臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第80號

原　　告　陳右南
訴訟代理人　蘇家宏律師
　　林正楠律師
　　施宥宏律師
被　　告　黃銘國
訴訟代理人　孫寅律師
被　　告　凰麒不動產有限公司
000000000000000000
法定代理人　葉鈴鈴
訴訟代理人　洪宗暉律師
　　葛曉靜

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國112 年2 月10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，減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款自明。原告原訴之聲明為：㈠被告黃銘國應給付原告新臺幣（下同）432 萬9,967 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；㈡被告凰麒不動產有限公司（下稱凰麒公司）應給付原告21萬6,300 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；㈢願供擔保，請准宣告假執行，且係以民法第359 條、第179 條為請求權基礎（見本院卷一第88頁、第16頁），嗣追加民法第353 條準用第226 條為請求權基礎，變更聲明第一項為：被告黃銘國應給付

原告412 萬6,320 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（見本院卷二第159 頁），除聲明第1 項係降低向被告黃銘國請求之金額，核屬減縮應受判決事項之聲明外，亦均係針對相同不動產價值減損為不同法律主張，請求之社會事實應屬同一，主要爭點、證據資料均具共通性，揆之首開規定，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠原告前於102 年11月15日經有巢氏房屋臺北松山三民加盟店（即被告凰麒公司）副理張士妤仲介，與被告黃銘國約定就臺北市○○區○○段0 ○段000 地號土地（應有部分1/4 ）及坐落其上同小段441 建號即門牌號碼臺北市○○區○○○路000 號4 樓不動產（應有部分全部，下稱4 樓不動產）與頂樓增建物（下稱系爭增建物，與4 樓不動產合稱系爭不動產），以2,163 萬元成立買賣契約（下稱系爭買賣契約），於原告依約付清價金後即於同年12月31日交屋完畢，系爭增建物亦隨同4 樓不動產一併移轉予原告所有，其也給付居間報酬即買賣價款1%共21萬6,300 元予被告凰麒公司（下稱系爭居間契約）。原告本聽聞張士妤強調系爭增建物於80年即存在，被告黃銘國亦具有事實上處分權，故可由4 樓不動產所有人使用無虞，瀏覽被告黃銘國於102 年11月6 日所簽系爭不動產標的物現況說明書（下稱現況說明書）也載系爭增建物約20坪、僅陽臺外推部分曾有被拆除或接獲拆除通知、公告拆除，也無拆除重建、禁建或糾紛甚或增建部分曾經其他區分所有權人或住戶主張權利或曾發生爭議，方願以高於市場行情之價格購買系爭不動產（含系爭增建物之事實上處分權）。

㈡詎其於108 年9 月3 日接獲臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）函告協助配合辦理現場會勘、同年月19日函告系爭增建物牆面（詳如附圖所示）乃100 年8 月19日已查報違建並拆除之新違建，始知系爭增建物全為違法興建之違建物

，後續將由主管機關以專案方式列管拆除，縱違建僅為磚造牆面部分，拆除後也無從遮風、避雨，難以正常使用，並經宏大不動產估價師聯合事務所（下稱宏大估價事務所）鑑定拆除前後價值差額為412 萬6,320 元，故應具有此等金額之價值減損。又被告黃銘國於100 年5 月26日即有系爭不動產所有權，對此應知之甚詳，更係實際拆除該違建復新建之人，明知重建將隨時有被查報可能，且依建築法，臺北市違章建築處理要點第3 點、第5 點規定，就新建部分仍屬新違建、將遭主管機關強制拆除，無從修復、無法自由行使所有權之使用權能，猶仍在現況說明書上為前開註記，顯屬權利無缺瑕疵擔保之範疇，故先位主張權利瑕疵擔保準用債務不履行之給付不能請求損害賠償，備位主張因隱瞞系爭增建物欠缺所保證之品質及效用，依物之瑕疵擔保、不當得利規定請求被告黃銘國減少價金412 萬6,320 元並予返還。

㈢另被告凰麒公司既依系爭居間契約，由張士妤為原告仲介買賣系爭不動產，本應依民法第224 條、第567 條、第571 條規定負有對訂約事項即系爭增建物是否屬違建一事盡調查義務並如實告知，且伊對系爭增建物是否屬違建尚有相當便利之調查管道，也知違建與否極為重要，卻從未告知系爭增建物乃新違建，復未調查被告黃銘國所載現況說明書與現狀是否相符，所提不動產說明書（下稱系爭說明書）與附件並無騎縫章，實未提供物件個案明細、違建查報案件明細表、建築改良物勘測成果圖、地籍圖等附件，違反上述據實報告與調查義務，自不得向原告請求並收取報酬，對其要無債權存在，應依不當得利規定返還所得之居間酬金21萬6,300 元。

㈣爰聲明第二項依民法第179 條，聲明第一項依民法第179 條、第359 條、第353 條準用第226 條，先位主張為權利瑕疵擔保，備位主張為物之瑕疵擔保，併予主張而為選擇合併，請求擇一為勝訴判決等語。並聲明：1.被告黃銘國應給付原告412 萬6,320 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；2.被告凰麒公司應給付原告21萬6,30

0 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；3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、本件被告則以：

㈠被告黃銘國部分：

1.伊確與原告成立系爭買賣契約，亦與被告凰麒公司成立居間契約。系爭增建物本為一獨立房間，前因裝潢施工將牆面拆除、另施作一外推越界之牆面，於100 年8 月間遭查報違建，伊遂自行拆除該牆面並退縮復原為目前牆面，是伊在現況說明書上勾選曾拆除、接獲拆除通知或有公告拆除之選項，也記載拆除位置為「陽臺外推」，並因斯時無何區分所有權人或住戶主張權利或發生爭議，違建部分亦已拆除結案，故就該等選項均勾選「否」，全據實告知無誤，被告凰麒公司也應告知原告此情，伊等未曾保證系爭增建物為合法，且系爭增建物牆面是否重新砌建，皆隨時有被查報拆除之風險，原告明知此情，著眼租金收入仍予購買，當自行承擔遭報拆之風險，不應要求被告黃銘國負擔權利瑕疵擔保責任，況有無滅失或減低經濟上之價值均屬民法第354 條規定物之瑕疵範圍，原告主張系爭增建物將遭拆除而減少通常效用，此亦為公法上使用限制之瑕疵，諒與權利瑕疵擔保無涉，應屬物之瑕疵範圍，遑論被告黃銘國既為上述勾選，業明確告知該等瑕疵，則原告於簽署系爭買賣契約前既悉此情，自與權利瑕疵擔保要件不合。再現北市都發局固稱系爭增建物牆面違建越界、應予拆除，但縱予拆除，除重新退縮砌牆即可填補該等損害，系爭增建物價值並未完全消滅或無法利用，原告以物之瑕疵擔保請求減少系爭增建物價金乙節，自屬無由，伊亦係因系爭買賣契約取得該等價金，要無不當得利可言。

2.又系爭不動產既於103 年1 月2 日已移轉登記、交付予原告，現於108 年11月間方提起本件訴訟主張物之瑕疵擔保，民法第365 條第1 項之5 年消滅時效亦已完成，併為時效抗辯。即便應減少買賣價金，基於系爭增建物現室內面積與108 年8 月25日相同，北市都發局要求拆除部分亦與100 年8 月

25日拆除前位置相同，應至多僅支付10萬元之拆除、重砌牆面費用即為已足；退步而言，宏大估價事務所既鑑定認系爭增建物每年淨收益為27萬6,453 元，原告自102 年11月15日購買後至今約110 個月，應已收取租金253 萬4,070 元，亦應扣除於原告請求之金額內等語，資為抗辯。並聲明：①原告之訴及其假執行之聲請均駁回；②如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告凰麒公司部分：

1.被告凰麒公司確與原告與被告黃銘國各成立系爭居間契約與居間契約。然系爭買賣契約第2 條第1 款、第3 款已為系爭增建物有被拆除之虞，若於交屋後方被通知拆除，原告同意自行負責且知悉相關權利義務等約定，未曾保證不會遭拆除，難認其得對本件被告為瑕疵擔保、不當得利等請求。伊於102 年11月10日製作系爭說明書之際，也提供含現況說明書、違建查報明細表等文件，更附有同日調取臺北市建築管理工程處（下稱北市建管處）之查報案件明細表確認系爭增建物已於自行拆除並結案，並經張士妤講解確認後由原告及其代理人（即原告之母）曾慧如簽名，待雙方簽署系爭買賣契約後，再由被告凰麒公司歸檔保管，自已盡調查及告知義務，是伊既係基於系爭居間契約向原告收取報酬，該契約未曾經原告終止或解除，要無法律上原因受有利益，況原告與被告黃銘國間之系爭買賣契約並未解除或撤銷，即便事後解除也不得請求返還報酬，縱伊有不當得利，亦應由原告就欠缺給付目的一事負舉證責任。

2.再民法第567 條所指履約能力應係針對訂約人之完全行為能力與代理權之有無，與物之瑕疵無涉，至民法第571 條應僅適用於伊違反對原告之義務而為有利被告黃銘國之行為，抑或違反誠信原則使被告黃銘國受有利益，伊既未為該等行為，原告自不得請求返還報酬等語，資為抗辯。並聲明：①原告之訴及其假執行之聲請均駁回；②如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實（見本院卷二第110 頁至第112 頁、第160 頁至第161 頁，並依判決格式修正或刪減文句）：

㈠原告前於102 年11月15日，經被告凰麒公司（即有巢氏房屋台北松山三民加盟店）副理張士妤仲介，與被告黃銘國約定就系爭不動產以2,163 萬元成立系爭買賣契約，價金均已給付完畢，且於102 年12月31日交屋完畢。

㈡被告凰麒公司與曾慧如即原告本件買賣契約代理人，於102 年11月13日簽立買方給付服務費承諾書，並獲得原告給付之上述買賣價金1%報酬即21萬6,300 元。

㈢不動產買賣契約書第2 條第1 項增建或占用範圍處勾選「頂樓」，第2 條、第3 條各約定：「若增建或占用部分於交屋前曾被拆除或曾被通知拆除或曾經其他區分所有人或住戶主張權利時，乙方（按：即被告黃銘國）應即通知甲方（按：即原告），甲方得以請求損害賠償或解約」、「上述增建或占用部分無所有權，並有被拆除之虞，若於交屋後始被通知時，甲方同意自行負責，其相關之權利義務甲方確已知悉」，下方並經原告與曾慧如、被告黃銘國署名。

㈣被告黃銘國於102 年11月6 日，就系爭不動產與被告凰麒公司簽署一般委託銷售契約書、現況說明書及個人資料保護聲明書與平面配置圖。現況說明書之「是否有增建部分」欄處記載：有頂樓增建約20坪及陽臺外推；在「增建部分是否曾被拆除或接獲過拆除通知或有公告拆除」欄記載：有，並寫拆除位置為陽臺外推；在「增建部分是否曾經其他區分所有權人或住戶主張權利或發生爭議」欄記載：無，並書寫四樓部分已有套房裝修許可；再「是否有拆除重建或禁建或糾紛之情事」處勾選「無」。

㈤被告凰麒公司就系爭不動產製作之系爭說明書，在產權調查表記載交易價金為2,530 萬元，第伍條建物瑕疵情形第5 項記載：有違建或禁建，第柒條第6 、11項記載：「增建部份……無所有權，不保證過去沒有被通知拆除或未來不會被拆除及可永久使用，買方已知悉增建所在位置及其權利、義務

」、「建物現況使用須與建物登記用途、使用執照、使用分區等規定或住戶規約相符，若有不符時，日後恐遭檢舉或主管機關稽查而受罰鍰及要求強制拆除回復原狀等處分之虞，買方確已知悉其相關權利義務」等文字；另原告與曾慧如、被告黃銘國均在系爭說明書目錄下方欄位署名。

㈥依系爭不動產異動索引、買賣移轉契約書所示，可見系爭不動產所有權前以100 年5 月26日買賣為登記原因移轉自訴外人李貽臻至被告黃銘國名下；又以102 年11月26日買賣為登記原因，於103 年1 月2 日自被告黃銘國移轉至原告名下。

㈦北市都發局以108 年9 月3 日北市都建字第1083236069號函通知原告：系爭增建物涉及違建事宜，定於同年月17日辦理現場會勘；又以同年月19日北市都建字第1083240090號函通知原告：系爭增建物前於100 年8 月25日以自行拆除處理方式結案，但違反規定重建而屬金屬、磚造、面積12平方公尺部分應予拆除。

㈧被告黃銘國於100 年8 月25日曾自行拆除系爭增建物前後外牆後，再重新以金屬、磚造興建系爭增建物之前後外牆。

四、原告另主張系爭增建物遭北市都發局告知應予拆除，被告黃銘國應負權利瑕疵擔保或物之瑕疵擔保責任，故請求減少價金予以返還，被告鳳麒公司未盡調查與報告義務而不得向其請求報酬，應返還所得21萬6,300 元之不當得利等情，則為本件被告所否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：㈠系爭增建物經北市都發局認屬新增違建而告知應拆除一事，屬權利瑕疵或物之瑕疵？㈡對被告黃銘國部分：1.被告黃銘國就系爭增建物如不爭執事實㈦㈧所示事宜，是否負有告知義務？如有，被告黃銘國有無告知？2.原告因系爭增建物遭拆除所受之損害金額為何？3.原告依民法第179 條、第353 條準用第226 條、第359 條規定，請求被告黃銘國給付412 萬6,320 元（按：本院卷二第112 頁原整理為432 萬9,967 元，然嗣原告減縮請求金額，故併減縮之）及利息，有無理由？④被告黃銘國依民法第356 條規定為時效抗辯，是否有

據？㈢對被告凰麒公司部分：1.被告凰麒公司有無調查系爭增建物違建拆除事宜並據實告知原告？有無違反民法第571條前段「居間人違反其對於委託人之義務，而為有利於委託人之相對人之行為」之情事？本件是否欠缺給付上述居間報酬之目的？2.系爭說明書後附件（即本院卷一第140 頁至第151 頁），即附有不爭執事實㈣之現況說明書、於同年月10日自北市○○○○○○○○區○○○○○○○○號0000000-&ZZZZ; &ZZZZ; 00000000000 號即系爭增建物曾於100 年8 月19日列為新違

建、同年月25日以自拆之處理方式結案及查報文號0000000-&ZZZZ; &ZZZZ; 00000000000 號即4 樓不動產陽臺曾於上述日期列為新違建

且自拆之處理方式結案等資料，以及系爭不動產登記謄本、建築改良物勘測成果表、地籍圖等，於原告及其代理人曾慧如觀覽時是否即屬存在？3.原告依民法第179 條規定，請求被告凰麒公司給付21萬6,300 元及利息，有無理由？（見本院卷二第112 頁至第113 頁，且依論述先後、妥適性及全辯論意旨調整順序內容）茲分述如下：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段亦有明文，是主張權利存在之人就權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙事實、權利消滅事實與權利排除事實負有舉證責任。若上述應負舉證責任之一方先未能舉證證實自己主張、抗辯事實為真實，則他方就渠抗辯、主張事實縱不能舉證或所舉證據尚有疵累，仍無從認定負舉證責任之一方所言可採。

㈡系爭增建物經北市都發局認屬新增違建而應拆除一事，應屬物之瑕疵：

1.按所謂權利瑕疵擔保，依民法第349 條及第350 條規定，出賣人僅擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張任何權利，及擔保其權利確係存在；與所謂物之瑕疵擔保，乃物之出賣人就其物本身應擔保其物無滅失或減少其價值、通常效

用或契約預定效用之瑕疵之謂，迥不相同；易言之，依民法第349 條規定，出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利。所謂不得主張任何權利，係指不得對於買受人所取得之買賣標的物，主張有所有權、用役物權或抵押權等權利。此與買賣之標的物自身存有缺點，足使其價值、效用或品質有欠缺，屬物之瑕疵者有別（最高法院111 年度台上字第2441號、109 年度台上字第2601號判決要旨參照）。復上訴人出賣與被上訴人之土地，登記之地目既為建築用地，依民法第354 條第1 項之規定，自負有擔保其物依第373 條危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，或減少通常效用或契約預定效用之瑕疵；土地於移轉登記後，嗣雖經中壢地政事務所註記為徵收土地並限制移轉，此乃上訴人另循其他救濟程序除去該註記之問題。上訴人為善意第三人，係原審所確定之事實，其即受有土地法第43條之保護，而無虞第三人追及，其所取得之土地所有權自無權利瑕疵可言（最高法院49年度台上字第376 號、96年度台上字第2617號判決要旨參照）。

2.查系爭不動產經原告與被告黃銘國簽署系爭買賣契約，並於102 年12月31日交屋完畢、103 年1 月2 日以買賣為登記原因自被告黃銘國移轉至原告名下一情，如不爭執事實㈠㈥所示，且有買賣契約書、所有權狀、土地建物查詢資料、地籍圖、建築改良物勘測成果表、異動索引等附卷可稽（見本院卷一第33頁至第54頁、第61頁至第63頁；本院卷二第21頁至第43頁），是系爭增建物事實上處分權亦經被告黃銘國移轉予原告，揆之前開規定及要旨，當無他人對系爭增建物主張事實上處分權，抑或有其他權利存在，至為明確。系爭增建物固遭北市都發局於108 年9 月19日通知原告屬新增違建而告知應予拆除乙節，有北市都發局108 年9 月3 日北市都建字第1083236069號函與同年月19日北市都建字第1083240090號函暨違建認定範圍圖、違建查報案件明細清單、北市建管處預拆通知單、北市都發局108 年11月6 日北市都建字第10

00000000號函、110 年2 月26日北市都授建字第1103018534號函暨系爭增建物查報文件、北市建管處111 年1 月20日北市都建違字第1113005236號函暨系爭不動產歷來違建查報文件資料、現況照片等在卷足參（見本院卷一第73頁至第91頁、第319 頁至第323 頁；本院卷二第59頁至第81頁），然系爭增建物是否屬新蓋違建而應拆除一節，要屬公法上之限制，系爭增建物既無他人得對原告主張所有權、事實上處分權或其他權利，要非權利無缺擔保或權利存在擔保，是應屬物之瑕疵擔保之範疇，合先敘明。

㈢對被告黃銘國請求部分，因被告黃銘國為時效抗辯，且民法第365 條第1 項之5 年消滅時效業已完成，故原告依民法第359 條規定為請求，自屬無由，並因彼等間系爭買賣契約法律關係仍存在，故被告黃銘國並無不當得利可言：

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 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，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵；出賣人並應擔保其物於移轉危險時，具有其所保證之品質；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356 條規定為通知後6 個月間不行使或自物之交付時起經過5 年而消滅。前項關於6 個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，民法第354 條、第365 條各有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證品質之瑕疵；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院103 年度台上字第196 號判決要旨參照）。另無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179 條亦有明定。

2.系爭增建物經北市都發局、建管處於108 年11月間認定需拆除如附圖項目A 、C 部分所示，有前開110 年2 月26日北市

都授建字第1103018534號函暨系爭增建物查報文件、北市建管處111 年1 月20日北市都建違字第1113005236號函暨系爭不動產歷來違建查報文件資料、現況照片等在卷足參（見本院卷一第319 頁至第323 頁；本院卷二第59頁至第81頁）；又4 樓不動產頂樓部分合法建物祇有頂樓梯間，預定拆除部分乃新建牆面，其餘部分固屬83年前之既存違建，但拆除後無法重新搭建牆面及雨遮乙情，有北市都發局110 年2 月26日北市都授建字第1103018534號函足資憑佐（見本院卷一第549 頁至第567 頁），比對系爭增建物室內格局圖（見本院卷一第69頁），確使原先規劃之套房外牆遭拆除而無從為原先設計規劃目的之使用，彰彰甚明。惟姑不論被告黃銘國究否曾保證系爭增建物未曾被拆除或曾被通知拆除，抑或日後毋庸拆除、得持續使用一事而成為系爭買賣契約應負之義務，系爭不動產既經兩造不爭執於102 年12月31日交屋、103 年1 月2 日移轉登記予原告所有，果若有物之瑕疵而欲解除契約或請求減少價金，仍應自交付時起5 年內為請求。本件原告遲至108 年11月26日方提起本件訴訟之事實，有民事起訴狀上本院收狀戳存卷足證（見本院卷一第9 頁），顯逾5 年消滅時效，復經被告黃銘國為時效抗辯，是原告當不得為物之瑕疵擔保而請求減少價金、返還差額，洵堪認定。據此，本院自毋庸就被告黃銘國有無不爭執事實㈦㈧所示事宜之告知義務及告知之行為，是否有物之瑕疵擔保乙情予以認定，併予指明。

3.又就不當得利部分，兩造既均不否認系爭買賣契約迄未解除或終止（見本院卷二第104 頁），則被告黃銘國依兩造所為買賣契約書第4 條第1 項約定，自原告處取得雙方合意之買賣價金2,163 萬元一節，自屬有法律上原因，與不當得利要件實不相合，是原告依民法第179 條規定，請求被告黃銘國給付依宏大估價事務所鑑定報告鑑定之差額412 萬6,320 元（見卷外鑑定報告）及法定遲延利息，同屬無據。

㈣對被告凰麒公司部分，認伊應無違反民法第571 條前段規定

，故原告依民法第179 條規定，請求被告凰麒公司給付21萬6,300 元及法定利息，要屬無由：

1.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 條定有明文。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任（最高法院109 年度台上字第1027號判決要旨參照）。

2.原告主張被告凰麒公司違反民法第571 條前段規定，揆之上開規定及要旨，當由原告就此負客觀舉證責任。其固以被告凰麒公司未盡調查義務、如實告知而違反上述規定為其主張，惟以：

①原告顯未具體說明所陳被告凰麒公司未盡調查義務、如實告知之行為，如何有利於被告黃銘國，抑或違反誠實及信用方法使被告黃銘國收受利益之情事。且依現有卷內證據資料，尚乏被告凰麒公司履行輔助人張士妤有何保證得由4 樓不動產所有人使用無虞之情，反觀系爭說明書產權調查表第柒條第6 項，業揭櫫：「增建部分……無所有權，不保證過去沒有被通知拆除或未來不會被拆除及可永久使用，買方已知悉增建所在位置及其權利、義務」等表明不予保證之文字（見本院卷一第139 頁），至臻明灼。

②窺諸被告凰麒公司所屬經紀人員於執行業務過程中依不動產經紀業管理條例規定需提供之系爭說明書目錄及附件資料（見本院卷一第131 頁至第151 頁），伊於說明時已然檢附含產權調查表、買賣雙方應負擔費用項目一覽表、增值稅概算表、增值稅概算表、使用執照、物件個案明細、土地建物登記謄本、地籍圖、建物勘測成果圖、土地使用分區、格局示意圖、現況說明書及「違建查報明細表」等件供原告瀏覽，其中102 年11月10日列印之違建查報案件明細表，業已記載在100 年8 月24日即有4 樓不動產頂樓、4 樓不動產後方之新違建自拆處理等紀錄，並經原告（由其代理人曾慧如）、

被告黃銘國在系爭說明書第二頁目錄處簽署在案。參之產權調查表第柒條第6 項、第11項規定，被告凰麒公司不僅明確說明「不保證過去沒有被通知拆除或未來不會被拆除及可永久使用」等文字，也提及：「建物現況使用須與建物登記用途、使用執照、使用分區等規定或住戶規約相符，若有不符時，日後恐遭檢舉或主管機關稽查而受罰鍰及要求強制拆除回復原狀等處分之虞……」等內容；至現況說明書，依被告凰麒公司訴訟代理人葛曉靜所言，乃按被告黃銘國所陳資訊而勾選（見本院卷二第108 頁），更於左下角註記：「委託人依法應負瑕疵擔保責任……委託人已詳閱，並逐一確認本標的物現況說明書，確實無誤」等文字，堪謂被告凰麒公司已就伊尚得調查之方式進行調查，且已於締約前告知原告無誤。

③雖原告否認於締約前閱覽之系爭說明書涵蓋本院卷一第140 頁至第151 頁即使用執照以降之附件云云，惟經本院當庭勘驗系爭說明書原本，確認均與影本相符並於紙張旁蓋有被告凰麒公司提出照片之騎縫章文（見本院卷一第330 頁），各紙張左上角全有訂書針之拆釘痕跡乙情，有本院勘驗筆錄在卷可參（見本院卷二第106 頁），且據該違建查報明細表、建物登記謄本、地籍圖查詢列印日期均在被告黃銘國簽署現況說明書後數日之態樣以觀，足認被告凰麒公司抗辯係結案後方開拆存檔一事要非子虛，原告（含其代理人）瀏覽之際，確含有違建查報明細表無疑。原告現空稱未曾見過部分含違建查報案件明細表所示附件，惟其既不否認斯時代理人曾慧如已詳閱不動產說明書並在「目錄」下方簽名在案（見本院卷一第223 頁），該目錄附件資料欄更明確勾選有「違建查報明細表」之資訊，果若有闕漏之處，簽署者當會立即察覺此情併予詢問，原告斯時代理人卻未為該等主張仍在註記有「買賣雙方同意本公司得同時接受雙方委託，並為雙方代理人。且買賣雙方經解說後已詳閱並瞭解不動產說明書內容及附件資料無誤」之文字下簽名，益徵被告凰麒公司於說明

之際，定已提出附件供原告、被告黃銘國閱覽無訛；至所謂「目錄」欄首行「不動產說明書視買賣契約書之一部分，附件資料若買賣雙方於簽約時有需求時再提供」之文字，應係針對系爭說明書內附件是否尚須一併檢附在買賣契約書中，抑或祇以系爭說明書即屬買賣契約書之約定方式為足，諒與締約前解說有無提供該等附件乙節尚屬有間，是原告此部分主張，要無足採。

④另原告固主張被告凰麒公司應調查被告黃銘國所載現況說明書內容，惟被告凰麒公司實已列印違建查報案件明細表一情，業經本院說明如前，堪認伊有一定調查之舉動。復據被告凰麒公司與被告黃銘國簽署之居間契約內容，本件被告已於第8 條第5 項約以：被告黃銘國及伊代理人保證委託之標的物產權及使用權清楚且有出售之權利及可隨時配合交屋；並應就房地產之重要事項簽認於現況說明書中，且依法負有在被告凰麒公司製作之系爭說明書上簽章之義務，否則視同違約等語；被告黃銘國及伊代理人對被告凰麒公司有誠實告知之義務，如任一人有虛偽不實致生被告凰麒公司受損害時，被告黃銘國及伊代理人應負連帶賠償責任等內容（見本院卷一第251 頁），顯區分伊等間關於居間契約之權利義務，衡諸常情，所有人對自身不動產良窳最為清楚理解之情況下，前開約定尚屬合理，則在被告凰麒公司調查管道尚屬有限，並業調查、提供相關資訊之情況下，當由原告對此主張負客觀舉證責任之不利益，礙難認被告凰麒公司有何民法第571 條規定之情事，應予認定。被告凰麒公司既無違反第571 條規定之情形，是原告主張被告凰麒公司不得向其主張報酬、該等報酬21萬6,300 元應屬無法律上原因之不當得利而予返還云云，自無足憑。

五、綜上所述，系爭增建物如附圖項目A 、C 新建違建部分應屬物之瑕疵而非權利瑕疵之範疇，但於交屋後至起訴時已逾5 年，被告黃銘國為民法第365 條時效抗辯自屬有據，並因系爭買賣契約仍存，被告黃銘國取得系爭不動產價金當非無法

律上原因；至被告凰麒公司應未違反民法第571 條規定，故原告同不得請求返還依系爭居間契約給付予伊之報酬。從而，原告依民法第179 條、第359 條、第353 條準用第226 條，及權利瑕疵擔保、物之瑕疵擔保等法律規定，請求：㈠被告黃銘國應給付原告412 萬6,320 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；㈡被告凰麒公司應給付原告21萬6,300 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，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

七、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　25　　日

民事第三庭　法　官　黃鈺純

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　27　　日

書記官　李心怡

（附圖）臺北市中山地政事務所土地複丈成果圖