臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1697號

原告 張月齡

被告 黃淑媚

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月17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、被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：伊委由住商不動產台南夢時代加盟店（即向榮不動產仲介經紀公司，下稱夢時代加盟店）出售伊所有坐落臺南市○區○○段000地號土地（以下簡稱系爭424地號土地）及門牌號碼臺南市○區○○路000巷00號之未保存登記房屋（以下簡稱系爭房屋，與系爭424地號土地合併簡稱系爭房地），係由被告為仲介人員，詎被告未調查系爭房地有無違建或與鄰地有無糾紛，且未將系爭房屋有越界建築之情告知訴外人即買受人涂美瑜，致生訟爭，伊飽受法院通知到庭說明，精神損耗，影響生活品質，致伊精神受有損害，爰請求被告賠償。並聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)300,000元。

三、被告未於詞辯論期日到場，惟依其提出之答辯以：原告委託銷售系爭房地至簽約期間，未曾告知或提供任何有關占用他人土地或與他人糾紛之事，原告與涂美瑜之訴訟敗訴後，原告竟將賠償責任歸責於伊，實不合理。況原告前向伊之請求均敗訴等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由

(一)涂美瑜於106年9月9日經夢時代加盟店仲介，以4,250,000

01 元，向原告購買系爭房地，惟因系爭房屋占用同段406地號
02 土地，經訴外人趙俊傑訴請拆屋還地，致涂美瑜需拆除越界
03 部分之房屋，嗣涂美瑜依債務不履行之規定向原告起訴請求
04 賠償272,608元，經另案判決涂美瑜勝訴在案等情，為本院
05 審理兩造間113年度簡上字第50號請求損害賠償事件，已知
06 之事項。至原告主張被告未調查系爭房地有無違建或與鄰地
07 有無糾紛，致其於另案敗訴而需賠償涂美瑜272,608元等
08 情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者
09 為被告有無調查系爭房地有無違建或與鄰地有無糾紛之義
10 務？

11 (二)原告既將系爭房地委由夢時代加盟店出售，對於系爭房地之
12 現況自應由原告告知仲介人員，填寫於房地產標的現況說明
13 書，原告未舉證證明有何依據得要求被告調查系爭房地有無
14 違建或與鄰地有無糾紛等情，所為之主張已難謂可採。況於
15 本院113年度簡上字第50號確定判決已認定原告無法證明其
16 有告知被告其與趙俊傑間進行訴訟一事或被告於簽約時已知
17 悉系爭房屋越界占用他人土地之情事；原告於106年9月9日
18 與涂美瑜簽訂買賣系爭房地契約時，僅加註「以台南地院為
19 準」，並未講明所謂「以台南地院為準」係何訴訟內容及另
20 案判決結果對簽立買賣系爭房地契約之影響為何，是亦難認
21 被告知悉系爭房地有越界建築之情，並隱匿未告知涂美瑜。
22 是原告之請求，並無依據。

23 五、綜上所述，原告依侵權行為法律關係請求被告給付300,000
24 元，為無理由，應予駁回。並由敗訴之原告，依民事訴訟法
25 第78條負擔訴訟費用。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
27 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

28 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
30 臺南簡易庭 法官 施介元

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
03 審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
05 書記官 曾怡嘉