231條第1項規定請求洪德壽賠償損害，為無理由：

04 (1)系爭買賣契約第9條第1項約定：乙方(指洪德壽)擔保本
05 買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占
06 用他人或其他糾葛等情事，如有上述任何情事，除本契
07 約另有約定外，應由乙方於甲方(指上訴人)支付完稅款
08 以前清理完畢，否則視為違約；若甲方因此受有損害，
09 乙方應負完全賠償責任。是上訴人欲據此請求賠償，仍
10 應以受有損害為前題。

11 (2)另按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
12 以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，
13 或依已定之計畫、設備或其他特別情事，可得預期之利
14 益，視為所失利益，民法第216條亦有明定。

15 (3)查，洪德壽出售予上訴人之系爭房屋及土地，並無產權
16 糾葛或一物數賣之情形。雖系爭房屋之增建物有占用他
17 人之土地；系爭土地亦遭他人之地上物占用，惟均由洪
18 德壽自行或協調占用人排除，上訴人並未支付任何費用
19 而受有損害。另系爭土地曾雖遭他人占用一段時間，惟
20 占用面積依附圖所示僅有5.49平方公尺，上訴人亦未提
21 出有何依已定之計畫、設備或其他特別情事，可得預期
22 之利益。基上，上訴人並未證明因此受有損害或所失利
23 益，其請求洪德壽賠償，要屬無據。

24 (4)又民法第227條所謂不完全給付，係指債務人向債權人
25 或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言，
26 其型態有瑕疵給付及加害給付兩種，是以構成不完全給
27 付之要件，須債務人已為給付，僅所提出之給付與債之
28 本旨不相符合，始足當之(最高法院96年度台上字第208
29 4號及101年度台上字第1159號民事裁判參照)。上訴人
30 既主張洪德壽出售系爭不動產應負不完全給付之債務不
31 履行損害責任，即應證明洪德壽提出之給付，不符債之

01 本旨，且因洪德壽之不履行而受有損害，始足當之。
02 查，洪德壽出售之系爭不動產之面積與登記面積均相
03 符，雖有占用他人土地或遭他人占用之情事，惟均已排
04 除，已如前述。故洪德壽不論是自行負擔費用拆除占用
05 他人土地部分，或要求鄰地所有人拆除遭占用部分，其
06 作為均在排除上訴人所稱之「瑕疵」，以符系爭契約之
07 債務本旨，茲上訴人所稱之「瑕疵」，既經改正而治
08 癒，即與系爭契約之債務本旨相符，上訴人自不得主張
09 洪德壽就系爭契約之履行有何不完全給付之債務不履行
10 責任。

11 (二)關於上訴人請求洪臣灋等2人連帶賠償部分：

- 12 1.不動產經紀業管理條例第26條第2項規定：「經紀業因經
13 紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受
14 損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。」可
15 知，經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，係以不動產經
16 紀人員執行仲介或代銷業務時，因故意或過失致交易當事
17 人受損害時，始足當之。
- 18 2.查系爭買賣契約係於110年4月11日簽訂，並於110年6月3
19 日辦妥產所有權移轉登記。上訴人自承，因鄰地所有權人
20 黃○○提起訴訟，在該案測量時，始知系爭房屋之增建物
21 占用他人土地、及系爭土地有遭他人占用之情事(見本院
22 卷第182頁)，並稱：向洪德壽購買系爭不動產時，伊有同
23 意不申請鑑界等語(見本院卷第183頁)。足證，洪臣灋仲
24 介本件買賣時，並無明知系爭房屋有占用他人土地、或系
25 爭土地有遭占用之情事，而仍故意隱瞞之行為。茲系爭不
26 動產買賣未申請鑑界，既經買賣雙方同意，難認洪臣灋有
27 何未盡調查及據實報告之義務，或於執行仲介業務時因故
28 意或過失致生損害於上訴人之情事，即與前揭不動產經紀
29 業管理條例第26條第2項規定之要件不合。
- 30 3.再洪臣灋等2人於得知系爭房屋之增建物占用鄰地後，即
31 積極協助上訴人及洪德壽處理相關事宜，並由洪德壽在另

案判決確定後自行僱工拆除及全額負擔拆除費用；復協調鄰地即000地號土地所有人自行拆除占用系爭土地部分之地上物。益見洪臣澧等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，難認有違反不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定。

4.況且，上訴人並無法證明其於本件買賣受有何損害，已如前述，則上訴人依民法第227條第1項、第231條第1項不完全給付之規定，請求洪臣澧等2人賠償所受損害，亦不應准許。

六、綜上所述，上訴人就洪德壽部分，依民法第359條規定，請求減少價金，依民法第179條規定，請求返還不當得利，依系爭契約第9條第1款約定、民法第227條第1項、第231條第1項規定，請求損害賠償；就洪臣澧等2人部分，依民法第227條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求損害賠償，並主張被上訴人應負不真正連帶賠償責任，給付上訴人50萬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，均非屬正當，不應准許。從而原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

民事第七庭 審判長法官 陳得利

法官 廖欣儀

法官 高英賓

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 孫銘宏

02

附表：

03

	不動產標示	面積(m ²)		權利範圍	備註
土地	南投縣○○區 ○○○段000地號	140.21		1/1	房地合計新臺幣 270萬元
房屋	南投縣○○區 ○○路00巷00號	一層	49.25	1/1	
		二層	49.25		
			98.50		