

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第184號

上訴人 林洋守

訴訟代理人 李昶欣律師

被上訴人 三源建設有限公司

法定代理人 金希仁

訴訟代理人 張智學律師

被上訴人 鍾岳和

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，上訴人對於民國113年4月12日臺灣雲林地方法院112年度訴字第727號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該訴訟費用負擔部分均廢棄。

上廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣10萬0,500元，及自民國112年12月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

其餘上訴、追加之訴均駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔，上訴、追加之訴駁回部分第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。上訴人上訴後，追加（擴張起訴聲明）請求被上訴人三源建設有限公司（下稱三源公司）應給付上訴人新臺幣（下同）6萬元，及自民國113年7月18日民事上訴理由狀暨爭點整理狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。核其追加請求之基礎事實同一，且

01 為擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定尚無不合，應予准
02 許。

03 二、上訴人主張：上訴人於110年7月8日以總價2,100萬元，向三
04 源公司購買坐落雲林縣○○市○○段00000地號土地（下稱
05 系爭000-0土地）及其上同段2053建號即門牌雲林縣○○市
06 ○○路000號建物（下稱系爭建物），暨毗鄰之同段000-0
07 （應有部分全部）、000（應有部分3分之1）地號土地（下
08 稱系爭000-0、000土地，與系爭000-0土地及系爭建物合稱
09 系爭不動產）。上訴人入住後，發現系爭建物之圍牆、花台
10 有部分建築在同段000-0地號國有土地（下稱000-0土地），
11 占用2.95平方公尺。爰依兩造簽立之不動產（房地）買賣契
12 約（下稱系爭契約）第4條、民法第359條、第184條第1項前
13 段、第227條第2項、第213條第1項、第3項規定，請求三源
14 公司給付下列款項：（一）系爭不動產北側空地有庭園造景，上
15 訴人係加價370萬元向三源公司購買，該庭園造景實際面積
16 （即系爭000-0土地）僅為17平方公尺，以每坪售價71萬9,4
17 00元計算，三源公司應將占用000-0土地面積所計收之價額6
18 4萬元返還或賠償上訴人。（二）上訴人委請律師提起本件訴訟
19 而支出之報酬款6萬元。（三）無權占用000-0土地之圍牆及花
20 台，將來拆除重作之費用10萬0,500元，合計80萬0,500元。
21 又上訴人與被上訴人鍾岳和有委任及居間關係，於上訴人與
22 三源公司簽立系爭契約前，鍾岳和未依不動產經紀業管理條
23 例第22條第1項規定製作不動產說明書，致上訴人受有前開6
24 4萬元之交易損失，爰依民法第544條規定，請求鍾岳和賠償
25 前開損害。另鍾岳和因仲介本件買賣，已取得20萬元報酬，
26 依民法第571條規定，應予返還等語。

27 三、被上訴人則以：

28 （一）三源公司部分：系爭契約標的未包括000-0土地，且系爭不
29 動產已於110年8月25日移轉登記予上訴人，未違反系爭契約
30 第4條約定，亦無民法第227條第1項之情形。系爭建物之圍
31 牆及庭園，部分占用000-0土地，係因施工時放樣不精準所

01 致，三源公司之前並不知系爭不動產有占用部分000-0土
02 地，上訴人亦未受有損失等語。

03 (二)鍾岳和部分：系爭契約之仲介者，係訴外人吉利房屋仲介
04 社，鍾岳和僅係受僱於吉利房屋仲介社之經紀人，與上訴人
05 亦無委任關係，且向上訴人收取仲介報酬者係吉利房屋仲介
06 社，非鍾岳和等語，資為抗辯。

07 四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並為訴
08 之追加，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)三源公司應給付上訴
09 人80萬0,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
10 按週年利率百分之5計算之利息。(三)鍾岳和應給付上訴人64
11 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
12 百分之5計算之利息。(四)鍾岳和應給付上訴人20萬元，及自
13 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
14 算之利息。(五)如三源公司就前開上訴聲明(二)已給付64萬元，
15 鍾岳和就上訴聲明(三)免其給付義務。並追加起訴聲明：三源
16 公司應給付上訴人6萬元，及自113年7月18日民事上訴理由
17 狀暨爭點整理狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
18 分之5計算之利息。(上訴人追加被告吉利房屋仲介社部
19 分，另以裁定駁回)

20 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

21 五、兩造不爭執事項：

22 (一)上訴人與三源公司於110年7月28日簽立如原審卷第29至31頁
23 之不動產(房地)買賣契約書(即系爭契約)，依系爭契約
24 記載，上訴人以1,980萬元，向三源公司購買系爭000-0土地
25 及其上系爭建物，暨以120萬元，購買系爭000-0(權利範圍
26 全部)、系爭000(權利範圍3分之1)土地，買賣總價款為
27 2,100萬元。(原審卷第30-31頁)

28 (二)三源公司已於110年8月25日，將系爭不動產以買賣為原因，
29 均移轉登記予上訴人，並出具如原審卷第82頁所示之統一發
30 票予上訴人。(原審卷第19-20、21-22、23-24、25-28、82
31 頁)

01 (三)000-0土地、面積4.08平方公尺土地，為中華民國所有。

02 (原審卷第33頁)

03 (四)上訴人於110年7月27日與吉利房屋仲介社（合夥組織，負責
04 人為簡均茗），就系爭不動產簽訂如原審卷第27頁所示之買
05 賣斡旋契約書，上訴人之承購條件為總價2,100萬元，其他
06 斡旋條件：以現狀交屋，水、電暢通；由受託人吉利房屋仲
07 介社代為斡旋。系爭斡旋契約上記載吉利房屋仲介社之不動
08 產經紀人為鍾岳和。（原審卷第57頁、本院卷一第105頁）

09 (五)上訴人已給付仲介報酬20萬元。吉利房屋仲介社於110年8月
10 19日出具服務費20萬元之統一發票予上訴人。（原審卷第5
11 7、59頁）

12 (六)原審卷第39頁LINE對話紀錄，係林淑玲（系爭契約三源公司
13 之代理人）與代書事務所人員林祐仲於111年6月間之對話。
14 原審卷第41頁為三源公司助理與林祐仲於111年6月間之對
15 話。原審卷第43頁為林祐仲與上訴人於111年6月28日之對
16 話。

17 (七)上訴人因本件訴訟支出一審律師酬金6萬元、二審律師酬金6
18 萬元。（原審卷第47頁、本院卷一第83頁）

19 (八)上訴人就系爭不動產占用000-0土地部分之圍牆及花台，如
20 拆除重新砌磚等，依銘峰工程行所載報價單，費用為10萬0,
21 500元（未稅）。（原審卷第113頁）

22 六、兩造爭執事項：

23 (一)上訴人依系爭契約第4條、或民法第184條第1項前段、或民
24 法第359條規定，擇一請求三源公司給付64萬元本息；依系
25 爭契約第4條，請求三源公司給付律師酬金12萬元本息；依
26 民法第227條第2項規定，請求三源公司給付圍牆拆除及重建
27 費10萬0,500元本息，有無理由？

28 (二)上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，或類推
29 適用民法第544條規定，擇一請求鍾岳和給付64萬元本息；
30 類推適用民法第571條規定，請求鍾岳和給付20萬元本息，
31 有無理由？

七、得心證之理由：

(一)關於爭執事項(一)上訴人依系爭契約第4條、或民法第184條第1項前段、或民法第359條規定，擇一請求三源公司給付64萬元本息部分：

1.上訴人與三源公司於110年7月28日簽立系爭契約，由上訴人以1,980萬元，向三源公司購買系爭783-1土地及其上系爭建物，及以120萬元購買系爭000-0（權利範圍全部）、系爭000（權利範圍3分之1）土地，買賣總價款2,100萬元。三源公司已於110年8月25日，將系爭不動產以買賣為原因，均移轉登記予上訴人。系爭不動產之圍牆、花台等占用000-0土地2.95平方公尺等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)、(二)、本院卷二第27頁），堪予認定。

2.依系爭契約所載：「…不動產標示以地政機關核發之土地登記簿謄本所示資料為主：土地標示：基地：斗六市○○段00000地號，面積110.00平方公尺，權利範圍全部。…主建物：門牌：斗六市○○路000號、建號：○○段0000建號、面積：171.71平方公尺、鋼筋混凝土造、三層樓房、陽台15.81平方公尺、主要用途：住宅、樓梯間、權利範圍：全部。上房地部分售價為1,980萬元整。空地：斗六市○○段00000地號、面積：17.05平方公尺、權利範圍：全部。斗六市○○段000地號、面積：144.00平方公尺、權利範圍：1/3。上2筆土地售價為120萬元整…」等語（原審卷第30頁）以觀，系爭契約約定之買賣標的（或範圍）及價金計算，均僅限於系爭不動產，並未包括000-0土地之部分面積。且依系爭不動產登記第二類謄本（原審卷第19-28頁），三源公司移轉登記予上訴人之系爭不動產權利範圍及面積，亦均與系爭契約前開約定相符，並無產權不清或權利瑕疵之情事。而占用000-0土地之部分僅係增建之圍牆、花台及圍牆內部分庭院，復為上訴人所不爭執（本院卷二第29頁），堪認系爭建物本體並未占用000-0土地，則上訴人以不動產說明書（原審卷第53頁）勾選建物無占用他人土地，主張：占用00

01 0-0土地部分為系爭契約買賣價金之一部分云云，並無可
02 採。

03 3.系爭契約第7條第1款雖記載：「買賣雙方同意以現況交屋交
04 地…賣方不負房屋瑕疵擔保責任」等語，惟依民法第348條
05 規定，出賣人除負有使買受人取得該物所有權外，亦負有交
06 付其物之義務，則三源公司縱將系爭契約標的物（即系爭不
07 動產）連同占用000-0土地部分之圍牆、花台交付上訴人使
08 用，亦難以此逕認系爭契約買賣標的物及價金計算有包括占
09 用000-0土地部分之面積。

10 4.又按侵權行為，即不法侵害他人權利之行為，屬於所謂違法
11 行為之一種，債務不履行為債務人侵害債權之行為，性質上
12 雖亦屬侵權行為，但法律另有關於債務不履行之規定，故關
13 於侵權行為之規定，於債務不履行不適用之（最高法院95年
14 度台上字第2674號判決參照）。系爭不動產之圍牆、花台等
15 縱有占用000-0土地2.95平方公尺，核屬上訴人與三源公司
16 間就系爭契約所生之債權債務問題，依前開說明，並不適用
17 侵權行為之規定。

18 5.綜上，系爭契約買賣標的範圍及價金均未包括圍牆及花台等
19 占用000-0土地之面積，系爭不動產亦均已辦理所有權移轉
20 登記及交付上訴人，且無侵權行為規定之適用，則上訴人依
21 系爭契約第4條、或民法第184條第1項前段、或民法第359條
22 規定，請求三源公司返還價金中圍牆及花台占用000-0土地
23 部分之金額64萬元及遲延利息，洵屬無據。

24 (二)關於爭執事項(一)上訴人依系爭契約第4條，請求三源公司給
25 付律師酬金12萬元本息部分：

26 1.上訴人因本件訴訟支出一審律師酬金6萬元、二審律師酬金6
27 萬元等情，固為兩造所不爭執（不爭執事項(七)）。

28 2.惟依系爭契約第4條約定：「賣方保證本件不動產確係自有
29 產權清楚均無上手、（或原契）、來歷不明及其他債務、糾
30 紛等，若本件不動產於本買賣契約成立後有發生偽造證件、
31 產權、債務及因其他關係而發生糾紛訴訟等或受假扣押、假

處分、查封、強制執行、宣告破產拍賣及其他禁止處分時，賣方即視為違約，如買方向司法機關提起訴訟時，一切訴訟費用及律師費均由賣方負擔，並無條件拋棄抗辯權，及負刑事、民事全部賠償責任，賣方不得異議」等語（原審卷第30頁）以觀，前段係就賣方應負擔保責任之事項（即系爭不動產為自有產權，無與第三人有債務、糾紛），後段係就賣方視為違約之事項（即系爭契約成立後如有因賣方偽造證件、產權、債務及因其他關係而與第三人發生訴訟，或受第三人假扣押、假處分、查封、強制執行、宣告破產拍賣及其他禁止處分），及買方如因賣方視為違約而向賣方提起訴訟時，應由賣方負擔訴訟費用及律師費，賣方無條件拋棄抗辯權等所為之約定，並非就前開賣方視為違約事項以外之其他所有因系爭契約所生之訴訟案，均應由賣方負擔訴訟費用及律師費。查系爭不動產所有權，已依系爭契約移轉登記予上訴人，並無產權不清之情事，已如前述，且系爭不動產之圍牆、花台等雖有部分占用000-0土地，亦無因此與第三人國有財產署間有發生任何訴訟，系爭不動產復無受第三人假扣押、假處分、查封、強制執行、宣告破產拍賣及其他禁止處分之情事，即與前開視為違約事項之約定情形不符，而不得依該條約定，請求三源公司負擔本件訴訟之律師費。

3. 綜上，上訴人依系爭契約第4條約定，請求三源公司給付律師酬金12萬元及遲延利息，即屬無據。

(三)關於爭執事項(一)上訴人依民法第227條第2項規定，請求三源公司給付圍牆拆除及重建費10萬0,500元本息部分：

1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條定有明文。

2. 三源公司因系爭契約而交付上訴人之系爭不動產，其中增建之圍牆、花台等占用000-0土地2.95平方公尺等情，為三源公司所不爭執（本院卷二第27頁），則上訴人主張：其受有

01 因系爭不動產占用000-0土地而需拆除、重建圍牆之損害等
02 語，堪可採信。三源公司抗辯：上訴人已按年給付國有財產
03 署占用000-0土地之不當得利補償金546元多年，應以國有財
04 產署實務作法即依申報地價百分之5收取之占用補償金，依
05 建築物使用年限50年計算云云，難以憑採。

06 3.又上訴人就系爭不動產占用000-0土地部分之圍牆及花台，
07 如拆除重新砌磚等，費用為10萬0,500元一節，已為三源公
08 司所不爭執（本院卷二第72頁），則上訴人依民法第227條
09 第2項規定，請求三源公司給付前開費用及遲延利息，即屬
10 有據。

11 (四)關於爭執事項(二)部分：

12 1.按債權債務之主體，以締結契約之當事人為準。苟非締結契
13 約之債務人，該契約債權人即不得基於契約對之請求履行債
14 務（最高法院72年度台上字第1851號判決參照）。次按經紀
15 業，指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。經
16 紀人員，指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介
17 或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代
18 銷業務。經紀業設立之營業處所至少應置經紀人1人。不動
19 產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代
20 銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：…五不動產說
21 明書。經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與
22 委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經
23 委託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人
24 應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人
25 在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣
26 契約書之一部分。因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契
27 約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。不動產經
28 紀業管理條例第4條第4款、第7款、第11條第1項前段、第22
29 條第1項第5款、第23條、第24條、第26條第1項定有明文。

30 2.上訴人主張：其經鍾岳和之仲介而向三源公司購買系爭不動
31 產，其與鍾岳和間有委任及居間關係，鍾岳和並已收取仲介

01 服務費20萬元云云，為鍾岳和所否認，並抗辯：其非經紀
02 業，亦非經紀業負責人或實際收取服務費之人等語。查：
03 (1)鍾岳和抗辯：吉利房屋仲介社係合夥組織，合夥人為詹彩
04 苹、簡森本、簡美和，負責人為簡均茗，伊僅係受僱擔任吉
05 利房屋仲介社之不動產經紀人等語，業據其提出吉利房屋仲
06 介社之商業登記基本資料（本院卷一第105頁）為證。而依
07 上訴人所提之不動產說明書（原審卷第49-56頁）、買賣幹
08 旋契約書（原審卷第57頁）、統一發票（原審卷第59頁）所
09 載，買賣幹旋契約書之受託人及開立收受服務費20萬元統一
10 發票之營業人，均為吉利房屋仲介社，而非鍾岳和，上訴人
11 亦不爭執前開買賣幹旋契約書係其與吉利房屋仲介社所簽訂
12 （不爭執事項四），參以不動產說明書所載不動產經紀業，
13 亦記載為吉利房屋仲介社（原審卷第56頁），堪認鍾岳和僅
14 係依不動產經紀業管理條例第22條第1項規定，由吉利房屋
15 仲介社指派身為經紀人之鍾岳和在不動產說明書上簽章。

16 (2)又依證人即不動產說明書解說人林文等於本院到庭證稱：伊
17 係吉利房屋仲介社之（經紀）營業員。伊於110年7月28日有
18 仲介上訴人購買三源公司系爭不動產。第一次帶看是110年7
19 月9日，是由買方看到其他公司廣告，傳LINE給伊，伊才打
20 電話接洽三源公司之林淑玲。該案之仲介費用，是吉利房屋
21 仲介社收取。不動產說明書是伊在110年7月27日製作的，不
22 動產說明書裡面所有選項都是伊製作勾選的，伊製作好後，
23 有將產權調查即不動產說明書及成屋不動產說明書都交給店
24 長，店長跟經紀人會來審閱。伊不知道有占有國有土地，依
25 不動產委託銷售契約書，伊都需要詢問委託人，伊製作不動
26 產標的現況說明書，要根據委託人之回答，勾選並請他簽名
27 確認，伊有詢問委託人，建築改良物是否有占用他人土地，
28 本件委託人三源公司林淑玲於110年7月27日回答沒有，伊也
29 有看現場。110年7月28日簽訂買賣時，我們仲介有解說之義
30 務，當下伊拿出來放在桌上，解說給雙方，代書當時也在。
31 買賣雙方都是於7月28日在成屋不動產說明書簽名，成屋不

01 動產說明書上面也是上訴人親自簽名。(原證15〈原審卷第5
02 1頁〉上訴人簽名部分，該頁上面的欄位是否都是空白，還
03 是都已經有填寫？)都有勾選，都有寫，簽約當天，伊有給
04 上訴人看。鍾岳和是吉利房屋仲介社之經紀人。不動產說明
05 書經紀人簽章欄蓋有「鍾岳和」之部分，是伊把不動產說明
06 書含成屋不動產說明書整份做好，直接交給店長，鍾岳和蓋
07 章時，伊沒有在場。這份成屋不動產說明書解說日期是110
08 年7月28日，成屋不動產說明書之日期記載110年7月27日，
09 是伊製作之日期，客戶審閱資料確認欄部分(原審卷第51
10 頁)，是由上訴人簽名，上面地址也是上訴人所寫，110年7
11 月28日上訴人問伊，日期要寫哪一天，伊說昨天有帶看寫幹
12 旋書，所以請他日期押7月27日。110年7月28日簽約時，伊
13 拿此份不動產說明書含成屋不動產說明書解說時，上面已經
14 有蓋鍾岳和之印章，110年7月28日解說時，鍾岳和沒有在場
15 等語(本院卷第62-66、68-69頁)，堪認鍾岳和僅係吉利房
16 屋仲介社之經紀人，並未收取系爭契約之仲介費，且帶看、
17 製作、解說前開不動產說明書之人為經紀營業員林文等，並
18 非鍾岳和，林文等向上訴人解說不動產說明書前之110年7月
19 27日，亦有詢問三源公司關於建物是否有占用他人土地，經
20 三源公司代理人林淑玲表示沒有，並經林淑玲在前開不動產
21 說明書就林文等依詢問結果勾選之事項簽章確認，復於上訴
22 人與三源公司簽訂系爭契約時，由林文等解說不動產說明書
23 及將該不動產說明書交上訴人簽名。則依上情，亦難認鍾岳
24 和有違反前開不動產經紀業管理條例之情事。

25 3.上訴人雖主張：系爭建物係於106年3月7日由三源公司申請
26 使用執照，三源公司必先就系爭建物坐落之土地鑑界，107
27 年5月3日三源公司又再次申請就系爭建物坐落之土地界址複
28 丈，故三源公司於系爭建物出售前，對於系爭建物占用000-
29 0土地而為建築一事，無不知之可能云云，惟除經三源公司
30 抗辯：系爭不動產之圍牆係拿到使用執照、建築登記完成後
31 才興建，圍牆及庭院部分占用000-0土地，係因施工時放樣

01 不精準所致，三源公司之前並不知有占用部分000-0土地等
02 語外，系爭建物本體並未占用000-0土地一節，已如前述，
03 而上訴人所提之使用執照申請書（本院卷二第37頁）、土地
04 複丈成果圖（本院卷二第39頁），並無關於增建之圍牆或圍
05 牆坐落位置之相關記載，上訴人所提三源公司代理人林淑玲
06 或助理與代書事務所人員林祐仲間、或林祐仲與上訴人間之
07 對話紀錄（不爭執事項(六)），亦係於簽立系爭契約後將近1
08 年之111年6月間，因發現部分占用000-0土地後之討論、協
09 商，均無法證明三源公司於簽立系爭契約前，已知系爭不動
10 產增建之圍牆及花台有部分占用000-0土地之情事。至於上
11 訴人所提之地籍圖（原審卷第35頁），依林文等證稱：買方
12 與三源公司本來約好111年5月13日就房屋瑕疵及售後服務商
13 談，但買方因疫情居家隔離，叫伊代為出面先去跟三源公司
14 瞭解，伊去的時候，第一時間林淑玲就拿出這張手繪地籍
15 圖，告訴伊說，她有問其他人，確實這部份有占用到，伊就
16 拍照傳給上訴人等語（本院卷二第63-64頁）以觀，該地籍
17 圖係於簽立系爭契約後之111年5月13日，上訴人及三源公司
18 為商談有占用000-0土地之事宜時，由林淑玲所提出，當時
19 林淑玲並表示係問其他人後，始確認有占用，是依前開地籍
20 圖，亦無法證明三源公司於簽立系爭契約前已知悉有占用00
21 0-0土地之事。再參諸鍾岳和抗辯：林祐仲是簽約代書，他
22 當時有問雙方要不要鑑界，經雙方同意不鑑界等語，業經上
23 訴人陳稱：系爭不動產於買賣時，林祐仲曾主張鑑界，三源
24 公司以系爭不動產為新建屋，產權清楚為由，表示不用鑑
25 界，故未鑑界等語（本院卷一第76頁、本院卷二第32頁），
26 及林文等證稱：（簽立契約時，上訴人是否本來說要鑑
27 界？）這是代書講的，代書說有空地，提議要鑑界，後來賣
28 方三源公司林淑玲說，產權很清楚，不用鑑界多花那個錢等
29 語（本院卷二第63頁），益徵林祐仲雖提議鑑界，惟三源公
30 司表示係新建不用鑑界後，上訴人並未反對，致雙方於簽立
31 系爭契約時未鑑界確認，且上訴人亦不否認未經鑑界，任何

01 人均無法僅從地號標示辨明有無占用他人土地等語（本院卷
02 一第76頁），則亦難以簽立買賣契約時未經鑑界，逕認三源
03 公司、鍾岳和或林文等於上訴人簽立系爭契約時，已知系爭
04 不動產增建之圍牆及花台有部分占用000-0土地之情事。

05 4.綜上，鍾岳和抗辯：其非系爭不動產買賣之仲介業，亦非實
06 際收取20萬元服務費之人，與上訴人間復無委任關係，且未
07 經鑑界，任何人均無法僅從地號標示辨明等語為可採。上訴
08 人依不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，或類推適用
09 民法第544條規定，請求鍾岳和給付64萬元及遲延利息，暨
10 類推適用民法第571條規定，請求鍾岳和給付20萬元及遲延
11 利息，均屬無據。

12 八、綜上所述，上訴人依系爭契約第4條、或民法第184條第1項
13 前段、或民法第359條規定，請求三源公司給付64萬元及遲
14 延利息；依系爭契約第4條，請求三源公司給付律師酬金6萬
15 元及遲延利息；依不動產經紀業管理條例第26條第1項規
16 定，或類推適用民法第544條規定，請求鍾岳和給付64萬元
17 及遲延利息；類推適用民法第571條規定，請求鍾岳和給付2
18 0萬元及遲延利息，不應准許。其依民法第227條第2項規
19 定，請求三源公司給付圍牆拆除及重建費10萬0,500元，及
20 自起訴狀繕本送達翌日（即112年12月26日，原審卷第75
21 頁）至清償日止之遲延利息，應予准許。原審就前開應准許
22 部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判
23 決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改
24 判如主文第2項所示。至於前開不應准許部分，原審為上訴
25 人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合，上訴意
26 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
27 回此部分之上訴。另上訴人依系爭契約第4條，追加請求三
28 源公司給付律師酬金6萬元及遲延利息部分，為無理由，應
29 予駁回。至前開應再給付本息部分，被上訴人不得上訴三
30 審，無庸宣告假執行，原審駁回上訴人此部分假執行之聲
31 請，理由雖有不同，結論則無二致，原判決此部分應予維

持。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 21 日
民事第二庭 審判長法官 吳上康

法 官 黃建都

法 官 林育幟

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 114 年 10 月 21 日

書記官 郭馥萱