

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第578號

原告 林思妤
訴訟代理人 林坤諒
江皇樺律師

受告知人 侍拓宇

被告 喻慧蘭
大安地產有限公司

上一人
法定代理人 蘇哲漢
被告 李盈蓁
共同
訴訟代理人 錢裕國律師
複代理人 周志一律師
黃健淋律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之

審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁定意旨參照）。經查：原告於起訴時，依民法第354條、第360條前段規定向原告請求損害賠償，並聲明：被告喻慧蘭應給付原告新臺幣（下同）74萬9700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；願供擔保，請求宣告假執行（見本院卷第3至7頁）。嗣追加大安地產有限公司、李盈蓁為被告，依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告大安地產有限公司、李盈蓁負連帶賠償責任，另依民法第571條規定，請求被告大安地產有限公司返還仲介費用，並變更聲明為：(一)被告喻慧蘭應給付原告74萬9700元，及被告喻慧蘭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)被告大安地產有限公司、李盈蓁應連帶給付原告74萬9700元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)第1項、第2項如任一被告為給付時，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任；(四)被告大安地產有限公司應給付原告21萬元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(五)願提供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第82至84頁反面、第230頁及反面）。經核原告所為前開變更追加，屬請求之基礎事實均同一，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告、被告喻慧蘭於民國103年7月3日透過東森房屋仁愛加盟店即被告大安地產有限公司（經紀人為被告李盈蓁）簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定原告以1050萬元購買被告喻慧蘭原有之門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00巷0號3樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地，並於103

01 年8月28日為不動產所有權移轉登記。原告、被告喻慧蘭間
02 系爭買賣契約第7條第1項約定乙方（被告喻慧蘭）保證產權
03 清楚，無他人主張所有權、優先承買權、使用權、界址糾
04 紛、占有等權利糾紛或一物數賣之情事；且不動產標的現況
05 書「建築改良物現況是否占有他人土地之情形」項目勾選
06 「否」，經原告及被告喻慧蘭、大安地產有限公司簽章。原
07 告並因此給付被告大安地產有限公司21萬元仲介費。

08 (二)詎原告於106年7月間，經門牌號碼臺北市○○區○○路0段0
09 0巷00弄0號3樓房屋（下稱鄰屋）所有人即受告知人告知系
10 爭房屋與鄰屋間分戶牆（下稱系爭分戶牆）砌築偏側於鄰屋
11 而有越界占用鄰屋之情形（下稱系爭分戶牆爭議），與被告
12 喻慧蘭於系爭買賣契約約定保證系爭房屋無權利糾紛及不動
13 產標的現況書記載系爭房屋未占有他人土地之情形不符，被
14 告喻慧蘭未向原告據實告知上開情事，被告大安地產有限公
15 司、李盈蓁未善盡其查證義務，即將系爭房屋出售與原告，
16 致原告須將系爭分戶牆回復至系爭房屋範圍內，而受有支出
17 回復工程費用70萬2700元、工程期間約2個月無法使用系爭
18 房屋而需另承租房屋居住之費用4萬7000元，共74萬9700元
19 之損害。

20 (三)因被告喻慧蘭既稱系爭房屋未占有他人土地情形並保證系爭
21 房屋無權利糾紛，而系爭房屋確有系爭分戶牆占用鄰屋範圍
22 之情形，原告依民法第354條、第360條前段規定請求被告喻
23 慧蘭賠償原告所受74萬9700元之損害。因被告大安地產有限
24 公司、李盈蓁未善盡查證義務，依不動產經紀業管理條例第
25 26條第2項規定應負連帶賠償責任，且被告大安地產有限公
26 司依民法第571條規定，應返還原告所給付之仲介費21萬
27 元。爰依上開規定，對被告提起本件訴訟等語。並聲明：(一)
28 被告喻慧蘭應給付原告74萬9700元，及被告喻慧蘭自起訴狀
29 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被
30 告大安地產有限公司、李盈蓁應連帶給付原告74萬9700元，
31 及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計

01 算之利息；(三)第1項、第2項如任一被告為給付時，其他被告
02 於給付之範圍內，免除給付責任；(四)被告大安地產有限公司
03 應給付原告21萬元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償
04 日止，按年息5%計算之利息；(五)願提供擔保，請准宣告假
05 執行。

06 二、被告答辯如下：

07 (一)被告喻慧蘭則以：系爭房屋與鄰屋均為訴外人即被告喻慧蘭
08 之母喻樊彩秀所有，經喻樊彩秀增設系爭分戶牆，分為2戶
09 即該2房屋。喻樊彩秀於81年間將鄰屋出售與侍拓宇。至100
10 年4月28日因被告喻慧蘭向喻樊彩秀購買系爭房屋並登記為
11 所有人，惟被告喻慧蘭實際上並未居住於系爭房屋，鄰屋所
12 有人未告知系爭分戶牆爭議，亦無提出請求，是被告喻慧蘭
13 不知悉系爭分戶牆爭議，並無故意不告知原告系爭分戶牆爭
14 議。又系爭買賣契約約定系爭房屋面積88.7平方公尺，惟依
15 土地複丈成果圖，系爭房屋實際面積較約定面積多2.13平方
16 公尺，難認受有損害，且原告迄今未遭鄰屋所有人請求，並
17 無實際損害可言。縱鄰屋所有人嗣為請求，亦可能以越界建
18 築規定請求原告買受越界部分，而原告於本件訴訟請求回復
19 原狀金額極高，已超過占用面積之價值數倍，是縱認原告得
20 向被告喻慧蘭請求賠償，應參酌越界建築之立法理由及法
21 理，並審酌原告日後損失，以系爭分戶牆占用鄰屋面積計
22 算，或以另立分戶牆所需必要費用並扣除折舊等語資為抗
23 辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請
24 准免予假執行。

25 (二)被告大安地產有限公司、李盈蓁則以：不動產經紀業者就訂
26 約事項固有調查義務，惟此非謂一旦不動產說明書之記載與
27 現實情況有所落差，即應令其負損害賠償責任，仍需視其有
28 無可歸責事由及其間有無因果關係，不動產經紀業者基於誠
29 實信用原則，向當事人報告及調查義務，以已知之訂約事項
30 為限，其對於不動產買賣當下所無法檢驗得知之事項與資訊
31 而未盡調查義務者，如需其他專業技術人員事後使用專業設

01 備，並以科學方法檢驗始能得知，即非僅憑肉眼觀察所能知
02 悉之事項，則無違反調查與報告義務。原告與被告大安地產
03 有限公司、李盈蓁對於調查義務無其他特別約定，自應以通
04 常所能查證之方法為已足，於不動產經紀業者仲介買賣雙方
05 為不動產交易過程，並無申請測量義務，且系爭分戶牆砌築
06 在地界線偏側於鄰屋，占用鄰屋之範圍甚小，無法以肉眼觀
07 察，需經鑑界始得確定，故被告大安地產有限公司、李盈蓁
08 並未違反調查或報告義務，自無依不動產經紀業管理條例第
09 26條第2項、民法第571條向原告給付之理等語資為抗辯。並
10 聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准免予
11 假執行。

12 三、兩造不爭執事項：

13 (一)系爭房屋與鄰屋相鄰，該2房屋原未設分戶牆、均為喻樊彩
14 秀所有，經喻樊彩秀增設分戶牆（即系爭分戶牆），分為2
15 戶即該2房屋。喻樊彩秀前將鄰屋出售與他人。至100年4月2
16 8日因被告喻慧蘭向喻樊彩秀購買，而登記為所有人。

17 (二)原告、被告喻慧蘭於103年7月3日透過東森房屋仁愛加盟店
18 即被告大安地產有限公司（經紀人為被告李盈蓁）簽立系爭
19 買賣契約，約定原告以1050萬元購買被告喻慧蘭原有之系爭
20 房屋及坐落基地，並於103年8月28日為不動產所有權移轉登
21 記。

22 (三)原告、被告喻慧蘭間系爭買賣契約第7條第1項約定乙方（被
23 告喻慧蘭）保證產權清楚，無他人主張所有權、優先承買
24 權、使用權、界址糾紛、占有等權利糾紛或一物數賣之情
25 事。

26 (四)不動產標的現況書「建築改良物現況是否占有他人土地之情
27 形」項目勾選「否」，經原告及被告喻慧蘭、大安地產有限
28 公司簽章。

29 (五)原告支付被告大安地產有限公司21萬元仲介費。

30 (六)經測量後，確認系爭分戶牆砌築在地界線偏側於鄰屋。

31 四、原告主張依民法第354條、第360條前段規定，請求被告喻慧

01 蘭賠償原告所受損害，依不動產經紀業管理條例第26條第2
02 項規定，請求被告大安地產有限公司、李盈蓁負連帶賠償責
03 任，並依民法第571條規定，請求被告大安地產有限公司返
04 還原告所給付之仲介費等情，則為被告所否認，並以前揭情
05 詞置辯。是本件爭點為：(一)原告請求被告喻慧蘭、或被告大
06 安地產有限公司與李盈蓁連帶給付原告74萬9700元及利息，
07 有無理由？(二)原告請求被告大安地產有限公司給付原告21萬
08 元及利息，有無理由？茲分述如下：

09 (一)原告請求被告喻慧蘭、或被告大安地產有限公司與李盈蓁連
10 帶給付原告74萬9700元及利息，有無理由？

11 1.原告對被告喻慧蘭之請求：

12 (1)按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主
13 張任何權利；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373
14 條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，
15 亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少
16 之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物
17 於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第349條及第354
18 條定有明文。前者，係規範出賣人之權利瑕疵擔保責任；後
19 者係規範出賣人之物之瑕疵擔保責任。復按所謂出賣人之擔
20 保責任，依民法之規定，乃包括權利瑕疵擔保及物之瑕疵擔
21 保，而買受人得主張請求權內容，亦各有不同（最高法院10
22 3年度台上字第2291號判決意旨參照）。又按物之瑕疵係指
23 存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決
24 定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物
25 有瑕疵（最高法院94年度台上字第1112號判決意旨參照）；
26 權利瑕疵則係指買賣標的物權利之缺點，與物之瑕疵有別。
27 所謂第三人不得主張任何權利，例如不得主張不動產所有權
28 上之地役權、地上權、典權、抵押權，動產所有權上之質
29 權、留置權等是（最高法院90年度台上字第2093號判決意旨
30 參照）。查本件原告雖主張被告喻慧蘭出售予原告之系爭房
31 屋有物之瑕疵，然系爭房屋與鄰屋相鄰，該2房屋原未設分

01 戶牆、均為喻樊彩秀所有，經喻樊彩秀增設系爭分戶牆，分
02 為2戶即該2房屋，經測量後，確認系爭分戶牆砌築在地界線
03 偏側於鄰屋等節，為兩造所不爭執。是本件被告喻慧蘭移轉
04 予原告之標的，非但未短少坪數，實際移轉面積大於原告約
05 定並登記取得面積，原告亦未提出其他房屋效用瑕疵，故顯
06 無物之瑕疵。惟觀諸全卷內容，原告主張之瑕疵似指權利瑕
07 疵，即系爭分戶牆逾越屋界可能遭致鄰屋所有人追奪之權利
08 瑕疵，並佐以其引用與被告喻慧蘭間系爭買賣契約第7條第1
09 項約定保證產權清楚等權利瑕疵擔保條文，暨主張所受損害
10 為可能遭要求系爭分戶牆拆除及重建之損害，似欲主張係權
11 利瑕疵擔保責任，合先敘明。

12 (2)按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰
13 地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更
14 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償
15 金。前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價
16 額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事
17 人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。土地所
18 有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法
19 院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或
20 變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。前條第1
21 項但書及第2項規定，於前項情形準用之。前2條規定，於具
22 有與房屋價值相當之其他建築物準用之，民法第796條、第7
23 96條之1及第796條之2定有明文。又稱區分所有建築物者，
24 謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所
25 有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物，
26 民法第799條第1項亦有明文。前揭越界建築規定，係適用於
27 土地所有人在自己土地上興建房屋逾越地界而侵害鄰地所有
28 權人之情形，解釋上雖亦適用於區分所有之相鄰專有部分
29 間，然必以一區分所有權人興建分戶牆或其他工事，而侵害
30 相鄰區分所有人之所有權為前提。惟本件系爭房屋及鄰屋原
31 為同一房屋，僅有單一所有權，後因在同一所有權標的範圍

內興建分戶牆並辦理登記，始變為2戶房屋，產生相鄰之區分所有狀態，在分割為2獨立所有權標的物後並無任何越界建築行為等情，為兩造及鄰屋所有人即受告知人所不爭執（見本院卷第191、231頁），足見本件並無越界建築規定適用，僅係鄰屋買受人之區分所有權專有部分建物面積與登記面積登記不符之物之瑕疵（至於原告溢得面積並無從主張物之瑕疵擔保責任已說明如前）。況經本院對鄰屋所有人為訴訟告知，受告知人於言詞辯論期日到庭表示並沒有向原告請求金錢賠償（見本院卷第231頁），故縱認原告實際起訴主張之法律關係為權利瑕疵擔保，鄰屋所有人亦未本於區分所有權而為請求，原告自無從請求被告喻慧蘭負擔權利瑕疵擔保責任自明，是原告主張並無理由。

2.原告對被告大安地產有限公司與李盈蓁之請求：

按經紀業因經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損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。又原告就買賣標的物即系爭房屋瑕疵主張權利為無理由，業如前述，自難認為被告李盈蓁有任何故意過失造成交易當事人損害，是原告請求被告大安地產有限公司與李盈蓁連帶負損害賠償責任，即為無理由。

(二)原告請求被告大安地產有限公司給付原告21萬元及利息，有無理由？

按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條固有明文。惟違反本條規定之法律效果，為居間人不得向委託人請求報酬及償還費用，且本條之適用，依其文義，須居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，始足當之；如居間人違反委託義務，並無利於委託人之相對人之行為，或其違反誠實及信用方法，未自相對人收受利益者，依上開

01 文義之相反解釋，如居間契約已成立，居間人應仍得請求報
02 酬，至於委託人得否另向居間人主張債務不履行等責任，係
03 屬另事。查原告並未舉證證明居間人（被告大安地產有限公
04 司）「違反其對於委託人（原告）之義務，而為利於委託人
05 之相對人（被告喻慧蘭）」，或「違反誠實及信用方法，由
06 相對人（被告喻慧蘭）收受利益」之行為，即與民法第571
07 條規定要件未合，原告自不得以此請求返還已給付之報酬21
08 萬元。

09 五、綜上所述，原告主張依民法第354條、第360條前段規定，請
10 求被告喻慧蘭賠償原告所受損害，依不動產經紀業管理條例
11 第26條第2項規定，請求被告大安地產有限公司、李盈蓁負
12 連帶賠償責任，並依民法第571條規定，請求被告大安地產
13 有限公司返還原告所給付之仲介費等情，均為無理由，均應
14 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附
15 麗，應併予駁回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
17 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 109 年 5 月 29 日
20 民事第七庭 法 官 郭思妤

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 109 年 5 月 29 日
25 書記官 程美儒