

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第528號

原告 麒麟王企業有限公司

法定代理人 詹彥璿

訴訟代理人 陳履洋律師

呂靜玟律師

複代理人 高敏翔律師

被告 艾莉花材有限公司

法定代理人 盧文程

訴訟代理人 尹良律師

孫穎妍律師

被告 忠誠不動產投資顧問有限公司

法定代理人 陳啓瑞

訴訟代理人 邱奕澄律師

複代理人 吳庭毅律師

訴訟代理人 張智尹律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年8月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告艾莉花材有限公司應給付原告新臺幣108,813元，及自民國112年4月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告艾莉花材有限公司負擔百分之五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告艾莉花材有限公司如以新臺幣108,813元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 原告原起訴主張其向被告艾莉花材有限公司（下稱艾莉公
03 司）購得坐落桃園縣○○區○○段○○○段0000○0000地號
04 土地及其上565建號建物（下稱系爭建物），然系爭建物竟
05 無權占用同地段1857地號土地（下稱1857地號土地）27平方
06 公尺，遭訴外人即該地所有權人陳斯年主張權利，爰依民法
07 第227條第1項規定，請求艾莉公司給付原告所受損害，即越
08 界部分建物之拆除修補費用新臺幣（下同）348萬元本息；而
09 該不動產交易之仲介即被告忠誠不動產投資顧問有限公司
10 （下稱忠誠公司），未盡調查及告知義務，亦有契約之不完
11 全給付，依民法第227條第2項規定，就原告上開損害亦應負
12 損害賠償責任；若任一被告為給付，其餘被告於已給付範圍
13 免其責任（本院卷一11、13、59、60頁）。嗣原告追加訴訟
14 標的之原因事實：系爭建物尚無權占用同地段1856、1858地
15 號土地（下稱1856、1858地號土地），遭該部分土地所有權
16 人陳斯年及管理人農田水利署桃園管理處主張權利，上開損
17 害金額尚包含此部分越界建物之拆除修補費用（本院卷一15
18 5頁）。最終原告以地政複丈結果更正主張系爭建物無權占
19 用1856、1857、1858地號土地之面積（如附圖），變更對2
20 名被告均以民法第227條第2項規定為請求權基礎，並減縮聲
21 明請求艾莉公司應給付原告2,668,765元本息、忠誠公司應
22 給付原告2,668,765元本息，被告任一人如為給付，另一被
23 告於給付範圍免給付義務（本院卷三16頁）。其訴之變更、
24 追加均係基於同一不動產交易之社會事實，依民事訴訟法第
25 255條第1項第2款規定，尚無不合，應予准許。

26 貳、實體方面

27 一、原告主張：

28 （一）原告與艾莉公司於民國101年8月16日簽定不動產買賣契約書
29 （下稱系爭買賣契約），約定由原告向艾莉公司購買1860、
30 1861地號土地及系爭建物，價金5,000萬元，並由不動產經
31 紀業者即忠誠公司仲介締約。依系爭買賣契約第9條第1、3

01 項約定及所附標的物現況說明書，艾莉公司應給付無占用他
02 人土地、完整產權之標的物予原告。惟系爭建物實際占用訴
03 外人所有如附圖所示位置、面積之1856、1857、1858地號土
04 地。

05 (二)原告雖知悉系爭建物占用部分1856地號土地，然因該土地原
06 為艾莉公司負責人盧文程與他人共有，基於艾莉公司之保
07 證，原告於101年8月22日由原告斯時負責人陳紅玉之配偶詹
08 振吉以100萬元購買盧文程所有之1856地號土地應有部分31
09 4/10000（下稱系爭鄰地契約），取得合法使用權，日後將
10 不受1856地號土地其他共有人請求拆屋還地，系爭買賣價金
11 並於同日變更為5,200萬元。原告就系爭建物無權占用185
12 7、1858地號土地之事實則無所知。詎111年間1856、1857地
13 號之所有人陳斯年，向原告主張系爭建物越界占用該等土
14 地，請求拆屋還地，112年間農田水利署桃園管理處向原告
15 主張系爭建物占用其管理之1858地號土地，請求拆屋還地，
16 並給付占用之不當得利5,390元。經原告委請廠商就系爭建
17 築越界部分所需之拆除、修補建物相關費用估價合計為2,66
18 3,375元。原告合計受有瑕疵結果損害2,668,765元。

19 (三)艾莉公司因可歸責於己之事由，給付占用他人土地、產權不
20 清之系爭建物，屬未依債之本旨之不完全給付，致原告受有
21 瑕疵結果損害2,668,765元，依民法第227條第2項、第226條
22 第1項規定及系爭買賣契約第9條第1項、第3項約定，艾莉公
23 司應如數賠償。又忠誠公司之服務內容包含「詳細產權調
24 查」、「安全交易服務」及「交屋後之保障及服務」，與原
25 告間非僅單純之報告訂約機會或為訂約媒介之居間關係，尚
26 有委任契約關係，其未盡居間與受任人之義務，致原告受有
27 上開損害，原告亦得依民法第227條第2項、第226條第1項規
28 定，請求忠誠公司如數賠償。惟如艾莉公司、忠誠公司任一
29 人為給付，另一人就已給付部分免其責任。聲明：(一)艾莉公
30 司應給付原告2,668,765元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
31 清償日止按年息百分之五計算之利息。(二)忠誠公司應給付原

01 告2,668,765元本息，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止按年息百分之五計算之利息。(三)被告任一人如為給付，另
03 一被告於給付範圍免給付義務。(四)願供擔保，請准宣告假執
04 行。

05 二、艾莉公司抗辯：

06 系爭建物越界占用鄰地之情發生於系爭買賣契約成立前，艾
07 莉公司於清償期以現狀移轉交付標的物即屬依債務本旨而為
08 給付；縱認瑕疵發生於契約成立前亦有不完全給付責任之適
09 用，然此須以「瑕疵之發生係可歸責於出賣人之事由所致」
10 為前提，而本件占用鄰地之瑕疵既非可歸責艾莉公司所致，
11 即無從以此要求艾莉公司負擔不完全給付之責。其次，原告
12 於系爭買賣契約成立時明確知悉系爭建物占用1856地號土地
13 之情，仍同意購買，自不得主張艾莉公司未依債之本旨給
14 付。艾莉公司負責人盧文程出售1856地號土地之應有部分予
15 詹振吉，確使1856地號土地之共有人袁倫熹同意原告以系爭
16 建物占用1856地號土地，但艾莉公司並未保證1856地號土地
17 日後其他共有人永久同意原告使用土地，原告明知無分管登
18 記之情況下仍決定購買，當係自行承擔風險，不得以艾莉公
19 司未與袁倫熹訂立分管契約指摘艾莉公司有何債務不履行。
20 又原告既知系爭建物占用1856地號土地，1858地號土地位於
21 原告買受之1860地號土地與1856地號土地之間，並有地籍圖
22 可稽，原告自無不知系爭建物占用1858地號土地之可能。另
23 外，艾莉公司係依97年向法院拍得之系爭建物現狀移轉原
24 告，法拍時複丈成果圖並無占用1857地號土地情形，艾莉公
25 司就本次測量結果所示之越界情形並無任何故意過失之可歸
26 責事由。關於系爭契約第9條第1項、第3項為瑕疵擔保責
27 任，應有民法第356條規定之適用，兩造既於101年間依系爭
28 買賣契約完成所有權移轉登記及點交，原告怠於檢查及通
29 知，10年來從未主張系爭建物有何無權占用鄰地之瑕疵，當
30 視為已承認其所受領之物符合契約所定之品質，已喪失瑕疵
31 擔保請求權，亦不得依此約定請求損害賠償。原告迄今仍無

01 法證明所受損害存在及數額究竟為何，請求艾莉公司賠償26
02 6萬餘元為無理由等語。答辯聲明：原告之訴及假執行之聲
03 請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、忠誠公司抗辯：

05 忠誠公司居間媒介原告與艾莉公司成立系爭買賣契約，忠誠
06 公司之義務為提供成交行情、買賣交涉、諮商服務，買方如
07 簽立要約書，不動產經紀公司應儘速將要約書轉交不動產所
08 有權人，性質上應屬報告訂約機會及為訂約媒介之居間契
09 約，而非委任契約。系爭建物越界至1856、1858地號土地上
10 之事實，忠誠公司均如實告知，原告於訂約時已知悉有越界
11 之事實、未為分管之登記而仍願意購買，則嗣後縱使遭鄰地
12 所有權人要求賠償，此風險屬原告已可預見，應由原告承
13 擔。不動產經紀業者所應負之調查義務應不包含聲請測量、
14 鑑界，忠誠公司未受原告及艾莉公司要求進行鑑界，忠誠公
15 司亦無法聲請，就系爭建物越界至1857地號土地之事實，忠
16 誠公司並無違背調查義務等語。答辯聲明：原告之訴及假執
17 行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
18 執行。

19 四、本院之判斷

20 (一)原告與艾莉公司於101年8月16日以系爭買賣契約約定由原告
21 向艾莉公司購買1860、1861地號土地及系爭建物，並由不動
22 產經紀業者即忠誠公司仲介締約，101年8月22日原告斯時負
23 責人陳紅玉之配偶詹振吉以100萬元購買艾莉公司負責人盧
24 文程所有之1856地號土地應有部分314/10000（即系爭鄰地
25 契約），契約雙方已完成價金交付、產權登記、占有移轉，
26 為兩造所不爭執（本院卷一153、154、178、215頁），系爭
27 建物於112年12月5日經複丈查明目前占用1856、1857、1858
28 地號土地（位置面積如附圖所示），有複丈成果圖在卷可稽
29 （本院卷二209頁）。原告主張艾莉公司所售系爭建物無權
30 占用他人1856、1857、1858地號土地，忠誠公司未盡調查及
31 告知義務，均屬不完全給付，致原告受有瑕疵結果損害2,66

8,765元，依民法第227條第2項、第226條第1項規定，請求被告如數賠償，為被告所否認，各以前詞置辯。

(二)關於占用1856、1858地號土地部分：

查，原告明知系爭建物占用盧文程與他人共有之1856地號土地，仍向艾莉公司購買，並由詹振吉與盧文程簽訂系爭鄰地契約購買1856地號土地之應有部分314/10000以為因應等情，為原告於起訴狀所載明（本院卷一10頁），艾莉公司依原告所知之情，給付占用1856地號土地之系爭建物，自無不依債之本旨而為給付。原告主張艾莉公司以系爭鄰地契約保證原告日後不受1856地號土地其他共有人請求拆屋還地，然未提出證據以實其說，又原告明知詹振吉僅取得1856地號土地應有部分314/10000，而無分管特定範圍之登記或明文約定，自可預見該土地其他共有人就系爭建物占有特定部分有再生爭議之可能，是以，原告主張1856地號土地之共有人陳斯年於111年間出面對原告主張權利，即屬艾莉公司未依債之本旨給付，自無可採。次查，1858地號土地位於1856地號土地與原告所購1860地號土地之間，此有附圖可稽，且為原告所提原證6協議書附件地籍圖所明示（本院卷一47頁），原告以本件買賣契約購買系爭1860、1861地號土地，依交易常情，於訂約前當已閱覽此等土地之地籍圖，對於附近土地之分布非無所悉，原告又明知系爭建物占用1856地號土地，並以系爭鄰地契約購買1856地號土地應有部分，對於1856地號土地與1860地號土地之相對位置，及1858地號土地位於此2土地之間之狀態，更無不知之理，是以，艾莉公司抗辯原告明知系爭建物占用1858地號土地，仍購買系爭建物，不得主張占用1858地號土地為系爭建物之瑕疵等語，應屬可採。原告以艾莉公司於系爭買賣契約所附標的物現況說明書記載並無占用他人土地（本院卷一25頁），主張其不知系爭建物越界占用1858地號土地，則無可取。又原告既明知系爭建物占用他人所有1856、1858地號土地，仍為買受，自無引用系爭買賣契約第9條擔保責任第3項請求損害賠償之餘地，附此

敘明。

(三)關於占用1857地號土地部分

1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。又物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。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；買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買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合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號、105年度台上字第2245號判決意旨參照）。次按在債務不履行，債務人所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。故債權人苟證明債之關係存在，債權人因債務人不履行債務而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責（最高法院108年度台上字第2270號判決意旨參照）。
2. 艾莉公司抗辯：艾莉公司於97年法拍取得系爭建物後並無增建，依法拍當時測量資料，並無占用1857地號土地，艾莉公司並不知何以本次測量竟發現占用1857地號土地，若非測量誤差，即為原告自行增建造成，不可歸責於艾莉公司，且原告並未證明其損害等語。查，經對照97年法拍複丈成果圖（本院卷二43頁）與本件附圖（即112年12月5日複丈成果圖，本院卷二209頁），建物輪廓、面積均顯不相同，此為艾莉公司所不爭，依常情難認該建物未經增建或改建；又本件附圖所示系爭建物，係原告於112年12月5日本院會同兩造現場勘驗時所指系爭買賣建物範圍，艾莉公司法定代理人、訴訟代理人均在場對原告所指範圍表示無意見（本院卷二203頁），足認系爭建物於101年間系爭買賣契約成立時已為現

01 狀。艾莉公司雖否認係其增建，然97年至101年間系爭建物
02 為艾莉公司所有，難認非艾莉公司所為建物變更，又依上開
03 說明，債務人就債務不履行事由之不可歸責應自負舉證責
04 任，艾莉公司所給付系爭建物無權占用他人所有之1857地號
05 土地，違反系爭買賣契約第9條，艾莉公司就此事由之不可
06 歸責應自負舉證責任，艾莉公司單純否認變更建物，舉證責
07 任尚有未盡，艾莉公司抗辯：其就此瑕疵之發生不可歸責，
08 且因不知悉該事由而未告知原告，亦不可歸責等語，均無可
09 採。原告主張系爭建物占用1857地號土地屬可歸責於艾莉公
10 司之不完全給付，則為可取。

- 11 3. 關於原告所受損害：1857地號土地所有權人陳斯年已向原告
12 起訴請求拆屋還地，有簡易庭通知書可稽（本院卷三39
13 頁），又拆除、清運該部分建物、重建牆面、補強鋼架、修
14 補屋頂等費用，業據原告提出新鴻翔工程有限公司工程估價
15 單為據（本院卷二254頁項次一、三部分），經核與一般拆
16 除部分建物後復原所需之工項相符，堪認有其必要性；然其
17 中項次一、2、3、4及項次三均屬修復工項，包含工資及材
18 料，且僅應修復至「應有狀態」而非「原有狀態」，自應就
19 材料部分扣除折舊，茲本院以各項金額50%為材料費用，並
20 以「工廠用廠房」耐用年數分別計算扣除折舊後之材料費用
21 合計13,313元（詳如附表所示），加計各項金額50%之工資
22 58,000元及項次一、1（無庸扣除折舊）費用37,500元，合
23 計應支出之必要費用為108,813元，堪認即為原告所受瑕疵
24 結果損害。至於項次二消防設備遷移，雖據原告改以順翼消
25 防工程有限公司報價單為證（本院卷三16、43頁），然業經
26 艾莉公司否認其形式真正，且原告不能證明其必要性，不能
27 採信。

- 28 (四)按民法第529條規定，關於勞務給付之契約，不屬於法律所
29 定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。居間契約係指
30 當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒
31 介：他方給付報酬之契約而言。是居間契約為勞務給付契

約之一種，其與委任契約不同之有關規定應優先於委任契約之規定而適用（最高法院79年度台上字第579號民事裁判意旨參照）；又以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第2項定有明文。原告主張忠誠公司有向地政申請測量，查明系爭建物占用1856、1857、1858地號土地事實之調查義務。然占用1856、1858地號部分為原告於訂約時已知悉，業如前述；又占用1857地號部分，其面積僅1平方公尺，艾莉公司於標的物現狀說明書並未記載，忠誠公司無從自建物或土地外觀發現此占用事實，忠誠公司非契約當事人，難認有無端申請鑑界之義務，原告主張忠誠公司履行契約違背善良管理人注意義務，為無可採，請求忠誠公司賠償損害，亦屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第227條第2項規定請求艾莉公司給付108,813元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年4月21日，本院卷一77頁）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。本判決所命艾莉公司給付原告之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行職權之發動，毋庸另為准駁之諭知。又艾莉公司陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定擔保准許之。原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院斟酌核與結論無影響，爰不一一論駁。

七、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 8 月 21 日
民事第一庭 法 官 袁雪華

正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 8 月 21 日
04 書記官 陳淑瓊

05 附表：系爭建物占用1857地號土地部分拆除後重建費用折舊計算
06 （依據本院卷二254頁工程估價單）
07

項次	材料費用	折舊計算
一、2	17,500元	耐用年數為30年（加強磚造），依定率遞減法每年折舊1000分之74，使用年數自系爭買賣契約成立至本件判決之日，以12年計算，則材料扣除折舊後之費用估定為6,957元
一、3	12,500元	耐用年數為15年（金屬建造），依定率遞減法每年折舊1000分之142，使用年數自系爭買賣契約成立至本件判決之日，以12年計算，則材料扣除折舊後之費用估定為1,990元
一、4	22,500元	耐用年數為15年（金屬建造），依定率遞減法每年折舊1000分之142，使用年數自系爭買賣契約成立至本件判決之日，以12年計算，則材料扣除折舊後之修復費用估定為3,580元
三	5,500元	耐用年數為15年（金屬建造），依定率遞減法每年折舊1000分之142，使用年數自系爭買賣契約成立至本件判決之日，以12年計算，則材料扣除折舊後之費用估定為786元
合計		13,313元

