臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第223號

原　　告　林瑞陽

000000000000000000

訴訟代理人　邱奕澄律師

複代理人　　喬郁心律師

訴訟代理人　林琍安

000000000000000000

被　　告　邱顯燚

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　江孟珍

被　　告　立鵬地產事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　涂仁傑

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　陳仲豪律師

上列當事人間請求減少價金事件，於民國115年6月23日辯論終結，本院判決如下：

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：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但㈢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3款定有明文。經查，原告起訴聲明係請求：㈠被告立鵬地產事業有限公司、江孟珍應連帶給付原告新臺幣(下同)100萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告邱顯

燊應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢前二項聲明部分，如任一被告已履行給付，他被告於該給付範圍內同免其給付之責。㈣願供擔保，請准宣告假執行。後原告於114年4月17日於本院審理期日中當庭變更聲明為：㈠被告應各給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡前項聲明部分，如任一被告已履行給付，他被告於該給付範圍內同免其給付之責。㈢願供擔保，請准宣告假執行（參本院卷一第212頁）。經核，原告係將連帶給付與不真正連帶給付部分為調整而減縮聲明，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠緣原告與被告立鵬地產事業有限公司(下稱立鵬公司)前於113年3月14日簽立不動產買賣意願書，約定由該公司代原告代為斡旋如後述系爭房地買賣之消息，後即由該公司之仲介人員即被告江孟珍與被告邱顯燊於113年3月17日訂立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約書)，由原告以總價新臺幣(下同)1,200萬元，向被告邱顯燊購買坐落於桃園市○○區○路段000000地號土地(權利範圍為應有部分3553/100000）及其上同段12254建號建物(權利範圍為全部，門牌號碼為桃園市○○區○○路○段000○0號10樓，下稱系爭房屋，該房屋所屬社區為「上林大樓」)，又系爭房屋坐落基地另有桃園市○○區○路段0000000地號土地(與前開1768-4地號土地、系爭房屋合稱系爭房地，並以地號分稱不同各別土地)，該1768-14地號土地雖未經標示於系爭買賣契約書中，惟仍為系爭房屋坐落土地之一，應屬系爭買賣契約書約定買賣標的之範圍。又被告邱顯燊對系爭房地並有保證「系爭房屋無占用他人土地」、「系爭房地無位於政府徵收預定地內」、「沒有被他人占用」、「沒有拆除重建之糾紛」等情形，且經被告立鵬公司之仲介人員江孟珍查核後，登記於系爭買賣契約書

所附之標的物現況說明書內(下稱系爭現況說明書)。

㈡詎料，系爭房地於113年6月27日交付予原告後，原告始發現系爭房屋坐落之系爭1768-14地號土地，及系爭房屋室內約20平方公尺之範圍(占用之基地包括1768-4及1768-14地號土地)，早於77年間，因交通部公路局(更名改隸前為臺灣省交通處公路局，後於88年更名為交通部公路總局，復於112年更名為交通部公路局)為辦理「省道臺一、四線經桃園縣龜山鄉、桃園市都市計畫區第一期公共設施保留地」工程，於77年9月9日由臺灣省政府核准徵收，並已依法完成徵收程序(下稱系爭徵收程序)，且經鈞院於109年11月27日以106年度重訴字第386號民事判決(下稱另案民事訴訟、另案民事判決)認定被告邱顯燮對系爭1768-14地號土地為無權占有，惟被告邱顯燮明知系爭房地已有部分遭徵收之情形，卻故意未於出售時告知原告系爭房地權利上之瑕疵，亦未於系爭現況說明書中詳實陳述，因倘若被告邱顯燮有提供原告系爭房地正確之資訊，原告即可將被徵收一事列入評估範圍內，被告邱顯燮所為已嚴重減損系爭房地使用上之功能及經濟上之價值，顯見被告邱顯燮所為之給付並不符債之本旨，且為可歸責於被告邱顯燮之事由，其所交付之系爭房地即為不完全給付，且該等瑕疵無法補正，故原告爰依民法第227條第1項(依給付不能為請求)之不完全給付或民法第354條、第359條、第360條等瑕疵擔保及損害賠償之規定，向被告邱顯燮請求減少價金或損害賠償，復依民法第179條之規定，請求被告邱顯燮給付原告100萬元。

㈢再原告與被告立鵬公司間成立委任契約，被告立鵬公司同時受原告及被告邱顯燮之委託，故委任契約自存在於原告與被告立鵬公司間，立鵬公司亦因此自原告所交付之買賣價金中取得相當之報酬，被告立鵬公司及其仲介人員江孟珍自應依保護他人之法律即不動產經紀業管理條例第21條第3項、第24條之2第4款之規定，對原告諮詢系爭房地狀況之問題，提供正確之資訊，然被告立鵬公司及仲介人員江孟珍為促成交

易，賺取相關報酬，卻未於系爭現況說明書中填寫正確資訊，亦未妥善履行仲介應負之查證義務，致使原告受有系爭房地部分區域遭徵收之價差損失，是原告自得依民法第184條第2項，請求被告江孟珍負損害賠償責任，及依民法第528條、第535條、第544條及民法第227條第1項準用第226條第1項之規定，請求被告立鵬公司負損害賠償責任。

㈣又請求鈞院就原告對各被告之請求權基礎，擇一為原告勝訴之判決，再被告三人就其等各需負擔之給付責任，雖係基於同一違反民法之事實而發生，然其義務因主體不同而屬個別，且法律就此並無應負連帶給付責任之規定，而非連帶債務。但被告三人所負債務之目的均在填補原告所受損害，具有客觀上之同一目的，應為不真正連帶責任。

㈤並聲明：如上開變更後訴之聲明所載。

二、被告則以：

㈠被告邱顯燮：

1.系爭房地之所有權應以登記謄本上之登記為準，伊均係根據其所有權狀為買賣交易，伊有跟原告說明系爭房屋樓上加蓋的部分，但確實沒有跟原告、被告江孟珍、立鵬公司說系爭房地存有徵收之爭執，因為伊認為系爭徵收程序並不合法，經徵收之土地上有上林大樓之柱子，倘經拆除會影響結構安全，但伊有受領經提存之徵收補償款，因為逾期未領取會被收為國有，故雖於簽立系爭買賣契約時，另案民事訴訟已經進行，惟因另案民事訴訟爭執部分係位於上林大樓之公共設施，非伊個人所有部分，且大樓內許多住戶亦都買賣交易過，而經徵收之土地迄今亦未使用，且另案民事訴訟未判決伊要拆屋還地，故未告知原告云云。

2.並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡被告江孟珍、立鵬公司：

1.系爭買賣契約書成立前，原告與被告立鵬公司確有簽立系爭不動產買賣意願書，然於其中已載明「房地產承買總價款為

1,200萬元整」、「此價位買方買清含仲介費及過戶相關費用」等語，又系爭房地之總價款即為1,200萬元，足認原告並未支付任何仲介費及相關過戶費用予被告立鵬公司，是原告主張被告立鵬公司、江孟珍收取相關報酬卻未盡善良管理人之注意義務云云，實屬無據。再者，被告立鵬公司、江孟珍已無法確定被告邱顯燮在委託被告二人媒合買家時，是否曾告知有關1768-14地號土地及其上之房屋有經列入徵收範圍之情事，但被告立鵬公司、江孟珍有調閱1768-14地號土地之登記謄本而知悉該土地所有權人為中華民國，登記原因為徵收，故不論被告邱顯燮有無告知，被告立鵬公司、江孟珍已透過調閱該謄本而知悉該徵收情事。然因1768-14地號土地畢竟非屬系爭買賣契約之買賣標的範圍內之土地，始未於簽立買賣契約時，併附該土地之謄本資料。

2.再被告立鵬公司確於113年3月間，在原告與被告邱顯燮簽立系爭買賣契約時，及於113年7月間，在將系爭房地點交予原告時，均有向原告說明系爭房屋坐落土地關於系爭1768-14地號土地部分，非屬系爭買賣契約書標的之範圍內，並提供系爭1768-14地號土地之謄本及建物測量成果圖予原告確認，足認原告早已知悉系爭房屋坐落於系爭1768-14地號土地部分業經系爭徵收程序徵收之情形，故被告立鵬公司既未收取原告任何仲介費用，且已告知原告關於系爭買賣契約書之範圍並未包含系爭1768-14地號土地，自難認被告立鵬公司有何債務不履行可言。

3.再系爭房屋坐落基地，關於系爭1768-14地號土地部分，因遭徵收而非系爭買賣契約書之範圍，系爭1768-4地號土地部分，則非為系爭徵收程序之預定地，業如前述，被告立鵬公司、江孟珍自無債務不履行之責任，且原告主張受有之不動產交易價值減損之損害，乃純屬經濟上之損失，故原告前依消費者保護法請求被告江孟珍、立鵬公司為損害賠償，亦屬無據。

4.並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利之

判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠系爭房屋坐落基地為系爭1768-4地號土地、系爭1768-14地號土地，而系爭1768-4地號土地、系爭1768-14地號土地原均為桃園市○○區○路段000000地號土地，被告邱顯燮於77年8月5日登記為該土地(權利範圍為應有部分3553/100000)之所有權人，並於同年9月9日登記為系爭房屋之所有權人，嗣於78年4月10日該土地經系爭徵收程序辦理徵收，並於79年6月13日因分割增加系爭1768-14地號土地，系爭1768-14地號土地並於89年11月2日以「徵收」為原因，登記所有權人為中華民國所有，並由交通部公路局為管理者等情，有被告邱顯燮所有時之土地所有權狀、建築改良物所有權狀、系爭1768-4地號土地、系爭1768-14地號土地登記第一類謄本、系爭房屋建物登記第一類謄本附本院卷一第41至43頁、第149頁、第259至263頁可稽，堪認為真實。

㈡被告邱顯燮於113年3月17日與原告訂立系爭買賣契約書，將其所有系爭1768-4地號土地(權利範圍為應有部分3553/100000)及系爭房屋，以總價1,200萬元出售予原告，並於113年6月27日移轉所有權登記予原告等情，有系爭買賣契約書、系爭1768-4地號土地登記第一類謄本、系爭房屋建物登記第一類謄本、原告為所有權人之土地所有權狀、建築改良物所有權狀附本院卷一第23至59頁、第149頁、第225至227頁可參，應屬真實。

㈢另案民事訴訟之原告即交通部公路局係以被告邱顯燮及訴外人黃鳳珠、鄭捷瑜、戴臺華、陳如山、黃洪陵、陸世緯、劉雪惠等人(下稱邱顯燮等9人)無權占有系爭1768-14地號土地為由，請求邱顯燮等9人就其無權占有部分騰空返還予交通部公路局，經另案民事判決認定無權占有系爭1768-14地號土地部分，為上林大樓之無獨立性附屬物，而為上林大樓共有部分之延伸，當屬上林大樓住戶所共有，交通部公路局僅以上林大樓部分住戶即邱顯燮等9人為被告，於法無據。另

認系爭房屋垂直坐落於系爭1768-14地號土地(面積4.6平方公尺部分)及1768-4地號土地(面積15.4平方公尺)部分(面積合計約為20平方公尺)，確屬無權占有，惟因無法具體特定系爭徵收程序徵收之房屋位置及範圍，是無法特定系爭房屋需拆除之部分，故駁回交通部公路局請求拆屋還地之訴訟。該案後經兩造上訴第二審，現由臺灣高等法院以110年度重上字第168號案件審理中，交通部公路局並與該案之參加調解人上林大樓管委會及該案被上訴人邱顯燮等人於114年3月19日就該案件部分達成調解(114年度上移調字第14號)，由參加調解人上林大樓管委會及該案被上訴人邱顯燮等人同意將上林大樓停車場車道出口坐落於1768-14地號土地上如本院卷第187、365頁附圖編號1768-14(即停車場車道出口，面積為10.7平方公尺)之土地，騰空返還予交通部公路局，其餘訴訟仍繼續審理中等情，為兩造所不爭執，並有另案民事判決一審判決、二審調解筆錄等資料附本院卷一第91頁至112頁、第239頁至第243頁可參，且經本院調閱另案民事訴訟案卷確認無訛，堪認為真實。

四、本院之判斷：

參酌兩造上開所述，可知本案爭點絕為：㈠系爭買賣契約書標的之範圍為何？原告是否得主張被告邱顯燮為不完全給付？㈡系爭房屋是否因有部分坐落於1768-4、1768-14地號土地而存有瑕疵？原告依民法瑕疵擔保之規定，請求被告邱顯燮減少買賣價金或損害賠償，是否有理由？㈢被告立鵬公司、江孟珍有無違反善良管理人注意義務而有過失？原告請求被告立鵬公司、江孟珍為損害賠償，是否有理由？以下分述之：

㈠系爭買賣契約書標的之範圍為何？原告是否得主張被告邱顯燮為不完全給付？

1.經查，依系爭買賣契約書第一條不動產標示及買賣權利範圍之約定，其中土地部分已載明為：「桃園市○○區○路段000000地號、面積551平方公尺、移轉持份3553/100000」；建

築改良物標示就基地座落部分，並載明為：「中路段1768-4地號、1768-14地號」(本院卷一第25頁)，並無關於系爭1768-14地號土地之買賣約定，復參系爭買賣契約書中所附被告邱顯燮之所有權狀，亦僅有系爭1768-4地號土地及系爭房屋之所有權狀，未有系爭1768-14地號土地之所有權狀，足證系爭買賣契約書所約定之買賣標的即為系爭1768-4地號土地及系爭房屋，尚未包含系爭1768-14地號土地部分，至為明確。

2.原告雖主張建物通常依附於土地上，倘須使系爭房屋具備一般能夠正常居住、使用之效能及使買受人能完整行使其所有權，將系爭房屋坐落基地併同移轉予原告乃為當然之理，故認系爭買賣契約書之標的自包含系爭房屋坐落之系爭1768-4地號及系爭1768-14地號土地云云(本院卷一第279頁)，惟系爭房屋及所坐落之土地，均屬個別獨立之不動產，而得單獨為買賣交易之客體，又系爭買賣契約書第一條就土地部分，僅記載系爭1768-4地號土地，而未記載系爭1768-14地號土地，即有刻意特定系爭買賣契約書所約定買賣之土地標的範圍，況原告亦自承系爭買賣契約書已明確標示系爭房屋坐落之基地除系爭1768-4地號土地外，尚有系爭1768-14地號土地，故原告於簽立系爭買賣契約書時，即已知悉系爭房屋占有系爭1768-14地號土地，而原告仍與被告邱顯燮簽立系爭買賣契約書，故原告應亦認同系爭買賣契約書所約定之標的範圍即僅為系爭1768-4地號土地及系爭房屋，而原告亦未主張及提出被告等人就系爭房屋所坐落土地一事，有何詐欺或隱瞞之行為，實難僅因系爭房屋坐落土地包含系爭1768-14地號土地，即認系爭1768-14地號土地亦為系爭買賣契約書標的之範圍，原告上開所述，難認可採。

3.又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。原告主張被告邱顯燮未移轉登記系爭房屋

坐落之全部土地(即1768-14地號土地部分)予原告即屬不完全給付等語(本院卷第279頁)。然查，系爭買賣契約書之買賣標的範圍既未包含系爭1768-14地號土地，已如上述，是原告於簽立系爭買賣契約書時，即已知悉系爭房屋坐落系爭1768-14地號土地部分應為無權占有，且依原告所不爭執被告立鵬公司提出113年7月原告辦理點交程序時之錄影紀錄內容所示，被告立鵬公司員工向原告表示：「我們的房子有在政府的地上」、「政府就把它徵收走了」等語，原告聽聞後僅答覆「這一塊是政府那邊的就對了」、「所以是這一塊嗎」、「了解了解」(本院卷一第171至172頁)，均未有驚訝、不解等情緒，亦未對被告立鵬公司所述或系爭買賣契約書之內容提出質疑，而原告亦曾自承在被告立鵬公司員工於點交時陳述：「我們房子有在政府地上」（4分20秒處)，原告亦回覆稱「大概知道」(5分11秒處)(參本院卷一第222頁)，是由此足認原告在系爭1768-4地號土地及系爭房屋點交前，應已知悉系爭房屋坐落土地確有部分為國有土地一情，而非如原告所述係至點交時，才經由被告立鵬公司之說明而知悉。原告雖主張被告邱顯燮、立鵬公司、江孟珍於系爭房地交易過程中，均未告知原告系爭房屋無權占用他人所有土地之事，原告於簽立系爭買賣契約書前，並不知悉系爭房屋坐落基地有部分為他人所有云云。惟系爭買賣契約書上即已記載系爭房屋坐落基地為系爭1768-4地號及系爭1768-14地號土地，而原告仍願與被告邱顯燮簽立系爭買賣契約書，且被告立鵬公司亦曾向原告表示系爭房屋坐落於政府土地上，原告聞言亦未就此為爭執，均如上述，故實難認原告就系爭房屋部分基地坐落於他人土地一事確不知悉。

4.綜上，原告於簽立系爭買賣契約書時，應已知悉系爭房屋占有系爭1768-14地號土地部分即為無權占有，是以，被告邱顯燮僅就系爭房屋及系爭1768-4地號土地移轉所有權及交付予原告，自符合系爭買賣契約書之約定，即為符合債之本旨而為之給付。況系爭房屋占有系爭1768-14、1768-4地號土

地部分，業經另案民事判決認定，因系爭徵收程序無法特定所徵收之範圍及區域，而駁回交通部公路局請求被告邱顯燮拆屋還地之訴訟，亦如上開不爭執事項所載，是系爭房屋並未因無權占用系爭1768-14、1768-4地號土地，而有何無法為通常使用之情形，故原告主張依民法第227條第1項不完全給付之規定，請求被告邱顯燮為損害賠償，於法未合，自無理由。

㈡系爭房屋是否因有部分坐落於1768-4、1768-14地號土地而存有瑕疵？原告依民法瑕疵擔保之規定，請求被告邱顯燮減少買賣價金或損害賠償，是否有理由？

1.按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利，民法第349條定有明文，所謂不得主張任何權利，例如不得主張不動產所有權上之地役權、地上權、典權、抵押權，動產所有權上之質權、留置權等是(最高法院90年度台上字第2093號民事判決意旨參照)。再按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條第1項、第2項亦定有明文，此為物之瑕疵擔保規定。而所謂權利瑕疵擔保，依民法第349條、第350條規定，出賣人僅擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張任何權利及擔保其權利確係存在，亦即出賣人應擔保買賣標的之權利完整無缺或權利存在之謂（最高法院96年台上字第2617號判決意旨參照）。再所謂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（最高法院108年度台上字第426號判決要旨參照）。

2.原告主張被告邱顯燮身為系爭房屋之出賣人，自應擔保系爭房屋及坐落基地即系爭1768-4地號、系爭1768-14地號土地之合法使用權利，然系爭房屋因有部分基地坐落於國有土地

之情形，致交通部公路局主張系爭房屋無權占有系爭1768-14地號土地，而請求拆屋還地、給付相當於租金之不當得利等，已嚴重影響原告對所購買之系爭房地享有占有、使用、收益及處分之完整權利云云。經查，依系爭買賣契約書第9條第1項約定：「賣方擔保本買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或其他糾葛等情事，如有上述任何情事，除本契約內另有約定外，應由賣方於本契約約定之完稅日前清理完畢，否則視為違約；若買方因此受有損害，賣方應負完全賠償責任」，故被告邱顯燮確就系爭買賣契約書中所約定之買賣標的負權利瑕疵擔保責任，惟系爭買賣契約書所約定之買賣標的範圍，僅限於系爭房屋及系爭1768-4地號土地，而不及於其他，且原告亦知悉系爭房屋乃為無權占用系爭1768-14地號土地，業經認定如前，又系爭房屋及系爭1768-4地號土地之所有權，業經被告邱顯燮於113年6月27日移轉登記與原告，並於同年7月間交付原告占有使用，為兩造所不爭執，是被告邱顯燮就出售予原告之系爭房屋及系爭1768-4地號土地，並無權利瑕疵可言。又另案民事判決雖認定系爭房屋有部分(面積約20平方公尺)坐落於系爭1768-14、1768-4地號土地上，亦經徵收，然該判決亦認定因無法特定該經徵收之具體範圍，而駁回交通部公路局請求拆屋還地之訴，為兩造所不爭執，是系爭房屋尚無受交通部公路局請求拆除之風險；且該徵收之範圍既難以具體認定，而關於1768-4地號土地部分之所有權登記亦已移至原告名下，非如1768-14地號土地已以徵收為原因而移轉登記為國有，故交通部公路局是否仍得據以主張系爭房屋坐落在1768-4地號土地上有面積15.4平方公尺部分業經徵收，且該徵為合法有效，仍有可議。準此，自難認系爭房屋有原告主張之權利瑕疵存在。

3.再按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占

買賣標的物之比例計算（最高法院99年度台上字第1972號判決意旨參照）。倘買賣當時之價金與市價相當，固應以市價扣除瑕疵物品之實際價值，為買受人所得主張減損價值損失之數額。倘買賣價金較市價為低時，不問出賣人是否有將瑕疵物品減損之價值扣除之意，如仍以市價扣除實際價值以為計算其減少之價值損失數額，則失諸公平。是以法院於計算買受人得請求之減少價金數額時，自應先調查買賣當時之市價與買賣價金是否相當，方能為適當之裁量（最高法院86年度台上字第1615號判決意旨參照）。

4.原告主張系爭房屋因部分坐落基地未併同移轉而無使用權，系爭房屋受有不能完整使用之瑕疵，顯然較有基地使用之周遭房屋價值低落，應有構成物之瑕疵云云。惟查，系爭1768-14地號土地所有權已為國有，為原告簽立系爭買賣契約書前即已知悉，是原告於簽立系爭買賣契約書時，即應已考量系爭房屋無權占用系爭1768-14地號土地之情形，始與被告邱顯燮簽立系爭買賣契約書，且系爭房屋為屋齡約36年之華廈，鄰近相似條件建物之成交價格約為每坪26.9萬至51.9萬元，此有「有巢氏房屋」房價一覽表/成交行情附本院卷一第51頁可參，而系爭房地成交單價雖為每坪26.5萬元，然考量系爭房地位於10樓頂層之樓層，且建物格局為5房3廳2衛，自有較其他樓層及房型較高單價之可能，是原告與被告邱顯燮就系爭房地以每坪26.5萬元成交，尚無高於成交行情價格範圍。再者，本院依原告之聲請函請昇揚不動產估價師聯合事務所予以鑑定系爭房屋坐落之系爭1768-14地號土地遭徵收是否影響交易價格之證據方案部分，亦因原告嗣後陳報鑑定費用過高而捨棄鑑定之聲請（見本院卷一第468頁、本院卷二第9頁），致無從認定系爭房屋無權占用系爭1768-14地號土地之情形對於交易價格之影響，亦無從據以計算系爭房地之買賣價金是否應予減少及減少之合理數額，基此，原告主張系爭房地存有物之瑕疵，請求減少價金或損害賠償，難認有據。

5.是以，原告以系爭房屋有權利瑕疵或物之瑕疵為由，請求被告邱顯燮減少買賣價金或賠償系爭房地價值減損之損害100萬元，均屬無據。

㈢被告立鵬公司、江孟珍有無違反善良管理人注意義務而有過失？原告請求被告立鵬公司、江孟珍為損害賠償，是否有理由？

1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。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。經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，民法第565條、第567條第1項前段、第2項、經紀業管理條例第4條第5款、第23條、第24條分別定有明文。又按善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865號判例要旨），故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管理人注意義務而生過失之情形。

2.經查，依被告立鵬公司所提出之不動產買賣意願書所示，原告於113年3月14日簽立不動產買賣意願書，委託被告立鵬公司居間仲介承購被告邱顯燮所有之系爭房地(本院卷一第179頁)，復依系爭買賣契約書所附「有巢氏房屋之目錄」所載，兩造並有約定「買賣雙方同意本公司得同時接受雙方委託，並為雙方代理人。且買賣雙方經解說後已詳閱並了解不動產說明書內容及附件資料無誤。」(本院卷一第49頁)，是原告確有委任被告立鵬公司及該公司之銷售經紀人員江孟珍居間仲介購買系爭房地，被告立鵬公司、江孟珍關於系爭房屋現況說明書之事項，自負有誠實告知之義務。然雖系爭買

賣契約書所附之系爭現況說明書第37項：「是否位於政府預定地內」、第39項：「是否有占用他人土地之情形」等問題，均經勾選「否」，並經被告邱顯燮於其上簽名確認(本院卷一第47頁)，惟被告邱顯燮亦曾自承其並未告知被告立鵬公司、江孟珍系爭1768-14地號土地經徵收一事(本院卷一第166頁)，且依被告立鵬公司所提出原告辦理點交程序時之錄影紀錄內容，被告立鵬公司亦已向原告表示系爭房屋有部分坐落基地係屬國有地，又系爭1768-14地號土地並非系爭買賣契約標的之範圍，已如前述，實難認被告立鵬公司及所屬仲介人員被告江孟珍有何違法善良管理人之注意義務及可歸責之過失，故認原告主張被告立鵬公司、江孟珍違反調查義務、善良管理人之注意義務等，並非可採。

3.再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。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀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人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，民法第227條、第226條第1項、第544條、經紀業管理條例第26條第1項、第2項分別定有明文。經查，系爭房屋雖確有無權占用系爭1768-14地號土地，然為原告簽立系爭買賣契約時所明知，且系爭房屋亦未經判決拆屋還地，尚無受有何損失，況被告立鵬公司、江孟珍並無可歸責事由，亦無過失，已如前述，故認原告主張被告立鵬公司、江孟珍違法善良管理人之注意義務，致其受有系爭房地價值減損之損害，難認可採。從而，原告主張被告立鵬公司、江孟珍分別應給付其100萬元之損害賠償等語，均無理由。

五、綜上所述，原告主張依不完全給付或瑕疵擔保及不當得利之

規定，請求被告邱顯燮給付100萬元；依侵權行為法律關係之規定，請求被告江孟珍給付100萬元；依民法第528條、第535條、第544條及給付不能之規定，請求被告立鵬公司給付100萬元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

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據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

民事第三庭　法　官　林靜梅

以上正本係照原本作成。

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　　8　　月　　31　　日

書記官　黃卉妤