

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第727號

原告 林洋守

訴訟代理人 李昶欣 律師

被告 三源建設有限公司

法定代理人 金希仁

訴訟代理人 張智學 律師

被告 鍾岳和

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國113年3月29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：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但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）。查，原告起訴時其聲明為：「1.被告三源建設有限公司（下稱三源公司）應給付其新台幣（下同）947,800元及法定遲延息。2.被告鍾岳和應給付其1,087,800元及法定遲延息。3.前項所命給付在第1項範圍內，如被告三源公司已履行給付887,800元，被告鍾岳和免其給付義務」；嗣原告具狀（見卷內第119頁）將其聲明變更為：「1.被告三源公司應給付其800,500元及法定遲延息。2.被告鍾岳和應給付其840,000元及法定遲延息。3.前項所命給付在第1項範圍內，如被告三源公司已履行給付640,000元，被告鍾岳和免其給付義務」。觀諸原告所為乃屬應受判決事項

01 聲明之減縮，核符上開規定，先予敘明。

02 貳、實體部分：

03 一、原告方面：

04 (一)聲明：

05 1.被告三源公司應給付其800,500元，暨自起訴狀繕本送達
06 翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。

07 2.被告鍾岳和應給付其840,000元，暨自起訴狀繕本送達翌
08 日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。

09 3.前項所命給付在第1項範圍內，如被告三源公司已履行給
10 付640,000元，被告鍾岳和免其給付義務。

11 4.均願供擔保請准宣告假執行。

12 (二)陳述：

13 1.民國110年7月8日伊以總價2,100萬元，向被告三源公
14 司購買門牌雲林縣○○市○○路000號（即斗六市○○段
15 0000○號）建物及其所坐落之基地（即同段783—1地號全
16 部），與所毗鄰之土地（即同段779—4地號全部、784地
17 號應有部分3分之1），雙方立有合約書為憑；嗣伊入住○
18 ○○○○○○○○○○○○○○○○○段000○0地號國有
19 地上，而有侵占國有地之事實。

20 2.因雙方所簽本件不動產買賣契約第4條已載明：「賣方保
21 證本件不動產確係自有，產權清楚…，若…本買賣契約成
22 立後有…發生糾紛訴訟等…，賣方即視為違約，如買方向
23 司法機關提起訴訟時，一切訴訟費及律師費均由賣方負
24 擔…」。故伊依上開約定，及民法第359條、第184條第1
25 項、第227條第2項、第213條第1項及第3項等規定，請
26 求被告三源公司須給付其下列款項：

27 (1)三源公司所售予伊之上開建案之北側空地因有庭園造景
28 ，故伊乃加價370萬元（計算式：2,100萬元—1,730萬
29 元）向三源公司購買本件房地，因該庭園造景實際面積
30 （即同段779—4地號土地）僅為17平方公尺（即5.1425
31 坪），故該庭園造景之每坪售價要為719,400元（計算

式： $3,700,000 \div 5.1425 = 719,400$ ），而三源公司所售予伊之上開不動產範圍，既含有前揭國有地部分面積共為2.95平方公尺（即0.89坪，其中圍牆外之花台面積為0.75平方公尺，圍牆內之庭園面積為2.2平方公尺）。基上，三源公司自應將占用該國有地部分面積所計收之價額64萬元（計算式： $719,400 \times 0.89 \div 640,000$ ，萬以下捨棄）返還或賠償伊。

(2)伊因委請律師提起本件訴訟而支出之報酬款6萬元。

(3)又本件房地中無權占用國有地部分面積之圍牆及花台，將來勢必要拆除重作，經所需費用估計為105,000元。

(4)以上各項合計800,500元（計算式： $640,000 + 60,000 + 105,000 = 800,500$ ）。

3.伊與被告鍾岳和間有委任及居間關係，但伊與三源公司簽立本件不動產買賣契約前，鍾岳和均未依不動產經紀業管理條例第22條第1項規定製作不動產說明書，致伊因而受有上開64萬元之交易損失，故依民法第544條規定，鍾岳和對伊所受之上開損害應負賠償之責。另鍾岳和因仲介本件買賣已取得20萬元報酬，惟依同法第571條規定，居間人違反其對委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，不得向委託人請求報酬，故其應將所取得之上開報酬款返還。

二、被告方面：

(一)均聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保請免為假執行。

(二)陳述：

1.三源公司部分：

(1)原告與伊所成立之本件買賣契約，其客體並未包括同段779—5地號國有地；另本件買賣標的已於110年8月25日移轉登記予原告，並無契約第4條規定之違反，亦無民法第227條第1項之情形。

(2)至本件建物之圍牆及庭園有部分占用到前開國有地，係

01 因施工時放樣不精準之故，伊之前並不知悉本件建案有
02 占用部分國土地。

03 (3)原告所購之本件建案其面積與隔壁建案（即門牌：自由
04 路113—1號）面積不同，原告並未受有損失。

05 2.鍾岳和部分：

06 (1)原告與被告三源公司之本件不動產買賣，其仲介者乃係
07 訴外人吉利房屋仲介社，伊僅係受僱於吉利房屋仲介社
08 之經紀人，並非仲介者，與原告亦無委任關係。

09 (2)向原告收取仲介報酬者亦非伊，而是吉利房屋仲介社。

10 三、得心證之理由：

11 (一)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
12 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
13 契約即為成立（民法第345條）。其次，解釋意思表示，固
14 須探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句（同法第98
15 條），但所用之辭句業已表示當事人真意，無須別事探求
16 者，即不得反捨所用之辭句而更為曲解（最高法院86年度台
17 上字第3042號民事裁判要旨）可參。原告雖主張：伊前向被
18 告三源公司購買門牌雲林縣○○市○○路000號建案，詎過
19 戶後伊發現上開建案之圍牆及庭園竟占用到同段779—5地
20 號國有地部分面積，惟簽約時三源公司並未據實告知上開事
21 實且保證產權清楚，致伊所支付之2,100萬元買賣價金，其
22 中有64萬元係用以購置非屬三源公司所有之上開國有地部分
23 面積云云，並據其提出雲林縣○○市○○段000○0○000○0
24 ○000○0○000地號土地登記第2類登記謄本、同段2053建號
25 建物登記第2類謄本、地籍圖謄本、不動產買賣契約書（均
26 影本）等在卷（見卷內第19—37頁）為佐。但為三源公司
27 所否認，並以前揭情詞為辯。經查：

28 1.觀諸兩造所簽本件不動產買賣契約書其標題欄內（見卷內
29 第30頁）即已載明：「…雙方合意對本件不動產買賣事
30 宜，標示及議定條款如後，以資共有遵守：…土地標示：
31 基地：斗六市○○段000○0地號，面積110平方公尺，權

利範圍全部。…主建物標示：門牌斗六市○○路000號，
建號：2053，面積：171.71平方公尺，…權利範圍全部。
以上房地部分售價為1,980萬元。空地：斗六市○○段000
○○地號，面積17.05 平方公尺，權利範圍全部。同段784
地號，面積144平方公尺，權利範圍3分之1。以上2 筆土
地售價為120萬元…」等文字甚明。是本件不動產買賣契
約雙方所約定之買賣標的物（或範圍）自僅限於斗六市○
○段000○○地號土地及其上同段2053建號建物，暨其北側
同段779—4地號土地，與其西側同段784地號既成道路用
地，並未包括同段779 —5 地號國有地部分面積甚明。

2.其次，觀諸本件不動產買賣契約書第7 條第1 款雖載明：
「買賣雙方同意以現況交屋交地…」等文字。惟參諸民法
第348 條第1 項規定，所謂交付其物於買受人，即移轉其
物之占有（管領）於買受人之謂。是被告三源公司縱將上
開買賣標的物連同所占用之同段779-5地號國有地部分面積
交付原告使用，亦不得據此認定兩造所立之本件不動產買
賣契約範圍（標的物）要已包括同段779-5地號國有地部
分面積。

3.基上，本件雙方所定不動產買賣契約範圍（標的物）既未
包括同段779-5地號國有地部分面積，則原告主張：三源
公司擅將同段779-5地號國有地部分面積出售予伊，致本
件不動產買賣計價多出64萬元，伊因而受有上開損害，爰
依民法第359 條、第227 條第2 項、第184 條第1 項等規
定，請求被告三源公司應將上開金額返還云云，即屬無據
。另原告依雙方所簽本件不動產買賣契約第4 條約定，請
求三源公司應給付其本件訴訟律師費6 萬元，亦無理由，
不應准許。

(二)次按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，苟非締結
契約之債務人，該契約債權人即不得基於契約對之請求履行
債務（最高法院43年台上字第99號、72年度台上字第1851號
民事裁判意旨可參）。原告主張其經被告鍾岳和之仲介而向

01 同案被告三源公司購買前揭不動產，其與鍾岳和間要有委任
02 關係及居間關係，鍾岳和並已收取仲介服務費20萬元云云，
03 固據其提出不動產說明書、買賣斡旋契約書、統一發票（均
04 影本）等在卷（見卷內第49—59頁）為佐。但為被告鍾岳和
05 所否認，並以上開情詞為辯。經查，觀諸原告提出之上開文
06 件，其受託人及發票開立人均為訴外人吉利房屋仲介社，並
07 非被告鍾岳和。基此，被告鍾岳和上開所辯，堪可採信，從
08 而，原告主張其與被告鍾岳和存有居間及委任關係，並進而
09 依民法第544條、第571條規定，請求鍾岳和須賠償其因購
10 買本件不動產所衍生之64萬元損失及返還仲介費20萬元，以
11 上合計84萬元云云，要無理由，不應准許。

12 (三)綜上，原告請求均無理由，應予駁回；原告之訴既經駁回，
13 則其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

14 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此
16 敘明。

17 五、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
18 文。

19 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
20 民事第一庭 法 官 蔣得忠

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
25 書記官 陳映佐