

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第932號

原告 呂奇樺

訴訟代理人 陳守文律師

複代理人 郭千華律師

被告 連靜美

訴訟代理人 胡皓清律師

被告 永立地產開發有限公司

法定代理人 王儷穎

被告 劉德宇

前二人共同

訴訟代理人 陳柏豪律師

董慶彥律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年2月19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：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。經查，本件依兩造間不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第12條約定，兩造合意以房地所在地為管轄法院（見本院卷第39頁），而系爭買賣契約之買賣標的物坐落於臺北市文山區，依前揭規定，本院自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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255條第1項第2款、第3款定有明文。本

01 件原告起訴聲明為：(一)被告連靜美應給付原告新臺幣（下
02 同）64萬7,900元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
03 止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告永立地產開發有限公
04 司應給付原告64萬7,900元及自起訴狀繕本送達之翌日起至
05 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告永立地產開發
06 有限公司、被告劉德宇應連帶給付原告64萬7,900元及自起
07 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
08 息。(四)前三項所命給付，於其中任一被告已履行給付後，他
09 被告於該被告履行給付範圍內免除責任。(五)被告永立地產開
10 發有限公司應給付原告30萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起
11 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(六)原告願供擔保，
12 請求准予宣告假執行。後於民國113年1月15日以民事變更訴
13 之聲明狀變更聲明為：(一)被告連靜美應給付原告54萬7,900
14 元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%
15 計算之利息。(二)被告永立地產開發有限公司應給付原告54萬
16 7,900元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年
17 利率5%計算之利息。(三)被告永立地產開發有限公司、被告劉
18 德宇應連帶給付原告54萬7,900元及自起訴狀繕本送達之翌
19 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)前三項所命
20 給付，於其中任一被告已履行給付後，他被告於該被告履行
21 給付範圍內免除責任。(五)被告永立地產開發有限公司應給付
22 原告30萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週
23 年利率5%計算之利息。(六)原告願供擔保，請求准予宣告假執
24 行（見本院卷第544至545頁）。經核原告就減縮、變更訴之
25 聲明，均係基於同一買賣不動產之法律關係所衍生，其基礎
26 事實同一，訴訟資料及證據亦均共通，且屬應受判決事項聲
27 明之減縮，揆諸前開規定，其訴之變更為合法，應予准許。

28 貳、實體方面：

29 一、原告主張：原告於110年9月2日透過被告永立地產開發有限
30 公司（下稱永立公司）之經紀營業員即被告劉德宇之居間仲
31 介，簽訂系爭契約及買賣價金履約保證書，以2,900萬元買

賣價金買受被告連靜美所有門牌號碼為臺北市○○區○○路○○段000巷00號1樓及地下室之房屋（下稱系爭房屋）及其坐落之臺北市○○區○○段○○段000○○000○○000地號土地（持分：1000分之74，下稱系爭土地，房屋及土地下合稱系爭房地），及系爭房屋旁空地（下稱系爭空地）之專用權、空地上之鐵皮屋頂、棚架、圍牆、立柱、鐵捲門、樓梯、地坪等地上增建物（下稱系爭增建物），又原告於締結系爭契約前，被告連靜美及被告永立公司曾出具臺北市建築管理工程處之違建查報案件明細表陳稱系爭空地上之增建物屬於「既存違建」，經列管即免查報拆除。雙方乃依約繳付價款、辦理所有權移轉登記予原告指定之登記名義人鄭雅鳳，於110年10月30日點交完畢，原告支付30萬元服務報酬予被告永立公司，然被告連靜美保證系爭房地無滲漏水瑕疵，實則系爭地下室之角隅牆面有滲漏水狀況，現場看屋時並未發現，經原告委請宏邦防水工程有限公司進行漏水修繕工程，而受有4萬元之損害。又原告除購買系爭房地外，尚有購買系爭房屋旁空地之專用權及系爭增建物等，被告連靜美亦保證伊有權處分系爭增建物，且無占用他人土地之情形。詎經隔壁鄰居即臺北市○○區○○路○○段000巷00號房屋（下稱系爭21號房屋）住戶向原告表示系爭空地側邊部分約5坪面積實為鄰地即臺北市○○區○○段○○段000地號土地，於110年11月29日申請臺北市古亭地政事務所鑑定界址，該所於110年12月7日進行複丈確認系爭空地確有占用鄰地之情況，且坐落於系爭空地上、與系爭21號房屋相隔之牆面（下稱系爭圍牆）為系爭21號房屋住戶所有之牆面，非被告連靜美所有，被告連靜美無權出售，是被告連靜美就此部分自應負權利瑕疵之損害賠償責任。而系爭增建物占用鄰地，原告為返還該占用地坪，委請鉅泰工程行進行地坪內縮之拆除重建工程，而受有50萬7,900元費用之損害，被告連靜美就此部分自應負物之瑕疵擔保責任，因被告連靜美知悉系爭房地並故意或過失不告知存有上述瑕疵，被告連靜美之

給付不合債務本旨，爰依民法第359條、第179條、第360條、第353條、第226條第1項、第227條規定請求被告連靜美給付共54萬7,900元。被告永立公司之經紀營業員即被告劉德宇就系爭房地有無滲漏水情事、系爭空地有無占用鄰地等事項，於銷售期間竟均未告知原告，致原告漏未斟酌此等重要資訊，未善盡調及通知義務，致原告因而受有價金之損害，爰依民法第184條第1項前段、第188條第1項、第567條、第227條第1項準用第226條第1項及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告永立公司或被告永立公司與被告劉德宇負54萬7,900元連帶損害賠償責任，而就54萬7,900元部分，其中任一被告已履行給付後，他被告於該被告履行給付範圍內免除責任，並依民法第571條、第179條請求被告永立公司返還仲介服務報酬30萬元等語。並聲明：(一)被告連靜美應給付原告54萬7,900元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告永立地產開發有限公司應給付原告54萬7,900元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告永立地產開發有限公司、被告劉德宇應連帶給付原告54萬7,900元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)前三項所命給付，於其中任一被告已履行給付後，他被告於該被告履行給付範圍內免除責任。(五)被告永立地產開發有限公司應給付原告30萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(六)原告願供擔保，請求准予宣告假執行。

二、被告則以下列情詞置辯：

(一)被告連靜美辯稱：

兩造於110年10月30日會同仲介及後續擬為裝修之裝修人員於系爭房地經原告詳細檢查過，方才辦理交屋完成手續，確未發生漏水，原告已檢查其所受領之物且未反應有漏水，依民法第356條規定，原告已承認所受領之物，現況說明書上表明出賣時確無滲漏水等情，與交屋日原告查無漏水相符，

01 至原告提出之照片均係敲打拆除後所拍攝，業已與被告交屋
02 給原告時的原貌不同，與被告無涉。又依系爭契約第14條約
03 定，除系爭房地外，其餘部分均屬被告附贈，即贈與原告，
04 依民法第411條規定，本件約定專用部分既然係贈與原告，
05 縱有瑕疵亦無擔保之責，法定空地為全體區分所有人所共
06 有，被告僅係就該空地之「專用權」附贈給原告，本件原告
07 向被告購買系爭房地，被告僅就房地價值計價，無獨立權狀
08 之約定專用部分，益徵原告係受贈取得房地以外之部分，以
09 受贈取得之物或權利向被告主張瑕疵擔保，顯屬無稽。另系
10 爭圍牆係該建物建築完成辦理第一次所有權登記時業已存在
11 之公共設施，不在約定專用範圍之列，系爭契約係以「空地
12 加蓋」特定範圍，圍牆並非被告增建，亦非被告前手增建，
13 再參本建物建築執照存根之附註，即記載有圍牆以及擋土
14 牆，系爭圍牆係當初建商所建造，且圍牆本身非屬空地，而
15 與約定專用之法定空地範圍應有出入，又圍牆非原建物建築
16 完成時尚未存在之定著物，無從認定為「空地加蓋」之一
17 部，屬該建物之公共設施，為全體區分所有人共有，而非屬
18 約定專用範圍，原告稱其專用範圍短少並無理由，系爭圍牆
19 之問題，應由原告與該集合住宅之其他區分所有人全體另尋
20 司法途徑處理方為適法。被告係信賴伊原持有之權狀均係由
21 地政機關核發且經登記，本於系爭契約移轉登記不動產物權
22 與原告，其登記簿上之權利範圍及面積均未受影響，被告業
23 已依系爭契約本旨交付並移轉登記系爭房地與原告，且空地
24 專用權與共有物之約定分管相類，非屬建物或土地登記謄本
25 之權利範圍，其使用系爭房屋所受之影響微乎其微，非屬公
26 共設施有故意重大欺瞞或建物本身面積有嚴重短少或重大品
27 質不符之情形，非屬瑕疵；系爭圍牆參以本建物建築執照存
28 根之附註即記載有圍牆以及擋土牆，該建築執照既經主管機
29 關實質審核通過，且後續仍得完工辦竣建物保存登記並販售
30 與被告前手，固然應無越界，是否確實佔用鄰地不無疑問，
31 又原告工程行報價單而向被告請求50餘萬元，並無舉證實際

01 施作以實其說；被告曾允諾自行拆除違建部分遭原告以擔心
02 重建後變成違建所拒，依系爭契約第7條第6項約定，原告應
03 自行負擔鐵皮存續或拆除風險及費用，與被告無涉，原告無
04 論係基於何種目的拆除、被通知拆除或自行拆除等，均係發
05 生於交屋後，契約業已明文由買方自行負擔風險等語。

06 (二)被告永立公司、被告劉德宇辯稱：無法僅憑原告所提照片所
07 示情形即逕認系爭房屋確有原告所指之滲漏水情形，系爭房
08 地現況調查時，原告與訴外人廖芳敏進行帶看時，均未發現
09 系爭房屋有滲漏水之情形並提出異議，難認該滲漏水情事確
10 係於簽訂系爭契約前即已存在，又原告所指之滲漏水位置係
11 發生在系爭房屋地下室浴廁中由浴缸所遮蔽之牆面，非以肉
12 眼觀察或其他通常檢查方式即可輕易發現，被告連靜美亦無
13 特別向被告等表明系爭房屋有何等滲漏水之情事，縱確有發
14 生在危險移轉前的漏水情形，亦難認被告有何未盡調查或據
15 實告知義務，或有何故意或過失不法侵害原告權益之情；被
16 告連靜美於委託被告等銷售系爭不動產之期間，未曾表示過
17 有系爭房地有任何占用鄰地之爭議，且原告所指之占用鄰地
18 爭議均係兩造於110年10月30日完成點交後始產生，被告連
19 靜美在不動產之現況說明中亦係填載無界址糾紛、建物無占
20 用他人土地之情；系爭圍牆並非事後增建，且該圍牆與鄰地
21 圍牆交界分明，圍牆上之增建鐵皮構造亦未明顯逾越圍牆邊
22 界，衡此實難以足令被告等仲介人員懷疑系爭空地、圍牆抑
23 或是圍牆上之鐵皮增建物有何等越界並佔用鄰地之可能，況
24 界址之判定事涉專業，被告等仲介人員就系爭不動產之現況
25 調查、書面資料之審核，已盡調查之責，被告等就該等所知
26 事項均已據實報告予原告知悉，難認有何未盡據實告知義務
27 之情；又因為原告之圍牆已拆除，未測量原告圍牆跟地界線
28 之間的面積，不知道原告拆除前的圍牆有無越界，系爭房地
29 與系爭21號房屋都有自己的圍牆，中間應該至少有一點空
30 隙，空隙的寬度多寬亦即系爭房屋的圍牆究竟座落在何處，
31 並未見原告有何舉證，不動產仲介公司依據不動產現況說明

書及自身對不動產現況之間觀察，向買方說明不動產現況，應認已盡調查義務及據實說明義務，難認被告有可歸責或有過失。被告永立公司就系爭房地係與訴外人鄭雅鳳即原告之配偶於110年8月31日簽訂之買賣議價委託書，原告嗣於110年9月2日與被告連靜美成交買賣系爭房地，依上開約定被告永立公司自得向鄭雅鳳收取30萬元之服務報酬，鄭雅鳳嗣於同年11月1日支付該30萬元報酬予被告永立公司，是原告得否據被告永立公司與鄭雅鳳之居間法律關係請求被告永立公司返還該30萬元服務報酬，不無疑問，其餘則同被告連靜美之答辯等語。

(三)均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告與被告連靜美透過被告永立公司經紀人員即被告劉德宇仲介，約定原告以價金2,900萬元購買門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號房屋及其基地座落部分（即系爭房地），原告與被告連靜美並於110年9月2日簽訂不動產買賣契約書、買賣價金履約保證申請書，有上開不動產買賣契約書、買賣價金履約保證申請書在卷可稽（見本院卷第29至51頁）。

(二)原告已經依約給付買賣價金，被告連靜美並已辦妥系爭房地所有權移轉登記，復於110年10月30日完成點交。

(三)地下室漏水係交屋後始發現。

(四)原告與鄰地界址之爭議，並無訴訟案件繫屬中。

(五)被告連靜美移轉登記與原告之房地之面積及權利範圍並無短少。

(六)原告於看屋時，及至原告交屋後準備裝修前，均未發現系爭房屋地下室之浴廁有漏水之情形。

(七)原告知悉系爭空地之增建物係屬既存違建。

(八)被告連靜美於系爭房地之標的物現況說明書第34項次「現況是否有滲漏水之情形？」欄位勾選「否」。

01 四、原告主張其向被告連靜美購買系爭房地及系爭空地上系爭增
02 建物，詎系爭房屋地下室有滲漏水瑕疵，應減少價金或損害
03 賠償4萬元並得向被告連靜美請求返還。又系爭增建物占用
04 鄰地土地，致原告須拆除返還占用土地予鄰地而受有50萬7,
05 900元損害，被告連靜美應予賠償。被告永立公司之經紀營
06 業員即被告劉德宇就系爭房地有無滲漏水情事、系爭空地有
07 無占用鄰地等事項，於銷售期間竟均未告知原告，致原告漏
08 未斟酌此等重要資訊，未善盡調及通知義務，致原告因而受
09 有價金之損害，應負54萬7,900元連帶損害賠償責任，被告
10 永立公司並應返還仲介服務報酬30萬元等語，惟為被告所否
11 認，並以前揭情詞置辯。經查：

12 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於依第373 條之規定
13 危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
14 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程
15 度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危
16 險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354 條定有明文。
17 申言之，所謂「物之瑕疵」，乃指買賣標的物應具之價值、
18 效用或品質，與出賣人交付者不具符合性（conformity）而
19 言。而契約屬當事人間行為規範，所謂買賣標的物應有之價
20 值、效用或品質，應先以契約當事人間約定之價值、效用或
21 品質，或依交易慣例、誠信原則可得推求之規範上意思為判
22 準；倘契約當事人未有約定或未得推求其意思，則以社會觀
23 念上客觀物之通常價值、效用或品質為輔助之判斷基準，此
24 即民法第354 條就物之瑕疵所採主觀結合客觀之瑕疵概念
25 （最高法院73年度台上字第1173號裁判意旨參照）。次按，
26 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
27 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
28 而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227
29 條亦有明定。而買賣契約之出賣人，除有特別約定外，乃有
30 給付無瑕疵標的物之義務，茲屬當代通常之交易觀念；買賣
31 標的物倘係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於

01 締約時，非因不可歸責之事由未告知該瑕疵於買受人，而買
02 受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符
03 合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行之責任（最高
04 法院103年度台上字第2631號判決意旨參照）。

05 (二)次按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
06 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
07 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
08 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。民法第567條
09 定有明文。又按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於
10 委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人
11 收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第57
12 1條亦有明文。再按，因可歸責於經紀業之事由不能履行委
13 託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任，經紀
14 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
15 人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動
16 產經紀業管理條例第26條第1項、第2項定有明文。末按因故
17 意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，故意
18 以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，違反保護他
19 人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，但能證明其行
20 為無過失者，不在此限。數人共同不法侵害他人之權利者，
21 連帶負損害賠償責任，不能知其中孰為加害人者亦同。受僱
22 人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人
23 連帶負損害賠償責任，但選任受僱人及監督其職務之執行，
24 已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，
25 僱用人不負賠償責任，民法第184條、第185條第1項、第188
26 條第1項亦有明文。而侵權行為之成立，須行為人因故意過
27 失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違
28 法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張
29 侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應
30 負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號裁判要旨參
31 照）。

01 (三)原告雖主張系爭房屋之地下室有滲漏水瑕疵，支出修繕費用
02 4萬元，原告得請求被告連靜美給付或被告永立公司給付或
03 被告連帶給付等語，並提出訴外人宏邦防水工程有限公司之
04 報價單、請款單等件為證（見本院卷第69至71頁），惟被告
05 連靜美辯稱原告所指漏水地方係在地下室浴室內的浴缸的角
06 落，係因原告敲打室拆除浴缸，浴缸底座旁尚有防漏層，並
07 無漏水等語，並提出照片、光碟為證（見本院卷第93、217
08 至229頁），已否認有漏水情形，而觀之被告連靜美所提照
09 片，確有拆除浴缸痕跡，且原告自承該處為地下室浴空間，
10 在簽約前未見滲水情形，是在浴缸打掉後才發現有漏水等語
11 （見本院卷第303、408頁），則原告所稱之滲漏水係於敲打
12 浴缸後始見，難認滲漏水係交屋前及交屋時狀態，而原告
13 並未舉證地下室角隅牆面裂縫漏水原因，即不足認系爭房屋
14 於被告交屋時已有漏水之瑕疵，原告據此主張減少價金或損
15 害賠償，尚非有據。

16 (四)原告另主張被告連靜美所交付系爭增建物部分坐落鄰地，且
17 系爭增建物牆面為系爭21號房屋所有牆面，應負權利及物之
18 瑕疵擔保及不完全給付責任等情，經查：

19 1.依系爭契約第1條記載不動產標示及買賣權利範圍（本記載
20 未詳盡事項，依地政機關登記簿謄本為準）包含臺北市○○
21 區○○段0○段000○000○000○000地號土地權利範圍各100
22 0之74，及其上1952建號即系爭房屋、權利範圍全部（主建
23 物面積95.82平方公尺、附屬建物平台16.25平方公尺、花台
24 0.91平方公尺、地下層61.87平方公尺），暨共同使用部分
25 建號1956，權利範圍16分之1（見本院卷第29、31、403
26 頁），惟另在下方第一點勾選「本買賣標的物包括現有未依
27 法申請增建（外推）之違章建築物，賣方保證有權處分且隨
28 同主建物移轉，區域在平台及其他（空地加蓋、天井、花
29 台），顯見系爭增建物確屬於系爭契約買賣標的無疑。至於
30 第14條點交約定雖記載：買賣價金包含房地之室內外定著
31 物、門窗、廚房、衛浴設備及公共設等，買賣雙方同意依照

01 房地之定著物點交，另附贈設備記錄如下，但合約簽訂後賣
02 方欲更換、拆卸時，必須徵得買方書面同意始得為之。賣方
03 願意附贈買方設備如下：…餘空屋，固定物點交等語（見本
04 院卷第39頁），惟所謂餘空屋、固定物所指為何不明，且此
05 條係屬點交約定，兩造既在買賣標的特別記載系爭增建物屬
06 買賣標的，且未特別記載系爭增建物為贈與之建物，自難認
07 系爭增建物為贈與之建物。

08 2.系爭契約第5條第4項約定：賣方（指被告連靜美）保證本買
09 賣標的產權清楚，絕無一屋數賣、佔用他人土地或遭第三者
10 侵害等情事。如有他人主張權利（如優先購買權、法定抵押
11 權或強制執行限制登記等），賣方應負責清理塗銷之等語
12 （見本院卷第35頁），而如前述，系爭增建物既屬買賣標
13 的，自應有此條約定之適用。是以，系爭增建物倘有佔用他
14 人土地之情事，自屬物之瑕疵及不完全給付，原告自得請求
15 被告連靜美減少價金或賠償其損害。

16 3.本院至現場履勘，測量400、401、397地號界址，及界址至
17 興隆路4段179巷21號紅色磚牆之面積（見本院卷第491至493
18 頁），經臺北市古亭地政事務所測量結果，臺北市○○區○
19 ○段0○段000○000地號及397地號土地間地籍線，至系爭21
20 號房屋紅磚圍牆外側a至b線段之A面積為2.30平方公尺，有
21 複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第521頁）。而上開a至b線
22 段長度於複丈成果圖上為11.7公分，以比例尺200分之1計算
23 為2,340公分即23.4公尺，以A面積2.30平方公尺除以23.4公
24 尺可知上開a至b線段寬度為9.8公分（小數點後二位四捨五
25 入）。

26 4.被告連靜美簽訂系爭契約交付予原告之買方為王學信、賣方
27 峯鼎建設股份有限公司之房屋買賣契約書，其上第8條記
28 載：…一樓空地除公共設施佔用部份外，歸一樓住戶使用
29 （見本卷第320、321頁），顯見系爭空地使用權確屬被告連
30 靜美所有。又觀之未拆除前系爭空地、系爭增建物之現場照
31 片（見本院卷第53至57頁），系爭增建物靠系爭21號房屋之

01 牆面下方為實牆，上方置有鐵架及鐵皮，而依76建字第493
02 號使用執照所附系爭房屋建照完成之照片（見該卷宗第21
03 頁）及王學信與峯鼎建設股份有限公司簽訂之前述房屋買賣
04 契約書所附系爭房屋現場圖示（見本院卷第337頁）、系爭
05 房屋建造執照存根記載（見本院卷第293頁），系爭房屋與
06 系爭21號房屋之間確有一圍牆相隔，衡之系爭21號房屋靠近
07 系爭房屋側為平整牆壁，系爭增建物之鐵架、鐵皮應無法置
08 於系爭21號房屋外牆之上興建，且系爭增建物之鐵架、鐵皮
09 置放於實體牆面之高度亦與系爭21號房屋外牆高度不同，顯
10 見系爭增建物應非係於系爭21號房屋之外牆上增建，而系爭
11 增建物已遭原告遭拆除，無從得知系爭增建物距系爭21號房
12 屋外牆尚有多遠，再參諸本院前開測量結果，系爭21號房屋
13 至400、401、397地號界址寬度尚不足10公分，距離甚微，
14 尚無從以前述測量結果而謂拆除前之系爭增建物確有越過0
15 0、401、397地號界址而坐落於鄰地，自難認系爭增建物佔
16 用鄰地，當無從認定系爭增建物有物之瑕疵及不完全給付之
17 情事。從而，原告以系爭增建物有瑕疵及不完全給付情事而
18 請求被告連靜美賠償其拆除損害50萬7,900元，難認有據。

19 (五)按不動產經紀業管理條例第24條之2規定：經營仲介業務者
20 經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委
21 託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動
22 產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範
23 之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
24 四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕
25 疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
26 六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規
27 定。查系爭房屋建造完工登記日期為77年10月，迄系爭契約
28 成立時已30餘年，有建物謄本可參（見本院卷第197頁），
29 系爭房屋屬中古房屋，而中古屋仲介業者所負調查義務，僅
30 以參酌出賣人所出具現況說明書之記載，並依建物外觀肉眼
31 目視檢查依通常查證方法或程序所能察知者為限，並不負須

01 破壞屋體原始裝潢結構始得知悉之瑕疵之調查義務。依原告
02 主張系爭房屋有漏水瑕疵部分，原告自承漏水於地下室浴廁
03 角落位置，且依原告提出之照片可見有拆除浴缸痕跡，足見
04 需破壞裝潢結構始有可能得知有無滲漏水情形，由肉眼觀之
05 當難以知悉有滲漏水現象。又原告所述系爭增建物占用鄰地
06 之情況，更屬非經測量無從得知之事項，並非依外觀既可一
07 望得知，且被告永立公司、劉德宇辯稱被告連靜美於委況出
08 賣期間，未表示過有系爭房屋、系爭增建物、系爭空地曾有
09 占用鄰地之情形等情（見本院卷第351頁），此亦為原告所
10 不爭執，而觀之被告連靜美填載之標的物現況說明，其中項
11 目6勾選建物未占用他人土地（見本院卷第頁63），則被告
12 永立公司之經紀人員即劉德宇透過對系爭房屋外觀及內部之
13 觀察，已合理調查及訪視，尚難認被告永立公司及劉德宇有
14 故意隱匿為不利原告之行為，或處理委任事務有過失。又系
15 爭契約為被告永立公司仲介成立，依訴外人鄭雅鳳與被告永
16 立公司簽訂之買賣議價委託書（見本院卷第397頁）約定服
17 務報酬30萬元，其中其他約定與說明之第3點約定：委託人
18 或其配偶、二親等內之親屬，於委託期間或委託期限屆滿，
19 與賣方成交者，視為受託已完成義務，委託人仍應支付前項
20 服務費用等語，另依被告永立公司出具發票記載之買受人亦
21 為鄭雅鳳（見本院卷第61頁），被告永立公司自可向鄭雅鳳
22 收取30萬元之報酬，原告請求被告永立公司、劉德宇賠償損
23 害，及請求被告永立公司返還報酬，均非有據。

24 四、綜上所述，原告依民法第359條、第179條、第360條、第353
25 條、第226條第1項、第227條規定請求被告連靜美給付54萬
26 7,900元及利息，暨依民法第184條第1項前段、第188條第1
27 項、第567條、第227條第1項準用第226條第1項及不動產經
28 紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告永立公司給付或
29 被告永立公司與被告劉德宇連帶給付54萬7,900元及利息，
30 前三項所命給付，於其中任一被告已履行給付後，他被告於
31 該被告履行給付範圍內免除責任，並依民法第571條、第179

01 條規定請求被告永立公司給付30萬元及利息，均屬無據，應
02 予駁回。又原告之訴已經駁回，其假執行之聲請亦失所依
03 據，應併予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法，核與判決結果不生
05 影響，爰不一一引用，附此敘明。至於原告雖聲請傳喚證人
06 張祖耀，被告永立公司聲傳喚證人廖芳敏，因本件事證已
07 明，均無必要，併此敘明。

08 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 3 月 18 日
10 民事第五庭 法 官 鄭侑瑩

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 3 月 18 日
15 書記官 鄭汶晏