臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1309號

上　訴　人　張奕楷

訴訟代理人　張譽尹律師
　　章懿心律師
被　上訴人　信義房屋股份有限公司

法定代理人　周耕宇
訴訟代理人　羅凱正律師
　　鄭人豪律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年6月21日臺灣臺北地方法院111年度訴字第2152號第一審判決提起上訴，並減縮上訴聲明，本院於115年9月23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

□按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款，雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此不特為理論所當然，即就同法於第二審程序未設與第473條第1項同樣之規定，亦可推知（最高法院30年渝抗字第66號判決先例、96年度台抗字第155號裁定要旨參照）。查，上訴人原審起訴請求被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）192萬元本息，經原審駁回上訴人全部之請求，上訴人就原判決敗訴部分全部不服，聲明廢棄改判（見本院卷㈠第21頁），嗣減縮聲明僅請求被上訴人給付155萬6,371元本息（見本院卷㈡第31頁），核屬減縮上訴聲明，且減縮部分已生撤回上訴之

效力，該部分非本院審理範圍，合先敘明。

□上訴人主張：被上訴人與伊簽訂居間契約，並媒介伊於民國95年8月6日向訴外人陳淑華（下逕稱其名）以1,200萬元購買臺北市○○區○○段0○段000地號土地（應有部分485/10000），及其上同小段00000號建物（門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00弄00號4樓之建物，下合稱系爭房地），伊並因此給付被上訴人12萬元居間報酬。嗣伊於110年1月始知悉系爭房地及所屬之○○○○第1期社區（下稱系爭社區），並無系爭社區內之大、小鐵門、圍牆、花園庭院等公設（下稱系爭公設）及系爭公設坐落之同小段000、000、000、000、000地號土地（下合稱系爭5筆土地，其中000、000、000地號土地下合稱000號等3筆土地，000及000地號土地下合稱000號等2筆土地）所有權或使用權。被上訴人在伊與陳淑華簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約）前，未提供系爭房地建物謄本、土地謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖等資料予伊確認系爭買賣契約購買標的實際範圍，亦未調查釐清確認系爭買賣契約是否包含系爭公設及系爭5筆土地所有權或使用權，顯然違反調查義務、據實報告義務、善良管理人注意義務，致伊受有143萬6,371元溢價損害，爰擇一有利依民法第567條第2項、第227條第1項準用第226條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，請求被上訴人給付143萬6,371元，並依民法第571條、第179條等規定，請求被上訴人返還12萬元居間報酬，且伊已於110年7月20日催告被上訴人給付上開金額，並經被上訴人於翌日（即21日）收受通知等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並減縮上訴聲明）。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡項之訴，及該部分假執行之聲請均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人155萬6,371元（1,436,371+120,000=1,556,371），及自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願以現金或等值之臺灣銀行無記名可轉讓定存單供擔保，請准宣告假執行。

□被上訴人則以：伊於上訴人簽立系爭買賣契約前，已告知系爭

公設及系爭5筆土地均非系爭社區所有，並非系爭買賣契約買賣標的，且提供系爭房地建物謄本、土地謄本、地籍圖謄本、建物平面圖等不動產說明書資料供上訴人審閱，並逐一說明內容，最終由地政士向上訴人確認過戶資料，伊已盡調查義務、據實報告義務、善良管理人注意義務。又另案判決已確認上訴人及系爭社區房地住戶就000號等3筆土地具有使用權，而000號等2筆土地既同為訴外人即原所有權人張伯謹（下逕稱其名）同意供系爭公設使用，上訴人亦有使用權。另上訴人遲至111年10月20日始向伊請求溢價損害，此部分請求權皆已罹於時效，伊得為時效抗辯。況系爭公設係由系爭社區房地住戶決定自行拆除，縱有影響系爭房地之價值，亦與伊無因果關係等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

□上訴人主張其經被上訴人居間媒介，於95年8月6日向陳淑華以1,200萬元購買系爭房地，嗣於95年8月30日以買賣為原因移轉登記取得系爭房地所有權，伊並因此給付被上訴人12萬元。又系爭公設占有系爭5筆土地，且其及系爭社區房地住戶並非系爭5筆土地所有權人等情，為被上訴人所不爭執，並有土地所有權狀、建物所有權狀、系爭買賣契約、統一發票、服務費確認單、土地建物查詢資料、土地複丈成果圖、土地勘查清圖表、照片在卷可稽（見原審卷㈠第41至43、49至73頁、卷㈢第167至181頁、卷㈡第401至423頁），自堪信為真實。

□上訴人主張被上訴人違反調查義務、據實報告義務、善良管理人注意義務，致其未取得系爭公設及系爭5筆土地所有權或使用權，而受有143萬6,371元溢價損害，擇一有利依民法第567條第2項、第227條第1項準用第226條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，請求被上訴人給付143萬6,371元，並依民法第571條、第179條等規定，請求被上訴人返還12萬元居間報酬，然為被上訴人所否認，並以前開情詞置辯。茲就兩造爭執事項，分述如下：

㈠上訴人未受有無法取得系爭公設及系爭5筆土地所有權之損

害：

1.經查，系爭買賣契約買賣標的範圍已載明買賣標的土地為：「臺北市○○區○○段0○段000地號土地、土地面積488平方公尺、出賣權利範圍485/10000」，建物則為「00000號建號建物、門牌號碼○○區○○○路0段00巷00弄00號4樓、主建物面積82.13平方公尺、附屬建物陽台面積11.38平方公尺、出賣權利範圍全部，及共同使用部分，隨同主建物移轉：00000號建號建物、面積426.46平方公尺、持分284/10000」，此觀系爭買賣契約第1條約定即明（見原審卷㈠第50頁）。而陳淑華於95年8月30日以買賣為原因移轉登記系爭房地所有權（含附屬建物陽台面積11.38平方公尺、權利範圍全部，及共同使用部分00000號建號建物、持分284/10000）予上訴人，亦有土地、建物所有權狀附卷可佐（見原審卷㈠第41至43頁）。參以，上訴人於原審亦不爭執系爭公設及系爭5筆土地所有權並非系爭買賣契約買賣標的一部分（見原審卷㈡第240頁），且於本院亦自承屬於系爭買賣標的中之共同使用部分00000號建號建物，係屋頂突出物、地下避難室（見本院卷㈠第205頁），足見陳淑華已依系爭買賣契約第1條約定，移轉並交付系爭房地所有權（含附屬建物陽台，及共同使用部分00000號建號建物）予上訴人，上訴人亦已依系爭買賣契約第1條約定，取得系爭房地所有權，自難認上訴人受有所有權之損害。

2.上訴人雖依系爭買賣契約第8條第3項約定，主張買賣標的物包含公共設施等物品，是其受有所有權損害云云，然查，系爭買賣契約第8條第3項約定：「買賣標的物包含房屋及室內（外）定著物、門窗、廚房、衛浴、防盜、逃生、水、電、照明等設備及公共設施等物品，乙方（即陳淑華）應在點交房地以前保持或恢復正常使用，不得任意卸取、變更或破壞…」（見原審卷㈠第41至43頁），係課予陳淑華點交系爭房地前之保持義務。而該約定中所指「公共設施等物品」，則係指系爭買賣契約第1條約定之共同使用部分00000號建號

建物，而不包括系爭公設及系爭5筆土地所有權在內。上訴人執以此為由，主張系爭公設及系爭5筆土地所有權均為買賣標的範圍，是其受有所有權損害云云，顯非可採。

3.上訴人復主張任何人前往系爭社區時，均須透過小鐵門旁對講機開門，且須通過系爭公設及系爭5筆土地，主張其主觀上認為系爭公設及系爭5筆土地所有權為系爭社區共有人所共有，而在系爭買賣契約範圍之內云云，並舉證人廖美芳、蕭妃束、張啟超證詞為憑，惟上訴人實際買受之房地範圍，及陳淑華實際出賣、移轉及交付之房地範圍，本即以系爭買賣契約第1條約定為限，上訴人以其主觀上認為買受範圍包含系爭公設及系爭5筆土地所有權為由，主張其受有所有權損害云云，亦非可採。

㈡上訴人未受有無法取得系爭公設及系爭5筆土地使用權之損害：

1.查，系爭5筆土地原均為張伯謹所有，為兩造所不爭執（見原審卷㈢第262頁），並有人工登記簿謄本附卷可佐（見原審卷㈢第239至251頁）。而張伯謹於73年間以000、000土地為建築基地，並以000土地與道路用地之000土地間之地籍線指定建築線，申請起造集合住宅即系爭社區，惟因有「土地使用權同意書不全」、「未附建物產權」等應補正之事項，嗣張伯謹出具拆除原建物同意書及建物登記謄本、000號等3筆土地使用權同意書及地籍圖謄本而補正後，臺北市政府工務局（下稱北市工務局）於74年7月24日核發74年建字第0694號建造執照（下稱系爭建照）予張伯謹；惟因張伯謹已將000、000土地出售予莊桂雲並於74年6月28日辦畢所有權移轉登記，其與莊桂雲4人共同申請變更起造人，北市工務局於74年8月8日發給起造人變更為莊桂雲4人之系爭建照附表，嗣起造人再經多次申請變更，北市工務局最終於75年8月13日發給起造人變更為含莊桂雲共14人之系爭建照附表等情，此經原審調閱系爭建照案卷綦詳，堪信為真。

2.而張伯謹出具之000號等3筆土地使用權同意書，係記載：

「本人等所有000號等3筆土地係屬都市計劃道路用地，現因000、000土地申請建築使用，需使用本人等所有之土地為出入通路等，本人等同意將本人等土地提供其做為出入通路外並同意其鋪設柏油挖設公共設施管道（水電、瓦斯、電信等）做排水溝排水等使用…」等語（見原審卷㈢第97頁），且該使用權同意書嗣未經張伯謹撤回（見系爭建照案卷）。可見張伯謹係本於使其原欲起造之系爭社區房地得以順利興建與銷售、日後可供人長久居住，以促進社會經濟及公共利益之目的，而將000號等3筆土地無償提供予系爭社區住戶使用；參以，證人莊桂雲於另案證述：我向張伯謹購買000、000土地，系爭社區起造人變更為我與其他起造人，並由我的麗莊建設公司興建，而興建系爭社區要有道路預定地之系爭土地，才能興建，故將000號等3筆土地一定要給我及買受系爭社區房地之人使用，我才會購買000、000土地，否則我不會買，張伯謹出具的土地使用同意書，就是系爭建照案卷內所附之土地使用權同意書等語（見原審卷㈢第84至89頁），足見張伯謹嗣雖將000、000土地出售予莊桂雲，並變更系爭建照起造人為莊桂雲等人，但其仍以上開使用權同意書，就000號等3筆土地與日後買受系爭社區房地之住戶，成立無償且未定期限之使用借貸關係，而同意各該住戶均得繼續無償使用系爭土地，至其房地可供居住之目的完畢為止。從而，後續系爭社區房地之住戶，均因與張伯謹就000號等3筆土地成立使用借貸關係，而得據以使用000號等3筆土地甚明。

3.又張伯謹之子張以潭以其為000號等3筆土地區分所有權人，上訴人及其餘系爭社區房地住戶以系爭公設無權占用000號等3筆土地，受有利益，致伊受損害，依民法第179條規定，起訴請求上訴人及其餘系爭社區房地住戶應各給付伊之相當租金之不當得利，上訴人則抗辯因莊桂雲等人與張伯謹間就000號等3筆土地有無償且未定期限之使用借貸契約，則購買上訴人、其餘系爭社區房地住戶，及因繼承及拍賣取得000

號等3筆土地之張以潭均應繼受該使用借貸關係。而原法院111年度訴字第1271號判決則認：張伯謹與後續系爭社區房地住戶就000號等3筆土地成立無償且未定期限使用借貸關係。則系爭社區住戶本此使用借貸關係占有使用000號等3筆土地，自非無權占有，駁回張以潭之訴，張以潭不服，提起上訴後，經本院以114年度上易字第119號判決（下稱另案確定判決）駁回張以潭上訴確定，有上開判決書附卷可參（見原審卷㈢第319至332頁、本院卷㈠第439至447頁），且為兩造所不爭執。參以，上訴人在另案確定判決亦一再抗辯其及其餘系爭社區房地住戶係本於使用借貸關係有權占有使用000號等3筆土地，則其在本件亦不得任意翻異其詞，空言主張其不具使用權，是堪認上訴人及其餘系爭社區房地住戶就000號等3筆土地有使用權甚明，上訴人主張其就000號等3筆土地受有使用權損害云云，委無足取。

4.至000號等2筆土地部分，雖未據張以潭在另案確定判決一併請求返還相當於租金之不當得利，惟系爭5筆土地在系爭社區起造時全部為張伯謹所有，業如前述；且依證人莊桂雲另案中證述：張伯謹當時賣給我土地上有蓋別墅，我蓋房子的地方有別墅，其他地就是空地，當時已經有圍牆跟鐵門設置，鐵門跟圍牆位置在○○○○社區建成時都相同，只是我把它做的比較漂亮。當時圍牆內都是圍起來自己使用，在靠近後面坡坎有做花園造景跟水池；被證19照片4-7（即原審卷㈢第129頁）上大小鐵門○○○○石碑位置就是張伯謹出售土地給我時圍牆位置；而路地（000號等3筆土地）因為後面坡坎高低差不能通行，張伯謹的別墅就把路地圍起來等語（見原審卷㈢第84至88頁），可知在張伯謹將000、000地號土地出售予莊桂雲繼續起造完成系爭社區房地前，即有圍牆及鐵門之設置，而張伯謹同意供系爭社區房地使用之土地，即為鐵門及圍牆內之土地。則證人莊桂雲所證述者實為圍牆及鐵門內土地，皆為張伯謹提供予莊桂雲（包含後手在內）使用之意。則就系爭公設所使用到之000號等2筆土地（應為

花園庭院部分，見原審卷㈡第398至403頁），足認亦為張伯謹同意供系爭社區房地住戶使用。是系爭社區房地住戶亦均因與張伯謹就000號等2筆土地成立使用借貸關係，而得據以使用000號等2筆土地。至土地使用權同意書（見原審卷㈢第97頁）出具之目的，係在作為建造執照申請之用，其所記載當為符合建築目的之使用，且000號等2筆土地位置靠近圍牆，與本件建地並未鄰接而隔著000號等3筆土地，依其位置非直接用作管線及通行，則土地使用權同意書自未必會就000號等2筆土地為記載。上訴人以另案確定判決未論及000號等2筆土地為由，主張其就000號等2筆土地使用權仍受有損害云云，即非可採。

5.又查，張伯謹死亡後，系爭5筆土地除應有部分各1/6抵繳稅款外，餘由包括張以潭之張伯謹全體繼承人，於85年3月18日以應有部分各1/6辦理繼承登記為分別共有，張以潭於110年1月15日又因拍賣取得000、000土地應有部分各1/3，有土地建物查詢資料、異動索引表、人工登記簿謄本附卷可參（見原審卷㈢第167至181、195至251頁）。關於張以潭及張伯謹其餘繼承人繼承系爭5筆土地應有部分各1/6部分，因其等為張伯謹之繼承人，則當然繼受上開使用借貸關係。張以潭另因拍賣另取得000、000土地應有部分各1/3部分，因張以潭依另案確定判決，已不得以上訴人及其餘系爭社區房地住戶無權占有000、000土地應有部分各1/3為由，向上訴人及其餘系爭社區房地住戶請求相當於租金之不當得利，且張以潭既為張伯謹之繼承人，基於誠信原則，亦受上開使用借貸關係效力拘束，是上訴人就該部分之使用權亦未受有任何損害。至國家就系爭5筆土地因抵繳稅款而取得應有部分1/6部分，雖依債之相對性，未承受上開使用借貸關係，然因張伯謹同意與系爭社區房地住戶就系爭5筆土地成立無償且未定期限使用借貸關係，核屬管理行為，而張伯謹全體繼承人就系爭5筆土地應有部分已超過2/3，依民法第820條第1項規定，張伯謹原有權管理之行為，不因之失其效力，上訴人既

為購得系爭社區房地之人，仍為上開使用借貸關係效力所及。況經斟酌依系爭5筆土地使用之外觀（即設置鐵門，及在系爭社區圍牆範圍內）、國家因抵繳稅款而取得應有部分1/6之交易情形，依誠信原則，非不得限制國家。是上訴人以張伯謹尚有其餘繼承人，且以國家取得系爭5筆土地應有部分各1/6為由，主張其使用權受有損害云云，均非可採。

6.從而，上訴人既未受有無法取得系爭公設及系爭5筆土地所有權或使用權之損害，則其依民法第179條、第227條第1項準用第226條、第571條、567條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，請求被上訴人給付143萬6,371元，及自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。

㈢上訴人不得請求返還報酬12萬元：

承前所述，上訴人既未受所有權或使用權之損害，其主張被上訴人違反調查義務、據實報告義務、善良管理人注意義務，依民法第571條、第179條等規定，請求被上訴人返還已給付12萬元居間報酬云云，自非有據，應予駁回。

□綜上所述，上訴人依民法第179條、第227條第1項準用第226條、第571條、567條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，請求被上訴人給付155萬6,371元，及自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

□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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

□據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　4　　日

民事第二十三庭

審判長法　官　張松鈞

法　官　許勻睿

法　官　陳君鳳

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　115　　年　　11　　月　　4　　日

書記官　郭姝妤