

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第844號

上訴人 林思妤

訴訟代理人 林坤諒

李宗輝律師

被上訴人 喻慧蘭

李盈蓁

大安地產有限公司

法定代理人 周敏芬

共 同

訴訟代理人 錢裕國律師

複代理人 廖慈怡律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國109年5月29日臺灣臺北地方法院107年度訴字第578號第一審判決提起上訴，本院於109年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被上訴人大安地產有限公司（下稱大安公司）之法定代理人原為蘇哲漢，於本件訴訟中變更為周敏芬（見本院卷第163頁公司變更登記表），並經周敏芬具狀聲明承受訴訟（見本院卷第181頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊於民國103年7月3日經受買賣雙方委託之大安公司經紀人即被上訴人李盈蓁仲介，與被上訴人喻慧蘭簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）1050萬元購買喻慧蘭所有門牌臺北市○○區○○路0段00

巷0號0樓房屋（下稱系爭房屋）暨坐落基地（與房屋合稱為系爭不動產），系爭買賣契約簽訂時已約定系爭不動產產權清楚無權利糾紛之情事，系爭房屋亦無占有他人土地之情形，乃於同年8月28日辦畢不動產移轉登記；其後伊於106年7月間經門牌臺北市○○區○○路0段00巷00弄0號0樓房屋（下稱鄰屋）所有權人即訴外人侍拓宇告知，系爭房屋與鄰屋間分戶牆（下稱系爭分戶牆）砌築偏側於鄰屋而有越界占用鄰屋之物或權利瑕疵，致伊日後須將系爭分戶牆回復至系爭房屋內，而受有支出工程費70萬2700元及工程期間另承租房屋居住費用4萬7000元共計74萬9700元之損害；系爭房屋與系爭買賣契約所約定無權利糾紛及未占有他人土地之情形不符，且大安公司、李盈蓁受有仲介報酬而未就上開情事善盡必要查證及告知義務，被上訴人均應就伊所受上開損害為賠償；又大安公司違反委託義務及誠實信用原則，將有瑕疵之系爭房屋仲介銷售予伊，使委託相對人即喻慧蘭獲有利益，自應返還伊支付之仲介費21萬元等情。爰依民法第354條、第360條前段規定，不動產經紀業管理條例26條第2項及民法第571條規定，求為判決(一)喻慧蘭給付74萬9700元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；(二)大安公司、李盈蓁連帶給付74萬9700元，及自民事準備狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；(三)前開任一被上訴人給付時，其他被上訴人於給付範圍內，免給付責任；(四)大安公司給付21萬元，及自民事準備狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)喻慧蘭應給付上訴人74萬9700元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；(三)大安公司、李盈蓁應連帶給付上訴人74萬9700元及自民事準備狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；(四)前開任一被上訴人為給付時，其他被上訴人於給付之範圍內，免除給付責任；(五)大安公司應給付上訴人21萬元及自民事準備狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。

01 二、被上訴人則以：系爭房屋與鄰屋原同為喻慧蘭母親即訴外人
02 喻樊彩秀所有，並由喻樊彩秀於63年間在其中增設系爭分戶
03 牆；嗣81年、100年間喻樊彩秀陸續將鄰屋、系爭房屋分別
04 出售與侍拓宇之父親及喻慧蘭，而鄰屋於購入時，已知悉系
05 爭分戶牆越界之情事；又系爭房屋面積並未較系爭買賣契約
06 約定面積短少，且實際使用面積反較契約約定面積多2.13平
07 方公尺，復鄰屋於購屋時已知悉上情，現所有人侍拓宇亦已
08 表明並無向上訴人請求賠償之意，故上訴人並無因系爭分戶
09 牆位置而受有日後爭訟或施工之損害，難認系爭房屋有物或
10 權利瑕疵存在；又不動產經紀業者向當事人報告及調查義
11 務，以其當下肉眼觀察不動產所知之訂約事項為限，系爭分
12 戶牆砌築偏側於鄰屋，占用鄰屋之範圍甚小，尚需另行測量
13 始得確定，大安公司與李盈蓁仲介時，不知系爭分戶牆偏側
14 鄰屋之情，並未違反調查或報告義務，上訴人請求伊等負損
15 害賠償責任及請求大安公司返還仲介費用，並無理由等語，
16 資為抗辯。並於本院答辯聲明：如主文所示。

17 三、查，系爭房屋與鄰屋相鄰，原均為喻樊彩秀所有，並由其增
18 設系爭分戶牆；喻樊彩秀分別於81年、100年間，將鄰屋、
19 系爭房屋各出售予侍拓宇之父親、喻慧蘭；上訴人於103年7
20 月3日經由大安公司經紀人李盈蓁仲介，以1050萬元向喻慧
21 蘭購買系爭不動產，雙方簽訂系爭買賣契約，並於同年8月
22 28日辦畢所有權移轉登記；上訴人另支付大安公司21萬元仲
23 介費；系爭房屋經測量後，確認系爭分戶牆砌築在地界線偏
24 側於鄰屋等情，有卷附系爭買賣契約、不動產現況說明書、
25 建築改良物勘測成果表、建物登記謄本、異動索引、土地複
26 丈成果圖可參(見原審訴字卷第8至14、36至38、73頁)，並
27 為兩造所不爭執，堪信為真。

28 四、本件應審究者為(一)上訴人以系爭房屋有瑕疵致其受有損害為
29 由，請求被上訴人負損害賠償責任，有無理由？(二)上訴人依
30 民法第571條規定，請求大安公司返還仲介費，是否有據？
31 茲論述如下：

01 (一)、上訴人以系爭房屋有瑕疵致其受有損害為由，請求被上訴人
02 負損害賠償責任，有無理由？

03 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
04 張任何權利；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373
05 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，
06 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
07 之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，出賣人並應擔保其物
08 於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣之物，缺少出賣
09 人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，
10 而請求不履行之損害賠償，出賣人故意不告知物之瑕疵者亦
11 同。民法第349、354及360條分別定有明文。

12 2.經查：

13 (1)、上訴人主張喻慧蘭已以系爭買賣契約第7條第1項約定向
14 伊保證系爭房屋產權清楚無權利糾紛之情事，及另於不
15 動產標的現況說明書載明系爭房屋並無占有他人土地之
16 情形，然系爭房屋卻有系爭分戶牆砌築偏側於鄰屋而有
17 越界占用鄰屋之情形，而有權利或物瑕疵，致伊受有損
18 害云云，固據提出系爭買賣契約書及不動產的現況說明
19 書為證（見原審訴字卷第8至13頁）。然查：

20 ①、按民法第349條規定出賣人應擔保第三人就買賣之
21 標的物，對於買受人不得主張任何權利，所謂不得
22 主張任何權利，例如不得主張不動產所有權上之地
23 役權、地上權、典權、抵押權，動產所有權上之質
24 權、留置權等是；買賣不動產之面積短少，與權利
25 瑕疵無涉，應屬民法第354條所定物之瑕疵之範圍
26 （最高法院72年度台上字第4265號、90年度台上字
27 第2093號民事判決意旨參照）。即權利瑕疵係指買
28 賣標的物權利之缺點，與物之瑕疵有別。至物之瑕
29 疵則係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀
30 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效
31 用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院94

01 年台上字第1112號民事判決意旨參照)。

02 ②、系爭買賣契約所約定買賣標的之系爭房屋總面積
03 88.7平方公尺(含層次、陽台面積各73.85、14.85
04 平方公尺,見原審訴字卷第8頁不動產買賣契
05 約),而上訴人亦已受讓移轉相同面積之系爭房屋
06 之所有權登記(見本院卷第171頁建物登記謄
07 本),堪認其業已依約受讓系爭房屋之所有權;且
08 上訴人就其所買受之系爭房屋所有權,並未提出任
09 何證據證明有何第三人對系爭房屋主張不動產權利
10 而有權利瑕疵之情,已難認上訴人所買受之系爭房
11 屋有何權利瑕疵。

12 ③、至系爭分戶牆現雖砌築在地界線偏側於鄰屋,致系
13 爭房屋現屋內使用範圍,較登記之所有權範圍多出
14 如附圖甲、乙所示共2.13平方公尺(主建物及陽台
15 部分各多出1.66、0.47平方公尺,下合稱系爭增加
16 使用建物);然依鄰屋之地政事務所建築改良物勘
17 測成果表及建物登記謄本所示(見原審訴字卷第14
18 反面、36頁),系爭增加使用建物本屬鄰屋之所有
19 權範圍;系爭增加使用建物之面積2.13平方公尺,
20 既未在系爭買賣契約所約定之面積內(見原審訴字
21 卷第8頁系爭買賣契約建物標示部分),也未在系
22 爭房屋所有權登記範圍內(見原審訴字卷第14頁地
23 政事務所建築改良物勘測成果表、本院卷第171頁
24 建物登記謄本),自非屬上訴人所買受系爭房屋之
25 所有權;上訴人未予辨明上情,僅執其現有占有使
26 用系爭增加使用建物,即逕認該部分建物為其所有
27 之系爭房屋,而有房屋逾越地界而侵害鄰地所有權
28 人之瑕疵情形,尚難可採。

29 ④、至系爭增加使用建物,雖屬鄰屋之所有權範圍,而
30 非系爭房屋之所有權,惟前因兩戶同屬一人所有,
31 而由原所有人喻樊彩秀增設系爭分戶牆後,先於81

01 年間將鄰屋出售予侍拓宇之父，而鄰屋所有人買受
02 時是否即已知悉上情，並且同意系爭增加使用建物
03 由系爭房屋所有權人占有使用，此僅涉及鄰屋範圍
04 內之系爭增加使用建物占有使用權之爭議，實與系
05 爭房屋所有權之權利完整無涉。

06 ⑤、又上訴人所買受系爭房屋所使用之室內空間，因系
07 爭分戶牆之設置位置，致其除可使用系爭房屋所有
08 權範圍外，尚可使用屬鄰屋所有權範圍之系爭增加
09 使用建物；然上訴人自陳鄰屋於買受時即已知悉系
10 爭分戶牆設立之位置有致系爭房屋使用系爭增加使
11 用建物之情形（見本院卷第122頁），復鄰屋所有
12 權人侍拓宇於訴訟中曾到庭表示之前即已知悉系爭
13 分戶牆的問題，並沒有向上訴人請求金錢賠償（見
14 原審訴字卷第231頁，本院卷第179頁），即難認上
15 訴人有因占有使用系爭增加使用建物而受有何損
16 害；此外，上訴人亦未舉證證明系爭房屋本身有何
17 欠缺應具備之價值、效用或品質之瑕疵，而難認上
18 訴人所買受之系爭房屋有何物之瑕疵。

19 ⑥、是以，本件尚難認定系爭房屋有上訴人所主張之權
20 利或物之瑕疵，上訴人請求喻慧蘭負擔瑕疵擔保責
21 任，應無所據。

22 (2)、再按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過
23 失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連
24 帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有
25 明文。承上所述，上訴人主張買賣標的物即系爭房屋有
26 瑕疵致其受有損害等情，已無可採，自難認仲介上訴人
27 購買系爭房屋之李盈蓁有何故意或過失行為致上訴人受
28 有損害，是上訴人依前開規定請求大安公司與李盈蓁連
29 帶負損害賠償責任，亦無理由。

30 (3)、依上說明，本件上訴人以其現有占有使用系爭增加使用
31 建物為由，主張其所買受之系爭房屋有瑕疵致其受有損

01 害，請求被上訴人負上開損害賠償責任，應無理由。
02 (二)、上訴人依民法第571條規定，請求大安公司返還仲介費，是
03 否有據？

04 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
05 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
06 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
07 文。

08 2.查，本件經由不動產仲介業者大安公司所居間仲介上訴人購
09 買之系爭房屋，並無權利或物之瑕疵致上訴人受有損害等
10 情，業認定如前，故已難認大安公司有何違反其對於委託人
11 之義務，而為利於委託人之相對人之行為；又上訴人亦未舉
12 證證明大安公司有何違反誠實及信用方法，由喻慧蘭處收受
13 利益之行為；是以，大安公司居間仲介上訴人向喻慧蘭購買
14 系爭房屋之行為，與民法第571條規定要件未合，上訴人自
15 不得以此請求返還已給付之報酬21萬元。

16 五、從而，上訴人依民法第354條、第360條前段規定，不動產經
17 紀業管理條例26條第2項及民法第571條規定，請求(一)喻慧蘭
18 給付74萬9700元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利
19 息；(二)大安公司、李盈蓁連帶給付74萬9700元，及自民事準
20 備狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；(三)前開任一被上訴
21 人給付時，其他被上訴人於給付範圍內，免給付責任；(四)大
22 安公司給付21萬元，及自民事準備狀繕本送達翌日起算之法
23 定遲延利息；均為無理由，皆不應准許。原審所為上訴人敗
24 訴之判決，於法核無違誤。上訴人仍執前詞指謫原判決不
25 當，求與廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

30 中 華 民 國 109 年 10 月 28 日
31 民事第九庭

01 審判長法官 楊絮雲
02 法官 郭顏毓
03 法官 張宇葭
04 正本係照原本作成。
05 不得上訴。
06 中 華 民 國 109 年 10 月 28 日
07 書記官 李佳姿