

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度原重訴字第3號

原告 石聖美

訴訟代理人 葉恕宏律師

梁均廷律師

被告 林菩勒

訴訟代理人 王家敏律師

被告 林頌煌

康傑不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 吳淑慧

上二人共同

訴訟代理人 原漢謙

被告 新禾開發建設股份有限公司

法定代理人 原漢謙

上列當事人間請求解除買賣契約等事件，本院於民國113年4月18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、程序部分：

本件原告原主張其向被告林菩勒（下稱林菩勒）購買桃園市○鎮區○○段0000地號土地及其上同地段439建號建物（下稱系爭建物，與所坐落土地合稱系爭不動產），而系爭建物有越界占用他人土地之情事，構成權利瑕疵（見本院重訴卷第14頁）；嗣於審理過程中，就相同之原因事實及聲明，另陳稱系爭建物占用他人土地亦構成物之瑕疵，並補充以民法第354條、第359條之規定，為其解除契約之依據（見本院原重訴卷第79頁），核屬不變更訴訟標的，而補充或更正事實

上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)其於民國111年間透過仲介即被告康傑不動產仲介經紀有限公司（下稱康傑公司）、新禾開發建設股份有限公司（下稱新禾公司）之營業員即被告林頌湟（下稱林頌湟，與林菩勒、康傑公司、新禾公司合稱為被告）之介紹，而於111年12月3日與林菩勒簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告以新臺幣（下同）800萬元之價格向林菩勒購買系爭不動產，簽約過程中林菩勒並未配合辦理系爭不動產之鑑界事宜，且亦於不動產委託銷售標的現況說明書上第7項「建物是否占用他人土地」勾選「否」。嗣原告遭鄰地所有人請求拆除系爭建物越界部分，始知系爭建物有占用他人土地之情事，是系爭不動產顯具有瑕疵，林菩勒並有故意告知不實資訊之詐欺行為；且林菩勒復未將原設籍於系爭不動產之戶籍全部遷出，亦有違系爭買賣契約之約定，爰①依民法第92條第1項之規定撤銷受詐欺之意思表示，再依民法第179條之規定請求林菩勒返還價金；如認上開請求權不成立，則依民法第349條、第353條、準用第254條之規定解除系爭買賣契約後，依第259條第2款之規定請求林菩勒返還價金；②另依系爭買賣契約第8條第1項之約定請求林菩勒給付懲罰性違約金。

(二)另林頌湟未依房屋買賣仲介之通常程序，未提供任何鑑界資料，有違其基於不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4款規定所生提供資訊、告知瑕疵之法定義務，執行仲介業務亦有故意或過失，致原告購得占用他人土地之系爭建物，受有給付仲介服務費用16萬元、代書代辦費用5萬元等共21萬元之損害，應由林頌湟、康傑公司、新禾公司連帶賠償；又康傑公司、新禾公司依民法第571條之規定，本不得向原告請求仲介服務費，是其等收受仲介服務費16萬元亦屬無法律上原因受有利益，爰①依民法第184條第2項、第188條之規定

01 或㊟不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求林頌
02 湟、康傑公司、新禾公司連帶賠償原告之損害21萬元；如認
03 上開㊟、㊟之請求權均不成立，則依民法第179條請求康傑
04 公司、新禾公司返還仲介服務費16萬元。

05 (三)並聲明：㊟林菩勒應給付原告1,600萬元及自起訴狀繕本送
06 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㊟
07 林頌湟、康傑公司、新禾公司應連帶給付原告21萬元及自起
08 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
09 之利息。㊟願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)林菩勒：㊟原告並未舉證系爭建物確已越界；縱有越界，其
12 對此亦不知悉，自無何詐欺情事。再者，其業將系爭建物移
13 轉登記予原告，使原告取得系爭建物之所有權，自無權利瑕
14 疵可言，遑論系爭買賣契約第17條約定已合意排除林菩勒之
15 瑕疵擔保責任，原告自不得請求其負瑕疵擔保責任；況該瑕
16 疵亦非重大，原告以此主張解除契約，顯屬無據。㊟另其固
17 未將前夫自系爭建物遷出戶籍，然依戶籍法第50條之規定，
18 原告本得親自或授權他人辦理戶籍遷出，此自非屬瑕疵等
19 語，資為抗辯，並聲明：㊟原告之訴及假執行之聲請均駁
20 回。㊟如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 (二)林頌湟、康傑公司、新禾公司：本件居間關係應僅成立在原
22 告與新禾公司間，且基於仲介方之專業，於系爭建物之買賣
23 雙方簽訂系爭買賣契約時，其已建議原告可以申請鑑界，但
24 原告當時認為沒有必要，方未加以鑑界，其執行業務並無過
25 失，亦未違背法定義務等語，資為抗辯，並聲明：㊟原告之
26 訴及假執行之聲請均駁回。㊟如受不利判決，願供擔保請准
27 宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執事項（見本院原重訴卷第98頁，依論述需要為部 29 分文字修正）：

30 (一)原告於111年12月3日與林菩勒簽立系爭買賣契約，約定原告
31 以800萬元之價格向林菩勒購買系爭不動產。

01 (二)被告於111年10月11日所提出關於系爭不動產之不動產委託
02 銷售標的現況說明書上第7項「建物是否占用他人土地」勾
03 選「否」。

04 (三)原告已支付系爭不動產之價金800萬元、仲介服務費用16萬
05 元、代書代辦費用5萬元。

06 四、得心證之理由：

07 (一)關於原告主張撤銷受詐欺之意思表示後，請求林菩勒返還價
08 金：

09 1. 查原告主張其遭林菩勒以告知系爭建物未占用他人土地之不
10 實資訊方式詐欺等情，業經林菩勒以前詞否認。而按當事人
11 主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐
12 欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院95年度台上
13 字第2948號判決意旨參照）；又民法上所謂詐欺，係欲相對
14 人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表
15 示（最高法院56年台上字第3380號判決意旨參照）。是原告
16 自應就「系爭建物已占用他人土地」一事，負舉證責任，經
17 查：

18 (1)原告主張系爭建物占用他人土地而為越界建築，無非係以林
19 菩勒之答辯狀及律師函、原告與林菩勒於112年2月9日所簽
20 署之會議記錄、112年2月22日鑑界當時之現場照片等證據為
21 證（見本院原重訴卷第97、271頁）。而依林菩勒之答辯狀
22 及律師函之記載內容，僅提及林菩勒曾於92、93年間遭鄰地
23 前所有人告知系爭建物「疑似」為越界建築，且業與該人達
24 成協議以給付一次性費用之方式購買越界部分之土地（見本
25 院原重訴卷第40至41、323頁），則系爭建物現今、客觀上
26 是否仍有占有他人土地之情事，即仍有不明。又上開112年2
27 月9日會議紀錄僅記載：「系爭不動產疑似有越界建築情
28 事，雙方同意由承辦地政士以買方名義申請鑑界，並通知鑑
29 界時間。鑑界完成若有越界情事則由雙方另行協議如何處
30 理」等文字（見本院重訴卷第129頁），適足徵系爭建物究
31 竟有無越界之情事仍未確定，否則何需再聲請鑑界？再觀11

01 2年2月22日鑑界當時之現場照片，亦僅見系爭建物周圍有噴
02 漆紅點（見本院重訴卷第131至135頁），然就系爭建物究竟
03 有無占用到他人土地，仍無法確認。是依原告所提之事證，
04 系爭建物究竟是否有占用他人土地，顯屬有疑。

05 (2)況證人即系爭買賣契約之承辦地政士焦冠歲於本院審理時證
06 稱：其於鑑界當天在場，現場照片中釘入釘子及噴灑紅色噴
07 漆均為其所為，但關於本件鑑界結果，其有去詢問過地政界
08 的前輩，並沒有得到統一的答案，因為系爭建物是邊間，相
09 鄰的房屋有共用壁之情形，所以在建築時會依當時時空背
10 景、建築法規、與鄰地地主之協議等等來作判斷，本件鑑
11 界結果不一定代表是越界建築等語明確（見本院原重訴卷
12 第190、195頁）；且本院檢附112年2月22日鑑界所製作之土
13 地複丈成果圖等資料，詢問桃園市○鎮地○○○○○○○○
14 ○○○○○○○○○○○○○○○鄰地號土地，經該地政事務
15 所函復以：上開土地複丈成果圖等資料僅登載土地範圍及土
16 地界址座標等資訊，尚無法確認系爭建物與各該土地之位
17 置關係等情，有土地複丈成果圖、本院113年1月23日桃院
18 增民溫112原重訴3字第1130002577號函、桃園市平鎮地政事
19 務所113年2月1日平地測字第1130000898號函附卷足稽（見
20 本院重訴卷第137頁、原重訴卷第207、209頁）。此均益證
21 系爭建物是否占用到他人土地，誠屬不明。

22 2.從而，原告顯然未就「系爭建物已占用他人土地」一事，盡
23 其舉證責任，自難為有利其之認定，則原告主張其遭林菩勒
24 以告知系爭建物未占用他人土地之不實資訊方式詐欺云云，
25 即難以參採，其據以請求林菩勒返還價金，無從准許。

26 (二)關於原告主張系爭建物具有「占用他人土地」之瑕疵，依民
27 法第349條、第353條、準用第254條之規定解除系爭買賣契
28 約後，依第259條第2款之規定請求林菩勒返還價金：

29 1.按買受人如主張物之出賣人交付之物有瑕疵，自應就物之出
30 賣人交付之物有瑕疵之有利於己之事實負舉證責任。本件原
31 告主張系爭建物具有「占用他人土地」之瑕疵，自應由原告

01 負舉證責任。

- 02 2. 查原告未能舉證證明系爭建物占用他人土地，此經詳述如
03 前，則系爭建物是否具有原告所指之瑕疵，殊值懷疑，原告
04 自不得主張依民法關於瑕疵擔保相關之規定解除系爭買賣契
05 約後，請求林菩勒返還價金。

06 (三)關於原告主張依系爭買賣契約第8條第1項之約定林菩勒應給
07 付懲罰性違約金：

- 08 1. 按賣方若未依本約履行各項義務，每逾一日賣方應按買賣總
09 價款萬分之2計算計算違約金予買方（自逾期日起至完成給
10 付日止）……，經買方書面通知限期催告（至少7日）仍不
11 履行時，買方得另以書面通知解除本買賣合約，賣方應返還
12 買方已支付價金，並同意按買方已支付價金總額之同額，作
13 為懲罰性違約金另行給付買方；買方應於點交前，將原設籍
14 於買賣標的之戶籍全部遷出；房地點交前，如發現買賣標的
15 有物或權利瑕疵，依下列約定處理，惟如本契約另有約定
16 者，從其約定……，系爭買賣契約第8條第1項、第7條第2
17 項、第7項前段分別定有明文（見本院重訴卷第88頁）。

- 18 2. 就原告主張林菩勒違反系爭買賣契約第7條第2項戶籍全部遷
19 出義務部分，查林菩勒之前配偶仍設籍在系爭不動產，此固
20 為林菩勒所不爭執（見本院原重訴卷第343頁）。然就此原
21 告與林菩勒已於112年2月9日另行協商，並達成系爭不動產
22 之現有戶籍人口，由林菩勒負責遷出，在釐清此事之前，互
23 不追究遲延責任之共識等節，有112年2月9日會議紀錄可查
24 （見本院重訴卷第129頁）；復參酌原告於本院審理時自
25 陳：關於互不追究遲延責任之約定是林菩勒提議的，因為其
26 已經給付價金，林菩勒擔心要付違約金，才會如此約定等語
27 （見本院原重訴卷第255頁）。堪認原告與林菩勒業以上開
28 約定排除因戶籍尚未遷出而可能負擔之遲延違約金責任，則
29 原告猶以林菩勒違反系爭買賣契約第7條第2項戶籍全部遷出
30 義務，欲依系爭買賣契約第8條第1項之約定請求違約金，即
31 屬無憑。

01 3. 另就原告主張林菩勒違反系爭買賣契約第7項前段給付無瑕
02 疵之物之義務部分，因原告並未證明系爭建物具有其所指之
03 瑕疵，業如前述，是原告此部分之請求自無所據，更不得據
04 以依系爭買賣契約第8條第1項之約定請求違約金。

05 (四)關於原告對林頌湟、康傑公司、新禾公司之請求：

06 查原告此部分請求係以林頌湟違反不動產經紀業管理條例第
07 24條之2第3、4款所規定之提供資訊、告知瑕疵等義務，且
08 執行仲介業務具有故意或過失，致原告購得占用他人土地之
09 系爭建物為依據。惟原告主張系爭建物有占用他人土地一
10 事，已嫌無據，遑論認定林頌湟有違反提供資訊、告知瑕疵
11 等義務、執行仲介業務具有故意或過失，甚或康傑公司、新
12 禾公司有何違反其等對於原告之義務。是原告請求林頌湟、
13 康傑公司、新禾公司連帶賠償，或依民法第571條之規定，
14 請求康傑公司、新禾公司返還仲介服務費，均無從准許。

15 五、綜上所述，原告①依民法第179條、第259條第2款之規定請
16 求林菩勒返還價金；②依系爭買賣契約第8條第1項之約定請
17 求林菩勒給付懲罰性違約金；③依民法第184條第2項、第18
18 8條之規定或不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請
19 求林頌湟、康傑公司、新禾公司連帶賠償損害；④依民法第
20 179條請求康傑公司、新禾公司返還仲介服務費，俱無理
21 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請
22 即失所附麗，應併駁回之。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
24 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
25 明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 113 年 5 月 17 日
28 民事第四庭 法 官 傅思綺

29 正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴須於判決送達二十日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 5 月 17 日
02 書記官 王家蓓